

## PLANBESKRIVNING

2012-02-22

### Detaljplan för TOMT INOM TIMMERBYN TOP Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att öka boendet inom området Timmerbyn Top, beläget mellan Snöcenter och lift 303 i södra Lindvallen. På grund av den stora efterfrågan på fritidslägenheter centralt inom Lindvallen föreslås området Timmerbyn Top bebyggas med ytterligare ett större hus för fritidslägenheter. Huset avses inte tillhöra Timmerbyn Top utan planeras kunna avstyckas till en separat fastighet.

Kompletteringen planeras ske inom område som i gällande detaljplan är avsatt för bostadsändamål, handel (BH) med prickmark men som i nu aktuell detaljplan föreslås ändras till bostadsändamål (B) och där prickmarken minskas. Byggrätten föreslås till 450 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och 300 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA).

I gällande detaljplan finns en outnyttjad byggrätt inom Timmerbyn Top motsvarande ca 240 m<sup>2</sup> BTA. Den kvarstående byggrätten föreslås överföras till den nya tomten i nu aktuell detaljplan då Timmerbyn Top redan är färdigutbyggt. Planändringen medför därmed ett behov av nytillskott av byggrätt motsvarande ca 200 m<sup>2</sup> BTA.

#### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

**PLANDATA**

**Läge** Planområdet är beläget söder om Snöcenter i Lindvallen, inom stugområdet Timmerbyn. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

**Areal** Planområdets areal uppgår till cirka 0,25 ha.

**Markägoförhållanden** Marken inom planområdet ägs av SkiStar/Timmerbyn Konferens AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintresse** Transtrandsfjällen är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt MB (Miljöbalken):

- Område som är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt berör planområdet. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
- Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet berör planområdet. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 6 §.
- Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv berör hela planområdet. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 1§, 2§.

**Översiktliga planer** Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde A10 Lindvallen södra i gällande översiktsplan. För detta rekommendationsområde finns ingen särskild rekommendation om förtätning inom bebyggelseområden. I översiktsplanens avsnitt 7.7 nämns dock att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen inom centrala fjällområdet i så stor utsträckning

som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden. Planförslaget får därmed anses som förenligt med gällande översiktsplan.

**Program för planområdet**

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

**Detaljplaner m m**

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- Detaljplan för Timmerbyn. Laga kraft 2003-07-14. (T127)
- Detaljplan för Timmerbyn Top. Laga kraft 2007-05-10. (T148)

**Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2011-11-24 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning har gjorts till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

**Mark och vegetation**

Marken inom området består av relativt flack fjällterräng på Hemfjällets nedre ostsluttning. Vegetationen utgörs främst av gran- och tallskog som är genomhuggen. Träd bör där det är möjligt sparas inom planområdet vid en exploatering.

**Geotekniska förhållanden**

I samband med projektering av Timmerbyn har geotekniska undersökningar genomförts. Undersökningarna visar att djup till fast botten maximalt är ca 0,2-0,5 meter inom området.

Grundläggning av källarlösa byggnader i 1-2 våningar kan ske frostskyddat med plattor på morän eller packad fyllning på morän alt. plintgrund sedan organisk

jord bortschaktats.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

**Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

**Bebyggelseområden**

**Befintlig bebyggelse**

Befintlig bebyggelse inom Timmerbyn består huvudsakligen av tvålägenhetshus som består av en tvåvåningsdel med stående panel samt en timrad envåningsdel, målade i rödbrun kulör. I varje hus inryms en större lägenhet med mellan 8-10 bäddar samt en mindre lägenhet med 4 bäddar.

**Bostäder (B)**

Detaljplanen innehåller en tomt för bostäder (B). Största bruttoarea och byggnadsarea är 450 m<sup>2</sup> resp. 300 m<sup>2</sup> och huset får uppföras i högst två våningar. Härutöver får vind eller suterrängvåning ej anordnas. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8 meter och taklutningen till max 30°.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 m<sup>2</sup>.

Det nya huset som planeras inom planområdet planeras att utföras med sammanlagt ca 30 bäddar.

Bebyggelsen föreslås ha en utformning som stämmer överens med befintlig bebyggelse inom området dvs ha fasader av timmer och/eller stående träpanel och tak med matt ytstruktur/gräs.

