



(källa: Google Maps)

DETALJPLAN FÖR DEL AV GUSJÖN

AVSER GUSJÖN 4:69 I KLÄPPEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad oktober 2018 reviderad februari 2019

PLANBESKRIVNING

agnasARK

DETALJPLAN FÖR DEL AV GUSJÖN

GUSJÖN 4:69 I KLÄPPEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationplan
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från ändamålet "stugby" till "bostadsändamål" vilket i detta fall innebär att planområdet kan indelas i flera bostadstomter och därmed möjliggörs färre större byggrätter på enskilda tomter.

PLANPROCESS

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med ett standardförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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



Befintlig situation (källa: Google Maps)

Planområdet är beläget på fastigheten Gusjön 4:69 i Kläppen och ligger ca 900 meter norr om Kläppens skidanläggning. Planområdet avgränsas i norr, i öster och i söder av skogspartier som ligger mellan befintlig fritidshusbebyggelse. I nordväst ansluter planområdet till Danskvägen.

Areal

Planområdets areal är ca 0,454 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

- Planområdet ligger inom området *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Trekröset*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas. Området ingår även i riksintresse Västerdalälven MB 4 kap 6 §

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av kommunfullmäktige 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26. Planområdet ligger inom rekommendationsområde A4 Gusjöbyn-Kläppen.
- Fördjupad översiktsplan (områdesplan) för Gusjön-Fiskarheden antagen 1987-04-28. Den fördjupade översiktsplanen visar markdispositionen i stora drag samt redovisar reserverad mark för en eventuell framtida järnväg. Den fördjupade översiktsplanen (områdesplanen) gäller som beslutsunderlag tills vidare, men arbete pågår med att ersätta denna plan med en ny fördjupad översiktsplan i vilken den framtida utvecklingen för området ska redovisas. I översiktsplanens avsnitt 7.7 nämns att utvecklingen inom det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätning och komplettering inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden. Planförslaget får därmed anses förenligt med gällande översiktsplan.

Program

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m.m.

Planområdet ligger inom gällande detaljplan T60 "Förslag till ändring av byggnadsplan för Gusjön 4:66 och Höknäs 7:3 m fl, Malungs kommun, Kopparbergs län". Planen är fastställd av Länsstyrelsen i Kopparbergs län den 24 november 1987.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2018-06-28 § 66 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Behov av Miljöbedömning

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 i separat planhandling har gjorts till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom området består av relativt flack skogsterräng. Vegetationen utgörs främst av tall- och granskog samt några björkar. Dominerande jordart är morän med inslag av berg. Planområdet utgör ett lågriskområde för radon. (Källa:SGU)

Strandskydd

Cirka 75 meter söder om planområdet finns Örebäcken. Det innebär att planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelsen i miljöbalken. För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18c § uppfylls. I detta fall åberopas skäl num-

mer 5; området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Detta med hänvisning till fjällturismen och dess stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket i sin tur skapar ett behov av kompletterande fritidsbebyggelse. Det finns i praktiken inte möjlighet till alternativa placeringar av anläggningar för alpin skidturism, framför allt då fjällområdenas topografi gör att det finns mindre bäckar att förhålla sig till oavsett vilket område som avses tas i anspråk för bebyggelse. Ofta är avståndet mellan mindre vattendrag så litet att all mark i praktiken omfattas av strandskyddet. Alternativa placeringar skulle resultera i en placering så långt bort att syftet inte uppfylls.

Örebäckens sträckning finns ca 75 meter utanför planområdet. Mellan bäcken och planområdet finns det goda möjligheter för så väl allmänheten som för djur- och växtliv att ha tillgång till området. Området är dessutom till stora delar detaljplanlagt som natur eller friluftsområde. Enligt den proportionalitetsprövning som enligt MB 7 kap 25 § ska göras bedömer Malung-Sälens kommun att de fördelar som en förtätning enligt ovan medför inte strider mot syftet med strandskyddet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse saknas inom planområdet. Norr och nordväst om planområdet vid Danskvägen finns mindre stugbyar. Bebyggelsen i stugbyarna utgörs av små enplansstugor. I den ena stugbyn finns det två lägenheter i varje hus.



Befintlig stugby väster om Danskvägen

Bostäder (B)

Enligt detta planförslag kan planområdet indelas i fem nya bostadstomter med en minsta fastighetsstorlek på 775 m². Byggrätten per tomt är begränsad till 120 m² byggnadsarea (BYA). Utöver det får balkonger/altaner och skärmtak på sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea (BYA) byggas samt förråd eller garage och gårdsbyggnad på sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea (BYA). Endast friliggande hus får uppföras. På varje tomt får endast en huvudbyggnad samt ett förråd eller garage och en gårdsbyggnad byggas. Högsta byggnadshöjd är 3,5 m för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd för garage, förråd och gårdsbyggnader är 3,3 m. Minsta taklutning är 20° och den största är 27°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Fasader ska vara av trä och tak ska ges en mörk-

matt yta. Planbestämmelserna har utformats för att byggnaderna så långt som möjligt ska anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet.



