

Detaljplan för BRF Sälentugan Västra Sälen 3:16

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i oktober 2020 av Bygg-Teknik i Malung

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	MSN	2019-12-05
Antagen av		
Vunnit laga kraft		



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av området med nya bostadsrättslägenheter.

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.

PLANDATA

- Lägesbestämning** Planområdet är beläget i Sälenfjällen, vid Sälffjällstorget.
- Areal** Planområdet består av två delområden. Sammantaget har det en areal på ca 3,0 ha.
- Markägoförhållande** Planområdet omfattar del av fastigheterna Västra Sälen 3:16 samt del av Västra Sälen 2:29.
3:16 ägs av BRF Sälenstugan och 2:29 av Skistar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintressen** Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §.
Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §.
Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§.
Vidare omfattas området av riksintresse för försvarsmakten och skall därmed skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen enligt 3 kap 9 § MB.
Området berörs även av skyddade vattendrag enligt bestämmelserna i 4 kap 6§ MB
Riksintressena bedöms inte påverkas av detaljplanen.
- Översiktliga planer** I det förslag till kommunomfattande översiktsplan som antogs av KF 2009-03-30, och som vann laga kraft 2009-11-26, anges betr. aktuellt område, beläget inom område A11 (Lindvallen västra - Sälffjällstorget):
"Förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt".

- Detaljplaner** För planområdet gäller idag 3 olika detaljplaner, nämligen: *Detaljplan för Sälenstugan* (T103) lagakraftvunnen 1996-06-20, *Detaljplan för Sälenstugan vid Säljfjällstorget* (T137) lagakraftvunnen 2005-01-11 samt *Byggnadsplan för Sälen Västra 8:31 m.fl.* (T70) fastställd av länsstyrelsen 1988-10-05 samt av regeringen 1990-02-15.
- Program** Program bedöms onödigt för detta planarbete.
- Miljökonsekvensbeskrivning** Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". 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** Inom och i anslutning till planområdet finns inga vattendrag, som omfattas av strandskydd.
- Kommunala beslut** Kommunens Miljö- och stadsbyggnadsnämnd beslutade 2019-03-14 att detaljplanearbete får påbörjas varvid vissa i beslutet angivna anvisningar skall beaktas. 2019-12-05 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att planförslaget kan skickas ut på samråd. 2020-06-18 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att innan planförslaget skickas ut för samråd skall handlingarna ändras betr. ändrad byggnadshöjd. Byggnadshöjden skall sänkas så att den motsvarar maximalt två våningsplan för lägenheter och ett suterrängplan för parkeringsgarage.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Något behov av en särskild naturvärdesinventering bedöms onödig då planområdet redan är exploaterat och den kompletterande bebyggelsen mellan befintlig bebyggelse berör av turismen redan påverkad mark. Markvegetationen består i huvudsak av gräs och mossa.

Marken består av morän av mäktigt djup.

Geotekniska förhållanden

Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med förestående byggnation för att bestämma lämpligt grundläggnings sätt, utförande av dränering m.m.

Bebyggelseområden

Bostäder, tillfällig vistelse (BO)

Berörd del av fastigheten Västra Sälen 3:16 är i gällande detaljplan utlagd som centrumbebyggelse med handel, hotell och kontor. I nu upprättat planförslag föreslås den östra delen av fastigheten att kompletteras med 2 huskroppar innehållande bostadsrättslägenheter för fritidsboende. Byggnadernas placering har reglerats i detaljplanen genom att kvartersmarken punktprickas relativt nära de byggnader som redovisas på illustrationskartan. Markägarens har genom detta

förfarande velat garantera att byggnaderna skall få den placering som redovisas på illustrationskartan. Eftersom byggnaderna har ett mycket attraktivt läge vill markägaren att lägenheterna skall ha hög standard. I nedersta planet i varje byggnadskropp skall finnas parkering och utrymme för förvaring av skidor och pjäxor, vilket kommer att höja standarden på lägenheterna. I övrigt skall byggnaderna utformas i princip enligt illustrationsritningarna på sidorna 4-6 i denna beskrivning. Planbestämmelserna är utformade med avsikten att det inte ska ske någon avvikelse från dem. Det är av stor vikt att troligt antal bäddar som enskilda bostäder och hela byggnader kan föra med sig presenteras i bygglovshandlingarna.

