



**Detaljplan för
TROLLBÄCKEN MITT VID LAVENLIFTEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2017-06-14 rev. 2017-12-11

PLANBESKRIVNING

2017-06-14 rev. 2017-12-11

Detaljplan för TROLLBÄCKEN MITT VID LAVENLIFTEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR	<ul style="list-style-type: none">- Plankarta med bestämmelser- Planbeskrivning- Illustrationskarta- VA-karta- Utlåtande- Grundkarta- Fastighetsförteckning
-------------------	---

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom nu aktuellt planområde gäller huvudsakligen "Detaljplan för Trollbäcken Mitt", laga kraft 2014-08-12 samt en ändring av denna, laga kraft 2015-03-18. Önskemål har framförts om att utöka del av Trollbäck-enområdet i Hundfjället västerut med ytterligare fritids-bebyggelse för att ta tillvara det centrala läget nära skidnedfart och lift. Vidare finns önskemål om att genomföra mindre justeringar av byggrätt och prickmark inom gällande detaljplan norr om skidvägen i området.

Efter samrådet av planförslaget har höjdsättningen av området för ny bebyggelse mer i detalj studerats. Det har i samband med detta arbete framkommit att höjdskillnaderna i området gör det svårt att mata ny bebyggelse inom planområdet via befintlig tillfartsväg inom Rörbäcksnäs 20:575, söder om planområdet. Med endast en tillfartsväg krävs stora utfyllnader i området för att skapa en bra anslutning mellan hus och väg. Befintlig tillfartsväg i söder är också smal och ligger relativt nära befintliga hus varför det är positivt om trafiken till planområdet matas via en ny tillfartsväg.

Efter granskningskedet av planförslaget har ny bebyggelse närmast skidnedfart i väster disponerats om något för att möjliggöra att all ny bebyggelse inom planområdet kan matas via en ny tillfartsväg. Med anledning av detta minskas planområdet som behöver ändras till att huvudsakligen enbart omfatta områden norr om befintlig skidväg. Därutöver planläggs ett mindre område söder om det huvudsakliga planområ-

det för att legalisera en mindre befintlig parkering och miljöstation. Med anledning av ändringarna efter granskningen sänds planförslaget ut på ytterligare en granskning (granskning 2).

Utökningen av planen kommer sammanlagt att medföra ytterligare ca 60 bäddar jämfört med gällande detaljplan. Utökningarna som föreslås inrymmer inga utpekade naturvärden samt sparsamt med vegetation. 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 väster om Hundfjället centrum inom området Trollbäckens centrala delar, på Hundfjällets nedre nordsluttning. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Areal

Planområdets areal (två delområden) är sammanlagt ca 1,9 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 som ägs av Skistar AB samt samfälligheten Lima Besparingsskog s:1 som ägs av Lima Jordägande Socknemän.

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 belägen inom rekommendationsområde Bf5 Trollbäcken. I rekommendationerna för Bf5-området sägs i översiktsplanen att området ska användas för fritidsboende med tät exploatering. Två låga slukåsar med äldre tallskog utgör avvikande och värdefulla landskapselement i sluttningen.

Planförslaget innebär en fortsatt förtätning av befintlig struktur i Trollbäcken och där hänsyn tagits till slukåsarna, 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

Följande detaljplaner ligger delvis inom planområdet:

- Detaljplan för Trollbäcken Mitt. Laga kraft 2014-08-12. (L77)
- Ändring av detaljplan för Trollbäcken Mitt. Laga kraft 2015-03-18. (L79)
- Detaljplan för Liftområde vid Trollbäcken västra. Laga kraft 2010-04-28. (L68)

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2015-02-18 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

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 har gjorts till

föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Området utgörs av en skogsbevuxen fjällsluttning där vegetationen består av gles tallskog. I planområdets nordöstra del finns en slukås. På slukåsen är spåren av skogseld allmännare än i omgivningarna och levande tallar med brandljud förekommer. Slukåsen utgör ett avvikande och värdefullt landskapselement och bör därför hållas fri från byggnation, schaktningar etc så att karaktären bibehålls. Slukåsen har utlagts som naturområde i planen.

