

ANTAGANDEHANDLING

Antagande MSN: 2023-03-01 §2
Laga kraft: 2023-03-30

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
TANDÅDALENS FJÄLLVILLOR
Lima besparingsskog 1:6 & 1:12
Tandådalen, Malung-Sälen kommun
Dalarnas län



Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning inkl Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	4
Bakgrund	4
Syfte och huvuddrag	4
Läge, areal och avgränsning	4
Markägarförhållanden	5
Planprocessen	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN	9
Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB	9
Riksintresse	10
PLANFÖRSLAGET - FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Mark, terräng och vegetation	10
Geoteknik	11
Fornlämningar	11
Bebyggelse	11
Friytor och rekreation	13
Trafik	13
Teknisk försörjning	14
Hälsa och säkerhet	15
GENOMFÖRANDE	16
Allmänt	16
Organisatoriska frågor	16
Tekniska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Administrativa frågor	17
MEDVERKANDE I PLANARBETET	17
ALTERNATIVA UTFORMNINGAR AV TILLBYGGNADER SOM ÄR BYGGLOVSBEFRIADE	18

INLEDNING

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällvillor består av 23 parhus i ett plan, med totalt 46 lägenheter. Det finns ett behov av utbyggnad av befintliga stugor vilket gällande detaljplan begränsar genom bestämmelse om maximal byggnadsarea samt prickmark, som inte får bebyggas.

Bostadsrättsföreningen ansökte om planbesked med syfte att möjliggöra en utbyggnad av de befintliga parhusen som finns i bostadsrättsföreningens ägo genom att öka den tillåtna byggnadsarean per parhus samt att upprätta ytterligare ett parhus på en i dagsläget oanvänd yta som är planlagd som ”lek”.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked med tillägg att den nya detaljplanen bör även innefatta den intilliggande detaljplanen L 28, med samma typ av byggnader.

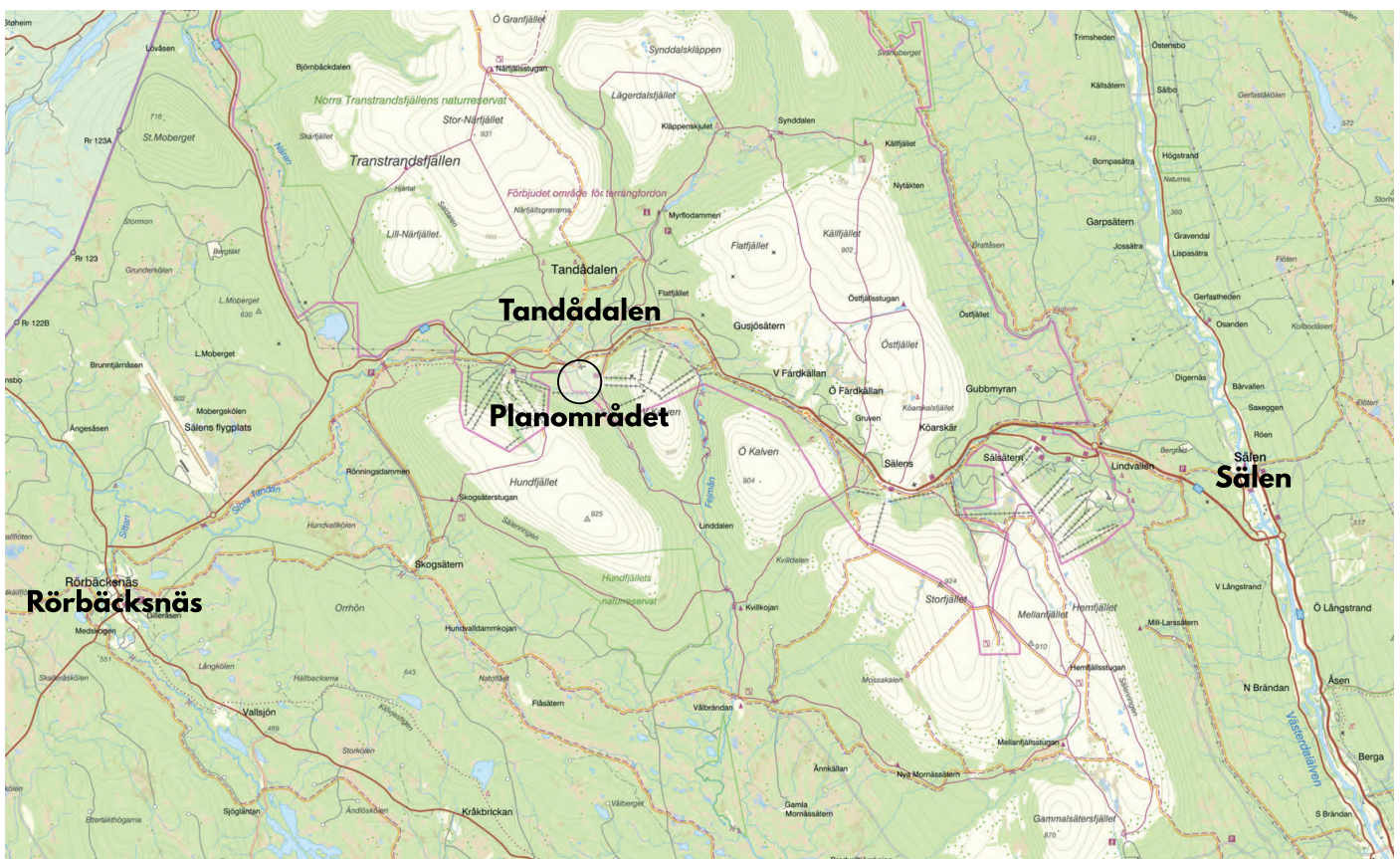
Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintliga stugor, samt tillbyggnad av ett parhus för att komplettera befintlig bebyggelse. Planen syftar i övrigt till att reglera planområdet i linje med befintlig bebyggelsestruktur.