Inom sydvästra **BO-området** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna bruttoarea för bostäder är 1600 m².
- Högsta tillåtna bruttoarea för parkeringsgarage är 800 m².
- Minsta tillåtna boarea för lägenhet är 50 m².
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. Takkupor får dock ha taklutningen 35 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,0 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1500 kvm.

Inom nordöstra **BO-området** skall följande planbestämmelser gälla:

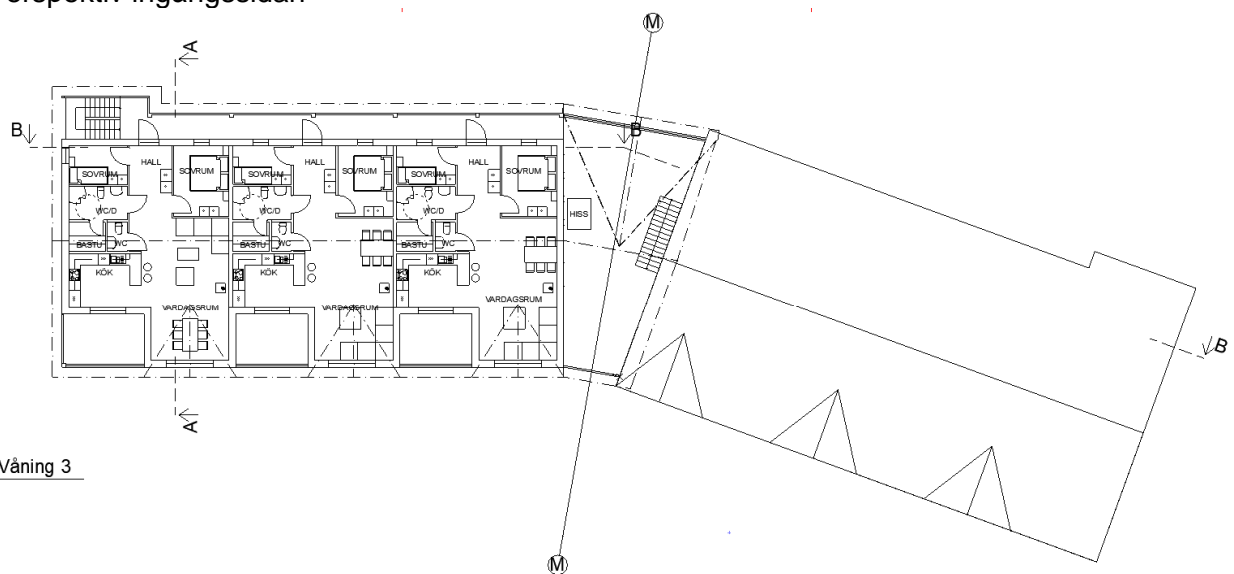
- Högsta tillåtna bruttoarea för bostäder är 600 m².
- Högsta tillåtna bruttoarea för parkeringsgarage är 300 m².
- Minsta tillåtna boarea för lägenhet är 50 m².
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. Takkupor får dock ha taklutningen 35 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9,0 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 600 kvm.



