

Detaljplan för
STÖTEN GRANFJÄLLET
Malungs kommun, Dalarnas län



PLANBESKRIVNING

2004-10-25

Reviderad 2005-02-28 under rubriken "Teknisk försörjning,
Vatten och avlopp"

Detaljplan för STÖTEN GRANFJÄLLET

(I samband med samråd och utställning benämnd detaljplan för Granfjällsbyn)
Malungs kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inkl MKB och bilagd naturvärdesbedömning, Skogsvårdsstyrelsen
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning (separat)
- Grundkarta (separat)
- VA-förslag

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att skapa nya byggrätter för fritidsboende pga den ökade efterfrågan på fritidshus, hotell och lägenheter inom Stötenområdet.

Planförslaget omfattar 63 friliggande tomter, sju gemensamma radhustomter som alternativt kan tomtindelas samt två hotelltomter.

I detaljplanen ingår även skidbacksområden inkl liftar och en mindre värme/serveringsstuga. En restaurang- och servicebyggnad för golf respektive skidändamål ingår också. Restaurang- och servicebyggnaden samt en underhållsbyggnad för golfens ändamål är belägna på västra sidan om huvudgatan.

PLANDATA

- Läge** Planområdet är beläget i Sälenfjällen inom Stötenområdet. Det ligger ca 1 km öster om Stöten Centrum på nedre delen av Granfjällets västsluttning.
- Areal** Planområdet omfattar ca 50,5 ha.
- Markägoförhållanden** Detaljplanområdet ägs i sin helhet av LiljeFjäll AB i Falun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

- Natur** Planområdet ligger på Granfjällets nedre västsluttning. Den genomsnittliga lutningen inom planområdet är cirka 10 %. Vegetationen består i den översta delen av området av tall- och granskog, i den mellersta och nedre nordvästra delen av gles ung tall- och granskog samt björksly. Den nedre sydvästra delen utgörs av ett hygge.
- Geotekniska förhållanden** Grundförhållandena bedöms som goda för området som helhet, undantaget en del mindre partier i områdets sydvästra delar där inslag av myrmark finns. Marken utgörs huvudsakligen av morän i eller nära markytan. Samtliga bebyggelseområden är lokaliserade till områden med bra grundförhållanden i enlighet med en okulärbesiktning av området. Någon separat grundundersökning är ej utförd.
- Fornlämningar** Inga fornlämningar finns inom planområdet.
- Bebyggelseområden** Ingen bebyggelse finns för närvarande inom området undantaget en skidbro och en mindre släplift i planområdets norra del.
- Strandskydd** Tre små bäckar finns inom och i anslutning till planområdets södra och västra del. Dessa omfattas enligt länsstyrelsens tolkning av strandskydd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Riksintressen** Transtrandsfjällen är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt MB (Miljöbalken):
- Område som är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
 - Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 6 §.
 - Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 1§, 2§.

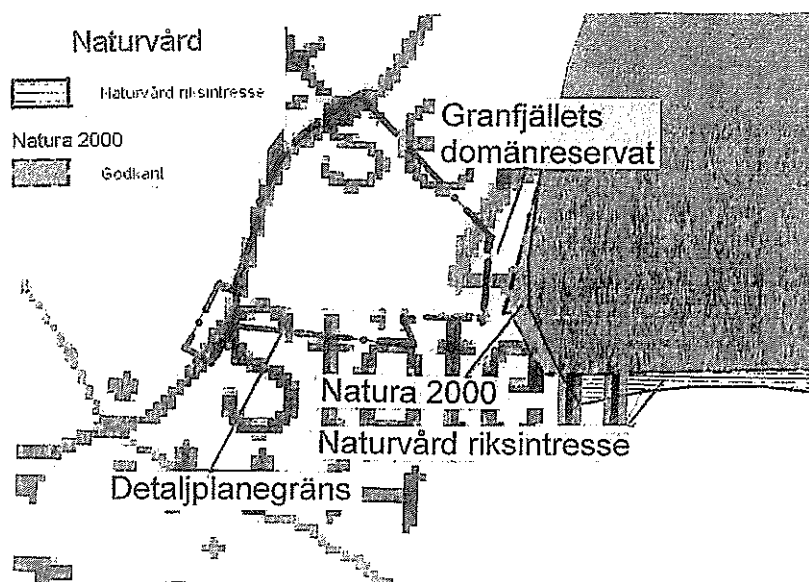
Naturvård

Detaljplanområdets östra plangräns ligger enligt RUM ca 80 meter från - "Natura 2000-område" och ca 130 meter från område - "Riksintresse Naturvård".

"Natura 2000"-området förutsätts i tillämplig mån beaktas vid åtgärder inom detaljplaneområdet.

1. Naturvård riksintresse
2. Natura 2000

se figur 1.



Figur 1

Vidare ligger ett område "Granfjällets Domänreservat" marginellt innanför planområdets nordvästligaste del (se plankarta). Detta område har ej någon formell status och exploateringen bedöms kunna ske utan att väsentliga intressen påverkas.

Förenlighet med MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB, 3, 4 och 5 kap.

Översiktliga planer

En översiktsplan för Stöten har 1989-08-29 antagits av kommunfullmäktige, varefter den inordnats i den kommunomfattande översiktsplanen (antagen av KF 1990-12-18).

Område "HBFs1" i vars norra del det aktuella planområdet ligger anges i översiktsplanen som område för fritidsbostäder, permanentbostäder, handel, gästhus, hotell etc. Enligt översiktsplanen är HBFs1-området planerat för 2 095 bäddar.

Gällande detaljplan "Stöten Södra-Tomt område" (södra delen av HBFs1) är planerat för ca 1 200 bäddar. Nu aktuell detaljplan "Granfjällsbyn" beräknas inrymma ca 1 100 bäddar. Tillsammans motsvarar detta ca 2 300 bäddar, dvs ett visst överskridande av översiktsplanens ram. Eftersom det dock i detaljplanen för Stöten Södra-Tomt område angivna bäddantalet är ca 300 bäddar högre än det utnyttjade som visat sig gälla i praktiken, bedöms utnyttjandet av HBFs1 totalt sett överensstämma med översiktsplanen.

Den nu aktuella planen går i norra och östra delen utanför gränserna för HBFs1 enligt områdesplanen. Den berör R1 "skidbackar" men också R1n "skidbackar inom naturområde" där bl a några tomter redovisas samt R2 "centralt skidområde, golfbana". Planförslaget avviker således beträffande områdesavgränsningar från gällande översiktsplan.

Ett liftområde mellan södra och norra delen av "HBFs1" enligt översiktsplanen kommer att integreras i den aktuella detaljplanen.

Detaljplaner

Detaljplan STÖTEN SÖDRA – TOMTOMRÅDE (T105) antagen av KF 1996-10-18 gränsar till det aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2001-04-05 att medge igångsättande av detaljplanearbetet.

