



SAMRÅDSHANDLING

DETALJPLAN FÖR
FJÄLLVECKAN

Förtätning av

Västra Sälen 14:2 m.fl.

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad januari 2019

Reviderad januari 2020

Planbeskrivning Samrådshandling

INNEHÅLL

INLEDNING	3
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	3
GENOMFÖRANDE	3
PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MB	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
FIG.1 ORIENTERINGSKARTA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Riksintresse	6
Översiktliga planer	6
Planens förenlighet med översiktsplanen	6
Gällande Detaljplaner.....	6
Angränsande Detaljplaner	6
Program.....	7
Kommunala beslut.....	7
Miljökonsekvensbeskrivning	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Mark och vegetation.....	8
FIG. 2 BILDER PÅ MARK OCH VEGETATION	8
Naturvärdesinventering.....	9
Geotekniska förhållanden	9
Strandskydd	9
Fornlämningar.....	10
Bebyggelseområden.....	10
FIG. 3 BILDER PÅ BEFINTLIG BEBYGGELSE.....	10
FIG. 4 JÄMFÖRELSE PLACERING AV NY OCH BEF. BEBYGGELSE.....	11
FIG. 5 ILLUSTRATIONSPLAN PLACERING NY BEBYGGELSE OCH GÅNGVÄG	13
Teknisk försörjning	15
Konsekvenser	17
PLANGENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN.....	21
FIG. 6 ILLUSTRATIONER MÖJLIG BEBYGGELSE.....	22

Planbeskrivning Samrådshandling

DETALJPLAN FÖR FJÄLLVECKAN

– FÖRTÄTNING AV V:A SÄLEN 14:2 m.fl.

Malung-Sälen kommun, Dalarnas län

INLEDNING

Området kring Säljfjällstorget i Lindvallen har länge varit och är en viktig del i turismens utveckling i Sälen. Den första liften i Sälenfjällen invigdes 1949 vid Sälenstugan.

Utbyggnad och marknadsanpassning av logikapaciteten är en nyckelfråga för den fortsatta utvecklingen av turismen i Sälen.

Planområdet ligger inom område A11 (Lindvallen V:a - Säljfjällstorget) i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna göras.

Området har olika ägare och en mängd olika detaljplaner med stor variation på gällande planbestämmelser, t.ex. exploateringsgrad, byggnadshöjd och nockhöjd.

Detaljplan T 62 gäller för närvarande för området. Användningen anges som Bostäder för huvuddelen och Park för en mindre del av det aktuella området.

En detaljplan bör inte innehålla fler bestämmelser än vad som är nödvändigt för att planens syfte skall uppnås.

Syftet med en ny detaljplan för området är att möjliggöra en förtätning i linje med intentionerna i gällande översiktsplan.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

Planen medför inte någon betydande miljöpåverkan jämfört med nu gällande plan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDE

Planerad byggstart är tidigast sommaren 2020.

Planbeskrivning Samrådshandling

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (med Genomförandebeskrivning)
- VA-karta
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- Solstudie

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom nu aktuellt område gäller Detaljplan T 62. Planen medger en förhållandevis låg exploateringsgrad. Fastigheten Västra Sälen 14:2 var tidigare planlagd (T62) med ändamålet *Allmän plats: Park och Väg*.

Önskemål finns att förtäta området och skapa förutsättningar för att uppföra nya byggnader på fastigheten Västra Sälen 14:2, samt att samtidigt möjliggöra en förtätning på fastigheterna Västra Sälen 14:44 och 14:45. Bebyggelsens ändamål är främst boende med ett mindre inslag av kommersiell yta för service.

Området är i huvudsak beläget på kvartersmark i ett redan exploaterat område.

Planförslaget bedöms ge ett tillskott på bostäder för ca 170 personer. Sammanlagt bedöms planområdet kunna innehålla bostäder för ca 220 personer med bygggrätter i gällande detaljplan inräknade. Det bedöms därför vara ett tillräckligt stort bebyggelsetillskott för att motivera en detaljpaneläggning.

Planen kan dessutom anses vara förenlig med översiktsplanen för området där en förtätning av detta område beskrivs som möjlig.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

Planen medför inte någon betydande miljöpåverkan jämfört med nu gällande plan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därmed inte upprättas.

Planbeskrivning Samrådshandling

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Lindvallen i Sälenfjällen mellan Fjällvägen och Fräkenvägen strax öster om Sälkfjällstorget.

Areal

Planområdets areal är ca 0,57 ha

Markägförhållanden

Planområdet omfattar 3 fastigheter. Fastigheterna ägs direkt och indirekt av Ekonomera AB.

FIG.1 ORIENTERINGSKARTA



Planbeskrivning Samrådshandling

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Transtrandsfjällen är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och skall skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §.
Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §.
Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 § 2 (7)

Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag enligt Miljöbalken 4:6.

