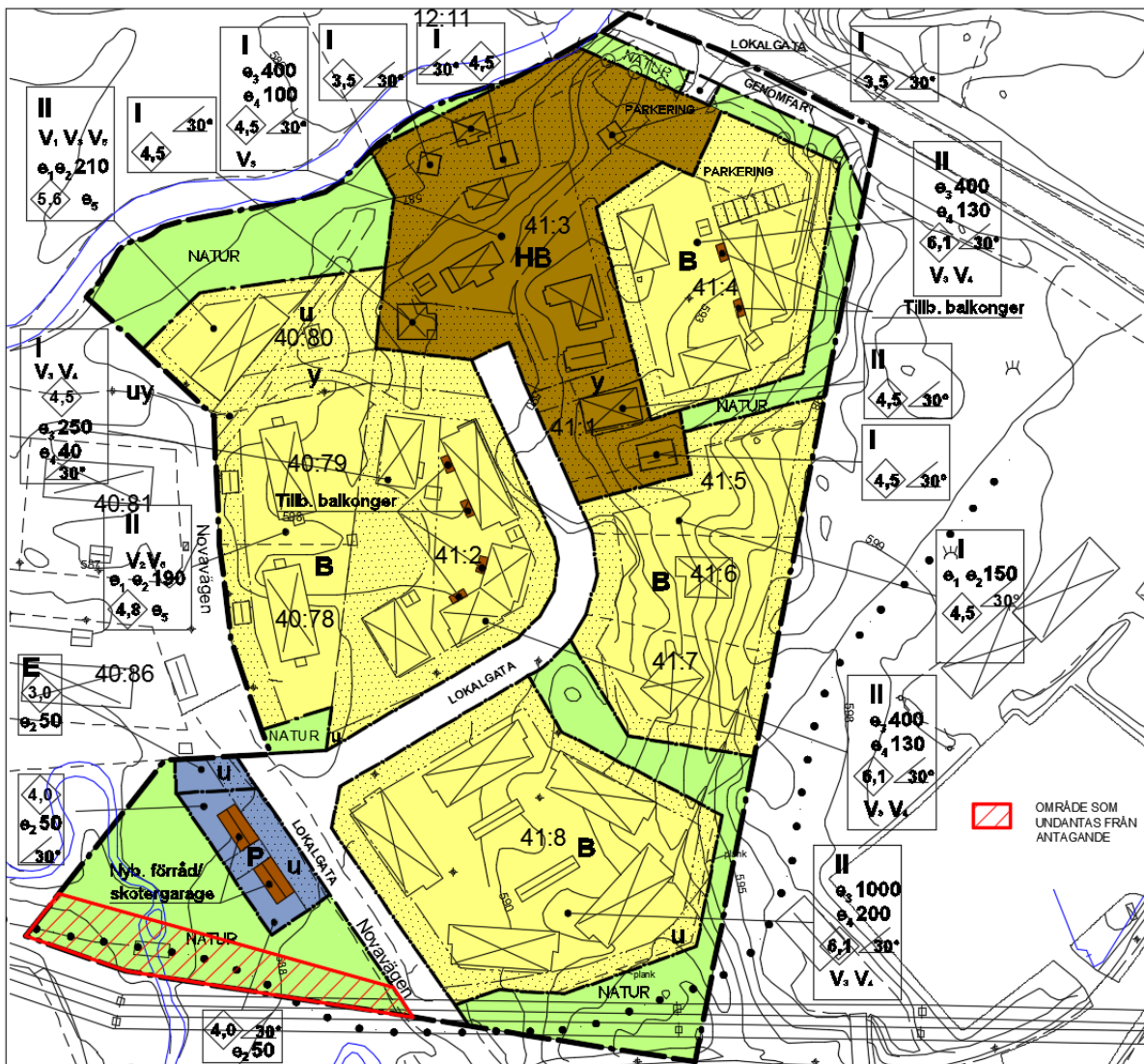


Ändring av detaljplan för Joängets fjällgård samt del av Joängets tomtområde

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i september 2015 av Bygg-Teknik i Malung AB
Reviderad januari 2017

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2015-04-29
Beslut granskning	BN	
Antagen	BN	2017-02-15
Vunnit laga kraft		2017-03-14



PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att ändra fastighetsindelningen för fastigheterna Rörbäcksnäs 41:1, 41:3, 41:4 och 41:5 samt att reglera vägfrågor. Dessutom utökas byggrätten på fastigheterna 41:4 och 41:2 så att byggrätten för uthus, balkonger och skärmtak utökas med 30 resp. 60 m².

