

Ändring av:

Detaljplan för RAVINEN

(Västra Sälen 8:62 m.fl.)

Malung-Sälen kommun, Dalarnas län

Upprättad i januari 2013. Reviderad avseende byggrätt för östra kvarteret (Rådhuset) april 2013.

Ändring upprättad 2020-01-13. Ändringar framgår i slutet av planbeskrivningen.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Illustration av fasader mot sydväst och nordväst.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- VA-karta
- Förbindelse ang. vattenreservoarer och plantering

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.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra gällande detaljplan så att en tvåvåningsbyggnad får uppföras i planens västra del (restaurang Ravinen) samt att höja den tillåtna nockhöjden i planens östra del (restaurang Rådhuset) med 2 meter till +624,0 meter över nollplanet. Samtidigt regleras tillfarterna till Ravinen och Torggallerian.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Sälenfjällen vid Säljfällstorget.

Areal

Planområdets areal är ca 0,85 ha

Markägo- förhållanden

Planområdet omfattar av fastigheterna Västra Sälen 8:54, 8:57, 8:62 samt del av Västra Sälen 14:1. Fastigheten 8:54 ägs av HB Gallerian på Säljfällstorget HB, 8:57 och 14:1 ägs av Kreativ Finans i Stockholm AB och 8:62 ägs av Sälenfjällens Fastighetsaktiebolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §.
Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §.
Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§.

Översiktliga planer Planområdet ligger inom område A11, Lindvallen västra - Säl fjällstorget i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråkta bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring utan att ny fördjupad översiktsplan upprättas. Detta förutsätter att planproblematiken är begränsad och bebyggelseutvecklingen måttlig.
Nu föreslagna förändringar bedöms vara förenliga med det resonemang om förtätning som redovisas i översiktsplanen.

Detaljplaner För planområdet gäller "detaljplan för Torggallerian vid Säl fjällstorget" (T 147), laga kraft 2007-05-10 samt detaljplan för Sälen Västra 5:4, 5:5, 14: 1 m.fl. (T 62) fastställd av länsstyrelsen 1987-11-26. I väster gränsar detaljplan för "Säl fjällstorget norra" (T 140), laga kraft 2006-04-21. I öster gränsar detaljplan för Gunnarsgården (T 173), laga kraft 2011-01-05. I söder gränsar planområdet mot detaljplan för Sälenstugan (T 103), laga kraft 1996-06-20 och mot Sälen Västra 3:22 m.fl. (T 35), fastställd av länsstyrelsen 1980-12-16.

Strandskydd En mindre bäck, som är strandskyddad, passerar i östra kanten av planområdet, vilket innebär att ca halva planområdet är beläget inom strandskyddsområde.
Kommunen upphäver i samband med antagandet strandskyddet. Avsikten är i detta fall att upphäva strandskyddet inom hela planområdet, som enbart består av kvartersmark.
Upphävandet regleras med en administrativ planbestämmelse.
De delar av planområdet som ligger inom strandskyddat område är redan ianspråktaget för vägar, parkeringar och bebyggelse.
Berört område saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv. Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms ej uppstå.
Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anför följande:

- Ifrågakvarterets mark har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap § 18 c punkt 1).

Program Program bedöms onödigt för detta planarbete.

- 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". Samråd med länsstyrelsen angående behovsbedömningen har skett. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.
- Kommunala beslut** Byggnadsnämnden har 2009-04-02 medgett att planarbete får påbörjas. I planarbetet förutsätts att vissa i beslutet angivna synpunkter beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Marken utgörs i huvudsak av grusade och asfalterade ytor. Norra delen av planområdet är bevuxen med några enstaka tallar, granar och björkar.

Naturmiljö Några särskilda naturvårdsintressen finns inte inom planområdet, då området redan är exploaterat.

Geotekniska förhållanden Marken inom planområdet består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med förestående byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.

Fornlämningar Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområden

Centrum (C) Inom planområdet finns tre större befintliga byggnader: Restaurang Ravinen längst mot nordväst, Rådhuset längst i sydost medan Torggallerian ligger mellan dessa byggnader. Torggallerians bestämmelser enligt gällande plan avses behållas förutom att ett mindre prickat område i norra kanten har utgått. För restaurangerna Rådhuset och Ravinen medges, i gällande detaljplan, en högsta byggnadsarea på $700 + 150 = 850 \text{ m}^2$ respektive 300 m^2 . För Rådhuset gäller att största bruttoarea är $1400 + 150 = 1550 \text{ m}^2$. Högsta nockhöjd över nollplanet har angetts till +625,0 meter för Ravinen respektive +622,0 meter för Rådhuset. Enligt gällande detaljplan får Ravinen uppföras i högst en våning och Rådhuset i högst två våningar. (en mindre del i en våning). Generellt gäller för Ravinen och Rådhuset att fasaderna skall utföras i trä och tak skall ha matt mörk färg samt att minsta respektive största taklutning är 10 respektive 27 grader.