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

Översiktliga planer

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

Planområdet ligger inom område A11, Lindvallen västra -Säl fjällstorget i kommunens översiktsplan.

Översiktsplanen anger att den fortsatta utvecklingen i fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt skall bygga på förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar närhet till redan ianspråktaga områden.

För område A11 anger översiktsplanen att:
'Förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt.'

Översiktsplanen anger även att VA-förhållandena ska särskilt beaktas, se vidare i avsnittet Teknisk Försörjning nedan.

Planens förenlighet med översiktsplanen

Planområdet ligger centralt och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden och planförslaget får därmed anses vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande Detaljplaner

Området ligger helt inom befintlig detaljplan T62. Antagen KF 87-06-30.

Angränsande Detaljplaner

T61 och T136

Planbeskrivning Samrådshandling

Program

Särskilt planprogram bedöms ej nödvändigt att upprätta eftersom endast en av fastigheterna är obebyggd idag.

Kommunala beslut

Ansökan om planbesked för detta planarbete inkom redan under 2018. Byggnadsnämnden beslutade att bevilja planbesked samt att hålla planförslaget tillgängligt för samråd 2018-06-28. Ett första förslag till detaljplan för fastigheterna vid Fräkenvägen skickades ut för samråd under perioden 25 januari 2019 – 15 februari 2019. Detta planförslag medgav flexibel användning med relativt få planbestämmelser. Anledningen var att exploatören vid denna tidpunkt ännu inte hade slagit fast hur den planerade bebyggelsen skulle se ut.

Flexibla detaljplaner kan vara lämpliga i vissa fall t.ex. där detaljplanens omgivningspåverkan är begränsad. Under samrådet kom det in en mängd synpunkter, som bland annat visade att planförslaget medgav en betydligt högre exploateringsgrad än vad som angavs i planbeskrivningen, samt att omgivningspåverkan kan bli betydande om samtliga bestämmelser om byggrätt i det ursprungliga förslaget skulle utnyttjas maximalt.

Stadsbyggnadskontoret bedömde därför att planförslaget behövde omarbetas avsevärt för att ge en rättvisande bild av den byggnation som planförslaget medger. Det planförslag som nu är aktuellt är upprättat med utgångspunkt från byggnadsritningar som redovisas på sidorna 22-25 i planbeskrivningen. Därför behöver ett förnyat samråd hållas kring det omarbetade planförslaget. Det ursprungliga förslaget är inte längre aktuellt. Stadsbyggnadskontoret bestämde därför att "starta om" planprocessen med ett nytt förslag. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-05 § 113 att det nya planförslaget kan hållas tillgängligt för samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planen medför förtätning inom redan ianspråktagen kvartersmark därför anses det att detaljplanen inte innebär någon ytterligare miljöpåverkan. I och med att den mark som har benämningen Park enligt DPL T62 ligger omgärdad av andra bebyggda bostadsfastigheter så påverkas inte allmänheten av att denna del av området får en ny användning.

Slutsatsen är att en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.

Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

Planbeskrivning Samrådshandling

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Fastmarken på den obebyggda delen är helt kalavverkad och har ett fältskikt av blåbärsristyp och bottenskikt av friskmossor. På den bebyggda delen av området finns mot Fräkenvägen fullvuxna träd, huvudsakligen granar och tallar. Dessa träd utgör en del av en sammanhängande skogsdunge belägen mestadels på grannfastigheten Västra Sälen 8:36.

Myrmarken belägen på Västra Sälen 14:2 är blöt och det grävda diket dränerar dåligt.

Det förekommer höjdskillnader inom planområdet med mindre branter och gropar. Marken inom planområdet varierar från ca 599 m.ö.h vid Fräkenvägen till ca 606 m.ö.h vid fasthetsgräns mot Västra Sälen 8:58.

Det finns inga uppgifter på naturvärden i berörda myndigheters databaser. Området kan anses sakna naturvårdsintressen och är redan huvudsakligen ianspråktaget som tomtmark.

FIG. 2 BILDER PÅ MARK OCH VEGETATION



Vy mot Lindvallens backar och Fjällvägen från planområdet



Vy mot planområdet från norr om Fräkenvägen



Vy av planområdet från Fräkenvägen



Vy mot Lindvallens backar och Fjällvägen

Planbeskrivning Samrådshandling

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har under våren 2019 utförts för planområdet av HL Taigabas genom Henrik Liliedahl. Denna utgör en bilaga till denna planbeskrivning.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består berggrunden av sandsten. Marken i planområdet består i huvudsak av delvis uppfyllt morän och myrmark av torv. Behov för en Geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i respektive projekteringskede för byggnation som underlag för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering mm.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av generellt strandskydd för en mindre bäck som passerar inom 100 meter om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för Bostäder (B), Tillfällig vistelse (O) och Centrumbebyggelse (C).

Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse på plankartan.

