



SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
BOSTÄDER VID CURT EWERTS VÄG
I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2019-09-06

PLANBESKRIVNING

2019-09-06

Detaljplan för BOSTÄDER VID CURT EWERTS VÄG I LINDVALLEN Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering inom del av fastigheten Västra Sälen 2:29 i anslutning till pisten direkt sydväst om Sälffjällstorget och norr om restaurangen Sälenstugan Original i Lindvallen. Önskemål finns om att exploatera området med nya lägenheter och därigenom tillvarata det liftnära läget. Den nya bebyggelsen som föreslås kommer därmed att få mycket god tillgång till skid- och liftsystem med ski in ski out.

Planförslaget bedöms ge ett tillskott med bostäder för ca 160 personer.

**FÖRENLIGHET MED
3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4.2 och 4.6 MB) samt inom riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3.6 MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget invid Curt Ewerts väg sydväst om Sälffjällstorget och norr om restaurangen Sälénstugan Original i Lindvallen. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Planområdet gränsar i norr till befintliga parkeringar, i öster och söder till skidnedfarten Jonas vid Fasanenliftarna och i väster till Curt Ewerts väg.



Översiktsskarta, källa hitta.se

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Västra Sälen 2:29 som ägs av Skistar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 § respektive 4 kap 1 och 6 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse p.g.a. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde *A11 Lindvallen västra – Säl fjällstorget* i den kommuntäckande översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges bl.a. att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplaneläggning och att VA-förhållandena särskilt ska beaktas.

I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden. Fritidsbebyggelse som uppförs nära turistanläggningarnas centra bör företrädesvis erhålla en högre exploateringsgrad, och vara disponibelt för korttidsuthyrning där så är möjligt.

Området som föreslås exploateras har under september 2017 inventerats av HL Taigabas. Området som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga utpekade naturvärden.

Planförslaget får med anledning av ovanstående anses som förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner m m

Det föreslagna planområdet ligger huvudsakligen inom detaljplanen "Förslag till byggnadsplan för Sälen Västra 8:31 m.fl." (Olarsängen) (T70), laga kraft 1990-02-15, inom mark avsatt som område för skidbacke och skidlift (Ra). Planområdet berör till mindre del även detaljplanen "Förslag till

ändring och utvidgning av byggnadsplan för Sälén Västra 3:2 m.fl.” (T25), fastställd 1976-12-14, inom mark avsatt som allmän plats, väg-park.

Kommunala beslut Kommunstyrelsens arbetsutskott i Malung-Sälens kommun har 2018-03-15 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Miljökonsekvensbeskrivning Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Marken inom planområdet är gräsbevuxen med inslag av sly samt inrymmer en tidigare tennisbana som används för parkering. En skidnedfart gränsar söder och öster om området. Planområdet sluttar i nordostlig riktning från ca 648 till 639 möh.



Planområdet sett söderifrån.



Tennisbanan sedd österifrån.

Naturvärdesinventering Planområdet har under september 2017 inventerats av HL Taigabas. Marken är gräsbevuxen och saknar naturvärden. Planområdet berör bara en mindre del av det inventerade området närmast befintlig tennisbana.



Det inventerade området markerat med röd linje.

**Geotekniska
förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret inom planområdet av morän. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Söder om planområdet ligger restaurangen Sälenstugan Original.



Sälenstugan Original sedd norrifrån från planområdet.

Nordost om planområdet ligger en värmestuga.



Värmestuga nordost om planområdet.

Bostäder (B)
Tillfällig vistelse (O)

Inom planområdet föreslås ca 20 nya lägenheter. Lägenheternas storlek föreslås variera och bedöms kunna rymma ca 6-10 pers/lgh.

Största tillåtna byggnadsarea är 1000 m². Husen får uppföras i högst två våningar plus suterräng. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 7,6 meter och taklutningen till max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt mörk kulör.

Planförslaget bedöms ge ett tillskott med bostäder för ca 160 personer.

Service Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Sälffjällstorget nordväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet Föreslagen ny bebyggelsen inom planområdet är förlagd till relativt sluttande terräng. Bebyggelsen planeras som suterränghus samtidigt som p-platserna placeras nära bebyggelsen vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Trafikmatning Planområdet trafikmatas från Curt Ewerts väg direkt väster om planområdet, via befintliga anslutningar till vägen.



Curt Ewerts väg väster om planområdet, sedd norrifrån.

Gemensamhetsanläggning Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten som föreslås avstyckas från Västra Sälen 2:29 för planområdet ansluts till Västra Sälen ga:16 som förvaltas av Prinsgårdarnas samfällighetsförening. Nybildad fastighet kommer att erhålla andelstal i ga:16 i samband med avstyckning.

Parkering Bebyggelsen inom planområdet föreslås anordnas inom del av den gamla tennisbanan och del av befintlig parkering. P-platsbehovet har i genomsnitt beräknats till ca en p-plats för 6-bäddslägenhet och 2 p-platser för 10-bäddslägenhet.

Kollektivtrafik Regulerad busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Sälffjällstorget nordost om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Utbyggnad pågår av ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Ett planeringsdokument *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer* har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i närheten av Sälffjällstorget inom område Typ 8 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. I riktlinjerna beskrivs området enligt följande:

Enskilda vattentäkter inom ett område där problem med vattentillgång eller vattenkvalitet påvisats inom eller i direkt anslutning till det aktuella planområdet. Kommunalt övertagande planeras.

Enligt riktlinjerna ska ny detaljplan som medför en ökning av antalet bäddar antingen anslutas till kommunalt vatten eller till en vattentäkt som redan finns.

Bebyggelsen föreslås anslutas till Lindvallens egna vattennät som nyligen övertagits av VAMAS och anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Sälkfällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 36 000 pe och 2500 kg BOD7. Det kommunala VA-bolaget VAMAS har nyligen påbörjat processen för ansökan om ett nytt tillstånd samt en utbyggnad av reningsverket. Under säsongen 2018/2019 gjorde VAMAS ett antal mätningar av den faktiska belastningen på Sälkfällets reningsverk. Den högst uppmätta belastningen 2019 är 21 650 pe från 2019-02-27. De mätningar som finns från påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året, är betydligt högre. Mätning från 2018-03-31 visar att verket belastades motsvarande ca 27 880 pe.

Mellan sista mars 2018 och idag har det antagits ett antal detaljplaner i Malung-Sälens kommun. Det finns även detaljplaner som inte är fullt utbyggda. Sammanlagt beräknas antagna detaljplaner samt outbyggda detaljplaner kunna motsvara en belastning på ca 4280 pe. Om alla detaljplaner som är antagna skulle byggas ut skulle detta innebära en avloppsbelastning på ca 32 200 pe de få dagar om året verket belastas som mest.

Nu aktuellt planförslag bedöms motsvara en avloppsbelastning på 112 pe vid full utbyggnad. Sälkfällets reningsverk bedöms ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

VAMAS kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt spillvatten. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

Vattenförbrukningen för planområdet bedöms komma att uppgå till ca 24 m³ per medeldygn (varje person bedöms nyttja 150l/dygn) under högsäsong. Avloppsbelastningen bedöms motsvara 112 pe (70g BOD7 per person och dygn).

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2019-09-06.

- Underjordiska ledningar (u) Inom planområdet finns ett u-område utlagt för befintliga VA-ledningar (u).
- Dagvatten
Dagvatten ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet omges av naturmark och ett stort vägdike längs Curt Ewerts väg väster om planområdet.
- EI Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät.
- Värme Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
- Avfall Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas.

En återvinningsstation finns på norra sidan av gamla Fjällvägen (VÄG 1050) ca 150 m nordost om planområdet.
- Brandskydd Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. Närmaste brandpost är belägen vid Sälffjällstorget nordost om planområdet.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper Planområdet är beläget invid Curt Ewerts väg sydväst om Säl fjällstorget och norr om restaurangen Säl enstugan Original i Lindvallen.

Planområdet gränsar i norr till befintliga parkeringar, i öster och söder till skidnedfarten Jonas vid Fasanenliftarna och i väster till Curt Ewerts väg.

Marken inom planområdet är gräsbevuxen med inslag av sly samt inrymmer en gammal tennisbana. Området innehåller ingen bebyggelse.

Planområdet har under september 2017 inventerats av HL Taigabas. Marken är gräsbevuxen och saknar naturvärden.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering inom del av fastigheten Västra Säl en 2:29 i backen direkt sydväst om Säl fjällstorget och norr om restaurangen Säl enstugan Original i Lindvallen. Önskemål finns om att exploatera området med nya lägenheter och därigenom tillvarata det liftnära läget.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför en ökning med ca 160 personer i området. Planen resulterar därför i en ökad trafikallsträng i området. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 80 fordon/dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Gräsbevuxen naturmark och mark för befintlig tennisbana tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer inga naturvärden i enlighet med utförd naturvärdesinventering. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet personer med ca 160 st. Planen resulterar därför i en ökning av trafikallstringen med ca 80 fordon/dygn. Den planerade fritidsbebyggelsen kommer också att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng sam med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor är lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten 2019 och granskning hösten/vintern 2019 för att kunna antas under vintern 2019.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Västra Sälen 2:29 som ägs av Skistar AB.

Avtal I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

VA-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploitör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploitören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan exploitören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploitören.

Vägar och parkeringar Exploitören bygger erforderliga parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Planområdet kommer att fastighetsbildas till en ny fastighet genom avstyckning av del av Västra Sälen 2:29.

Gemensamhetsanläggning Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Fastigheten som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:16 (Prinsgårdarnas samfällighetsförening). Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningen. Nybildad fastighet kommer att erhålla andelstal i ga:16 i samband med avstyckning.

Lantmäterikostnader Exploitören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Fastighetsredovisning,
grundkarta

En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	BN	2018-03-15