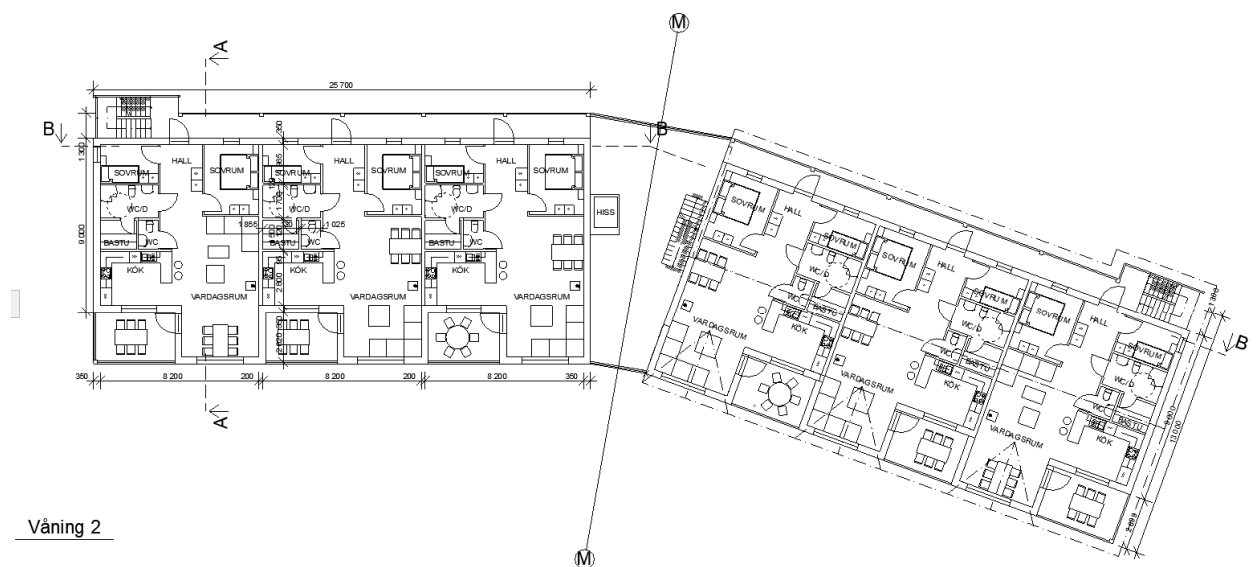
Perspektiv mot skidbacken



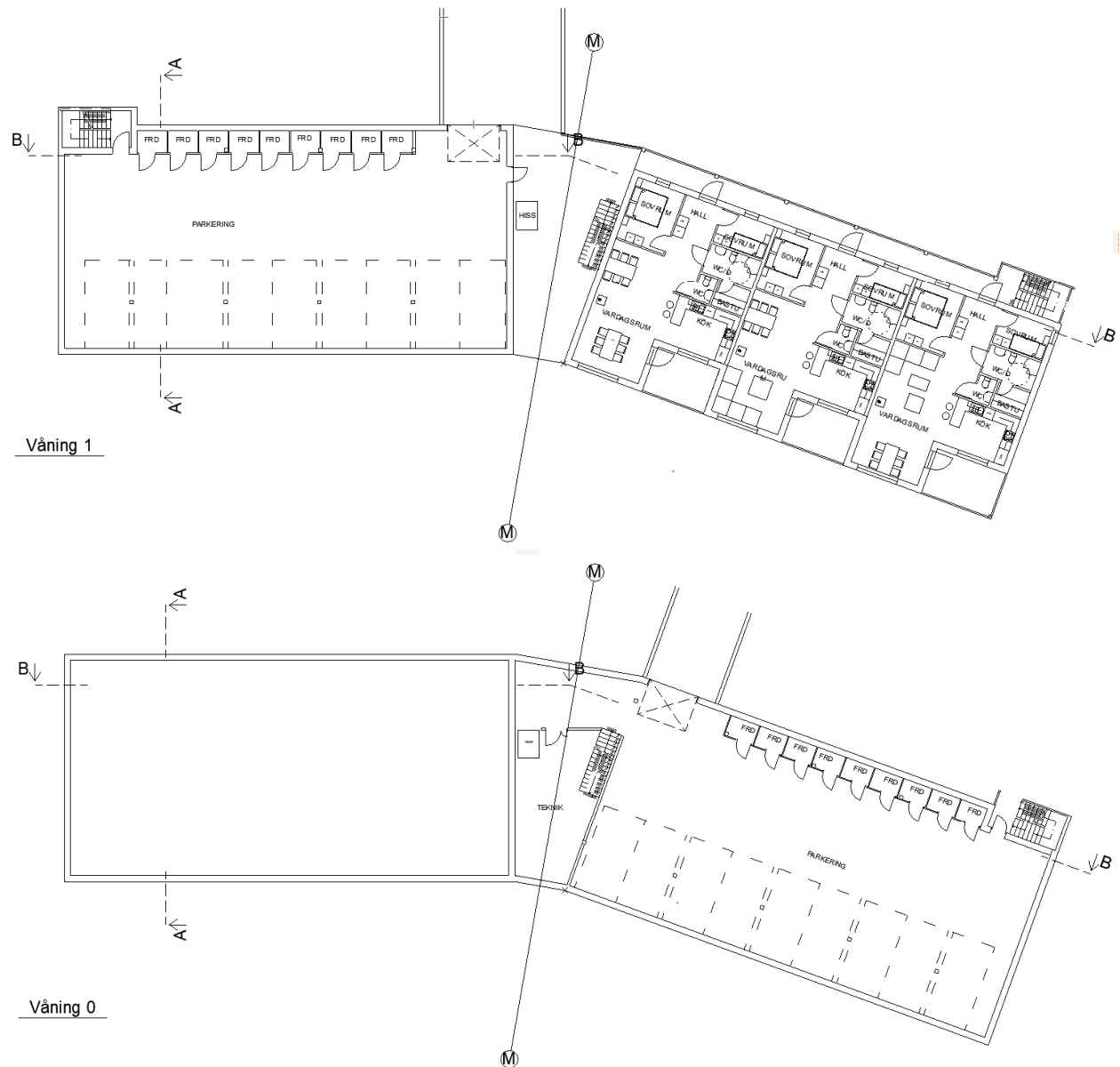
Perspektiv ingångssidan



Våning 3



Våning 2

**El station (E₁)**

En ny el station har lagts in i planförslaget. För området gäller följande bestämmelser:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Parkering (P)

Den befintliga parkeringen, som i gällande detaljplan är utlagd som Ra-område, legaliseras i detaljplanen och samtidigt har en mindre del av Ra-området i gällande detaljplan ändrats till naturmark. För den nedre delen av denna befintliga parkering finns servitut till förmån för Västra Sälen 3:16.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i Sälen by, ca 3 km från planområdet.
Kommersiell service finns vid Sälffjällstorget, ca 200 meter från planområdet.

<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.
<i>Naturmiljö</i>	Några speciella naturvärden finns inte inom planområdet, då marken redan är påverkad av exploatering.
Gator och trafik	
<i>Vägnät</i>	Befintliga tillfartsvägar till fastigheten föreslås användas som tillfarter till de nya byggrätterna. För att trygga utfarten från den sydvästra fastigheten har ett g-område utlagt över fastigheten Västra Sälen 2:29. Vidare har ett g-område utlagts vid infarten till den nordöstra fastigheten för att trygga utfarten från angränsande fastigheter.
<i>Kollektivtrafik</i>	Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen ca 200 meter från planområdet vid Sälkfjällstorget.
<i>Parkering</i>	Parkering för den nya bebyggelsen avse ske i parkeringsgarage i suterrängplanen av varje huskropp. En planbestämmelse har därför införts att parkering skall lösas inom den egna fastigheten. Det skall finnas en parkeringsplats per 4 bäddar.
