



DETALJPLAN FÖR Torglägenheterna vid SÄLFJÄLLSTORGET

Västra Sälen 8:77, Malung-Sälen

Upprättad september 2016
Reviderad juni 2017

Laga kraft 27 juli 2017

Planbeskrivning

INNEHÅLL

DETALJPLAN TORGLÄGENHETERNA VID SÄLFJÄLLSTORGET	3
Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	3
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	4
GENOMFÖRANDE	4
PLANBESKRIVNING	5
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
FIG.1 PLANOMRÅDE	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13
KONSEKVENSER	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	16
EKONOMISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17
FIG 2: UTREDNINGSSKISS DETALJPLANEBESTÄMMELSER	18
FIG 3: RITNINGAR PÅ MÖJLIGT FLERBOSTADSHUS	19

Planbeskrivning

DETALJPLAN TORGLÄGENHETERNA VID SÄLFJÄLLSTORGET

Västra Sälen 8:77

Malung-Sälen kommun, Dalarnas län

Upprättad i september 2016

Reviderad i juni 2017

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Det föreslås att detaljplan för Torglägenheterna vid Sälffjällstorget (Västra Sälen 8:77) handläggs med s.k. standardförfarande enligt definitionen i PBL som gäller efter 1 jan 2015.

Motiv för standardförfarande enligt nedan:

- Planförslaget följer översiktsplanen.
- Planförslaget har begränsat intresse för allmänheten i och med att området redan är planlagt för bostäder/handel.
- Planförslagets genomförande förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan.

SAMMANFATTNING

INLEDNING

Sälffjällstorget har länge varit och är en viktig del i turismens utveckling i Sälen: Den första liften i Sälenfjällen invigdes 1949 vid Sälenstugan.

Utbyggnad och marknadsanpassning av logikapaciteten är en av nyckelfrågorna för den fortsatta utvecklingen av turismen i Sälenområdet.

Området vid Sälffjällstorget ligger inom område A11 (Lindvallen V:a- Sälffjällstorget) i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna göras.

Planbeskrivning

Det är en av få platser i Sälenfjällen som har en stadsliknande karaktär med byggnader som vänder sig in mot ett torg och därför kan tåla och till och med dra fördel av en förtätning.

Sälffjällstorget skiljer sig från de andra liknande torgen i Lindvallen då det omgärdas av fastigheter med många olika ägare och aktörer. Detta har resulterat i att det idag finns en mängd olika detaljplaner med stor variation på gällande planbestämmelser, t.ex. exploateringsgrad, byggnadshöjd, nockhöjd osv. Se illustration sid 17.

Tidigare detaljplan för det område som omfattas av detta planförslag medger, i enlighet med dessa tankar om förtätning, en förhållandevis hög exploateringsgrad.

Detaljplan T173 gäller för området. Användningen anges som Bostäder och Handel för det aktuella området.

En detaljplan bör inte innehålla fler bestämmelser än vad som är nödvändigt för att planens syfte skall uppnås.

Syftet med en ny detaljplan för området är att förenkla och förtydliga planbestämmelserna i linje med intentionerna i gällande översiktsplan och därigenom undvika att kommande bygglovsprövning innebär avvikelser från detaljplan.

Tidigare bygglovsprövning på fastigheten beviljades 2012 och resulterade i flera mindre avvikelser.

De föreslagna detaljplaneändringarna har begränsad problematik.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

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.

Planen medför inte någon betydande miljöpåverkan jämfört med nu gällande plan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDE

Planerad byggstart är tidigast sommaren 2017.

Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att förtydliga och förenkla planbestämmelserna på fastigheten Västra Sälen 8:77 och på så sätt skapa tydliga förutsättningar för att uppföra en byggnad med bostadsrätter. Det föreslagna huset kan på så sätt helt rymmas inom planbestämmelserna.

Ändringarna är av sådan art att de inte motverkar intentionerna i nu gällande översiktsplan.

Allmänhetens påverkan i och med dessa ändringar är mycket begränsad.

Dels är området beläget på kvartersmark och dels medför inte planförslaget någon ökad byggnadsarea och inte heller någon ökning av byggnadshöjden jämfört med nu gällande plan.

Ändring av nu gällande plan innan dess att dess genomförandetid har gått ut motiveras enligt följande:

Den föreslagna planen gäller endast en fastighet: Västra Sälen 8:77, och det är fastighetsägaren till nämnda fastighet som driver planprocessen. Planändringen avser inte heller några ändringar som rör allmän plats vilka skulle kunna påverka marknadsvärdet av omkringliggande fastigheter.

Någon motsättning till att planen genomförs kan därmed inte finnas.

Planen kan dessutom anses vara förenlig med översiktsplanen för området där en förtätning av detta område beskrivs som önskvärt.

PLANDATA

Planbeskrivning

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Sälenfjällen vid Sälffjällstorget.

Areal

Planområdets areal är ca 0,1 ha.

Markägoförhållanden:

Planområdet omfattar fastigheten Västra Sälen Västra Sälen 8:77 som ägs av Torglägenheterna i Sälen AB. Tidigare gällande plan omfattade även Västra Sälen 8:13. Ömsesidiga official- och avtalsservitut finns.

