

## PLANBESKRIVNING

## GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för  
NORDKLINTOMRÅDET I STÖTEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2024-05-20

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Plandata	5
Läge	
Areal	
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	
Översiktliga planer	
Detaljplaner m.m.	
Kommunala beslut	
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Gator och trafik	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Upphävande av gällande detaljplan	18
Plangenomförande	18
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Planekonomi	
Konsekvenser av planens genomförande	26
Tolkning av detaljplanen	
Medverkande tjänstemän	27

## PLANBESKRIVNING

2024-05-20

**Detaljplan för  
NORDKLINTOMRÅDET I STÖTEN**  
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**HANDLINGAR**

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Nordklintområdet ligger nordväst om Stöten centrum och utgörs av flera bostadsrättskvarter bebyggda med friliggande hus och parhus. För området gäller detaljplan för Kullen och Backen (T145), lagakraft 2007-05-10 samt ändringar av detaljplan för Kullen och Backen (T187), laga kraft 2013-06-17. Gällande detaljplaner har bestämmelser som på ett mindre bra sätt reglerar byggrätten. Byggnadernas yttre storlek regleras med hjälp av byggnadsarea, byggnadshöjd och våningsantal. Det finns även en bestämmelse om bruttoarea och det är den som inte har fungerat bra.

Idag är byggnaderna till viss del öppna upp tillnock, medan det finns ett vindsbjälklag i delar av byggnaden. Begränsningen i bruttoarean gör att man i vissa, men långt ifrån alla, byggnader kan lägga ett bjälklag i hela byggnaden. Detta har medfört att somliga innehavare av bostadsrätter haft möjlighet att inreda hela sin vindsyta, så länge bruttoarean i just det aktuella kvarteret varit tillräcklig.

Med anledning av ovanstående syftar planen till att medge inredning av vind inom hela planområdet genom att enbart reglera byggrätterna inom kvarteren med byggnadsarea.

Byggnadernas yttre storlek medges inte förändras genom att byggrätterna regleras efter befintlig bebyggelse.

Planen syftar även till att rätta till avvikelser från gällande detaljplan beträffande lokalisering av angöringsvägar, parke-

ringsplatser och gångväg, ligger på naturområde i gällande detaljplan.

Syftet är också att städa upp bland gällande detaljplaner och tillägg som finns inom planområdet. Delar av gällande detaljplan berörs även av en ändring (T187). När denna plan vinner laga kraft upphör den del av ändringen som finns inom planområdet för denna plan att gälla, detta gör att planen blir enklare att förstå.

Planförslaget innebär även upphävande av några mindre delar av gällande detaljplan som ligger på fastigheten Transtrands Kronopark 1:159.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* (4 kap. 2 § MB (miljöbalken)), *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då området redan idag är ianspråktaget med byggnader och gator samt saknar utpekade natur- och kulturvärden.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

### **UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Detaljplanen ger inte rätt till mer byggbar markyta jämfört med gällande detaljplan utan det som tillkommer är att det blir möjligt att inreda vindarna i befintliga byggnader.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger cirka 400 meter nordväst om Stöten-torget. I öster gränsar området mot Stötenvägen och i väster mot skidbacken Vätten.



Översiktsskarta, planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Karta: Lantmäteriets karttjänst Min karta.

### Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 11,1 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

### 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.
- Fördjupad översiktsplan för Stöten

I den kommuntäckande översiktsplanen ligger planområdet inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen*, delområde *A18 Granfjällsstöten*.

För delområdet anges att smärre förtätningar i den befintliga strukturen kan vara acceptabelt innan konsekvenserna av en utökad utbyggnad i Stöten beskrivits i en ny fördjupad översiktsplan. Då det gäller fysiska avgränsningar av utbyggnadsområden kan vissa någorlunda begränsade avvikelser som bedöms lämpliga och inte kommer i konflikt med naturvärden eller dylikt vara möjliga att hantera utan att behöva revidera översiktsplanen. Sådan problematik bedöms kunna hanteras direkt i samband med upprättande av detaljplaner.

För delområdet anges även att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplaneläggning.

I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

I den fördjupade översiktsplanen ligger det föreslagna planområdet inom rekommendationsområde *Fs4* och *Ht1* angivet för fritidsbostäder samt hotell. Området berör i väster också

R1 angivet för sport- och friluftsområde, skidbackar med mera.

En ny fördjupad översiktsplan för Stötenområdet har varit på samråd. I samrådsförslaget för denna ingår planområdet inom ett område avsatt för fritidsbebyggelse, stugby (Bf8) Granfjällsbranten.

Planförslaget bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen samt förslaget till fördjupad översiktsplan som varit på samråd.

