

Detaljplan för Krigarviken

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i oktober 2022, reviderad juni 2023
av Bygg-Teknik i Malung

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd		
Antagen		
Vunnit laga kraft		



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- VA-utredning med tillhörande VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att genom planläggning möjliggöra att avstyckning av 17 fastigheter för bostadsändamål. Fastigheterna är avsedda för fritids- och permanentboende.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget ca 800 meter norr om befintlig bebyggelse vid Hånäset, på Öjesjöns östra sida ca 10 km från Malungs centralort.
Areal	Planområdet en del av fastighet Grönland 11:8 med en areal på ca 7 ha.
Markägoförhållande	Fastigheten Grönland 11:8 ägs av Lars-Olov Kristiansson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Inom planområdet finns inga riksintressen.
Översiktliga planer	I det förslag till ny kommunomfattande översiktsplan som antogs av KF 2009-03-30, och som vann laga kraft 2009-11-26, anges betr. aktuellt område, beläget inom område B5 (Öjesjön). Området B5 omfattar den fördjupade översiktsplanen (områdesplanen) för Öjesjön antagen 1984-06-26. Planområdet ligger inom området SRa: område för skogsbruk med mycket stort friluftsintrasse. Planområdet omfattar LIS-område 19.
Detaljplaner	Området är idag inte detaljplanelagt.
Program	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
Miljökonsekvensbeskrivning	Parallellt med upprättandet av samrådshandling för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Undersökning av betydande miljöpåverkan". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.

Strandskydd

Planområdet angränsar i väster till Öjesjön. Vid naturområdet i den östra delen av planområdet återfinns en tjärn, vilket innebär att delar av kvartersmark, lokalgata, naturområde, parkmark blir beläget inom strandskyddat område.

Malung-Sälens kommun har lagt ned stora insatser på utredningar och riktlinjer för att peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden). De LIS-områden som har valts ut har baserats på olika kriterier för att minska påverkan på orörda stränder, speciellt känsliga vatten m.m. De föreslagna LIS-områdena är tydligt geografiskt avgränsade i översiktsplanen. Detaljplanen går helt i linje med vad som är utpekade i det tematiska tillägget till översiktsplanen.

För att det ska föreligga särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom ett LIS-område ska det strandnära läget för åtgärden bidra till utvecklingen av landsbygden (7 kap. 18 d § miljöbalken). Med åtgärder som främjar landsbygdsutvecklingen avses bl.a. åtgärder som långsiktigt kan antas ge positiva sysselsättningseffekter och som kan bidra till att upprätthålla serviceunderlaget, såsom tillkomst av bostäder för att upprätthålla ett ekonomiskt och personellt underlag för olika former av kommersiell och offentlig service. I förarbetena till bestämmelserna om LIS-områden anges att det normalt inte bör finnas anledning att frångå den bedömning som kommunen gjort genom redovisning i översiktsplanen, särskilt om länsstyrelsen i sitt granskningsyttrande inte anmärkt mot redovisningen. I granskningsyttrandet finns erinringar mot fem av de föreslagna LIS-områdena, men inga erinringar mot det aktuella området vid Öjesjön.

Enligt den naturvärdesinventering som genomförts har strandlinjen inget rörligt friluftsliv förutom som båtplats för markägaren. Däremot utgör den tunna kantzonen av äldre skog ett visst skydd, och klassas med tämligen högt natur- och landskapsvärde med sin zon mot vattnet. Enligt naturvärdesinventeringen är den trädriddå vid kantzonen mot sjön likåldrig och har uppkommit efter brand i slutet av 1800-talet. Den är utsatt för enstaka gallringsingrepp men tämligen orörd. Vidare framgår av naturvärdesinventeringen att området idag har ett måttligt rekreativvärde och att kantzonen förutses lämnas mer eller mindre intakt.