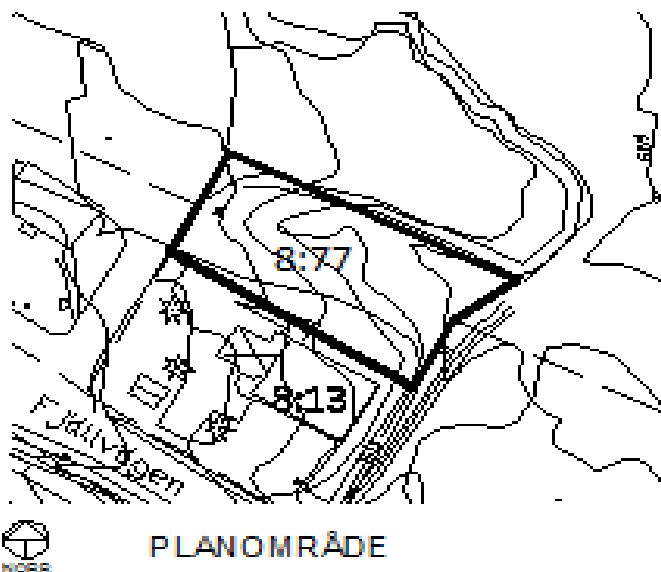


FIG.1 PLANOMRÅDE

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Transtrandsfjällen är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och skall 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 §§ 2 (7)

Översiktsplan

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

Planbeskrivning

Planområdet ligger inom område A11, Lindvallen västra -Säl fjällstorget i kommunens översiktsplan.

Översiktsplanen anger att:

"förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring utan att ny fördjupad översiktsplan upprättas. Detta förutsätter att planproblematiken är begränsad och bebyggelseutskottet måttligt."

Den föreslagna detaljplanen innebär ingen ökning jämfört med tidigare detaljplan vad det gäller byggnadsarea utan avser huvudsakligen att förenkla och förtydliga planbestämmelserna samt medge att det projekterade huset ska rymmas inom detaljplanen utan att mindre avvikelser behöver göras.

Planförslaget får därmed anses vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande Detaljplaner

För planområdet gäller "detaljplan för Gunnarsgården" (T 173), laga kraft 2011-01-05. Västra Sälen 8:13 innan uppdelning i 2 tomter omfattas även av detaljplan för "Rådhuset vid Säl fjällstorget" Västra Sälen 8:57 m fl. (T 136), laga kraft 2004-11-19.

Angränsande Detaljplaner

I söder gränsar detaljplan för "Sälen Västra 3:22 m.fl." (T 35), laga kraft 1980-12-16 samt detaljplan för "Sälentugan vid Säl fjällstorget" (T 137), laga kraft 2005-01-11.

I norr gränsar detaljplan för "Torggalleria vid Säl fjällstorget" (T 147), laga kraft 2007-05-10, och detaljplan för "Ravinen" Västra Sälen 8:62 m fl. (T 188), laga kraft 2013-07-11.

I nordöstra hörnet gränsar detaljplan för "Sälen Västra 5:4, 5:5, 14: 1 m.fl." (T 62) fastställd av länsstyrelsen 1987-11-26.

Strandskydd

En mindre bäck passerar öster om planområdet.

Planområdet omfattas därigenom av strandskyddsbestämmelser i miljöbalken.

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för berörd kvartersmark i samband med fastställandet av tidigare detaljplaner. (Detaljplan för Ravinen V:a Sälen 8:62 m.fl.)

Strandskyddet föreslås återigen upphävas för planområdets kvartersmark. Upphävandet framgår av en administrativ bestämmelse.

Berört område saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv och bedöms inte innehålla några naturvärden av betydelse för strandskyddsaspekten.

Planbeskrivning

Som särskilda skäl för upphävandet av strandskydd inom planområdet anförs följande:

Planområdet och dess omgivningar är redan till stor del ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7 kap § 18c punkt 1)

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden är turismens betydelse för Malung-Sälens kommun och ett angeläget behov av att skapa ytterligare turistbäddar i liftnära områden. (MB 7 kap § 18c punkt 5)

Program

Program bedöms ej behövas för detta planarbete. Ingen bebyggelse finns på fastigheten idag. En förslagsskiss för uppförandet av bostadsrätter har upprättats vilken bifogas.

Miljökonsekvensbeskrivning

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.

Huvuddragen i den nu gällande planen bibehålls. Därför anses det uppenbart att detaljplanen inte innebär någon ytterligare miljöpåverkan.

Slutsatsen är att en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.

Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.

Kommunala beslut

Ansökan om planbesked för detta planarbete har inkommit till kommunen. Byggnadsnämnden har beslutat att bevilja planbesked och beslutat om samråd 2016-09-28. (Dnr: PLAN.2016.10)

Tidigare bygglovsansökan på fastigheten beviljades 2012 (Dnr. 2011.280) Detta medgav mindre avvikelser från då gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planbeskrivning

Mark och vegetation

Marken i planområdet består i huvudsak av delvis uppfyllt morän och myrmark. Endast mindre antal buskar finns inom planområdet. Några särskilda naturvårdsintressen finns inte inom planområdet. Området är redan ianspråktaget som tomtmark (tidigare som del av grannfastigheten).



Vy över Västra Sälen 8:77 mot Torggallerian och Rådhuset.

Geotekniska förhållanden

Behov för en Geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas.

Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med förestående byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden - Bostäder och Handel (BH)

Användning bostäder och handel.

Byggrätten föreslås regleras med bestämmelser om största byggnadsarea dvs den yta byggnad får uppta på marken samt bestämmelse om byggnadshöjd.

För området föreslås följande planbestämmelser:

Största tillåtna Byggnadsarea totalt 400 m².