I det nu framlagda planförslaget föreslås för Ravinen att två våningar med inredd vind såsom fasadillustrationen redovisar får uppföras och största tillåtna byggnadsarea ändras från 300 m² till 400 m². Avsikten är att källarplanet skall innehålla förrådsutrymmen och inlastning, bottenplanet affärslokaler medan överplanet och vindsvåningen kommer att användas som restaurang. I planförslaget föreslås även att högsta nockhöjd över nollplanet ändras från +625,0 meter till 629,5 meter (vilket är samma tillåtna nockhöjd som för Torggallerian). Högsta tillåtna taklutning föreslås ändras från 10-27° till 10-35°.

För Rådhuset görs inga andra ändringar än att hela byggrätten blir i två våningar och att högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet ändras från +622,0 meter till +624,0 meter. Gällande plans tillåtna byggnadsarea totalt 850 m² och tillåtna bruttoarea, totalt 1550 m² bibehålls således. Kvartersgränsen för Ravinen utökas mot norr så att den planerade vändplanen för lastfordon hamnar innanför fastigheten. Även Torggallerians kvartersgräns utökas något mot norr och vidare görs en mindre justering av gränserna mellan fastigheterna så att befintliga trappor för Torggallerian hamnar innanför dess fastighet. Befintliga prickmarksområden för Ravinen föreslås minskas.

Parkering
(P)

För de gemensamma parkeringsytorna och tillfartsvägarna har ett parkeringsområde (P) utlagts.

Elstation
(E₁)

Ett område för elstation finns angivet i den nordvästra delen av planområdet. Ett E-område i den nordöstra delen som finns i gällande plan är inte längre nödvändigt och har därför tagits bort i nu aktuellt planförslag. Högsta tillåtna byggnadshöjd, 3,0 meter, föreslås bibehållas för det nordvästra E-området.

Vattenverk
(E₂)

Det befintliga vattenverket med tillhörande brunnar och reservoarer ges i planförslaget en egen fastighet. Högsta tillåtna byggnadshöjd begränsas till 3,0 meter. Över detta område passerar tillfartsvägar till Ravinen och Torggallerian, varför ett y-område utlagts över sydvästra delen av kvarteret.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning. Inom planområdet finns allmänna lokaler, som skall följa gällande tillgänglighetskrav.

Vägar och trafik

Direkt söder om planområdet passerar Fjällvägen (allmänna vägen 1050). Två stycken utfartsförbudområden till Fjällvägen har redovisats. 5 nya parkeringsplatser föreslås anläggas bakom Ravinen. I Torggallerian finns 2 garagevåningsplan inrymmande totalt 120 p-platser. Förutom de befintliga parkeringsplatserna i östra delen av planområdet (totalt ca 60 platser) finns parkering även på södra sidan av Fjällvägen vid Säl fjällstorget. Ovan redovisade parkeringar bedöms tillräckliga för att klara den ökade belastningen, som tillbyggnaderna av Ravinen och Rådhuset innebär. I samband med bildande av en gemensamhetsanläggning skall Ravinen och Rådhuset tilldelas parkeringsplatser inom P-området i förhållande till de byggrätter som utlagts i detaljplanen.

Tillfarten till Torggallerian har i samband med bygglovgivningens förändrats gentemot gällande detaljplan. Torggallerians tillfart legaliseras i nu framlagt planförslag.

Ravinens nuvarande tillfart i väster bibehålls och kompletteras med en tillfart för varutransporter norrifrån via det gemensamma parkeringsområdet, området för vattenverk och Rådhusets fastighet. Rättigheten för tillfarterna till Torggallerian och Ravinen skall regleras i samband med fastighetsbildning.

Längs nordöstra sidan av Fjällvägen har utlagts ett gångstråk för allmänheten. Gångstråket har illustrerats på illustrationskartan.

Störningar

På C-områdena bedrivs idag affärs- och restaurangverksamhet och den tillkommande bebyggelsen bedöms inte medföra någon utökad störningsrisk för angränsande fastigheter. En bestämmelse har dock införts om att verksamheten inom planområdet inte får vara störande för omgivningen.

De eventuella störningsmoment som eventuellt kan komma att uppstå i samband med exploaterings genomförande förutsätts beaktas i samband med bygglovprövning och som tillsynsärende enligt Miljöbalken etc. och bör på olika sätt minimeras så att grannfastigheter inte påverkas negativt.

De klagomål som framförts från ägarna till fastigheten Västra Sälen 14:13 kommer enligt uppgörelse mellan parterna att tillgodoses genom att exploatören till Rådhuset-Ravinen planterar en trädridå längs nordöstra kanten av parkeringen för att strålkastarna från bilar som angör parkeringen förhindras lysa in i fritidshuset på Västra Sälen 14:13. Trädplanterings omfattning har redovisats på illustrationskartan. Exploatören har skriftligen åtagit sig att utföra åtgärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till Södra Rönningens vattenförening. Den befintliga vattenreservoaren kommer, i samband med att tillfartsvägen till Ravinens varuintag byggs, att flyttas norr om tillfartsvägen. Exploatören har skriftligen förbundit sig att stå för alla kostnader i samband med flyttningen av reservoaren.

Inom planområdet finns idag flera dricksvattenbrunnar i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Torggallerian och Rådhuset har dessutom bergvärmepumpar med borrhålen inom sina respektive fastigheter. Detta förhållande är i det långa perspektivet inte acceptabelt ur risksynpunkt. Vattenbrunnarna ligger med andra ord mycket ogynnsamt lokaliserade ur risksynpunkt. I det långa perspektivet måste därför en annan lösning av vattenfrågan tas fram och därvid är en anslutning till kommunens planerade nya vattentäkt nere i Västerdalälvens dalgång det alternativ som gäller.

Någon långsiktig lösning av vattenfrågan finns för närvarande alltså inte förrän kommunen anlagt en ny vattentäkt i Västerdalälvens dalgång och byggt ut ledningssystem till aktuellt planområde. Skulle byggnation bli aktuellt innan så skett finns en tillfällig lösning och det är att ansluta till Lindvallens ledningssystem. En överenskommelse om villkor för en sådan anslutning finns upprättad mellan Skistar AB och exploatören. Då det gäller Skistars vattentäkter pågår f.n. ett arbete med en risk- och sårbarhetsanalys. Arbetet väntas bli klart under vintern/våren 2013. På VA-kartan tillhörande planförslaget redovisas hur en tillfällig lösning av vattenfrågan kan ske genom anslutning till Lindvallens ledningssystem. I det långa perspektivet får vidare förutsättas att hela Rönningens vattenförsörjningssystem kommer att anslutas till ett kommunalt ledningssystem från vattentäkter med säkerställda skyddsområden. I detta sammanhang kan nämnas att Rönningens vattenledningssystem har plastledningar och ett obetydligt läckage, varför man enkelt kan ansluta hela området den dag som kommunen kan tillhandahålla vatten. När detta kan ske är idag osäkert.

En administrativ bestämmelse har införts i planförslaget att godtagbar vattenförsörjning till området skall finnas innan bygglov får lämnas. Bestämmelsen innebär att en avstämning får ske mot den aktuella situationen beträffande vattenförsörjningen, bl.a. om utbyggnad skett av ledningar fram till berört utbyggnadsobjekt, vid den tidpunkt då bygglov söks.

Samtliga befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till det kommunala avloppsnätet. Tillräcklig kapacitet i reningsverket finns för att klara den ökade belastningen.

VA-kartan som biläggs planförslaget, redovisar hur anslutning kommer att ske till det kommunala avloppsnätet.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. Närmaste brandpost ligger vid det befintliga vattenverket inom planområdet.

El/värme Området är anslutet till Malungs Elnät. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej. Uppvärmningen av Torggallerian och Rådhuset sker idag med vattenburna system med bergvärmepump som värmekälla. Ravinen uppvärms idag med direktverkande radiatorer, men kommer i samband med ombyggnaden att förses med vattenburet system. Vid anläggande av bergvärme föreligger anmälningsplikt till miljökontoret. Vid bedömning av tillstånd för bergvärme skall bland annat eventuell påverkan på grundvattentäkter beaktas. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt miljöbalken 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Avfall Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering av avfall ska finnas inom respektive tomlats.