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget i Sälensfjällen vid Tandådalen centrum. Avgränsningen av planområdet följer fastighetsgränser.

Planområdet omfattar ca 3,3 ha mark.





Markägareförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheterna Lima Besparingsskog 1:6 samt Lima Besparingsskog 1:12. Fastigheterna ägs av två skilda bostadsrättsföreningar.

Planprocessen

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planarbetet bedrivs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planarbetet påbörjades efter 1 oktober 2020 och tas därefter fram i enlighet med Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2020:5.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Den kommuntäckande översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring utan att ny fördjupad översiktsplan upprättas. I huvudsak är det lift- och anläggningsnära områden som bör prioriteras.

Det aktuella området omfattas av rekommendationsområde A16 (Tandådalen-Hundfjället-Pulsen) i översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges det att förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är av måttlig storlek totalt samt att VA-förhållanden ska särskilt beaktas.

Relevanta rekommendationer för planarbetet är att tillgodose Transtrandsfjällens värden för friluftsliv.

Planförslaget bedöms vara av en storlek som går i linje med rekommendationerna i översiktsplanen. Planområdet uppfyller översiktsplanens kriterier om att det ska vara förtätningar inom eller i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden samt att det ska vara lift- och anläggningsnära boende.

Planområdet omfattas även av den fördjupade *Översiktsplanen A 16 Tandådalen-Hundfjället-Pulsen* som antogs av kommunfullmäktige 2009-03-30. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut området som lämpligt för fritidsbebyggelse eller stugby.

Detaljplaner

Fastigheten Lima Besparingsskog 1:6 omfattas av detaljplan *Detaljplan för del av Besparingsskogen 1:1 (L23)*, vilken vann laga kraft 1987-12-21.

Fastigheten Lima Besparingsskog 1:12 omfattas av detaljplan *Detaljplan för Fjällvillor, del av Besparingsskogen 1:1 (L28)*, vilken vann laga kraft 1990-05-29.

De gällande detaljplanerna anger att aktuellt område ska användas för bostäder. Områdena för bostäder är uppdelade i zoner, inom varje zon finns en total bygggrätt samt reglering av hur många lägenheter det får vara som mest inom respektive zon. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När kommunen tar fram en ny detaljplan ska kommunen undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan.

För detaljplaner som påbörjats från och med 1 april 2020 ska undersökningen genomföras inom ramen för detaljplanesamrådet. Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att planen ska miljöbedömas.

Reglerna om undersökning finns i plan- och bygglagen och i miljöbalkens sjätte kapitel. Undersökningen motsvarar det som tidigare ofta kallats för behovsbedömning.

Vid en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken ska identifieringen av omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan utgå ifrån

1. i vilken utsträckning planen, programmet eller ändringen
 - a) anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser,
 - b) har betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför,
 - c) har betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, eller
 - d) har betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen,

Den aktuella detaljplanen får i huvudsak tas i anspråk för bostäder, med tillhörande gatunät. Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten. Detaljplanen bedöms inte påverka genomförandet av andra planer och program. Planens möjligheter att främja en hållbar utveckling och integrera miljöaspekter består i möjliggörande av förtätning av redan befintlig bebyggelse, vilket innebär möjligheter att inte exploatera jungfrulig mark. Detaljplanen bedöms inte inverka på möjligheten att följa miljölagstiftningen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att en miljökvalitetsnorm inte följs.

