

Detaljplan för GUSJÖN 14:16 m.fl.

Malungs kommun, Dalarnas län

Upprättad i mars 2001

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra användningssättet från hotelländamål (stugby) till bostadsändamål, friliggande hus och därmed skapa förutsättningar för att en tomt får avstyckas för varje hus. Fastigheten Gusjön 14:16 föreslås få nyttjas både för bostäder och handel.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget vid Kläppens skidanläggning i Sälenfjällen, omedelbart öster om länsväg 297.

Areal Planområdets areal är ca 0,9 ha.

Markägförhållanden Planområdet omfattar fastigheterna Gusjön 14:1, 14:16 och 14:17, vilka ägs av Bostadsrättsföreningen Gusjöbyn 1, Sälens Camping och Turistservice resp. Gusjöbyns Fritidsområde HB Carelius.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Området gränsar i väster mot område av riksintresse för rörligt friluftsliv och naturvård som skall skyddas mot åtgärder enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB). 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 § och 2 §. Hela Västerdalälvens tillrinningsområde berörs av bestämmelserna i MB 4 kap. 6 § angående förbud mot utbyggnad av vattenkraft.

Förenlighet med MB De åtgärder planen medger synes förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB.

Översiktliga planer Enligt den kommunomfattande översiktsplanen (område R17), antagen av KF 1990-12-18, är den av KF 1987-04-28 antagna områdesplanen för Gusjön - Fiskarheden aktuell och fortsätter att gälla som beslutsunderlag. För aktuellt område (Fs) i områdesplanen gäller följande riktlinjer: "Gällande planbestämmelser tillämpas. De västligaste delarna av område Fs berörs av erforderliga markreservat för väg- och järnvägsutbyggnader. Inskränkningar i fastighetsägarnas nyttjanderätt enligt de fastställda planerna avses dock ej. Om inskränkningar skall göras förutsätts att detaljplanerna först ändras".

Inom Centrala fjällområdet, dit även Kläppens skidanläggning räknas, anger översiktsplanen att en strikt tillämpning av gällande detaljplanebestämmelser ska tillämpas för områden med enskild fritidsbebyggelse och stugbyar. Vidare anges att "Kommunen är restriktivt inställd till planändringar i dessa typer av områden i syfte att dela tomter, höja byggrätter på enskilda fastigheter eller att komplettera med ett fåtal byggrätter. För att en planändring ska kunna diskuteras bör den omfatta ett större område."

Förenlighet med översiktsplan	Planförslaget bedöms ej försvåra en eventuell framtida järnvägsutbyggnad. Befintliga bostadshus ligger på en plåt c:a 8 meter över en event. framtida järnväg och befintlig länsväg, varför förutsättningar bör finnas att klara bullerfrågan. Nivåskillnaden innebär att bebyggelsen inte heller markanvändningsmässigt bör komma i konflikt med en spårdragning. En indelning av kvarteret i enskilda tomter strider mot den i översiktsplanen uttalade restriktiva inställningen även om gällande detaljplan inte innehåller någon direkt planbestämmelse som förbjuder detta. I detta fall bedöms de fördelar som erhålles av att tillåta delning av stugbyn i enskilda tomter, att de oklara planbestämmelserna ändras och de oklara utfärdsfrågorna reds ut, motivera avsteget från översiktsplanens rekommendationer.
Detaljplaner	Planområdet ligger inom detaljplan för Gusjöbyn, Gusjön 7:1 m.fl., fastställd av länsstyrelsen 1973-05-30. Planområdet gränsar i norr och öster mot detaljplan för Gusjön 6:58, vilken antagits av KF 1995-06-20 och som vunnit laga kraft 1995-07-12. I öster gränsar planområdet mot detaljplan för Gusjön 6:3 m.fl., vilken fastställts av länsstyrelsen 1975-01-14. I gällande detaljplan är hela planområdet utlagt som H-område.
Kommunala beslut	Kommunens byggnadsnämnd har i beslut 1995-03-13 medgivit att detaljplanen ändras förutsatt dels att planområdet omfattar hela område HI, dels att de tre berörda fastigheterna samordnar sina intressen och gör en gemensam framställan om detaljplaneändring. Fastighetsägarna har i ett gemensamt avtal 1999-06-04 redovisat att deras intressen samordnats inför ett detaljplanearbete.

