



Detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71

UTLÅTANDE

Juni 2020

I detta utlåtande redovisas de yttranden som framkommit i samband med samråd (15 januari 2020 – 26 februari 2020) samt granskning (18 mars 2020 – 8 april 2020).

De instanser och sakägare som haft skriftliga synpunkter på planförslaget under ärendets handläggning, och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, ska enligt PBL 5 kap 29 § tillställas utlåtandet snarast efter byggnadsnämndens behandling av ärendet.

Följande erhåller utlåtandet:

- Länsstyrelsen i Dalarnas län
- Lantmäteriet
- Bostadsrättsföreningen Korpen
- Fastighetsägare till Mornäs 16:111

Beslut om antagande får beträffande planens sakliga innehåll överklagas endast av den som senast under granskningen skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Länsstyrelsen och Lantmäteriet erhåller tillkännagivande av byggnadsnämndens beslut.



LÄNSSTYRELSEN I DALARNAS LÄN

Samrådsyttrande
2020-01-28

Samråd om detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71 i Malung-Sälens kommun

Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, daterad i november 2019.

Överprövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Övrigt

Räddningsinsatser

Planen ger ett marginellt tillskott av nya bostäder men Länsstyrelsen vill påminna om att Malung-Sälens kommuns förmåga att genomföra effektiva räddningsinsatser är begränsad framförallt i kommunens norra delar på grund av lång insatstid. Med en anspänningstid på 5 minuter är insatstiden närmare 25 minuter till detaljplaneområdet.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Granskningsyttrande
2020-03-24

Granskning av detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71 i Malung-Sälens kommun

Länsstyrelsen har för granskning mottagit rubricerad detaljplan, daterad i november 2019.

Överprövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar

Samrådsyttrande

Till granskningen kommer planbeskrivningen att revideras under rubriken "Brandskydd". Det kommer att stå att körtiden är 20 minuter från Sälens räddningsstation istället för att det är insatstiden.

Granskningsyttrande

Det noteras att Länsstyrelsen inte har något att erinra mot planförslaget.



LANTMÄTERIET

Samrådsyttrande
2020-02-17

Detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets samrådshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Granskningsyttrande
2020-04-08

Detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-03-18) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

NYA ANDELSTAL I BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbeskrivningen på s. 6 under rubrik "fastighetsrättsliga frågor" anges att de nya fastigheterna som bildas inom planområdet, ska tilldelas andelstal i Mornäs ga:1. Det skulle kunna förtydligas om avsikten är att inträde i gemensamhetsanläggning ska ske med överenskommelse eller genom en anslutning i samband med lantmäteriförrättning. Vid inträde i befintlig gemensamhetsanläggning kan det även bli aktuellt att de inträdande fastigheterna får betala en inträdesavgift till föreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen, vilket är en ekonomisk konsekvens som plangenomförandet medför för fastighetsägaren. Det kan därför vara bra att förtydliga.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

UTNYTTJANDEGRAD EJ RELATERAT TILL SÄRSKILT OMRÅDE

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e₁ 000 – *Högsta tillåtna byggnadsarea i m²*. Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.

Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av bestämmelsen.

BETECKNING FÖR BYGGNADSHÖJD

I listan med planbestämmelser finns en bestämmelse enligt nedan:



Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad i meter. 0,8 kap. 16 § 1 st 1 p)

Enligt boverkets planbestämmelsekatalog används beteckningen med dubbla linjer för att beskriva högsta totalhöjd. Kanske är det högsta totalhöjd som menas för komplementbyggnader?

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att lantmäteriet inte har något att erinra planförslaget.

Granskningsyttrande

Stadsbyggnadskontoret noterar att Lantmäteriet ej hade några invändningar i samrådet medan hade en mängd punkter att påpeka om i granskningen. Stadsbyggnadskontoret skulle vilja påpeka att det vore önskvärt att sådana frågor dök upp så tidigt som möjligt i planprocessen för att kunna på bästa sätt hantera dem.



Det noteras att Lantmäteriet har invändningar emot symbolvalet av byggnadshöjden för komplementbostäder. Anledningen till att Boverkets rekommendationer har frångåtts är för att tydliggöra skillnaden mellan byggnadshöjden mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Det noteras att Lantmäteriet önskar se att bestämmelsen *Högsta tillåtna byggnadsarea i m²* vara knutet till fastighet eller användningsområde. Stadsbyggnadskontoret har dock ståpunkten att egenskapsgränserna är tillräckliga för att kunna tyda och nyttja planen på avsiktligt sätt.

Det noteras att Lantmäteriet vill se en tydligare beskrivning av hur kommande fastighetsägare ska kliva in i gemensamhetsanläggningen. Planbeskrivningen har kompletterats med att det kan uppkomma kostnader i samband med inträde i gemensamhetsanläggningen.

TRAFIKVERKET

Samrådsyttrande
2020-01-16

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2020/4136, Samråd gällande detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71, Malung-Sälens kommun.

Trafikverket har inget emot detaljplanen då planområdet är långt från statlig väg och då exploateringen inte bedöms ha negativ effekt på infrastruktur, trafiksäkerhet eller tillgänglighet.

Granskningsyttrande
2020-03-25

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2020/34451, Granskning gällande detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71, Malung-Sälens kommun.

Trafikverkets yttrande bifogas.

Trafikverket Region Mitt har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att Trafikverket inte har något att erinra mot planförslaget.

Granskningsyttrande

Det noteras att Trafikverket inte har något att erinra mot planförslaget.



REGION DALARNAS KOLLEKTIVTRAFIKFÖRVALTNING

Samrådsyttrande

2020-02-20

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av samrådshandlingarna för Myflogården, Mornäs 16:71 i Malung-Sälens kommun.

Kollektivtrafikförvaltningen har inga invändningar eller synpunkter på att kommunen planerar ytterligare ca 3 frilidshus på platsen.

Kollektivtrafikens närmaste Hållplats, Kvillan, finns 1,5 km från planerad bebyggelse, där Myrflovägen möter Fjällvägen/Riksväg 66. Bebyggelsen har således inte någon påverkan på kollektivtrafiken i området, varken under byggtiden, efter uppförandet, eller, på grund av den ringa storleken på planen, efterfrågemässigt.

Granskningsyttrande

2020-03-18

Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av granskningshandlingarna för Myflogården, Mornäs 16:71 i Malung-Sälens kommun.

Kollektivtrafikförvaltningen har inget att erinra.

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att Kollektivtrafikförvaltningen inte har något att erinra detaljplanen.

Granskningsyttrande

Det noteras att Kollektivtrafikförvaltningen inte har något att erinra detaljplanen.

TELIA

Samrådsyttrande

2020-02-28

Skanova har inget att erinra gällande samråd om detaljplan för Mornäs 16:71, i Malung-Sälens kommun.

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att Telia inte har något att erinra detaljplanen.



MILJÖKONTORET

Samrådsyttrande
2020-01-23

Miljökontoret har inget att erinra mot detaljplanen.

Granskningsyttrande
2020-03-18

Miljökontoret har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att miljökontoret inte har något att erinra detaljplanen.

Granskningsyttrande

Det noteras att miljökontoret inte har något att erinra detaljplanen.

VAMAS

Granskningsyttrande
2020-03-30

Yttrande på granskningshandling för Myrflogården

Spill- och dricksvatten

Ingen erinran.

Avfallshantering

Vamas anser att exploatören bör ordna utrymme för sortering av avfall i bostäderna.

Abonnemang för mat- och restavfall samt avfall jämförligt med hushåll tecknas via Vamas kundservice. Fastighetsägaren ansvarar för att genomföra en anmälan.

Nya krav i aktuella förordningar ställer högre krav på bostadsnära insamling för hushåll. Det innebär i stort att där mat- och restavfall samlas in ska även förpackningar och tidningar sorteras. Ytor för en station för sortering ska vara i omfattning att samtliga nämnda fraktioner kan sorteras. Vidare behöver exploatören säkerställa förutsättningar för fordon att utföra tömning. Exploatören ska säkerställa att den plats för sortering av avfall som de hänvisar till har kapacitet för samtliga bostäder och fraktioner. Exploatören kan kontakta Vamas kring detta.

Kommentar

Granskningsyttrande

Det noteras att VAMAS inte har något att erinra detaljplanen ur spill- och dricksvattensynpunkt. Abonnemang för mat- och restavfall är inte något som regleras i detaljplan. Planens markreglering medger placering av anläggningar för insamling av de enskilda hushållens hushållsavfall.



POSTNORD

Samrådsyttrande
2020-01-28

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Samrådsyttrande

Det noteras att PostNord inte har något att erinra planförslaget. Placering av postlådor är inte något som i första hand regleras i detaljplaner.

FASTIGHETSÄGARE MORNÄS 16:111

Samrådsyttrande
2020-02-14

Ang. Detaljplan för Myrflogården, Mornäs 16:71.

Dokumentnr. KS 2018:1402

Vi har erhållit information om planerad avstyckning av ovanstående fastighet och vi anser att en byggnad på 180 d 1000 v 2 är tillräcklig byggnation för att inte förstöra alltför mycket av naturområdet på platsen.

Granskningsyttrande
2020-04-02

Återkommer med yttrande ang. utbyggnad i Myrflodammen eftersom vi erhållit ytterligare info från Er. Vi anser fortfarande att en föreslagen utbyggnad inkräktar på det omkringliggande naturområdet och att endast en byggnation är tillräcklig.
Vi tackar för Er information.

2020-04-06

Återkommer med ytterligare invändning ang. utbyggnad i Myrflodammen eftersom vi erhållit ytterligare info. från Er. Vi anser fortfarande att en föreslagen utbyggnad inkräktar på det omkringliggande naturområdet och att endast en byggnation är tillräcklig enl. tidigare insänt mail.
Vi tackar för Er information.

Återigen återkommer vi till föreslagen byggrätt i Myrflodammen ang. avstyckning och nybyggnation av Myrflogården m.m. Då det kommit till vår kännedom att storleken på föreslagna byggnader blir betydligt större än intilliggande fastigheter vill vi lägga in ett ytterligare veto då vi anser att sådana byggnader verkligen inkräktar på naturområdet i Myrflodammen. Vår förhoppning är att Ni undersöker noga om detta är förenligt med utseendet på övriga fastigheter i området. Tacksam för ytterligare info. om det fortsatta arbetet.



Kommentar

Samrådsyttrande

Den nordligaste delen av planområdet ses som en lämplig plats att placera bostäder på med anledning av att det området ligger i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur och på tidigare planlagd mark. Marken har en nyttjandegrad som har för avsikt att förvalta den ianspråktagna marken på bästa sätt och undvika att ta naturområden längre ifrån bebyggelse i anspråk.

Granskningsyttrande

Se svar till BRF Korpen.

BRF KORPEN

Granskningsyttrande

2020-04-06

- **Byggrättens storlek** – Föreslagen byggrätt på 350 kvm (tomt 1500 kvm) respektive 180 kvm (tomt 1000 kvm) på de nya fastigheterna anser vi inte vara skälig. Generellt i Sälensfjällen bukar detaljplanerna bevilja byggrätt på 120 kvm men på senare tid har efterfrågan gjort att de ofta beviljats upp till 150 kvm på stora tomter. Ursprungsbyggnaden byggdes som receptionsbyggnad, därav storleken. Att dess användningsområde nu har ändrats till bostäder anser vi inte vara prejudicerande för att bevilja nya bostäder i samma proportion (bostäder i förhållande till tomtyta). Den gamla receptionsbyggnaden hade ju enligt då gällande plan sannolikt ej beviljats som bostad.
- **Krav på utformningen av byggnaden/byggnaderna** – Förslaget krav på utformning anser vi knapphändiga/bristfälliga, framförallt i kombination till de generöst föreslagna byggrätterna. Nuvarande förslag skulle kunna innebära att kommande ägare av de nya fastigheterna skulle kunna uppföra en byggnad per fastighet som då skulle kunna bli ca 9,5 meter respektive 7,9 meter höga. Detta anser vi inte lämpligt och vara rent av störande. Vi anser att nya byggnader i området bör utformas för att harmonisera med omkringliggande låga bebyggelse.
- **Förtätningen** - Relativt stor förändring av "prickmark" mellan den gamla respektive den nya föreslagna detaljplanen. Vi ställer oss frågande till vad som föranleder den stora förändringen. Sannolikt är områden från början tänkt att vara mer luftigt och ej förtätas så mycket som det som nu föreslås. Vi anser att en förtätning av bebyggelsen i

det idag luftiga och öppna området i möjligaste mån bör begränsas och istället värna om miljön för de som redan har stugor, utan att därför hindra fler att kunna förverkliga sin dröm om ett fjällhus. Detta kan göras genom att tillåta byggrätter och byggnader utifrån storlek och höjd som på befintliga stugor (rimlig storlek).

- **Miljöpåverkan** – I föreslagen detaljplan framgår att "Planen kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala". Detta anser vi vara direkt felaktigt kopplat till så generöst föreslagna byggrätter och framtida bostäder.
- **Komplement/Funktion** - Vi kan inte se hur byggnation av ytterligare fritidshus skulle utgöra komplement till befintlig bebyggelse, snarare tvärtom. Här krävs ett förtydligande av vad som avses med komplement. I ett framtida scenario finns det stor sannolikhet att de tre fastigheterna har nya ägare utan samröre med varandra.

Sammanfattning: Byggrätterna på de nya tomterna bör begränsas till 120 kvm per tomt och byggnadshöjden till 3,5 m. Om större byggrätt skulle tillåtas är det att önskvärt att den fördelas på fler byggnader alternativt att totalhöjden begränsas. En sådan lösning minimerar påverkan på det idag delvis öppna landskapet och harmoniserar med befintlig låga bebyggelse. Härigenom tillvaratas även de boendes intressen.



Kommentar

Granskningsyttrande

Efter granskningen har omfattningen av den totala möjliga byggnationen över hela planområdet reducerats. Utöver det har även byggrätten för de enskilda egenskapsområdena justerats genom att byggnadsarean har delats upp till att möjliggöra en huvudbyggnad och en komplementbyggnad istället för en sammanhängande byggrätt inom området. Den tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden har sänkts tillika den högsta tillåtna takvinkeln minskats för båden huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Det finns en ambition från kommunens sida att använda sig av markområden i anslutning till befintlig bebyggelse för att möjliggöra en sammanhållen bebyggelsestruktur framför att ta i anspråk nya naturområden.

Frasen "Planen kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala" syftar på området i sin helhet, ej enskilda byggnader. Kommunen har gjort bedömningen att planen inte kommer att föra med sig en betydande miljöpåverkan, denna uppfattning gör även länsstyrelsen vilket går att se i deras samrådsyttrande.

I syftet med planen står det att bebyggelsen ska fungera "som komplement till befintlig bebyggelse." Med detta menas att den planerade bebyggelsen i första hand är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse istället för att ta nya naturområden i anspråk. Vidare har den planerade bebyggelsen samma användning som den kringliggande bebyggelsen.

Vidare har det skett en utjämning av byggrätten över planområdet och den totalabyggrätten har minskat något. De egenskapslinjer som separerar byggrätten för de två norra områdena har justerats för att byggrätten ska få en jämnare spridning.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE 1 I BRF KORPEN

Granskningsyttrande

2020-04-03

Avsikten med detta yttrande är att vi har synpunkter på det nu liggande förslaget om förändring av detaljplan. Nedan redogör vi för skälen till vårt yttrande.

- **Byggrättens storlek** – Förslagen byggrätt på 350 kvm (tomt 1500 kvm) respektive 180 kvm (tomt 1000 kvm) på de nya fastigheterna anser vi inte vara skälig. Generellt i Sälensfjällen bukar detaljplanerna bevilja byggrätt på 120 kvm men på senare tid har efterfrågan gjort att de ofta beviljats upp till 150 kvm på stora tomter. Ursprungsbyggnaden byggdes som receptionsbyggnad, därav storleken. Att dess användningsområde nu har ändrats till bostäder anser vi inte vara prejudicerande för att bevilja nya bostäder i samma proportion (bostäder i förhållande till tomtyta). Den gamla receptionsbyggnaden hade ju enligt då gällande plan sannolikt ej beviljats som bostad.
- **Krav på utformningen av byggnaden/byggnaderna** – Förslaget krav på utformning anser vi knapphändiga/bristfälliga, framförallt i kombination till de generöst föreslagna byggrätterna. Nuvarande förslag skulle kunna innebära att kommande ägare av de nya fastigheterna skulle kunna uppföra en byggnad per fastighet som då skulle kunna bli ca 9,5 meter respektive 7,9 meter höga. Detta anser vi inte lämpligt och vara rent av störande. Vi anser att nya byggnader i området bör utformas för att harmonisera med omkringliggande låga bebyggelse.
- **Förtätningen** - Relativt stor förändring av prickad mark" mellan den gamla respektive den nya föreslagna detaljplanen. Vi ställer oss frågande till vad som föranleder den stora förändringen och skulle vilja ha en förklaring. Sannolikt är områden från början tänkt att vara mer luftigt och ej förtätas så mycket som det som nu föreslås. Vi anser att en förtätning av bebyggelsen i det idag luftiga och öppna området i möjligaste mån bör begränsas och istället värna om miljön för de som redan har stugor, utan att därför hindra fler att kunna förverkliga sin dröm om ett fjällhus. Detta kan göras genom att tillåta byggrätter och byggnader utifrån storlek och höjd som på befintliga stugor (rimlig storlek).



- **Miljöpåverkan** – I föreslagen detaljplan framgår att "Planen kan inte anses innebära någon ökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala". Detta anser vi vara direkt felaktigt kopplat till så generöst föreslagna byggrätter och framtida bostäder.
- **Komplement/Funktion** - Vi kan inte se hur byggnation av ytterligare fritidshus skulle utgöra komplement till bofintlig bebyggelse, snarare tvärtom. Här krävs en motivering och ett förtydligande av vad som avses med komplement. I ett framtida scenario finns det stor sannolikhet att de tre fastigheterna har nya ägare utan samråde med varandra.

Slutsats: Att befintlig byggnation legaliseras har vi inget att invända mot. Vår syn på miljön för de som redan bor i området är att den inte ska försämrats i allt för stor omfattning. Detta utan att förhindra fler från att förverkliga drömmen om ett boende i fjällen, detta genom att bygga i mer rimlig storlek som står i proportion till befintlig bebyggelse och miljö. Vi kan inte heller se vad det finns för skäl till att eventuellt bevilja en detaljplan som tillåter så mycket mera byggrätt än vad som är normalt för Sälensfjället generellt idag. Vi tycker det är viktigt att bevara fjällmiljön i området som dessutom ligger i direkt närhet till naturreservat och friluftsområde.

Mer konkret anser vi att byggrätterna på de nya tomterna bör begränsas till 120 kvm per tomt och byggnadshöjden till 3,5 m. Om i värsta fall en större byggrätt skulle tillåtas är det att önskvärt att den fördelas på fler byggnader alternativt att totalhöjden begränsas. En sådan lösning minimerar påverkan på det idag delvis öppna landskapet och harmoniserar med befintlig låga bebyggelse. Härigenom tillvaratas även de redan boendes intressen.

Kommentar

Granskningsyttrande

Se svar till BRF Korpen.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE 2 I BRF KORPEN

Granskningsyttrande

2020-04-06

Vi har några tankar/funderingar kring tänkt byggnation i ovan ärende.

Det gäller i 1:a hand byggnation på den norra tomten där påverkan för en del av de boende i lägenheterna (främst för lgh 7-12) ovan kommer bli som störst.

Enligt granskningshandlingarna kan det där byggas en byggnad på 350kvm med en byggnadshöjd 4m.

Med en takvinkel på 30gr blir byggnaden en "elefant" i området och kommer att negativt förändra boendemiljön för lägenhetsinnehavarna på BRF Korpen.

Om syftet är att komplettera Myrflogårdens verksamhet är vårt förslag att det endast byggs på den mellersta tomten i anslutning till "Myrflogårdens reception" och att norra tomten lämnas obebyggd och lämnas som ett område med fjällkänsla.

Kommentar

Granskningsyttrande

Efter granskningen har omfattningen av den möjliga byggnationen reducerats genom att den möjliga byggnadsarean har delats upp till att möjliggöra en huvudbyggnad och en komplementbyggnad istället för en total byggrätt inom området, den tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden har sänkts tillika den högsta tillåtna takvinkeln minskats för båden huvudbyggnad och komplementbyggnad.



BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE 3 I BRF KORPEN

Granskningsyttrande
2020-04-08

Avsikten med denna överklagan är att vi vänder oss emot delar av det nu liggande förslaget om förändring av detaljplan. Nedan redogör vi för skälen till våra synpunkter.

- **Byggrättens storlek** – Förslagen byggrätt på 350 kvm (tomt 1500 kvm) respektive 180 kvm (tomt 1000 kvm) på de nya fastigheterna anser vi inte vara skäligen. Generellt i Sälensfjällen bukar detaljplanerna bevilja byggrätt på 120 kvm men på senare tid har efterfrågan gjort att de ofta beviljats upp till 150 kvm på stora tomter. Ursprungsbyggnaden byggdes som receptionsbyggnad, därav storleken. Att dess användningsområde nu har ändrats till bostäder anser vi inte vara prejudicerande för att bevilja nya bostäder i samma proportion (bostäder i förhållande till tomtyta). Den gamla receptionsbyggnaden hade ju enligt då gällande plan sannolikt ej beviljats som bostad.
- **Krav på utformningen av byggnaden/byggnaderna** – Förslaget krav på utformning anser vi knapphändiga/bristfälliga, framförallt i kombination till de generöst föreslagna byggrätterna. Nuvarande förslag skulle kunna innebära att kommande ägare av de nya fastigheterna skulle kunna uppföra en byggnad per fastighet som då skulle kunna bli ca 9,5 meter respektive 7,9 meter höga. Detta anser vi inte lämpligt och vara rent av störande. Vi anser att nya byggnader i området bör utformas för att harmonisera med omkringliggande låga bebyggelse.
- **Förtätningen** - Relativt stor förändring av "prickmark" mellan den gamla respektive den nya föreslagna detaljplanen. Vi ställer oss frågande till vad som föranleder den

stora förändringen. Sannolikt är områden från början tänkt att vara mer luftigt och ej förtätas så mycket som det som nu föreslås. Vi anser att en förtätning av bebyggelsen i det idag luftiga och öppna området i möjligaste mån bör begränsas och istället värna om miljön för de som redan har stugor, utan att därför hindra fler att kunna förverkliga sin dröm om ett fjällhus. Detta kan göras genom att tillåta byggrätter och byggnader utifrån storlek och höjd som på befintliga stugor (rimlig storlek).

- **Miljöpåverkan** – I föreslagna detaljplan framgår att "Planen kan inte anses innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala". Detta anser vi vara direkt felaktigt kopplat till så generöst föreslagna byggrätter och framtida bostäder.
- **Komplement/Funktion** - Vi kan inte se hur byggnation av ytterligare fritidshus skulle utgöra komplement till befintlig bebyggelse, snarare tvärtom. Här krävs ett förtydligande av vad som avses med komplement. I ett framtida scenario finns det stor sannolikhet att de tre fastigheterna har nya ägare utan samröre med varandra.

Slutsats: Att befintlig byggnation legaliseras har vi inget att invända mot. Vår syn på miljön för de som redan bor i området är att den inte ska försämrats i allt för stor omfattning. Detta utan att förhindra fler från att förverkliga drömmen om ett boende i fjällen, detta genom att bygga i mer rimlig storlek som står i proportion till befintlig bebyggelse och miljö. Vi kan inte heller se vad det finns för skäl till att eventuellt bevilja en detaljplan som tillåter så mycket mera byggrätt än vad som är normalt för Sälensfjället generellt idag. Vi tycker det är viktigt att bevara fjällmiljön i området som dessutom ligger i direkt närhet till naturreservat och friluftsområde genom onormalt stora och höga byggnader.

Byggarean på de nya tomterna bör begränsas till 120 kvm per tomt och byggnadshöjden till 3,5 m. En sådan lösning minimerar påverkan på det idag delvis öppna landskapet och harmoniserar med befintlig bebyggelse. Härigenom tillvaratas även de boendes intressen.

Kommentar

Granskningsyttrande
Se svar till BRF Korpen.



BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE 4 I BRF KORPEN

Granskningsyttrande
2020-04-06

Avsikten med detta yttrande är att vi har synpunkter på det nu liggande förslaget om förändring av detaljplan. Nedan redogör vi för skälen till vårt yttrande.

- **Byggrättens storlek** – Föreslagen byggrätt på 350 kvm (tomt 1500 kvm) respektive 180 kvm (tomt 1000 kvm) på de nya fastigheterna anser vi inte vara skälig. Generellt i Sälenfjällen bukar detaljplanerna bevilja byggrätt på 120 kvm. Ursprungsbyggnaden byggdes som receptionsbyggnad, därav storleken. Att dess användningsområde nu har ändrats till uthyrningslägenhet för 12 personer påverkar redan belastningen på området.
- **Krav på utformningen av byggnaden/byggnaderna** – Förslaget krav på utformning anser vi tillåta alldeles extremt stora byggnader. Detta anser vi väldigt störande både för närområdet, närheten till naturen och inte minst utsikten mot Närfjället. Vi anser att nya byggnader i området bör utformas för att harmonisera med omkringliggande låga bebyggelse. Vi anser att byggnader skall tillåtas om max 120 m² per tomt och i 1-plansutförande.
- **Förtätningen** - Relativt stor förändring av prickad mark mellan den gamla respektive den nya föreslagna detaljplanen. Vi ställer oss frågande till vad som föranleder den stora förändringen och skulle vilja ha en förklaring. Sannolikt är områden från början tänkt att vara mer luftigt och ej förlåtas så mycket som det som nu föreslås. **Tomtgränsen** mot bostadsrätterna ligger enligt ritning i princip i husgräns för vissa lägenheter, vilket känns väldigt förvånande. De **servitut** som angetts för att få behålla uteplatser känns väldigt knapphändig. De flesta lägenheter har sedan mycket länge en mindre grillplats som används sommartid som sträcker sig 4-5 meter ut från uteplatsen. Vi anser att **servitutet** bör utvidgas så vi kan fortsätta använda dessa.

Slutsats: Myrflodammen är ett område med ett naturnära läge för upplevelser i fjällvärlden, detta får inte förstöras.

Vi anser att byggrätterna på de nya tomterna bör begränsas till 120 kvm per tomt och vara i 1-plansutförande.

Vi anser även att servitut för befintliga grillplatser skall vara 5 meter ut från samtliga uteplatser.

Kommentar

Granskningsyttrande

Se svar till BRF Korpen. Vidare är servitut för nyttjande av grillplats en fråga för enskilda fastighetsägare att avtala om sinsemellan och inte något som behandlas i en detaljplan.



SAMMANFATTNING

Under samrådet har yttranden inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Region Dalarnas Kollektivtrafikförvaltning, Miljökontoret, Telia, PostNord och fastighetsägaren till Mornäs 16:111.

Utifrån de yttranden som inkom under samrådet har planförslaget justerats genom att påtala att det är en körtid för räddningstjänsten på 20 minuter ej insatstid.

Under granskningen har yttranden inkommit från Länsstyrelsen, Trafikverket, VAMAS, Region Dalarnas Kollektivtrafikförvaltning, Lantmäteriet, Miljökontoret, BRF Korpen, 4 bostadsrättsinnehavare i BRF Korpen och fastighetsägaren till Mornäs 16:111.

Utifrån de yttranden som inkom under granskningen har planförslaget justerats genom att reducera den tillåtna byggnadshöjden, reducerat den högsta tillåtna takvinkeln, delat upp den tillåtna byggrätten från att vara en sammanhållen byggrätt till att vara en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, byggrätten har även fördelats lika mellan de två norra egenskapsområdena och gränsen mellan dem har justerats. Den totala byggrätten över hela planområdet har även reducerats något. Planbeskrivningen har även kompletterats med att det kan uppkomma kostnader i samband med att fastighetsägare kliver in i gemensamhetsanläggningen. Rubriken *Planens syfte och huvuddrag* har även justerats till att predicera att planläggningen avser fritidsbebyggelse i allmänhet och inte ett visst antal fritidsbyggnader.

Det upprättade förslaget till detaljplan **Myrflogården, Mornäs 16:71** föreslås föreläggas miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande.

I samband med antagandet föreslås att följande uttalanden görs:

- De åtgärder planen medger är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.
- Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.
- Detaljplanen bedöms, med hänvisning till i planförslaget upprättad behovsbedömning, inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detta utlåtande har upprättats av Planarkitekt Marcus Thorell i samråd med Planarkitekt Matilda Bolin och Planarkitekt Johan Sandgren.