2. miljöproblem som är relevanta för planen, programmet eller ändringen,

Det finns inga identifierade miljöproblem inom eller i anslutning till planområdet.

3. de sannolika miljöeffekternas och det påverkade områdets utmärkande egenskaper,

Planområdet kännetecknas av den befintliga bebyggelsen i form av parhus med tillhörande gatunät. Mellan bebyggelsen utgörs marken av myrmark med ett glest tallbestånd. Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande miljöeffekter då planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av befintliga parhus, samt uppförande av ett nytt parhus inom planområdet, anpassat till befintlig bebyggelsestruktur.

4. i vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna,

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra negativa miljöeffekter.

5. miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper,

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra negativa miljöeffekter.

6. miljöeffekternas omfattning,

Den aktuella detaljplanen bedöms inte medföra negativa miljöeffekter.

7. riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter,

Den aktuella detaljplanen bedöms inte innebära en risk för människors hälsa eller för miljön. Planområdet ligger på betydande avstånd från led för farligt gods. De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda inom planområdet. Möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt är goda. Planområdet är inte bullerutsatt det bedöms inte finnas risk för vatten- och luftföroreningar. Risk för olyckor, översvämning och erosion bedöms som små.

8. det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen,

Det aktuella planområdet och omkringliggande områden bedöms inte inneha värden och sårbarhet som påverkas av planförslaget.

9. påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte innebära en påverkan på områden eller natur som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt.

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga vissa åtgärder, så kallade MKB-projekt, så ska undersökningen omfatta ytterligare aspekter i bedömningen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. MKB-projekt innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga:

ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt, en skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar, en hamn för fritidsbåtar, ett hotellkomplex eller en fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse, en campingplats, en nöjespark, en djurpark, en spårväg, eller en tunnelbana.

Den aktuella detaljplanen får inte tas i anspråk för att anlägga åtgärder som klassas som MKB-projekt.

Slutsats av undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan då planen i huvudsak reglerar redan befintligt bebyggelse, där bostadshusen får en ökning av byggrätt. Ny byggrätt ges endast för ett bostadshus, med maximalt två lägenheter, i anslutning till redan befintliga. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Undersökningsråd om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

BESTÄMMELSER ENLIGT MILJÖBALKEN

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i yt- och grundvatten, kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på gällande miljökvalitetsnormer.

RIKSINTRESSE

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

Planområdet ligger inom *riksintresse för friluftsliv* enligt 3 kap. 6 § MB, Transtrandsfjällen.

Planområdet ligger även inom riksintresseområdet *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksröset*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §.

De särskilda hushållningsbestämmelserna innebär att inom utpekat riksintresseområde skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Bestämmelserna gällande exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Det aktuella planområdet och regleringen i planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på riksintresseområdena. Planområdet är redan exploaterat och detaljplanen möjliggör endast viss utbyggnad av befintligt stugområde. Inom planområdet möjliggörs bostäder i form av en stugby, i likhet med befintlig bebyggelse och användning av området. Utbyggnaden av stugorna förändrar inte förutsättningarna för friluftslivet i, eller kring, området.

PLANFÖRSLAGET – FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, terräng och vegetation

Planområdet sluttar åt sydväst. Marken består av morän i eller nära markytan. Omedelbart väster och söder om planområdet finns myrmark. Marken inom planområdet sluttar från ca 626 m.ö.h. i de norra delarna, till ca 615 m.ö.h. i söder.

Marken inom planområdet är i huvudsak bebyggd och vegetationen är begränsad till gräsytor samt enstaka tallar. Planområdet avskiljs från närliggande skidliftsystem samt bostadsområden genom tallskog med varierad täthet.

Marken som tas i anspråk genom detaljplanen ligger i huvudsak i direkt närhet till befintliga stugor och medför därför endast marginell förändringar av terräng och vegetation. Den tillkommande byggrätten för ett nytt parhus kan medföra att enstaka tallar behöver tas ner.

Geoteknik

SGU:s jordartskarta visar att den huvudsakliga jordarten inom planområdet utgörs av morän.

Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst FMIS finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet. Kulturmiljölagen förbjuder att ta bort, rubba, gräva ut eller skada en fornlämning utan länsstyrelsens tillstånd. Om det under byggprojektets gång påträffas en fornlämning måste detta omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdet är bebyggt med 32 parhus (64 lägenheter) fördelat på 23 hus i det östra området och 9 hus i området i väster.

