

Detaljplan för

GRÄSHEDENS VILDMARKSBY

(Gräsheden 1:4 och 1:20)

Malungs kommun, Dalarnas län

Upprättad i januari 2006

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR**
- Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Grundkarta
 - VA-utredning
 - Samrådsredogörelse
 - Utlåtande
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**
- Planens syfte är att tillskapa ca 50 nya tomtplatser för fritidsbebyggelse på ett tidigare obebyggt område i anslutning till Sälens Vandrarhem. Bebyggelsen avses utgöra ett komplement till vandrarhemsverksamheten och därmed tillskapa en åretruntverksamhet.
- 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 är beläget vid länsväg 1054 vid Sälens vandrarhem i Gräsheden, ca 500 meter norr om Görälven.
- Areal**
- Planområdets areal är ca 25 ha
- Markägoförhållanden**
- Planområdet omfattar del av fastigheten Gräsheden 1:4 samt hela 1:20 vilka ägs av Anna och Kjell Röngård.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Riksintressen**
- Området söder om länsvägen är av riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet och skall 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 §§.
- Själva Görälven, som är beläget söder om planområdet är Natura 2000-område.

Översiktliga planer Området är beläget inom översiktsplanens område R 95, "Sälenfjällens nordöstra randområde". Enligt rekommendationerna bör, förutom enstaka kompletteringar vid Våtkölssåtern och Horrmund, ny bostadsbebyggelse inte tillåtas.

Enligt översiktsplanens beskrivning (sid 39) finns betr. Sälenfjällens randzoner emellertid möjlighet att överväga ny fritidsbebyggelse i form av koncentrerade boendeformer av typen pensionat och stugbyar (detaljplanekrav gäller). Boendeanläggningar förutsätts i så fall ha måttlig storlek (10-30 lgh) och kan övervägas "där detta särskilt kan gynna sysselsättning, serviceunderlag för butiker eller det lokala näringslivet i övrigt". Dock finns en uttalad återhållsam inställning till nya fritidshus på egna avstyckade tomter.

Nu redovisat förslag med ca 50 fritidstomter innebär således ett avsteg från översiktsplanens rekommendationer. Föreslagna förändringar bedöms dock ligga i linje med det resonemang om att gynna lokalt näringsliv som redovisas i översiktsplanen.

Detaljplaner Området är tidigare ej detaljplanerat.

Strandskydd Några diken, som tagits upp för att dika ut ovanför liggande myrmark är belägna i norra kanten av planområdet. Dikena saknar allmänt intresse men omfattas dock enligt länsstyrelsens synsätt av strandskydd. Strandskyddet föreslås därför upphävas. Kommunen hemställer i samband med utställelsen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom all kvartersmark och gatumark.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs följande:

- Berörda områden inom 100 meter från dikena inom planområdet saknar, både med avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtliv bedöms inte uppstå.

Strandskyddet föreslås behållas inom naturområdena.

Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver upprättas. Denna bedömning har även gjorts av byggnadsnämnden i samband med beslut 2005-10-06. Detaljplanens påverkan på miljön består i första hand av att naturmark tas i anspråk när nya hus och vägar byggs.

En naturinventering har utförts 2005-09-12 av HL Taigabas, Henrik Liliedahl. Enligt hans utlåtande är detta ett mycket trivialt område utan andra hänsynsaspekter än att försöka bibehålla några tallhögstubbar. Landskapsbilden skall inte behöva påverkas negativt om befintliga träd bevaras såväl inom naturområdena som innanför resp. tomt.

Kommunala beslut Kommunens planberedning har 2004-05-18 tagit vissa delbeslut ang. en förhandsförfrågan om detaljplanläggning av området och 2005-10-06 har byggnadsnämnden medgett att ett planarbete får påbörjas. I planarbetet förutsätts att vissa i beslutet angivna synpunkter beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Området för bebyggelse består av en mot söder svagt sluttande tallhed belägen på nivån 420-425 m. ö. h. Markområdet är obebyggt och har på senare år gallrats för att landskapet skall öppnas upp och därmed bli mer attraktivt för bebyggelse. Befintliga träd bör vid exploateringen bibehållas i största möjliga utsträckning.

Området där infiltrationsanläggningen föreslås placerad utgörs av ett flackt område med sandjord bevuxen med tallskog med inslag av några enstaka lövträd.

Området mellan allmänna vägen och infiltrationsanläggningen utgörs av ett mer sluttande markområde med stenbunden mark bevuxen med i huvudsak tallskog.

Naturmiljö

Några särskilda naturvårdsintressen finns inte inom planområdet. En naturinventering av området har utförts av Henrik Liliedahl, HL Taigabas 2005-09-12. Enligt hans utlåtande förekommer inga natur- eller kulturvärden i området som kräver särskilt hänsynstagande. En tallhögstubbe med angivna koordinater bör planeras extra för enligt inventeringen. Det finns ett antal tallhögstubbar inom planområdet som kan och bör bevaras i största möjliga utsträckning. Den tallhögstubbe som inventeraren anser mest värdefull har markerats på plankartan och är belägen inom ett lokalgatuområde. Genom hänsynstagande i samband med utbyggnaden av vägen och VA-ledningar bör den kunna bevaras. Planområdet tangerar Gräsökölen, klass 3 i våtmarksinventeringen. Exploateringen kommer inte att innebära någon påverkan på Gräsökölen.

Geotekniska förhållanden

Marken inom tomtplatserna består av moränmark täckt av ett tunt lager humusjord. Förbud mot källare har införts i planbestämmelserna med hänsyn till grundvattenytans läge. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med resp. byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder(B)

50 nya tomtplatser för fritidsbostäder utläggs i detaljplaneförslaget. Kvarter och tomtplatser har lokaliseras så att bästa möjliga utsikt mot Sälenfjällen skall finnas på så många tomtplatser som möjligt. Utsikten mot fjället bör särskilt beaktas i samband med bygglovprövningen så att inte byggnaderna skymmer varandras utsikt..

Följande planbestämmelser föreslås gälla:

Totala byggnadsarean på varje tomtplats har begränsats till högst 120 kvm, varav huvudbyggnad får uppföras till högst 90 kvm. Härutöver får balkonger och skärmtak uppföras med sammanlagt högst 25 kvm byggnadsarea.

Huvudbyggnaden får dessutom föras med en övervåning på högst 40 kvm. Totala bruttoarean har begränsats till högst 160 kvm.

Högst en huvudbyggnad, ett uthus och en annan gårdsbyggnad får uppföras.

Endast friliggande hus får uppföras

Minsta tomtstorlek är 1100 kvm.

Största taklutning är 30 grader.

Fasadmaterial skall vara trä och takmaterial skall vara matta.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter och för uthus och annan gårdsbyggnad 3,2 meter.

Källare och vind utöver tillåtet våningsantal får inte anordnas.

Vidare får huvudbyggnadens taknock ej förläggas högre än 6,0 meter över golvbjälklaget i markplanets våning.

I Sälenfjällen förekommer i varierande utsträckning att fritidshus görs till föremål för korttidsuthyrning. Om sådan uthyrning överstiger viss omfattning finns krav på hotelltillstånd från polismyndigheten.

Användningssättet är (B) bostadsändamål. Inom ramen för detta användningssätt är även korttidsuthyrning att anse som tillåtlig utan att särskilt bygglov för sådan verksamhet krävs, förutsatt att verksamheten inte är av större omfattning än vad som normalt förekommer på denna typ av tomter i Sälenfjällen. Det är dock respektive fastighetsägares skyldighet att införskaffa erforderliga tillstånd i övrigt, och att tekniska krav som kan ställas av t ex. räddningstjänsten för sådan verksamhet är tillgodosedda. Detta innebär även att tekniskt utförande i vissa fall kan behöva prövas i ett bygganmälanförfarande.

Hotell (vandrarhem)
(K) Befintligt vandrarhem legaliseras i planen och ges en total tillåten byggrätt på 1000 kvm byggnadsarea i en våning. Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter och högsta taklutning 30 grader. Någon utökning av antal bäddar är inte aktuellt utan tillskottet i byggrätt, ca 240 kvm byggnadsarea, kommer att utnyttjas för serviceändamål när behov uppstår.

Verkstad, garage för Skotrar (G) För att undvika skotertrafik inne i fritidsområdet har ett område för förvaring och reparation av skotrar lagts in norr om lokalgatan till området. Härifrån kan skoteråkarna nå omgivande skogsmark utan att behöva störa de i området boende. En byggrätt på 400 kvm byggnadsarea har lagts ut och byggnadshöjden har begränsats till 4,5 meter och taklutningen till 30 grader.

Elstation (E₁) Befintlig elstation inne på vandrarhemmets tomt legaliseras i planen. Bygghöjden begränsas till 3,5 meter och högsta taklutning till 30 grader. Högst en våning får uppföras. Ytterligare ett område för elstation finns redovisat i planområdets västra del med samma bestämmelser.

Sopuppsamlingsplats (E₂) Befintlig sopuppsamlingsplats, som betjänar vandrarhemmet och Gräshedens by legaliseras. För det nya fritidsområdet redovisas ett område för uppsamlingsplats i anslutning till området för skotergarage. För bägge områdena gäller att byggnader i en våning får uppföras med en högsta höjd på 3,5 meter och en högsta taklutning på 30 grader.

	Högst 50 kvm byggnadsarea får uppföras inom det befintliga området och högst 200 kvm byggnadsarea får uppföras inom det nya området..
<i>Infiltrationsanläggning (E₃)</i>	Infiltrationsanläggningens läge har redovisats i planen. Eventuella byggnader får uppföras inom området i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter och högst 30 graders taklutning. Högst 100 kvm byggnadsarea får uppföras.
<i>Vattentäkt (E₄)</i>	I första etapputbyggnaden kommer vattenförsörjningen att ske från befintlig vattentäkt för vandrarhemmet. För att tillgodose ett eventuellt kommande behov av ytterligare borrhål för vattenförsörjningen har ett område för en ny vattentäkt lagts ut i anslutning till huvudinfarten till planområdet. Envåningsbyggnader med en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter och en högsta tillåten taklutning på 30 grader får uppföras.
<i>Offentlig service</i>	Någon permanentbebyggelse bedöms ej komma till stånd inom området, då byggrätten är relativt begränsad. Behovet av offentlig service bedöms därför inte förändras.
<i>Kommersiell service</i>	Närmaste livsmedelsaffär är belägen i Sörsjön. Vintertid finns även livsmedelsaffär i Stötens vintersportanläggning. Viss service till de boende inom området kommer att kunna tillgodoses vid vandrarhemmet, som redan idag har viss försäljning av matvaror.
<i>Tillgänglighet</i>	Fritidsbostäder med högst två lägenheter omfattas inte av reglerna om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om korttidsuthyrning kommer att bedrivas i sådan omfattning att hotelltillstånd krävs förutsätts även att tillgängligheten utformas enligt gällande bestämmelser. Tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i tillämplig utsträckning i samband med bygglov och byggsamråd.
Friytor <i>Naturmiljö</i>	Befintlig skog och vegetation inom naturområdena förutsätts bibehållas utanför och inom tomtplatserna i största möjliga utsträckning. Strandskyddet föreslås behållas inom naturområdena.
Vägar och trafik	Det byggnadsfria avståndet till länsväg 1054 är 12 meter har beaktats vid utformningen av planförslaget. För att få en lugn och trivsam utemiljö har närmaste tomt förlagts ca 45 meter från länsvägen, vilket även innebär att trafikbullret från allmänna vägen inte behöver bli störande för de boende. Tillfartsvägen från länsvägen till planområdet är förlagd mitt för befintlig infart till Sälens vandrarhem. Vilplan kan anordnas och siktförhållandena är goda i anslutningsläget. Utformningen av anslutningen kommer att ske i samråd med Vägverket. Lokalgator har utlagts med hänsyn till områdets topografi och vegetation och så att så många tomter som möjligt skall få en bra utsikt mot fjället. Väglutningarna inom området blir små. Parkering, backning och vändning av fordon kan ske på resp. tomtplats, vilket även Vägverket ansett i sitt förhandsyttrande. Vägverkets inställning att det är mindre lämpligt med exploatering på båda sidor om länsvägen får vägas mot andra intressen i enlighet med

kommunens inställning i samband med beslutet att medge planläggning 2005-10-06. I ett första skede bör det inte innebära några större konflikter med passagen över vägen eftersom servicen i vandrarmhemmet idag är mycket begränsad, varvid behovet av passage över vägen är litet. När hela planområdet blivit utbyggt kommer troligen även servicen vid vandrarmhemmet att öka, vilket ju även är en av de positiva sakerna med exploateringen. I enlighet med Vägverkets krav ska en s. k. säker gångpassage över länsvägen anordnas. Åtgärden ska utföras på exploatörens bekostnad när 10 av planområdets 50 tomter bebyggs. En ytterligare trafiksäkerhetsbefrämjande åtgärd är att sänka tillåten hastighet på länsvägen.

De nya lokalgatorna ska användas för gång- cykel- och biltrafik och föreslås få en bredd på ca 5 meter, Lokalgatuområdets bredd är tilltagen för att väl tillgodose denna vägbredd. Lokalgatornas exakta bredd och utformning förutsätts ske i samband med projekteringen av vägarna.

Reklamskyltar

I länsvägens närområde samt på byggnader i nära anslutning till länsvägen bör det inte förekomma anordningar eller skyltar som menligt inverkar på trafiksäkerheten eller skötseln av länsvägen. Reklamskyltars utformning och placering prövas inom detaljplanlagt område i samband med bygglov, varvid trafiksäkerhetsfrågorna bör ägnas största uppmärksamhet. Vid tveksamheter bör ärenden ang. reklamskyltar remitteras till Vägverket för yttrande.

Kollektivtrafik

Någon kollektivtrafik finns för närvarande inte till Gräsheden. Närmaste busshållplats finns i Fulunäs. Vintertid finns även kollektivtrafik till Stötens vintersportanläggning. För framtida behov har lägen för två busshållplatser redovisats i anslutning till vandrarmhemmet och infarten till fritidsområdet.

Störningar

Normalt bör följande bullernivåer inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Någon uppenbar risk att gränsvärdena överskrids med anledning av buller från trafik bedöms inte föreligga. Ekvivalentnivån inomhus (30 dBA) har dock säkerställts genom att en särskild planbestämmelse införts med tillämplighet vid ny- och tillbyggnad av boningsrum. Denna bestämmelse och även övriga riktvärden ang. bullernivåer förutsätts bevakas i samband med bygglov och byggsamråd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Till planförslaget har bifogats en separat VA-utredning. Avloppsanläggningen är anmälningspliktig enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande framfört tveksamheter mot en infiltrationslösning, och önskar att anslutning till Granfjällsstötens reningsverk alternativt mer avancerad reningsteknik i kombination med eventuell infiltration utreds.

När aktuellt planarbete påbörjades var tanken att avloppsfrågan skulle lösas inom respektive tomtplats. Med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattenytans belägenhet och på inrådan av Miljökontoret beslöts att anordna en gemensam infiltration på därtill lämplig plats. I planförslaget nu redovisad plats har undersökts och jordprover har visat att marken är lämplig för infiltration om den förläggs strax nedanför moränlagret och innan grundvattnet blir beläget för nära markytan. Grundvattenytans nivå ligger ca 2 meter under markytan där infiltrationen föreslås förläggas.

I samråd med Miljökontoret har flera olika förslag på avloppsfrågans lösning diskuterats. Exploatören vill i detta läge fortsätta utreda alternativet med vanlig infiltration, men är även beredd att utreda alternativet med en öppen infiltration i likhet med den som numera finns vid Garpsätra om detta alternativ förordas av Miljönämnden.

Med hänsyn till inkomna synpunkter från grannar och från Miljökontoret har infiltrationsanläggningen i förhållande till samrådsförslaget flyttats ca 50 meter längre österut, men på samma höjdnivå.

Övriga undersökta alternativ är ytbädd typ IN-DRÄN och minireningsverk. Bägge dessa alternativ är enligt exploatören knappast realistiska med avseende på kostnaderna. De innebär heller inga garantier för att påverkan på Görälven blir mindre. Inte heller anslutning till Granfjällsstötens reningsverk bedöms utgöra ett realistiskt alternativ.

Samtidigt som detaljplanen utställs för granskning görs avloppsfrågan till föremål för prövning av Miljönämnden enligt gällande lagstiftning genom att en anmälan enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom ca 30 minuters insatstid från Sälens räddningsenhet, belägen i Tandådalen. En prioriterad brandpost planeras inom rekommenderat avstånd (1000 m). I de fall fastigheter avses användas för korttidsuthyrning kan detta om vissa förutsättningar är uppfyllda ställa särskilda krav på tekniskt utförande av byggnader, jfr avsnittet "Bebyggelseområden, Bostäder" ovan.

El/värme

Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till Malungs Elnät. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej. Befintlig elstation vid vandrarhuset kommer att nyttjas för aktuellt planområde. Elstationen (område E₁) legaliserats i planförslaget. Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatör och Malungs Elnät ang. utbyggnaden av elnätet.

Fritidshuset kommer i huvudsak att uppvärmas med vattenburen el eller direktel. Någon form av värmepump kommer med största sannolikhet att installeras i samtliga fritidshus.

Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energi enligt miljöbalken 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Avfall

Två områden för sopuppsamlingsplats (E₂) har utlagts inom planområdet i lägen som redovisats ovan under rubriken "Sopuppsamlingsplats". Vid dessa sopuppsamlingsplatser skall hushållsavfall lämnas.

Risikanalys

Exploatering av fritidsbebyggelse utgör i sig ingen farlig verksamhet. De normala riskerna för brand, sjukdom, trafikskador etc. kommer endast marginellt att öka och kommunen har redan idag ett ansvar att lösa normala skaderisker i aktuellt område.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen kommer att innebära att skogsmark tas i anspråk för 50 nya fritidstomter. Påverkan på naturmiljö och landskapbild är marginella varför exploateringen bedöms godtagbar. Exploateringen innebär ett tillskott av fritidsbebyggelse, som skapar en viss sysselsättning inom närområdet.

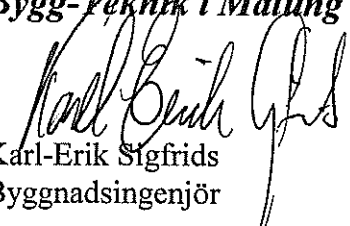
Administrativa frågor

Genomförandetiden är t.o.m. 2016-12-31.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

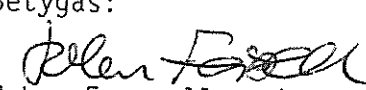
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägarna och i samråd med stadsarkitekt Hans Johansson.

Bygg-Teknik i Malung AB


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

Tillhör Malung kommunfullmäktiges
beslut 2006-06-19, § 78.
Betygas:


Johan Forssell, sekr.

Beslutet vann laga kraft 2006-07-13

GRÄSHEDENS VILDMARKSBY

(Gräsheden 1:4 och 1:20)

Malungs kommun, Dalarnas län

Upprättad i januari 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen Planarbetet avses bedrivas med målsättningen att planen kan antas
Tidplan våren 2006 så att byggnation kan påbörjas sommaren 2006.

Genomförandetid Genomförandetiden är satt till och med 2016-12-31.

Huvudmannaskap Huvudman för genomförandet av detaljplanen är fastighetsägarna.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning enligt
planförslaget att sökas hos Lantmäteriet.

**Gemensamhets-
anläggning** En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för förvaltning
av vägar, vatten- och avloppsanläggningar samt naturområden och
övriga gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Exploateringskostnaden för utbyggnad av vägar samt vatten- och
avloppsnät med tillhörande reningsanläggningar uppskattas till ca 5
miljoner kronor. Härutöver tillkommer exploateringskostnader för
bebyggelse, anslutningsavgifter mm på ca 60 miljoner kronor.
Exploatören kommer att stå för erforderliga trafiksäkerhetsfrämjande
åtgärder vid passage över länsvägen i anledning av exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp De nya tomtplatserna skall anslutas till ett nytt vatten- och avloppsnät
enligt en till planhandlingarna hörande VA-utredning. Kommunen är
inte huvudman för vare sig vatten- eller avloppsanläggningarna.
Däremot kommer kommunen att omhänderta slammet från

avloppsanläggningen. Slammet skall transporteras till reningsverket i Sälkfället. Kostnaderna för behandlingen och omhändertagandet av slammet skall bekostas av exploatören/fritidhusägarna enligt självkostnadsprincipen.

Vägar

Enligt Vägverkets krav kommer en säker gångpassage att anläggas över allmänna vägen på exploatörens bekostnad när 10 fritidshus uppförts inom området. Utformningen av denna ska ske i samråd med Vägverket och kommunen. Anslutningen av tillfartsvägen till det nya fritidsområdet skall ske i samråd med Vägverket. En ansökan om sänkning av hastigheten på berörd vägsträcka har redan inlämnats till Vägverket.

Parkering

Parkeringsfrågan löses inom respektive tomtplats.

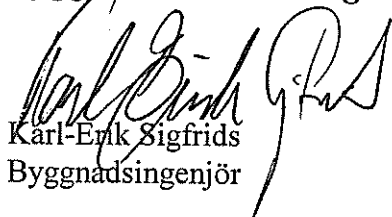
Grundkarta m.m.

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av Morastrand, Mora.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägaren och i samråd med stadsarkitekt Hans Johansson.

Bygg-Teknik i Malung AB


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

Tillhör Malung kommunfullmäktiges
beslut 2006-06-19, § 78.
Betygas:



Johan Forssell, sekr.

Beslutet vann laga kraft 2006-07-13

1(2)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Planområdesgräns tillika användningsgräns

----- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GENOMFART Genomfartstrafik

LOKALGATA Lokal fordonstrafik

NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

K Hotell (vandrarhem)

G Verkstad, garage för skotrar

E₁ Elstation

E₂ Sopuppsamlingsplats

E₃ Infiltrationsanläggning

E₄ Vattentäkt

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Högsta tillåtna byggnadsarea i kvm per tomt

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE

 Mark som inte får bebyggas

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

 utfart får inte anordnas

UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

1 Högsta antal våningar, härutöver får vind ej inredas

 Högsta byggnadshöjd i meter

 Högsta taklutning i grader

Följande gäller generellt inom med B betecknat område:

1. Högst 120 kvm byggnadsarea får bebyggas per tomtplats, varav huvudbyggnad får uppföras till högst 90 kvm. Härutöver får balkonger och skärmtak uppföras med sammanlagt högst 25 kvm byggnadsarea per tomt.
2. Högst 160 kvm bruttoarea får uppföras per tomt.
3. Endast friliggande hus.
4. Högst en huvudbyggnad, ett uthus och en annan gårdsbyggnad får uppföras per tomtplats.
5. Högst två våningar får anordnas, dock får högst 40 kvm bruttoarea anordnas på andra våningen.
6. Huvudbyggnadens taknock får ej förläggas högre än 6,0 meter över golvbalklagets överkant i markplanets våning.
7. Vind får inte inredas utöver två våningar.
8. Källare får inte anordnas.
9. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,0 meter
10. Högsta byggnadshöjd för uthus och gårdsbyggnad är 3,2 meter
11. Högsta taklutning är 30 grader mot horisontalplanet.
12. Tak ska ges matt, mörk färg. Fasad ska utgöras av trä.
13. Minsta tomtstorlek är 1100 kvm.

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är t o m 2016-12-31.

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna.

Bygglov får inte ges för åtgärder som innebär att ny byggnadsarea utförs innan vatten- och avloppsfrågan iordningsstälts i erforderlig mån.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrationslinjer
 ----- BUSB Illustrerad busshållplats

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER DETALJPLAN FÖR GRÄSHEDENS VILDMARKSBY

Gräsheden 1:4 och 1:20

MALUNGS KOMMUN, DALARNAS LÄN

Upprättad av *Bygg-Teknik i Malung AB*
 i januari 2006


 Karl-Erik Sigfrids
 Byggnadsingenjör