**Detaljplaner m.m.**

Nu aktuellt planområde berörs av delar av *Detaljplan för Kullen och Backen* (T145), laga kraft 2007-03-19 och *Ändring samt upphävande av detaljplan för Kullen och Backen*, laga kraft 2013-06-17. Marken är planlagd som bostäder (B), naturområde (NATUR), lokaltrafik (LOKALGATA) och parkering (P).

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom aktuellt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Den nordvästra delen av planområdet gränsar mot *Byggnadsplan för Stötens stugby* (T43), fastställd 1985-01-28. Marken som gränsar mot planförslaget är planlagd som skidbacke och skidlift (FI).

**Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2021-06-24 § 84 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas och att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

**FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER****Mark och vegetation**

Marken inom planområdet sluttar från sydost mot nordväst mellan 526 meter över havet till 470 meter över havet. Marken är bebyggd med bostadskvarter samt gator och parkeringar som är grusade. Mellan de olika kvarteren med bebyggelse finns glesare blandskog och slänter som håller på att återvegeteras. Alla tak är växtbeklädda.

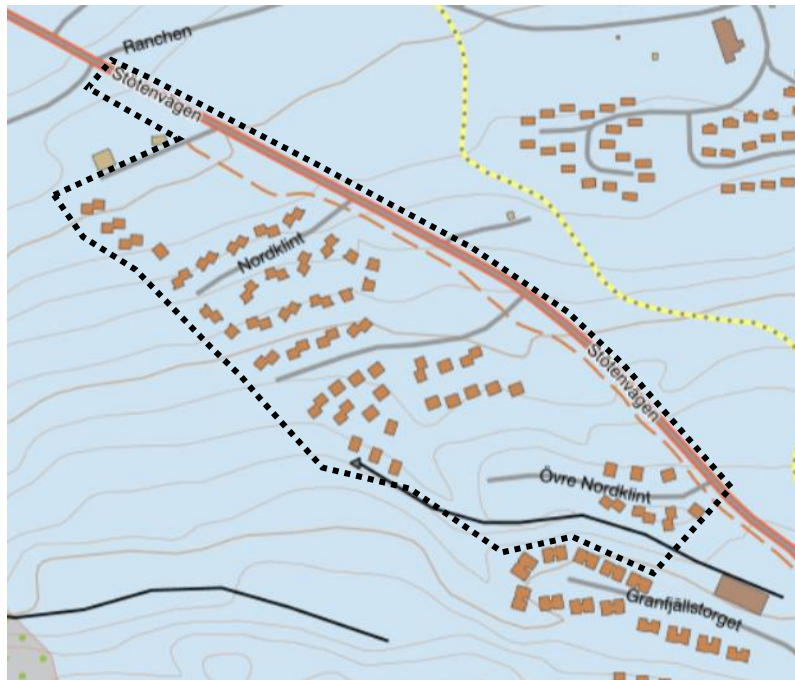


Delar av Nordklintområdet.

Området är redan idag bebyggt och ingen ny naturmark kommer att tas i anspråk jämfört med dagsläget så bedömningen är att en naturvärdesinventering inte behöver göras.

### Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän. I planområdets södra del finns en isälvsränna. Den ligger inom naturmark i detaljplanen.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.



**Bebyggelseområden**

## Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns flera kvarter bebyggda med ungefär hälften friliggande hus och hälften parhus, totalt runt 50 enheter. Några mindre fastigheter i söder är ännu inte bebyggda.

Alla byggnader inom planområdet är byggda i trä och har en brunsvart kulör. Alla tak är växtbeklädda.

Söder om planområdet ligger Mountain Lodge Stöten och ytterligare parhus. Norr om planområdet ligger Dalavistet.



*Delar av Nordklintområdet.*



*Delar av Nordklintområdet.*

## Bostäder (B)

Planområdet kommer att tillåta bostäder (B). Större delen av planområdet är redan idag bebyggt. Dessa är planlagda som bostäder (B) i gällande detaljplan.

För att möjliggöra inredning av vindarna/loft i befintliga byggnader tas bestämmelsen om bruttoarea som finns i gällande detaljplan bort och regleras enbart med byggnadsarea.

Största byggnadsarea ( $e_1$ ) anpassas efter befintlig byggnation. Byggnadsarean varierar mellan 275 m<sup>2</sup> och 1550 m<sup>2</sup> beroende på kvartersstorlek.

Utöver byggnadsarean ( $e_1$ ) medges byggnadsarea för balkonger, förråd och skärmtak ( $e_2$ ) motsvarande cirka 25 procent av största byggnadsarean ( $e_1$ ).

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 meter och för komplementbyggnad 3 meter.

Byggnaderna ska till övervägande del ha fasader bestående av trä och ges en mörk matt kulör. Takbeläggning ska vara gräs, torv, sedum eller likvärdigt. ( $f_1$ ) Största taklutning är 30 grader.

Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt därför införs en planbestämmelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras ( $n_1$ ).

Återställningen ska utföras med inhemska arter som passar i fjällmiljö och klarar klimatet i Stöten. Inga massor som kan medföra att invasiva arter etablerar sig ska användas i området.

#### Ändrad lovplikt

Kommunen kan minska lovplikten för bygglovspliktiga åtgärder genom en planbestämmelse. Planbestämmelser om minskad lovplikt kan användas för 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.

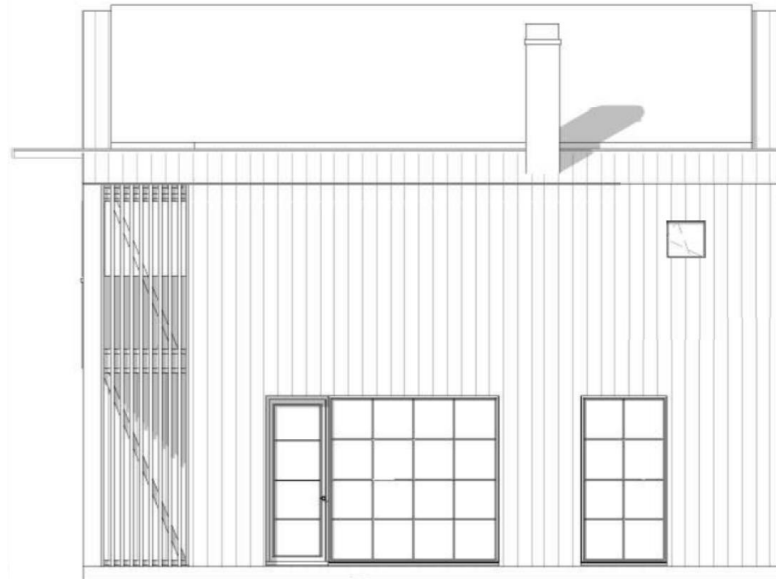
Även om en åtgärd undantas från lovplikt genom en planbestämmelse får åtgärden ändå inte strida mot någon av detaljplanens bestämmelser. Om kommunen minskar lovplikten för nybyggnad eller tillbyggnad krävs en anmälan för dessa åtgärder. Anmälningspliktiga åtgärder kräver start-

besked 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 planförslaget ändras lovplikt för inredning/tillbyggnad av vind/loft om fasad utformas enligt de skisser som redovisas nedan.



*Gavelfasad*



Långfasad

En bestämmelse införs om att bygglov inte krävs för inredning/tillbyggnad av vind/loft samt där tillhörande fasadändring (se fasadritning). Den minskade lovplikten gäller inte nybyggnation. (a<sub>1</sub>)

Även en (1) förrådsbyggnad med största byggnadsarea på 9 kvadratmeter och en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter är bygglovbefriad. Förrådet ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. (a<sub>2</sub>). Förrådsbyggnaden får placeras på ett u-området. Förrådet ska därför gå att flytta eller byggas på ett sätt som inte begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller drifva ledningarna.

För åtgärderna som inte kräver bygglov i detaljplanen (a<sub>1</sub> och a<sub>2</sub>) krävs anmälan till byggnadsnämnden enligt 6 kap 5 § punkt 2 plan- och byggförordningen (2011:338). Vid en anmälan ska de tekniska egenskapskraven behandlas, till exempel brandskydd.

#### Service

Beroende på var man befinner sig i planområdet ligger Stötentorget mellan 400 och 900 meter sydost om planområdet. Där finns delar av året förutom en livsmedelsaffär även butiker, restauranger och skiduthyrning samt en läkarmottagning. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

**Tillgänglighet** Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

### **Friytor**

**Natur** För planområdet som helhet gäller att befintlig vegetation i möjligaste mån ska sparas. Naturområden (NATUR<sub>1</sub>) har sparats mellan de olika bebyggelsekvarteren samt mot Stötenvägen.

Skidvägar inom området får vara max 6 meter breda för att spara så mycket vegetation som möjligt och ändå klara av att pistas (skidväg<sub>1</sub>).

**Lek och rekreation** Goda möjligheter till lek och rekreation finns i angränsande skidområde.

### **Gator och Trafik**

**Gator, trafikmatning, utfarter** Planområdets olika bebyggda kvarter är anslutna till fyra lokalgator (GATA<sub>2</sub>) som i sin tur är anslutna till huvudgatan Stötenvägen (väg 1052) (GATA<sub>1</sub>), via fyra utfarter.

Stötenvägen (väg 1052) som går genom planområde är statlig och Trafikverket har vägrätt för vägen.

Från lokalgatorna finns anslutningsgator till bostäderna och dess parkeringsplatser. Några befintliga anslutningsgator och parkeringar har byggts på naturområde i gällande detaljplan. Detta rättas till i denna detaljplan och dessa föreslås nu ligga på kvartersmark. Det norra markområdet mellan B- och P<sub>1</sub>-kvartet (fastigheterna Transtrands Kronopark 1:435 och 1:481) som tagits i anspråk ska även fortsättningsvis vara naturmark och ska därför återställas till naturmark.

**Gång- och cykelväg** I gällande detaljplan är en gångväg planlagd längs med Stötenvägen. Den anlagda gångvägens sträckning avviker från den planlagda och har byggts på naturområde och på mark för parkering i gällande detaljplan. Den planläggs nu i rätt läge och som gång- och cykelväg (cykel<sub>1</sub>). Detta betyder

att området för parkering i norra delen av planområdet minskas.

**Kollektivtrafik**

Reguljär busstrafik trafikerar Stöten under vintersäsong mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör hållplats Varglyan cirka 100 meter nordväst om planområdet och hållplats Stöten hotell cirka 400 meter sydost om planområdet.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

**Parkering**

Befintlig bebyggelse inom planområdet får sina parkeringar inom kvartersmark.

I norra delen av planområdet finns i gällande detaljplan ett område planlagt som parkering (P). Parkeringen tillhör fastighet Transtrands Kronopark 1:436 som ligger utanför planområdet. Parkeringsområdet minskas något jämfört med gällande detaljplan med anledning av dragningen av befintlig gång- och cykelväg. Parkeringen planläggs som markparkering (P<sub>1</sub>).

**Störningar****Trafikbuller**

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För ljudnivåer inomhus gäller Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Stötenvägen/väg 1052, är den större vägen och passerar planområdets östra del. Enligt Trafikverkets databas trafikmätningar 2013 uppgår Stötensvägens trafikflöde till 220 fordon per årsmiddeldygn, varav tung trafik utgör cirka 11 procent.

Enligt Trafikverkets Prognos för persontrafiken 2040 bedöms trafiken öka cirka 1% årligen mellan 2014-2040. Trafikflödet

beräknas därav komma att uppgå till cirka 290 fordon/års-medeldygn år 2040.

En översiktlig trafikberäkning har tagits fram med hjälp av Trivectors bullerprogram. Beräkningar har gjorts för bullernivåer 10 meter från vägmitt. Ekvivalentnivån uppgår här till 49 dBA. Riktvärdet 60 dBA ekvivalentnivå klaras därför med god marginal. Detaljplanen medger bebyggelse som närmast knappt 20 meter från vägmitt. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Ekvivalentnivåriktvärdet 50 dBA för uteplats klaras 10 meter från vägmitt. Maximalnivåriktvärdet 70 dBA för uteplats klaras enligt beräkningar cirka 30 meter från vägmitt. Om det inte anordnas gemensam skyddad uteplats som klarar bullerkraven ska uteplatser som anläggs närmare än 30 meter från vägmitt placeras på den sida som inte vetter mot Stötenvägen i skydd av huset ( $f_2$ ). För uteplatser belägna mer än 30 meter från vägmitt finns inga restriktioner.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten.

Vamas (Vatten & Avfall i Malung-Sälens AB) är huvudman för vatten- och avloppsanläggningen i Stöten. Planområdet och dess bebyggda fastigheter är redan anslutna till anläggningen. För ej bebyggda fastigheter finns kapacitet enligt gällande detaljplan. Vatten- och avloppssituationen bedöms inte påverkas av nu aktuell detaljplan.

#### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten från planområdet ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom det finns stora områden med naturmark. Befintliga gator, angöringsgator och parkeringar är grusbelagda.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Gräns mot Norge* som omfattar cirka 15 km<sup>2</sup> och mynnar ut i huvudavrinningsområde Dalälven.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Fulufjället-Sälen som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten Görälsåsen och ytvattenförekomsten Görälven. Grundvattenförekomsterna, som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenförekomsten, som är skyddat område (vattenrelaterade Natura 2000), har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen, uppnår ej god kemisk status, baseras på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider på grund av atmosfärisk deposition.

Endast ett fåtal av fastigheterna inom planområdet är inte bebyggda. Planförslaget innebär därmed endast en mindre ökning av hårdgjorda ytor. Då det inte finns några befintliga problem med dagvattenhanteringen och det endast sker en mindre ökning av hårdgjorda ytor kan dagvattnet även efter exploateringen fortsättningsvis tas om hand lokalt.

För att bevara infiltrationsmöjligheten i så stor utsträckning som möjligt införs en egenskapsbestämmelser att lokalgator (GATA<sub>2</sub>) inte får hårdgöras (infiltr<sub>1</sub>) samt körytor och parkeringar på markanvändningen (B) och (P<sub>1</sub>) inte får hårdgöras. Med hårdgjord yta avser markbeläggning som inte är genomsläpplig. Principen är att vattnet ska kunna ta sig genom beläggningen i till exempel håligheter och skarvar, som till exempel grus, hålstensbeläggning eller genomsläppliga fogar. Ytan får inte asfalteras.

EI

Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB: s nät.

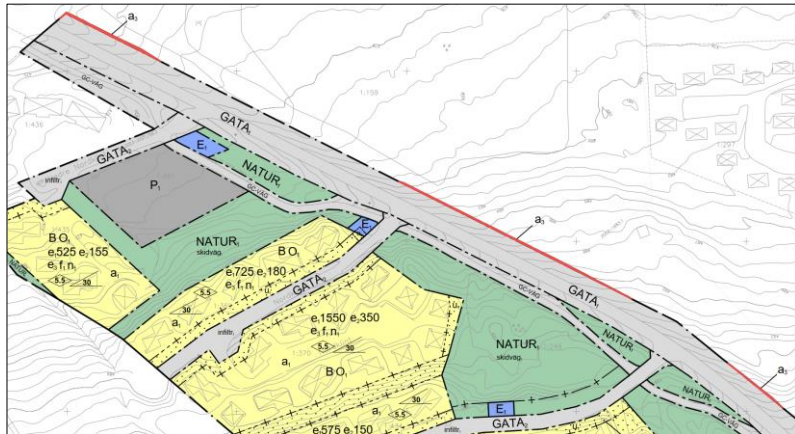
Det finns fyra områden planlagda med markanvändningen transformatorstation (E<sub>1</sub>). Marken får även användas för fiber tillhörande anläggningen i området.



Värme	Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
Avfall	<p>Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. Vamas föreskrifter om avfallshantering ska följas.</p> <p>Bostadsrättsföreningarna inom planområdet betalar idag avfallstaxa och är av Vamas hänvisade till återvinningsstationen vid Stötentorget.</p>
Allmännyttiga underjordiska ledningar	För delar av ledningsnätet för vatten och avlopp samt el som ligger på kvartersmark upprättas markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u <sub>1</sub> ). U-området får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller drifta ledningarna.
Brandskydd	<p>Planområdet ligger inom mindre än 30 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.</p> <p>Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 meter gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.</p>

## UPPHÄVANDE AV GÄLLANDE DETALJPLAN

Planförslaget innebär ett upphävande av tre mindre delar av gällande detaljplan, *Detaljplan för Kullen och Backen (T145)*.



*Del av plankartan som i rött visar de tre områdena av gällande detaljplan som upphävs.*

För att de tre mindre delarna inte ska bli kvar som egna öar efter att den nya planen antas måste de upphävas. Upphävandet regleras med en administrativ bestämmelse, Gällande detaljplan upphävs (a<sub>3</sub>).

Delarna som upphävs är gatumark och ligger utanför fastigheten Transtrands Kronopark 1:249 som Stötenvägen tillhör. Fastighetavstyckningen som gjordes efter antagandet av gällande detaljplan stämde inte med plangränserna i planen. I och med upphävandet kommer fastighetsgräns och plangräns att stämma överens norr om Stötenvägen.

## PLANGENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd vintern 2024 och granskning våren 2024 för att kunna antas sommaren 2024.

Huvudman

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

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för *kommunalt* huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

Stötenvägen (väg 1052) som går genom planområde har statlig väghållning och Trafikverket har vägrätt för vägen.

Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</p> <p>När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	<p>Inom planområdet ligger Transtrands Kronopark 1:369 och 1:370 som ägs av bostadsrättsföreningen Nordklint 1, Transtrands Kronopark 1:432-1:434 som ägs av bostadsrättsföreningen Nordklint 2, Transtrands Kronopark 1:428 och 1:430 som ägs av bostadsrättsföreningen Nordklint 3 Övre, Transtrands Kronopark 1:435 som ägs av bostadsrättsföreningen Nordklint 3 Undre. Inom planområdet ligger även Transtrands Kronopark 1:481 som ägs av Granfjällsstöten Parkering AB, Transtrands Kronopark 1:429 och 1:431 samt 1:484, 1:486 och 1:487 som ägs av Granfjällsplatån AB samt Transtrands Kronopark 1:483 och 1:485 som ägs av privatpersoner.</p> <p>Planområdet omfattar även delar av fastigheten Transtrands Kronopark 1:249 som ägs av Lilje Fjäll AB och Transtrands Kronopark 1:159 som ägs av Lilje Invest AB.</p>
Avtal	<p>I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.</p>

Erforderliga åtgärder för att möjliggöra exploateringen inom planområdet bekostas av exploatören.

### Ansvarsfördelning

#### Teknisk försörjning

Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet.

Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

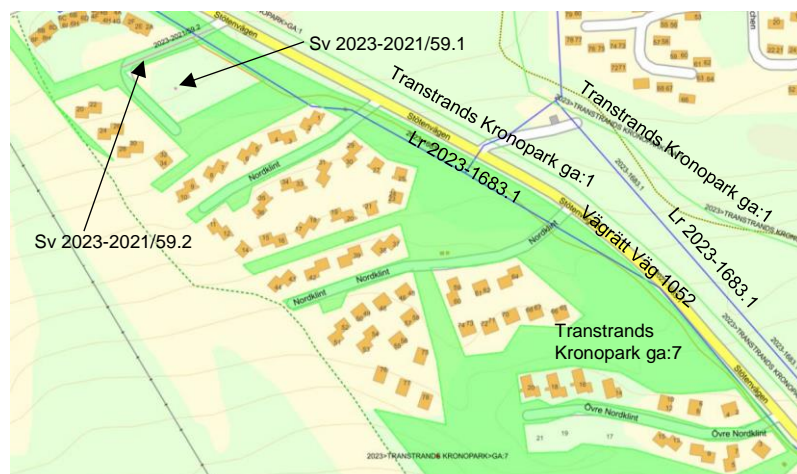
Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter som detaljplanen ska förhålla sig till.



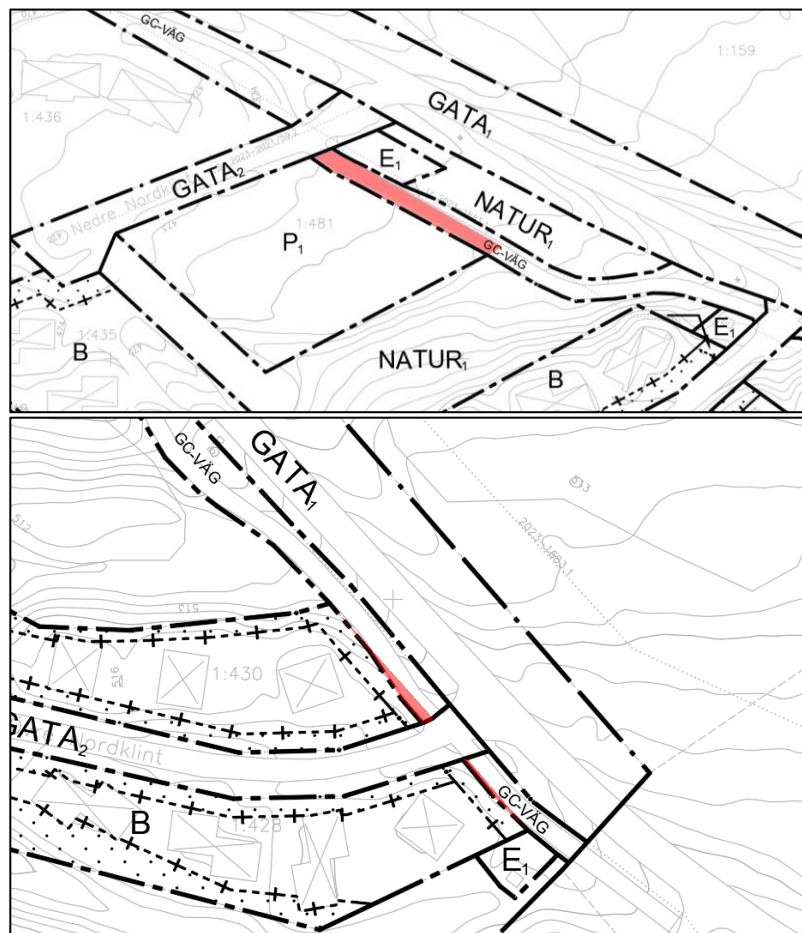
*Befintliga gemensamhetsanläggningar (grönt), servitut (rosa) och ledningsrätter (blått) i och runt planområdet.*

Transtrands Kronopark ga:1

Transtrands Kronopark ga:1, ändamål Gångvägar samt belysning, längd- och motionsspår samt skoterleder. Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal.