Störningar	Snöotillverkning med snökanoner och pistning av angränsande skidbackar kan under vissa tider vara störande för de boende inom området. Vid projekteringen av nybyggnaderna skall hänsyn tas till detta.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	<p>Området är anslutet till det kommunala avloppsnetet. Avloppsnetet är kopplat till Sälkfjällets reningsverk. Sälkfjällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 36000 pe och 2500 kg BOD7. Det kommunala VA-bolaget Vamas har nyligen påbörjat processen för ansökan om ett nytt tillstånd samt en utbyggnad av reningsverket. Vamas gjorde 2018-03-31 en mätning på den faktiska belastningen på Sälkfjällets reningsverk. Mätningen gjordes alltså under påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året. Mätning visade att verket belastades motsvarande 27 876 pe. Mellan sista mars 2018 och idag har det antagits ett antal detaljplaner i Malung-Sälens kommun. Det finns även detaljplaner som inte är utbyggda. Sammanlagt beräknas antagna detaljplaner samt outbyggda detaljplaner motsvara en belastning på ca 4200 pe. Om alla detaljplaner som är antagna skulle byggas ut skulle detta innebära en belastning på ca 32000 pe de få dagar om året verket belastas som mest. Sälkfjällets avloppsreningsverk bedöms klara den ökade belastningen.</p> <p>Vattenförsörjningen sker i dag från egen borrhärad brunn. På sikt avses anslutning ske till kommunalt vattennät, så snart Vamas tagit över befintligt vattennät.</p> <p>Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed $96 \times 0,015 = 1,44$ liter/dygn. Befintligt vattenverk bedöms kunna klara den ökade belastningen i avvaktan på att anslutning sker till det kommunala vattennätet.</p> <p>I samråd med Vamas har en VA-karta upprättats som bilaga till detaljplanen. Kartan redovisar hur VA-anslutning skall ske när Vamas tar över både vatten och avloppsledning till planområdet.</p>