I planområdets sydvästra del föreslås ett förråd/skotergarage att placeras.

FÖRENLIKT 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 i Sälenfjällen omedelbart norr om Hundfjällets fjällanläggning mellan Hundfjällsbäcken och Tandån.
Areal	Planområdet areal är ca 3,1 ha.
Markägoförhållande	Planområdet omfattar fastigheterna 40:78-40:80 och 41:1-41:8. Fastigheterna 40:78 -40:80 samt 41:2, 41:3 och 41:8 ägs av bostadsrättsföreningar medan 41:1, 41:3 och 41:5-41:7 ägs av privatpersoner.

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 §§. Riksväg 66 utgör riksintresse för kommunikationer.
Översiktliga planer	Området ligger inom område A16 i kommunens kommunomfattande översiktsplan. För område A16 Tandådalen- Hundfjället-Pulsen gäller följande rekommendationer: Förtätningar inom Joängets Fjällgård kan tillåtas efter detaljplaneläggning. Särskild uppmärksamhet erfordras i fortsatt planläggning för att tillgodose Transtrandsfjällens värden för friluftslivet.

Detaljplaner	-	För området gäller idag detaljplan för Joängets Fjällgård (T65) och del av detaljplan Joängets Tomtområde (T60).
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		Tandån passerar omedelbart norr om planområdet vilken är strandskyddad. Även Hudfjällsbäcken som passerar genom planområdets sydvästra hörn är strandskyddad. Strandskyddet föreslås upphävas inom den kvarters- och lokalgatumark, som är belägen närmare än 100 meter från Tandån och Hundfjällsbäcken. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller dels att strandskyddsområdet i de bebyggda delarna redan är ianspråktaget och dels att det nya området för skotergarage har valts med tanke på att i största möjliga utsträckning undvika störningar för de boende. Platsen för skotergaragen kommer även att vara en samlingspunkt i samband med skotersafaris, som kommer att bedrivas av aktivitetsföretag i anslutning till planområdet. Placeringen av skotergaragen får därför anses utgöra ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden är turistnäringens stora betydelse för Malung-Sälens kommun, vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar och turistaktiviteter.
Kommunala beslut		Byggnadsnämnden beslutade 2014-06-25 att detaljplanearbete får påbörjas varvid vissa i beslutet angivna anvisningar skall beaktas. Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-27 att planförslaget skickas ut på samråd när kompletta planhandlingar inkommit till stadsbyggnadskontoret.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur		
<i>Mark och vegetation</i>		Områdets obebyggda delar är i huvudsak bevuxna med tall- och granskog med inslag av björk i de lägre delarna mot vattendragen. Befintliga träd bör i största möjliga utsträckning behållas för att inte förvanska området karaktär.
<i>Geotekniska förhållanden</i>		Marken inom tomtplatserna består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.
<i>Förorenad mark</i>		Inom det föreslagna bebyggelseområdet finns inte kännedom om någon förorenad mark.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområden
Bostäder

Planändringen innebär att största tillåtna byggnadsarea för uthus, balkonger och skärmtak ökas med 60 resp. 30 m² för fastigheterna 41:2 och 41: 4. Byggrätten för fastigheten 41:3 ökas från 350 m² till 400 m². Dessutom legaliseras samtliga befintliga byggnader på fastigheten.

I övrigt föreslås att gällande planbestämmelser i princip behålls och att befintlig bebyggelse legaliseras genom de i planen redovisade planbestämmelserna.

Generellt gäller för hela planområdet att fasader skall vara i trä och takmaterial skall vara matta. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus är 3,0 meter.

