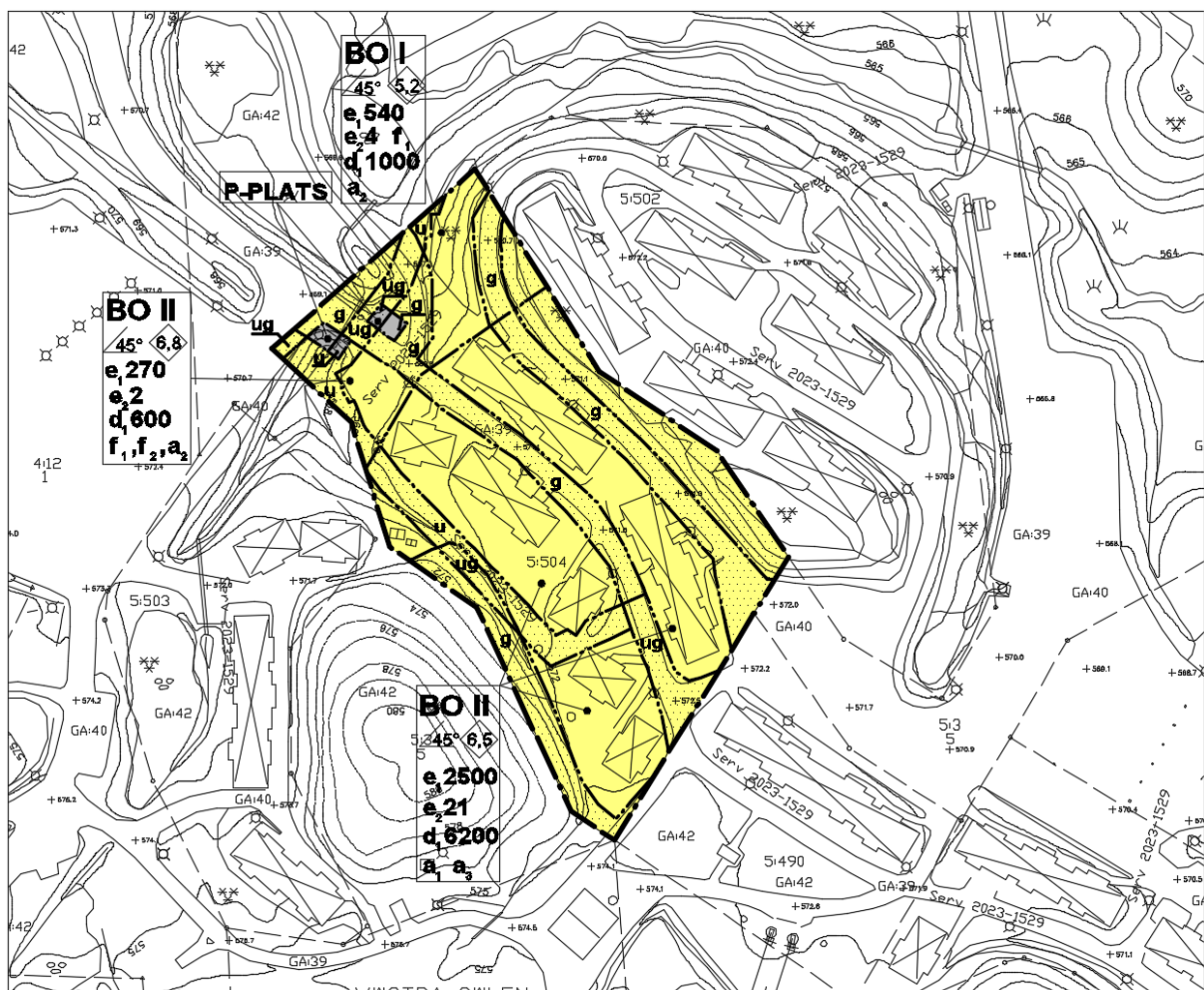


Detaljplan för BRF Vintergatan 1

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i november 2016, reviderad februari 2017
samt i april 2017.
av Bygg-Teknik i Malung

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	150429
Antagen	BN	170524
Vunnit laga kraft		170629



STANDARDFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:500
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att ändra planbestämmelserna så att vind kan inredas utöver tillåtna 2 våningar och att samtidigt utöka högsta tillåtna bruttoarea.

Vidare medger planförslaget uppförande av 2 nya byggnader. Den ena i 2 våningar med inredd vind och den andra i 1 våning med suterräng och vind i utformning som befintliga byggnader.

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 i Sälenfjällen i Lindvallens centrala delar.

Areal Planområdet omfattar den avstyckade fastigheten Västra Sälen 5:504, vilken har en areal på 8040 kvm.

Markägoförhållande Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1.

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 §§.

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 A11 (Lindvallen västra - Sälkfjällstorget):

"Förtätningar inom tidigare ianspråkta bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelseutskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt. Naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplan".

Detaljplaner	För området gäller förslag till detaljplan för Lindvallen Mitt, lagakraftvunnen 1995-07-12. Genom en administrativ bestämmelse i denna detaljplan upphävdes fastighetsplanen 2023-P209 för fastigheten Västra Sälen 5:504. Fastighetsplanen bör därmed tas bort i fastighetsregistret för fastigheten 5:504.
Program för planområdet	Program bedöms onödigt för detta planarbete .
Miljökonsekvensbeskrivning	Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.
Strandskydd	Inom och i anslutning till planområdet finns ett delvis kulverterat vattendrag/dike, som inte bedöms omfattas av strandskydd.
Kommunala beslut	Byggnadsnämnden beslutade 2015-04-29 att bevilja sökt planbesked och att planförslaget sänds ut på samråd när kompletta handlingar inkommit till Stadsbyggnadskontoret, med vissa i beslutet angivna anvisningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Något behov av en särskild naturvärdesinventering bedöms onödig då planområdet redan exploaterat. Växtligheten består av enstaka träd av gran och björk. Markvegetationen består i huvudsak av gräs med inslag av blåbärsris och mossor. Marken består av morän av mäktigt djup.

Geotekniska förhållanden

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.

Bebyggelseområden

Bostad/Hotell (BO)

Det nu framlagda planförslaget innebär att nu gällande byggrätt på 1970 kvm bruttoarea utökas till 3310 kvm samt att kvartersbeteckningen ändras från B till BO. Vidare tas ändamålet handel bort. Genom den ökade byggrätten blir det möjligt att inreda vindarna i samtliga befintliga lägenheter på övre plan samt i de befintliga byggnader som har ett våningsplan.

I nordvästra delen av planområdet skapas möjlighet att uppföra ytterligare 6 lägenheter fördelat på 2 huskroppar enligt redovisad illustration. Även här ges möjlighet att inreda vind. För dessa nya

byggnader är det viktigt att yttre utformning och karaktär överensstämmer med de befintliga byggnaderna inom fastigheten. För de nytillkommande byggnaderna tillåts en något förändrad byggnadshöjd för att därmed möjliggöra ett bättre utnyttjande av vindsvåningen.

I nu framlagt planförslag har ändamålet handel tagits bort eftersom det inte är aktuellt att ha handel i denna del av Lindvallenområdet.

Inom sydöstra **BOII-området** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna bruttoarea är 2500 m².
- Högsta tillåtet antal lägenheter är 21.
- Högst 2 våningar får uppföras.
- Högsta tillåtna taklutning är 45 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 6200 kvm.
- En administrativ bestämmelse har införts som innebär att bygglov för inredning av vind inte behöver sökas om takkupor utformas enligt de skissritningar som redovisas nedan.





Inom nordvästra **BOII-området** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna bruttoarea är 270 m².
- Högsta tillåtet antal lägenheter är 2.
- Högst 2 våningar får uppföras.
- Högsta tillåtna taklutning är 45 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,8 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 600 kvm.
- Nock skall placeras i byggnadens längdriktning.
- Källare får inte anordnas.

Inom nordöstra **BOI-området** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna bruttoarea är 540 m².
- Högsta tillåtet antal lägenheter är 4.
- Högst en våning får uppföras. Härutöver får slutningsvåning anordnas.
- Högsta tillåtna taklutning är 45 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,2 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm.
- Nock skall placeras i byggnadens längdriktning.

Offentlig och kommersiell service Offentlig service finns i Sälens by, ca 3 km från planområdet.

Kommersiell service finns i Lindvallen, ca 300 meter från planområdet.

<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.
<i>Byggnadutformning och gestaltning</i>	Det är viktigt att byggnadernas yttre utformning och karaktär överensstämmer med de befintliga byggnaderna inom fastigheten.
Friytor <i>Lek och rekreation</i>	Goda möjligheter till lek och rekreation finns i angränsande skidområde
<i>Naturmiljö</i>	Några speciella naturvärden finns inte inom planområdet, då det till största delen utgörs av mark som är påverkad av exploatering.
Gator och trafik <i>Gatunät, gång- och cykeltrafik</i>	Befintligt vägnät behålls liksom tillgången till ett allmänt gång- och cykelstråk genom kvarteret. Områdena har markerat som g-område i detaljplanen.
<i>Kollektivtrafik</i>	Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen ca 500 meter från planområdet i anslutning till infarten till Lindvallen.
<i>Parkering</i>	Planändringen medför ett ökat behov av parkeringsplatser för de 6 nytillkomna lägenheterna. Parkeringsbehovet är löst genom att 6 p-platser redovisas i planförslaget inom fastigheten.
Störningar	Snöotillverkning med snökanoner och pistning av angränsande skidbackar kan under vissa tider vara störande för de boende inom området. Vi projekteringen av ombyggnader och nybyggnader skall hänsyn tas till detta.
Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala avloppsnetet och Skistars vattensystem. Den nya bebyggelsen kommer att ha samma VA-lösning. Något avtal med Skistar angående vattenanslutning för de nya byggnaderna finns inte idag, varför en administrativ bestämmelse har införts i planförslaget att genomförandetiden för de nya byggnaderna i planområdets nordvästra del börjar 2020-01-01 och gäller 15 år från den dagen planen vunnit laga kraft. 2020-01-01 räknar man med att kommunen övertagit vattenförsörjningen inom området. Varje lägenhet beräknas ha 8 bäddar, vilket innebär totalt 48 nya bäddar. Den uppskattade ökade belastningen på Sälkfällets avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (pe), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times 48 \text{ bäddar} = 33,6 \text{ pe}$. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed $0,150 \times 48 = 7,2 \text{ m}^3/\text{dygn}$.
<i>Dagvatten</i>	Dagvattenledningar saknas i området, varför dagvattnet från byggnader, vägar och parkeringar kommer att omhändertas med dagvattenledningar som ansluts till angränsande bäck.
<i>Värme</i>	Befintlig bebyggelse inom planområdet har direktverkande elradiatorer som uppvärmning. Den nytillkommande bebyggelsen kommer med största sannolikhet att uppvärmas med vattenburna system med någon form av värmepump som värmekälla.

<i>El/Tele</i>	Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät resp. TeliaSonerars telenät. Den som lägger om befintliga el- och teleledningar skall bekosta såväl flyttningen som förrättning för bildande av servitut eller ledningsrätt.
Avfall	För den befintliga och den tillkommande bebyggelsen finns miljöstationer utplacerade inom Lindvallens område. Något behov av utökning av dessa miljöstationer bedöms inte nödvändigt.
Brandskydd	Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Närmaste brandpost är belägen vid Blå byn ca 200 meter från planområdet. 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 inte innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala och området redan är exploaterat. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan är exploaterat. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebär att en tidigare detaljplanelagd fastighet ändras så att byggrätten ökas på ett ur plansynpunkt lämpligt sätt i överensstämmelse med riktlinjerna i gällande översiktsplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken angränsande till planområdet.
Genomförandetider	Planens genomförandetid för den befintliga bebyggelsen inom planområdet är 15 år från att planen vunnit laga kraft. För den nya bebyggelsen i planområdets nordvästra del börjar genomförandetiden 2020-01-01 och gäller 15 år från att planen vunnit laga kraft.
Ändrad lovplikt	Bygglov krävs inte för inredning av vind samt takkupor för den befintliga bebyggelsen under förutsättning av att takkupor utformas enligt till planförslaget hörande skissritningar. Däremot krävs anmälan till byggnadsnämnden.

GENOMFÖRANDE

Organisation Planprocessen	Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt PBL 2010:900.
Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2017.

Ansvarsfördelning
Huvudmannaskap Huvudman för genomförandet av detaljplanen är ägaren av den i planområdet ingående fastigheten. Den som lägger om ledningar skall bekosta såväl flyttningen som förrättning för bildande av servitut eller ledningsrätt.

Fastighetsindelning och rättighetsområden

Fastighetsbildning, Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen enligt redovisning på plankarta och beskrivning så att två separata fastigheter kan bildas för de nya byggnaderna i planområdets nordvästra del. I samband med avstyckning skall nya fastigheter tilldelas andelstal i ga:39, ga:40 och g:a 42. Ansökan om fastighetsbildning görs normalt av fastighetsägaren alternativt av en eventuell köpare.

Ledningsområden För befintliga och nya VA-ledningar har ledningsområden (u-områden) utlagts. För befintliga VA-ledningar finns servitut. För nya ledningar skall ledningsrätt eller servitut bildas.

Gång- och cykelstråk Gång- och cykelstråk inom planområdet ingår till största del i Västra Sälen ga:39. Den nordvästra delen av gång- och cykelstråket ingår inte i denna gemensamhetsanläggning. Denna del av gång-och cykelstråket har i det nya planförslaget utlagts som g-område för att möjliggöra att det kan införlivas i Västra Sälen ga:39 i framtiden. I gällande detaljplan är g-området utlagt som x-område.

Gemensamhetsanläggningar De befintliga gemensamhetsanläggningarna, GA:39, GA:40 och GA:42 avses behållas och kan komma att ombildas så att även de nyttillkommande fastigheterna får del i dessa. Samtliga befintliga GA har på plankartan redovisats som g-områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi Exploateringskostnaden för till och nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 25 miljon kronor.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp Planändringen föranleder en marginell ökning av vattenförbrukningen och avloppsmängden. Vid uppförande av byggnaden på det nordvästra BOII-området skall befintliga VA-ledningar läggas om enligt redovisning på den till planförslaget hörande VA-kartan. Den som lägger om VA-ledningarna skall bekosta såväl flyttningen som förrättning för bildande av servitut eller ledningsrätt. Anslutningsavgifter kommer att tas ut för anslutning till kommunalt VA oavsett om denna plan antas eller inte.

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 BRF Vintergatan 1 och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson