

7 LOKALISERING OCH UTFORMNING AV BEBYGGELSE

I detta kapitel finns en genomgång av planer samt de vanligaste bestämmelser som gäller i samband med lokalisering och utformning av ny bebyggelse.

Tillämpliga delar av texten i detta kapitel utgör riktlinjer i likhet med de allmänna riktlinjer som redovisas i översiktsplanens övriga kapitel.

7.1 Planer

Detaljplanelagda områden

Detaljplaner (tidigare kallade stads- eller byggnadsplaner) reglerar markens användning och bebyggelse. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som reglerar de rättigheter och skyldigheter som råder mellan markägare och samhället och mellan olika markägare. Inom de detaljplanelagda områdena är markanvändning, byggnadsrätter, ersättningsprinciper m.m. reglerat i detalj. Detaljplanerna finns tillgängliga hos byggnadsnämnden.

Områden med detaljplaner finns i huvudsak i Sälenfjällsområdet samt i Malungs centralort. Totalt finns ca 320 detaljplaner i kommunen.

Bestämmelserna om i vilka situationer detaljplan ska upprättas innan lov kan ges framgår av faktaruta.

När fråga uppkommer om detaljplaneläggning hanterar kommunen detta genom att avge ett förhandsyttrande där beslut tas om detaljplaneläggning kan få påbörjas.

Detaljplanen ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Översiktsplanen kan ge ett sådant stöd för upprättande av detaljplan att program bedöms vara onödigt.

Principer för planläggning av fritidsbostäder i Sälenfjällen

Kommunen är inom Sälenfjällsområdet restriktivt inställd till planändringar inom områden med fritidstomter eller stugbyar som syftar till att dela tomter, höja byggrätter på enstaka fastigheter eller att komplettera med ett fåtal byggrätter. För att en planändring ska kunna diskuteras bör den normalt omfatta ett större område.

Den vanligast förekommande byggrätten på fritidstomter i Sälenfjällen är max 120 m² byggnadsarea på en tomtareal av min 1200 m², således motsvarande 10 % av tomtytan. En viss variation finns med såväl lägre som högre exploateringsgrader. En tätare exploatering har t ex ibland bedömts motiverad i lägen nära anläggningscentra.



Rävstigen i Hällbrändan (foto Bergslagsbild)

Detaljplan

5 kap. 1 § PBL

Prövning av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan för:

- ny sammanhållen bebyggelse
- ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som ska förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse, om tillkomsten av byggnaden inte kan prövas i samband av ansökan om bygglov eller förhandsbesked
- bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om reglering behövs i ett sammanhang.

Första stycket ska tillämpas också i fråga om andra anläggningar än byggnader, om anläggningarna kräver lov enligt 8 kap. 2 § PBL.

Detaljplan behöver inte upprättas i den mån tillräcklig reglering har skett genom områdesbestämmelser.

Med ny sammanhållen bebyggelse avses sådan bebyggelse som ställer krav på gemensamma anordningar och/eller behöver få flera frågor lösta i ett sammanhang.

I praktiken blir exploateringsgraden ofta något högre än vad planbestämmelserna formellt medger, beroende på dels att en begränsat stor ytavvikelse (sk mindre avvikelse) ibland kan lämnas för utrymmen av typen förråd, balkonger och skärmtak, dels att vissa byggnadsåtgärder på vissa villkor kan få utföras utan bygglov på tomter avsedda för en- och tvåbostadshus (av typen friggebodar, tak över entréer och uteplatser).

Den med planbestämmelser reglerade byggrätten på ca 10% har enligt kommunens uppfattning generellt sett visat sig fungera ganska väl, bl a med avseende på bebyggelsemiljön.

Planläggning inom nya områden

I Sälensfjällen har redan sedan början av 1990-talet, i ett antal planläggningar i Lindvallenområdet, och i Hundfjällsområdet, tillkommit nya planområden med en byggrätt av 150 m^2 byggnadsarea/ 300 m^2 bruttoarea + ett tillägg på 25 m^2 byggnadsarea för balkonger och skärmtak, på tomtytor av som minst ca 900 m^2 . Den ”förhöjda” byggrätten har kunnat motiveras med goda lägen i anslutning till anläggningscentra och liftar. Då det gäller planläggning av helt nya områden, finns från kommunens sida inga principiella betänkligheter mot sådana förhöjda, eller t o m ännu högre byggrätter förutsatt att tomtareorna står i en rimlig proportion till byggrätterna, och att utformningen av stora byggnadskroppar vid behov blir reglerade med lämpligt utformade planbestämmelser. Dessa större byggrätter får i huvudsak antas tillkomma i lift- eller centrumnära lägen. För att lägga ut hög byggrätt i ett mer ocentralt område, eller inom ett område med i övrigt lägre byggrätt, bör det i så fall finnas väl underbyggda argument.

Vid planläggning av områden där det är värdefullt att spara naturmark, kan ett alternativ till ”normalstora” tomter vara att lägga ut små tomter med relativt hög exploatering men med sparad naturmark i form av gemensamhetsanläggning.

Planläggning inom äldre områden

Även förfrågningar om höjda byggrätter i redan planlagda och huvudsakligen utbyggda områden förekommer. Ett sådant område är i Sälensätern, där förfrågningar vintern 2008 inkommit dels från Sälensfjällstorgets Samfällighetsförening, och dels från tomtägare vid Trågvägen i Lindvallen.

Vid förfrågningar om att få höja byggrätten gäller för det första ovan angiven princip att en planändring normalt inte medges för enstaka tomter. Om förfrågan avser ett större område kan en planändring tas under övervägande, och omständigheterna i varje enskilt fall får avgöra om en planändring bedöms lämplig.

Det som kan tala för förtätning av fritidshusområden är att detta innebär en hushållning med markresurser, eftersom nya byggrätter tillskapas inom redan ianspråktaga tomtytor. Det kan även finnas olika slag av positiva ekonomiska aspekter. Faktorer som dock manar till försiktighet med förtätningar i befintliga stugområden (gäller både tomtområden och stugbyar) är bl a följande.

- Områdets karaktär kan förändras negativt när byggnader uppförs på bekostnad av befintlig vegetation.
- Det kan vara svårt att utnyttja en förhöjd byggrätt på ett lämpligt sätt på alla fastigheter i ett befintligt utbyggt område. Detta kan innebära orättvisor fastighetsägare sinsemellan.
- Vissa fastighetsägare kan anse att en förtätning leder till försämringar för deras del pga minskad utsikt, ökad störning eller allmänt negativ inställning till höjd exploatering. Om en planändring syftande till förtätning ska övervägas, bör därför en helt övervägande majoritet av fastighetsägarna först ha ställt sig bakom tanken.
- Om områdets avlopp är löst med enskilda anordningar kan fler bostadshus anses olämpligt.

Mot bakgrund av att det finns ett stort antal detaljplaner i Sälenfjällen med byggrätter på max ca 120 m² byggnadsarea per tomt (ett 70-tal), bedömer kommunen att en återhållsam inställning till att starta planläggningsinsatser i avsikt att höja byggrätten i redan planlagda och utbyggda områden behöver iakttas. Ett skäl är att om denna typ av planändring skulle få stor omfattning så kan flera tusen tomter beröras, och den adderade effekten av ökad byggnation, med därav följande ökat utnyttjande, ökad VA-belastning, ökad trafik etc kan bli svåröverskådlig. Förfrågningar om utökade byggrätter bör hanteras enligt följande grundprinciper:

- Endast i huvudsak lift- och anläggningsnära befintliga tomtområden bör komma ifråga.
- Beträffande områden i Fjällvägsområdet innebär detta att områden söder om väg 1050 (Fjällvägen) genom Säläteren, och i övrigt söder om rv 71 (Nya Fjällvägen) kan övervägas. Avstånd till lift eller nedfart bör inte avsevärt överstiga 200 meter. Tomtområden med starka marklutningar som generellt är svåra att exploatera på ett skonsamt sätt bör ej ifrågakomma. Vatten- och avloppsfrågor ska kunna lösas.
- Även beträffande områden i Stöten och i Kläppen, bör kravet på relativ närhet (ca 200 m) till lift eller nedfart gälla. För båda områdena finns behov av att inom en icke alltför avlägsen framtid upprätta nya fördjupade översiktsplaner som visar var bl a ytterligare nya boendeområden kan tillkomma. För att åstadkomma helhetsgrepp över olika utbyggnader, belastningar på VA, vägnät m m synes det i första hand önskvärt att här redovisade förtättningsresonemang redovisas och behandlas i fördjupade översiktsplaner innan detaljplaneinsatser sker.

I de fall planändring för att höja byggrätter från 120 m² i redan utbyggda områden medges, bör tills vidare, dvs till dess säkra erfarenheter kunnat dras av denna typ av förtätning, som grundprincip gälla att byggrätten får höjas till max 150 m² byggnadsarea, jämte ett eventuellt tillägg på max ca 25 m² för balkonger, skärmtak m m, och detta oavsett vilken minsta tomtstorlek som gäller (varierar normalt mellan 900 och 1500 m²). Som ytterligare tumregler bör gälla att bruttoarean inte får överstiga 300 m² per tomt, dvs i princip ett utnyttjande av två hela våningsplan, och att taklutningen inte får överstiga 30°. En ändring av minsta tillåtna tomtstorlekar kan övervägas endast för särskilt stora befintliga tomter, varvid ca 1200 m² bör utgöra ny nedre gräns. Vad gäller bedömningen av om tillägg kan få göras för balkonger, skärmtak o dyl och bedömningen av andra mer detaljerade bestämmelser som byggnadshöjd, antal våningar, antal byggnader per tomt, och antal lägenheter per tomt bör dessa lämpligen bestämmas i varje enskilt planläggningsfall bl a beroende på hur de äldre bestämmelserna är utformade och hur befintliga utbyggnader faktiskt skett.

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser används inom begränsade områden utan detaljplan för att reglera mark- och vattenanvändningen och bebyggelsemiljöns egenskaper. Områdesbestämmelser antas för att säkerställa syften i översiktsplanen eller för att tillgodose riksintressen. Endast en områdesbestämmelse finns idag för anläggande av ny väg till Södra Lindvallen (Expressvägen).

Kommunen bedömer att det vid påkallat behov i första hand kan bli aktuellt med områdesbestämmelser för begränsning av fritidshusarea inom fjällområdet (definition se 7.4) och för utökning av lovplikten i kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Behovet av en reglering av fritidshusens storlek är i första hand motiverat i fjällområdet där bebyggelsestryck råder. Till övervägande del är den fjällan-

knutna fritidsbebyggelsens byggrätt reglerad genom detaljplanebestämmelser. Emellertid finns ett antal smärre områden, bl a några fäboddar och utspridda enstaka fritidshus, där reglering helt saknas. Det kan konstateras att 120 m² byggnadsarea är den normalt förekommande byggrätten på fritidstomter inom detaljplaneområden längs Fjällvägen. Vid behov bör därför områdesbestämmelser kunna införas med en maximering av byggrätten på fritidstomter till 120 m² byggnadsarea för ej detaljpanelagda fritidsbebyggelseområden och fäboddar inom centrala fjällområdet inklusive randområde (beträffande denna begreppsdefinition se kap. 7.4).