Inom västra **B-området** på **fastigheten 41:2** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst en våning får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 250 m² och för uthus, balkonger och skärmtak 40 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter.
- Källare eller sluttningsvåning får ej anordnas
- Vind får ej inredas.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Inom östra **B-området** på **fastigheten 41:2** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst två våningar får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 400 m² och för uthus, balkonger och skärmtak 130 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 6,1 meter.
- Källare eller sluttningsvåning får ej anordnas
- Vind får ej inredas.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Inom **B-området** på **fastigheterna 40:78 och 40:79** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst två våningar får uppföras.
- Minsta tillåtna tomtstorlek 900 m² per tomt och endast friliggande hus får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea 190 m² per tomt.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,8 meter.
- Huvudbyggnadens taknock får ej förläggas högre än 6,0 meter över golvbjälklagets överkant i markplanets våning.
- Minsta respektive högsta taklutning är 23 respektive 27 grader.
- Högst en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per tomt. Boningsrum får ej inredas i uthus. Balkonger och skärmtak får uppföras med sammanlagt högst 25 m² per tomt.

Inom **B-området** på **fastigheten 40:80** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst två våningar får uppföras.
- Minsta tillåtna tomtstorlek 900 m² per tomt och endast friliggande hus får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea 210 m² per tomt.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 5,6 meter.
- Huvudbyggnadens taknock får ej förläggas högre än 7,3 meter över golvbjälklagets överkant i markplanets våning.
- Källare eller sluttningsvåning får ej anordnas
- Minsta respektive högsta taklutning är 23 respektive 27 grader.
- Högst en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras per tomt. Boningsrum får ej inredas i uthus. Balkonger och skärmtak får uppföras med sammanlagt högst 25 m² per tomt.

Inom **B-området** på **fastigheten 41:4** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst två våningar får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 400 m² och för uthus, balkonger och skärmtak 130 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 6,1 meter.
- Källare eller sluttningsvåning får ej anordnas
- Vind får ej inredas.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Inom det centrala **BH-området** på **fastigheten 41:3** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst en våning får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 400 m² och för uthus, balkonger och skärmtak 100 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter.
- Källare eller sluttningsvåning får ej anordnas
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.

Vidare legaliseras samtliga 5 befintliga byggnader, som ligger inom den punktprickade marken. För dessa 5 byggnader gäller generellt att en våning får uppföras och att taklutningen får vara högst 30 grader. För 2 av dessa byggnader tillåts 4,5 meters byggnadshöjd och för 3 3,5 meters byggnadshöjd.

De 2 byggnaderna belägna på **41:1 och delvis på 41.5**, vilka efter fastighetsreglering skall tillhöra 41:3 legaliseras i planförslaget och generellt gäller att byggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter och en högsta taklutning på 30 grader. Den norra byggnaden får uppföras i 2 våningar medan den södra får uppföras i högst en våning.

Inom **B-området** på **fastigheterna 41:5-41:7** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst en våning får uppföras
- Minsta tillåtna tomtstorlek 900 m² per tomt och endast friliggande hus får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea 150 m² per tomt.
- Högst tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,5 meter.
- Högst tillåtna taklutning är 30 grader.

Inom **B-området** på **fastigheten 41:8** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högst två våningar får uppföras.
- Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader är 1000 m² och för uthus, balkonger och skärmtak 200 m².
- Högst tillåtna byggnadshöjd 6,1 meter.
- Källare eller slutningsvåning får ej anordnas
- Vind får ej inredas.
- Högst tillåtna taklutning är 30 grader.

Sopupsamling (E)

Följande planbestämmelser skall gälla:

- Största tillåtna byggnadsarea är 50 m².
- Högst tillåtna byggnadshöjd är 3,0 meter.

Förråd/skotergarage(P)

Följande planbestämmelser skall gälla:

- Största tillåtna byggnadsarea är 100 m².
- Högst tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter
- Högst tillåtna taklutning är 30 grader.

Offentlig service

Offentlig service finns i Sälens by, ca 20 km från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service med dagligvaruhandel finns med god tillgänglighet inom skid-, gång- eller skoteravstånd.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.

Friytor

Lek och rekreation

Goda möjligheter till lek och rekreation finns i angränsande skidområde.

Naturmiljö

Befintlig skog och vegetation förutsätts behållas utanför och inom tomtplatserna i största möjliga utsträckning.

