

Detaljplan för personalbyggnad del av Östra Sälen 8:12

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i februari 2018 av Bygg-Teknik i Malung AB
Reviderad i maj 2018 och juni 2018

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	20170215
Antagen	BN	2018-06-28, § 62
Vunnit laga kraft	LST	2018-08-06



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av en personalbyggnad samt att flytta parkeringen för elljusspåret.

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 ligger ca 300 meter öster om Sälens centrum.
Areal	Planområdet omfattar del av Östra Sälen 8:12 med en areal på ca 0,5 ha.
Markägoförhållande	Fastigheten ägs av Malung-Sälens kommun. Befintliga byggnader på området ägs av Malungshem AB, som avser att förvärva Z-området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för turism och rekreation enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken. Västerdalälven med omgivningar ligger inom riksintresse för friluftsliv och naturvård (Västerdalälven) samt är utpekad som värdefull i nationell bevarandeplan för odlingslandskapet och i Dalarnas bevarandeprogram för odlingslandskapet. Västerdalälven (vattenområdet) är också utpekad som Natura 2000-område. 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 §§.
Översiktliga planer	I det förslag till ny kommunomfattande översiktsplan som antogs av KF 2009-03-30, och som vann laga kraft 2009-11-26, anges betr. aktuellt område, beläget inom område A7 (Sälens by): Beslut om detaljplanering, bygglov och övrig markanvändning för områden i Sälens by kan ske med stöd av denna översiktsplan. Vid detaljpaneläggning av ny bebyggelse på byns östsluttning behöver påverkan på landskapsbilden och landskapets kulturella värden beaktas.

Detaljplaner, -	För området gäller Förslag till byggnadsplan för Östra Sälen 8:12 m.fl. (T75) lagakraftvunnen 1990-03-24. Genomförandetiden har utgått. I gällande detaljplan är området utlagt som Startområde för elljusspår. En del av det nya parkeringsområdet (P) är idag utlagt som Naturmark i gällande detaljplan.
Program	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
Miljökonsekvensbeskrivning	Parallellt med upprättandet av samrådsförslaget 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	Det finns ett mindre vattendrag inom 100 meter från planområdet. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller dels att strandskyddsområdet inom Z-område redan är ianspråktaget samt att området är utpekade som LIS-område omkring mindre vattendrag. Strandskyddet föreslås, med hänvisning till ovanstående, att upphävas för hela planområdet.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden beslutade 2017-02-15 att detaljplanearbete får påbörjas med vissa i beslutet angivna anvisningar samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar inkommit.
<u>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</u>	
Natur <i>Mark och vegetation</i>	Planområdet redan exploaterat. Växtligheten består i huvudsak av gran- och björkskog. Markvegetationen består i huvudsak av gräs med inslag av blåbärsris och mossor.
<i>Markbeskaffenhet</i>	Marken består av morän av mäktigt djup.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med förestående byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.
<i>Fornlämningar</i> <i>Landskapsbild</i>	Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Planområdet ligger på en plåtå i den i övrigt branta sluttningen ner mot Sälens by. Den befintliga bebyggelsen ansluter på ett naturligt sätt in i landskapet och påverkar inte landskapsbilden i någon nämnvärd omfattning.
<i>Friluftsliv</i>	Det befintliga elljusspåret föreslås i planförslaget få ett nytt område för parkering i planområdets nordvästra del. Denna parkering bedöms få ett bättre läge utan att påverka området för personalutrymmen. Detaljplanen bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet på något negativt sätt.

Bebyggelseområden

<i>Personalbyggnader, (Z)</i>	Nedanstående planbestämmelser skall gälla: <ul style="list-style-type: none"> - Högsta tillåtna byggnadsarea är 350 m². - Högsta tillåtna taklutning är 30 grader. - Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,5 meter. - Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 m².
<i>Offentlig service</i>	Offentlig service finns nere i Sälens by.
<i>Kommersiell service</i>	Kommersiell service finns nere i Sälens by.
<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet. Planområdet innehåller bebyggelse som skall uppfylla gällande regler
Gator och trafik	
<i>Gatunät,</i>	Befintligt vägnät bibehålls.
<i>Parkering</i>	En ny parkeringsplats redovisas i nordvästra delen av planområdet. Parkeringen har lagts ut i plan för att ge allmänheten möjlighet att parkera i samband med att elljusspåret används.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala vattennätet. I samband med nybyggnaden av personalbyggnaden avse även avlopp att anslutas till kommunen avloppsnät via en tryckledning, vilket framgår av Va-kartan tillhörande planförslaget.
Värme	
<i>Ei</i>	Den befintliga byggnaden är ansluten till Malungs Elnät.
<i>Avfall</i>	Avfallshanteringen kommer att lösas inom de byggnader som kommer att uppföras inom området utan att något särskilt område för sophanteringen redovisas.
Brandskydd	Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.
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 kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då området redan är bebyggt och planen inte innebär en marginell förändring av verksamheten från förråds- till personalbyggnader. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan är exploaterat. 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 Planen innebär att ett tidigare detaljplanelagt område ändras så att befintlig verksamhet legaliseras och området för elljusspår flyttas.

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 2018.

Ansvarsfördelning Ansvar för genomförandet av detaljplanen är Malungshem AB som ägare av den byggnad som finns på platsen. Ansvarig för anläggandet av parkeringen är Sälens IF, som ägare av elljusspåret.

Huvudmannaskap Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning. Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen enligt redovisning på plankarta och beskrivning så att fastigheter kan bildas för ny bebyggelse och parkeringsändamål inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning Väster om planområdet finns idag gemensamhetsanläggningen Östra Sälen Ga:7 för Vikhansvägen och gc-väg. Öster om planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning för vägar och grönområde Östra Sälen Ga:5. Verksamheterna inom planområdet skall i samband med avstyckning tilldelas andelstal i Ga:7. Ga:5 kan komma att behöva ombildas om avstyckning av parkeringsområdet blir aktuellt. Anläggandet av parkering förutsätts ske i samråd med samfällighetsföreningen som förvaltar Ga:5 då en del av området belastas av servitut för grönområde. Det är dock inte samfällighetsföreningen som ensamt för talan i frågan utan samtliga i gemensamhetsanläggningen delägande fastigheter blir sakägare vid en eventuell omprövning av upplåtet utrymme. Z-området kan avstyckas utan att detta påverkar Ga:5 då plangränsen sammanfaller med nu gällande detaljplan. Några nya gemensamhetsanläggningar kommer ej att behövas.

Ledningsområden Om behov uppstår att flytta befintliga ledningar skall den som förorsakar flyttningen stå för kostnaderna. Gäller såväl Va- som el- och teleledning. Före grävning skall alltid ledningsmärkning beställas hos Ledningskollen.se.

Lantmäterikostnader Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter skall betalas av berörda fastighetsägare i enlighet med Lantmäteriets taxa.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 5 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta Z₁-området till kommunens avloppssystem mot att anslutningsavgift betalas av berörd fastighetsägare enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploitören genom att ett avtal upprättas mellan exploitör och kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Planändringen föranleder ingen ökning av vattenförbrukningen och avloppsmängden.

Grundkarta m.m.

Grundkarta har upprättats genom utdrag ur kommunens primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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