Maximal byggnadsarea idag är 132 kvm per byggnad enligt detaljplan för det östra planområdet respektive 140 kvm inom den västra detaljplanen.



Planförslag

Planförslaget syftar till att öka byggrätten för befintliga stugor, samt att möjliggöra för en komplettering av stugområdet med ytterligare en parhusstuga.

Enligt de skisser som tagits fram på lämpliga utbyggnader av stugorna inom det östra området krävs en total byggnadsarea på ca 240 kvm per byggnad (120 kvm per parhuslägenhet). Även för den nya byggnad som avses uppföras i planområdet möjliggörs byggrätt på 240 kvm, med samma bestämmelser gällande höjd och utformning som inom övriga byggrätter.

Planförslaget reglerar användningen av kvartersmark till Bostäder i form av stugby [B1] samt tillfällig vistelse [O], med en reglering av maximal byggnadsarea per byggnad [e1], maximalt antal huvudbyggnader [e2-5], maximal nockhöjd [siffror i romb], reglering till maximalt ett våningsplan [f3] samt minsta och största taklutning [siffror i vinkel]. Fasadmateriell skall i huvudsak bestå av trä [f1] och endast parhus är tillåtna.

Källare tillåts inte inom planområdet [b1].

Ändrad lovplikt

Kommunen kan minska lovplikten för alla bygglovspliktiga åtgärder genom en planbestämmelse.

Planbestämmelser om minskad lovplikt kan användas för dessa åtgärder under förutsättning att en bygglovsprövning inte är nödvändig för att tillvarata grannars eller allmänna intressen. Bygglovsbefrielse kan användas när en detaljplan i sin helhet innehåller så detaljerade bestämmelser att det inte återstår några väsentliga frågor att pröva i ett bygglovsärende.

Om byggherren ändå vill avvika från de krav som angetts i bestämmelsen om bygglovsbefrielse, blir åtgärden lovpliktig och kommer då att prövas som en vanlig lovpliktig åtgärd.

Även om en åtgärd undantas från lovplikt genom en planbestämmelse får åtgärden ändå inte strida mot någon av detaljplanens bestämmelser.

För tillbyggnader som är bygglovsbefriade i detaljplanen krävs anmälan till byggnadsnämnden enligt PBF 6 kap 5§, punkt 2. Anmälningspliktiga åtgärder kräver startbesked från byggnadsnämnden innan de påbörjas och slutbesked innan de får tas i bruk. Innan startbesked får ges ska byggnadsnämnden bland annat göra en bedömning av om detaljplanens bestämmelser kan antas bli uppfyllda.

I aktuellt planförslag ändras lovplikt för tillbyggnad av befintliga stugor genom bestämmelse *Bygglov krävs inte för tillbyggnader som utförs i enlighet med ritningar som redovisas i planbeskrivningen*. Tillbyggnad i enlighet med ritningar som biläggs sist i denna planbeskrivning är därmed bygglovsbefriade.

Den minskade lovplikten gäller inte nybyggnation.

Friytor och rekreation

Planområdet ligger i Tandådalen, med direkt närhet till fjäll- skid- och liftsysten. Friytor och möjlighet till rekreation finns att tillgå i direkt närhet till planområdet.

Trafik

Gator och parkering

Planområdet trafikmatas från Fjällvägen (riksväg 66) via Kalvtjärnsvägen. Kalvtjärnsvägen är infartsväg till Tandådalens fjällanläggning. Planområdet ansluter till Kalvtjärnsvägen via Fjällvillevägen.

Inom planområdet planläggs befintliga gator [GATA] med enskilt huvudmannaskap.

Parkeringsplatser anordnas på kvartersmark i direkt anslutning till respektive hus.

Planförslaget möjliggör utbyggnad av befintliga stugor samt komplettering av stugområdet med ytterligare en parhusstuga. Trafikmängderna bedöms därmed endast öka marginellt.

Kollektivtrafik

Närmaste flygplats är Scandinavian Mountains Airport med endast ca 15 minuters transfertid till Tandådalen. Regljär busstrafik passerar under turistsäsong längs rv 66 norr om planområdet där busshållplatser är belägna. Busshållplatser finns även i anslutning till Tandådalens och Hundfjällets skidanläggningar.

Service

Tandådalen är en skidort med stort utbud av kommersiell service. Offentlig service i form av förskola och skola finns i Sälens centrum och Rörbäcksnäs.

Påverkan på skid- och liftsysten

Planförslaget syftar till att öka byggrätten för befintliga stugor, samt att möjliggöra för en komplettering av stugområdet med ytterligare en parhusstuga. Planförslaget bedöms därför endast ha marginell påverkan på skid- och liftsysten.

Teknisk försörjning

Underjordiska ledningar

I gällande detaljplan finns ledningsrättsområden [u] utlagda för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Dessa ledningsrättsområden revideras i planförslaget, för att stämma överens med verklig ledningsdragning.

Ledningsrättsområdena anpassas för ledningsdragning för vatten och spillvatten inom planområdet.

Ledningar för elnät, gatubelysning samt teleledningar ligger till viss del utanför u-områdena. Ledningar utan ledningsrätt bedöms lämpliga att flytta vid behov.

Dricksvatten

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Området försörjs via den kommunala vattentäkten i Tandådalen. Vattenverket får sitt råvatten från 3 stycken grusfilterbrunnar i anslutning till vattenverket. Enligt vattendom får vattenverket ta ut 2500 m³/d i genomsnitt under året och maximalt 4320 m³/d under ett och samma dygn. Under högsäsong nyttjas strax över 60% av vattenverkets årliga medelkapacitet.

Eftersom detaljplanen endast syftar till att utöka byggrätt för befintliga stugor samt ge byggrätt till en tillkommande stuga med två bostadsenheter blir ökningen av behovet av dricksvatten endast marginell.

Vattenverket i Tandådalen har tillräcklig kapacitet att försörja det planerade området.

Spillvatten

Planområdet är idag anslutet till de kommunala spillvattennätet. Spillvatten leds idag till Sälffällets avloppsreningsverk.

Beslut gällande Tillstånd till avloppsreningsverk i Malung-Sälens kommun togs 2021-10-14. Tillståndet gäller för en maximal belastning motsvarande 55000 pe och 3850kg BOD7 per dygn som årsmedelvärde.

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av stugor som redan är anslutna till spillvattennätet, samt nybyggnation av ytterligare en byggnad med två lägenheter. Planförslaget utgör därmed en marginell ökning av antalet bostäder som belastar spillvattennätet. Reningsverket bedöms ha kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde.

Dagvatten

Vid exploatering av naturmark ökar avrinningen jämfört med hur det såg ut innan exploateringen skedde. Eftersom aktuellt planområde redan är bebyggt, innebär de utökade byggrätterna endast en mindre förändring av avrinning och möjlighet till infiltration av dagvatten.

Förutsättningarna är fortsatt goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet innefattar en relativt stor andel grönytor samt att planområdet sluttar mot oexploaterad naturmark i söder, vilket även ger goda förutsättningar att minska översvämningsrisken inom planområdet vid stora regnmängder.

De utökade byggrätterna bedöms inte innebära en förändring av dagvattenflöden på ett sätt som kräver vidare utredning eller åtgärder.

El, tele och datakommunikation

Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s elnät samt Skanovas teleledningsnät.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Sophantering sker genom att de boende lämnar sopor vid vid busstorget gråa byn, sopcentralen vid Fjällkyrkan alternativt Solbacken Willys.

Hälsa och säkerhet

Brandskydd

Planområdet ligger inom 20 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.

Gatorna inom planområdet är cirka 4-4,5 meter breda och möjliggör uppställning av räddningsfordon med tillräcklig åtkomlighet till bebyggelse.

För att säker ställa att det finns släckvatten till växelvis körning med tankbilar så bör en vintersäkrad brandpost upprättas inom en radie av 1 km.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har förutsättningar att tillgodoses. Tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med bygglovsanmälan.

Buller

Detaljplanen syftar till att öka byggrätten inom befintligt bostadsområde, klassat som stugby. Omkringliggande bullerkällor kan utgöras av fordonstrafik. Utifrån avståndet till omkringliggande vägar, som inte utgör lokalgator inom området, bedöms risk för buller över riktvärdena inte förekomma.

Översvämningrisk

Planområdet ligger inte inom område där det föreligger risk för översvämmade vattendrag.

Vid skyfall finns ett dike norr om planområdet som kan omhänderta vatten från Kalvtjärnsvägen, vilket hindrar det från att påverka planområdet. Planområdet sluttar mot oexploaterad naturmark i söder, vilket ger goda förutsättningar att minska översvämningrisken inom planområdet vid stora regnmängder. Detaljplanen tillåter endast hus utan källare, i likhet med tidigare detaljplaner.

Markföroreningar

Inom planområdet finns ingen historik som föranleder misstanke om föroreningrisk.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Genomförandedelen i planbeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen av genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Ansvarsfördelning

Allmän platsmark

Detaljplanen medför inget behov av ändrade ansvarsförhållande för den allmänna platsmarken [gata] inom området. Gatorna sköts gemensamt av fastighetsägarna/ bostadsrättsföreningarna.

Ingen registrerad gemensamhetsanläggning finns för gatorna. Om en sådan ansökan sker på initiativ av berörd fastighetsägare, blir samtliga fastigheter som är i behov av exempelvis gatan, berörda av lantmäteriförrättning och får betala en kostnad efter den andel som varje fastighet blir tilldelad.

Fastighetsägarna kommer även fortsatt ansvara för genomförande och underhåll inom allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande och underhåll inom kvartersmark

Tekniska frågor

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-ledningar finns utbyggt inom planområdet och nytt parhus avses anslutas till dessa ledningar. Kommunen tar ut anslutningsavgift i samband med att det nya parhuset ansluter till va-systemet.

Dagvatten hanteras lokalt genom naturlig infiltration.

El, tele och datakommunikation

Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s elnät. Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Nytt parhus avses anslutas till dessa ledningar.

Eventuell omdragning av ledningar till följd av exploatering kommer att bekostas av den part som initierar åtgärden.

Ledningsägare önskar att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar för att möjliggöra exploatering bekostas detta av den part som initierar åtgärden.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger inte upphov till behov av förändring av fastighetsindelning. Planområdet omfattar två fastigheter som ägs och förvaltas av två skilda bostadsrättsföreningar.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område säkerställs att det inte blir planstridigt att placera underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges för lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Ledningsrätt skapas genom en ledningsrättsförrättning. Det är ledningshavaren som ansöker om ledningsrättsförrättning.

Servitut för ledningar kan skrivas in i fastighetsregistret.

Ekonomiska frågor

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällvillor står för alla plankostnader, i enlighet med tecknat planavtal.

Administrativa frågor

Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet

Samråd	kvartal 3 2022
Granskning	kvartal 4 2022
Antagande	kvartal 2 2023
Laga kraft	kvartal 2 2023

Fastighetsredovisning, grundkarta

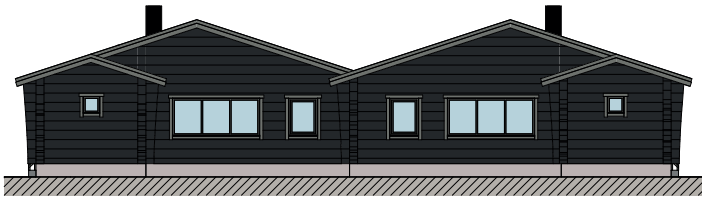
Grundkarta tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Ulrika Åberg på uppdrag av Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällvillor. Under planarbetets gång har samråd skett med Malung-Sälens kommun.

ALTERNATIVA UTFORMNINGAR AV TILLBYGGNADER SOM ÄR BYGGLOVSBEFRIADE

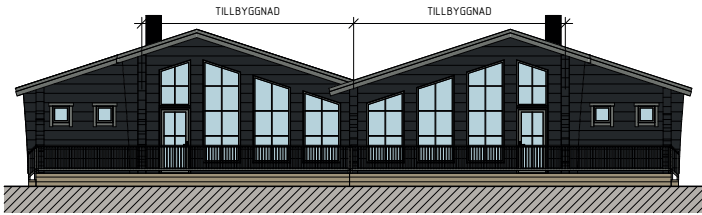
Alternativ 1:



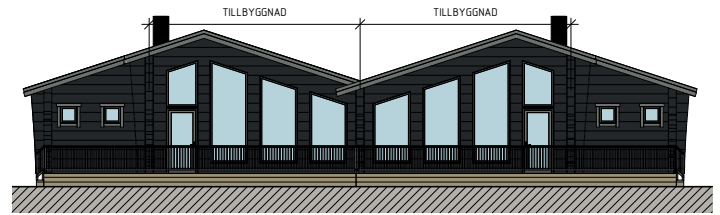
① Fasad mot Norr
1 : 100



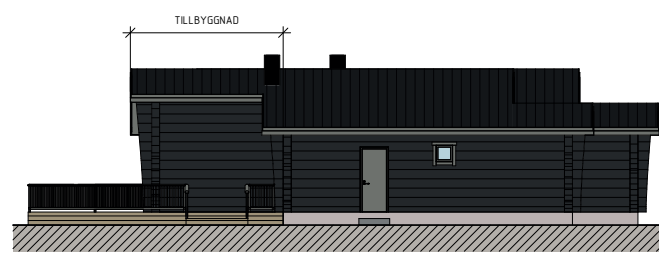
① Fasad mot Norr
1 : 100



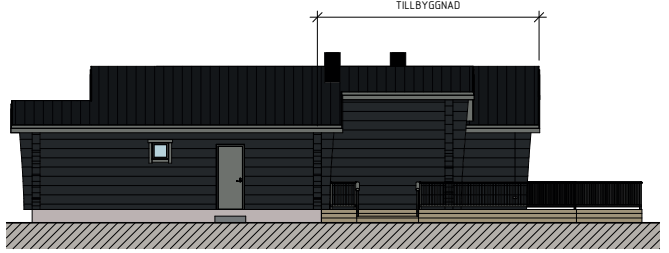
② Fasad mot Söder
1 : 100



② Fasad mot Söder
1 : 100



② Fasad mot Öster
1 : 100



① Fasad mot Väster
1 : 100



ALTERNATIVA UTFORMNINGAR AV TILLBYGGNADER SOM ÄR BYGGLOVSBEFRIADE

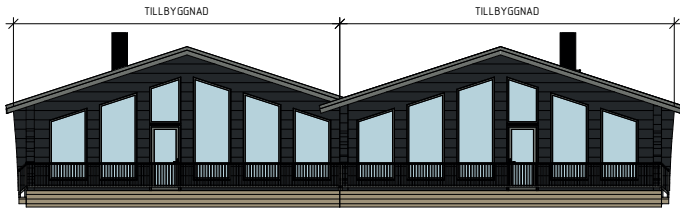
Alternativ 2:



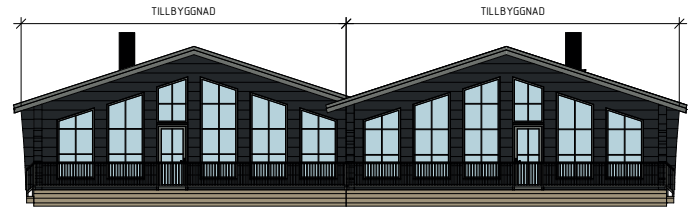
① Fasad mot Norr
1 : 100



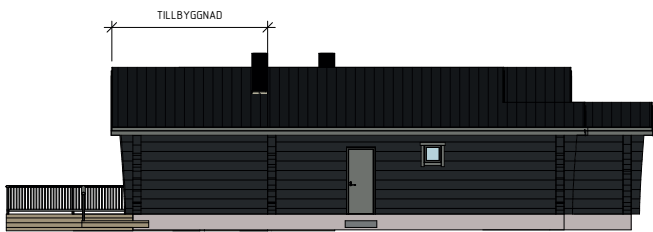
① Fasad mot Norr
1 : 100



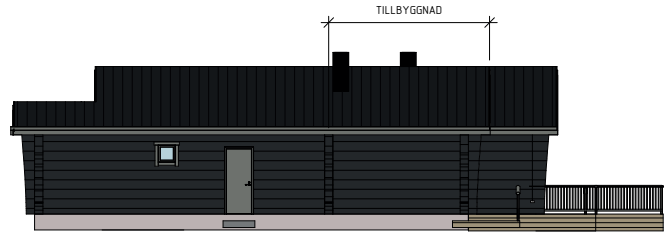
② Fasad mot Söder
1 : 100



② Fasad mot Söder
1 : 100



② Fasad mot Öster
1 : 100



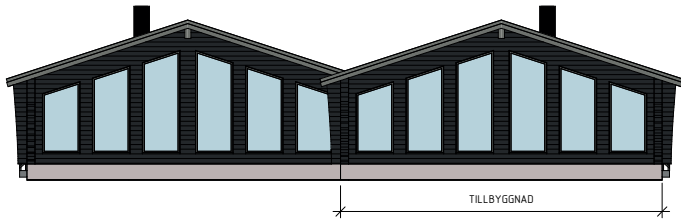
① Fasad mot Väster
1 : 100



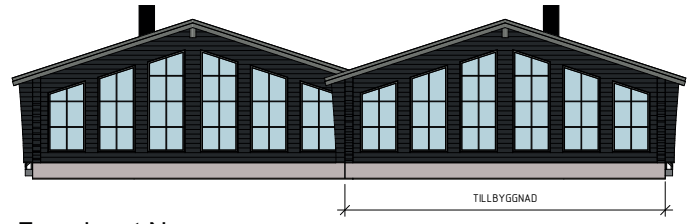
① Plan 1
1 : 100

ALTERNATIVA UTFORMNINGAR AV TILLBYGGNADER SOM ÄR BYGGLOVSBEFRIADE

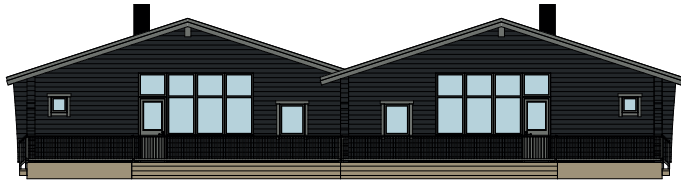
Alternativ 3:



① Fasad mot Norr
1:100



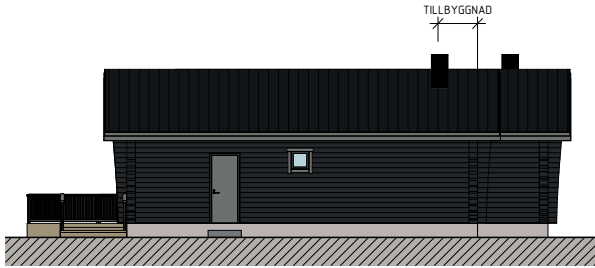
① Fasad mot Norr
1:100



② Fasad mot Söder
1:100



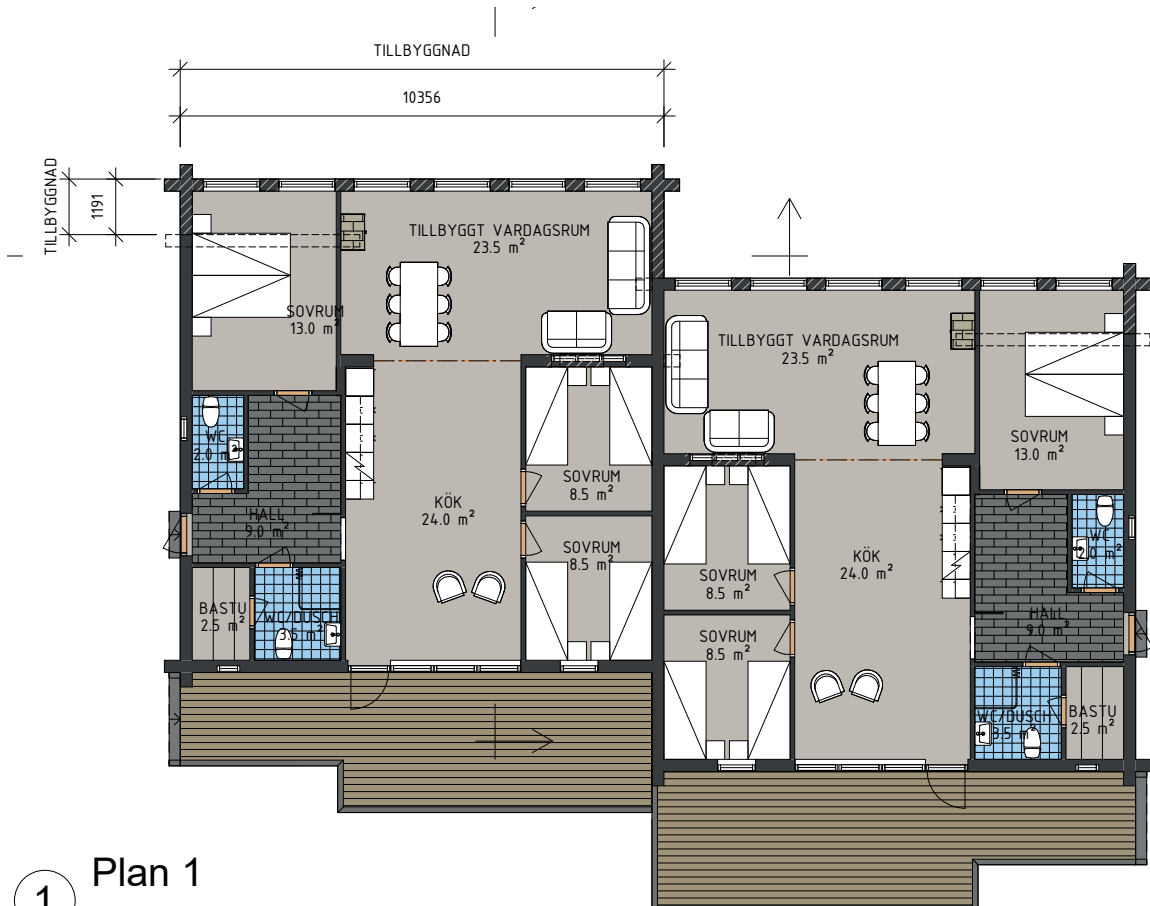
② Fasad mot Söder
1:100



② Fasad mot Öster
1:100



① Fasad mot Väster
1:100



① Plan 1
1:100