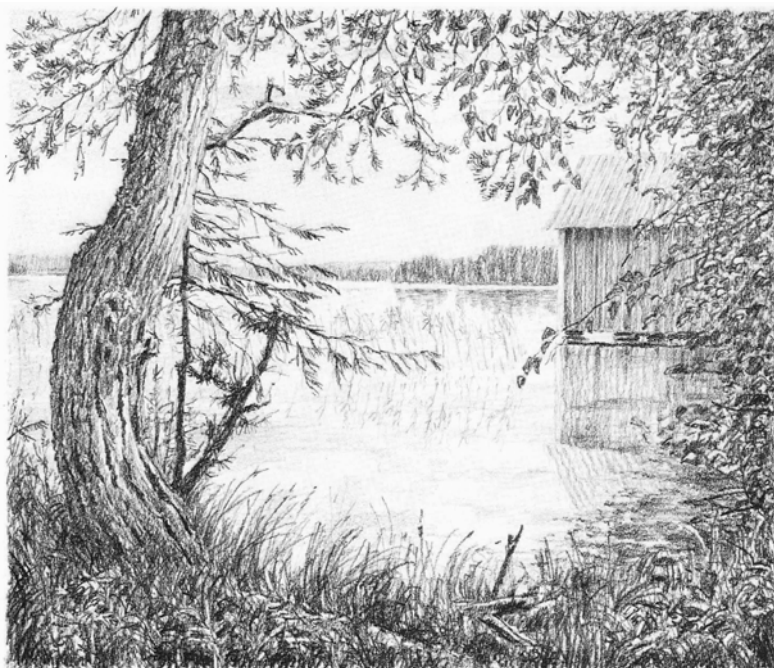
Områden med antagna fördjupningar av översiktsplanen

Utöver denna kommuntäckande översiktsplan finns följande **gällande fördjupade översiktsplaner**:

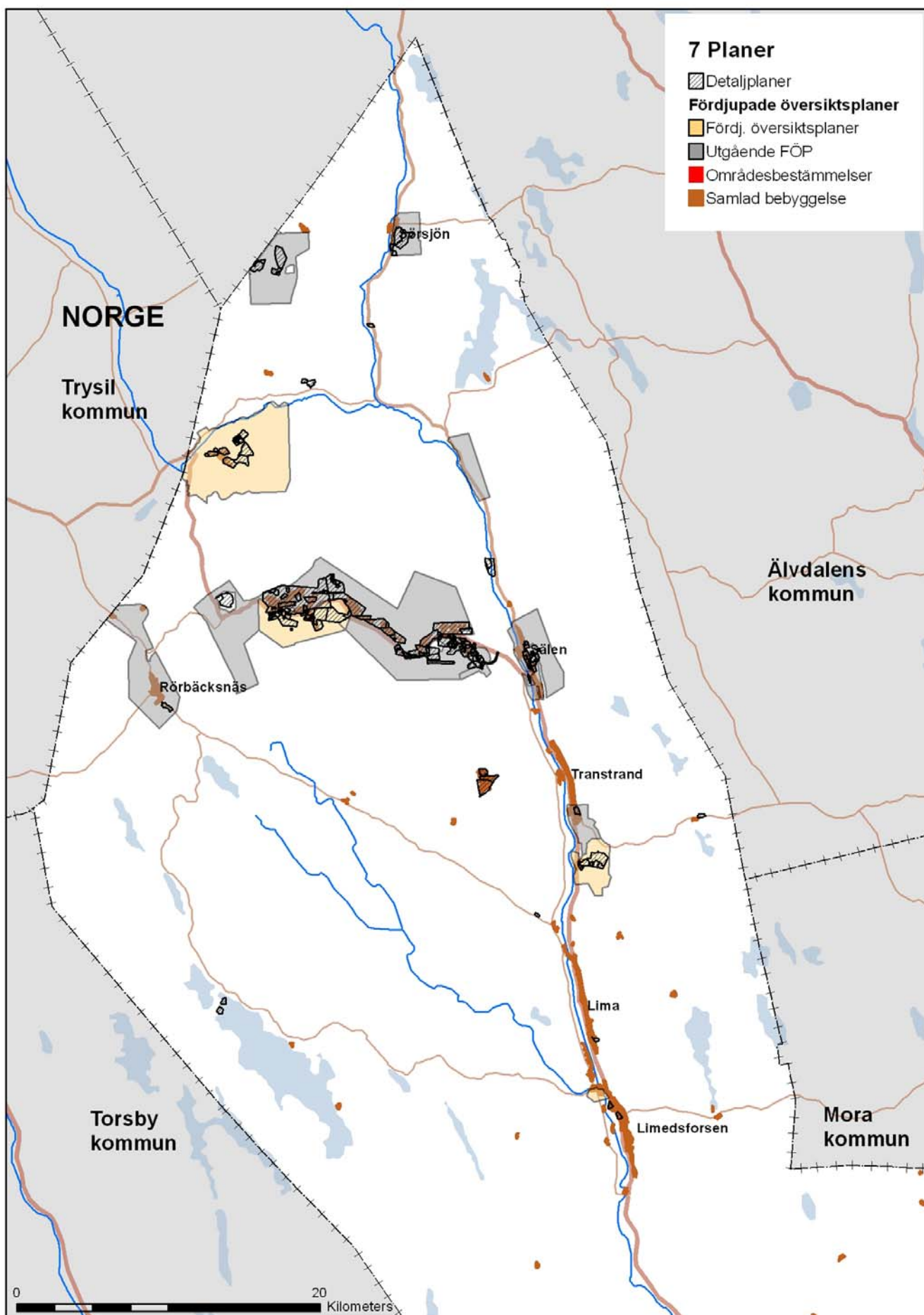
- Områdesplan för Skerbackarna från 1983, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Öjesjön från 1984, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Västra Ärnäs från 1985, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Gusjön-Fiskarheden från 1987, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällsstöten, antagen 1989-08-29
- Fördjupad översiktsplan för Tandådalen-Hundfjället, antagen 2002-05-27

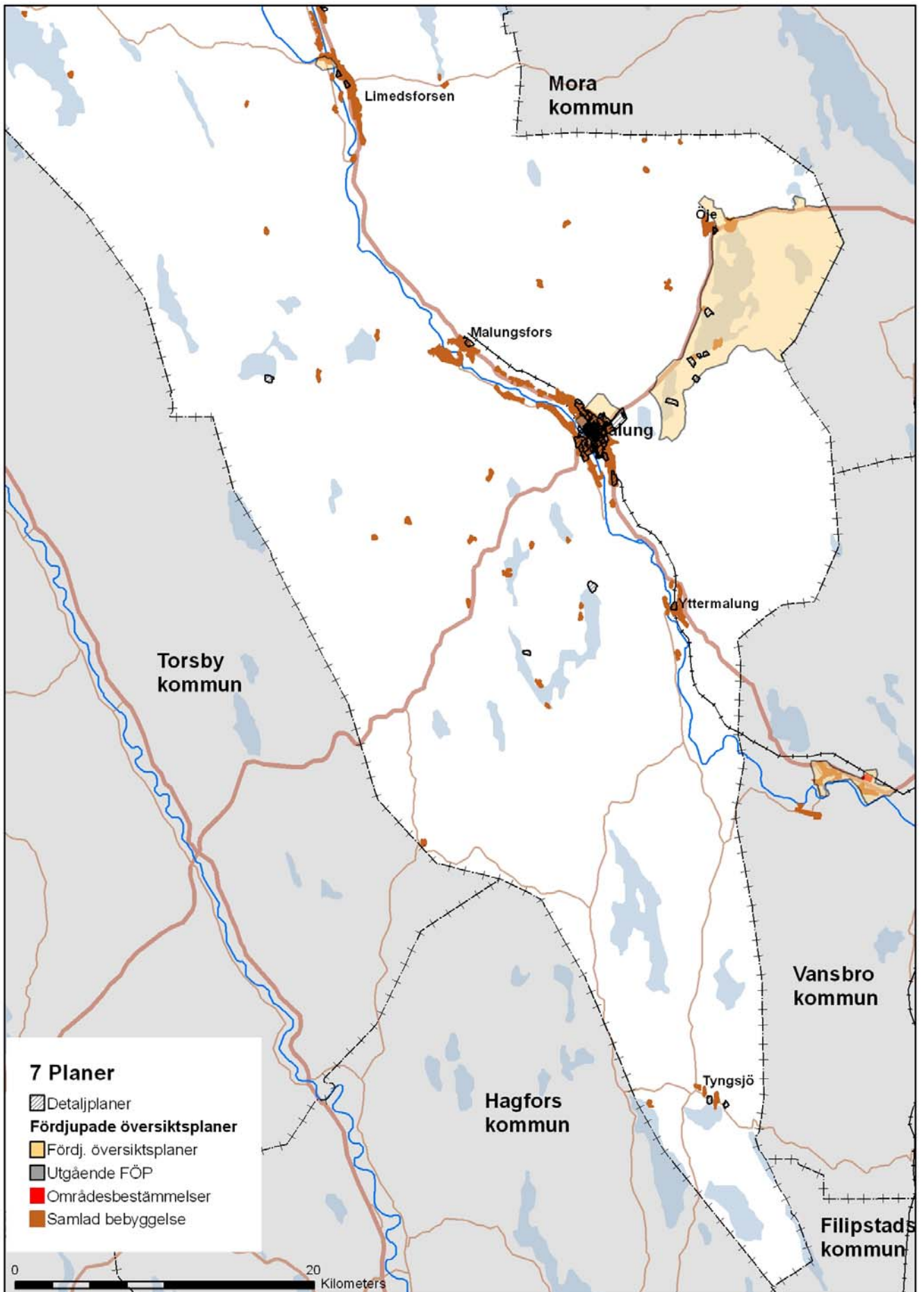
Övriga fördjupade översiktsplaner som har gällt enligt föregående översiktsplan upphör att gälla, i och med att denna översiktsplan antas och vinner laga kraft. De planer som **upphör att gälla** är:

- Områdesplan för Sörsjöns by från 1980, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Näs fjället från 1980, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Södra Mon från 1981, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Gusjön från 1982, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Sälens by från 1983, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Fjällvägen från 1983, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Gudmundsätra från 1984, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Områdesplan för Rörbäcksnäs från 1985, antagen som fördjupad översiktsplan 1990-12-18
- Fördjupad översiktsplan för Lindvallen Södra, antagen 1995-03-28



Öjesjön, ett område med fördjupad översiktsplan





7.2 Bygglov, rivningslov och marklov

Bygglov

Bygglovprövningen är sedan den 1 juli 1995 begränsad till att avse en prövning av:

- lokaliseringen (etableringen)
- placeringen på tomt
- yttre utformningen (fasader, handikappfrågor på tomt, säkerhetsfrågor på tomt m m)

Bygga nytt, bygga till eller väsentligt ändra användningen är exempel på åtgärder som nästan alltid kräver bygglov. För en- och tvåbostadshus har införts vissa lättnader i bygglovplikten (t ex friggebodar) och då framförallt utanför *samlad bebyggelse* där även mindre tillbyggnader och komplementbyggnader, som inte dominerar i förhållande till ursprungsbebyggelsen, har undantagits. Inom så kallad *samlad bebyggelse* (se faktaruta) är lovplikten högre än på landsbygden i övrigt.

Inom detaljplanelagt område är den generella bygglovplikten mer omfattande än inom icke planlagda områden. Lovplikt gäller även för bl a färga om byggnader, byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och för andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadernas yttre utseende. För en- och tvåbostadshus gäller dock att det inom detaljplan inte krävs bygglov om dessa åtgärder inte väsentligt ändrar byggnaderna eller områdets karaktär.

Observera att de lättnader i bygglovsplikten som avser *en- och tvåbostadshus* inte gäller för andra byggnationer t ex industrier, handelsfastigheter etc.

Bygglovplikten kan minskas eller utökas genom bestämmelser i detaljplan eller med områdesbestämmelse. Kontakta byggnadsnämnden för att få besked om lov krävs.

Direkta avvikelser från en detaljplan ryms inte i den rätt till bygglov som en sökande har. Byggnadsnämnden kan dock medge vissa avsteg från detaljplanebestämmelserna. Förutsättningarna för sådana avsteg är dels att det är mindre avvikelser från detaljplanen, dels att avvikelserna är förenliga med planens syfte. Båda förutsättningarna måste vara uppfyllda.

Byggnämälan

Utöver bygglov krävs byggnämälan för tillsyn och kontroll av de tekniska egenskapskraven som byggherren ansvarar för. Byggnämälan ska göras minst tre veckor innan byggnadsarbetena påbörjas. Även för de flesta bygglovbefriade åtgärder krävs byggnämälan.

Vid ändring av befintliga byggnader krävs även byggnämälan när det gäller

Samlad bebyggelse

Byggnadsnämnden har i beslut 1987-05-08 avgränsat ett 90-tal områden i kommunen som är att betrakta som *samlad bebyggelse* enligt bestämmelserna i PBL.



Stötens tomtområde

konstruktionens bärande delar eller avsevärd ändring av planlösningen. Installation av hiss, eldstad, rökkanal eller ventilation kräver också bygganmälan, liksom väsentlig ändring eller installation av vatten och avlopp inom byggnaden eller tomten.

Förhandsbesked

Förhandsbesked är ett beslut av byggnadsnämnden i fråga om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs om dess lämplighet och planmässighet. Har tillstånd meddelats är detta bindande från byggnadsnämndens sida i två år.

Rivningslov

Inom område med detaljplan krävs rivningslov för att riva hela eller delar av byggnad, om inte annat har bestämts i planen. Kommunen får i områdesbestämmelser besluta att rivningslov krävs för att riva byggnader eller delar av byggnader. Rivningslov krävs dock inte för sådana byggnader som inte kräver bygglov (t ex så kallade friggebodar).

Rivningsanmälan

Rivning av byggnader eller delar av byggnader ska anmälas till byggnadsnämnden, förutom om det gäller komplementbyggnader eller ekonomibygnader. Rivningsanmälan ska lämnas till byggnadsnämnden minst tre veckor före rivningsarbetena påbörjas. En *rivningsplan* ska samtidigt överlämnas. Byggnadsnämnden kan i enskilda fall besluta om att en rivningsplan ej behövs.

Kommunen tillämpar principen att om det finns eller om man misstänker att *farligt avfall* (t ex asbest, bly, pcb, etc.) kan förekomma i byggnaden ska en rivningsanmälan med rivningsplan lämnas in till byggnadsnämnden, oavsett var rivningsobjektet är beläget.

Marklov

Inom detaljplanelagt område krävs marklov för schaktning eller fyllning som ändrar tomtens eller markens höjdläge avsevärt. Om ett visst höjdläge för markytan anges i planen krävs dock inte marklov för att genomföra denna förändring. I detaljplan kan kommunen även besluta att marklov krävs för trädfällning eller skogsplantering.

Samråd enligt 12 kap 6§ miljöbalken

Se kap. 4.9.

7.3 Övriga bestämmelser

Nedan redovisas några bestämmelser som har direkt samband med bygglovprövning. Listan är inte hetäckande utan behandlar endast några av de viktigaste bestämmelserna.

Strandskydd

Vid sjöar och vattendrag gäller generellt strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur- och växtlivet.



Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet 100 m från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Länsstyrelsen kan utvidga strandskyddet upp till 300 meter, men i kommunen finns inget utvidgat strandskydd.

Ingen bebyggelse eller andra anläggningsarbeten får ske inom strandskyddsområdet. Byggnader för de areella näringarna är undantagna från förbudet. Dispens kan dock ges om det finns så kallade särskilda skäl: Kommunen har av länsstyrelsen fått delegation att lämna dispens från strandskyddsbestämmelserna om särskilda skäl föreligger. Naturvårdsverket har besvärsmått över beviljade strandskyddsdispenser.

Enligt Naturvårdsverkets kan följande omständigheter utgöra särskilt skäl för dispens:

- Den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Uppförande av komplementbyggnad i nära anslutning till huvudbyggnaden.
- Uppförande av ersättningsbyggnad.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av t ex en större väg eller järnväg och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- "Lucktomt" som förlorat sin betydelse för allmänheten. Dock inte giltigt skäl inom högexploaterade områden.



- Anläggning avsedd för det rörliga friluftslivets behov, eller i varje fall inte inskränker allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden.

Skälen ovan gäller inte om djur- och växtlivet påverkas på ett icke acceptabelt sätt

När dispens från strandskyddsbestämmelserna lämnas eller vid upphävande av strandskydd ska både konsekvenserna för friluftslivet och för djur och växter redovisas.

I samband med detaljplaneläggning gör kommunen, om strandskydd berörs en särskild framställan till länsstyrelsen om hävande av det generella strandskyddet för hela eller delar av detaljplanen. Normalt brukar strandskyddet upphävas för den kvartersmark och gatemark som ingår i detaljplanen men inte för parkmark och dylikt.

I områden med starka rekreativintressen, t ex nära sjöar bör fritidstomter inte göras större än ca 1500 m².

Kommunens generella ställningstagande till strandskyddsbestämmelserna

Kommunen har som uttrycklig ambition att syftena med strandskyddsbestämmelserna inte ska motverkas. Kommunen vill dock hävda att det i vissa fall bör kunna vara möjligt att inom detaljplaneområden upphäva strandskyddet i något vidare mån än vad en strikt tillämpning av de så kallade särskilda skälen medger. En förutsättning i dessa fall bör dock normalt vara att allmänhetens tillträde till själva strandremsan garanteras.

Kommunen ställer sig också tveksam till den långtgående tolkning som länsstyrelsen i Dalarnas län gör av vad som ska avses vara "vattendrag". I Dalarna

tolkas den nedre gränsen för var generellt strandskydd råder ner till mycket små bäckar och till och med diken. Flera andra länsstyrelser har, enligt uppgift i utredningen ”Ett förnyat strandskydd”, redan beslutat att upphäva strandskyddet för vissa vattendrag och mindre sjöar med stöd av 7 kap. 15 § första stycket miljöbalken.

Kommunen anser att det finns ett stort behov av att länsstyrelsen i Dalarna antingen tar ett beslut om definitionen av vad som anses utgöra vattendrag, där det klart framgår att vattendrag under viss storleksgräns och diken ej omfattas av de generella strandskyddsbestämmelserna, eller fattar beslut om att upphäva strandskyddet för vissa vattendrag och mindre sjöar.

Kommunen anser att det i samband med bygglov och detaljplaneläggning oftast kan prövas lämpligt att bygga närmare små bäckar och diken än 100 meter, utan att rekreativintresset påverkas eftersom dessa vattendrag har begränsat intresse för friluftslivet och ur ekologisk synpunkt är oftast endast ett mindre avstånd kring vattendraget av intresse.

Kommunen anser också att strandskyddslagstiftningen, åtminstone för den typ av inlandskommuner med stor tillgång till måttligt bebyggda stränder som Malung-Sälens kommun representerar, borde ändras så att det i vissa fall blir möjligt att bygga något närmare vatten.

En departementsskrivelse har varit ute på remiss angående förslag till ändringar vad gäller strandskyddsbestämmelserna (*Stranden – en värdefull miljö*). Enligt förslaget kan kommunen redovisa områden för utveckling av landsbygden i strandnära lägen och där vissa lättnader i strandskyddet kan komma att gälla. Kommunen anser dock bli mot bakgrund av att arbetet med en sådan redovisning får antas komma att bli relativt omfattande att ett sådant arbete får avvaktas tills slutligt förslag föreligger.

Fornminnen m.m.

Enligt Lagen om kulturminnen (KML) utgörs fornminnen av fasta fornlämningar eller fornfynd.

Fasta fornlämningar är bland annat lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt t ex gravar, lämningar av boplatser och arbetsplatser, fäbodanläggningar före 1800, milstolpar och sockenstenar, färdvägar och broar.

Fasta fornlämningar inklusive ett skyddsområde runt fornlämningen har ett automatiskt lagskydd. Skyddet innebär att det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning.

Enligt 2 kap 12 § KML får länsstyrelsen lämna tillstånd till ingrepp i fornlämningen endast om fornlämningen medför hinder eller olägenhet som inte står i rimligt förhållande till fornlämningens betydelse. Även oregistrerade fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturminnen.

En arkeologisk undersökning inleds som regel med en arkeologisk förundersökning som närmare ska klargöra fornlämningens art och betydelse samt bilda underlag för beräkning av omfattning och kostnad för en eventuell nödvändig särskild undersökning.

Vid exploatering i område där tidigare kända fornlämningar saknas, men där fornlämningar bedöms kunna finnas, kan länsstyrelsen kräva en arkeologisk utredning som första steg i en arkeologisk tillåtlighetsprövning.

Om fornlämning påträffas vid t ex grävningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Vägar – byggnadsfritt avstånd

För allmänna vägar gäller att inom ett avstånd på 12 meter från vägområdet ska prövning av bygglov och förhandsbesked ske med särskild hänsyn till trafiksäkerhet. Alla bygglov som innebär önskemål om avsteg från den byggnadsfria zonen enligt 47 § väglagen ska av kommunen skickas på remiss till Vägverket. För icke bygglovpliktiga anordningar inom detta område krävs tillstånd från länsstyrelsen. Inom detaljplan gäller inte 47 § väglagen.

Länsstyrelsen har utökat det byggnadsfria området till 30 meter för:

- väg 45
- väg 71 upp till länsväg 1053 (vid avfarten mot Stöten)
- länsväg 1053 (mellan väg 71, avfart mot Stöten, och Rörbäcksnäs)

För anslutning av enskild väg eller utfart till allmän väg krävs tillstånd av Vägverket. Även uppsättande av skyltar inom ett avstånd på 50 meter från vägområdet kräver tillstånd av länsstyrelsen.

För uppsättande av *reklamskyltar* utomhus krävs tillstånd. Ansökan om vägvisning från allmän väg ställs till Vägverket. Enligt väglagen får inte skyltar sättas upp inom vägområdet utmed allmän väg. Inom detaljplan krävs bygglov från byggnadsnämnden för reklamskyltar, medan länsstyrelsen ansvarar för tillståndsgivning utanför detaljplan och vägområde.

Oordnad skyltning längs främst rv 71-Västerdalsvägen och Fjällvägen utgör idag ett problem både ur trafiksäkerhets- och gestaltningssynpunkt. Kommunen anser därför att kommun, Vägverk och näringsliv har anledning att samarbeta för att minimera olovlig skyltning utmed allmänna vägar. Detta är även viktigt för att besökarna ska få ett positivt intryck av turistområdet.

I anslutningar mellan allmänna vägar samt väg och järnväg är den byggnadsfria zonen utökad. Prövning av lov ska ske med hänsyn till avkörningsrisk och siktbarhet.

Vägverket ger rekommendationer för placering av mobilmaster, vindkraftverk och golfbanor i anslutning till vägar.

Järnvägar – byggnadsfritt avstånd

Kravet på friområdets bredd mellan järnväg och gata, byggnader eller andra anordningar påverkas och styrs av:

- gällande säkerhetsbestämmelser rörande elektriska högspänningsanläggningar
- det "fria utrymme", som är det utrymme som behövs för tåg, vagnar och last. (I de flesta fall en fråga om järnvägens egna anläggningar, mycket sällan någon konflikt med andras anläggningar.)

Det område som omfattas av elsäkerhetsbestämmelser är minst cirka 9 meter från spårmittpå den sida där kontaktledningsstolpen står och cirka 6 meter på sidan utan kontaktledningsstolpe. Inom detta område får inte byggnader eller andra konstruktioner uppföras och inte heller träd planteras.

Med hänsyn till buller och vibrationer bör ett observationsområde på 30-50 meter tillämpas mellan järnvägen och bebyggelsen. Närmare än 30 meter kan det vara svårt att åstadkomma en god miljö. Buller kan vara ett problem även utanför 50 meters avstånd. Bebyggelsen och eventuella garage/förråd kan placeras så att bullret skärmas av. Uteplatser, sov- och boningsrum bör placeras på "tysta sidan".

Risk och säkerhetsfrågor kan behöva studeras även utanför observationsområdet. Banverket har ett övergripande sektorsansvar för miljöfrågor för all

Reklamskyltar vid väg

- för att placera en skylt inom vägområdet, som omfattar körbana, diken och slänter, krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten (Vägverket eller kommunen)
- en placering av skylt inom ett område av 50 meter från vägområdet kräver tillstånd från länsstyrelsen
- inom område med detaljplan krävs tillstånd från kommunen

spårburen trafik. Kontakt ska alltid tas med Banverket när det gäller planering av nya byggnader i närheten av järnvägen.

Vid järnvägssträckor med mycket låg trafikering får bedömning göras om lämpligt skyddsavstånd, vilket bl a beror på antalet tågrörelser och om trafik endast sker dagtid.

Lovprövning och fastighetsbildning kommer att behandlas restriktivt om trafikförsörjningen förutsätts ske via enskild väg, som har obevakad plankorsning med järnväg och om lokaliseringen bedöms försvåra ett framtida borttagande av plankorsningar.

Med syftet att undvika skador på uppställda fordon på grund av avfallande last och isblock från tågtrafiken bör en uppställningsplats för fordon inte förläggas närmare spårmiten än 15 meter. Köryta inom parkeringsområdet kan dock förläggas 9 meter från spårmiten.

Höjdbegränsade områden

Runt alla flygplatser finns områden som begränsar byggnadshöjder för att flygsäkerheten inte ska äventyras. Dessa områden ska skyddas genom att inte tillåta vegetation eller byggnadsverk att överskrida höjdbegränsningarna. Alla byggnadsverk, såväl fasta som temporära berörs.

Runt varje flygplats finns en "höjdbegränsande yta", som täcker området närmast flygplatsen (se www.transportstyrelsen.se under luftfart). Utöver denna yta finns ytterligare tre ytor som kan påverkas av byggnadsverk: cirkulationsyta, racetrackytan samt MSA-ytan (Minimum Sector Altitud). Till dessa ytor, som är höjdrelaterade, kommer också säkerhetszoner för luftfartsradioanläggningarnas verkningsområde.

Inom landet förs en hinderdatabas där ansvaret för utveckling, drift och hantering ligger på Transportstyrelsen (tidigare Luftfartsverket). För att databasen ska vara tillförlitlig ska alla objekt över 20 meter utanför tätort respektive 45 meter i övrigt anmälas till databasen. När ett bygglov för objekt över 20 respektive 45 meter har beviljats ska därför byggherren lämna in en *Flygsäkerhetsanmälan* till Transportstyrelsen senast 30 dagar innan byggstart. Ytterligare information finns på Transportstyrelsens hemsida.

Kommunen berörs i sin sydöstra del av område med höjdrestraktioner för Mora-Siljan flygplats (MSA-ytor). Se karta på sid 148-149.

Skyddsområde kring vattentäkt

För de vattentäkter som har fastställda skyddsområden finns föreskrifter om vilken form av verksamhet som kan tillåtas i området. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet.

Kraftledningar

De bestämmelser som finns för bebyggelse vid kraftledning regleras av elsäkerhetsbestämmelser för starkströmsledningar. Krav på avstånd till byggnad är 5-10 meter från ledning beroende på spänningsnivå. Det innebär att behovet av byggnadsfri zon varierar beroende på utformningen av ledningsstolpar och därmed upphängningen av ledningar.

Kommunen tillämpar normalt att byggnader där människor vistas stadigvarande inte ska placeras närmare än 50 meter till högspänningsledning. Undantagsvis kan byggnader få placeras ned till 30 meter från 10-20 kV-ledning.

När det gäller elektromagnetisk strålning finns referensvärden från Strålskyddsinstitutet, se kapitel 6.5 Övrig strålning.

Landskapsbildsskydd

I kommunen finns ett område med landskapsbildsskydd enligt 19 § (gamla lydelsen) naturvårdslagen. Landskapsbildsskyddet omfattar området Granfjället-Stornärfjället. Bestämmelsen syftar till att ge staten bättre kontroll över förändringar inom berört område. I miljöbalken, som ersatt naturvårdslagen, finns inte denna bestämmelse kvar, men gamla förordnanden enligt 19 § naturvårdslagen fortsätter att gälla.

7.4 Begreppsdefinitioner inom Fjällområdet

Det är av betydelse i den fortsatta planredovisningen att definiera vissa begrepp inom fjällområdet. Ur planläggningssynpunkt finns ett behov av att dela upp fjällområdet i zoner med olika förutsättningar. Se karta nedan.

Med *Centrala fjällområdet* avses fjällanläggningarna och deras direkta närområden. Vidare inkluderas själva fjällen med sluttningar. Näsfjället och Kläppen-Horrmundberget ingår i begreppet.

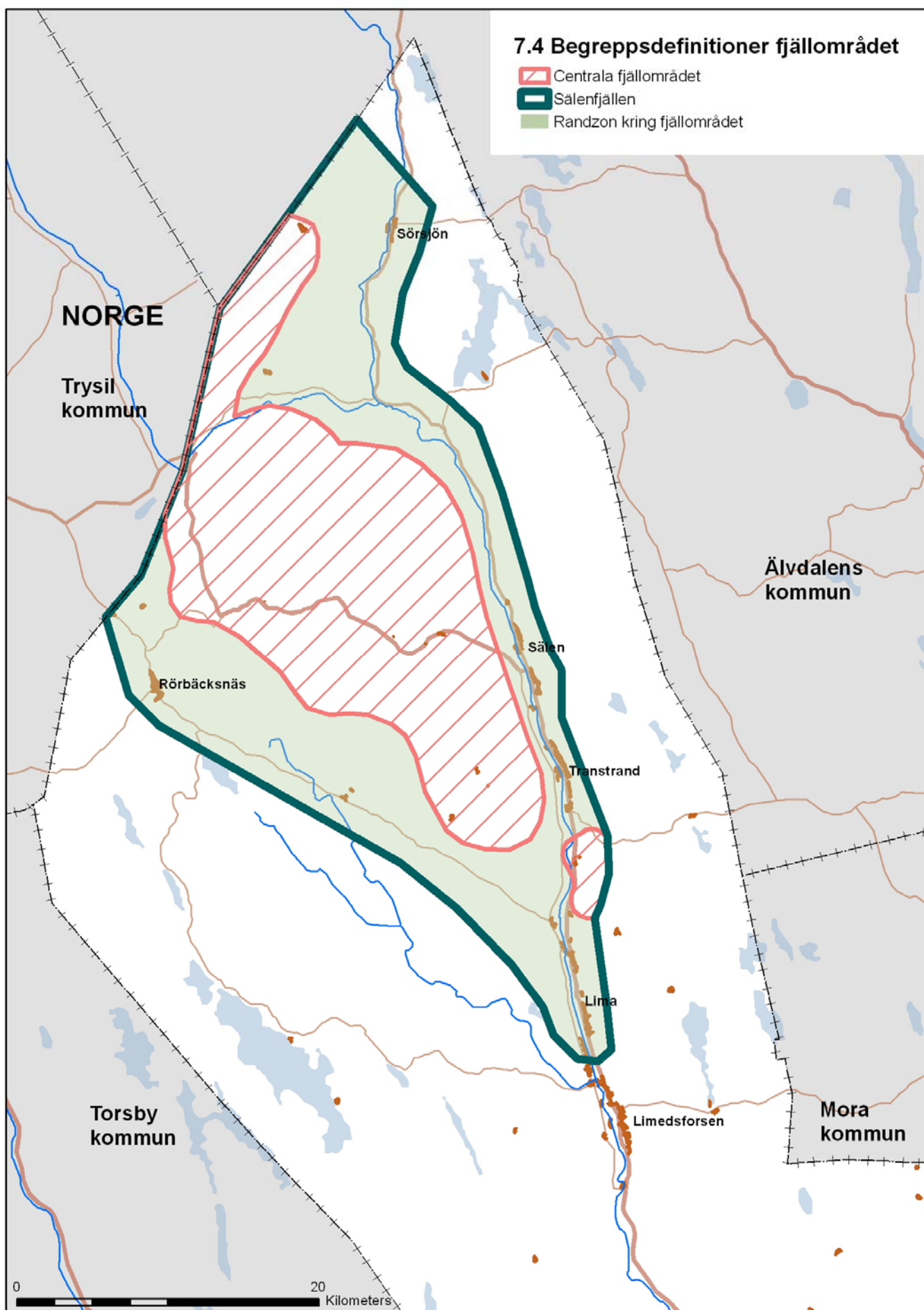
Med *randzon kring Centrala fjällområdet* avses en yttre zon som ligger i sådan närhet till fjällanläggningarna att den på olika sätt är påtagligt influerad. Således ingår bl a Rörbäcksnäs och Sörsjöns byar med omgivning och Västerdalälvens dalgång t o m Lima Kyrkby i söder.

Med *Sälensfjällen* avses Centrala fjällområdet och randzonen sammantagna.

Begreppen *Centrala fjällområdet* och *randzon kring Centrala fjällområdet* avses i första hand användas ur planeringssynpunkt, vid utformning av olika riktlinjer för bebyggelsereglering, mark- och vattenanvändning och planläggningsinsatser.

Begreppet *Sälensfjällen* avses i första hand användas som en samlande benämning för att beskriva det område som på olika sätt och i vid bemärkelse berörs av fjällproblematik.

Observera att vid beskrivning av delområden, inventeringsfakta o dyl används de korrekta geografiska benämningarna för de olika fjällen, nämligen Transtrandsfjällen (vari ingår Granfjället, Hundfjället, Hemfjället m fl) och Näsfjället-Mellanfjället (som är utlöpare till Faxfjället).



7.5 Lokalisering av permanentbostäder

Nedan redovisas kommunens ställningstagande till var och hur permanentbostäder får uppföras i det centrala fjällområdet, fjällområdets randzon och i övriga kommundelar. Det är ur strikt juridisk synpunkt egentligen inte möjligt att skilja på permanent- och fritidsbebyggelse. Uppdelningen är därför i viss mån något trubbig.

Centrala fjällområdet och fjällområdets randzon

Kommunen anser att permanentbebyggelse för åretruntbruk främst bör tillkomma i orterna Sälen och Rörbäcksnäs, samt i anslutning till annan etablerad permanentbebyggelse i dalgångarna (ex Sörsjön, Vörderås, Torgås, dvs inom randzonen till centrala fjällområdet). Härigenom underlättas avsevärt kommunens planering för barn- och äldreomsorg, skolor etc.

Behov av att uppföra personalbostäder i nära anslutning till fjällanläggningarna finns dock för att tillgodose behovet av bostäder för fjällanläggningarnas personal. Kommunen anser att denna form av boende främst bör inriktas på lägenheter för ett fåtal personer.

Kommunen avser att aktivt arbeta för att en så stor andel som möjligt av de anställda inom turistnäringen mantalsskrivs i kommunen. Det främsta styrmedlet är härvid ytterligare insatser på en redan inledd utveckling med säsongsförlängande åtgärder varigenom ytterligare helårssysselsättning tillskapas.

Övriga kommundelar

Kommunen anser att ny permanentbebyggelse ur samhällsekonomisk synpunkt främst bör tillkomma inom eller i nära anslutning till orter/byar med redan uppbyggd och mer komplett samhällsservice. Generellt kan vidare sägas att av såväl miljömässiga motiv som med hänsyn till önskemål om hushållning med markresurserna och av kommunalekonomiska skäl, bör permanentbebyggelse samlas till grupper av hus. Vid nylokalisering ska således eftersträvas lägen som på ett naturligt sätt kompletterar befintliga husgrupper. Nylokalisering av enstaka permanenthus inom tidigare ej ianspråktagna områden bör undvikas i lägen där förutsättningar för framtida kompletteringar av bebyggelse saknas.

Detaljplanelagd och byggklar mark för permanentbostäder finns i Malungs centralort, Sälens by samt i några större byar.

Detaljplaneinsatser för ny permanentbebyggelse utgör en rullande process där kommunen avser att initiera planläggning vid uppkommande behov. Dessa insatser kommer främst att göras i centralorten och i de större byarna.

Begränsade bebyggelsetillskott med okomplicerade planförhållanden kan normalt prövas utan detaljplanläggning.



Risätra

Omvandling från fritidsboende till permanentboende

Övergång från fritidsbosättning till permanentbosättning kan medföra oönskade kommunala kostnadsåtaganden i de fall den aktuella fritidsbebyggelsen ej ligger inom det etablerade upptagningsområdet för den kommunala servicen.

7.6 Lokalisering av turistanläggningar i Sälenfjällen

Nedan redovisas kommunens ställningstagande till var och hur turistanläggningar får uppföras i Sälenfjällen.

Generellt kan uttalas att tillkomsten av helt nya turistanläggningar eller utveckling av befintliga anläggningar i helt nya områden ska föregås av att fördjupad översiktsplan upprättas med därpå följande detaljplaneläggning.

Inom randzonen till centrala fjällområdet bör i princip restriktivitet råda mot etablering av helt nya turistanläggningar. Utrymme bör emellertid finnas för projekt med goda naturliga förutsättningar och välgenomtänkta affärsidéer och som innebär en välmotiverad förstärkning av Sälenfjällens aktivitetsutbud.

I de fall sammankopplande liftar kan övervägas med bl a hänsyn tagen till värdefulla naturområden, landskapsbild, det rörliga friluftslivet etc ska prövningen alltid ske genom att ny fördjupad översiktsplan upprättas och som vid behov åtföljs av detaljplaneläggning.

En utökning av befintliga anläggningsområden med nya liftar och nedfarter förutsätts lösas i fördjupade översiktsplaner, alternativt genom detaljplaneläggning. Generellt bör dock utökningar av liftkapaciteten i första hand ske genom kompletteringar och effektivitetshöjningar inom redan ianspråktagna utförsåkningsområden där så är möjligt.

Anläggande av toppstugor med en till platsen anpassad byggnadsutformning kan få ske. Ett absolut krav är emellertid att vatten- och avloppsfrågorna löses på ett godtagbart sätt och att hänsyn tas till värdefulla naturområden, landskapsbild, det rörliga friluftslivet etc. Detaljplan erfordras och endast i helt okontroversiella fall kan bygglovprövning utan föregående planläggning övervägas.

Bevarandevärden kontra utbyggnadsintressen

Kommunen anser att det är viktigt att eftersträva en balans mellan utvecklingen av turistnäringen kontra bevarandevärden såsom natur- och kulturintressen liksom att ex. utbyggnad av VA-system sker i sådan takt att negativa miljöeffekter inte uppstår, vilket blir allt viktigare ju längre utbyggnaden av Sälenfjällen fortskrider. Kommunen bedömer dock inte att ett tillräckligt underlag finns redan nu för att göra en mer utförlig redovisning och analys av den eftersträlvade balansen i översiktsplanen. Kommunen anser däremot att det framgent är viktigt att, som en särskild arbetsuppgift, t ex i projektform genomföra en mer noggrann analys.



Toppstuga Kläppen

7.7 Lokalisering av fritidsbostäder

Nedan redovisas kommunens ställningstagande till var och hur fritidsbostäder får uppföras i det centrala fjällområdet, fjällområdets randzon och i övriga kommunen. Det är ur strikt juridisk synpunkt egentligen inte möjligt att skilja på permanent- och fritidsbebyggelse. Uppdelningen är därför i viss mån något trubbig.

Med fritidsbostäder avses här alla förekommande boende- och upplåtelseformer, dvs såväl enskilda fritidshus som stugbyar och hotell. Den närmare lokaliseringsprövningen av nytillkommande fritidsbäddar görs i fördjupade översiktsplaner, detaljplaner och vid bygglovprövning.

Centrala fjällområdet

Kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i detta område i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden. En restriktiv inställning råder mot bebyggelse som ianspråktagit helt nya markområden som inte är redovisade i denna översiktsplan.

Fritidsbebyggelse som uppförs nära turistanläggningarnas centra bör företrädesvis erhålla en högre exploateringsgrad, och vara disponibelt för korttidsuthyrning där så är möjligt.

Grundläggande krav i övrigt för tillkomsten av ny fritidsbebyggelse är att räddningstjänstens krav uppfylls, att tillgänglig kapacitet finns hos avloppsledningsnät och reningsverk samt att tillfredsställande vattenförsörjning kan ordnas.

Utbyggnad inom helt nya områden ska föregås av en noggrann prövning där olika motstående intressen ska ställas mot exploateringsintresset.



Fjällvillor i Tandådalen

Fjällområdets randzon

Detta område är kraftigt influerat av närheten till stora turistanläggningar. En kontrollerad utveckling av nytt fritidsboende erfordras. I Västerdalälvens, Görälvens och Fuluälvens dalgångar finns även starka skäl till återhållsamhet med att använda de begränsade markresurserna för omfattande ny fritidsbebyggelse.

I fjällområdets randzon föreslås en återhållsam inställning till nya fritidshus på egna avstyckade tomter. I princip bör endast kompletteringar till befintlig fritidsbebyggelse tillåtas där planförhållandena bedöms lämpliga. I dalgångarna bör stor restriktivitet råda mot ny fritidsbebyggelse mellan väg och älv.

Även någon eller några helt nya boendeanläggningar av måttlig storlek (10-50 lgh) kan övervägas där detta särskilt kan gynna sysselsättning, serviceunderlag för butiker eller det lokala näringslivet. Ställningstagande till storlek och typ av exploatering (stugby eller tomtområde) görs i samband med beslut i kommunen om detaljplanearbete får påbörjas.

Utanför detaljplanlagt område på redan ianspråktaga fritidstomter, liksom i omedelbar anslutning till helårsbostadshus, är komplettering med enstaka gäststugor möjlig där planförhållandena är lämpliga. Sådan komplettering innebär inte att ny mark tas i anspråk, och kan även vara gynnsam för de helårsboendes försörjning.

Övriga kommundelar

Utanför de direkt fjällinfluerade områdena behövs i flera fall en mindre stark kontroll av hur ny fritidsbebyggelse ska lokaliseras. Som grundprincip gäller dock motsvarande inställning som beträffande helårsbebyggelse.

Ny fritidsbebyggelse bör där så är möjligt samlas till grupper av hus. Nylokalisering av enstaka fritidshus inom tidigare ej ianspråktagna områden bör undvikas, särskilt om uttalade konflikter med andra intressen finns.

Kommunen ser i dessa delar av kommunen mer generöst på lokalisering av ensamt liggande små enkla fritidshus av typen jakt-, fiske- och skogskojor, med en storlek av max 15 m², förutsatt att lokaliseringen inte är nära ett attraktivt vatten eller inom område med starka bevarande- eller rekreationsintressen, eller är direkt olämplig ur skogsbrukssynpunkt. En sådan liten och enkel byggnad som går att använda som tillfällig bostad är bygglovpliktig, och ska normalt inte grunda rätt att avstycka en särskild tomt och utgör därmed ingen etablering som långsiktigt påverkar annan markanvändning.

En särskilt noggrann bedömning av nytillkommande fritidsbebyggelse bör göras vid lokalisering på eller i direkt anslutning till jordbruksmark, inom område med dokumenterat bevarandeintresse för naturvård, friluftsliv eller kulturminnesvård, inom eller i nära anslutning till område med permanentbebyggelse i de fall marken i första hand behöver reserveras för nya permanentbostäder eller i de fall marken behöver hållas fri från bebyggelse för att tillgodose kravet på närrekreationsytor. Stort avseende ska vidare fästas vid att de sanitära förhållandena kan lösas på ett godtagbart sätt, särskilt ska beaktas föroreningsrisker vid sjöar och vattendrag.

Inom sjönära områden med friluftsintrasse och med befintlig fritidsbebyggelse kan det vara möjligt att komplettera befintliga husgrupper med nya hus. Även helt nya grupper av fritidsbebyggelse kan i vissa fall övervägas om det allmänna intresset av att hålla ett område obebyggt som friluftsområde inte väger tyngre än bebyggelseintresset. Spridd enstaka ny bebyggelse bör undvikas i denna typ av områden.

Kommunen ser positivt på privata initiativ att skapa grupper av hus (10-15 hus) i sjönära lägen där konflikterna inte är för stora med hänsyn till strandskydd och andra intressen. Detaljplaneläggning erfordras. I okontroversiella fall kan det även vara möjligt att pröva anläggande av mindre grupper av hus (2-3 hus) utan detaljplan.

Omvandling från permanentboende till fritidsboende

Övergång från permanentbosättning till fritidsbosättning får generellt anses mindre lämplig i de mest centrala delarna av kommunens byar och samhällen och då särskilt orter med utbyggt kommunal service där ett renodlat helårsboende är att föredra.



7.8 Lokalisering av industriell verksamhet

Nedan redovisas kommunens ställningstagande till principer för var och hur industriella verksamheter får uppföras.

Centrala fjällområdet

Fjällexploateringarna framkallar ett visst behov av ytor för industriella verksamheter, upplag m m med anknytning till turistnäringen. En del av dessa verksamheter måste på grund av funktionskrav få förläggas i direkt anslutning till fjällanläggningarna.

Verksamheter som inte har dessa särskilda funktionskrav ska lokaliseras utanför fjällanläggningarna i anslutning till den permanenta bebyggelsen eller i anslutning till övergripande vägnät. Generellt gäller att miljöaspekter och omgivningspåverkan särskilt skall beaktas.

Ett exempel på ett område som ligger utanför anläggningarna och i anslutning till övergripande vägnät är område norr om Fjällvägen mellan Storfällbäcken väster om Sälens by och upp mot Östfjällsvägen. Här finns goda möjligheter att skapa mark för upplagsytor eller industrihotell. Området är strategiskt beläget och behovet av sådana ytor är stort, men få lämpliga platser finns inom fjällområdet. Bergtäkten i området kan på sikt, efter avslutad täktverksamhet, även iordningställas och användas som mark för verksamheter. Den gamla Fjällvägen kan användas för angöring till framtida verksamheter. Området bör dock även knytas till Nya Fjällvägen i områdets sydöstra del, i höjd med Expressvägen som löper mot Lindvallen. VA-försörjningen måste säkerställas.

Fjällområdets randzon

Tillgången på lämplig mark utgör ett problem i främst Sälenområdet där en stor efterfrågan föreligger. Västerdalälvens trånga dalgång med flera konkurrerande markanvändningsintressen försvårar möjligheterna att finna välbelägen industrimark. Utöver de begränsade ytor som kan komma fram underhand på grund av privata initiativ, finns ett behov av att få fram ytterligare planlagd mark för verksamheter, upplag etc i den norra kommundelen. Längs sträckan mellan Fiskarheden och Osanden finns endast ett fåtal inventerade ytor som fn bedöms som möjliga för verksamheter och/eller upplag; två områden i Fiskarheden, ett område vid Södra Brändan, några mycket begränsade områden i Sälens by och ett område i Osanden. Dessa är dock inte detaljplanelagda för verksamhetsändamål. Det större område norr om Fjällvägen mellan Storfällbäcken väster om Sälens by och upp mot Östfjällsvägen vid Lindvallen, som nämnts ovan, borde kunna hjälpa till att minska trycket på upplags- och industriytor i dalgången. I denna översiktsplan redovisas även ett möjligt mindre område för upplags- och industriytor väster om reningsverket i Sälens by.

Övriga kommundelar

Industrimarkreserven i Malungs centralort är god (2008). I Bu-Limedsforsen finns detaljplanelagd mark för småindustriändamål. En antagen områdesplan redovisar vidare ytor lämpade för industrietableringar i Ärnäs.



Bu industriområde

7.9 Lokalisering av handel och service

Nedan redovisas kommunens ställningstagande till var och hur handel och service får uppföras i det centrala fjällområdet, fjällområdets randzon och i övriga kommunen.

Centrala fjällområdet och Fjällområdets randzon

Sälens by utgör basorten för turismen i Sälenfjällen. Kommunens ambition är att förstärka denna roll och göra byn attraktiv för serviceetableringar genom att medverka till en medveten satsning på turismen i byn. Vidare understödjer kommunen servicesatsningar i Rörbäcksnäs, Sörsjön och andra etablerade servicecentra i dalgången Sälen-Lima.

Tidigare har en restriktiv inställning iakttagits till större livsmedelsbutiker och även andra större butikslokaler för enskilda företag på fjället. Inställningen har varit att utbudet bör begränsas till dagligvarubutiker av måttlig storlek, kiosker, servicebutiker för skid- och friluftsutrustning, souvenirbutiker m m som tillgodoser det dagliga servicebehovet. Då det gäller servicefunktioner som vänder sig direkt till turisterna så som restauranger, rekreations- och nöjeslokaler, konferenslokaler, stugbokning etc har ingen motsättning funnits i att dessa ska kunna få utvecklas inom turistanläggningarna. Med den mycket omfattande utbyggnaden av fritidsboende som skett på fjället



Sälens centrumhus

följer ett så stort behov av kommersiell service att kommunen finner anledning att i viss utsträckning frångå tidigare restriktiva hållning. Ett skäl till omvärderingen är även att Sälens by under den senaste 15-årsperioden utvecklats i så positiv riktning att behovet av att särskilt värna om byns konkurrenskraft inte längre är fullt lika stort.

Således bör dagligvaruhandel och annan specialvaruhandel, restauranger etc få utvecklas så att den motsvarar behoven i respektive delområde. Viktigt är emellertid att den kommersiella servicen främst bör tillåtas utvecklas som förstärkning av redan etablerade centrumbildningar, inom eller i direkt anslutning till redan etablerade centra. Med etablerade centra menas härvid Lindvallen, Sälffjällstorget, Högfjällshotellet-Högfjällscenter, Tandådalen, Hundfjället (och området längs Stjärnvägen mellan dessa båda anläggningar), Stöten, Näsfjället och Kläppen.

Önskemål finns dock om att få utveckla handelsetableringar i två idag halvexterna lägen norr om Lindvallen, som gränsar till redan etablerade centra. Det ena området ligger nordväst om rondellen på Fjällvägen (fastigheten Västra Sälen 7:186) och det andra området ligger söder om Fjällvägen och öster om bensinstationen. Områdena ligger trafikmässigt bra till med angöringsmöjligheter via rondellen på Fjällvägen respektive via rondellen i korsningen med gamla Fjällvägen. Området söder om Fjällvägen kan även på sikt bindas ihop med Lindvallens framtida utbyggnadsområde Lindvallen Östra (A8). Det ligger idag halvexternt men kommer efter Lindvallens utbyggnad inom Lindvallen Östra att bli mer integrerat med anläggningen. Båda områdena bedöms kunna få prövas för etablering av handel.

Mindre servicebyggnader för nyckelutlämning/ reception eller motsvarande för interna behov kan få tillåtas inom befintliga stugområden utanför anläggningarnas centra. Vidare kan anläggande av skoterterminaler o dyl som inte lämpligen lokaliseras bland övrig bebyggelse få tillåtas utanför anläggningarnas centra. Det bör dessutom vara en strävan att dessa läggs i utkanten av fjällområ-

det, utanför anläggningarna och i anslutning till väg. Dessa typer av anläggningar prövas dock restriktivt från fall till fall.

Malungs tätort och övriga kommundelar

Det är av vikt att välbelägna byggrätter för service, handel och verksamheter kan tillskapas i Malung liksom förbättringar och justeringar av trafiknätet.

Kommunen bedömer det vidare som möjligt att få pröva handelsetableringar av olika slag även i halvexterna lägen inom Malungs tätort. Etableringarna bör dock lokaliseras så att de har goda förutsättningar att på ett bra sätt hänga samman med Malungs centrum. Vidare understödjer kommunen servicesatseringar i Öje, Malungsfors, Yttermalung och Tyngsjö.

7.10 Bebyggelselokalisering och utformning

Särskilda byggnadstekniska restriktioner för bebyggelselokalisering och utformning

I detta avsnitt redovisas några särskilt viktiga byggnadstekniska restriktioner att ta hänsyn till vid lokalisering och utformning av ny bebyggelse.

Räddningstjänst

Ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras inom rekommenderat avstånd från den befintliga räddningstjänsten med hänsyn till insatstider. Lägen som hamnar utanför rekommenderad insatstid med hänsyn till bebyggelsens art medför särskilda krav på placering och brandteknisk utformning av nya byggnader.

I de fall räddningstjänsten inte förväntas kunna ingripa inom normal insatstid (10-30 minuter) kan särskilda krav på brandskyddsåtgärder ställas. Byggnaden ska kunna utrymmas på avsett sätt så att människor inte kommer till skada och branden ska inte kunna spridas till närliggande byggnader.

För att säkerställa att en bra lösning erhålls för brandvattenförsörjning vid detaljplaneläggning, bygglovshantering etc har kommunens räddningsnämnd fastställt riktlinjer för brandvattenförsörjning. Riktlinjer redovisas bl a vad gäller brandvattenförbrukning, reservoarvolym, vattentryck och tillgång till brandposter utifrån olika bostads- och verksamhetstyper. I planer och utredningar ska redovisas om och hur riktlinjerna uppfylls eller om det finns ett godkännande från räddningsnämnden att göra avsteg från dessa.

När det gäller riktlinjer för tillgång på brandposter sägs ex. följande. För större objekt så som hotell, industrier, vårdanläggningar, skolor, handelsområden etc gäller att avståndet högst får uppgå till 150 meter till sk ”prioriterad brandpost”. Inom fjällområdet tillämpas beträffande alla objekt där uthyrning bedrivs som föranleder krav på hotelltillstånd, med undantag för fritidshus med högst två lägenheter, principen att sk prioriterad brandpost ska finnas inom 150 meter. Vilka brandposter som är prioriterade tas fram i samråd mellan vattenleverantören och räddningstjänsten. Tekniska kontoret har ansvar för tillsynen över det kommunala brandpostsystemet.

I detaljplaner bör det framgå vilken typ av verksamhet som får förekomma. Detta är av betydelse eftersom byggnader för korttidsuthyrning och byggnader som enbart används för permanent- och fritidsbostad behandlas olika i byggprocessen.

I Sälenfjällen förekommer att fritidshus görs till föremål för korttidsuthyrning. Om sådan uthyrning överstiger viss omfattning (minst 5 rum eller minst 9 bäddar i byggnad/-er på samma fastighet som hyrs ut över 4-5 veckor under året) finns krav på hotelltillstånd från polismyndigheten och att tekniska krav

som kan ställas av räddningstjänsten för sådan verksamhet är tillgodosedda. Det är fastighetsägarens skyldighet att tillgodose detta. Byggnadstekniska krav behandlas lämpligen i ett bygganmälanförfarande.

Tillgänglighet

När det gäller byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga innehåller Boverkets byggregler (BBR) föreskrifter och allmänna råd relaterade till:

- 2 § lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVL)
- 12 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVF)

Enligt 12 § ska byggnader, som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att bostäderna och lokalerna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver dock inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Bestämmelserna i första stycket gäller inte i fråga om; 1. arbetslokaler, om det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda, och 2. fritidshus med högst två bostäder. I den utsträckning som behövs med hänsyn till kravet på tillgänglighet ska byggnader vara försedda med hiss eller annan lyftanordning. Kravet att bostäder ska vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, ska de dock vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad räknas som våningsplan.

Boverket har också tagit fram föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpna hinder till och i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser (BFS 2003:19 HIN). Föreskrifterna trädde i kraft 1 december 2003 och innebär att det numera ställs krav på att enkelt avhjälpna hinder mot tillgänglighet och användbarhet ska undanröjas i befintliga byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser. Exempel på enkelt avhjälpna hinder kan vara mindre nivåskillnader, kontrast- och varningsmarkeringar, skyltning, belysning, balansstöd, brister i markbehandling, biluppställningsplater för handikappfordon etc.

Utgångspunkten är att alla enkelt avhjälpna hinder ska undanröjas direkt. Regeringen skriver dock i propositionen 2000/01:48 att "aktörerna bör få en rimlig tid på sig för att vidta erforderliga åtgärder och att åtgärderna bör ha genomförts senast vid utgången av 2010".

Beträffande hotell och korttidsuthyrning som kräver hotelltillstånd i Sälensfjällen ska enl. den praxis som byggnadsnämnden inom kommunen tillämpar minst 10 % göras tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt även för personer med allergier. Detta gäller när bostaden ingår i en hotellbyggnad eller i gruppbyggda fritidsbostäder och som i huvudsak kommer att användas för uthyrningsverksamhet. Kraven ska uppfyllas för att tillförsäkra personer med olika funktionsnedsättning delaktighet och jämlikhet, en förutsättning för detta är att miljön är tillgänglig.

Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplaneläggning ska en bedömning av de geotekniska förhållandena göras. Detaljeringsgraden förutsätts anpassas till omständigheterna. En mer detaljerad utredning kan komma att erfordras vid mer osäkra geotekniska förhållanden som underlag för ställningstaganden i planen.

I samband med bygglovprövning inom områden med redan fastlagda detaljplaner eller inom områden som saknar detaljplan kan krav behöva ställas på byggherren att en noggrann grundundersökning tas fram för att kunna bestämma lämpligt grundläggningssätt.

Översvämningsrisker

Höga vattenstånd som kan förorsaka översvämningar med skaderisker för bebyggelse, vägar, jordbruksmark m m som följd förekommer främst i Görälven-Fuluälven-Västerdalälvens vattensystem. Höga vattenstånd har inträffat bl a åren 1916, 1959, 1966.

I samband med planläggning och bygglovprövning ska översvämningsriskerna beaktas. Bygglov kan normalt inte medges för byggnader eller anläggningar under högsta högvattenytan. Vid denna bedömning ska 1916 och 1959 års nivåer, eller den vid eventuellt annat tillfälle mest ogynnsamma högsta uppmätta vattennivån användas som riktmärke. I de områden där tillförlitliga kunskaper om högvattennivåer saknas kommer en restriktiv inställning till ny bebyggelse att iakttas där risk för översvämning föreligger. Undantag kan göras endast för byggnader av ringa ekonomiskt värde, eller anläggningar av sådant slag att de kan tåla tidvis översvämning.

Markradon

I samband med upprättande av detaljplaner för permanent bostadsbebyggelse eller för bebyggelse där människor kommer att vistas stadigvarande bör en översiktlig radonundersökning utföras, om det inte är onödigt med hänsyn till tidigare erfarenheter inom området. Motsvarande princip bör gälla även för större fritidsbebyggelseprojekt.

Vid bygglovprövning bör en särskild radonmätning utföras som stöd för val av byggnadstekniska åtgärder om misstanke om förhöjd radonhalt föreligger. Se även kap 6.4 Radon m.m.

Klimat, energifrågor

Vid nylokalisering av bebyggelse bör klimatfrågorna beaktas vid byggnaders detaljplacering och utformning. Faktorer som kan bidra till ett minskat energibehov är lämplig placering med hänsyn till solinfall, vindförhållanden, vegetationsskärmar m m.

I Boverkets byggregler (BBR) finns föreskrifter om hur byggnader ska vara utformade så att energianvändningen begränsas genom låga värmeförluster, lågt kylbehov, effektiv värme- och kylanvändning samt effektiv elanvändning.

Byggnadsnämnden har tagit ett principbeslut om att även fritidshus på fjället som har samma standard som byggnader för helårsboende ska omfattas av energibestämmelserna i BBR. Se även Kap. 4.13, avsnittet *Energi*.

Särskilda gestaltungsprinciper för bebyggelselokalisering och utformning

I detta avsnitt redovisas några särskilt viktiga gestaltungsprinciper att ta hänsyn till vid uppförande av ny bebyggelse eller vid renovering och ombyggnad av befintlig bebyggelse på landsbygden och i byar, på fjället och inom fåbodemiljöer.

Landsbygd och byar

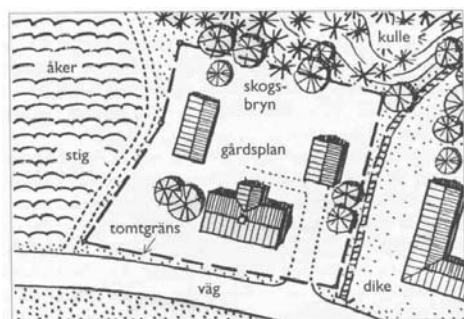
Skriften *Bygga på landsbygden och i byar* har utarbetats av de åtta nordligaste kommunerna i länet. Den visar hur bebyggelse bör utformas på landsbygden och i äldre bymiljöer. Nedan redovisas en kort sammanfattning av skriftens innehåll.

Välja lämplig byggplats

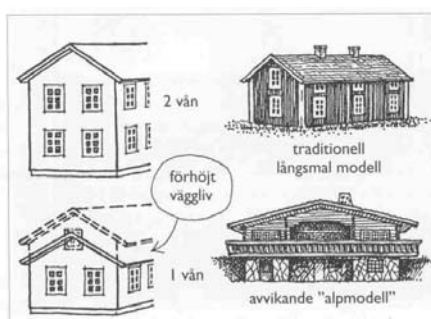
- Eftersträva en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse
- Eftersträva en inpassning i landskapet nära trädgångar, skogsbryn etc
- Följ byns mönster. I allmänhet är det lättare att acceptera ett nytt hus inne i en sammanhållen byklunga än utanför
- Hänsyn till andra intressen, exempelvis värdefull kulturmiljö, jordbruket.

Hur tomten bör ordnas

- Tomtplatsen bör avgränsas naturligt längs en gårdesgård, ett skogsbryn eller en väg etc. Tomten bör helst ha en storlek på 1500 m². I områden med starka rekreationsintressen, tex nära sjöar bör fritidstomter inte göras större än ca 1500 m².
- Eftersträva gårdsbildning
- Placera husen efter vad som är karaktäristiskt för byn
- Anpassa huset till terrängen
- Spara så många som möjligt av de träd som redan finns



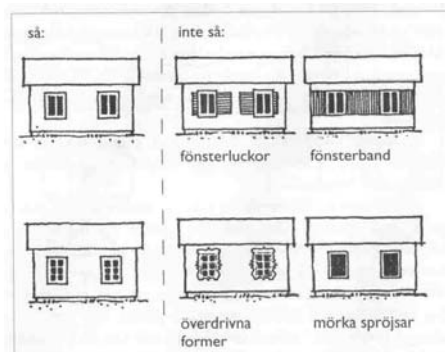
Gårdsbildning



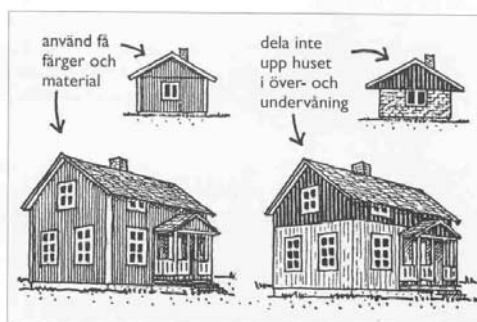
Våningsantal

Byggnaders utformning

- Ett enplanshus med förhöjt väggliv eller tvåvåningshus är att föredra
- Sadeltak med en taklutning kring ca 30° är normalt att föredra
- Fasad av trä eller puts
- Yttertak av lertegel eller tegelfärgade betongpannor. I mindre känsliga miljöer kan plåt accepteras och pannplåt eller falsad plåt är då att föredra. Plåt som imiterar taktegel bör undvikas i äldre miljöer
- Fasadkulör i form av Falu rödfärg, linoljefärg som brutits mot ockra eller ljusgrått
- Använd få färger och material
- Fönster bör placeras symmetriskt på väggytan. Rutorna ges helst ett kvadratisk eller stående format



Fönsterutformning



Färger och material

Renovering och ombyggnad

- Bevara husets egenart vad gäller materialval, färgsättning och detaljutformning
- Ta vara på befintligt tegeltak, tak med falsad plåt, gamla fönster etc och undersök först om det går att byta ut skadade eller förstörda delar.

Fjället

Detaljerade utformningsprinciper bedöms inte behöva läggas fast för hela det samlade begreppet Sälenfjällen. En attraktiv utformning av området Sälenfjällen som helhet måste inte självklart åstadkommas via enhetliga utformningsprinciper som kan leda mot likriktning. Mer utvecklade resonemang om utformning skulle i stället med fördel kunna föras i fördjupade översiktsplaner och i samband med detaljpanelläggning. De ställningstaganden beträffande gestaltning som görs i denna översiktsplan begränsas därför till några få elementära principer som redovisas nedan.

Hur marken bör ordnas

- Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt lokaliseras till fastmarksområden samt anpassas till terrängen för att minimera ingreppen.
- Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning. Det är särskilt viktigt att "gammelskogen" och äldre solitärträd bevaras.
- Under byggtiden bör åtgärder vidtas så att påverkan på vegetationsskiktet begränsas.
- Vägbankar bör utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.
- Dragning av VA-ledningar genom naturområden bör minimeras.

Byggnaders utformning

- Fasad av trä
- Jordnära fasadkulör är normalt att föredra.
- Yttertak som är mörka och matta.
- Sadeltak med en taklutning kring ca 20-30° är normalt att föredra. Taklutning över 30° bör generellt undvikas men kan undantagsvis övervägas för speciella byggnader, eller avgränsade projekt.

Motiven för rekommendationer om taklutning är i huvudsak följande. Resonemang om hur rekommendationen bör tillämpas får föras i varje enskild planeringssituation:

- I princip all traditionell bebyggelse i Västerdalarna har taklutningar som ej avsevärt överstiger ca 30°.
- När fjällområdet bebyggs i modern tid har den maximala taklutningen 30° hållits med mycket få undantag, som beträffande vissa solitära byggnader (ex fjällkyrkor) eller avgränsade projekt med speciella förutsätt-

ningar (ex Vintergatan i Lindvallen). Taklutningen bedöms som väl anpassad till fjällkonturer, landskapsbild och byggnadstradition i området.

- Enligt kommunens uppfattning bör inom fjällområdet, ett områdes gestaltningsmässiga särdrag i första hand åstadkommas med andra medel än med branta taklutningar. Principen är viktigare i ett område med öppen landskapsbild än i ett mer slutet sammanhang.

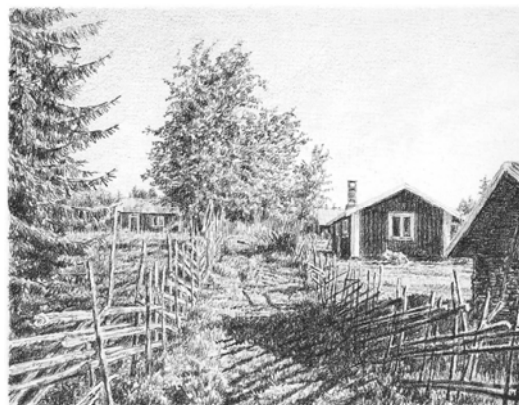
Utemiljön vid fjällanläggningar

Då det gäller utemiljön vid fjällanläggningar med avseende på andra aspekter än byggnadsutformning, t ex vegetation, skyltning, belysning har ett arbete med sådan inriktning startats upp av Sälens Turismintressenter under 2008, inom ramen för projektet "Sälen i Världsklass". Arbetet kommer att bedrivas i samråd med kommunens stadsarkitektkontor, Vägverket m fl.

Fäbodmiljöer

Placering av bebyggelse

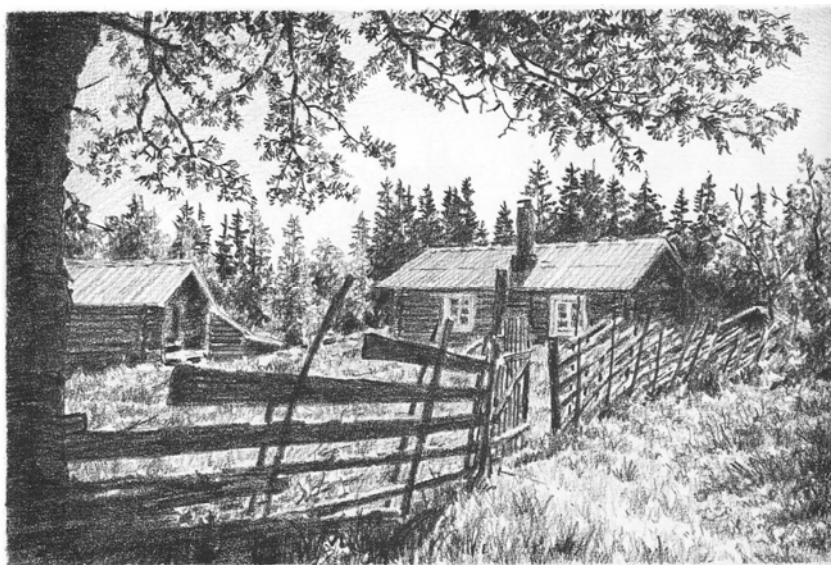
- Återhållsamhet med nya byggnader, som dock kan komma ifråga om bebyggelsen utgör komplettering till den befintliga äldre bebyggelsen och på platser som smälter in i fäbodmiljön. Tillkommande bebyggelse bör i första hand placeras på äldre tomtplatser. Sambandet mellan fäbodbebyggelsen och den omgivande öppna vallen är viktig. De öppna ytorna (fäbodvallen/täkten) bör hållas fri från bebyggelse.
- Befintliga äldre hägnadssystem bör bevaras och vårdas, liksom fägator
- Byggnaderna bör placeras så att de underordnas naturförhållandena på platsen. Schaktning och fyllning bör undvikas.



Fägata i Hålia fäbod

Utformning av bebyggelse

- Befintlig bebyggelse ska vårdas och underhållas så långt som möjligt med traditionella färger, material och byggnadsmetoder
- Ny- och ombyggnader ska anpassas till det traditionella byggnadsskicket med avseende på storlek, proportioner, tak- och fasadutformning, material och färgsättning samt tomtplatsens disposition
- Nya byggnader ska normalt uppföras som mindre stugor i en våning.
- Slogbodar (timrade skärmskydd) är olämpliga inom fäboddar
- Om kulturhistoriskt värdefulla objekt berörs ska samråd ske med länsantikvarien
- Ledningar för el och tele bör förläggas i mark. Tekniska installationer såsom antenner, solceller, vindkraftverk m m bör undvikas



Femtbergets fäbod

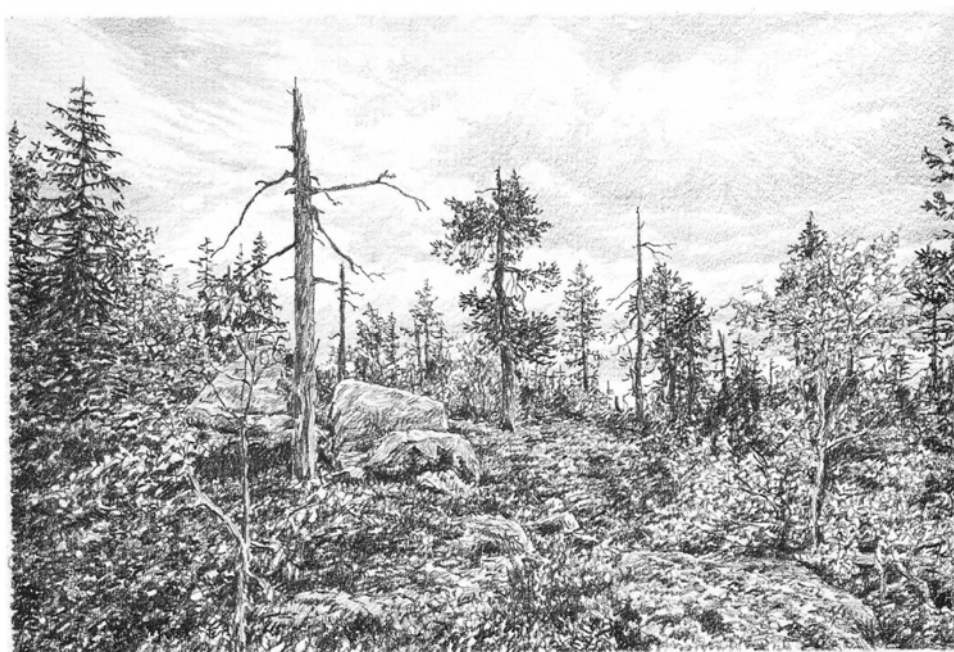
7.11 Stora opåverkade områden

Enligt 3 kap 2§ miljöbalken ska stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

I Länsstyrelsen Rapport *Dalarnas miljömål 2007-2010-remissversion* redovisas förslag till en regional anpassning av miljökvalitetsmålen. För miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö:s* första delmål redovisas i rapporten ett regionalt miljömål för *Stora opåverkade områden*. ”Senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande i Dalarna grundas på program och strategier för hur stora naturområden, som endast obetydligt är påverkade av olika ingrepp i miljön, så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär”.

I kommunen finns flera större sammanhängande områden som kan anses vara obetydligt påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Dessa områden redovisas på karta på nästa sida. Områden/orter påverkade av bebyggelse utöver enstaka spridd bebyggelse, vägar, stora kraftledningarna etc liksom fjällområden som kan anses vara influerade av fjällturismen bedöms inte som opåverkade.

Bestämmelserna i 3 kap 2§ miljöbalken syftar bl a till att hushålla med mark för att på lång sikt ha handlingsberedskap att tillgodose behoven för nya samhällsintressen. Enligt kommunens bedömning *innebär bestämmelserna inget hinder för* t ex etablering av vindkraft som har krav på specifika förutsättningar som höjdlägen och goda vindförhållanden, måttligt stora täktföretag, utveckling av befintliga mindre byar samt uppförande av smärre nya bebyggelsegrupper eller verksamheter.



Vid vandringsleden Heden-Gräsbricken

