

## ÄNDRING AV PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planändringen består av följande handlingar:

Denna karta som redovisar:

- Tillägg till plankarta och planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta (separat)

### PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen omfattar del av fastigheten Transtrands Kronopark 1:436 belägen ca 800 meter nordväst om Stöten centrum på nedre delen av Granfjällets norrslutning i Sälenfjällen. Området som planändringen avser är i gällande "detaljplan för Kullen och Backen" planlagt för hotell (K) i högst två våningar med en största tillåten byggnadsarea på 1000 m<sup>2</sup> och en största tillåten bruttoarea på 3000 m<sup>2</sup>.

Lilje Fjäll AB vill med planändringen möjliggöra att även bostadsändamål (B) kan medges inom fastigheten. Tillåten byggnadshöjd föreslås även höjas från 7,5 till 9,5 meter för att kunna fördela gällande byggrätt till tre fulla våningar. Ingen ökning av gällande byggrätt föreslås.

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

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

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun, antagen av KF 2009-03-30.
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, Malung-Sälens kommun, antagen av KF 1989-08-29.

Planområdet ingår i rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten i gällande översiktsplan för Malung-Sälens kommun. För detta anges bl a följande:

*En översyn av den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten erfordras som underlag för framtida detaljplaneinsatser om anläggningen ska utvecklas i sådan omfattning att antalet bäddar överskrider cirka 7000-8000 bäddar.*

*Återstående del av den nu gällande fördjupade översiktsplanen gäller tills vidare i avvaktan på att ny tas fram.*

Framtagande av ny fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten pågår. De ändringar som nu föreslås av gällande detaljplan medför inte att den sammanlagda byggrättens storlek (byggnadsarea och bruttoarea) ökar. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

### DETALJPLANER

Planändringen berör *Detaljplan för Kullen och Backen*, som vann laga kraft 2007-05-10. Genomförandetiden för denna gick ut 2016-12-31.

### KOMMUNALA BESLUT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-04-17 §45 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

### BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Planändringen medför ingen ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan. Ändringen bedöms därmed inte medföra betydande miljöpåverkan.

### FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

#### Bebyggelseområden

Inom fastigheten Transtrands Kronopark 1:436 medges användningen hotell (K), vilken föreslås kompletteras med användningen bostäder (B) för att skapa en mer flexibel användning av fastigheten.

Högsta byggnadshöjd höjs från 7,5 till 9,5 meter för att kunna fördela gällande byggrätt till tre fulla våningar. Bestämmelsen om våningsantal utgår.

I övrigt är planbestämmelserna inom gällande detaljplan oförändrade.

#### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Området ska anslutas till Stötens verksamhetsområde för vatten och avlopp där VAMAS är huvudman. VAMAS har inte haft några erinringar avseende spill- och dricksvatten under samrådet.

#### Avfall

Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas.

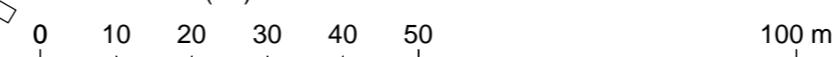
#### Ledningar

Eventuella omdragningar av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploatören.

### TILLÄGG TILL PLANKARTA

Tillägg till plankarta gäller inom särskilt avgränsat område, vilket inlagts på underliggande gällande *detaljplan för Kullen och Backen*  
Koordinatsystem 5 GON V 67:14 REG 10

Skala 1:1000 (A2)



#### Inverkan på miljön

#### Vatten och avlopp

Antalet boende i området bedöms bli oförändrat jämfört med gällande detaljplan då byggrättens storlek inte ändras. Vatten- och avlopps- situationen bedöms därmed inte påverkas.

#### Trafik

Den 1 juni 2015 trädde förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft (2015:216) och ska tillämpas vid detaljplanläggning för bostäder. Trafikflödet längs Stötenvägen (1052) som är statlig väg uppgår enligt Trafikverkets mätning 2013 till 220 fordon per årsmedelågn. Andelen tung trafik uppmättes till 25%, vilket bedöms vara en orimligt hög siffra. Andelen tung trafik bedöms vara högst 5% i ett område av denna typ. En bullerberäkning har genomförts med Trivectors bullerprogram som visar att trafikflödet kan uppgå till ca 1800 fordon per årsmedelågn innan riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå som gäller för uteplats riskerar att överskridas för närmast liggande del av kvarteret. För att klara 60 dBA ekvivalentnivå som gäller vid fasad, kan trafikflödet vara betydligt högre än så (18000 f/d). När det gäller riktvärden för maximalnivåer inomhus nattetid (45 dBA) och vid uteplats (70 dBA) bedöms dessa inte komma att överskridas fler än 5 gånger per natt respektive 5 gånger per mest belastad timme under dag/kväll då trafikflödena är låga och andelen tung trafik är liten. Inga riktvärden för buller bedöms därmed överskridas vid ett genomförande av planen.

## ÄNDRING AV GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### TIDPLAN

Samråd beräknas ske under hösten 2019 och antagande under vintern 2019.

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för gällande "detaljplan för Kullen och Backen" gick ut 2016-12-31. Nu aktuell ändring av detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Transtrands Kronopark 1:436 ägs av AB Undre Granfjällsbranten 3 c/o Lilje Fjäll AB.

### FASTIGHETSREDOVISNING

Fastighetsförteckning tillhörande planändringen har upprättats av Sweco och kommer att ligga till grund för samråd och granskning.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planändringen har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr Mavacon AB på uppdrag av Lilje Fjäll AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

## ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande planbestämmelser gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande *detaljplan för Kullen och Backen*, laga kraft 2007-05-10, gäller jämsides med detta dokument.

### GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla

*Bestämmelser som i och med ändringen gäller inom markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.*

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

*Bestämmelser som i och med ändringen utgår inom markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.*

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta antal våningar

*Gällande bestämmelser utöver ändringen för markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.*

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Hotell

### UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> Största bruttoarea i m<sup>2</sup> per kvarter

e<sub>2</sub> Största byggnadsarea i m<sup>2</sup> per kvarter

e<sub>3</sub> Området får inte delas in i flera fastigheter

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Största tillåtna taklutning i grader

- Fasadmateriäl ska vara av trä

- Takmateriäl ska vara gräs/torv/sedum eller likvärdigt

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 SFS 2019:412)

Beslut om samråd	Instans	Datum
Antagen	MSN	2019-04-17 § 45
Laga kraft	MSN	2020-04-29 § 47
		2020-06-02

## ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR KULLEN OCH BACKEN - DEL AV TRANSTRANDS KRONOPARK 1:436 MALUNG-SÄLENS KOMMUN, DALARNAS LÄN

UPPRÄTTAD AV MAVACON AB  
2020-03-27

MARINA FYHR  
PLANERINGSARKITEKT