Upphävandet av strandskyddet regleras med en administrativ bestämmelse och avsikten är i detta fall att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, områden för allmän plats/badplats, allmän plats/båtplats och lokalgatemark, som är belägen närmare stranden än 100 meter, samt inom två vattenområden. Områdena med kvartersmark syftar till att möjliggöra byggande av i första hand strandnära permanentbostäder, men även fritidsbostäder.

Berörda områden inom planområdet är, både med avseende på strandnärlighet och i övrigt, av begränsad betydelse för allmänhetens friluftsliv. Detta mot bakgrund av att stora intilliggande områden sparas för friluftsliv i enlighet med den principiella redovisningen i den fördjupade översiktsplanen. Vidare sparas ett minst 25 meter brett område för allmän passage mellan tomter och stranden. Upphävandet av strandskyddet inom vattenområdena motiveras av att det skall finnas möjlighet att uppföra bryggor i anslutning till småbåtshamn.

Dessa områden är viktiga för att de inom området boende skall kunna få tillgång till Öjesjön för bad och friluftsliv, vilket är den övervägande viktigaste faktorn som gör att området blir attraktivt för tomtspekulanter. Området park där befintlig badplats ingår redovisas i planen som allmän platsmark, vilket innebär att platsen kommer att bli allmänt tillgänglig. Om möjligt bör även området W1 (småbåtshamn) hållas allmänt tillgängligt.

Genom de anläggningar som planeras att anläggas i en del av strandzonen kommer ett stort antal människor ges tillfälle att vistas vid och på sjön och utöva friluftaktiviteter som att fiska, grilla, bada, basta, kanota, nyttja bryggor m.m. Området utefter sjön kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt. Jämfört med idag kommer tillgängligheten att öka tack vare körväg, gångstigar, bryggor m.m. Fri passage för allmänheten säkerställs. En gångstig kommer att anläggas utmed vattnet.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtliv bedöms inte uppstå med hänvisning till bilagd naturvärdesinventering. Den naturvärdesinventering som utförts anger att strandlinjen idag inte omfattas av rörligt friluftsliv förutom som båtplats för markägare, men med ny planläggning för området kommer det rörliga friluftslivet påverkas positivt med tillgång till badplatsen och småbåtshamnen.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs följande: Ifrågavarande kvartermark, områden för allmän plats/parkmark, lokalgatemark samt vattenområden behöver tas i anspråk för en positiv "landsbygdsutveckling" (MB 7 kap § 18e, punkt 1).

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) är ett tillägg till översiktsplanen för Malung-Sälens kommun och antagen av kommunfullmäktige år 2013-10-28, laga kraft 2013-11-25. Där rekommendationer utgör utbyggnad av området bör, förutom mindre kompletteringar, prövas i detaljplan eller områdesbestämmelser. Passagemöjlighet ska finnas utmed stranden. Att området tydligt är utpekad som ett LIS –område utgör en tillräcklig motivering för att upphäva strandskyddet i detta fall.

- Betr. områden för allmän plats/parkmark (badplats) samt småbåtshamn (W1) och badbryggor gäller även att dessa är anläggningar som behöver ligga vid vattnet, och behovet bör inte lämpligen tillgodoses utanför området (MB 7 kap. §18c, punkt 3).

En bestämmelse om var strandskyddet skall upphävas har angetts på plankartan med en administrativ bestämmelse med beteckningen **a**.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2014-03-26 att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar skall beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur***Naturvärden*

Med ledning av en fältbesiktning 2016-06-30 har en Naturvärdesinventering upprättats över planområdet där den nya exploateringen skall ske. Naturvärdesinventeringen bifogas planförslaget.

Området är kuperat. I områdets östra del finns en myrmark med några mindre vattensamlingar.

Skogsmarken har tämligen låg bördighet och består övervägande av en drygt 15-årig ungskog med en smal hänsynsrand ca 130-årig tallskog mot sjön. Fältskiktet ligger till kråkbär/ljungtyp och bottenskiktet av varierande mager renlavs till friskmossetyp.