Befintlig stugby öster om Danskvägen. Stugorna har två lägenheter

Placering och utformning

Vid byggnadernas placering på de fem nya tomterna är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive tomt, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden och lokalklimat.

Service

I de centrala delarna av Kläppen, cirka 1 km från planområdet, finns Trantorget och Kläppentorget. Här finns restaurang, pub, skishop samt service för skidåkning. Vid Kläppens camping, väster om riksväg 66, en dryg kilometer från planområdet, finns en livsmedelsaffär. Övrig kommunal service finns i Sälens by.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva så handikappvänliga lösningar som möjligt. Handikappfrågor bevakas i samband med byggnadsnämndens tekniska granskning.

Friytor

Natur

Planområdet omges av grönområden i gällande detaljplan. Cirka 900 meter söder om planområdet finns ett friluftsområde med Kläppens skidanläggningar.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Trafik

Trafikmatning

Planområdet nås från riksväg 66 i väster via Gusjövägen och Danskvägen. En vändplan finns vid Danskvägens slut. Angöringsväg till husen med anslutning mot Danskvägen dras över kvartersmarken för bostadsändamål inom planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik till Kläppen går med busslinjerna 121 och 317 mellan Malung och Sälenfjällen. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen i Oslo och närmaste regionala flygplats ligger i Mora. En ny flygplats byggs för närvarande i Rörbäcksnäs i den nordvästra delen av Malung-Sälens kommun.

Störningar**Buller**

55dB(A) är det riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Planområdets läge är sådant att någon risk för att detta riktvärde överskrids inte bedöms föreligga. Bullerriktvärdena bevakas i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**Dricksvatten

Kläppens Vatten- och Avloppssamfällighet svarar för ledningar och vattentäkter i området. Vattenförsörjningen inom det aktuella området sker genom flera sammankopplade vattentäkter på Hormundberget. Råvattenkapaciteten var cirka 380 m³ per dygn år 2013. (*Källa: Ur Sammanfattning av PM till kommunen från KSR i samråd med Vattengruppen i Kläppen 2014-06-04 där bl.a. åtgärdsplaner avseende vatten redovisas*). En ny provpumpning för att undersöka vattenkällornas kapacitet planeras.

Enligt samfälligheten kan de fem nya husen inom planområdet anslutas till denna vattenförsörjning då området redan är detaljplanerat för en fritidsbebyggelse med motsvarande omfattning. Anslutning av ytterligare områden som ej tidigare planerats för bostadsbebyggelse kan däremot inte godtas av samfälligheten. En anslutningspunkt finns sydväst om planområdet.

Avlopp

Kläppen är anslutet till ett kommunalt reningsverk via Kläppens Vatten- och Avloppssamfällighet. Reningsverkets kapacitet är tillräcklig för de nya tomterna inom planområdet enligt VAMAS (Vatten och Avfall i Malung-Sälens kommun). Avloppsreningsverkets kapacitet är 9500 bäddar (En bädd motsvarar 0,7 personekvivalenter). Efter utbyggnad av Gullbrändan i centrala Kläppen har en kapacitet motsvarande 7277 bäddar utnyttjats. Kläppens Vatten- och Avloppssamfällighet svarar för avloppsledningsnätet på Kläppen och en anslutningspunkt finns sydväst om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt. Förutsättningarna är goda, det ytvatten som inte infiltreras direkt i marken avleds till iordninggjorda vägdiken.

Ledningsnät

Förslag på nya vatten- och avloppsledningar inom planområdet redovisas på bifogad VA-karta framtagen av Mavacon AB daterad 2019-02-20. Befintlig vattenledning (V100) som går över fastigheten i sydväst kommer att tas ur drift och ersättas av en ny vattenledning som passerar genom planområdet längs den illustrerade fastighetsgränsen mellan tomterna i sydväst och går sedan mot nordväst via infartsvägen och fortsätter sedan norr om planområdet längs Danskvägen. En spillvattenledning till plan-

	området löper parallellt med den nya sträckningen av vattenledningen längs fastighetsgränsen mellan tomterna i sydväst. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar redovisas för ledningsområdet.
Ei	Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Malungs Elnät. De nya tomterna inom planområdet avses även att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät.
Värme	Uppvärmning av den nya 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. Plats för källsortering finns vid Danskvägen cirka 100 m från planområdet.
Brandskydd	Planområdet ligger inom cirka 20 minuters insatstid för räddningstjänsten. En brandpost finns vid Gusjövägen cirka 100 m väster om planområdet. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnämnan.
Behovsbedömning	En behovsbedömning har tagits fram för denna detaljplan. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Samråd om behovsbedömningen genomförs i samband med samråd för själva detaljplanen.
Detaljplanens tänkbara effekter	Planförslaget medför en marginell ökning av trafiken på Danskvägen jämfört med befintlig situation. Effekterna av en exploatering enligt planförslaget bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet. Sammantaget blir effekterna begränsade och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas för detaljplanen.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under vintern 2018-2019 och på granskning under våren 2019. Antagande bör kunna ske under sommaren 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark saknas inom planområdet. Ansvarig huvudman för marken inom planområdet är under utbyggnadsskedet exploatören, Cullbrand & Larsson Fastigheter AB. Efter utbyggnaden bildas en gemensamhetsanläggning som tar över ansvaret. Huvudman för lokalgatorna i anslutning till planområdet är Hormundbergets samfällighetsförening och den aktuella gemensamhetsanläggningen är Gusjön ga:6.

Huvudman för vatten och avlopp

Idag svarar Kläppens Vatten- och Avloppssamfällighet för vattenförsörjningen samt avloppsledningar inom området. Avloppsreningsverket är kommunalt.

Länsstyrelsen gav 2012 Malung-Sälens kommun ett föreläggande om att inrätta ett verksamhetsområde för dricksvatten i Kläppenområdet senast 2018. Kommunen överklagade beslutet. Rättsprocessen mellan kommunen och Länsstyrelsen har avgjorts av Svea Hovrätt (Mål M 10106-14). Slutsatsen är att kommunen är ålagd att överta huvudmannskapet för vattenförsörjningen i Kläppen senast 2022-12-31.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Cullbrand & Larsson Fastigheter AB.

Ansvarsfördelning*Avtal*

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören, Cullbrand & Larsson Fastigheter AB, att teckna erforderliga avtal med berörda parter. Avtal ska tecknas med Kläppens Vatten- och Avloppssamfällighet.

Teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för att ledningar för teknisk försörjning byggs inom planområdet.

Vägar och parkeringar

Exploatören bygger angöringsväg inom planområdet. Parkering förutsätts ordnas på de egna tomterna.

Ekonomi

Upprättande av detaljplanhandlingar och därtill hörande utredningar bekostas av Cullbrand & Larsson Fastigheter AB.

Fastighetsrättsliga frågor*Fastighetsbildning*

Nya fastigheter föreslås bildas med utgångspunkt från planförslaget. Det åligger markägaren att ansöka om avstyckning. Planområdet kan maximalt indelas i 5 bostadstomter. Minsta angiven fastighetsstorlek, 775 m², beaktas för bostadsfastigheterna. Fastighetsbildning kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förättningskostnader debiteras efter fastställd lantmäteritaxa för aktuellt år. Ansökan skickas till Lantmäteriets centrala posthantering i Gävle.

Gemensamhetsanläggning och markreservat för allmännyttiga ändamål

Enligt 42 a § anläggningslagen är det möjligt att ansluta blivande fastigheter inom planområdet till befintliga gemensamhetsanläggningar i samband med avstyckningsförrättningen. Genom omprövning och nya förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Danskvägen och Gusjövägen ingår i gemensamhetsanläggningen Gusjön ga:6. De nya fastigheterna inom planområdet kommer att använda dessa vägar fram till allmän väg. Fastigheterna ska därför inträda med andel i gemensamhetsanläggningen. Inträde i gemensamhetsanläggningen prövas av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) läggs ut för de planerade nya ledningarna. Ledningsrätt eller servitut ska bildas för att ledningsrättsinnehavarens rätt till ledningen ska säkerställas.

En separat gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheterna inom planområdet inrättas för den gemensamma angöringsvägen. För att gemensamhetsanläggningen ska kunna inrättas krävs att berörda fastigheter ställer mark till förfogande för anläggningen. Ett alternativ till gemensamhetsanläggning är att ett servitut bildas för att säkerställa fastigheternas tillgång till angöringsvägen.

Lantmäterikostnader

Cullbrand & Larsson Fastigheter AB som exploatör initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Fastighetsredovisning, grundkarta

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens Kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB 2018-11-06.

Medverkande Tjänstemän

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Kärsti Hallström och planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans på uppdrag av Cullbrand & Larsson Fastigheter AB. Under planarbetet har samråd skett med planarkitekt Matilda Bolin på Malung-Sälens kommun.

Oktober 2018 reviderad februari 2019
agnasARK AB i Leksand

Kärsti Hallström
Planarkitekt

Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Byggnadsnämnden	2018-06-28, § 66
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2018-06-28, § 66
Antagande	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2019-03-14, § 26
Vunnit laga kraft		2019-04-15