Största Bruttoarea för handel totalt 400m²

Planbeskrivning

Övriga Planbestämmelser

Högsta tillåtna byggnadshöjd 7,0 meter.
Takkupor och gavelspetsar påverkar inte byggnadshöjden.

Beräkningsgrundande fasad föreslås bli den fasad som vetter mot lokalgatan vid nordvästra sidan av fastigheten eftersom det är denna fasad som har störst inverkan på allmänheten i och med sin synlighet från Gamla Fjällvägen och Sälkfjällstorget. Övriga fasader blir i princip inte synliga från allmän plats.

Högst 3 våningar får uppföras. Suterrängvåning får anordnas utöver högsta tillåtna våningsantal.

Högsta tillåtna taklutning är 35°.

Fasaderna skall huvudsakligen utföras i trä och tak skall ha matt mörk färg.

I nu gällande plan finns prickad mark, dvs mark som inte får bebyggas, mot angränsande fastighet mot nordost, Västra Sälen 14:1. Denna bestämmelse avsåg ledningsgata för de ledningar som inom projektet kommer att flyttas. Därför utgår denna bestämmelse.

Dock skall fritt avstånd från sagda spill/avloppsledningar vara minst 3 m då VAMAS behöver 3 meter på varje sida VA-ledningar för att komma åt ledningarna. Ska en byggnation ske närmare befintliga VA-ledningar än 3 m, skall ledningarna flyttas på exploatörens eller fastighetsägarens bekostnad.

Vid en eventuell flyttning av dessa skall VAMAS standard följas:
Ex. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras enl. kommunens standard.

Angränsande mark mot nordost är detaljplanelagd för parkering (ej belägen inom planområdet).

Landskapsbild/stadsbild

Sälkfjällstorget har en tydlig torg-känsla där de flesta byggnader vänder sig in mot torget. Arkitekturen är klart influerad av sitt läge i fjällen med relativt branta tak, förhållandevis stora taköverhäng, gavlar som vänder sig in mot torget och träfasader. Huvudsakligen har omkringliggande byggnader ett rustikt formspråk.

Planbeskrivning



Restaurang och Torggallerian



Gunnarsgården på Västra Sälen 8:13



Handel, Skidshop och Restauranger



Mataffär med Hotellbyggnad i bakgrunden



Parkeringshus under Torggallerian



Matvaruaffär



Lägenhetsbyggnad



Hotell Bügelhof

Planbeskrivning

Byggnaden på fastigheten 8:77 kommer vara synlig, (förutom från Gunnarsgården), nästan enbart från Gamla Fjällvägen, Säl fjällstorget och de fastigheter som ligger ovanför Säl fjällstorget.



Vy från slalombacken mot planområdet.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och bygganmälan/byggsamråd. Allmänna lokaler skall följa gällande tillgänglighetskrav.

Vägar, trafik och parkering

Planområdet gränsar endast indirekt i sydväst mot Fjällvägen Länsväg 1050.

Tillfartsväg till planområdet är redan anlagd och ligger utanför tomtgräns. Ett område, markerat a1 på plankartan, som skall vara tillgängligt för utfart för Rådhuset, Torggallerian och Ravinen, har lagts ut efter nordvästra kanten av planområdet i enlighet med nu gällande detaljplan.

Officialservitut som belastar grannfastigheten V:a Sälen 1:14, till förmån för fastigheten V:a Sälen 8:77 och V:a Sälen 8:13, finns för parkering 29 platser, varav 26 för 8:77 och 3 platser för fastigheten 8:13. Denna parkering ligger direkt norr om planområdet.

3 av de parkeringsplatser som idag finns på den angränsande fastigheten 8:13, ersätts med 3 platser på anvisad parkeringsyta på Västra Sälen 1:14, i enlighet med ovanstående servitut i och med att en del av nuvarande parkeringsyta på 8:13 utgår. Parkeringsfrågan får därmed anses löst på ett godtagbart sätt.

För flerbostadsbebyggelsen ska några av platserna utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik passerar efter Fjällvägen Länsväg 1050 direkt intill planområdet och närmaste busshållplats är belägen vid Säl fjällstorget.

Planbeskrivning

Angöring och utfarter

Fastigheten 8:77 kommer att angöras via den befintliga tillfartsvägen/lokalgatan till parkeringsplatsen nordost om fastigheten. Tillträde till byggnad kommer att ske huvudsakligen från denna sida från parkeringen. Det finns servitut för denna väg på båda sidor om tomtgränsen som belastar både 8:77 och grannfastigheten 8:57. Den del av 8:77 som omfattas av detta servitut ligger inom planområde betecknat a1 på plankartan.

I och med att infart till parkeringshus under Gallerian och parkering på fastigheten Västra sälen 14:1 redan är anlagd påverkar inte planen utfartssituationen nämnvärt. Planen innebär inga ändringar på dessa servitut.

Ömsesidiga avtalsservitut, aktnummer 13/14542, finns även för Västra Sälen 8:77 och 8:13 vad det gäller infart och vändplan i den södra delen planområdet. Infartsväg/gångväg över prickad mark på 8:77 avser att möjliggöra angöring till fastigheten 8:13 från parkeringsytan norr om 8:77. En gemensam vändplan blir delvis belägen på 8:77 och delvis på 8:13. Dessa servitut påverkas inte heller av planförslaget.

Buller

Normalt bör följande bullernivåer inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Någon uppenbar risk att gränsvärdena överskrids med anledning av buller från trafik bedöms inte föreligga.

Riktvärdena för buller får bevakas i samband med bygglov och byggsamråd.

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för de närliggande allmänna platsmarkerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och Avlopp

Fastigheten har vattenförsörjningen ordnad gemensamt med grannfastigheterna 8:13 och 8:14 genom en djupborrad brunn. Avtalsservitut finns för detta som belastar fastigheten Västra Sälen 8:14 (Fågelboet).

Planbeskrivning

I tidigare detaljplan finns en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän godtagbar vattenförsörjning finns ordnad för berörd utbyggnad.

Bestämmelsen föreslås tas bort i och med att det genom en provpumpning från 2006 har fastställts att vattentäkten har en kapacitet på 5000 liter/timme vilket anses vara tillräckligt för att klara den planerade utbyggnaden. Vattnet har bedömts ha en godtagbar kvalitet.¹

Planområdet ingår i typområde 8 enligt "Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv". Enligt riktlinjerna för typområde 8 får detaljplanearbete påbörjas och antas när det gäller "Ändring av detaljplan". Med det menas om detaljplanen medför mindre utbyggnader med begränsat tillskott av bäddar (max 20-40 st) och där befintlig vattentäkt har tillräcklig kapacitet. Aktuell detaljplan bedöms ligga under kategorin "Ändring av detaljplan".

Fastigheten är ansluten till det kommunala avlopps nätet och i och med utbyggnad av verket under 2011 finns tillräcklig kapacitet i reningsverket.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till befintlig bäck och iordninggjorda vägdiken.

El/värme

Området är anslutet till Malungs Elnät. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej.

Uppvärmning av planerat hus kommer att ske med vattenburet system.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering av avfall ska finnas på tomtplatsen.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. Närmaste brandpost finns vid Södra Rönningens vattenverk, ca 100 meter från planområdet.

Innan byggnation skall det kontrolleras att trycket och vattenmängd uppfyller gällande krav för brandpost genom ev. provtryckning enligt nedan.

- Vattenmängd 600 l per minut

¹ Enligt provning utförd 2006.

Planbeskrivning

- Reservoar på minst 50 m³
 - Trycket ska ligga på mellan 15-70 m vp.
- Eventuella avvikelser ska godkännas av räddningsnämnden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Allmän plats finns inte inom planområdet.
Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar planområdet.

KONSEKVENSER

Planen medför inga betydande förändringar från tidigare detaljplan vad det gäller exploateringsgrad och påverkan på allmänheten och konsekvenserna av planen kan därför anses vara begränsade.

I tidigare detaljplaner för området finns beskrivning om hur förtätning av området runt Säljfällstorget kan skapa en önskvärd förstärkt rumsbildning/centrumbildning av torget vilket överensstämmer med riktlinjerna i översiktsplanen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen svarar på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framför allt ange det som krävs för att genomföra planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker enligt PBL 2010:900. Planen har föregåtts av samråd med Planavdelningen på Malung-Sälens kommun.

Planprocessen

Detaljplanen avses att handläggas enligt standardförfarande.
Samtidigt med att planbesked lämnades beslutades att planförslaget ska bli föremål för samråd.

Planbeskrivning

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas så att byggnation kan påbörjas sommaren 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudman för genomförandet av detaljplanen är fastighetsägaren till Västra Sälen 8:77, Torglägenheterna i Sälen AB.

Ingen allmän plats finns inom planområdet.
Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter

Planen medför inga ändringar på fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berörs till viss del av upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:2. För att ändra utbredningen av Västra Sälen ga:2 krävs en omprövning enligt 35§ anläggningslagen. Omprövning söks hos Lantmäteriet och kan sökas av samfällighetsföreningen, delägare i anläggningen eller part som är belastad av upplåtet utrymme. Förrättningskostnaderna för omprövningen bör delas mellan de parter som har nytta av att gemensamhetsanläggningens utbredning ändras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 25 miljoner kronor.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastigheten Västra Sälen 8:77 har gemensam vattenlösning med grannfastigheten Västra Sälen 8:14 (Fågelboet).

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala avloppsnetet. Tillräcklig kapacitet i reningsverket finns för att klara den ökade belastningen.

De avlopps ledningar som finns inom tidigare prickat område mot norra fastighetsgränsen flyttas av fastighetsägaren i samråd med VAMAS inom planerat projekt om så krävs.

Servitut för ledningar för både vatten och avlopp som belastar fastigheten 8:77 kan komma att ändras efter att lägen bestämts för nya ledningsdragningar.

Planbeskrivning

Ägaren av Västra Sälen 8:77 står för ev. kostnader förenade med ombildning av servitut samt flytt av ledningar om behov uppkommer med anledning av denna planändring.

Räddningstjänst

Ev. provtryckningar och kontroller som kan komma att krävas för att försäkra att brandposten uppfyller gällande myndighetskrav skall utföras inom projektet.

Grundkarta m.m.