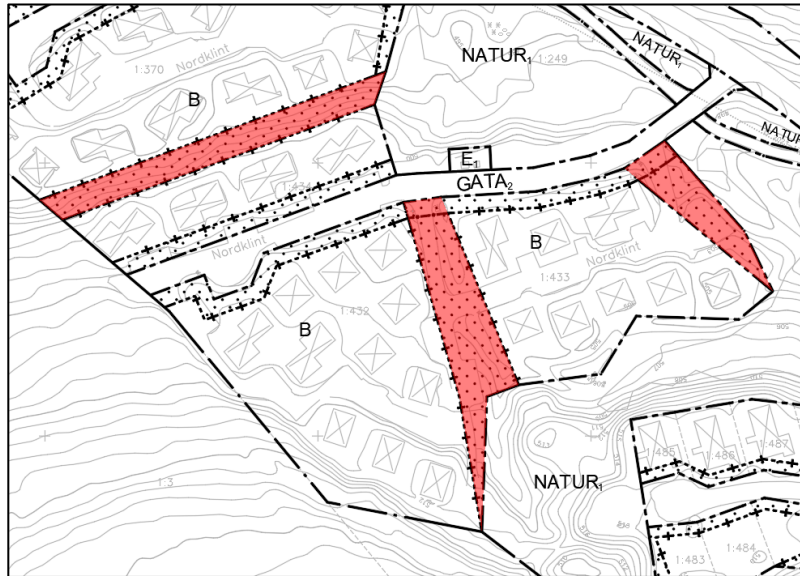
Transtrands Kronopark ga:7

Transtrands Kronopark ga:7, ändamål Vägar och naturområde. Gemensamhetsanläggningen omprövas. Gemensamhetsanläggningen utökas med ytor med användning GC-VÄG i aktuell detaljplan. Se även avsnitt *Fastighetsbildning nedan*.



Ytor som gemensamhetsanläggningen föreslås utökas med.

Ytor med användningen B, Bostäder i aktuell detaljplan som ingår i gemensamhetsanläggningen utgår. Se även avsnitt *Fastighetsbildning nedan*



*Ytor av gemensamhetsanläggningen som föreslås att utgå.*

#### Servitut 2023-3366.1

Servitut 2023-3366.1, ändamål Utrymme, till förmån för Transtrands Kronopark ga:1 och belastar Transtrands Kronopark 1:249 med flera. Inga förändringar för servitutet.

#### Servitut 2023-2021/59.1

Servitut 2023-2021/59.1, ändamål Parkering, till förmån för Transtrands Kronopark 1:436 och belastar Transtrands Kronopark 1:481. Inga förändringar för servitutet.

#### Servitut 2023-2021/59.2

Servitut 2023-2021/59.2, ändamål Väg, till förmån för Transtrands Kronopark 1:481 och belastar Transtrands Kronopark ga:7. Inga förändringar för servitutet.

#### Ledningsrätt 2023-1683.1

Ledningsrätt 2023-1683.1, ändamål Vattentäkt med mera, till förmån för Stöten Vatten AB och belastar Transtrands Kronopark 1:249 med flera. Inga förändringar för servitutet.

#### Nyttjanderätt 92/2023

Nyttjanderätt 92/2023, ändamål Basradioutrustning med mera till förmån för – och belastar Transtrands Kronopark 1:249. Inga förändringar för nyttjanderätten.

Vägrätt Trafikverket väg 1052

Inga förändringar för vägrätten.

Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i Transtrands Kronopark ga:1 och ga:7 i samband med avstyckning.

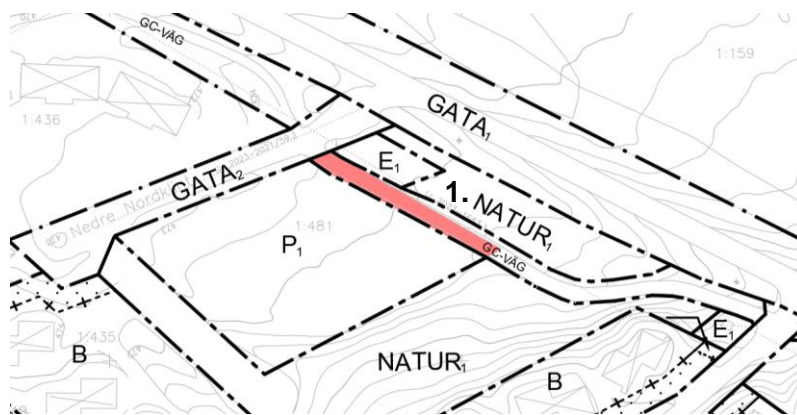
Som en följd av planförslaget behöver Transtrands Kronopark ga:7 omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Om det på grund av omprövningen uppkommer en skada ska markägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § anläggningslagen).

Ändringar av befintliga gemensamhetsanläggningar och servitut sker genom omprövning hos Lantmäteriet. Exploatören initierar erforderliga lantmäteriförrättningar.

## Fastighetsbildning

Transtrands Kronopark 1:249 tillförs mark:

1. Cirka 276 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:481



*Marktytor som ska fastighetsregleras till andra befintliga fastigheter.*

2. Cirka 37 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:430
3. Cirka 14 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:428



Marktytor som ska fastighetsregleras till andra befintliga fastigheter.

Transtrands Kronopark 1:432 tillförs mark:

4. Cirka 1 591 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:249

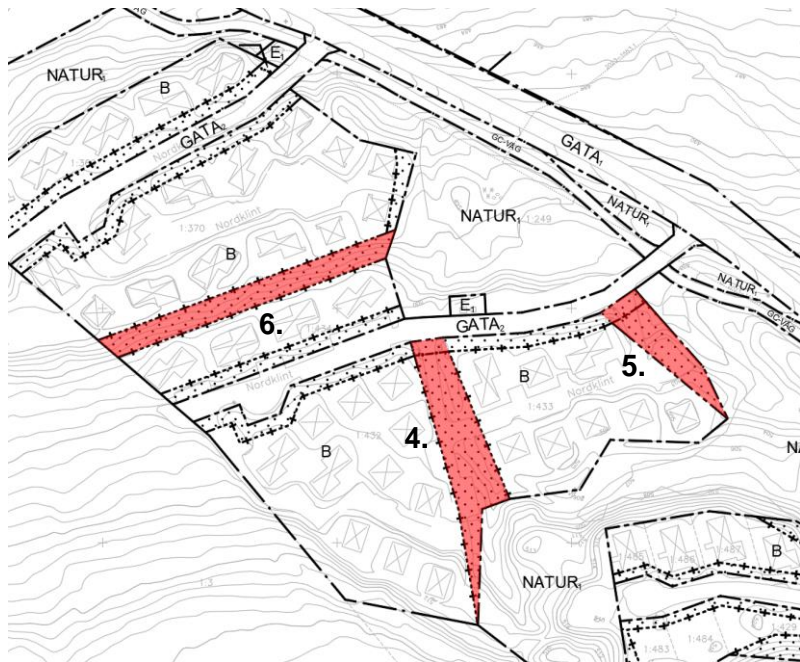
Transtrands Kronopark 1:433 tillförs mark:

5. Cirka 754 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:249

Transtrands Kronopark 1:434 tillförs mark:

6. Cirka 1261 kvadratmeter från Transtrands Kronopark 1:249





Markytor som ska fastighetsregleras till andra befintliga fastigheter.

För att kvarteren med dess fastigheter efter ovan beskrivna förändringar ska bevaras så att fördelningen av byggnadsarea inte påverkas införs en minsta fastighetsstorlek för varje kvarter (d<sub>1</sub>-d<sub>10</sub>).

#### Lantmäterikostnader

Exploatören/fastighetsägaren initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

#### Fastighetsredovisning, grundkarta

En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. En fastighetsförteckning har upprättats av Sweco. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

#### Planekonomi

För kommunen innebär exploateringen inte några kostnader. Exploatören har bekostat framtagandet av planhandlingar och kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatören och kommunen.

Vamas kommer att ansluta ännu ej bebyggda fastigheter till kommunens vatten- och avloppssystem mot att anslutningsavgift betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa vid anslutningstillfället.

**KONSEKVENSER AV  
PLANENS  
GENOMFÖRANDE**

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Ny naturmark tas endast i anspråk på några fastigheter i söder som ännu inte är bebyggda. Dessa är dock redan tidigare planlagda för bostäder i gällande detaljplan. För att slänter ska återställas snabbare anger en planbestämmelse att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter. För att minimera dagvattnet finns en planbestämmelse att gator samt angöringsgator och parkeringar inom B-områdena inte får hårdgöras. Området i norr som tagits i anspråk för tillfartsgata och parkering återställs till naturmark.

Boendemiljö

Planförslaget medger att befintliga bostäder inom planförslaget kan inreda vindarna. Ytterligare byggnadsareor tillförs inte jämfört med gällande detaljplan. Detta innebär en marginell ökning av antalet bäddar. Längs med hela planområdet finns det en separerad gång- och cykelväg parallellt med Stötenvägen upp till Stöten centrum. Bebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar, backar och service varvid antalet biltransporter kan minimeras under vistelsen.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbebyggelse är lägre nyttjade.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

**Tolkning av  
detaljplanen**

Vid handläggning av detaljplanen har Plan- och bygglagen (2010:900) använts.

Vid tolkning av detaljplaneprocessen, ska Boverkets PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen från 2018-08-01 – 2020-09-30 användas och för tolkning av

planbestämmelser ska Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom på uppdrag av bostadsrättsföreningarna Nordklint 1, Nordklint 2, Nordklint 3 Övre och Nordklint 3 Undre. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson och byggnadsinspektör Karin Jonsson på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Mathias Westin  
planarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2021-06-24, § 84