Fuktigheten är övervägande torr. Markprofilen har mycket tunt humuslager och annars vad man kan förvänta sig på mager starkt brandpåverkad mark.

Myrmarken är blöt, mager och av lågstartyp med inslag av hjortron och öppen vitmossa. En liten vattenspegel finns som står för öppen vattenyta om än mycket liten.

Ungskogen har i princip inga naturvärden alls. Enstaka naturelement finns i form av medelålders miljöträd och brandstubbar men de håller inget nämnvärt naturvärde eller känslig flora. Kantzonen mot sjön är likåldrig och uppkommer efter brand i slutet av 1800-talet. Den är utsatt för enstaka gallringsingrepp men tämligen orörd. Den klassas med tämligen högt naturvärde och landskapsvärde som en zon mot vattnet. Den förutses lämnas mer eller mindre intakt men håller i sig inte högre värden än att smärre ingrepp knappast kan skada. Funktioner värda att nämna är generell fälla för läckage av näringsämnen till sjön, fågelliv och framförallt en kuliss som höjer områdets estetiska kvalitéer.

Den lilla myrmarken saknar påtagliga naturkvalitéer i sig. Den är påverkad av den hårda avverkningen som skett på närområdet men odikad och relativt ostörd. Den ingår också i ett större myrkomplex i landskapet som sammanlagt har tämligen höga värden. Den lämnas fri från ytterligare påverkan och är inte intressant för exploatering.

Vad som gett området sitt namn är stora förekomster av pors i strandkanten som här har sin NO-liga utbredningsgräns. Förekomsten kan knappast hotas av exploatering och har inte nämnvärd känslighet. Ingen annan förekomst av känslig eller hotad flora. Inte heller någon påträffad notering i databaser som påverkar detta område.

Enligt sammanfattningen i Naturvärdesinventeringen har området mycket låga naturvärden och bör utgöra en mycket bra grund för exploatering.



Foto över nordöstra kvarteren

*Geotekniska
förhållanden*

Berggrunden är enligt SGU sandsten och överlagrad av ett mer eller mindre mäktigt lager morän. Några grundläggningsproblem finns inte.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet

Bebyggelseområden

Bostäder, (B)

Fastigheterna är avsedda för fritids- och permanentboende.

Följande bestämmelser gäller inom B betecknat område:

- Huvudbyggnad får ha en byggnadsarea på högst 180 m² och uthus får ha en byggnadsarea på sammanlagt 70 m².
- Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.
- Högst två lägenheter får inredas per fastighet.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,2 meter. Uthus får inte ha högre byggnadshöjd än 4,0 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Fasader skall var av trä och yttertak samt fasad skall ha matt mörk färg.
- Minsta tomtstorlek regleras genom en planbestämmelse för respektive kvarter i m².



Utsikt från fastigheterna närmast sjön

PARK

Området är avsett för bad- och grillplats samt komplementbyggnader (slog bod och omklädning för bad).



Badplatsen med grillplatsen i bakgrunden

- Avloppsreningsverk (E₁)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 50 m².
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Vattentäkt (E₂)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 50 m².
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Avloppspumpstation (E₃)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 30 m².
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Transformatorstation (E₄)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 30 m².
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Avfallsstation (E₅)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 30 m².
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.
- Båthus (V₁)** Följande planbestämmelser föreslås gälla för området:
- Högsta tillåtna byggnadsarea 280 resp. 195 m².
 - Högst 10 resp. 7 byggnader får uppföras med en byggnadsarea på högst 28 m² byggnadsarea.
 - Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter.
 - Högsta tillåtna taklutning är 35 °.



