

Område för planändring -
Transtrands Kronopark 1:427

Nya planbestämmelser

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.

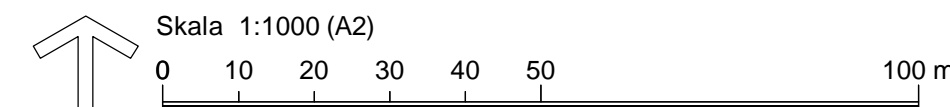
Planändringen bedöms inte medföra fler bäddar jämfört med gällande detaljplan. Ändringen bedöms därmed inte medföra betydande miljö-påverkan.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Inom kvarteret för handel/hotell (HK) utgår bestämmelsen e₁2250 som anger största bruttoarea i m² per kvarter, e₂750 som anger största byggnadsarea i m² per kvarter samt e₃1000 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

e₆2600 Största bruttoarea i m²
e₇910 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

~~e₁2250~~ Största bruttoarea i m² per kvarter
~~e₂750~~ Största byggnadsarea i m² per kvarter
~~e₃1000~~ 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

e₃ 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	BN	2018-09-27 §86
Laga kraft		2018-10-22

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