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommuns Tekniska kontor. VA karta har tillhandahållits av VAMAS.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

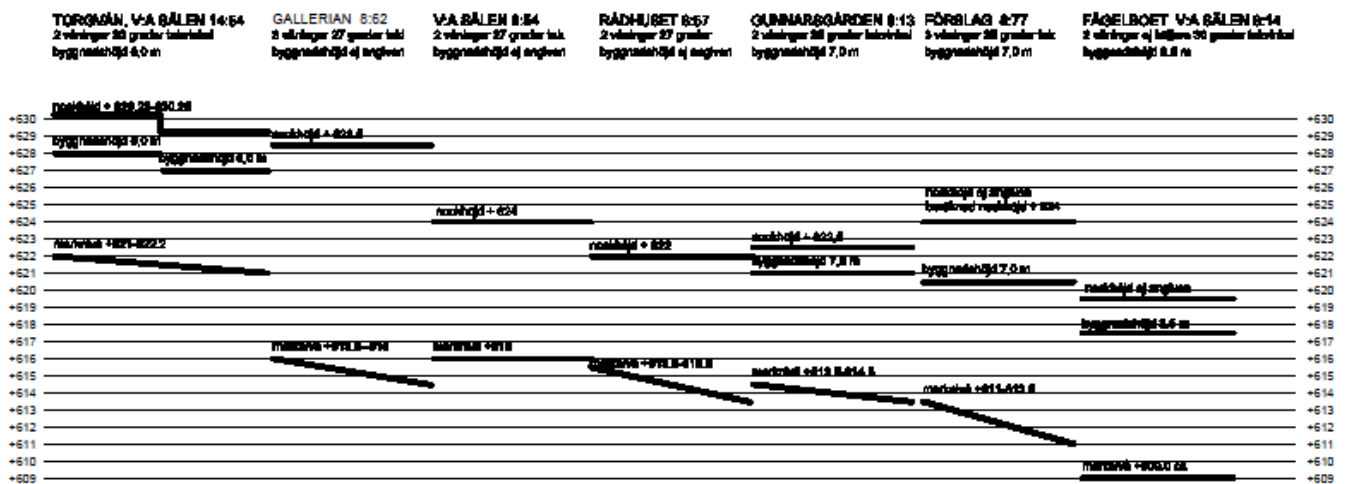
Planbeskrivningen har upprättats av Skiers Konsult AB genom arkitekt Malin Rennermalm på uppdrag av ägaren till fastigheten Västra Sälen 8:77, Torglägenheterna i Sälen AB, samt i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planarkitekt Johan Sandgren.

Malin Rennermalm
Arkitekt
Skiers Konsult AB

Beslut om samråd BN 2016-09-28
Antagen BN 2017-06-28, § 53
Vunnit laga kraft 2017-07-27