Geotekniska förhållanden

I samband med framtagandet av detaljplan för Hundfjället tomtområde II, laga kraft 2000-05-18 (L47) togs en översiktlig geoteknisk undersökning fram. Denna bedöms även kunna ligga till grund för nu aktuell detaljplan. Undersökningen sammanfattas nedan.

Marken inom området karaktäriseras av moränmark med mindre moränryggar som i huvudsak löper i ostvästlig riktning. Moränen som i huvudsak är sandig-siltig är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenmättnad. Även block och sten förekommer i moränen. Bergnivån har ej undersökts. Lokalt kan torv med bedömd mäktighet av max 1 m förekomma.

Grundvattennivån ligger i eller nära markytan vid snösmältning och regnrika perioder.

Grundläggning av byggnader kan ske med plattor eller plintar i morän. Utformning av dränering och kapillärbrytande lager ska ske med beaktande av riklig vattentillrinning vid snösmältning. Källarväggar i suterränghus kan kräva särskilda åtgärder, som vattentäta konstruktioner eller förstärkt dränering.

Strandskydd

Tandån som ligger norr om planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap MB (100 meter). Planområdet omfattas inte av strandskydd då området ligger längre än 100 m från Tandån.

Bebyggelseområden

Bostäder (B₂)

(gemensamma tomter)

Detaljplanen innehåller kvarter för bostäder som rymmer sammanlagt 8 hus. Dessa planeras att byggas ut i tre etapper och där varje etapp föreslås bli en egen fastighet. Byggrätterna för varje etapp har i snitt beräknats utifrån en maximal byggnadsarea per hus på ca 252 m² inkl. 50 m² som endast får användas till utvändiga överbyggda trapphus, skärmtak, balkonger, kallförråd och dylikt. Denna storlek är också maximal för varje enskild huvudbyggnad. Den maximala bruttoarean motsvarar ca 410 m² per hus. Inom kvarteren anges också största antal huvudbyggnader (e₅).

Byggrätten begränsas till max 790 m² byggnadsarea (e₄) och 1230 m² bruttoarea (e₃) för den nordöstra och för den mellersta delen av kvarteret. För den nordvästra delen av kvarteret begränsas byggrätten till max 530 m² byggnadsarea (e₄) och 820 m² bruttoarea (e₃).

Husen får uppföras i högst två våningar. Härutöver får vind-, källar-, eller suterrängvåning ej anordnas. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,8 m och för uthus 3,0 m och taklutningen till max 23°.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till fyra lägenheter per hus. Varje lägenhet beräknas innehålla 8 bäddar vilket ger 32 bäddar per hus. Detta ger totalt ca 260 nya bäddar inom planområdet.

Placering och utformning

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. En planbestämmelse anger att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.

	Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.
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)	Ett naturområde (NATUR) har utlagts i planområdets norra del med syfte att spara befintlig slukås samt spara vegetation mellan befintlig och ny bebyggelse i planområdets norra del. På slukåsen är spåren av skogseld allmänna än i omgivningarna och levande tallar med brandljud förekommer. Slukåsen utgör ett avvikande och värdefullt landskapselement och bör därför hållas fri från byggnation, schaktningar etc så att karaktären bibehålls. En planbestämmelse finns därför införd för naturområdet som säger att ås samt träd inom området ska bevaras (n_1). Marklov krävs för trädfällning (a_1). Träd får bara fällas i enstaka fall där trädet exempelvis riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse.
Ås samt träd inom området ska bevaras (n_1) Marklov krävs för trädfällning (a_1)	
	Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.
Trafik	
Trafikmatning	Husen inom planområdet trafikmatas från befintligt lokalgatssystem sydost om planområdet och via en lokal infart till kvarteret. För att säkra tillgängligheten inom planområdet planeras en gemensamhetsanläggning för tillfartsväg inom kvarteret (g).
Parkering	Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar.

Skidväg/Skidbro	En befintlig skidväg anlöper österifrån och passerar över en skidbro och vidare söder om planområdet i öst-västlig riktning. Via skidvägen kan bebyggelsen inom planområdet enkelt nå befintlig pist och lift direkt väster om planområdet.
Skidbacke (N)	I planområdets nordvästra del har ett område för skidbacke (N) utlagts för att möjliggöra omdragning av en befintlig serviceväg för servicefordon till liftsystemet då nuvarande väg kommer i konflikt med den nya bebyggelsen mot pisten.
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. Under turistsäsongen finns mycket bra förbindelser med hela Norden.

Teknisk försörjning

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.

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

Avlopp

Avloppsvattnet från planområdet leds till Tandådalen 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.

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.

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.

Allmänna underjordiska ledningar (u)

Erforderliga områden för allmänna underjordiska ledningar har utlagts på plankartan.

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 (E₁)

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Två miljöstationer, för uppsamling av avfall, finns uppförda inom planområdet (E₁).

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 öster 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 befintlig högreservoar/tryckstegringsstation).

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 väster om Hundfjället centrum i området Trollbäcken. Området som omfattas av denna detaljplan ligger inom mark som tidigare är planlagt för bostadsändamål, skidbacke med lift respektive natur.

Området utgörs av en skogsbevuxen fjällsluttning där vegetationen består av gles tallskog. I planområdets nordöstra del finns en slukås som utgör ett avvikande och värdefullt landskapselement och som bör hållas fri från byggnation, schaktningar etc. En befintlig skidväg anlöper österifrån och passerar över en skidbro och vidare söder om planområdet.

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 sammanlagt ca 8 hus. Bebyggelsen inom planområdet motsvarar ca 260 bäddar. Husen inom planområdet trafikmatas från befintligt lokalgatusystem sydost om planområdet och via en lokal infart till kvarteret.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför enbart en marginell ökning av byggrätterna jämfört med gällande detaljplaner, motsvarande maximalt ca 60 bäddar. Planen resulterar därför i en något ökad trafikstring inom Trollbäckenområdet. Ökningen bedöms dock bli liten 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 utöver den slukås som återfinns i planområdets nordöstra del. Slukåsen har säkerställts genom att naturområde (NATUR) avsatts i planen för denna. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför maximalt en ökning av antalet bäddar med ca 60 jämfört med gällande detaljplaner inom området. Planen resulterar därför i en något ökad trafikstring inom Trollbäckenområdet. Ökningen be-

döms dock bli liten (uppskattningsvis ca 20-30 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 lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen har varit ute ut på samråd 25 mars- 27 april 2015 samt granskning 18 januari - 8 februari 2016. Med anledning av att ändringarna efter granskningen är att anse som mer än redaktionella sänds planförslaget ut på ytterligare en granskning (granskning 2) sommaren 2017 för att kunna antas hösten 2017.
Huvudman	Huvudman för området i sin helhet under utbyggnads-skedet är Skistar AB. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.
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 samt samfälligheten Lima Besparingsskog s:1 som ägs av Lima Jordägande Socknemän.

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 VAMAS 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 Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Inom planområdet kommer varje delområde inom kvarteret att avstyckas till egen fastighet.

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

En gemensamhetsanläggning för det aktuella området avses bildas (g). Denna förening kommer att svara för skötsel av lokalvägar med belysning, sopuppsamling samt eventuella allmänna p-platser. Skistar AB ska ingå i föreningen vad gäller tillfartsväg till området.

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 Lima Besparingskog och Österling Bygg AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2015-02-18
Antagen	KF	2018-05-07 § 49
Vunnit laga kraft		2019-02-05