Gator och trafik*Gatunät,*

Befintligt vägnät bibehålls. För att trygga den befintliga tillfaren till 41:4 har ett vägservitut (y-område) lagts ut över fastigheten 41:1 (blivande 41:3 efter fastighetsreglering). Även den befintliga vägen mellan Novavägen och lokalgatan till Joängets Fjällgård legaliseras genom att ett servitut (y-område) läggs ut över berörda fastigheter.

Den befintliga utfarten mot väg 66 legaliseras genom planförslaget.

Trafikverket har i beslut 2014-09-12, TRV 2013/70665 beslutat att vissa åtgärder skall vidtas vid anslutningen mot riksväg 66 enligt 43 § väglagen.

Enligt gällande detaljplan är riksväg 66 (Fjällvägen) norr om planområdet är av riksintresse och utgör rekommenderad väg för farligt gods. Minsta avstånd till byggnad från vägområdet är 30 meter. I naturmarken mellan kvartersgräns i söder och tillfartsväg löper en markerad skoterled.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 direkt norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen i anslutning till infarten mot Hundfjället omedelbart öster om planområdet.

Parkering

För bostadsrättsföreningarna finns redan anlagda parkeringsplatser och för Joängets Våffelstuga redovisas en parkeringsplats i direkt anslutning till utfarten mot riksväg 66. På de fristående bostadstomterna förutsätts parkeringsfrågan lösas inom tomtplatserna.

Störningar

Vid utformning av uteplatser och balkonger skall hänsyn tas till störningar från vägar och skotertrafik. En planbestämmelse om plank och/eller bullervall skall uppföras har införts på södra B-området för att begränsa buller från den angränsande skotertrafiken.

Tillbyggnaderna av balkongerna är placerade så att de vetter mot gården, vilket minimerar risken att de blir utsatta för buller i någon högre grad.

Normalt bör följande bullernivåer inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Någon uppenbar risk att gränsvärdena överskrids med anledning av buller från trafik bedöms inte föreligga. Ekvivalentnivån inomhus (30 dBA) har dock säkerställts genom att en särskild planbestämmelse införts med tillämplighet vid ny- och tillbyggnad av boningsrum.

Bestämmelsen får bevakas i samband med bygglov och byggsamråd

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Kommunala Va-ledningar passerar genom området. Avloppet är anslutet till reningsverket i Tandådalen. En VA-karta bifogas planförslaget som redovisar läget på befintliga ledningar.

Värme*EI*

Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät.

<i>Tele</i>	TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har flera markförlagda rör inom planområdet. Den part som initierar flyttning av dessa skall även bekosta flyttningen.
Avfall	Ett område för sopuppsamling (E) har utlagts i anslutning till området för förråd/skotergarage. Vid denna sopuppsamlingsplats skall hushållsavfall lämnas.
Brandskydd	Planområdet är beläget inom 15 minuters insatstid från Sälens räddningsstation i Lindvallen och inom rekommenderat avstånd från brandpost (1000 m).
Behovsbedömning	I samband med handläggning av detaljplaneärenden ska 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 i huvudsak redan är exploaterat.
Administrativa frågor	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. Inom Sälensfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. En bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän utfarten mot riksvägen har anordnats i enlighet med beslut från Trafikverket har införts. En bestämmelse om att strandskyddet upphävs inom den kvartersmark och lokalgatemark, som är belägen närmare Tandån respektive Hundfjällsbäcken, har införts.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebär att ett tidigare detaljplanelagt område ändras beträffande fastighetsindelning och vägfrågor och att byggrätten ökas marginellt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Planprocessen** Detaljplanen handläggs som standardförfarande.
- Tidplan** Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2015.
- Genomförandetid** Planens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Så snart planen vunnit laga kraft skall fastighetsreglering ske enligt detaljplanen.
- Gemensamhetsanläggning** En gemensamhetsanläggning bör bildas för skötsel av naturmarken inom planområdet. Vidare bör en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av vägar, omfattande planområdet och angränsande planområden

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 2 miljoner.

TEKNISKA FRÅGOR

- Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom komplettering av kommunens primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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