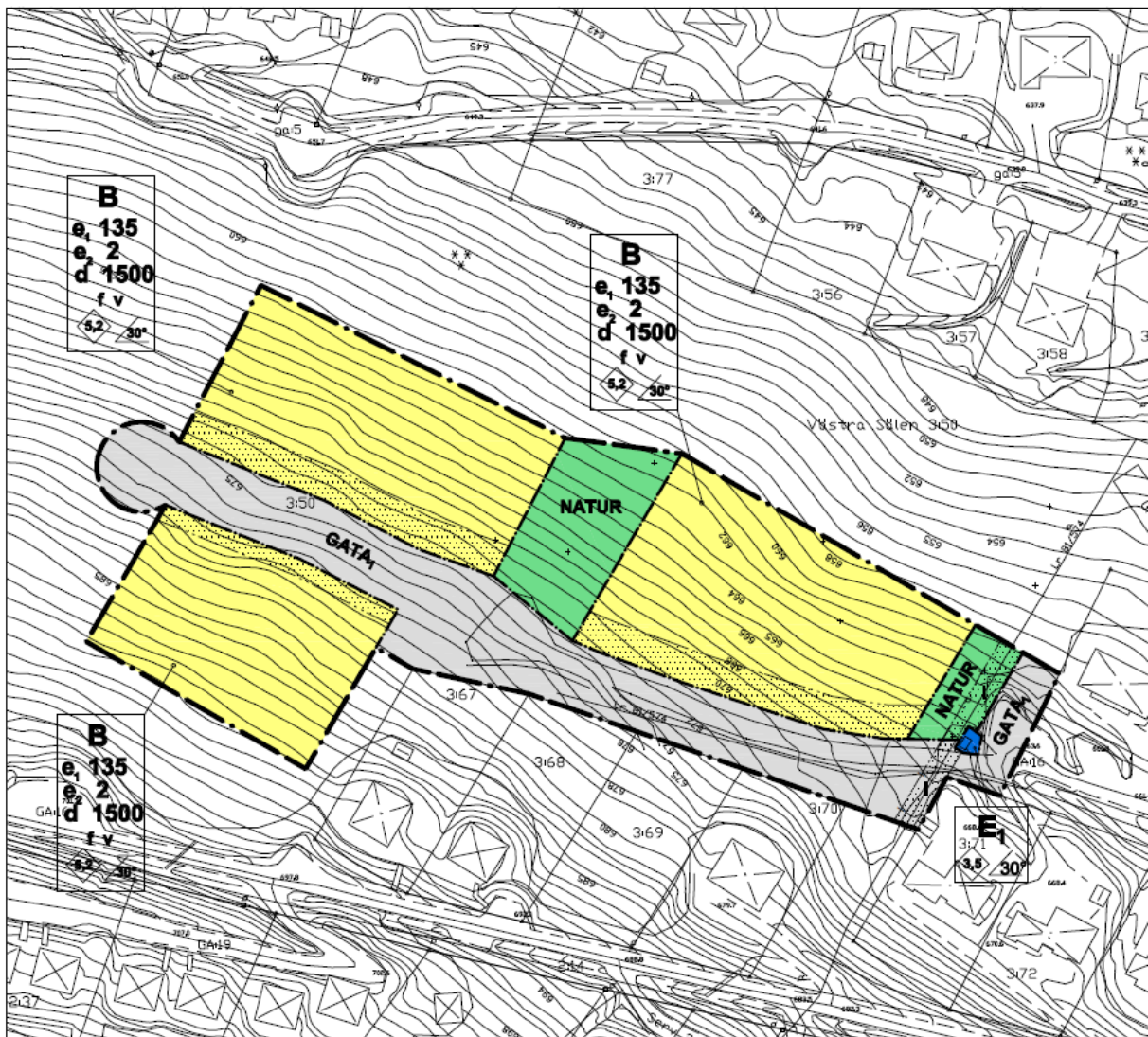


Detaljplan för Prinsgårdarna

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i maj 2017 av Bygg-Teknik i Malung
Reviderad i november 2017 och juli 2018

	<u>Insans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2016-09-28
Antagen av	KF	2018-06-18
Vunnit laga kraft	LST	2018-07-16



STANDARDFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Planhandlingarna är följande:
- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
 - Illustrationskarta
 - Planbeskrivning
 - VA-karta
 - Naturvärdesinventering
 - Fastighetsförteckning

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av området med 6 nya tomtplatser för fristående fritidshus. Vidare föreslås att den redan anlagda förlängningen av Myrbodvägen legaliseras samt att befintlig elstation legaliseras.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget i Sälenfjällen, söder om länsväg 1050 och väster om Säljfällstorget.