Behovsbedömning 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. Planen innebär i huvudsak att en befintlig restaurangbyggnad (Ravinen) rivs och ersätts med en ny byggnad samt att Rådhuset får uppföras med en två meter högre nockhöjd än vad gällande detaljplan medger. En något ökad fordonstrafik till Ravinen och Rådhuset kan förväntas. Trafiken bedöms dock inte bli av sådan omfattning att den blir störande för angränsande hotell- och bostadsfastigheter. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger.

Administrativa frågor Genomförandetiden är t.o.m. 2022-12-31. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. En administrativ bestämmelse om att byggnadslov ej får ges förrän godtagbar vattenförsörjning till området finns ordnat för berörd utbyggnadsdel har införts.

Konsekvenser av planens genomförande Planen innebär att två befintliga restaurangbyggnader, belägna centralt i förhållande till befintliga liftanläggningar, ges en något större byggnadsarea samt en högre tillåten nockhöjd. Påverkan på naturmiljö och landskapsbild är marginella och tekniska lösningar som vägar, vatten och avlopp, elförsörjning m.m. är redan lösta då fastigheterna redan är bebyggda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av ägaren till fastigheten Västra Sälen 8:62, Sälenfjällens Fastighetsaktiebolag och i samråd med planarkitekt Hans Johansson.

Bygg-Teknik i Malung AB

Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

**Ändring av
DETALJPLAN FÖR RAVINEN**
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län
Upprättad 2020-01-13

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planändringen består av följande handlingar:

- Plankarta kompletterad med ändringar i skala 1:1000
- Planbeskrivning kompletterad med ändringar
- Genomförandebeskrivning kompletterad med ändringar
- Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta

**PLANÄNDRINGENS
SYFTE**

Planändringen omfattar fastigheten Västra Sälen 8:57 belägen vid Säljfällstorget och Torggallerian i Lindvallen. Inom fastigheten ligger restaurang Rådhuset. Området som planändringen avser är i detaljplanen planlagd för centrumändamål (C) i högst två våningar med en största tillåten byggnadsarea på 850 m² (e₁) och en största tillåten bruttoarea på 1550 m² (e₂). Högsta nockhöjd är +624 meter över nollplanet.

Salesjö Fastighets AB har tagit fram ett förslag till en byggnad i två våningar för restaurang och hotell inom Västra Sälen 8:57. Under byggnaden planeras källare. Om en byggnad uppförs med den höjd samt byggnadsarea som gällande plan medger innebär detta att den bruttoarea som planen anger inte räcker till. Ändringen av planen syftar till att medge en något större bruttoarea (+150 m²) för att redan tillåten höjd samt byggnadsarea ska kunna nyttjas fullt ut. Ändringen syftar även till att möjliggöra att en inglasad uteplats ska kunna anläggas mot gamla Fjällvägen vilket därutöver kräver en höjning av tillåten byggnads- och bruttoarea motsvarande 30 m². Planens våningsantal föreslås även utgå för att inte riskera ett överskridande av våningsantalet om källaren i bygglovet skulle bedömas utgöra en våning. I övrigt kommer detaljplanen att vara oförändrad.

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 OCH 5 KAP. MB**

De åtgärder ändringen av detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

Översiktliga planer

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens rekommendationer om att förtätning och komplettering bör ske inom redan ianspråktagna områden.

Kommunala beslut Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-04-17 §48 beslutat att planarbete för planändringen får påbörjas.

**BEHOVSBEDÖMNING
OM BETYDANDE
MILJÖPÅVERKAN** Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Planändringen medför enbart en marginellt större byggrätt (150 + 30 m²) jämfört med gällande detaljplan. Ändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden Inom fastigheten Västra Sälen 8:57 höjs tillåten största byggnadsarea från 850 m² till 880 m² (e₁) och bruttoarea från 1550 m² till 1730 m² (e₂). Planens våningsantal föreslås utgå. I övrigt är planbestämmelserna inom detaljplanen oförändrade.

Inverkan på miljön Vatten och avlopp
Belastningen på vatten- och avloppssystemet bedöms marginellt kunna öka till följd av den ökade byggrätten på 150 + 30 m² jämfört med gällande detaljplan. Vatten- och avloppssituationen bedöms inte påverkas negativt.

Trafik
Trafikflödet som kommer att alstras bedöms marginellt kunna komma att öka till följd av den ökade byggrätten. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Fastighetsredovisning En fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Civil. Denna ligger som grund för samråd och granskning.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN** Planändringen har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr Mavacon AB på uppdrag av Salesjö Fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.