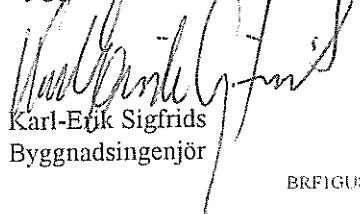
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Marken består av morän bevuxen med enstaka mindre tallar och björkar.
Bostäder Handel	Planområdet är bebyggt med nio fritidshus samt ett hus som ursprungligen inrymt reception och gemensamhetsutrymmen till stugbyn men som numera är ombyggt till fyra mindre uthyrningsenheter. Tillfälligt bygglov för ändrat användningssätt (från rumsannex till affärslokal) har tidigare beviljats av byggnadsnämnden. Den senare byggnaden är redan avstyckad som egen fastighet med beteckningen Gusjön 14:16. Enligt gällande detaljplan finns följande bestämmelser beträffande utnyttjandegrad, utformning och utförande för hotellområdet (HI): 1. Endast fristående hus får uppföras. 2. Högst en tiondel av mark, tillåten för byggnation, får bebyggas. 3. Högst en våning får uppföras. 4. Byggnad får ej uppta större areal än 100 kvm. 5. Huvudbyggnad får uppföras till högst 3,9 och uthus till högst 3,0 meters höjd. I det nya planförslaget legaliseras all befintlig bebyggelse. Det nya planförslaget medger en icke helt obetydlig ökning av byggrätten från c:a 570 m² till 1050 m². Exploateringen blir dock inte högre än angränsande detaljplaner och högsta tillåtna byggrätt 100 m² per byggnad bibehålls. Fastigheten Gusjön 14:16 föreslås få användas både för bostads- och handelsändamål med en byggrätt på 150 m² byggnadsarea högst två våningar. Byggnadshöjden begränsas till 4,5 meter. Handel får endast anordnas i nedersta våningsplanet.

Övriga delen av planområdet föreslås få användas endast för bostadsändamål med en byggrätt på högst 100 m² byggnadsarea per tomtplats i högst en våning. Byggnadshöjden begränsas här till högst 3,5 meter. För hela planområdet gäller att vind ej får inredas utöver angivet våningsantal, att taklutningen är begränsad till 30° samt att högst en byggnad får uppföras på varje tomtplats. Ett förslag till hur området skall indelas i tomter har illustrerats på plankartan.

Tillgänglighet	Krav på handikappanpassning kan bli aktuellt inom planområdet främst vid ev. inredande av handelslokal inom BH-området.
Vägar och trafik	Planförslaget innebär inga förändringar vad avser vägar eller trafikföring. De tre byggnaderna på 14:17 trafikmatas via den befintliga vägen i planområdets västra del medan byggnaderna på 14:1 trafikmatas via den befintliga vägen i planområdets östra del. Bägge vägarna har vändmöjlighet vid vägslutet.
Parkering	Erforderliga parkeringsplatser inom B-områdena kan lösas inom respektive tomtplats. Fastigheten 14:16 rymmer c:a 10 parkeringsplatser, vilket bedöms tillräckligt för både bostads och handelsändamålet. Parkering för BH-området förutsätts ordnas helt inom egen fastighet.
Vatten och avlopp	Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till ett gemensamt avloppsnät med slamavskiljare och infiltrationsanläggning. Anläggningen bedöms klara den i detta sammanhang relativt ringa utökningen av avloppsmängderna. Vattenförsörjning är löst från en gemensam vattentäkt belägen på fast. Gusjön 7:37. Vattentillgången är god och av bra kvalitet.
Värme	Samtliga byggnader inom planområdet har direktverkande el.
El	Fastigheterna är anslutna till Malungs Elnät.
Avfall	Sopuppsamlingsplats finns omedelbart söder om planområdet.
Brandskydd	Planområdet ligger inom 10 min insatstid för räddningstjänsten. Några särskilda restriktioner ur brandskyddssynpunkt föreligger ej.
Störningsskydd	På grund av närheten till länsväg 297 har bedömts lämpligt att införa en bestämmelse om störningsskydd. Den ekvivalenta bullernivån i boningsrum får ej överstiga 30 dB (A) vid om- och nybyggnad.
Miljöpåverkan	Exploateringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan, varför någon speciell miljökonsekvensbeskrivning ej upprättats. En särskild planbestämmelse (n ₁) har införts för att förhindra att vegetationen mellan fritidshusen och allmänna vägen tas bort.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är t o m 2010-07-01. Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark inom angränsande planområden.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägarna och i samråd med stadsarkitekt Hans Johansson.

Bygg-Teknik i Malung


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

TILLHÖR MALUNG KOMMUNFULLMÄKTIGES
BESLUT 2001.09.24, §66.
BETYGAS:


JOHAN FORSSELL, SEKR.