Areal Planområdets areal är ca 1 ha

**Markägo-
förhållanden** Planområdet omfattar en del av fastigheten Västra Sälen 3:50. Fastigheten ägs av Prinsgårdarnas Samfällighetsförening.

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 §§.

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 A11 (Lindvallen västra - Säljfällstorget):

"Förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelseutskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt. Naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplan".

Nu föreslagna förändringar i aktuellt område bedöms vara förenliga med de resonemang om förtätning som redovisas i översiktsplanen.

- Detaljplaner** För området gäller detaljplan (byggnadsplan) för Sälen Västra 3:2 (T25) fastställd av LST 1976-12-14. Det aktuella området är i planen utlagt som grönområde. Detaljplanen blev 1996 ändrad så att minsta tomtstorlek blev satt till 1500 kvm.
- Program för planområdet** 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.
- Under samrådet har även samråd om behovet av miljökonsekvensbeskrivning gjorts. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Någon MKB kommer därför inte att upprättas.
- Strandskydd** Inom och i anslutning till planområdet finns inga vattendrag, som bedöms omfattas av strandskydd.
- Kommunala beslut** Byggnadsnämnden har 2016-09-28 medgett att planarbete för sex tillkommande tomter får påbörjas. I planarbetet förutsätts att vissa i beslutet angivna synpunkter beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området ligger i en brant norrsluttning och är bevuxet med gammal olikåldrig granskog. Enstaka inslag av lågvuxen björk och rönn. Fältskiktet består till övervägande delen av blåbärsristyp med inslag av gräs och lågörtstyper. Bottenskiktet av triviala friskmarksmossor och vitmossor. Området ligger mellan två fritidsbebyggelseområden.

Naturmiljö

Enligt den naturvärdesinventering som genomförts är naturvärdet tämligen högt. Om inte området redan varit fragmenterat hade bedömningen varit högt naturvärde. Inga noteringar finns i berörda myndigheters offentliga databaser för naturvärden.

Den slutliga bedömningen i naturvärdesinventeringen är följande: *"Området har ett naturvärde som återfinns i beståndets ålder och innehåll av en del känsliga växter. Dessa växter är dock mer eller mindre tämligen frekventa i Transtrandsfjällens skogar. Inte heller sticker områdets naturtyp ut eftersom den är vanligt förekommande. Området är också ganska sönderstyckat av redan befintliga stugtomter och vägar. I ett längre perspektiv kommer därför förmodligen också naturvärdet att sakta minska genom genomblåsning och vägarnas dräneringseffekt. Mot bakgrund av det upplevs möjligheten till förtätning av tomter som ganska lyckad. Det hittas inte heller andra värden som skulle påverkas negativt."*

De naturvärden som påträffats i naturvärdesinventeringen är återkommande i Transtrandsfjällen och just detta område är tämligen sönderstyckat av vägar och stugtomter. Det är därför troligt att naturvärdena kommer att minska med tiden. Bevarandet av naturvärdena i området måste vägas mot nytta och kostnader i fortsatt utbyggnad. Med tanke på att den nu aktuella exploateringen sker i närheten av redan bebyggda områden och skidbackar får ianspråktagande av denna mark anses acceptabel.

<i>Landskapsbild</i>	Området saknar insyn från annat håll än de få angränsande tomterna.
<i>Geotekniska Förhållanden</i>	Berggrunden är sandsten med ett mäktigt lager morän utan berg i dagen. Grundförhållandena är goda. Någon geoteknisk utredning behöver därför inte utföras i planskedet.
<i>Fornlämningar</i>	Inga noteringar finns i berörda myndigheters offentliga register över forn- eller kulturlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder(B) I gällande detaljplan är aktuellt område utlagt som grönområde. Området föreslås ändras till bostadsområde så att 6 nya tomter kan tillskapas. Planbestämmelserna föreslås ändras i förhållande till angränsande bostadstomter. Byggnadsarean föreslås utökas något mot vad angränsande planområde medger. Byggnadsarean föreslås begränsas till högst 135 m²/fastighet, minsta fastighetsstorlek till 1500 m² och högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad till 5,2 meter och för komplementbyggnader till 3,8 meter. Max två lägenheter får inredas per fastighet. Endast fristående suterränghus och endast en huvudbyggnad jämte erforderliga komplementbyggnader får uppföras. Vind får inte inredas. Högsta taklutning är 30°. Fasaderna ska vara i trä och tak skall ges matt mörk färg.

Bestämmelsen om att endast suterränghus får uppföras motiveras av att tomterna är mycket branta och därför olämpliga att bebyggas med någon annan hustyp.

