

TILLÄGG TILL PLANKARTA
 Tillägg till plankarta gäller inom särskilt avgränsat område, vilket inlagts på underliggande gällande detaljplan för Kullen och Backen
 Koordinatsystem 5 GON V 67:14 REG 10

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR
 Planändringen består av följande handlingar:
 Denna karta som redovisar:
 - Tillägg till plankarta och planbestämmelser
 - Tillägg till planbeskrivning och genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta (separat)

PLANÄNDRINGENS SYFTE
 Planändringen omfattar fastigheten Transtrands Kronopark 1:427 belägen ca 200 meter väster om Stöten centrum på nedre delen av Granfjällets norrslutning i Sälenfjällen. Området som planändringen avser är i gällande "detaljplan för Kullen och Backen" planlagt för handel/hotell (HK) i högst två våningar med en största tillåten byggnadsarea per kvarter på 750 m² och en största tillåten bruttoarea per kvarter på 2250 m². Största bruttoarea för hotell är 1000 m². En planbestämmelse anger även att kvarteret inte får delas in i flera fastigheter.

Lilje Fjäll AB vill med planändringen möjliggöra att en hotellbyggnad kan uppföras inom hela fastigheten. Bygglov har sökts för hotellbyggnaden i början av 2018. För att bygglov ska kunna lämnas krävs en planändring som medger en viss ökning av byggrätt och byggnadshöjd samt att planbestämmelsen som begränsar tillåten bruttoarea för hotell utgår.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB
 De åtgärder ändringen av detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

ÖVERSIKTLIGA PLANER
 Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:
 - Översiktsplan för Malung-Sälens kommun, antagen av KF 2009-03-30.
 - Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, Malung-Sälens kommun, antagen av KF 1989-08-29.

Planområdet ingår i rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten i gällande översiktsplan för Malung-Sälens kommun. För detta anges bl a följande:

En översyn av den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten erfordras som underlag för framtida detaljplaneinsatser om anläggningen ska utvecklas i sådan omfattning att antalet bäddar överskrider cirka 7000-8000 bäddar.

Återstående del av den nu gällande fördjupade översiktsplanen gäller tills vidare i avvaktan på att ny tas fram.

Framtagande av ny fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten pågår.

I ansökan om bygglov för hotellbyggnad inom Transtrands Kronopark 1:427 redovisas uppförande av ca 25 dubbelrum (a' 22 m²) motsvarande sammanlagt 50 bäddar. I gällande detaljplan för Kullen och Backen med tillhörande VA-utredning uppskattas antalet bäddar inom HK-kvarteret till ca 50 bäddar. De ändringar som nu föreslås av gällande detaljplan, i linje med sökt bygglov, bedöms därmed inte medföra någon ökning av antalet bäddar i området. Planändringen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen.

DETALJPLANER
 Planändringen berör detaljplan för Kullen och Backen, som vann laga kraft 2007-05-10. Genomförandetiden för planen gick ut 2016-12-31.

KOMMUNALA BESLUT
 Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2017-06-28 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

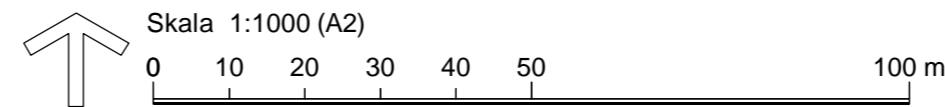
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN
 Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Planändringen bedöms inte medföra fler bäddar jämfört med gällande detaljplan. Ändringen bedöms därmed inte medföra betydande miljö-påverkan.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden
 Inom kvarteret för handel/hotell (HK) utgår bestämmelsen e,2250 som anger största bruttoarea i m² per kvarter, e,750 som anger största byggnadsarea i m² per kvarter samt e,1000 som anger största bruttoarea för hotell. Vidare utgår högsta antal våningar. Planändringen medför att kvarteret erhåller en byggrätt på 2600 m² bruttoarea (e₆) och 910 m² byggnadsarea (e₇). Högsta byggnadshöjd höjs från 7,5 till 10 meter för att möjliggöra uppförande av sutterängplan.

I övrigt är planbestämmelserna inom gällande detaljplan för Kullen och Backen oförändrade.



Teknisk försörjning

Ledningar
 Eventuella omdragningar av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploitören.

Inverkan på miljön

Vatten och avlopp
 Antalet bäddar bedöms bli oförändrat jämfört med gällande detaljplan. Se redovisning under rubriken *Översiktliga planer*. Vatten- och avlopps-situationen bedöms därmed inte påverkas.

Trafik
 Trafikflödet som kommer att alstras bedöms bli oförändrat jämfört med gällande detaljplan eftersom antalet bäddar blir oförändrat. Inga miljökonsekvensnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN
 Samråd beräknas ske under våren 2018 och antagande under sommaren 2018.

GENOMFÖRANDETID
 Genomförandetiden för gällande detaljplan för Kullen och Backen gick ut 2016-12-31. Nu aktuell ändring av detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
 Fastigheten Transtrands Kronopark 1:427 ägs av Mountain Lodge of Scandinavia AB.

FASTIGHETSREDOVISNING
 Fastighetsförteckning tillhörande planändringen har upprättats av Sweco Civil och kommer att ligga till grund för samråd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN
 Planändringen har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr Mavacon AB på uppdrag av Lilje Fjäll AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande tillägg till planbestämmelser gäller inom det särskilt avgränsade området. Underliggande detaljplan för Kullen och Backen, laga kraft 2007-05-10 gäller jämsides med detta dokument.

GRÄNSBETECKNINGAR
 Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla

Bestämmelser som i och med tillägget gäller inom markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.

UTNYTTJANDEGRAD
 e₆ 2600 Största bruttoarea i m²
 e₇ 910 Största byggnadsarea i m²

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE
 Högsta byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Bestämmelser som i och med tillägget utgår inom markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.

UTNYTTJANDEGRAD
~~e₆ 2250~~ Största bruttoarea i m² per kvarter
~~e₇ 750~~ Största byggnadsarea i m² per kvarter
~~e₆ 1000~~ Största bruttoarea för hotell

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE
 Högsta byggnadshöjd i meter
 Högsta antal våningar

Gällande bestämmelser utöver tillägget för markerad del av detaljplan för Kullen och Backen.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 Handel/hotell

UTNYTTJANDEGRAD
 e₆ Området får inte delas in i flera fastigheter

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får inte bebyggas
 u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE
 Största tillåtna taklutning
 - Fasadmateriäl ska vara av trä
 - Takmateriäl ska vara gräs/torv/sedum eller likvärdigt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2017-06-28
Antagen		
Laga kraft		

ANTAGANDEHANDLING
 ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR
KULLEN OCH BACKEN -
TRANSTRANDS KRONOPARK 1:427
 MALUNG-SÄLENS KOMMUN, DALARNAS LÄN

UPPRÄTTAD AV MAVACON AB
 2018-04-10

MARINA FYHR
 PLANERINGSARKITEKT