

Detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i november 2019 reviderad i mars 2020 samt
Maj 2020 av Bygg-Teknik i Malung AB

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2018-11-01
Antagen	MSN§68	2020-06-18
Vunnit laga kraft		2020-07-24



STANDARDPLANFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syfte är att ändra användningssättet så att den befintliga bebyggelsen legaliseras och möjliggöra byggnation av ytterligare fritidshus, som komplement till befintlig bebyggelse. Fastigheten avses kunna delas upp i 3 fastigheter.

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 på Flatfjällets nedre västsluttning vid korsning mellan Flatfjällsvägen och Mornäsvägen.
Areal	Planområdet omfattar fastigheten Mornäs 16:71 med en areal på ca 0,5 ha.
Markägoförhållande	Fastigheten ägs av Myrflogården AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området ska skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §. I anslutning till planområdet finns ett riksintresse enligt MB 3 kap. 9 § för totalförsvaret. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanen.
Översiktliga planer	Området ligger inom rekommendationsområdet A15 (Myrflodammen-Gusjösättern-Färdkällan-Gruven) i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljpaneläggning endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt.
Detaljplaner	För området gäller detaljplan för <i>del av Myrflodammen centrum</i> (T55) upprättad 1987. För fastigheten Mornäs 16:71 gäller enligt gällande detaljplan användningssättet "Service (Htc)" med följande bestämmelser: Högst en våning utan vind och källare får uppföras med en högsta tillåtna byggnadsarea på 1000 m ² . Området avsågs då användas som reception till de närliggande uthyrningslägenheterna. Lägenheterna har numera ombildats till bostadsrätter, varför receptionsbyggnaden idag saknar funktion och används idag för uthyrning till fjällturister.

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". 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.
Strandskydd	Inom och i anslutning till planområdet finns inga vattendrag, som omfattas av strandskydd.
Kommunala beslut	Kommunens byggnadsnämnd beslutade 2018-11-01 att detaljplanarbetet får påbörjas, varvid givna anvisningar skall beaktas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur <i>Mark och vegetation</i>	Området består av en tall och granskogdominerad svag sluttning bevuxen med ljung och andra i fjället förekommande växter.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Marken inom planområdet består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.
<i>Förorenad mark</i>	Inom de föreslagna bebyggelseområdena finns inte kännedom om någon förorenad mark.
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.
Bebyggelseområden	Planändringen innebär att nuvarande Htc-områdes användning (service- och gemensamhetslokaler) ändras till B (Bostäder) och att fastigheten kan delas in i tre fastigheter, en för de befintliga bostads- och servicebyggnaderna med tillhörande komplementbyggnader och ytterligare två för nya bostadsfastigheter. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten består av en receptionsbyggnad som på senare år byggts om till bostadsbyggnad innehållande totalt 12 bäddar med tillhörande kök och sanitära utrymmen. Receptionen behövs inte längre eftersom stugbyn numera omvandlats till en bostadsrättsförening och ägs i huvudsak av privatpersoner, som normalt inte hyr ut sina lägenheter. Vidare finns en mindre gårdsbyggnad innehållande sovrum för 2 personer med tillhörande kök och sanitära utrymmen. På fastigheten finns vidare en vallbod, ett garage och en hundkoja. Samtliga befintliga byggnader avses behållas och har därför legaliserats i planförslaget.

Bostäder (B)	<p>Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm för de två norra områdena och 270 kvm för det södra området. - Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 100 kvm för de två norra områdena och 150 kvm för det södra området. - Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,8 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter. - Högst 2 lägenheter får uppföras på respektive fastighet. - Högsta tillåtna taklutning är 23 grader. - Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1250 kvm för de två norra områdena och 2000 kvm för södra området.
<i>Offentlig service</i>	Offentlig service finns i Sälens by, ca 20 km från planområdet.
<i>Kommersiell service</i>	Kommersiell service med dagligvaruhandel m.m. finns i Tandådalen ca 4 km från planområdet.
<i>Tillgänglighet</i>	<p>Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.</p> <p>Planområdet innehåller bebyggelse som skall uppfylla gällande regler för tillgänglighet.</p>
Gator och trafik	
<i>Gatunät,</i>	Inga nya vägar redovisas i planen.
<i>Kollektivtrafik</i>	Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 och närmaste busshållplats är belägen efter väg 66 ca 1,5 km söder om planområdet.
<i>Parkering</i>	Parkering förutsätts lösas inom respektive fastighet.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	<p>Befintlig bebyggelse inom området är ansluten till det kommunala avloppsnätet.</p> <p>Vattenförsörjningen sker från gemnesamhetsanläggningen Mornäs GA:1, som förvaltas av Myrflodammens samfällighetsförening.</p> <p>Den nya bebyggelsen avses anslutas till det befintliga VA-nätet. Se även VA-karta tillhörande planförslaget.</p> <p>Planförslaget innebär att ytterligare 4 lägenheter kan uppföras förutom de 2 lägenheter som idag finns på fastigheten. Varje lägenhet bedöms i genomsnitt rymma 6 personer. Avloppsnätet är kopplat till Sälfjällets reningsverk.</p> <p>Sälfjällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 36 000 pe och 2500 kg BOD7. Det kommunala VA-bolaget Vamas har nyligen påbörjat processen för ansökan om ett nytt tillstånd samt en utbyggnad av reningsverket.</p> <p>Under säsongen 2018/2019 gjorde Vamas ett antal mätningen av den faktiska belastningen på Sälfjällets reningsverk. Den högst uppmätta belastningen 2019 är 21 650 pe från 2019-02-27. De mätningar som finns från påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året, är betydligt högre. Mätning från 2018-03-31 visar att verket belastades motsvarande ca 27 880 pe.</p>

Mellan sista mars 2018 och idag har det antagits ett antal detaljplaner i Malung-Sälens kommun. Det finns även detaljplaner som inte är fullt utbyggda. Sammanlagt beräknas antagna detaljplaner samt outbyggda detaljplaner kunna motsvara en belastning på ca 4280 pe. Om alla detaljplaner som är antagna skulle byggas ut skulle detta innebära en avloppsbelastning på ca 32 200 pe de få dagar om året verket belastas som mest.

Detta planförslag bedöms motsvara en utökad avloppsbelastning på ca 17 pe vid full utbyggnad. Sälffällets reningsverk bedöms ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed ca 3,6 m³/dygn. Befintligt vattenverk bedöms kunna klara den ökade belastningen, som bedöms som marginell i förhållande till den redan idag anslutna bebyggelsen.

Värme

EI

Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att lösas genom samarbete med angränsande bostadsrättsförening, som har en miljöstation belägen ca 200 meter sydost om planområdet

Brandskydd

Planområdet är beläget inom 20 minuters körtid från Sälens räddningsstation i Lindvallen.

Behovsbedömning

I samband med upprättande 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 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 idag är frekventerat av turister inom närliggande områden. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att ett kvarter som i gällande detaljplan är utlagt för serviceändamål ändras till bostadsbebyggelse och att fastigheten kan delas i tre fastigheter.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2017:266.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2019.

Ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägaren av den i planområdet ingående fastigheten.

Huvudmannaskap	Någon allmän platsmark finns inte inom planområdet.
	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR
Fastighetsbildning	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att en minsta fastighetstorlek angivits för respektive fastighet. Genom dessa bestämmelser kan högst tre fastigheter bildas inom planområdet.
Ledningsområden	Ett ledningsområde (u-område) har lagts ut för att tillförsäkra ledningsägaren möjlighet att bilda servitut eller ledningsrätt för de VA-ledningar som passerar över tomtmark.
Gemensamhetsanläggning	Tillfartsvägen till fastigheten Mornäs 16:70 passerar över Mornäs 16:71 varför ett g-område utlagts för att ge Mornäs 16:70 möjlighet att bilda servitut eller gemensamhetsanläggning för berörd del av tillfartsvägen. För området finns en gemensamhetsanläggning (Mornäs GA:1) för vägar, vattenförsörjningsanläggningar, container samt parkmark och andra områden. I samband med avstyckning av fastigheter inom planområdet skall de nybildade fastigheterna tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen Mornäs GA:1. Kostnader kan uppkomma för berörda fastigheter i samband med inträde i gemensamhetsanläggningen.
Lantmäterikostnader	Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter, skall betalas av fastighetsägaren.
	EKONOMISKA FRÅGOR
Planekonomi	Exploateringskostnaden för genomförandet av planförslaget uppskattas till ca 10 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta den nya bebyggelsen till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploitören genom att ett avtal upprättas mellan exploitör och kommun.
	TEKNISKA FRÅGOR
Vatten och avlopp	Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan.
Grundkarta m.m.	Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i oktober 2018 genom flygning med drönare på ca 100 meters höjd. Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Myrflogården AB och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.