Planbeskrivning

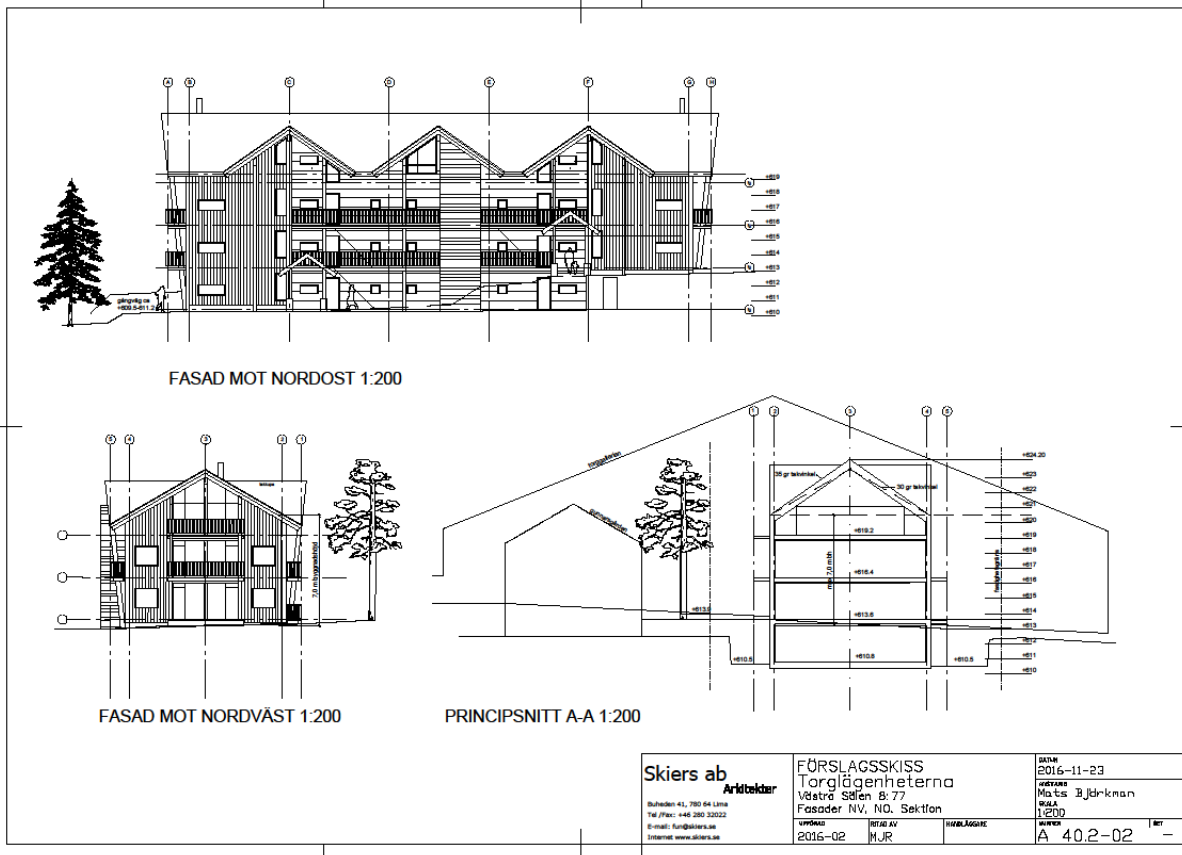
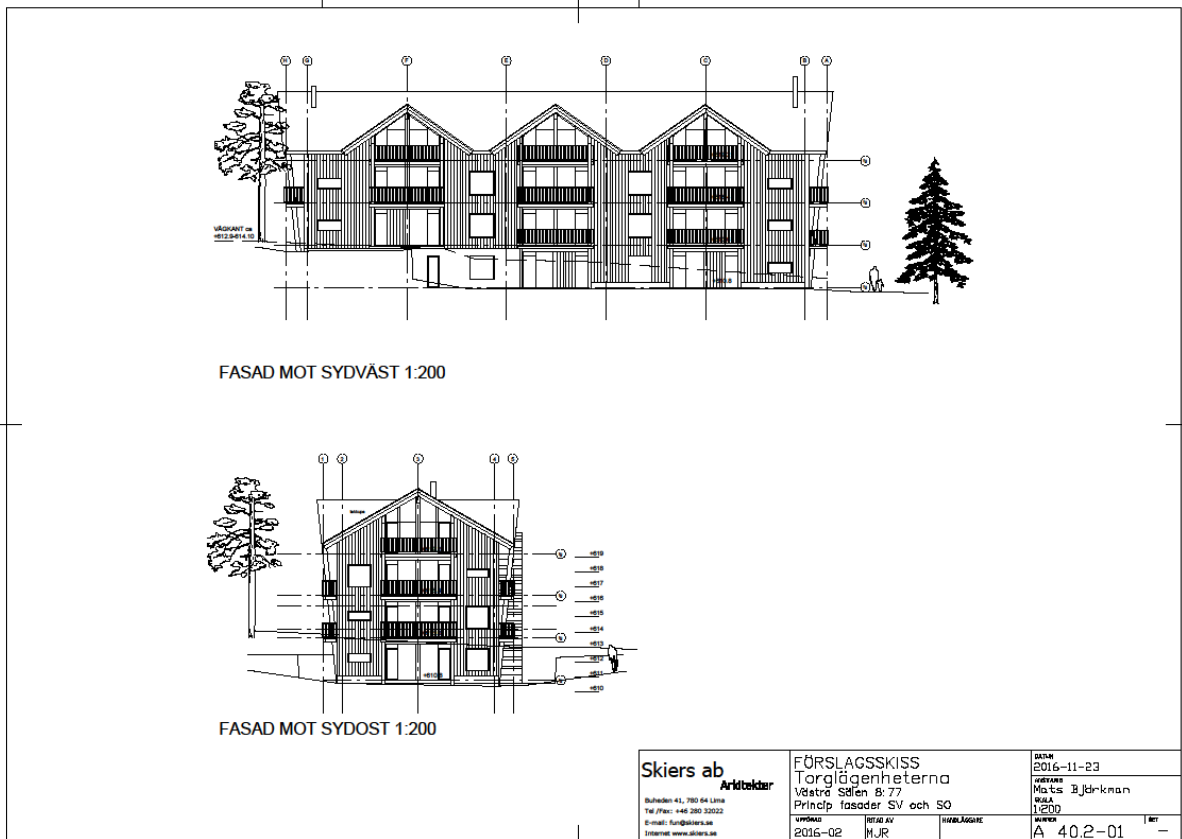
FIG 2: UTREDNINGSSKISS DETALJPLANEBESTÄMMELSER



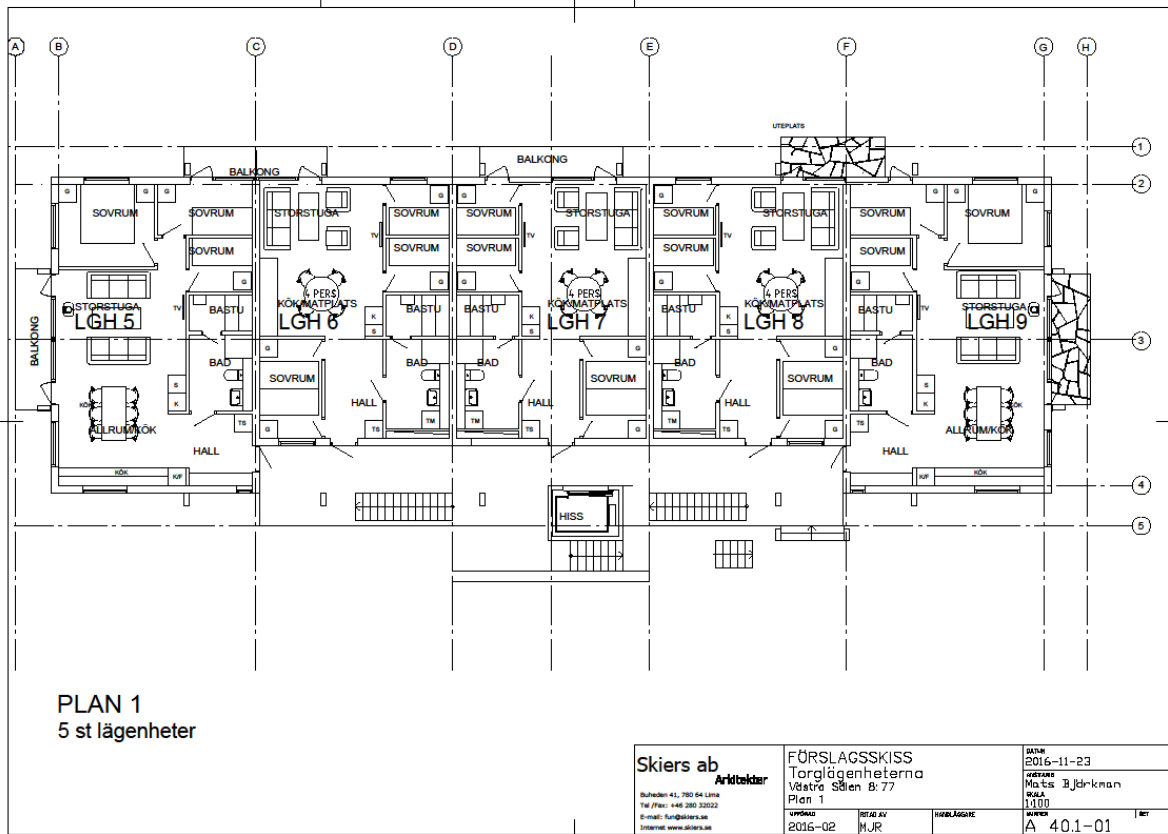
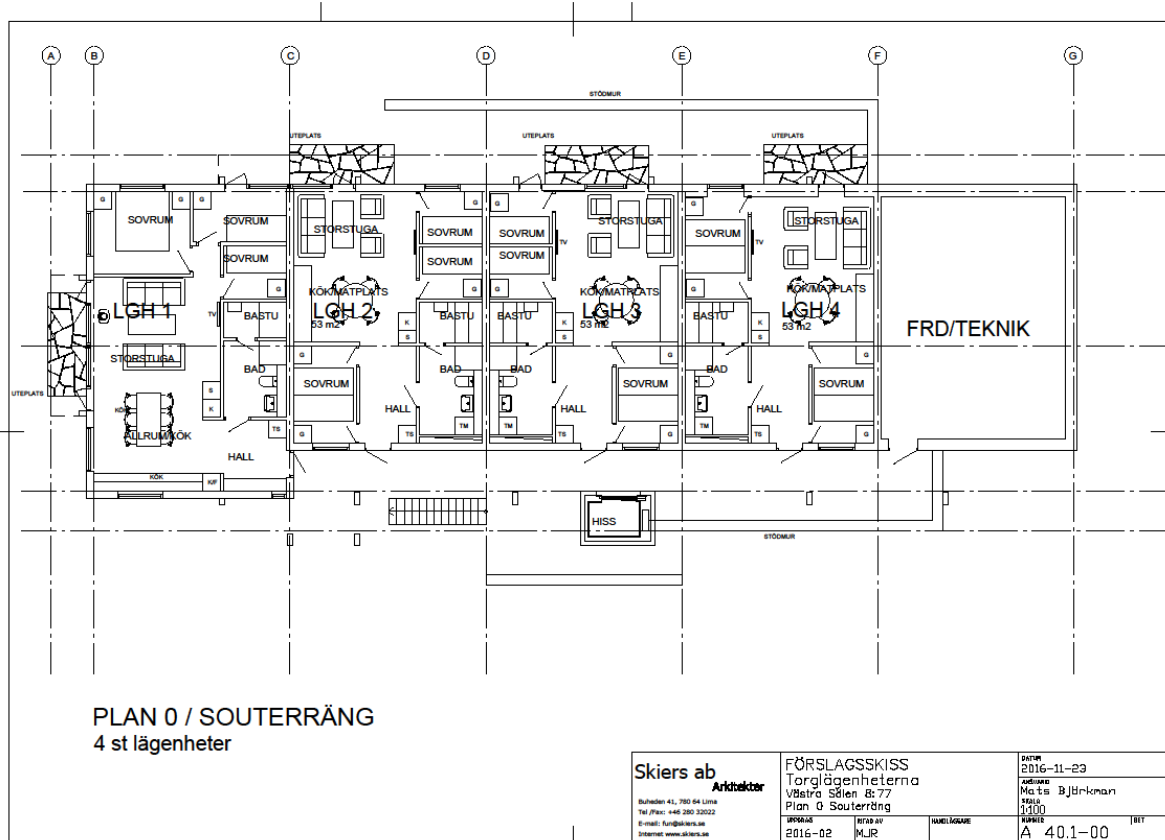
Skiers ab Arkitekt <small>Skanska 41, 200 05 Linné Tel/Fax +46 8 330 2200 E-POST: skanska.se Skanska www.skanska.se</small>	UTREDNINGSSKISS Torglägenheterna Västra Sölen 8:77 HÖJDER ENL DETALJPLANER		NOV 2016-09-20 ANFÖR Håkan Björkman PROJ NIS	
	WPM E016-02	BLAG P MJR	SÄLLERGÅS	SK -11

Planbeskrivning

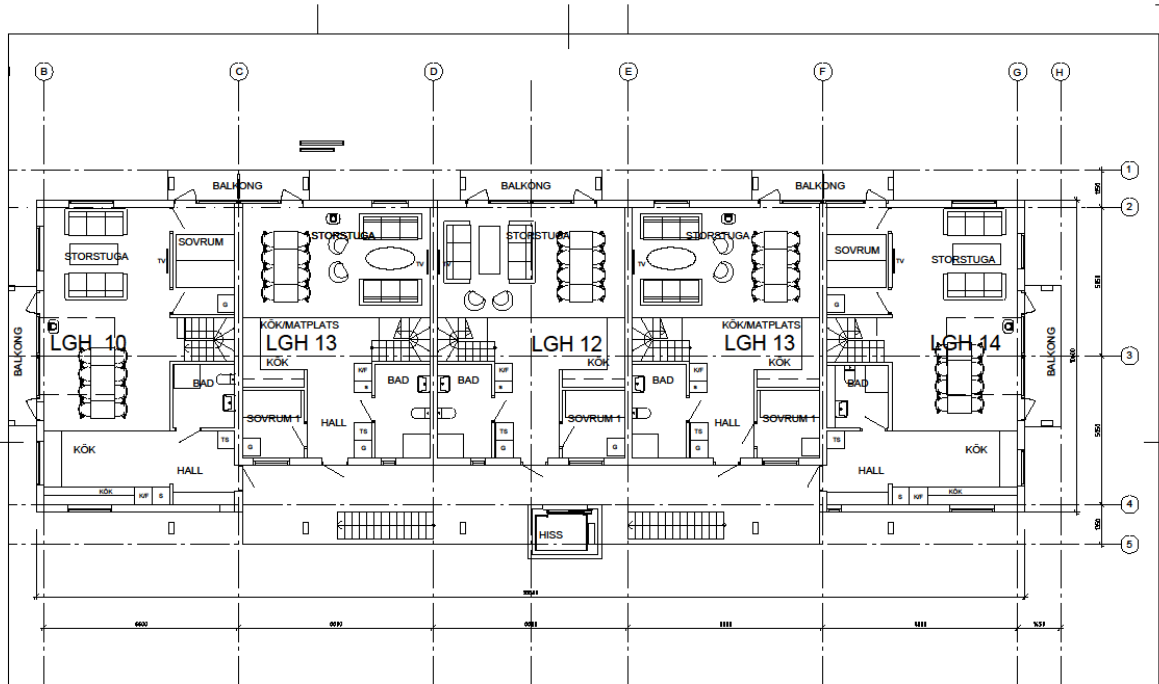
FIG 3: RITNINGAR PÅ MÖJLIGT FLERBOSTADSHUS



Planbeskrivning

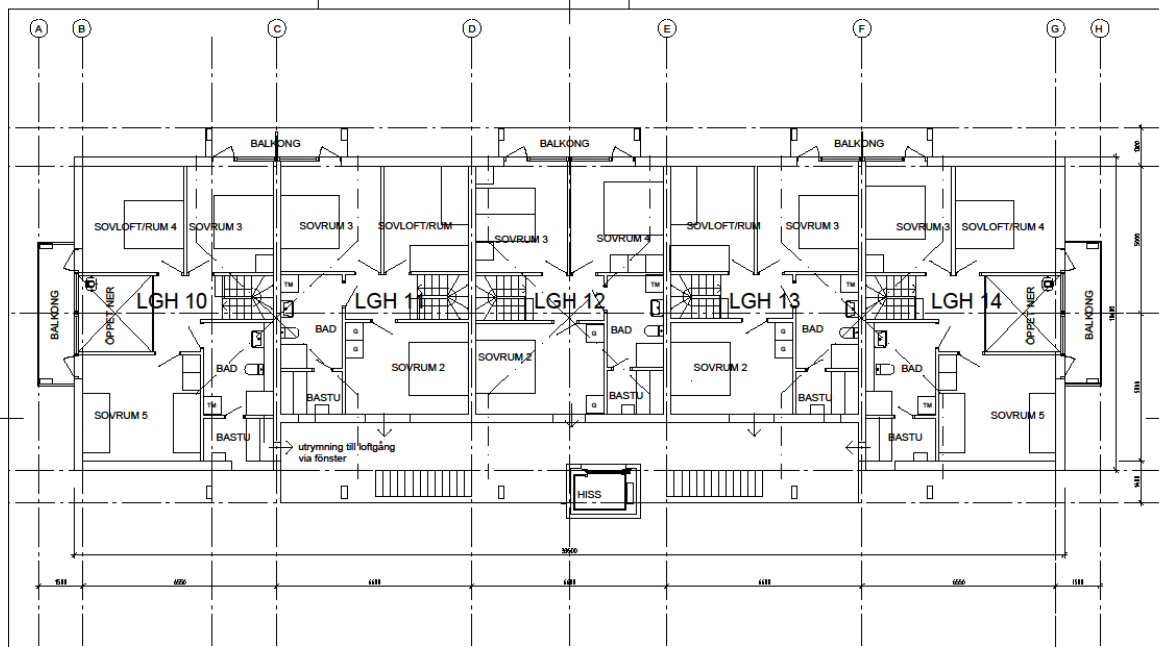


Planbeskrivning



PLAN 2
nedre plan av 5 st loft lägenheter

Skiers ab Arkitekter Bülövden 41, 780 64 Lina Tel / Fax: +46 280 32022 E-mail: kund@skiers.se Internet: www.skiers.se	FÖRSLAGSSKISS Torglägenheterna Västra Sölen 8:77 Plan 2		DATUM 2016-11-23
	VYBILD 2016-02	RITAD AV M.J.R.	HÖJDLÄGGE A 40.1-02



PLAN 3 / VIND
loft till lägenhet 10-14

Skiers ab Arkitekter Bülövden 41, 780 64 Lina Tel / Fax: +46 280 32022 E-mail: kund@skiers.se Internet: www.skiers.se	FÖRSLAGSSKISS Torglägenheterna Västra Sölen 8:77 Plan 3		DATUM 2016-11-23
	VYBILD 2016-02	RITAD AV M.J.R.	HÖJDLÄGGE A 40.1-03