BESLUTET VANN LAGA KRAFT 2001.10.17

Detaljplan för GUSJÖN 14:16 m.fl. Malungs kommun, Dalarnas län

Upprättad i mars 2001

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen	Planarbetet avses bedrivas med målsättningen att planen kan antas under våren 2001 så att fastighetsbildning kan ske under sommaren 2001.
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till och med 2010-07-01.
Huvudmannaskap	Huvudman för genomförandet av detaljplanen är fastighetsägarna. Ingen allmän platsmark ingår i planförslaget och kommunen är inte huvudman för allmän plats i angränsande planer.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

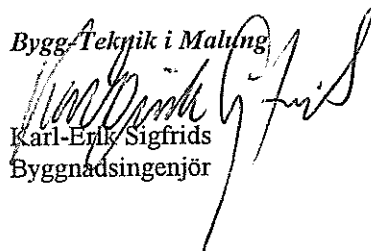
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	Fastigheterna Gusjön 14:1 och 14:17 avses indelas i sammanlagt 9 st enskilda fastigheter, varvid bostadsrättsföreningen Gusjöbyn 1 avses att upplösas. I samband med fastighetsbildning skall utfartsfrågor lösas genom servitut. Drift och underhåll av vägar inom planområdet avses ske som idag av en frivillig förening. För vägarna utanför planområdet finns redan en bildad gemensamhetsanläggning (ga:12) i vilken fastigheterna skall fortsätta att vara delägare. Vatten- och avloppsfrågorna är lösta i två olika gemensamhetsanläggningar (ga:21 och ga:23) och de nybildade fastigheterna skall därvid vara delägare i dessa gemensamhetsanläggningar. Fastigheterna är dessutom anslutna till en enskilt ägd vattentäkt på fastigheten Gusjön 7:37.
Samfällighetsförening	Något behov av att bilda någon ny samfällighetsförening föreligger för närvarande inte, då det redan finns existerande föreningar. En ny gemensamhetsanläggning för vägarna inom planområdet kan dock bildas om behov skulle uppstå i framtiden.

EKONOMISKA FRÅGOR

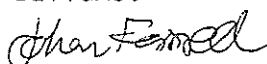
Planekonomi	Fastighetsägarna inom planområdet kommer att stå för samtliga plankostnader, fastighetsbildningskostnader och övriga genomförandekostnader utifrån nyttan av detaljplanen.
-------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

- Vatten och avlopp Detaljplaneförslaget innebär inte att några förändringar betr. vatten- och avloppsfrågornas lösning behöver göras.
Fastigheterna har idag vattenfrågan löst genom anslutning till en befintlig vattentäkt på fastigheten Gusjön 7:37 och har genom sitt delägarskap i gemensamhetsanläggningen ga:22 även möjlighet att ansluta sig till deras vattenledningsnät. Enligt samfällighetsföreningen behöver en sådan ev. anslutning föregås av en noggrann utredning eftersom kapaciteten hos föreningens vattenanläggning är begränsad.
Samtliga byggnader inom planområdet är anslutna till en avloppsanläggning med markinfiltration (ga:21 och ga:23).
Gemensamma vatten- och avloppsledningar korsar kvarteret. Något behov av att utlägga ledningsområden (u-områden) på plankartan finns ej då ledningarna är tryggade i gemensamhetsanläggningar.
- Parkering Erforderliga parkeringsplatser finns inom resp. tomtplats.
- Grundkarta m.m. Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av Morastrand AB.
- MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN Genomförandebeskrivningen har upprättats av Bygg-Teknik i Malung genom Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägaren och i samråd med stadsarkitekt Hans Johansson.

Bygg-Teknik i Malung

 Karl-Erik Sigfrids
 Byggnadsingenjör

TILLHÖR MALUNG KOMMUNFULLMÄKTIGES
 BESLUT 2001.09.24, §66.
 BETYGAS:



JOHAN FÖRSSELL, SEKR.
 BESLUTET VANN LAGA KRAFT 2001.10.17

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

===== Planområdesgräns och tillika användningsgräns.

----- Användningsgräns

----- Egenskapsgräns

KVARTERSMARK FÖR ENSKILT ÄNDAMÅL

[B] Bostäder

[BH] Bostäder och handel

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 00 Största byggnadsarea i m² per tomtpåts

e₂ 00 Högsta antal tomter

e₃ Handel får endast anordnas i nedersta våningsplanet

Högst en byggnad per tomtpåts

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE

[.....] Mark som inte får bebyggas

y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter

MARKENS ANORDNANDE

n₁ Naturvegetationen skall bibehållas

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

I Högsta antal våningar

◇ Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta taklutning 30°

Vindsvåning får inte anordnas utöver angivet våningsantal

STÖRNINGSSKYDD

Boningsrum skall vid om- och tillbyggnad utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Planens genomförandetid är t o m 2010-07-01

- Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinjer

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2001.02.01
Beslut om utställning	BN	2001.04.05
Förslag om antagande	BN	2001.06.20
Antagen.	KF	2001.09.24
Vunnit laga kraft		2001.10.17

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN FÖR GUSJÖN 14:16 M FL

MALUNGS KOMMUN, DALARNAS LÄN

UPPRÄTTAD AV BYGG-TEKNIK I MALUNG
MARS 2001

KARL-ERIK SIGERIDS

Byggnadsingenjör

TILLHÖR MALUNG KOMMUNFULLMÄKTIGES
BESLUT 2001.09.24, §66.
BETYGAS:

Johan Forssell

JOHAN FORSSELL, SEKR.
BESLUTET VANN LAGA KRAFT 2001.10.17