Fri passage längs bäcken bedöms inte försämrats av planområdets förtätning i och med att området mellan bäcken och planområdet redan är bebyggt och vattendraget i sin helhet ligger utanför planområdet.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd inom planområdet bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

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

De särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet är:

1. *Ifrågavarande kvartersmark har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*
5. *Ytterligare förtätning behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

I detta fall avses det allmänna intresset att skapa en sammanhängande struktur i omedelbar närhet till skidtorgen. Detta intresse kan inte tillgodoses utanför strandskyddat området eftersom mindre vattendrag här ligger tätt.

Bakgrund är turistindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande och förtätning av boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5)

Planbeskrivning Samrådshandling

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse på Fastigheterna 14:44 och 14:45 består av timrade parhus och Attfallshus/komplementbyggnader. Västra Sälen 14:2 är obebbyggd.

FIG. 3 BILDER PÅ BEFINTLIG BEBYGGELSE



Bef. parhus från Fräkenvägen



Bef. parhus på fastigheten 14:44



Bef. parhus fasad mot söder



Bef. parhus sidofasad



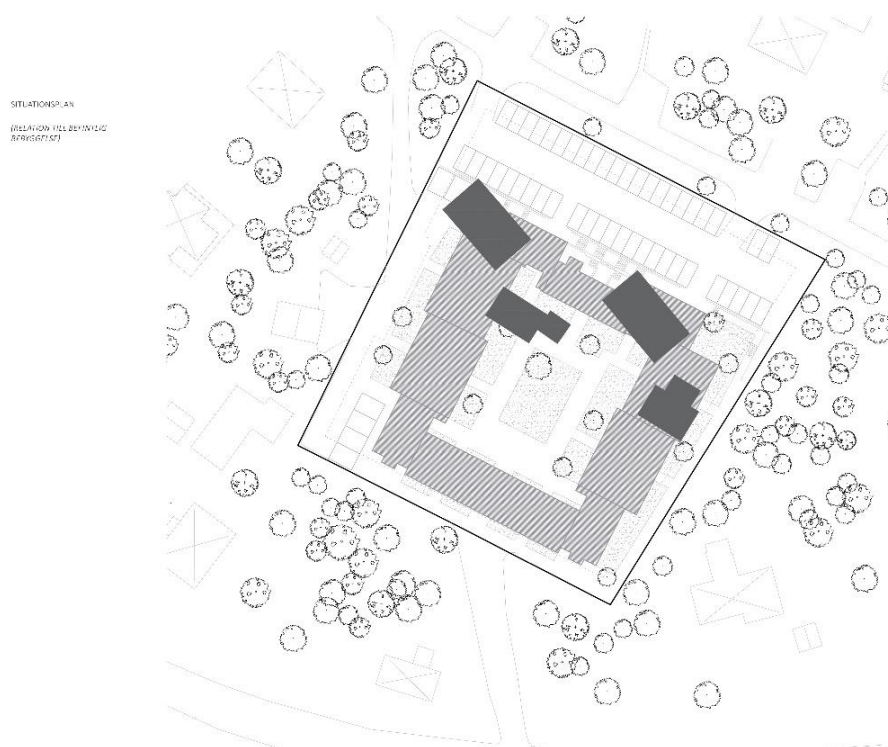
Bef. komplementbyggnad



Bef. komplementbyggnad

Planbeskrivning Samrådshandling

FIG. 4 JÄMFÖRELSE PLACERING AV NY OCH BEF. BEBYGGELSE



Bostäder(B) Tillfällig vistelse(O) Centrumbebyggelse (C)

Planområdet delas in i 3 delområden med syftet att dels reglera bebyggelsens användning och även dess nedtrappning i höjd genom bestämmelser om nockhöjd. Nedtrappningen följer därigenom markens topografi.

Bebyggelsens norra gräns förskjuts dock söderut genom att en yta för parkering placeras mellan byggnader och Fräkenvägen.

Planområdet avses innehålla bostäder för 220 personer. För den södra delen föreslås användningen tillåta även kommersiell verksamhet i mindre omfattning, exempelvis café och butik.

Den nuvarande bestämmelsen Park för fastigheten 14:2 utgår och ersätts med ändamålen (B) Bostäder, (O) Tillfällig vistelse samt (C) Centrumbebyggelse, enligt PBL 4 kap 5 § p. 3.

Parkering ingår i användningen för Bostäder (B), Tillfällig vistelse (O) och Centrumbebyggelse (C).

Byggrätten föreslås regleras med bestämmelser om största byggnadsarea d.v.s. den yta som byggnad får uppta på marken samt bestämmelser om nockhöjd.

Planbeskrivning Samrådshandling

För området föreslås följande planbestämmelser:

För hela planområdet föreslås en största tillåtna byggnadsarea på totalt 30% av planområdets areal. PBL 4 kap 11 § 1.