<i>Dagvatten</i>	Några dagvattenledningar finns idag inte inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet är mycket goda. Med hänsyn till lutningsförhållandena och jordart kan detta lösas inom och i anslutning till planområdet.
<i>El/värme</i>	Malungs Elnät är elleverantör inom området. Elförsörjningen till området kommer enligt uppgift från Malungs Elnät att förstärkas genom att en ny transformator byggs inom planområdet. Den nya bebyggelsen avses värmas upp med vattenburna system. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energi enligt miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.
<i>Avfall</i>	Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering finns i direkt anslutning till planområdet. För förpackningar planeras en uppsamlingsplats efter Fjällhemsvägen ca 400 meter från planområdet. Att anlägga ett nytt område för källsortering eller uppsamlingsplats för förpackningar inom den nu pågående detaljplanen finns inte och är heller inte lämpligt ur plansynpunkt. Frågan om placering av ytterligare områden för avfallshantering får prövas i samband med en översiktlig planering av Vamas.
Brandskydd	Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Befintliga brandposter, som uppfyller räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning är belägna vid Sälffjällstorget ca 300 meter från planområdet. Några nya brandposter kommer därför inte att behöva anläggas inom nu aktuellt planområde. Kommunen tillämpar alternativsystemet för utglesning av brandposter och har tillgång till två tankbilar med vardera 10 m ³ tankvolym. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.
Behovsbedömning	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. Planen kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande bebyggelsen är av liten omfattning och området redan är exploaterat. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger då området redan är exploaterat.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebär att delar av tre detaljplaner (T70, T103 samt T137) ersätts så att två nya byggrätter tillkommer på ett ur plansynpunkt lämpligt sätt i överensstämmelse med riktlinjerna i gällande översiktsplan.
<u>PLANGENOMFÖRANDE</u>	
Planprocessen	Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planen beräknas gå ut på samråd hösten 2020 och granskning vintern 2020-2021 för att kunna antas under våren 2021.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet.

Ansvarsfördelning Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägaren av fastigheten Västra Sälen 3:16.

Avtal I de fall reglering av ekonomiska frågor krävs för genomförandet av planen skall exploatören teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal skall tecknas mellan Vamas och exploatören innan detaljplanen antas av kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning När planen vunnit laga kraft avses de två nya byggrätterna att avstyckas till särskilda fastigheter. I samband med avstyckningarna skal tillses att servitut tillskapas enligt i detaljplanen utlagda g-områden

Ledningsområden För befintliga VA-ledningar har ledningsområden (u-områden) utlagts. I avtalet mellan Vamas och exploatören skall skrivas in att exploatören ska se till så att ledningsrätter/servitut för ledningar skrivs in i fastighetsregistret. Flyttning av olika typer av ledningar i samband med exploateringen skall bekostas av den part som initierar flyttning.

Gemensamhetsanläggningar Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning (Västra Sälen GA:50), som förvaltar den gemensamma vattenanläggningen. När kommunen tagit över vattenförsörjningen inom området kan denna gemensamhetsanläggning upphävas. Den sydvästra fastigheten skall i samband med avstyckning tilldelas andelstal i Prisgårdarnas gemensamhetsanläggning (Västra Sälen GA:16) beträffande utfart.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Exploateringskostnaden enligt planförslaget uppskattas till ca 75 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta fastigheterna till avloppssystemet mot att anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp Planändringen föranleder en marginell ökning av vattenförbrukningen och avloppsmängden.

Grundkarta m.m. Grundkarta har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom komplettering av kommunens och Skistars primärkartor över området. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av ägarna till fastigheten Västra Sälen 3:16 och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planeringsarkitekt MSA Marcus Thorell.