Elstation (E₁) En befintlig elstation har legaliserats i planen. För detta område gäller följande bestämmelser:

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

Högspänningsledning En befintlig högspänningsledning har legaliserats i planen genom att ett ledningsområde utlagts. Nyttillkommande byggnader blir belägna längre från ledningen än befintlig bebyggelse och strålningsnivåerna från luftledningen bedöms som godtagbara.

Tillgänglighet Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och bygganmälan/byggsamråd.

Offentlig och kommersiell service Offentlig service finns i Sälens by, ca 3 km från planområdet. Kommersiell service finns vid Säl fjällstorget, ca 300 meter från planområdet.

Vägar och trafik

Tillfarten till de 4 västliga tomtplatserna sker genom att en ny anslutningsväg anordnas från befintlig vändplan belägen i mitten av planområdet. I gällande detaljplan är vändplanen redovisad mellan Västra Sälen 3:59 och 3:70. Förlängningen av Myrbodvägen fram till fastigheten 3:67 har anlagts på i detaljplan utlagd naturmark. Parkering kan lösas inom respektive tomt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är avsluten till det kommunala avlopps nätet och Prinsgårdarnas samfällighetsförenings vattenanläggning (Västra Sälen ga:16). Den nya bebyggelsen kommer inledningsvis ha samma VA-lösning. Varje tomtplats beräknas bebyggas med i genomsnitt 1,5 lägenheter med i genomsnitt 8 bäddar per lägenhet, vilket innebär totalt ca 72 nya bäddar. Den uppskattade ökade belastningen på Säljfällets avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times 72$ bäddar = 50,4 PE. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed $0,150 \times 72 = 10,3 \text{ m}^3/\text{dygn}$.

Det aktuella området ingår i *område typ 8* i riktlinjerna Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv. I riktlinjerna beskrivs området enligt följande: *"Enskilda vattentäkter inom ett område där problem med vattentillgång eller vattenkvalitet påvisats inom eller i direkt anslutning till det aktuella planområdet. Kommunalt övertagande planeras"*. Enligt riktlinjerna ska ny detaljplan som medför en ökning av antalet bäddar antingen anslutas till kommunalt vatten eller till en vattentäkt som redan finns. Om anslutning ska ske till en redan befintlig vattentäkt ska denna vara godkänd av kommunen. Riktlinjerna anger även att temporär vattenförsörjning ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer på sida 8 i dokumentet. Riktlinjerna anges i följande tre punkter:

- Anslutningspunkt för framtida anslutning till allmän VA-ledning skall anges i detaljplanen.
- Ovan nämnd anslutningspunkt samt anslutningsledning från den samma till aktuell fastighet skall vara genomförd innan bygglov får ges.
- Exploateringsavtal ska, innan planen antas, tecknas mellan exploatören och VA-huvudmannen gällande principer för övertagande av Va-anläggning.

Riktlinjerna Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv antogs 2012. Sedan riktlinjerna antogs har förutsättningarna för framtida vattenförsörjning utvecklats då en ny vattentäkt nu är anlagd i Västerdalälven vilken kommer försörja stora delar av Sälenfjällen med vatten. Enligt den kommunala VA-huvudmannen Vamas kommer Lindvallen att kunna försörjas med kommunalt vatten inför säsongen 2018/2019. Därefter kommer mindre enskilda vattenanläggningar kunna anslutas till det allmänna vattennätet. Säljfällstorget är ett område som prioriteras högt i kommunens nyligen antagna VA-plan.

Aktuellt planområde avses anslutas till samfällighetsföreningen Prinsgårdarnas vattenanläggning som en temporär lösning fram till att det kommunala övertagandet av vattenförsörjningen i området är genomfört.

Mindre dricksvattentäkter som anläggs i det aktuella området ska först prövas av Miljönämnden enligt kommunens lokala föreskrifter för skydd av människors hälsa och för miljön. För de äldre anläggningarna, så som samfällighetsföreningen Prinsgårdarnas vattenverk, har ingen sådan prövning skett tidigare. Miljönämnden avser nu inte att "driva in" en sådan prövning eftersom området planeras att få allmän vattenförsörjning. Begreppet *godkänd av kommunen* kommer från tidigare VA-föreskrifter och syftar till godkännande i samband med en sådan prövning av Miljönämnden. Miljökontoret har dock tillsyn på Prinsgårdarnas vattenanläggning där det har visat sig att kvalitén på vattnet varit tjänligt alternativt tjänligt med anmärkning de senaste åren. Gällande kvantiteten är detta ingenting som kontrolleras utan är något som måste framkomma från vattenföreningen. Under planarbetet har dialog förts med Prinsgårdarnas samfällighetsförening vilka framhåller att det finns gott om vatten i vattentäkten.

