

SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
TOMTER PÅ SOLKULLEN I STÖTEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2019-06-25

PLANBESKRIVNING

2019-06-25

Detaljplan för TOMTER PÅ SOLKULLEN I STÖTEN Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Transtrands Kronopark 1:143 norr om Soltorget i centrala Stöten tillåts få en förändrad fastighetsindelning så att nya fastigheter kan styckas av i området. Fastighetens nordvästra del är idag bebyggd med två mindre fritidshus. Fastigheten är inte tidigare detaljplanelagd.

Detaljplaneförslaget möjliggör att fem nya fastigheter kan styckas av för friliggande bostäder med en tomtstorlek på ca 900 m² utöver del av ursprungsfastigheten som blir kvar i läget för befintlig bebyggelse i planområdets nordvästra del. Den föreslagna nya fastighetsindelningen framgår av illustration på plankartan.

Byggrätten föreslås medge bostadsbebyggelse i två våningar.

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 miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Sälenfjällen inom Stötens skid- anläggnings centrala delar, ca 400 meter nordost om Stöten- torget och ca 200 meter norr om Soltorget. Stöten ligger ca 25 km nordväst om Sälens by. Planområdet gränsar i norr och öster till naturmark, i söder till naturmark och tillfartsväg och i väster till naturmark där Flatbäcken rinner förbi.



Översiktskarta, källa hitta.se

Areal Planområdets areal uppgår till cirka 0,8 ha.

Markägoförhållanden Planområdet omfattar fastigheten Transtrands kronopark 1:143 som ägs av Vinterbron AB.

Tillfartsväg till området ligger inom fastigheten Transtrands Kronopark 1:159 som ägs av Lilje Invest 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 och ska skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
- Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet berör planområdet och ska 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. Enligt dessa ska området 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 och lagakraftvunnen 2009-11-26.
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, antagen av KF 1989-08-29

I den kommuntäckande översiktsplanen är Stötenområdet beläget inom rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten. För detta rekommendationsområde anges bl.a. följande:

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

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.

Utbyggnadsramen som redovisas i den fördjupade översiktsplanen har en direkt koppling till befintligt reningsverk och dess tillstånd. Ett nytt tillstånd för verksamheten har dock erhållits som medger en belastning på 11 600 bäddar... Oavsett att en större bäddvolym än det hittills förutsatta kan tillåtas, kvarstår att endast smärre förtätningar i den befintliga strukturen kan vara acceptabelt innan konsekvenserna av en utökad utbyggnad i Stöten mer ingående beskrivits i en ny fördjupad översiktsplan.

Det föreslagna planområdet ligger inom rekommendationsområde Hs2, angivet för områdesservice, i den gällande fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten. Arbetet pågår med framtagande av en ny fördjupad översiktsplan för Stötenområdet och som varit på samråd. I samrådsförslaget för denna anges önskemål om fem nya tomter inom fastigheten och att området avses användas för fritidshus. Detaljplan krävs. Vidare anges att Flatbäcken rinner väster om området och vid markarbeten i bäckens närhet behöver risken för att sediment och humus tillförs bäcken beaktas. En skyddszon mot bäcken ska lämnas orörd. Diken behöver avslutas, avledas eller ha sedimentfickor ifall de leder till bäcken.

Då gällande fördjupad översiktsplan från 1987 är föråldrad och arbete med ny fördjupad översiktsplan pågår, vars samrådsförslag överensstämmer med intentionerna i nu aktuell detaljplan, görs bedömningen att rekommendationer i gällande fördjupad översiktsplan kan frångås.

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m m

Fastigheten är inte tidigare detaljplanelagd.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2017-09-28 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-20 om samråd.

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, görs 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 planområdet sluttar svagt åt nordväst från ca 511 möh i planområdets sydöstra del till ca 507 möh i områdets mellersta del. I planområdets nordvästra del finns ett höjdparti som ligger ca 510 möh. Trädskiktet inom området består främst av ung tallskog. Flatbäcken rinner väster om planområdet.

Naturvärdesinventering

I samband med arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen för Stöten genomfördes en naturvärdesinventering av HL Taigabas under 2010 för de områden som föreslås exploateras med ny bebyggelse. I inventeringen anges att nu aktuellt planområde ligger inom område som inte inrymmer några naturvärden. I inventeringen anges att partikelläckage till Flatbäcken, som rinner ca 20-40 meter väster om planområdet, bör undvikas i görligaste mån.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret inom planområdet av isälvssediment, sand, i planområdets nordvästra delar och av morän inom övriga delar. Inslag av grund myrmark (ca 0,5 m) finns i planområdets södra och nordöstra del.

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

Strandskydd

Planområdets omfattas av generellt strandskydd för Flatbäcken som rinner ca 20-40 m öster om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för bostäder (B). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.

Fri passage för allmänheten längs Flatbäcken bedöms fortsatt kunna ske då denna rinner minst 20 meter från föreslagna kvartersmark.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

Berörda områden inom 100 meter från Flatbäcken saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs:

- Ifrågavarande kvartersmark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrund är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger två mindre timrade fritidshus i en våning målade i brun kulör samt en liten slobod.



Befintlig bebyggelse sedd österifrån.



Befintlig bebyggelse sedd från nordost.

Bostäder (B)

Planområdet föreslås inrymma sammanlagt 5 nya fastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 900 m² (d₁). En större fastighet föreslås för befintlig bebyggelse motsvarande ca 2600 m² i planområdets nordvästra del.

För de 5 nya fastigheterna medges en största byggnadsarea på 120 m² per fastighet. Härutöver får balkonger och skärm-

tak uppföras med sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea per fastighet.

För den del av fastigheten som blir kvar i läget för befintlig bebyggelse (2600 m²) medges en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea på 10 % vilket ungefärligen motsvarar byggrätten för sammanlagt två av de fem nya mindre fastigheterna. Möjlighet finns därmed att stycka området i två fastigheter.

Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar.

Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter. Största taklutning är max 30°. Byggnaderna ska ha fasader av trä. Takmaterial ska ha matt kulör.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till två till fyra lägenheter per tomt, motsvarande ca 16 pers/tomt. Detta bedöms ge totalt ca 100 personer inom planområdet.

Friytor

Service Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Stötentorget eller Soltorget ca 400 meter sydväst respektive ca 200 m söder 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. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Trafikmatning Trafikmatning av området sker via befintlig väkanslutning från Kronoparksvägen söder om planområdet. Tillfartsvägen är relativt flack och har en lutning kring ca 5%.

Markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut avseende väg (g₁) Ett område för markreservat har utlagts för tillfartsvägen i området (g₁).

Parkering Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvarteretsmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar.

Kollektivtrafik Regulerad busstrafik trafikerar Stöten under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör parkeringen framför Stöten ski hotel. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Utbyggnad pågår av ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Ett planeringsdokument *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer* har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Stöten inom område Typ 2 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. För detta område anges följande:

Planarbete för ny detaljplan får inledas först efter att fördjupad översiktsplan med utredning om Stötens långsiktiga vattenförsörjning har godkänts av kommunen. Utredningen omfattar provpumpning som påvisar tillräcklig kapacitet och godkänd vattenkvalitet genom provtagning. När så har skett, ställs inga andra krav än att VA-plan skall upprättas.

Området ska anslutas till Stötens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Idag är Stötens verksamhetsområde för vatten och avlopp enskilt och allmänt förklarad och huvudman är för närvarande Stöten Vatten AB. Enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) ska verksamhetsområdet övergå till kommunalt huvudmannaskap. VAMAS kommer därför att ta över VA-systemet sommaren 2019.

Enligt av Sweco framtaget *PM Robust vattenförsörjningssystem Stöten – Nollalternativet* daterat 2015-01-29 finns en

råvattenkapacitet på cirka 10 l/s hos befintliga äldre brunnar och ytterligare ca 3-4 l/s hos två brunnar som anlagts hösten 2014. Tillsammans ger det en råvattenkapacitet motsvarande ca 14-15 l/s (14l/s motsvarar ca 1 209 000 liter/dygn).

Vattenförbrukningsmätningar har genomförts i Stötens vattenverk under högsäsong vintern/våren 2017. Dessa visar att vattenförbrukningen ligger på i genomsnitt ca 110 liter/bädd. Brunnarnas kapacitet medger utifrån en snittförbrukning på 110 liter/bädd en vattenkapacitet att försörja ca 11 000 bäddar.

Befintlig bebyggelse inkl. bebyggelse som medges i redan gällande detaljplaner för Stöten (Nollalternativet) är ca 8170 bäddar.

Vattenverket i Stöten har bedömts ha kapacitet att rena vatten motsvarande ett utbyggt nollalternativ. För att kunna ansluta ytterligare bäddar utöver nollalternativet krävs en förbättrad reningskapacitet. Antagande av detaljplanen kan ske först när erforderlig vattenreningskapacitet finns säkerställd.

Granfjällsstötens avloppsreningsverk har tillstånd att behandla avloppsvatten från en belastning av 560 kg BOD7/dygn vilket innebär 11 650 personer beräknat på 48 g BOD7 per person och dygn. De tillkommande lägenheterna inom planområdet bedöms innebära en belastning på reningsverket motsvarande ca 100 personer.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2018-09-06.

Dagvatten

Dagvatten från bostadsmarken ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

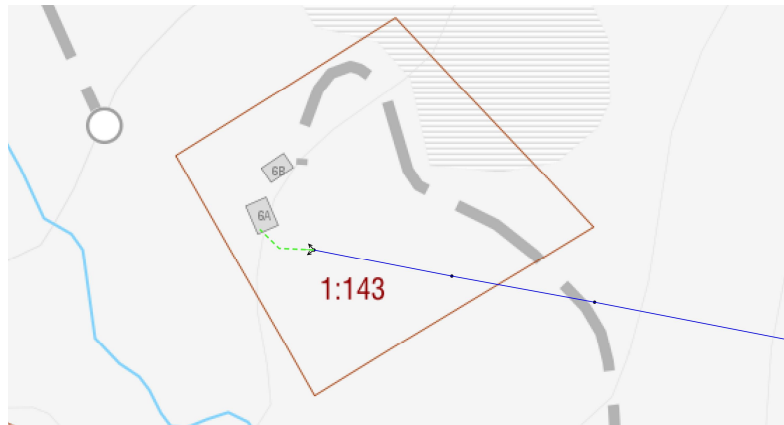
Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges av naturmark vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

Underjordiska ledningar (u)

Inom planområdet finns u-områden utlagda för befintliga VA-ledningar och för omdragning av elledningar.

El och tele

Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB: s nät. Inom planområdets södra del ansluter en mindre luftledning för försörjning av befintlig bebyggelse. Elledningen behöver markförläggas i samband med tillskapandet av nya fastigheter.



Luftledning el inom planområdet (blå linje).

En eventuell flytt av eller erforderliga skyddsåtgärder för befintliga el- eller teleledningar för att möjliggöra exploatering inom planområdet bekostas av exploitören.

Värme

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna 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 avfallshantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas. Miljöstationer för uppsamling av avfall finns vid Stöten centrum sydväst om planområdet.

Brandskydd

Området är idag beläget inom 40 minuters insatstid från Lindvallens räddningsenhet. Insatstiden har föranlett att en särskild branddepå placerats inom anläggningen. Depån innehåller brandsläckningsutrustning och en 1000 liters tank med släckvatten som personal på plats kan nyttja för en första räddningsinsats.

Dricksvattenreservoaren (400 m³) i området har ett styr-system som är inställt så att reservoaren aldrig blir tom. Grundvattenpumparna som fyller upp reservoaren styrs av vattennivån i reservoaren. Låg nivå larmar när minst 30% (ca 120-130 m³) av reservoarsvolymen återstår.

Distributionsnätet försörjs med självfall från reservoaren vilket innebär att trycket i ledningarna ej är beroende av elförsörjning. Åtkomst till minst ca 120-130 m³ vatten för brandsläckning är därmed möjligt även vid strömbortfall.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.

Den föreslagna bebyggelsen kommer att granskas utifrån bestämmelser som gäller för hotell. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

I övrigt ska avsnitt 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 4 kap. 34 § 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 omfattar fastigheten Transtrands Kronopark 1:143 som ligger ca 400 meter nordost om Stötentorget och ca 200 meter norr om Soltorget i Stöten.

Marken inom planområdet sluttar svagt åt nordväst från ca 511 möh i planområdets sydöstra del till ca 507 möh i områdets mellersta del. I planområdets nordvästra del finns

ett höjdparti som ligger ca 510 möh. Trädskiktet inom området består främst av ung tallskog. Flatbäcken rinner väster om planområdet.

Området inrymmer inga utpekade naturvärden utöver att hänsyn ska tas till Flatbäcken väster om planområdet, vad gäller partikelläckage.

Fastigheten Transtrands Kronopark 1:143 är idag bebyggd med två mindre timrade fritidshus i en våning målade i brun kulör samt en liten slobod.

En mindre väg trafikmatar området från Kronoparksvägen söder om planområdet.

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fem tomter kan styckas av för friliggande bostäder i två våningar med en storlek på ca 900-1000 m² utöver del av ursprungsfastigheten som till del blir kvar i läget för befintlig bebyggelse i planområdets nordvästra del.

Detaljplanens tänkbara effekter

Byggrätten medger bebyggelse i två våningar och antalet boende i området bedöms öka med ca 100 st till följd av planen (ca 16 pers/tomt). Planen resulterar därför i en något ökad trafikstring och VA-belastning.

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

De tillkommande lägenheterna innebär en viss ökning av vattenförbrukning (10 m³/dygn) och belastning på reningsverk (100 personer).

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

Nedan beskrivs konsekvenserna av planes genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Detaljplanen medför inte att värdefull naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet boende i området med ca 100 personer. Planen resulterar därför i en något ökad trafikbelastning inom området. Ökningen bedöms bli måttlig (uppskattningsvis ca 50 fordon/ dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha 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 sommaren 2019 och granskning hösten 2019. Antagande kan ske först när erforderlig vattenreningskapacitet finns säkerställd.
Huvudman	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken angränsande till 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.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar fastigheten Transtrands kronopark 1:143 som ägs av Vinterbron AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom kvarteretsmark inom planområdet. Vatten- och avloppsledningar ska anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Vägar och parkeringar Exploatören bygger erforderliga vägar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Ca fem nya fastigheter kan komma att fastighetsbildas genom avstyckning av del av Transtrands Kronopark 1:143.

Servitut Servitut föreslås bildas för tillfartsvägen till planområdet för att säkra tillgängligheten.

Servitut behöver tillskapas för befintliga och nya ledningar. Exploatören ska se till att servitut för ledningar skrivs in i Lantmäteriets fastighetsregister för de fastigheter som ska belastas av u-område.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Vinterbron AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt

Instans

Datum

Beslut om samråd
Antagen
Vunnit laga kraft

MSN

2019-06-20