PLANENS INNEHÅLL

Detaljplanen innehåller huvudsakligen följande:

- 63 friliggande tomter med en tomtyta på mellan 900 och 1 200 m². (63x8=504 bäddar)

- 7 gemensamma tomter för ett 40-tal radhuslägenheter. Dessa gemensamma tomter kan alternativt tomtindelas. (40x6=240 bäddar)
- 1 hotelltomt med 100-200 rum alternativt ett 70-tal små hotelllägenheter (max ca 300 bäddar)
- 1 hotelltomt med plats för ett 30-tal bäddar
- 1 tomt för en restaurang/servicebyggnad inkl eventuella övernattningsrum för golf- respektive skidåkningsgäster (ca 20 bäddar) samt parkerings- och uppställningsytor
- 1 tomt för en värme/raststuga
- 1 tomt för maskin/underhållsbyggnader för golfens ändamål
- 2 släpliftar inkl nedfarter

Bebyggelseområden

Bostäder (B₁)
friliggande tomter

De friliggande tomterna (B₁) har grupperats längs fyra angöringsvägar.

Totalt innehåller B₁-områdena 63 friliggande tomter med en area på mellan 900 och 1 200 m².

Byggrätten för varje tomt föreslås vara 120 m² byggnadsarea (BYA) dock med en begränsning på 160 m² bruttoarea (BTA). Härutöver tillåts 25 m² byggnadsarea (BYA) för balkonger, skärmtak etc.

Den genomsnittliga högsta byggnadshöjden är 4,5 meter. Bebyggelsen får utföras i högst två våningar. Det har inte bedömts nödvändigt att härutöver begränsa möjligheterna att inreda vind eller utföra slutningsvåning. Detta mot bakgrund av att utnyttjandegrad och byggnadsstorlekar i erforderlig mån blir reglerade genom bestämmelserna om max bruttoarea, våningsantal och byggnadshöjd.

Fyra tomter har försetts med en bestämmelse om källar/souterrängvårningsförbud beroende på anslutande VA-ledningars planhöjd.

Högst en byggnad för bostadsändamål samt ett uthus får byggas per tomtplats. Antalet lägenheter per tomt regleras inte.

Vid byggnadernas placering på tomtplatserna är det angeläget att de speciella förutsättningarna noga studeras från fall till fall så att byggnaderna placeras på lämplig plats på tomterna. Detta för att bli undvika onödigt hårda ingrepp i terrängen.

Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial av torv/gräs/sedum eller likvärdigt som ytskikt och en högsta taklutning av 30°. Det är exploatörens ambition att erhålla en sådan sammanhållen utformning av bebyggelsen inom hela planområdet.

I övrigt beträffande husens utformning hänvisas till byggnadsnämndens anvisningar och medgivande.

Bostäder (B₂) gemensamma tomter/friliggande tomter

Området (B₂) för radhusändamål ligger i områdets nedre nordvästra del. Inom området tillåts byggnation av ett 40-tal lägenheter i radhusform. Området består av sju gemensamma kvarter (B₂) vilka ska kunna tomtindelade i 5, 6 respektive 7 tomter. Möjligheten till tomtindelning är beroende på osäkerheten om framtida konjunktur och önskemål om ägoförhållanden.

Byggrätterna för de sju B₂-kvarteren är högst 575 m², 690 m² respektive 805 m² byggnadsarea (BYA) respektive 650 m², 780 m², 910 m² bruttoarea (BTA) beroende på kvartersstorlek. Byggnadsareorna inkluderar 75 m², 90 m² respektive 105 m² avsedda att utnyttjas endast för skärmtak/balkonger.

Före utbyggnad av respektive kvarter ska ställning tas till om kvarteret ska vara gemensamt eller tomtindelade. Endast ettdera av alternativen indelning i flera tomter, eller en gemensam tomt får utnyttjas för respektive kvarter. Vid tomtindelning ska byggrätterna per tomtplats vara max 100 m² byggnadsarea och max 130 m² bruttoarea plus 15 m² byggnadsarea för balkong/skärmtak. Varje enskild tomt ska ha en minsta storlek på 200 m² och ha en minsta tomtbredd på ca 8 meter. Max antal tomter/kvarter anges på plankartan.

Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 5,5 meter. Härutöver får inte källar/souterrängvåning anordnas.

Antalet lägenheter per kvarter/tomt regleras inte. Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial med ytskikt av gräs/torv/sedum eller likvärdigt samt en högsta taklutning på 30°.

I övrigt beträffande husens utformning hänvisas till byggnadsnämndens anvisningar och medgivande.

Handel och till begränsad del hotell (HK)

I planområdets sydvästra del mitt emot infarten till området har ett område för handel och hotell (HK) utlagts. Området är reserverat för en serverings- och servicebyggnad med plats för ca 200 gäster. Området avses sommartid användas för en golfrestaurang i samband med att en planerad golfbana byggs väster om planområdet och vintertid användas för en skidrestaurang. Eventuellt planeras att några få övernattningsrum för ett 20-tal gäster inryms i byggnaden.

Byggrätten för serverings- och servicebyggnaden uppgår till max 750 m² byggnadsarea (BYA). Byggnader får vara i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd är satt till 6,0 meter och högsta taklutning 30°. Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial av gräs/torv/sedum eller likvärdigt som ytskikt.

Största bruttoarea för hotell (K) är 250 m² (BTA) vilket är anpassat för ett 20-tal gäster.

Golfbanans tillkomst prövas ej i denna detaljplan utan förutsätter separat prövning.

Serveringsbyggnad (H)

I anslutning till den befintliga liftens toppstation har ett område för en serveringsbyggnad - café, värmestuga (H) redovisats. Värmestugan planeras att byggas i timmer och ha gräs- eller torvtak. Den får vara i högst en våning, ha en högsta byggnadsarea på 150 m² (BYA) samt en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

Hotell (K₁)

I områdets södra del är ett kvarter för hotelländamål (K₁) utlagt. Kvarteret är på ca 15 000 m² och beräknas ha bebyggelse för hotelländamål. Hotellet avses innehålla hotelllägenheter och ha en största byggnadsarea på 2 000 m² (BYA)

samt en största bruttoarea på 5 500 m² (BTA). Hotellet uppskattas rymma ett 70-tal hotellägenheter alternativt ca 100-200 hotellrum motsvarande max ca 300 bäddar samt erforderliga serviceutrymmen. Antalet lägenheter/rum regleras ej i detaljplanen. Hotellet får byggas i högst två våningar plus vindsvåning samt souterrängvåning där marken så medger. Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter och högsta taklutning är 30°. Hotellet ska ha fasader av trä och takmaterial med ytskikt av gräs/torv/sedum.

Kvarteret ska även inrymma angöringsytor och parkeringsytor för hotellgäster samt andra serviceanordningar.

Hotell (K₂)

I planområdets mellersta del i anslutning till den planerade serveringsbyggnaden (H) och den befintliga liftens nuvarande toppstation planeras en mindre hotellbyggnad (K₂) med plats för ett 30-tal gäster. Tomten för hotellbyggnaden är på ca 2 000 m². Tillåten byggnadsarea uppgår till 250 m² (BYA) dock med begränsning 350 m² bruttoarea (BTA). Byggnaden får uppföras i högst två våningar med en maximerad byggnadshöjd på 5,5 meter.

