

Detaljplan för Högstrand 1:11-1:54

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i juni 2013 av Bygg-Teknik i Malung AB
Reviderad februari 2019

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2013-08-28
Beslut om utställelse	BN	2018-11-01
Antagen	KF	2019-03-25
Vunnit laga kraft		2019-04-25



.....
Karl-Erik Sigfrids

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning med översiktskarta över aktuellt område
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Avtal angående vattenförsörjningen
- VIAK:s utredning 1977-02-04.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att genom planändring av ett tidigare detaljplanelagt område utöka byggrätten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget ca 0,5 mil norr om Sälens by.
Areal	Planområdets areal är ca 16 ha.
Markägoförhållande	Planområdet omfattar 44 avstyckade fritidsfastigheter med angränsande naturmark m.m. Fastigheterna Högstrand 1:11-1:54 är fristående avstyckade tomter som i huvudsak ägs av privatpersoner. Angränsande naturmark samt vägmark inom bebyggelseområdet ägs av Garpsätra samfällighetsförening. Avloppsreningsanläggningen i planområdets sydöstra del är belägen på del av fastigheten Högstrand 1:9 (fastighetsägare Per Granås) och arrenderas av Garpsätra samfällighetsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för turism och rekreation, samt inom riksintresse för friluftsliv och naturvärden. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden samt turism/rörligt friluftsliv. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§. Planområdet ligger omedelbart väster om Västerdalälven, som är riksintresse enligt 4 kap. 6 § och Natura 2000-område.
Översiktliga planer	Den kommunomfattande översiktsplanen, laga kraft 2009-11-26, anger följande tillämpliga rekommendationer för område B17 Dalgången Osanden-Resjövallen: ”Eftersom det är angeläget att detta avsnitt av Västerdalälven bör bibehålla sin karaktär med endast måttlig exploatering bör endast enstaka komplettering av befintliga bebyggelsegrupper tillåtas, under förutsättning att jordbruksintresset beaktas, att landskapsbilden inte påverkas negativt, att möjligheterna att förbättra väg 311 inte försämras samt att planförhållandena i övrigt bedöms lämpliga. Stor

försiktighet med ny bebyggelse mellan älven och de parallella huvudvägarna.

Restriktiver mot nya fritidshus. Fritidsbebyggelse i tät stugbyform i begränsad skala kan prövas om konflikt med annan markanvändning saknas. Detaljpaneläggnen kan i så fall erfordras.”

”VA-förhållandena ska särskilt beaktas.”

Den nu aktuella planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens syfte.

Detaljplaner För området gäller detaljplan för Högstrand 1:10 m.fl. (T31) fastställd av LS 1978-10-03. I norr angränsar detaljplan för Samlingslokal m.m. på Högstrand 1:10 (T90) fastställd av LS 1994-06-23 samt detaljplan för Högstrand 1:10 m.fl. (T53) fastställd av KB 1986-10-08.

Strandskydd Planområdet omfattas av strandskydd genom närheten till Västerdalälven, bäcken som passerar väster om planområdet samt den tjärn som är belägen norr om planområdet. Samtliga dessa vattenområden är belägna utanför planområdet, men en del av kvartersmarken och gatumarken är belägna närmare vattenområdena är 100 meter. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark och gatumark, som är belägna närmare ovan nämnda vattenområden än 100 meter. En bestämmelse om var strandskyddet skall upphävas inom kvarters- och vägmark har angetts på plankartan med en administrativ bestämmelse med beteckningen **a**. Avloppsanläggningen uppfördes ursprungligen år 1977 och byggdes ut år 1999. Marklov och strandskyddsdispens beviljades i samband med utbyggnaden. Som särskilda skäl till upphävande av strandskyddet gäller att områdena redan tagits i anspråk på sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften. (MB 7.18c p.1.

Miljökonsekvensbeskrivning Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken ”Behovsbedömning”. Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.

Kommunala beslut Byggnadsnämnden beslutade 2011-08-25 att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar förutsätts beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur
Mark och vegetation Planområdet är till större delen exploaterat. Växtligheten består i huvudsak av barrträd. Övervägande tall.

Geotekniska förhållanden Marken består i huvudsak av silt, finsand, sand och grus. Några grundläggningsproblem för ny bebyggelse finns ej.

Bebyggelseområden <i>Bostäder, (B)</i>	<p>Planändringen innebär att byggrätten för huvudbyggnad ökas från 80 m² till 120 m². I övrigt förelås några mindre ändringar av gällande bestämmelser. Nedanstående planbestämmelser skall gälla:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m². - Högsta tillåtna byggnadsarea för uthus/gårdsbyggnad är 20 m². - Endast en huvudbyggnad och ett uthus/gårdsbyggnad får uppföras per fastighet. - Endast en lägenhet får uppföras per fastighet. - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter. - Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus/gårdsbyggnad är 3,0 meter. - Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. - Högst en våning får uppföras. - Källare får ej anordnas. - Endast friliggande hus får uppföras.
<i>Avloppsreningsreningsanläggning</i> (E₁)	Området har flyttats till planområdets sydöstra del i samband med utbyggnaden av planområdet. Området legaliseras i nu aktuell detaljplan. Högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 3,5 meter och största tillåtna taklutning har satts till 30°.
<i>Transformatorstation</i> (E₂)	Nuvarande läge legaliseras i nu aktuell detaljplan. Högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 3,5 meter och största tillåtna taklutning har satts till 30°.
<i>Högspänningsledning</i> (E₃)	Befintliga högspänningsledningar inom planområdet legaliseras.
<i>Sopuppsamlingsplats</i> (E₄)	Området har i samband med utbyggnaden av planområdet flyttats till planområdets norra del. Nuvarande läge legaliseras i nu aktuell detaljplan. Högsta tillåtna byggnadshöjd har satts till 3,5 meter och största tillåtna taklutning har satts till 30°.
<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov.
Friytor <i>Naturmiljö</i>	Befintlig skog och vegetation förutsätts bibehållas i möjligaste mån.
Gator och trafik	Ingen ökad trafik till planområdet kan förväntas ske genom detaljplaneändringen.
<i>Parkering</i>	Planändringen medför inget ökat behov av parkeringsplatser.
Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	<p>1977 uppfördes och 1999 renoverades en avloppsreningsanläggning med tillhörande pumpstation mm belägen i detaljplanens sydöstra del. (Avloppsanläggningen dimensionerades till 308 personekvivalenter (pe).</p> <p>Efter samrådtiden har en anmälan om ändring av avloppsreningsanläggningen inlämnats till Miljökontoret i Malung, som i beslut 2017-08-02 lämnat anvisningar hur reningsanläggningen skall kompletteras (tillstånd till en ökning av dimensioneringen till 385 pe.) och lämnat anvisningar hur anläggningen skall skötas.</p>

Det totala antalet personer som vid maximal beläggning ryms inom de fastigheter som är anslutna till avloppsreningsverket beräknas till $264 + 280 = 544$ personer, enligt nedanstående beräkning för vattenförbrukningen. Den uppskattade belastningen på avloppsreningsverket, beräknat i antal personekvivalenter (PE) beräknat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir $0,54 \times 544 = 294$ PE.

De åtgärder som redovisas i Miljökontorets beslut är numera utförda varför anläggningen bedöms som godtagbar ur miljösynpunkt. Avloppsanläggningens påverkan på Natur 2000-området (Västerdalälven) bedöms även som godtagbar.

Vattenförsörjningen för befintlig bebyggelse sker genom en gemensamhetsanläggning. Borrhålet (s.k. filterbrunn) för vatten med tillhörande vattenverk är beläget ca 650 norr om planområdet. Vattentäktens läge framgår mer i detalj i den till planen tillhörande översiktskartan.

I samband med framtagandet av den detaljplan som för närvarande gäller för området gjorde VIAK en grundvattenundersökning och i samband därmed gjordes även en provpumpning. Med stöd av grundvattenundersökningen togs även ett brunnsprogram fram. VIAK:s utredning, daterad 1977-02-04, bifogas planförslaget som bilaga. Denna typ av vattentäkt i aktuell marktyp kan av erfarenhet producera stora mängder vatten. Dessutom används området till stor del som privata fritidshus med låg uthyrningsfrekvens vilket gör att planförslaget inte bedöms medföra någon betydande ökning av antalet personer som vistas i området samtidigt. Under senare år har även uthyrningsfrekvensen sjunkit markant då de flesta som idag hyr lägenhet eller bostad i Sälenfjällen vill bo nära liftar och skidbackar.

Varje tomtplats inom planområdet (totalt 44 fastigheter) beräknas efter planändringen inrymma i genomsnitt 6 personer per fastighet vid maximal beläggning, vilket innebär en beläggning på maximalt 264 personer. Vattentäkten försörjer dessutom 70 stugor i stugbyform. Dessa stugor har en maximal byggrätt på 65 kvm byggnadsarea och bedöms i genomsnitt inrymma 4 bäddar per fastighet, vilket innebär en beläggning på maximalt 280 personer. Den maximala vattenförbrukningen baserat på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn blir därmed $0,150 \times (264 + 280) = 81,6 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Detta är samma förbrukning som redovisas i VIAK:s utredning från 1977-02-04.

Några kapacitetsproblem har aldrig förekommit och en 50 m^3 stor reservoar finns i anslutning till vattenverket. Vattentäktens kapacitet bedöms med hänvisning till ovanstående som tillfredställande.

För att tillfredsställa Samfällighetsföreningens önskemål har ett avtal träffats mellan Garpsätra tomtägarförening, som består av fastighetsägarna inom berör detaljplan, och Garpsätra Samfällighetsförening, som förvaltar vattenverket med tillhörande ledningar. Avtalet bifogas planhandlingarna.

Någon VA-karta har ej upprättats då samtliga huvudledningar är befintliga och några nya huvudledningar inte kommer att anläggas. Några u-områden redovisas inte i planen.

Värme <i>Ei</i>	Hela planområdet är anslutet till Malungs Elnät. Uppvärmning av ny bebyggelse bör ske med vattenburna system som möjliggör flexibla uppvärmningsformer.
<i>Avfall</i>	Garpsätra Tomtägarförening sköter sophanteringen inom planområdet. Ett område för sopuppsamlingsplats finns i planområdets norra del. Området har legaliserats i det nya planförslaget.
Brandskydd	Närmsta brandpost är belägen ca 500 meter norr om planområdet. Insattiden för räddningstjänsten understiger 20 minuter. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.
Behovsbedömning	<p>I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.</p> <p>Planen kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan är exploaterat.</p> <p>Grunden för Görälven-Västerdalälvens höga naturvärde är att vattnet endast har en svag påverkan av vattenreglering. Natura-2000 området för Görälven-Västerdalälven har bland annat som mål att ha minst "god ekologisk status" enligt vattendirektivets krav (Europeiska unionen 2000, bilaga V). Området kring Görälven-Västerdalälven är mycket glesbefolkat och påverkan av föroreningar från befintlig bebyggelse och näringsverksamhet bedöms som relativt små.</p> <p>Efter samrådet har en anmälan om ändring av avloppsreningsanläggningen inlämnats till Miljökontoret i Malung, som i beslut 2017-08-02 lämnat anvisningar hur reningsanläggningen ska kompletteras och skötas. De åtgärder som redovisas i Miljökontorets beslut är numera utförda. Anläggningens bedöms därmed vara godtagbar ur miljösynpunkt och dess påverkan på Natura-2000 området bedöms som godtagbar.</p> <p>Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.</p>
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom del av kvarters- och lokalgatumark enligt plankartan.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebär att ett tidigare detaljplanelagt område ändras så att byggrätten ökas och att E-områdena anpassas till nuvarande placering och utformning.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen	Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande enligt SFS 2010:900 med ändringar tom 2014:862 samt 2014:1014. Handläggningsreglerna före den 1 januari 2015 gäller.
Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.
Ansvarsfördelning	Ansvariga för genomförandet av detaljplanen är Garpsätra Tomtägarförening och Garpsätra samfällighetsförening.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom 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.
Avtal	För att tillfredsställa Samfällighetsföreningens önskemål angående vattenförsörjningen inom området har ett avtal träffats mellan Garpsätra tomtägarförening, som består av fastighetsägarna inom berör detaljplan, och Garpsätra Samfällighetsförening, som förvaltar vattenverket med tillhörande ledningar. Avtalet bifogas planhandlingarna.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen föranleder inget behov av ny fastighetsbildning.
Ledningsområden	Samtliga huvudledningar är befintliga och några nya huvudledningar kommer inte att anläggas. Några u-områden redovisas därför inte i planen.
Gemensamhetsanläggning	Naturmarken och vägmarken inom planområdet ägs och förvaltas av gemensamhetsanläggningen Högstrand ga:1. Garpsätra samfällighetsförening. Någon förändring av detta avses inte ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 10 miljoner kronor. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.
--------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp	Planändringen föranleder en marginell ökning av vattenförbrukningen och avloppsmängden. Utökningen har accepterats av anläggningsägarna och Miljökontoret.
Grundkarta m.m.	Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i september 2012 genom flygning med oktokopter på 150 m höjd. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Garpsätra Tomtägarförening och i samråd med planarkitekt Elin Perjos och stadsarkitekt Tomas Johnsson.