

# PLANBESKRIVNING

2015-10-05

## Detaljplan för KVARTERSINDELNING I TIMMERBYN NORR

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att möjliggöra att fastigheterna Västra Sälen 3:102 och 5:508, som är planlagda som kvarter för bostadsändamål samt till mindre del handel (BH) inom gällande detaljplan för Timmerbyn, tillåts få en förändrad fastighetsindelning så att flera fastigheter kan styckas av i området. Den föreslagna nya fastighetsindelningen framgår av illustration på plankartan.

I dagsläget råder en efterfrågan på enskilt ägande i området, såväl privat fastighet som bostadsrätt. Planändringen medger en ökad flexibilitet för att kunna erbjuda både enskilda och gemensamma tomter inom Timmerbyområdet.

Fastigheterna Västra Sälen 3:102 och 5:508 är idag utbyggda med 12 resp. 7 hus. Byggrätterna i gällande plan är huvudsakligen utnyttjade. Någon ytterligare exploatering föreslås inte.

### 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 (två delområden) är beläget söder om Snötorget i Lindvallen, inom de centrala delarna av stugområdet Timmerbyn. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

**Areal** Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 1,8 ha (två delområden).

**Markägoförhållanden** Marken inom planområdet ägs av Skistar 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. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde A10 Lindvallen södra i gällande översiktsplan. Planförslaget medger ingen utökning av byggrätterna inom planområdet utan medger enbart en förändrad fastighetsreglering och får därmed anses som förenligt med gällande översiktsplan.

- Detaljplaner m m** Inom planområdet gäller följande detaljplan som till del ersätts av föreliggande plan:
- Detaljplan för Timmerbyn.  
Laga kraft 2003-07-14. (T127)
- Direkt söder om det sydligaste delområdet av planområdet gäller följande detaljplaner:
- Detaljplan för Timmerbyn Mitt.  
Laga kraft 2013-06-17.
  - Ändring av detaljplan för Timmerbyn Mitt.  
Antagen av BN 2015-09-23.
- Kommunala beslut** Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2015-09-23 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, 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 området består av relativt flack fjällterräng på Hemfjällets nedre östra sluttning och som är fullt bebyggd. Mellan byggnaderna finns sparad gran- och tallskog som är genomhuggen. Träd bör där det är möjligt sparas inom planområdet.
- Geotekniska förhållanden** I samband med tidigare projektering inför utbyggnad av Timmerbyområdet har geotekniska undersökningar genomförts för hela området. Undersökningarna visar att djup till fast botten maximalt är ca 0,2-0,5 meter inom området.
- Strandskydd** Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

## Bebyggelseområden

**Befintlig bebyggelse** Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två-lägenhetshus som består av en tvåvåningsdel med stående panel samt en timrad envåningsdel, målade i rödbrun kulör. I varje hus inryms en större lägenhet med mellan 8-10 bäddar samt en mindre lägenhet med 4 bäddar. Totalt omfattar planen 19 hus med sammanlagt ca 230-260 bäddar.

Gällande detaljplan för Timmerbyn, laga kraft 2003-07-14, som nu aktuell planläggning berör, inrymmer kvarter för bostäder (B) med inslag av handel (H) och där byggrätterna är fördelade på flera delområden. Varje delområde har idag en byggrätt motsvarande i genomsnitt 200 m<sup>2</sup> bruttoarea per hus.

Nu aktuellt planområde är idag utbyggt i enlighet med gällande planbestämmelser och där byggrätterna i gällande detaljplan är fullt utnyttjade. Den nuvarande sammanlagda byggrätten föreslås behållas då någon ytterligare exploatering inte planeras. Byggrätterna föreslås dock få en annan delområdesfördelning för att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning för planområdet.

I gällande detaljplan finns en planbestämmelse e<sub>4</sub> om att område inom användningsgräns inte får delas in i flera fastigheter angiven. Denna föreslås utgå för att möjliggöra ny fastighetsindelning.

**Bostäder, handel (BH)** Planområdets södra och norra kvarter inrymmer sammanlagt 12 respektive 7 hus med byggrätter fördelade på flera delområden (e<sub>1</sub>) motsvarande i genomsnitt 200 m<sup>2</sup> bruttoarea per hus varav största bruttoarea för handel är 10 % (e<sub>2</sub>). Husen får uppföras i högst två våningar. Härutöver får vind eller suterrängvåning ej anordnas. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 5,5 meter och taklutningen till max 30°. Tak ska ges matt ytstruktur. Fasad ska utgöras av trä.

Fördelning av byggrätt  
(e<sub>3</sub>)

För att möjliggöra en eventuell framtida ytterligare fördelning av byggrätter till flera fastigheter/tomter införs en planbestämmelse e<sub>3</sub> som säger följande:

Om indelning i tomter sker ska byggrätten e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub> fördelas lika på de tomter som styckas av. Om indelning i tomter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelserna e<sub>1</sub> och e<sub>2</sub>.

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Snötorget norr om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är relativt god eftersom ett sammanhängande gångstråk återfinns i området. P-platserna ligger också nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

## Trafik

Trafikmatning

Planområdet trafikmatas från Hemfjällsvägen via en lokalgata i Timmerbyområdet samt interna vägar i kvarteren.

Gemensamhets-  
anläggning (g)

Inom den södra delen av planområdets norra delområde föreslås en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning (g) för att möjliggöra att trafik kan nå den nya fastighet som planeras inom den norra delen. Inom den västra delen av planområdet redovisas befintlig gemensamhetsanläggning för samnyttjande av parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen föreslås justeras något till sin omfattning.

Körbart gång- och  
skidstråk (x)

Två körbara gång- och skidstråk (x) finns utbyggda inom planområdet för gångtrafikanter och skidåkare som vill ta sig till Snötorget och lift 303.

Inom x-områdena ska marken vara tillgänglig för allmännyttig gång- och skidtrafik samt för utryckningsfordon. Gång- och skidstråket kommer vintertid att pistas med högst 1 dm tjock snö för utryckningsfordonens framkomlighet.

Parkering För befintlig bebyggelse finns idag ca 3 p-platser per hus lokaliserade nära varje hus.

Kollektivtrafik Regljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Lindvallen Snöcenter norr om plan.

Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp Planområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till Sälfjällets reningsverk. Inom planområdet föreslås ingen ytterligare exploatering och planen medför därmed ingen ytterligare belastning på VA-systemet jämfört med idag.

Underjordiska ledningar (u) Inom planområdet finns u-områden utlagda för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

EI Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät.

Avfall Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Befintlig återvinningsstation finns i anlutning till lokalgata inom planområdets norra delområde (E<sub>1</sub>).

Brandskydd Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Experium ca 300 meter norr 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.

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.

**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 är beläget söder om Snöcenter i Lindvallen, inom de centrala delarna av stugområdet Timmerbyn. Området som omfattas av denna detaljplan är huvudsakligen fullt utbyggt och ligger inom mark som är planlagt för bostads- och handelsändamål (BH).

**Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge** Planändringen syftar till att möjliggöra att fastigheterna Västra Sälen 3:102 och 5:508, som är planlagda som kvarter för bostadsändamål samt till mindre del handel (BH) inom gällande detaljplan för Timmerbyn, tillåts få en förändrad fastighetsindelning. Detta möjliggör att flera fastigheter kan styckas av i området.

**Detaljplanens tänkbara effekter** Planförslaget medger ingen ytterligare bygg rätt eller ökning av antalet bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför inte i någon ökning av trafikstringen eller ökad VA-belastning jämfört med idag.

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.

**PLANGENOMFÖRANDE**

**Organisatoriska  
frågor**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Tidplan             | Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under hösten 2015 för att kunna antas under vintern 2015.  |
| Huvudman            | Huvudman för området i sin helhet är Skistar AB.<br><br>Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Planområdet omfattar inte allmän plats.                      |
| Genomförandetid     | Genomförandetiden utgår 2025-12-31.  |
| Markägoförhållanden | Marken inom planområdet ägs av Skistar AB.   |
| Avtal               | I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Skistar AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter. |

**Ansvarsfördelning**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Teknisk försörjning   | Skistar AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet.  |
| Vägar och parkeringar | Skistar AB bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet. |

**Fastighetsrättsliga  
frågor**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Gemensamhetsanläggning | Inom den södra delen av planområdets norra delområde föreslås en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning (g) för att möjliggöra att trafik kan nå den nya fastighet som planeras inom den norra delen.<br><br>Inom den västra delen av planområdet redovisas befintlig gemensamhetsanläggning för samnyttjande av parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen föreslås justeras något till sin omfattning då den idag sträcker sig över en befintlig byggnad. |
|------------------------|--|



Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Planen kan föranleda justering av andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Hemfällsvägen.

Fastighetsredovisning,  
grundkarta

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

**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      | 2015-10-21      |
| Antagen           | BN      | 2016-03-28 § 16 |
| Vunnit laga kraft |         | 2016-06-20      |