Hotellet ska ha fasader av trä och takmaterial med ytskikt av gräs/torv/sedum.

Parkeringsbehovet för hotellet uppskattas till max ca 20 platser vilka ska rymmas inom tomten.

Maskinbyggnad (J)

På den västra sidan om huvudgatan strax söder om den föreslagna golfrestaurangen är ett område reserverat för en underhålls-, service- och maskinbyggnader (J) för golfens ändamål.

Byggrätten för denna bebyggelse uppgår till 500 m² byggnadsarea (BYA) med en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter och en största taklutning av 30°. Byggnaderna ska ha fasader av trä med gräs/torv eller sedumtak och anpassas till övrig bebyggelse inom denna del av Stötenområdet.

Begränsning av icke mätvärd area

I detaljplanens bestämmelser redovisas under rubriken "utnyttjandegrad" en generell bestämmelse med lydelsen:

"Följande gäller där byggrätt regleras med högsta tillåtna bruttoarea: Så kallad icke mätvärd area enligt SIS, i utrymmen

där undertakets lutning mot horisontalplanet understiger 14 grader och där höjden mellan golv och undertak är mellan 160 och 190 cm, får utöver angiven bruttoarea anordnas med en area motsvarande högst 15 % av den angivna bruttoarean."

Planens bestämmelser om högsta tillåtna bruttoarea tillkommer i syfte att ur bl a myndighetsperspektiv erhålla ett helhetsgrepp över hur stort utnyttjande som detaljplanen medför bl a med avseende på antal bäddar, VA-belastning, trafik- alstring m m. Det är även viktigt med hänsyn till trivselaspekter för de som bor och verkar i området, att inte överexploatering uppstår. I planer i 'Sälenfjällen där byggrätt regleras med högsta tillåtna bruttoarea finns en ökande tendens att kringgå en sådan bestämmelse genom att iordningställa eller inreda utrymmen med invändig höjd strax under 190 cm, dvs så kallad icke mätvärd area enligt SIS. Risk finns därmed att nyttjandet i praktiken kan komma att bli avsevärt högre än det i detaljplanen avsedda. Nu införd tilläggsbestämmelse syftar till att begränsa den icke mätvärda arean.

FRIYTOR

Natur

För planområdet som helhet gäller att befintlig vegetation i möjligaste mån ska sparas. Ur miljösynpunkt har därför naturområden sparats mellan de olika tomtgrupperna, mot huvudgatan samt mot det befintliga planområdet "Stötenbyn Södra". Det är också önskvärt att vegetationen på respektive tomt sparas i möjligaste mån.

Strandskydd

Några små bäckar finns inom och i anslutning till planområdet. Bäckarna kan, beroende på vilken definition av begreppet "vattendrag" som väljs att tillämpa, omfattas av strandskydds-förordande enligt MB 7 kap. Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark och gatemark (huvudgata, lokalgator). Kommunen anholder i samband med utställelsen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet framhålls följande:

- Berörda områden inom 100 meter från de små bäckarna saknar, både med avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

- Berörda områden bedöms inte innehålla några speciella naturvärden. Någon väsentlig försämring av livsvillkor för djur och växtarter uppstår därmed ej.

Vägar och trafik

Området trafikmatas från huvudgatan som passerar Stöten Centrum.

Från huvudgatan som i princip löper längs planområdets västra gräns nås samtliga byggelseområden via två separata lokalgator undantaget HK-området som nås direkt från huvudgatan.

De friliggande tomterna nås från den nordöstra lokalgatan som slingrar sig upp genom området via angöringsgator.

Radhusen respektive hotellet nås från den sydvästra lokalgatan närmare Stöten Centrum.

Lokalgatorna föreslås ha en bredd på 5,5 meter och angöringsgatorna en bredd på 3,5-4 meter. Samtliga vägar bör ha lutningar understigande 8 %. För vissa vägavsnitt kan lutningar på 10 % tillåtas.

I de avsnitt där väglutningarna uppgår till 8-10 % finns behov av en noggrann projektering, speciellt vad gäller sikt i korsningar och att vilplan är av god standard, innan anläggningsarbetena startas. Detta pga säkerhetsaspekter dels för att erhålla bästa anpassning till befintlig terräng och till de tomter som ska trafikmatas.

Tillgänglighet för räddningsfordon

Vägar ska vara planerade på sådant sätt att räddningstjänstens personal har ett längsta gångavstånd i lätt framkomlig terräng från fordon till var som helst runt en byggnad på högst 50 meter. Detta krav gäller även på interna vägar inom kvartermark (t ex inom K₁-området).

Parkering

Samtlig bebyggelse förutsätts ha sina parkeringsplatser inom respektive kvarter/tomtplats. Antalet parkeringsplatser och föreslagna parkeringslägen för hotell- respektive handels /servicebebyggelsen redovisas på illustrationskartan. Det totala behovet av biluppställningsplatser inom planområdet uppskattas till max ca 450 st.

- Skytning** Det är viktigt att skyltning inom planområdet sker under ordnade former och på ett sammanhållet sätt ur trafiksäkerhetssynpunkt och för att ge området ett positivt intryck från besökarnas sida.
- Skyltarnas utformning bevakas i samband med bygglovprövning.
- Lift- och backområden (N₁)** Detaljplanområdet är planerat utifrån skidåkningens villkor med "ski in ski out" vilket innebär att i stort sett från all bebyggelse inom planområdet ska man kunna glida in i lift- och backsystemet och sedan efter avslutad skidåkning hem igen.
- En ny skidbacke med lift planeras att ligga i planområdets södra del. Liften avses vara en släplift och ingå i Stötenområdets totala liftsysteem. Liftens dalstation har förlagts öster om huvudgatan i nära anslutning till serveringsbygganden (på andra sidan huvudgatan).
- En befintlig lift från Stötens tomtområde (Kronoparken) längs planområdets norra gräns kommer att förlängas och integreras i Stötens totala liftsysteem.
- (x₁)** En av skidnedfarterna korsar den norra lokalgatan som går upp till tomtområdet. I denna passage avses en tunnel (x₁) byggas för att ej konflikt mellan bilar och skidåkare ska uppstå.
- (x₂)** Där liften/backen passerar huvudgatan finns en skidbro (x₂) vilken eventuellt kommer att breddas.
- (x₃)** Mellan huvudgatan och HK/J-områdena ska marken vara tillgänglig för gång/skidtrafik.
- Spår och leder (N₂)** Ett område för ett föreslaget spår- och ledsystem (N₂) löper genom planområdet längs huvudgatans västra sida. Detta spår utgår från Stöten Centrum. Spåret (N₂) samordnas delvis med ett u-område (marklagd el-kabel).

ÖVRIGT

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vad avser vatten och avlopp ska området anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning, jfr tillhörande VA-utredning 2004-10-25.

Miljönämnden i Malung har vid inspektion funnit vissa brister i underhållet och driftövervakningen av Va-verket

För att klara ut denna problematik ska Stöten i Sälen AB senast 2005-06-30 inkomma till miljökontoret med en åtgärdsplan över nödvändiga åtgärder vid verket. Innebörden av ett beslut i miljönämnden 2005-01-26 är, att denna fråga inte utgör hinder mot att föreliggande detaljplan antas innan åtgärdande av reningsverket är slutligt utklarat.

(E₁)

Lägen för tryckstegringsstation respektive högreservoar (E₁) har redovisats i planen.

E1 (E₂, E₃, I)

Området ska anslutas till Malungs elverks nät via befintlig huvudledning (E₂, I) utmed huvudvägen. Huvudledningen som idag är luftburen avses markläggas förbi HK-området (golfrestaurangen) i u-området längs HK-kvarterets östra gräns samt på en sträcka av ca 300 meter norr om kvarteret längs lokalgatan där u-området samordnas med N₂-området.

Tre områden för transformatorstationer (E₃) har redovisats i planen.

Markradon

En markradonundersökning är utförd för intilliggande område 1989-06-28 av Statens Geologiska AB. Slutsatsen av undersökningen är att markradonhalterna är låga inom denna del av Stötenområdet – under 10 kBq/m³ dvs inom gränserna för lågradonmark. Vid eventuella radonhalter över 10 kBq/m³ gäller att bebyggelsen ska grundläggas i "radonskyddat" utförande.

- Värme
- Uppvärmningen av bostäderna kommer sannolikt att ske med elvärme. Om möjligt bör dock flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.
- Hotellet (K₁) förutsätts emellertid ha vattenburet värmesystem för att möjliggöra användandet av flexibla energikällor som bergvärme, flis e dyl.
- Alla som bedriver verksamhet åläggs att hushålla med bl a energi med hänvisning till Miljöbalken 2 kap 5§.
- Räddningstjänst
- Planområdet är beläget inom 30 minuters insatstid från Särens räddningsenhet, belägen i Tandådalen. Bebyggelsens karaktär motsvarar beträffande områdena B₁ och B₂ så kallad grupp II-bebyggelse (villa, radhus, kedjehus, fritids- eller grupphusbebyggelse). I de fall insatstiden är mindre än 30 minuter behöver inte i dessa fall särskilda rekommendationer angående brandskydd i fjällbebyggelse tillämpas.
- HK₁, K₁ och K₂ motsvarar grupp I-bebyggelse och kan föranleda särskilda byggnadsbrandtekniska åtgärder.
- Behovet av brandskyddstekniska åtgärder kan förändras över tiden exempelvis genom omorganisation av räddningstjänsten.
- Vad avser byggnadsbrandtekniska åtgärder bevakas detta i samband med byggnadsmälan.
- Sopuppsamlingsplats (E₄)
- Två platser för sopuppsamling (E₄) har redovisats vid respektive lokalgatas nedre del. Utrymme ska finnas för källsortering av avfall. Önskvärt är att hus för sopuppsamling byggs.
- Risk- och sårbarhetsanalys**
- Lagen om skydd mot olyckor innebär att den enskilde – både som privatperson och företagare – har ansvar för att skydda liv och egendom och att inte orsaka olyckor.
- Nedan anges vilka åtgärder som har vidtagits i planarbetet för att minimera risker för olyckor och underlätta räddningsarbetet i samband med brand eller övriga olyckor inom detaljplaneområdet.

Brand

Risken för brand eller konsekvenserna från en eventuell brand i den planerade småhusbebyggelsen har ingen avvikelse från liknande bebyggelse i resten av riket.

Risken för brand i hotellet (K₁) är inte större än normalt. Konsekvenserna kan dock bli större än normalt på grund av räddningstjänstens långa insatstid. Konsekvenserna kan dock begränsas genom att hotellet brandtekniskt byggs på ett säkert sätt. Det finns inget generellt myndighetskrav på att hotell ska skyddas med automatisk vattensprinkleranläggning. Man kan dock poängtera att ett hotell som totalskyddas med automatisk vattensprinkler erbjuder ett bättre skydd än motsvarande hotell utan sprinkler. Om automatisk vattensprinkler installeras erhålls dessutom en större flexibilitet för alternativa utformningar av brandskyddet. Myndighetskrav på automatisk vattensprinkler ska behandlas i samband med bygglovsökan.

Räddningstjänstens brandvattenförsörjning ska ske genom brandposter placerade enligt överenskommelse med räddningstjänsten. Eftersom snötillgången kan vara riklig bör dessa i första hand placeras i en byggnads yttervägg eller i andra lättillgängliga uppvärmda utrymmen.

Bebyggelsen inom planområdet ska nås av räddningstjänstens personal på ett längst gångavstånd av 50 meter från räddningsfordonens möjliga placering.

Liftar

De allvarligaste olyckor som förekommit under de senare åren i liftsystemen har skett nattetid då liftsystemet varit stängt. Det har förekommit att personer åkt pulka eller på skyddsmadrasser som de tappat kontrollen över och med hög fart rammat liftstolpar eller närliggande hus. Vid projekteringen av liftar och byggnader i närheten av dessa ska dessa skaderisker förebyggas i möjligaste mån.

Trafik

För att uppnå en god och säker trafikmiljö har följande åtgärder vidtagits i detaljplanen.

- Skid- och gångstråk korsar ej lokalgatorna
- Ett säkert övergångsställe anläggs över huvudgatan vid HK-området (restaurangservicebyggnaden för bl a golf)
- Hastigheten begränsas till 50 km/tim

- Vägkorsningar anläggs med god sikt och acceptabla lutningar

Ovanstående risk- och sårbarhetsanalys har framtagits i samråd med räddningstjänsten i Malung. Om ovanstående beaktas vad avser brand/lifftar/trafik kommer riskerna/sårbarheten inom planområdet att vara på en acceptabel nivå i enlighet med lagstiftningens krav.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning belyser hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar mark, vatten, luft och människors hälsa och säkerhet samt hur den påverkar hushållningen med naturresurser.

Konsekvenserna beskrivs dels för alternativet att ingen ny detaljplan upprättas för området och dels för alternativet att intentionerna i föreliggande detaljplan genomförs.

En översiktlig naturinventering är 2003-09-22 utförd för området.

Inventeringen har genomförts av Henrik Liljedahl på Skogsvårdsstyrelsen och har inarbetats i föreliggande konsekvensbeskrivning.

Noll-alternativ

Inom området finns idag en släplift, skidvägar och en skidbro samt en genomgående huvudgata. I övrigt är området obebyggt.

Nollalternativ innebär att ingen bebyggelse tillkommer inom planområdet och marken sparas som naturmark.

Naturmiljö, landskapsbild

Naturinventering

I naturinventeringen som utförts av Skogsvårdsstyrelsen 2003-09-22 beskrivs området på följande sätt.

Området har fältbesökts under vintern 2002/03 och sommaren 2003 för kompletterande barkmarkskontroll.

Området ligger ovan den så kallade fjällnära gränsen som är en administrativ gräns som berörs i SVL. Konsekvenser uppstår vid skogsbruk ovan denna gräns men innebär här endast ett formellt krav på avverkningsstillstånd innan skogen kan avverkas. Området ligger med andra ord i ett kärvt klimatområde och då markens bördighet dessutom är begränsad av mager mineralogi är skogsbruksvärdet svagt till måttligt. Så länge som alternativ markanvändning har ett uttalat syfte eller ger avkastning föreligger inget skäl till att skogsbruk ska hävdas med ekonomiskt företräde.

Inga registrerade eller nyfunna fornlämningar finns. Läget talar emot att sådana skulle dölja sig under mossan.

Exploateringsområdet ligger högt upp i slutningen med en vacker utsikt åt nordväst. Lokaliseringen är vald mycket av det skälet. I den nederst liggande delen återfinns en ungskog av blandad återvätkvalitet. Ganska snart övergår skogen i en successivt äldre barrskog. Denna är tämligen trivial nederst men huvudparten är av ansevärd ålder med enstaka tallar av mycket hög ålder. Detta bestånd, i den mån det kan sammanfattas som ett sådant, har klart påverkats av gamla dimensionshuggningar och delvis även av gallring under efterkrigstid. Påverkansgraden är hårdast längst ner och minskar uppåt för att vid den översta delen vara så liten att en naturskogartad miljö tar vid.

Strax inne på andra sidan rågången till nästa fastighet (utanför planområdet) finns ett reservat. Det är ett gammalt domänreservat som nu övergått till naturreservat. Bedömningen är att avgränsningen av reservatet skett utifrån samma kriterier som den nyss beskrivna naturskogsavgränsningen. När man rör sig utmed den gradient som påverkansgraden utgör sammanfaller reservatet bra med ett uttalat skyddsvärde. Det torde vara för lättsinnigt att säga att reservatsavgränsningen tydligt lämnar svaret på var naturvärdena ligger. Dock måste det ses som en stark indikation på vad som avsetts behöva permanent skydd.

De äldsta tallöverståndarna har lämnats i beståndet och avsetts åstadkomma ny föryngring men denna har istället mestadels bestått i gran. Spridda grova tallågor finns. Inga hotade arter har hittats förutom vedtrappmossa (*Anastrop-hyllum hellerianum*), gräddporing (*Skeletocútis lénis*) och

gränsticka (*Phellinus nigrolimitatus*) som alla finns strax in i reservatet. Hänsyn och varsamhet riktas till de gamla tallarna och lågorna som är värdebärande element. Beståndsaspekter väger mindre på grund av tidigare nämnd påverkan. Det finns ett stort värde i landskapsbilden att integrera dessa element i bebyggelsen. Det bör gå bra då dessa träd är stormfasta och lågorna i nödfall kan lyftas åt sidan.

Konflikt uppstår med naturvärden men dessa ska kunna accepteras då läget är värdefullt utifrån turism och rekreationssynpunkt. Påverkan bör dock minimeras genom god planering och integrering av naturen i boendemiljön.

En anläggning för turism riskerar även att medföra ett ökat slitage och nedskräpning i omgivningen. Här föreslås att planera in bekväm kanalisering nedåt för att minska påverkan i reservatet. Finns en stig följer nästan alla den i stället för att bana sig egen väg.

Utbyggnadsalternativ

Detta alternativ förutsätter en utbyggnad i enlighet med det aktuella förslaget till detaljplan.

Naturmiljö och landskapsbild

Den huvudsakliga exploateringen är belägen på västslutningen öster om den befintliga genomfartsvägen (huvudgata).

I naturinventeringen konstateras att inga starka skäl väger emot en utbyggnad i området. För att mildra påverkan av en exploatering är det dock önskvärt att så mycket som möjligt av de befintliga skogsbestånden sparas.

Den nya tillfartsvägen till tomterna sker huvudsakligen på redan grovbruten mark och påverkar därför naturmiljön minimalt. Lokalgator till såväl tomter som hotell- och radhusområden sker på nybruten mark som så långt möjligt ligger längs nivåkurvorna.

Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av förtätningen genom bl a att stora natuptytor sparas mellan tomtgrupperna.

Anläggande av vägar, parkeringsplatser och byggnader innebär alltid skador på det långsamväxande vegetationsskiktet i fjällnaturen.

Förslag till åtgärder:

Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt lokaliseras till fastmarksområden. Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning.

Vägbankar ska utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.

Under byggtiden bör åtgärder vidtas så att påverkan på vegetationsskiktet begränsas.

Skidnedfarter bör inte göras bredare än nödvändigt.

Rekreation

Detaljplaneförslaget innebär att befintliga skid- och motions-spår delvis tas i anspråk för bebyggelse. Nya skidnedfarter och spår samt liftar inom samt till och från området är planerade för att nå olika målpunkter inom Stötenområdet.

Vatten och avlopp

Enligt framtagna VA-utredningar kan Stötens reningsverk ta emot det tillskott av avloppsvatten som tillkommer genom utökningen av antalet bäddar inom planområdet. Områdets egna råvattentäkter kan redan i dagsläget producera renvatten för att ytterligare försörja planområdets ca 1 100 st tillkommande bäddar.

Boendemiljö

Den planerade fritidsbebyggelsen (fritidshus, radhus samt hotell) kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Trafiken kommer att öka längs befintligt huvudvägnät (huvudgata) genom planområdet när det nya planområdet byggs ut. Trafikökningen bedöms uppskattningsvis till 900 fordon/dygn, jämfört med 0-alternativet. Siffran är beräknad utifrån att totalt

ca 450 fordon tillkommer inom planområdet (2 bilar per lägenhet, 0,5 bil per hotellbädd samt besökande till HK-området). Varje bil uppskattas alstra max 2 trafikrörelser per dygn.

Uppskattat trafikflöde resulterar inte i att några riktvärden för buller överskrids för intilliggande hus.

Ett kraftledningsstråk ligger längs huvudgatans västra sidan. Miljökontoret rekommenderar ett avstånd på 50 meter mellan bostadsbebyggelse och luftburen ledning vid nybyggnation, vilket beaktats i planförslaget. Ledningen kommer att markförläggas förbi restaurang och servicebyggnaden (HK) samt ytterligare på en sträcka av ca 300 meter norrut.

Naturresurser

I samband med utbyggnad av bebyggelsen inom det förslagna detaljplaneområdet tas skogsmark i anspråk. Skogen har dock föga skogsbruksvärde beroende på svåra föryngringssituationer. De föreslagna förändringarna bedöms medföra liten påverkan på skogsbruket.

Förslag till åtgärder:

Befintlig vegetation bör i möjligaste mån sparas inom planområdet såväl inom som utanför tomtmark.

Jordmassor av bra kvalitet från schakt i samband med hus- och vägutbyggnader ska i första hand användas för återfyllnad inom området.

Vägöverbyggnadsmassor och dräneringslager för byggnader måste tas från annat håll.

Trafiksäkerhet

Tillkommande bebyggelse trafikförsöks genom matning från nya huvudgatan via lokal- och angöringsgator. För att på ett trafiksäkert sätt tillgodose gångtrafikanter och skidåkares behov av att nå olika målpunkter såväl inom planområdet som Stötenområdets olika målpunkter har följande åtgärder föreslagits i detaljplanen:

- Inga skid/gångvägar korsar lokalgatorna i plan.
- Två planskilda korsningar anordnas, en över huvudgatan (befintlig) samt en under lokalgatan vid uppfarten till tomtområdet.
- Ett säkert övergångsställe anläggs vid huvudgatan i anslutning till restaurang/servicebyggnaden (HK) på den västra sidan huvudgatan.

Effekter under byggtiden

Under utbyggnadstiden behövs tillfälliga upplag för massor m m.

Förslag till åtgärder:

För att minska skadorna bör upplagen begränsas i utsträckning och ske på mark som senare ska tas i anspråk för byggnader, vägar eller parkeringar.

Val av lämplig tipp av massor bör göras i samråd med miljöansvariga på kommunen. Område för upplag bör redovisas i bygghandlingarna.

Vidare ska exploatören under byggtiden se till att nybyggnationer inom planområdet (hus, vägar) ej medför att befintliga bäckar och diken ändras så att detta får negativa effekter för närliggande fastigheter. Befintlig funktion för avvattning av området ska bibehållas. Små bäckar finns främst i områdets södra delar där inte någon ny bebyggelse tillkommer.

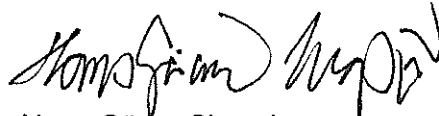
Slutsats MKB

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt. Detaljplanens utbyggnad bedöms kunna utföras utan påtagliga konsekvenser för naturmiljön jämfört med nollalternativet.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö på uppdrag av LiljeFjäll AB. Samråd angående detaljplanens utformning har skett med stadsarkitekt Hans Johansson.

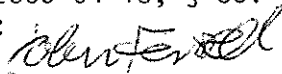
SWECO FFNS Arkitekter AB i Falun



Hans Göran Skogsjö
Arkitekt SAR/MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2004-05-27
Beslut om utställning	BN	2004-11-11
Förslag om antagande	BN	2005-03-10
Antagen	KF	2005-04-18
Laga kraft		2005-05-16

Tillhör Malung kommunfullmäktiges beslut 2005-04-18, § 36.

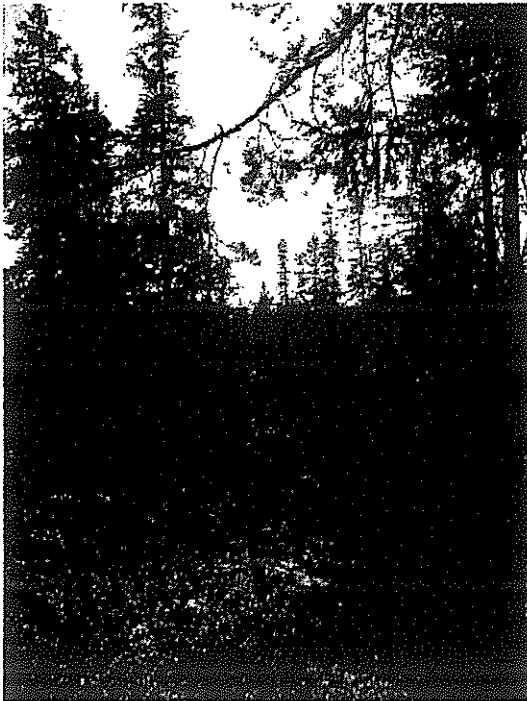
Betygas: 
Johan Forssell, sekr.

Beslutet vann laga kraft 2005-05-16

Nordvästra Dalarna distrikt
Henrik Liljedahl
Tfn 0280 - 448 44
Mobil 010 - 262 03 83
E-post henrik.liljedahl@svswx.svo.se
Fax 0280 - 448 49

Sven Jacobsson
c/o Liljefjäll AB
Liljesunds gård
791 93 FALUN

Utbyggnadsområden vid Granfjällsstöten



Denna rapport avser en konsekvensanalys av markexploatering på fastigheten Transtrands Kronopark 1:159 i Malungs Kommun. Bedömningen grundas på vilka skogliga och natur/kulturmässiga värden som kan påverkas. Områdena har fältbesökts under vintern 2002/03 och sommaren 2003 för kompletterande barkmarkskontroll. De två områden som granskats kallas här enkelt för stugbyn och golfbanan där den förstnämnda är den mest Sydostligt belägna.

Bägge områdena ligger ovan den så kallade fjällnäragränsen som är en administrativ gräns som berörs i SVL. Konsekvenser uppstår vid skogsbruk ovan denna gräns men innebär här endast ett formellt krav på avverkningstillstånd innan skogen kan avverkas. Områdena ligger med andra ord i ett kärt klimatområde och då markens bördighet dessutom är begränsad av mager mineralogi är skogsbruksvärdet svagt till måttligt. Så länge som alternativ markanvändning har ett uttalat syfte eller ger avkastning föreligger inget skäl till att skogsbruk ska hävdas med ekonomiskt företräde.



Stugbyns nedre del

Inga registrerade eller nyfunna fornlämningar finns. Läget talar emot att sådana skulle dölja sig under mossan.

Stugbyn:

Exploateringsområdet ligger högt upp i sluttningen med en vacker utsikt åt Nordväst. Lokaliseringen är vald mycket av det skälet. I den nederst liggande delen återfinns en





Stugbyns mellersta del

ungskog av blandad återväxtkvalitet. Ganska snart övergår skogen i en successivt äldre barrskog. Denna är tämligen trivial nederst men huvudparten är av ansevärd ålder med enstaka tallar av mycket hög ålder. Detta bestånd, i den mån det kan sammanfattas som ett sådant, har klart påverkats av gamla dimensionshuggningar och delvis även av gallring under efterkrigstid. Påverkansgraden är hårdast längs ner och minskar uppåt för att vid den översta delen vara så liten att en naturskogsartad miljö tar vid.

Strax inne på andra sidan rågången till nästa fastighet återfinns så ett reservat. Det är ett gammalt domänreservat som nu övergått till naturreservat. Det är min bedömning att avgränsningen av reservatet skett utifrån samma kriterier som den nyss beskrivna naturskogsavgränsningen. När man rör sig utmed den gradient som påverkansgraden utgör sammanfaller

reservatet bra med ett uttalat skyddsvärde. Det torde vara för lättsinnigt att säga att reservatsavgränsningen tydligt lämnar svaret på var naturvärdena ligger. Dock måste det ses som en stark indikation på vad som avsetts behöva permanent skydd.



Stugbyns övre del

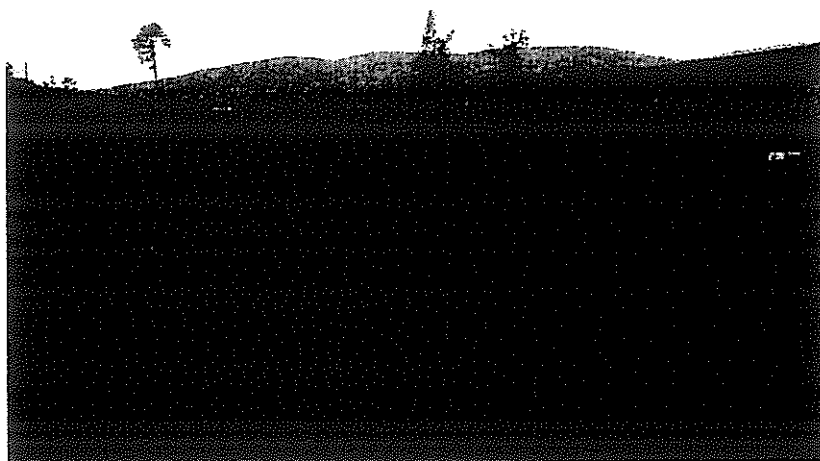
De äldsta tallöverståndarna har lämnats i beståndet och avsetts åstadkomma ny föryngring men denna har istället mestadels bestått i gran. Spridda grova tallågor finns. Inga hotade arter har hittats förutom vedtrappmossa (*Anastrophýllum helleriánum*), gräddporing (*Skeletocútis lénis*) och gränsticka (*Phéllinus nigrolimitátus*) som alla finns strax in i reservatet. Hänsyn och varsamhet riktas till de gamla tallarna och lågorna som är värdebärande element. Beståndsaspekter tycker jag väger mindre på grund av tidigare nämnd påverkan. Det finns ett stort värde i

landskapsbilden att integrera dessa element i bebyggelsen. Det bör gå bra då dessa träd är stormfasta och lågorna i nödfall kan lyftas åt sidan.

Konflikt uppstår med naturvärden men dessa ska kunna accepteras då läget är värdefullt utifrån turism och rekreationssynpunkt. Påverkan bör dock minimeras genom god planering och integrering av naturen i boendemiljön.

En anläggning för turism riskerar även att medföra ett ökat slitage och nedskräpning i omgivningen. Här föreslås att planera in bekväm kanalisering nedåt för att minska påverkan i reservatet. Finns en stig följer nästan alla den istället för att bana sig egen väg.

Golfbanan:

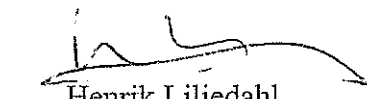


Golfbanan

Området utgörs idag av en ganska lyckad återväxt på 70-talshygge. Små partier är försumpade och/eller källpåverkade. Landskapsbilden är ganska enförmig och topografin är svagt skålförmig och sluttande. Det enda som borde beröra naturvärden är ett förhållandevis stort lövinslag. Löv är en generell bristvara här och speciellt gäller detta asp, sälg och rönn som ofta betas begärligt av älg. Jag föreslår även här att god planering ska tas för att i görligaste mån integrera löv i en eventuell anläggning. Detta skulle också gynna landskapsvärden.

Ett okomplicerat objekt utifrån här granskade kriterier. En golf och rekreationsanläggning ska vara fullt möjlig. Skall en sådan anläggas någonstans förefaller detta vara en utmärkt plats.

Med vänlig hälsning


Henrik Liliedahl
Naturvårdskonsulent

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2004-10-25

Reviderad 2005-02-28 under rubriken "Organisatoriska frågor,
Planprocessen"

Detaljplan för STÖTEN GRANFJÄLLET

(I samband med samråd och utställning benämnd detaljplan för Granfjällsbyn)
Malungs kommun, Dalarnas län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen	<p>Tidplan för detaljplanens handläggning:</p> <p>Samråd och utställning under 2004. Antagande kan enligt miljönämndens beslut 2005-01-26 ske våren 2005 utan hinder av att viss problematik vid reningsverket inte är slutligt utklarad.</p>
Etapputbyggnad	<p>Detaljplaneområdet avses vad gäller avstyckning av tomter, vägar, vatten och avlopp etc byggs ut i takt med efterfrågan.</p> <p>Eftersom tomterna kommer att försäljas styckevis till privata intressenter kan bebyggandet av området komma att utsträckas under en längre period.</p> <p>Radhusen och hotellägenheterna kommer att byggas ut etappvis.</p>
Huvudman	<p>Huvudman för planförslaget i sin helhet är LiljeFjäll AB. Kommunen ska inte vara huvudman för i planen ingående allmän platsmark.</p>
Genomförandetid	<p>Planens genomförandetid är tom 2014-12-31.</p>
Markförvärv	<p>LiljeFjäll AB är ägare till hela planområdet.</p>
Teknisk försörjning	<p>Exploatören LiljeFjäll AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet.</p>

Ledningar för Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning finns strax väster om området. Anslutning kan ske så snart detta erfordras. Avloppet leds till Stötens reningsverk. Planområdet ska anslutas till befintliga vattentäkter inom Stötenområdet. VA-anläggningarna i Stöten är allmänförlarade av länsstyrelsen. Stöten i Sälen AB är huvudman för VA-anläggningarna. Beträffande problematik vid reningsverket, jfr rubr "Vatten och avlopp" i planbeskrivningen.

Elförsörjning till bebyggelsen inom planområdet kan ske från befintlig huvudledning utmed huvudvägen. Plats för tre transformatorstationer har redovisats inom planområdet.

Anslutning till elnät och anslutning till telenät innefattande erforderliga flyttningar regleras i avtal, som upprättas med respektive producent.

Vägar, parkeringar

Vägar och parkeringar inom området kommer att byggas ut av LiljeFjäll AB.

I de avsnitt där vägglutningarna uppgår till 8-10 % finns behov av en noggrann projektering, speciellt vad gäller sikt i korsningar och att vilplan är av god standard, innan anläggningsarbetena startas. Detta pga säkerhetsaspekter dels för att erhålla bästa anpassning till befintlig terräng och till de tomter som ska trafikmatas.

Liftar

Stöten i Sälen AB svarar för utbyggnaden och driften av liftar inom och i anslutning till planområdet.

Ansvarsfördelning

Samtliga anläggningsarbeten inkl nedgrävning av kraftledning m m i och på mark utanför byggnadskvarter bekostas av LiljeFjäll AB. Markanläggningsarbeten inom respektive byggnadskvarter/tomt utförs och bekostas av respektive byggherre. Särskilda köpeavtal där detta regleras kommer att upprättas.

För anläggningsarbeten i samband med backar och liftar svarar LiljeFjäll AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Marken inom planområdet ägs av LiljeFjäll AB. Fastighetsbildning till enskilda tomter avses genomföras på initiativ av LiljeFjäll AB. Avstyckning sker utifrån de på plankartan redovisade gränserna inom respektive kvarter. Område (B₂) kan antingen avstyckas som gemensamma tomter eller avstyckas som enskilda radhustomter.
- Gemensamhetsanläggning** För hela Stötenområdet har genomförts en förrättning enligt anläggningslagen för bildande av gemensamhetsanläggningar för olika ändamål (Dnr 6987, 2023-528). Samråd har under förrättningsarbetet skett vilket gett som resultat att i de överordnade gemensamhetsanläggningen bör ingå:
- huvudgatan (HUVUDGATA)
 - skidspåren
- För planområdet kommer i övrigt särskild förrättning att erfordras för gemensamhetsanläggning-/ar avseende:
- lokalgator (LOKALGATA)
 - naturområden (NATUR)
 - avfallshantering (E₃)
- Förrättningen avses göras efter anläggandet.
- En samfällighetsförening för det aktuella området kommer att svara för skötsel av lokalvägar, allmän platsmark (NATUR) inkl dräneringsdiken, snöröjning och sopuppsamling.
- Vad avser N-områdena inom planområdet avses dessa kontrolleras och skötas av LiljeFjäll AB i eventuellt samarbete med liftoperatör.
- Vad gäller VA-anläggningarna i Stöten ingår dessa inte i gemensamhetsanläggningen pga allmänförklaring.
- Fastighetsredovisning, grundkarta** Grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av VBB VIAK. Dessa kommer att ligga som grund för samråd och utställelse.

Radonundersökning Markradonundersökning för intilliggande område finns upprättad 1989-06-28 av Sveriges Geologiska AB. Undersökningen redovisar låga halter av radon (<10 kBq/m³).

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskostnader för området – utbyggnad av tomter, vatten och avlopp, vägar el etc men exkl bebyggelse och liftar – beräknas uppgå till ca 10 miljoner kronor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

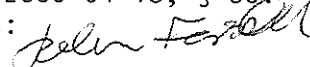
Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö på uppdrag av LiljeFjäll AB. Samråd angående detaljplanens utformning har skett med stadsarkitekt Hans Johansson.

SWECO FFNS Arkitekter AB i Falun


Hans Göran Skogsjö
Arkitekt SAR/MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2004-05-27
Beslut om utställning	BN	2004-11-11
Förslag om antagande	BN	2005-03-10
Antagen	KF	2005-04-18
Laga kraft		2005-05-16

Tillhör Malung kommunfullmäktiges beslut 2005-04-18, § 36.

Betygas: 

Johan Forssell, sekr.

Beslutet vann laga kraft 2005-05-16

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområde
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- Trafik mellan områden
- Lokaltrafik, fordonstrafik
- Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder - friliggande
- Bostäder - radhus
- Handel/hotell
- Värmestuga
- Maskin/underhållsbyggnader
- Hotell/lägenheter
- Hotell/lägenheter
- Teknisk förstyrning-tryckstegringsstation, högreservoar etc
- Högspanningsledning
- Teknisk förstyrning-transformatorstation
- Sop uppsamling
- Skidbacke med lift
- Spår/led

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Högsta antal tomter per kvarter
- e_2 Största bruttoarea i m² per kvarter
- e_3 Största byggnadsarea i m² per kvarter
- e_4 Området får inte delas in i flera fastigheter
- e_5 Källar- och souterrängvåning får inte anordnas
- e_6 Största bruttoarea för hotell/del är 250 m² BTA
- e_7 Största byggnadsarea per kvarter. Härav får 75 m² utnyttjas endast för skärmtak och balkonger
- e_8 Största byggnadsarea per kvarter. Härav får 90 m² utnyttjas endast för skärmtak och balkonger
- e_9 Största byggnadsarea per kvarter. Härav får 105 m² utnyttjas endast för skärmtak och balkonger

Följande gäller där byggrätt regleras med högsta tillåtna bruttoarea: S k icke mätvärd area enligt SIS, i utrymmen där undertakets lutning mot horisontalplanet understiger 14 grader, och där höjden mellan golv och undertak är mellan 160 och 190 cm, får utöver angiven bruttoarea anordnas med en area motsvarande högst 15% av den angivna bruttoarean

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- l Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x_1 Marken ska vara tillgänglig för skidtunnel
- x_2 Marken ska vara tillgänglig för skidbro
- x_3 Marken ska vara tillgänglig för gång/skidtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar ulfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter
- l Högsta antal våningar
- Största taklutning i grader
- f_1 Fasadmateriäl ska vara av trä
- f_2 Takmateriäl ska vara gräs, torv, sedum eller likvärdigt

Utöver ovanstående bestämmelser gäller för inom med B1 respektive B betecknade områden

UTNYTTJANDEGRAD B 1

- Största byggnadsarea per tomt är 120 m²
- Största bruttoarea per tomt är 160 m²
- Utöver angivna areor får balkonger och skärmtak upp med sammanlagt högst 25 m² byggnadsarea per tomt
- Högst en huvudbyggnad och ett uthus per tomt får up
- Endast friliggande hus får uppföras
- Boringsrum får inte inredas i uthus
- Minsta tomtstorlek är 900 m²

UTNYTTJANDEGRAD B 2

Resp. kvarter får tomtindelas i högst det antal tomter som framgår av bestämmelsen e_1 .

Vid indelning i tomter gäller följande:

- Största byggnadsarea resp. bruttoarea per tomt är resp. 130 m² resp. 170 m². Härutöver får skärmtak och balkonger i med högst 15 m² byggnadsarea per tomt
- Husen får sammanbyggas i gräns mot granntomt där
- Minsta tomtstorlek är 200 m²
- Minsta tomtbredd är 8 meter

Om indelning i tomter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelse e_1 , e_2 och e_3 . Endast ettdera av alternativen indelning i flera tomter/ gemensam tomt får utnyttjas för resp. kvarter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE B1

- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 m
- Högsta taklutning är 30°
- Fasadmateriäl ska vara av trä
- Takmateriäl ska vara gräs/torv/sedum eller likvärdigt
- Högsta byggnadshöjd för uthus är 3,0 m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE B2

- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,5 m
- Källar- eller souterrängvåning får inte anordnas utöver angivet våningsantal
- Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal
- Högsta taklutning är 30°
- Fasadmateriäl ska vara av trä
- Takmateriäl ska vara gräs/torv/sedum eller likvärdigt
- Högsta byggnadshöjd för uthus är 3,0 m

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandefrid: Genomförandefriden utgår 2014-12-31
- Huvudman: Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinjer

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och bygglagen (PBL)

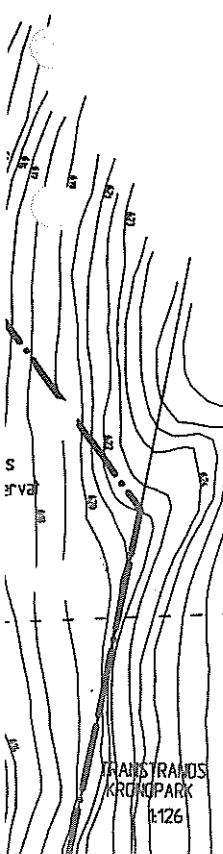
Till planen hör förutom denna plankarta med planbestämmelser:

- planbeskrivning inkl MKB och bilagd naturvärdesbedömning, Skogsvårdsstyrelsen
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- illustrationskarta
- fastighetstäckning (separat)
- grundkarta (separat)
- VA-förslag

KARTA

Karta upprättad av SWECO VBB genom reproduktion av befintlig primärkarta. Fastighetsredovisning aktuell 2004-10-18. Kartbild aktuell inom planområdet maj 2004

	Instans	Datum
Bestut om samråd	BN	2004-05-27
Bestut om utställning	BN	2004-11-11
Förslag om antagande	BN	2005-03-10
Antagen	KF	2005-04-18
Vunnit laga kraft		2005-05-16



FRANSTRANDS
KROKIPARK
1:250

T138