Båtiläggningsplats

Vattenområden	Efter Öjesjöns strand har 2 vattenområden (W ₁) utlagts för småbåtshamnar och bryggor för att tillgodose planområdets alla bostadsfastigheter.
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	Offentlig och kommersiell service finns i Malung och Öje, ca 15 km från planområdet.
<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.
Vägar och trafik <i>Vägnät</i>	Nya lokalgator kommer att anläggas enligt plankartan med anslutning mot befintlig skogsbilväg.
<i>Kollektivtrafik</i>	Reguljär busstrafik passerar efter riksväg E45 och närmaste busshållplats är belägen ca 6 km från planområdet vid korsning Moravägen-Hånäsvägen.
<i>Parkering</i>	Parkeringsbehovet för respektive bostadsfastighet skall lösas inom respektive fastighet. I anslutning till båtplatserna och utefter lokalgatan redovisas några större parkeringsplatser för att möjliggöra iläggning av båtar och parkering i samband med båtturer.
Störningar	Några störningar från trafik bedöms inte föreligga, däremot kan båttrafiken på Öjesjön och i anslutning till småbåtshamnarna förorsaka vissa störningar om inte restriktioner införs. Risken för störningar från båttrafiken ute på Öjesjön är dock liten beroende på att det utanför planområdet finns naturliga hinder i form av små öar och grund, som medför att båttrafikanterna undviker att färdas nära stranden.
Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	<p>Avloppsfrågan kommer att lösas genom avloppsreningsverk med efterpolering i markbädd. På grund av terrängförhållandena måste två pumpstationer anläggas.</p> <p>En ny gemensam djupborrad brunn med erforderlig reningsanläggning kommer att anläggas för att lösa vattenfrågan.</p> <p>En VA-utredning har tagits fram med tillhörande VA-karta.</p> <p>En ansökan om tillstånd för avloppsanläggningen har lämnats in till Miljökontoret i februari 2023. Tillstånd för reningsanläggningen och vattentäkten skall beviljas innan planen antas.</p>
<i>Ytvatten</i>	Det aktuella planområdet ligger inom vattenförekomsten Öjen(WA78224202) där huvudavrinningsområde är Dalälven samt delavrinningsområden - utloppet av Öjen. Vilket är de berörda vatten som kan komma att belastas av föroreningar från de dagvatten som kan uppstå vid planområdet.

Grundinformation		Kemisk status	Ekologisk status
MS-CD	Vattenförekomst	Kvalitetskrav	Kvalitetskrav
WA78224202	Öjen	God kemisk ytvattenstatus	God ekologisk status

Översikt över statusklassning av miljö kvalitetsnorm (VISS 2023-04-20)

Grundvatten

Områden som kan påverkas är grundvattenförekomsten Venjan-Särna, WA11698735. Som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten och god kvalitet.

Grundinformation		Kemisk status		Kvantitativ status	
EU-ID	Vatten-förekomst	Kemiska grundvattenstatus	Kvalitetskrav	Kvantitativ status	Kvalitetskrav
SEA7WA11698735	Venjan-Särna	God status	God status	God status	God status

Översikt över statusklassning och kvalitetskrav för kemisk grundvattenstatus och kvantitativ status (VISS, 2023-04-20)

Både den ekologiska- och kemiska statusen beskrivs som god vilket gör att bedömningsförutsättningarna anses goda att följa miljökvalitetsnormerna (MKN). Bedömningen är att miljökvalitetsnormer för nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av utökningen av verksamheten.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten. Anslutningsväg till området är idag grusväg och för vägar inom planområdet kommer ytskiktet vara densamma. För avrinning samt dränering av dagvatten undviks hårdgjorda ytor som asfalt. Tak- och ytvattenavledning samt dränering tas omhand lokalt för respektive fastighet och avleds till stenkista alternativt till befintliga diken och naturområden.

Värme*El*

Området ska anslutas till Malungs Elnät. En ny el station kommer att uppföras inom planområdet. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt Miljöbalkens 1 kap 1§ samt 2 kap 5§. I första hand skall förnybara energikällor användas för uppvärmning.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering skall finnas inom respektive bostadsfastighet. Ett område för en avfallsstation har utlagts centralt i området för att tillgodose en i framtiden lämplig avfallshantering. I ett initialt skede finns dock möjlighet att placera en avfallsstation utanför planområdet efter tillfartsvägen till planområdet. Fördelen med att placera en avfallsstation där är att då kan även de 20-tal fastigheter som är belägna på östra sidan om Öjesjön norr om planområdet använda samma avfallsstation. Vilken lösning som skall väljas skall ske i samråd med Vamas. Fastighetsägare ansvarar för att abonnemang för avfallshantering tecknas med Vamas.

Brandskydd

Insatstiden för räddningstjänsten understiger 20 minuter. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan	<p>I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.</p> <p>Planen kan inte anses inte innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande exploateringen sker i ett område med ringa naturintressen och är av mindre omfattning. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan är exploaterat.</p>
Administrativa frågor	<p>Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft. En administrativ planbestämmelse har införts om att bygglov inte krävs för tekniska anläggningar inom planområdet.</p>
Konsekvenser av planens genomförande	<p>Planen innebär att en tidigare obebyggd fastighet ändras så att 17 bostadsfastigheter tillkommer.</p>

PLANGENOMFÖRANDET

Planprocessen	<p>Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2022:1122.</p>
Tidplan	<p>Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2023.</p>
Ansvarsfördelning	<p>Fastighetsägaren är ansvarig för samtliga åtgärder och därmed förenade kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen.</p>
Avtal	<p>Fastighet Grönland 11:8 ingår i ägandet till området men innan verksamhet eller anläggning påbörjas i vattenområdet skall ett avtal upprättas mellan exploatör och vattenägare/samfällighetsförening som berör vattenområdet, Malung S:4.</p> <p>I de fall reglering av ekonomiska frågor krävs för genomförandet av planen skall exploatören teckna erforderliga avtal med berörda parter.</p>
Huvudmannaskap	<p>Kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för allmän platsmark inom bostadsområden som är belägna utanför centralorten. Kommunen är därför inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet utan enskilt huvudmannaskap skall gälla och gemensamhetsanläggning skall upplåtas.</p>

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning,	<p>Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att en minsta fastighetstorlek angivits för respektive bostadskvarter. Genom dessa bestämmelser kan högst 17 bostadsfastigheter bildas inom planområdet</p>
Gemensamhetsanläggning	<p>En gemensamhetsanläggning skall bildas för lokalgatemarken, naturmarken, Va-anläggningarna, båtplatserna etc. inom planområdet. Frågorna får tas upp i samband med att bostadsfastigheterna inom planområdet avstyckas. Nybildande fastigheter behöver även utfartsrätt fram till allmän väg. Detta sker lämpligast genom anslutning till gemensamhetsanläggningarna Grimsåker ga:1 och Grimsåker ga:16 i samband med lantmäteriförrättning och avstyckning.</p>

- Ledningsområden** Det finns inget behov av att lägga ut ledningsområden i denna detaljplan då samtliga ledningar avses förläggas på vägmarken.
- Lantmäterikostnader** Exploatören/fastighetsägaren är ansvarig för att ansökan om lantmäteriförrättning söks för bildande av gemensamhetsanläggning och avstyckning av bostadsfastigheterna inom planområdet och även betala dessa lantmäterikostnader.
- Planekonomi** ***EKONOMISKA FRÅGOR***
Exploateringskostnaden för genomförandet av planförslaget uppskattas till ca 50 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.
- TEKNISKA FRÅGOR***
- Vatten och avlopp** Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan.
- Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i november 2016 genom flygning med drönare på ca 100 meters höjd. Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Lars Olov Kristiansson och i samråd med planeringsarkitekt Jessika Torneport och stadsarkitekt Tomas Johnsson.