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till det kommunala huvudavloppsnätet. Genom en utbyggnad av reningsverket 2011 finns tillräcklig kapacitet för genomförande av aktuell detaljplan. Planområdet ingår till viss del i verksamhetsområde för spillvatten. Verksamhetsområdet avses utökas för att omfatta hela planområdet. Inför antagandet har VA-kartan kompletterats med befintliga VA-ledningar samt anslutningspunkter till framtida allmän vattenledning. Det har även införts en planbestämmelse om att bygglov inte kan ges innan anslutningspunkter mellan nuvarande enskilt VA-nät och framtida allmänt VA-nät är anlagda. Ett VA-antal är även upprättat mellan exploatören och VA-huvudmannen Vamas där anslutningspunkternas lägen är redovisad.

- Dagvatten* Några dagvattenledningar finns idag inte inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet är mycket goda och med hänsyn till lutningsförhållandena och jordart kan detta lösas inom respektive fastighet.
- Räddningstjänst* Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens nya räddningsstation. Befintliga brandposter, som uppfyller räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning är belägna vid Sälffjällstorget ca 600 meter från planområdet. Några nya brandposter kommer därför inte att behöva anläggas inom nu aktuellt planområde.
- El/värme* Malungs Elnät är elleverantör inom området. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger inte. Den nya bebyggelsen avses värmas upp med hjälp av vattenburna system med någon form av värmepump. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energi enligt miljöbalken 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.
- Avfall* Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering finns inom närområdet. För förpackningar planeras en uppsamlingsplats efter Fjällhemsvägen ca 900 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.

- 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 miljökonsekvens-beskrivning upprättas.
- Planen innebär att 6 nya tomtplatser för bostadsändamål tillkommer i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. En obetydligt ökad fordonstrafik kan förväntas. Trafiken bedöms dock inte bli av sådan omfattning att den blir störande. Det syns uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger.
- Administrativa frågor** Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Konsekvenser av planens genomförande** Planen innebär att 6 nya fritidshus kan uppföras på ett i gällande detaljplan utlagt parkområde. Tomtplatserna utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse. Påverkan på naturmiljö och landskapsbild är marginella och tekniska lösningar som vägar, vatten och avlopp, elförsörjning m.m. kan lösas till relativt låga kostnader. Bebyggelsen på de nya tomtplatserna bedöms inte innebära någon negativ påverkan på landskapbild.
- Planprocessen** Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. med ändringar t.o.m. SFS 2017:568.
- Tidplan** Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.
- Ansvarsfördelning** Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägaren av den i planområdet ingående fastigheten.
- Huvudmannaskap** Kommunen är inte huvudman för allmän platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.
- Avtal** Avtal angående VA-frågornas lösning har ett avtal tecknats mellan Prinsgårdarnas Samfällighetsförening och Vamas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Detaljplanen reglerar fastighetsbildningen enligt redovisning på plankarta och beskrivning så att 6 nya fastigheter kan bildas för ny bebyggelse inom planområdet.
- Ledningsområden** I avtalet mellan Vamas och exploatören har skrivits in att exploatören ska se till så att ledningsrätter/servitut för ledningar skrivs in i fastighetsregistret.

**Gemensamhets-
anläggningar**

Öster om planområdet finns idag gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:16, som förvaltas av Prinsgårdarnas Samfällighetsförening och omfattar vägar, vattenanläggning och sopcontainer, rörbrunn, pump och tryckstegringsstation. Nyttillkomna fastigheter skall i samband med avstyckning eller fastighetsreglering tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen ga:16. Vidare skall förlängningen av Myrbodvägen införlivas i ga:16, vilket innebär att den måste omprövas. Detsamma gäller för vattenförsörjningen till de nyttillkommande fastigheterna. Om och när kommunen övertar vattenanläggningen, vattenverk mm bör denna del av ga:16 upphävas.

Idag finns ingen gemensamhetsanläggning för naturmarken i gällande detaljplan och eftersom samfällighetsföreningen äger marken för både naturmarken och kvartersmarken som berörs finns ingen anledning att tillskapa någon ny gemensamhetsanläggning för naturmarken som ingår i detaljplanen.

Exploatören och ägaren till de nya tomterna, Prinsgårdarnas Samfällighetsförening, kommer att ansöka om ombildande av ga:16. Lantmäterikostnaderna för förändringar av ga:16 skall betalas av exploatör och berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Exploateringskostnaden enligt planförslaget uppskattas till ca 30 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 kommunen.

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 primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägarna och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.

Bygg-Teknik i Malung AB

Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör