



Detaljplan för FJÄLLGLÄNTAN ÖVRE I TROLLDALEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2016-12-12

PLANBESKRIVNING

2016-12-12

Detaljplan för FJÄLLGLÄNTAN ÖVRE I TROLLDALEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Önskemål finns om att exploatera de övre delarna av Fjällgläntan i Trolldalen nordväst om Hundfjället centrum med nya lägenheter/fritidstomter. Därigenom tillvaratas det backnära läget mellan Trollliften och Lavenliften som gränsar direkt öster och väster om området. Planförslaget medför en exploatering motsvarande ca 260 bäddar.

Föreslaget planområde ligger huvudsakligen inom rekommendationsområde Bf5 Trollbäcken i den fördjupade översiktsplanen för Tandådalen-Hundfjället. Inom området Bf5 medges fritidsbebyggelse/stugby med tät exploatering.

De områden som föreslås exploateras har under hösten 2015 inventerats av HL Taigabas och inrymmer inga utpekade naturvärden. Samtliga hus kommer att ha möjlighet till Ski-in, Ski-out.

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 i de övre delarna av Fjällgläntan i Trolldalen sydväst om Hundfjället centrum, på Hundfjällets nordsluttning. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Areal Planområdets areal är ca 1,9 ha.

Markägoförhållanden Planområdet ligger inom fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 som ägs av Skistar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintresse**
- Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt MB miljöbalken 3 kap 6 §, *Transtrandsfjällen*
 - Planområdet ligger inom området *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksröset*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

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.
- Översiktsplan för Tandådalen-Hundfjället, antagen av KF 2002-05-27.

I den fördjupade översiktsplanen för Tandådalen-Hundfjället är nu aktuell detaljplan huvudsakligen belägen inom rekommendationsområde Bf5 Trollbäcken samt till mindre del inom NI1 Hundfjället, nuvarande skidområde. I rekommendationerna för Bf5-området sägs i översiktsplanen att området ska användas för fritidsboende med tät exploatering.

Planförslaget innebär en fortsatt förtätning av befintlig struktur i Trollbäcken huvudsakligen inom angivet område för fritidsboende (Bf5), varför planförslaget inte bedöms avvika från några uttalade principer i gällande översiktsplan.

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m m	<p>Följande detaljplan ligger till del inom planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Detaljplan för Hundfjället gemensamma bostads- kvarter, södra delen”. Laga kraft 2003-03-31 <p>Det föreslagna planområdet berör områden som i gällande detaljplan är avsatt som skidbacke med lift (N), vattenreservoar (E) samt natur (NATUR).</p>
Kommunala beslut	<p>Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-03-23 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.</p>
Miljökonsekvens- beskrivning	<p>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.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation	<p>Området utgörs av en skogsbevuxen fjällsluttning där vegetationen består av gles tallskog. Marken inom planområdet sluttar från ca 640 m.ö.h. i söder till ca 625 m.ö.h. i norr.</p>
Naturvärdes- inventering	<p>En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet av HL Taigabas under augusti-september 2015. Enligt inventeringen består naturmarken inom området av äldre likåldrig gles tall. Den har utsatts för hårda äldre gallringar/dimensionshuggningar. Fältskiktet består av blåbärsristyp med inslag av såväl lingon/ljung/lavrika typer. Naturvärdesbärande element finns i viss utsträckning som gamla brandstubbar och enstaka kläna tallågor men inget som lyfter området till annat än måttliga naturvärden. Området bedöms som väl valt för exploatering.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Marken inom planområdet bedöms huvudsakligen bestå av morän.</p>

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske med plattor eller plintar i morän. Utformning av dränering och kapillärbrytande lager ska ske med beaktande av vattentillrinning vid snösmältning. Innan byggnation bör markens geotekniska förhållanden utredas närmare.

Bebyggelseområden

Bostäder (B)
(gemensamma tomter) Detaljplanen innehåller ett gemensamt kvarter för bostäder längst i öster som bedöms rymma ca 10 hus.

Byggrätten begränsas till max 2500 m² bruttoarea (e₁). Största bruttoarea för varje huvudbyggnad är 250 m² (e₂). Minsta tomtstorlek är 7900 m² (d₁) vilket innebär att kvarteret inte kan styckas av i flera fastigheter.

Husen får uppföras i högst två våningar. Vinds-, källar- eller suterrängvåning får inte anordnas härutöver. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,8 m och för uthus 3,0 m och taklutningen till max 23°. Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till två-fyra lägenheter per hus. Varje hus beräknas innehålla mellan 16-20 bäddar. Detta ger totalt ca 180 nya bäddar inom planområdets östra del.

Bostäder (B)
(friliggande tomter) Detaljplanen rymmer 5 nya friliggande tomter längst i väster med en tomtstorlek på mellan 650-750 m².

Byggrätten begränsas till max 300 m² bruttoarea per tomt (e₃). Största byggnadsarea per tomt är 150 m². Härutöver får balkonger och skärmtak uppföras med sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea per tomt (e₄).

Högst en huvudbyggnad och ett uthus per tomt får uppföras (e₅). Minsta tomtstorlek är 650 m² (d₂) vilket innebär att högst fem tomter kan styckas av.

Husen får uppföras i högst två våningar. Vinds-, källar- eller suterrängvåning får inte anordnas härutöver. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,8 m och för uthus 3,0 m och taklutningen till max 23°. Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till två till fyra lägenheter per tomt, motsvarande ca 16 bäddar/tomt. Detta ger totalt ca 80 nya bäddar inom planområdets västra del.

Placering

Vid byggnadernas placering på tomtplatserna är det angeläget att förutsättningarna noga studeras så att byggnaderna placeras på lämplig plats. Detta för att bli undvika onödigt hårda ingrepp i ytvegetationen och terrängen. Tänkbara huslägen visas på illustrationskartan.

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå i såväl Hundfjället som Tandådalen. Livsmedelsbutik finns närmast i Tandådalen. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by och Rörbäcksnäs.

Tillgänglighet

Bebyggelsen är belägen i mer eller mindre sluttande terräng. 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.

Friytor

Naturområde (NATUR)

Naturmark (NATUR) har utlagts i områdets norra delar mellan befintlig och ny bebyggelse. Marken närmast vattenreservoaren har också utlagts som naturmark.

Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Trafik

Trafikmatning

Planområdet trafikmatas från befintligt lokalgatusystem norr om planområdet.

Marken ska vara tillgänglig för utfart... (a₁)

Servitut föreslås bildas för befintlig väg upp till vattenreservoaren (E) och för dess förlängning västerut. Vägen avslutas i en ny vändplan för att nå de nya tomterna som planeras och samtidigt möjliggöra för servicefordon till vattenreservoaren att vända i området.

Ett relativt brett vägområde har utlagts i planen för att kunna möjliggöra ev. justering av vägens lutning om behov föreligger.

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

Kollektivtrafik Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Reguljär busstrafik passerar under turistsäsong längs rv 66 norr om planområdet där busshållplatser är belägna. Busshållplatser finns även i anslutning till Tandådalen och Hundfjällets skidanläggningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Dricksvatten

Området kommer att försörjas via den kommunala vattentäkten i Tandådalen. Vattenverket får sitt råvatten från 3 stycken grusfilterbrunnar i anslutning till vattenverket. Enligt vattendom får vattenverket ta ut 2500 m³/d i genomsnitt under året och maximalt 4320 m³/d under ett och samma dygn. Under högsäsong nyttjas strax över 60% av vattenverkets årliga medelkapacitet.

Vattenförbrukningen för planområdet bedöms uppgå till 31 m³ per medeldygn (260 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong.

Vattenverket i Tandådalen har tillräcklig kapacitet att försörja det planerade området.

Avlopp

Avloppsvattnet från planområdet leds till Tandådalens reningsverk respektive Sälkfällets reningsverk beroende på anläggningarnas totala belastning. De båda reningsverken är sammanlänkade med en överföringsledning, som möjliggör pumpning från Tandådalen till Sälkfället och kan därför betraktas som en enhet.

Avloppsbelastningen från planområdet bedöms motsvara 182 PE (70g BOD7 per person och dygn).

Sälkfällets reningsverks har nyligen byggts ut med

kapacitet för totalt 50 000 bäddar. Tandådalen har tillstånd att ta emot motsvarande 13 600 bäddar. Reningsverken har därmed tillsammans god kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde.

Tekniska anläggningar – vattenreservoar (E) Vattenreservoar – E
Vatten till hela planområdet (över nivån ca +600 m ö h) måste tryckstegras. Utbyggnad av vattenreservoar/tryckstegringsstation har tidigare skett i planområdets södra del (E).

Stängsel ska anordnas Ett stängsel med erforderlig höjd ska anordnas runt vattenreservoaren/E-området för att förhindra att någon kan ta sig upp på vattenreservoaren. Stängslet måste vara så högt att det fungerar såväl sommar- som vintertid.

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 befintliga bäckar och iordninggjorda vägdiken.

Ledningsnät

Förslag på nya vatten- och avloppsledningar redovisas på bifogad VA-karta som är framtagen av Sweco Environment.

Ei Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät.

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 sophantering. En miljöstation, för uppsamling av avfall, finns direkt norr om planområdet.

Brandskydd

Planområdet ligger inom 20 min 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.

Vad avser brandvatten så är närmaste prioriterade brandpost belägen vid Hundfjällets hotell, ca 1000 m nordost om planområdet i Hundfjället centrum.

Med anledning av det långa avståndet till brandpost kan räddningsfordon behöva växelköra vid en släckningsinsats i Trollbäckenområdet. Vändmöjlighet behöver därför finnas för räddningsfordon inom Trollbäckenområdet eftersom dessa inte kan mötas på det smala vägnätet. En vändmöjlighet har anlagts av Skistar högst upp i Trollbäcken i slutet av matargatan (vid infarten till planområdet).

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.

**BEHOVS-
BEDÖMNING**

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 är beläget sydväst om Hundfjället centrum i området Trolldalen. Området som omfattas av denna detaljplan ligger inom mark som tidigare är planlagt för skidbacke med lift (N), vattenreservoar (E), natur (NATUR) samt till mindre del inom mark som inte tidigare är planlagd.

Området utgörs av en skogsbevuxen fjällsluttning där vegetationen består av gles tallskog. Marken inom planområdet sluttar från ca 640 m.ö.h. i söder till ca 625 m.ö.h. i norr.

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 ett gemensamt kvarter för bostäder med ca 10 hus samt 5 friliggande tomter. Bebyggelsen inom planområdet motsvarar ca 260 bäddar. Tillfart till området sker från befintligt lokalgatunät.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför en ökning av bäddar i området motsvarande ca 260 bäddar. Planen resulterar därför i en ökad trafikalstring inom Trollbäckenområdet. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 100-130 fordon/dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Inga miljö kvalitetsnormer 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 4:34 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 dock inga särskilt utpekade naturvärden. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 260 bäddar jämfört med gällande detaljplaner inom

området. Planen resulterar därför i en ökad trafik-
alstring inom Trollbäckenområdet.

Ökningen bedöms bli måttlig (uppskattningsvis ca 100-
130 fordon/ dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen
kommer 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
långt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

**Organisatoriska
frågor**

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2016 och granskning vintern 2016 för att kunna antas i början av 2017.
Huvudman	Huvudman för området i sin helhet under utbyggnads- skedet är Skistar AB. Kommunen är inte huvudman för i planen ingående allmän platsmark.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 som ägs av Skistar AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

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

Samordning mellan exploatören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m m förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Vägar och parkeringar Skistar AB bygger erforderliga vägar inom planområdet samt parkeringar inom det gemensamma östra kvarteret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Inom planområdet kommer varje kvarter samt tomter att avstyckas till egna fastigheter.

Servitut Servitut föreslås bildas för befintlig väg upp till vattenreservoaren (E) och för dess förlängning västerut för att säkra tillgängligheten för angränsande fastigheter.

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

Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Rörbäcksnäs ga:11.

En gemensamhetsanläggning för planområdets östra del avses bildas för nya lokala tillfartsvägar inom kvarteret. Denna förening kommer att svara för skötsel av lokalvägar med belysning, sopuppsamling samt eventuella allmänna p-platser.

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 MSA Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Sweco Architects i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2016-06-22
Antagen	KF	2017-05-29 § 72
Vunnit laga kraft		2017-09-27