**Service**

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå i inom Snöcenter norr om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

**Tillgänglighet**

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handi-

kappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

**Trafik**

- Trafikmatning** Planområdet trafikmatas från Hemfjällsvägen via en lokalgata samt väg (y-område) inom intilliggande kvarter.
- gång- och skidstråk (x)** En pistad skidnedfart löper genom planområdet idag och vidare ner mot liften Märta Express. Ett x-område har utlagts för skidstråket och här ska marken vara tillgänglig för allmän skidtrafik.
- Parkering** Parkeringsplatser för ny bebyggelse avses lokaliseras inom kvartersmark.
- Kollektivtrafik** Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Närmaste järnvägsstation finns i Malungs centrum.
- När det gäller reguljär busstrafik trafikeras Lindvallen under vintersäsong av busslinje 157 mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Lindvallen Snöcenter norr om planområdet.

**Teknisk försörjning**

- Vatten och avlopp** Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala avloppsnätet. Avloppsvattnet från planområdet leds till Sälkfällets reningsverk. Vatten ansluts till Lindvallens egna vattennät.
- EI** Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät.
- Värme** Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.
- Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

**Avfall** Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Befintlig återvinningsstation finns öster om planområdet.

**Brandskydd** Planområdet ligger inom mindre än 10 minuters insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

**BEHOVSBEDÖMNING** Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3.

Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

**Områdets egenskaper** Planområdet är beläget söder om Snöcenter i Lindvallen, inom stugområdet Timmerbyn. Området som omfattas av denna detaljplan ligger inom mark som i gällande detaljplan är avsatt för bostadsändamål, handel (BH) med prickmark men som i nu aktuell detaljplan föreslås ändras till bostadsändamål (B) och där prickmarken minskas.

Marken inom området består av relativt flack fjällterräng på Hemfjällets nedre ostsluttning. Vegetationen utgörs främst av gran- och tallskog som är genomhuggen.

**Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge**

Planförslaget möjliggör anläggande av bostadsbebyggelse. Bebyggelse får uppföras i högst två våningar. Detaljplanen rymmer sammanlagt ett större hus på ca 450 BTA, vilket motsvarar ca 30 bäddar.

I gällande detaljplan finns en outnyttjad byggrätt inom kvarteret Timmerbyn Top motsvarande ca 240 m<sup>2</sup> BTA. Den kvarstående byggrätten föreslås överföras till den nya tomten i nu aktuell detaljplan då Timmerbyn Top redan är färdigutbyggt. Planändringen medför därmed ett behov av nytillskott av byggrätt motsvarande ca 200 m<sup>2</sup> BTA.

Tillfart till området sker från befintligt lokalgatunät och väg (y-område) inom intilliggande kvarter.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

Planförslaget medför enbart en mindre ökning av antalet bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför inte i någon nämnvärd ökning av trafikallstringen inom Timmerbyn jämfört med idag.

Behovet av VA-försörjning ökar med ca 15 bäddar jämfört med gällande detaljplan.

Inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

**Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver upprättas. Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer inga särskilt utpekade naturvärden i enlighet med utförd naturvärdesinventering 2008 för angränsande områden (Timmerbyn) (HL Taigabas) och är redan tidigare planlagt som kvartersmark i gällande detaljplan. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ på-

verkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför enbart en mindre ökning av antalet bäddar med ca 10-15 jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför inte i någon nämnvärd ökning av trafikstringen inom Timmerbyn jämfört med idag. Den planerade fritidsbebyggelsen kommer också att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor är lågt nyttjade.

**PLANGENOMFÖRANDE**

**Organisatoriska frågor**

Tidplan	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under vintern 2012 för att kunna antas under våren 2012.
Huvudman	Huvudman för området i sin helhet under utbyggnadsskedet är Skistar AB.
Genomförandetid	Genomförandetiden utgår 2022-12-31.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Timmerbyn Konferens AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Skistar AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

**Ansvarsfördelning**



Teknisk försörjning Skistar AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. El- respektive VA-ledningar ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Samordning mellan exploitören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m m förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan kommunens tekniska kontor och exploitören.

Vägar och parkeringar Skistar AB bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Gemensamhetsanläggning Genom förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Den nya exploateringen kan föranleda justering av andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Hemfjällsvägen.

Fastighetsredovisning, grundkarta En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco Infrastructure. Dessa handlingar ligger som grund för samråd.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Marina Stojkovska på Malung-Sälens kommun.

Sweco Architects i Falun

Hans Göran Skogsjö  
Arkitekt SAR/MSA

Marina Fyhr  
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2012-01-25
Antagen	BN	2012-03-28 § 41
Vunnit laga kraft		2012-04-19