Marken får underbyggas med underjordiskt parkeringsgarage/källare utöver angiven byggnadsarea. Delar av underjordiskt garage som ligger ovanför marknivå skall dock räknas med i angiven byggnadsarea.

Taklutningen begränsas från min 20 till max 35 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor. PBL 4 kap 11 § 1.

Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet begränsas, med olika maxhöjd för de olika delområdena. I den södra delen av planområdet begränsas högsta tillåtna nockhöjd till 616,5. För att uppnå nedtrappning av bebyggelsen regleras nockhöjden i den mellersta delen till max 615,5 m.ö.h och i norra delen av planområdet till max 612,5 m.ö.h. PBL 4 kap 11 § 1.

Placering av bebyggelsen regleras med prickmark mot angränsande fastigheter som ligger utanför planområdet samt mot Fräkenvägen. Korsmark föreslås i den centrala delen av planområdet för att reglera bebyggelsen så att en centralt placerad öppen plats eller innergård skapas. PBL 4 kap 11 § 1.

Avstånd från byggnad till fastighetsgräns inom planområdet regleras inte i planen förutom med prickmark enligt ovan.

Bestämmelsen förbud mot att uppföra byggnader på denna del av marken avser endast byggnader och påverkar inte möjligheten att använda marken som parkeringsyta, uppföra mindre plank, skärmtak och skyltar och liknande som härrör från markens användande som parkeringsyta.

Antalet lägenheter inom planområdet begränsas genom en bestämmelse om max 60 lägenheter.

En administrativ bestämmelse införs för hela planområdet, markerad som a1 på plankartan. Den innebär att slutbesked för bygglov ej kan ges förrän ett gångstråk mellan planområdet och Fjällvägen har anordnats på fastigheten Västra Sälen 8:58 enligt markering på illustrationsplanen (FIG 5 nedan) i denna planbeskrivning.

Gällande detaljplan beräknas innehålla bostäder för ca 50 personer. När planen är genomförd i sin helhet uppskattas bebyggelsen innehålla bostäder för totalt ca 220 personer, dvs ett tillskott på bostäder för ca 170 personer.

Planbeskrivning Samrådshandling

FIG. 5 ILLUSTRATIONSPLAN PLACERING NY BEBYGGELSE OCH GÅNGVÄG



Gestaltning

Den planerade bebyggelsen kommer att bilda ett kvarter och grupperas runt en innergård med entré från parkeringen i den norra delen av planområdet.

Särskild omsorg krävs vid utformningen när det gäller byggnadens arkitektoniska utformning, materialval, färgsättning etc.

Ny bebyggelse är tänkt att utformas med för området gemensamma karaktärsdrag när det gäller fasadmateriell och färgsättning där fasader huvudsakligen utförs i trä med inslag av natursten.

Service

Befintlig service som butiker, restauranger etc. finns att tillgå vid Experimtorget, Gustavtorget och vid Sälffjällstorget. Övrig service tillhandahålls i Sälens by.

Ett handelscentrum byggs också för närvarande inom gångavstånd (knappt 1km) i korsningen Nya Fjällvägen Hemfjällsvägen, där det planeras butiker och annan service.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt vid detaljprojektering av mark och byggnader att handikappvänliga lösningar eftersträvas. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd i enlighet med gällande bygglagstiftning.

Planbeskrivning Samrådshandling

Vägar, trafik och parkering

Planområdet angränsar mot den enskilda vägen Fräkenvägen direkt i norr.

Trafikmatning sker från Länsväg 1050 Fjällvägen via lokalgatorna Odonvägen och Fräkenvägen.

En infart till planområdet är redan anlagd, delvis belägen på fastigheten Västra sälen 14:1. Denna infart är delad med grannfastigheten närmast väster om planområdet (Västra Sälen 14:17) och en vändplan för denna väg finns idag på Västra Sälen 14:2.

Detta område skall vara tillgängligt för utfart för grannfastigheten och avtalsservitut skall skapas för att reglera detta.

Parkeringsplatser anordnas inom planområdet utmed planområdets norra gräns. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra personer. För all parkering gäller att några platser utöver dessa utformas för handikappstillgänglighet samt att dessa reserveras för detta ändamål.

Infart till parkering föreslås anläggas direkt från Fräkenvägen.

Planen tillåter underjordisk parkering om detta krävs för att kunna uppfylla parkeringsbehovet på ett tillfredsställande sätt.

Gångtrafik

Ett gångstråk, markerat på illustrationsplanen (FIG. 5), anordnas över fastigheten Västra Sälen 8:58 och möjliggör för gående att passera genom och från planområdet och vidare till Fjällvägen. Gångstråket säkerställs med servitut. Detta gångstråk utgör ett villkor för utfärdandet av slutbesked och regleras med en administrativ bestämmelse på plankartan.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik passerar efter Fjällvägen Länsväg 1050 (Fjällvägen) intill planområdet.

Långfärdsbussar trafikerar under vintersäsong mellan Sälenfjällen och flertalet storstäder samt Mälardalen.

Internationella flygplatser finns vid Gardemoen, Oslo och den nyligen invigda Scandinavian Mountains Airport vid Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.

Närmaste regionala flygplats ligger i Mora.

Buller

Normalt bör följande bullernivåer inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

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

Någon uppenbar risk att gränsvärdena överskrids med anledning av buller från trafik bedöms inte föreligga.

Planbeskrivning Samrådshandling

Riktvärdena för buller får bevakas i samband med bygglov och byggsamråd.

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för de närliggande allmänna platsmarkerna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

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 Lindvallen Rönningen inom område **Typ 8** i Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer. För dessa områden anges 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.

Området ligger i ett område där problem med vattenkvaliteten har konstaterats och att ny vattentäkt i samma område av detta skäl ej godkänns.

Särskild lösning: Ny planläggning eller ändring av detaljplaner som medför ökning av antalet bäddar får enbart ske om området ansluts till allmänt vatten eller till befintlig och av kommunen godkänd vattenanläggning i närliggande område.

Planarbete för detaljplan, där vattenförsörjning erfordras, får ej inledas om ej avtal tecknats om vattenförsörjning från befintlig och av kommunen godkänt vattenanläggning i närliggande områden.

Vattenförsörjning sker idag genom enskilt vattenverk.

Området kommer att försörjas via kommunal vattenförsörjning från det att VAMAS tar över ledningsnätet, vilket beräknas ske senast 2020.

Vattenförbrukningen beräknas till totalt 33 m³/medeldygn för ca 220 personer. Beräknat på 150/l per person och dygn under högsäsong.

Avlopp

Avloppsnätet är kopplat till Sälkfjällets reningsverk. Sälkfjällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 2500 kg BOD7 eller 36 000 pe. Det kommunala VA-bolaget VAMAS har 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 Sälkfjällets reningsverk. Den högst uppmätta belastningen under året uppmättes 2019-02-27 och var på 21 650 pe.

Planbeskrivning Samrådshandling

De mätningar som finns från påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året, är betydligt högre. 2018-03-31 uppmättes en belastning motsvarande 27 880 pe. Mellan sista mars 2018 och idag har det antagits ett antal detaljplaner som är ansluta till Sälkfällets reningsverk. 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 motsvarande ca 32 200 pe de få dagar om året verket belastas som mest.

Avloppsbelastningen enligt denna detaljplan bedöms motsvara totalt ca 154 PE (70g BOD7 per person och dygn), inklusive den bygggrävt som medges i gällande detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten skall tas om hand inom egen fastighet så långt som är möjligt och om dagvatten lämnar fastigheten, vid extrema fall, skall detta vara rent.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är goda eftersom marken inom planområdet till största delen skall utgöras av genomsläppliga marktytor.

Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till befintliga och iordninggjorda vägdiken. I det fall förstärkning/ombyggnad av befintliga diken och vägtrummor krävs skall detta initieras och bekostas av exploatören.

Om större asfalterade ytor planeras under projekteringsfasen bör dagvattensystemet ha en oljeavskiljande funktion t.ex. genom oljeavskiljare eller fördröjningsdamm.

Underjordiska ledningar

Befintliga avlopps och vattenledningar passerar idag genom planområdet huvudsakligen över fastigheten V:a Sälen 14:2 och dessa kommer att behöva flyttas.

Inom planområdet finns u-områden utlagda för VA ledningar (u).

Förslag på ny dragning av vatten- och avloppsledningar visas på bifogad VA karta framtagen med underlag från VAMAS. Exakta lägen för dessa bestäms under projekteringsfasen i samråd med VAMAS.

Övriga markförlagda ledningar flyttas i och med planens genomförande.

El/värme

Området skall anslutas till Malungs Elnät.

Uppvärmning av befintliga hus sker delvis genom jordvärme och bergvärme. Uppvärmning av ny bebyggelse kommer troligtvis också att ske på samma sätt och med vattenburna system.

Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi och i första hand skall förnybara energikällor användas.

Planbeskrivning Samrådshandling

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Återvinningsstationer ligger idag vid Gustavstorget, Krusmossvägen och den västra änden av Fräkenvägen.

VAMAS återvinningscentral på Sälkfället ligger vid avfarten till Gubbmyren ca 1,5 km från planområdet.

Efter fullföljande av byggnationen enligt denna detaljplan skall exploitören tillse att det finns en miljöstation för avfall inom området om kommunen så kräver vid den tidpunkten.

Brandskydd

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. Flera brandposter finns inom 1 km avstånd från planområdet. Området planeras att på sikt införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten. I samband med detta finns möjlighet att uppföra ytterligare en brandpost i området.

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 brandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov eller byggnamälan. I övrigt skall avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnaders tekniska utförande. Vidare skall byggnaderna kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Allmän plats kommer inte längre att finnas inom planområdet i och med genomförandet av planen. Kommunen är inte huvudman för allmän plats som angränsar till planområdet.

Konsekvenser

Planen medför en viss ökning av byggrätterna i området motsvarande bostäder för ca 170 personer.

Planen bedöms därför kunna resultera i en ökad trafikbelastning jämfört med vad nu gällande detaljplan bedöms kunna ge upphov till.

Ökningen anses dock bli måttlig eftersom bebyggelsen kan räknas som liftnära och dessutom har relativt nära till restauranger och butiker. Påverkan på allmänheten och konsekvenserna av planen kan därför anses vara begränsade.

En solstudie har utförts av RK Arkitektur AB som visar befintliga skuggförhållanden på grannfastigheterna mot norr, jämfört med förhållanden efter ett genomförande av planen.

Eftersom ny bebyggelse enligt denna plan placeras på samma avstånd från planområdesgränsen mot norr som den befintliga bebyggelsen, och

Planbeskrivning Samrådshandling

planområdet dessutom innehåller många fullstora träd mot dess norra gräns och att påverkas inte tillgången till solljus till dessa fastigheter nämnvärt av planens genomförande.

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

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 kriterier i MKB-förordningens bil.4.

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL behöver upprättas.

Den naturmark/rättighetsområde (Allmän plats: park och väg) som tas i anspråk för uppförande av ny bebyggelse innehåller inga utpekade naturvärden. Se bifogad Naturvärdesinventering. Den är heller inte i dagsläget lätt tillgänglig för allmänheten i och med att den är omgärdad av kvartersmark.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende främst i form av trafik och buller. Dessa störningar förväntas bli begränsade i och med att planområdet angränsar direkt till endast 5 fastigheter och byggnationerna främst kommer att ske under lågsäsong då grannfastigheterna inte nyttjas på samma sätt som under vintersäsongen.

Planbeskrivning Samrådshandling

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen svarar på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framför allt ange det som krävs för att genomföra planen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker enligt PBL 2010:900. Planen har föregåtts av samråd med Planavdelningen på Malung-Sälens kommun.

Planprocessen

Detaljplanen avses att handläggas enligt standardförfarande. Samtidigt med att planbesked lämnades beslutades att planförslaget ska bli föremål för samråd.

Tidplan

Planen beräknas gå ut på samråd under vintern 2019/20. Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas så att byggnation kan påbörjas sommaren 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastigheterna som ingår i planområdet ägs direkt och indirekt av Ekonomera AB.

Avtal

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförande krävs kommer exploatören Ekonomera AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och gemensamhetsanläggningar

Under genomförandet av planen kan en ombildning av de fastigheter som ingår i planområdet komma att bli aktuell. Exploatören ansvarar för de lantmäterikostnader som kan uppstå i och med lantmåteriförrättningar i samband med ombildning av fastigheter.

Upplåtet utrymme till förmån för Gemensamhetsanläggning GA:2 finns i dagsläget på fastigheten Västra Sälen 14:2.

I och med antagandet av denna plan ändras användningen för en del av planområdet från Allmän plats till Bostäder, Tillfällig Vistelse och Centrumbebyggelse. Detta medför behov för en omprövning av

Planbeskrivning Samrådshandling

gemensamhetsanläggning Västra Sälen GA: 2 genom en lantmäteriförrättning.

Till följd av omprövningen och minskningen av de upplåtta områdena så ska ersättning betalas till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Servitut/ledningsrätter

Servitut föreslås bildas för del av infartsväg till planområdet för att säkra tillgängligheten för grannfastigheter. Servitut skapas även för gångstråk över grannfastigheten Västra Sälen 8:58.

Ledningsrätt finns idag för befintliga ledningar 20-1981/231.

VA ledningar planeras flyttas till de lägen som visas på VA kartan. U-områden har skapats i detaljplanen för detta ändamål. Placering av dessa ledningar planeras i samråd med VAMAS under projekteringskedet.

Det åligger exploatören att se till att servitut och ledningsrätter skapas för både befintliga och nya ledningar och att dessa skrivs in i Lantmäteriets fastighetsregister för de fastigheter som ska belastas av servitut och/eller ledningsrätt. Exploatören skall också bekosta omprövning av ledningsrätter.

Avtal och ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är Ekonomera AB.

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

Exploatören ansvarar för att vägar återställs efter byggnationens färdigställande om behov föreligger.

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

Fastighetsredovisning Grundkarta mm

En ny grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning upprättas av Metria AB. Underlag för VA karta har tillhandahållits av VAMAS.

Planbeskrivning Samrådshandling

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÅN

Planförslaget har upprättats av Skiers Konsult AB genom arkitekt Malin Rennermalm på uppdrag av Ekonomera AB. Under planarbetet har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planarkitekt Johan Sandgren på Malung-Sälens Kommun.

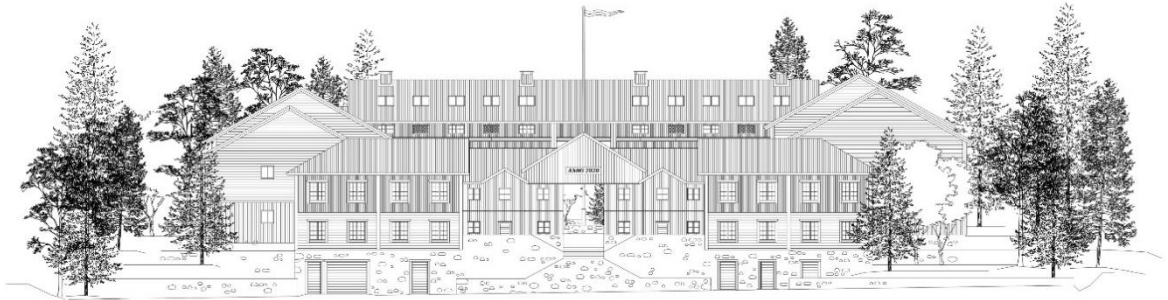
Malin Rennermalm
Arkitekt
Skiers Konsult AB

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2018-06-28
	MSN	2019-12-05
Beslut om granskning		
Antagen		
Vunnit laga kraft		

Planbeskrivning Samrådshandling

FIG. 6 ILLUSTRATIONER MÖJLIG BEBYGGELSE

FASAD ILLUSTRATION
NORR



OBST ILLUSTRATION, ANVÄND EJ SOM RITNING / MÄTTUNDERLAG

FJÄLLFORM AB

FASAD ILLUSTRATION
SÖDER

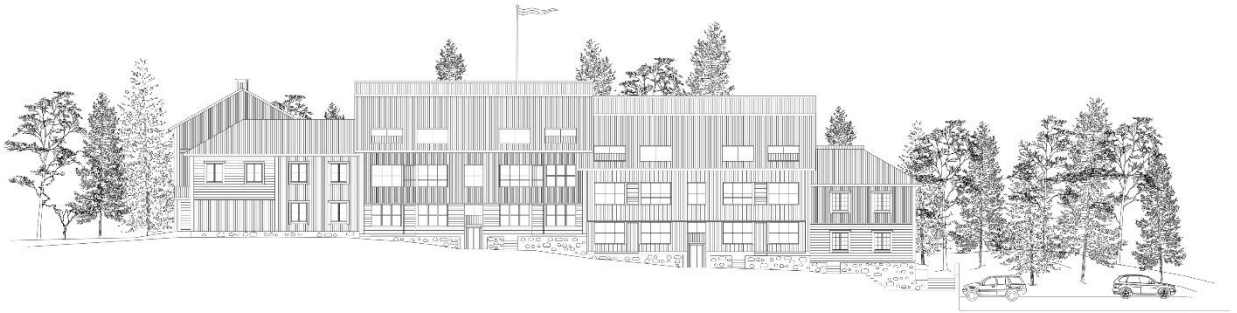


OBST ILLUSTRATION, ANVÄND EJ SOM RITNING / MÄTTUNDERLAG

FJÄLLFORM AB

Planbeskrivning Samrådshandling

FASAD ILLUSTRATION
ÖSTER



OBS! ILLUSTRATION, ANVÄND EJ SOM RITNING / MÄTTUNDERLAG!

FJÄLLFORM AB

FASAD SEKTION
HÖJDER



OBS! ILLUSTRATION, ANVÄND EJ SOM RITNING / MÄTTUNDERLAG!

FJÄLLFORM AB

Planbeskrivning Samrådshandling

SITUATIONSPLAN

LÄGENHETER 54 st
FASTIGHETSAREA: 5719 m²
BYA: 1688 m² (29,5%)
BTA: 4272 m²
BOA: 2498 m²
BIA-G: 318 m²
ÖVA-D: 93 m²
ÖVA-K: 373 m²
LOA-B: 465 m²
OPA: 392 m²

BYA = BYGGNADSAREA
(FOOTPRINT)

BTA = BRUTTOAREA
(MÄTVÄRDA DELAR AV
VÄNINGSPLAN, BEGRÄNSAD AV
ÖMSLUTANDE BYGGNADSDELARS UTSIDA)

BOA = BOAREA
(UTRYMMEN ÖVAN MARK INRÄTTADE FÖR BOENDE)

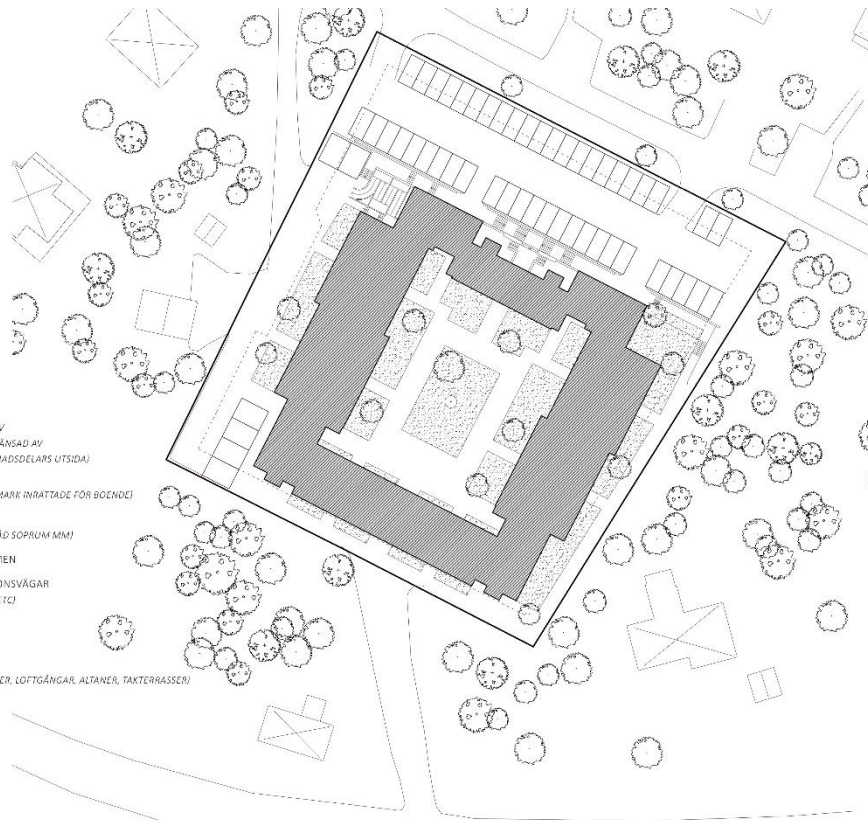
BIA-G = BIUTA GEMENSAMMA
(TVÄTTSTUGA, FÖRRÅD SOPRUM MM)

ÖVA-D = ÖVRIG YTA DRIFTSUTRYMMEN

ÖVA-K = ÖVRIG YTA KOMMUNIKATIONSVÄGAR
(FRAPPHUS, HUSSAR ETC)

LOA-B = LOKALAREA
(GARAGE, P-HUS)

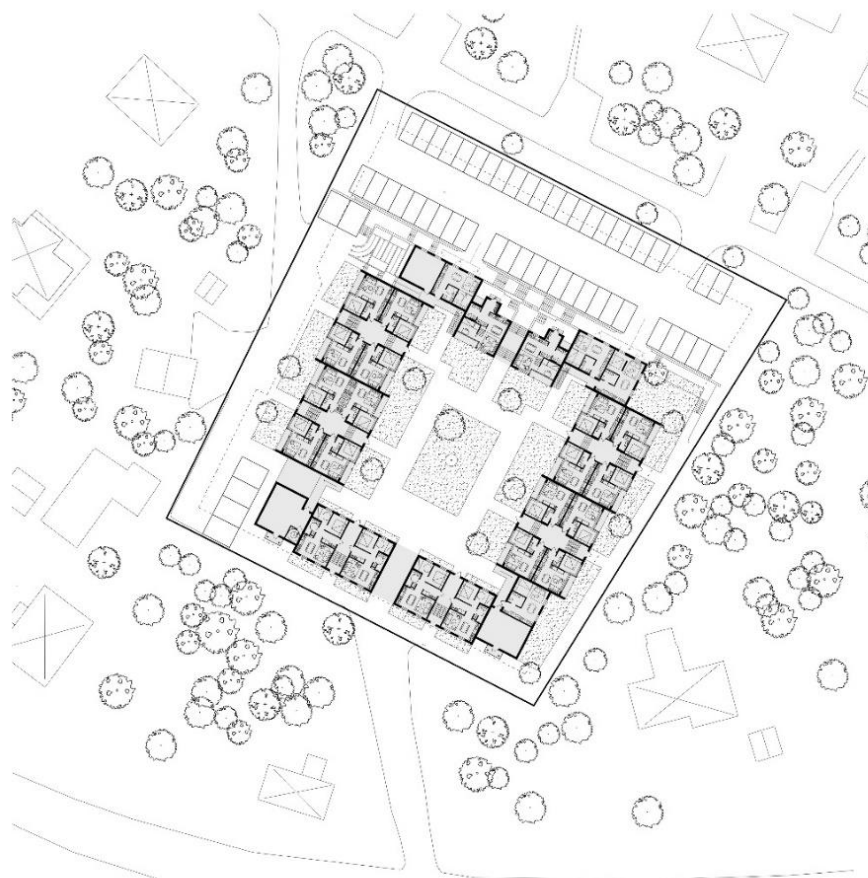
OPA = ÖPPENAREA
(ARKADER, BALKONGER, LOFTGÅNGAR, ALTANER, TAKTERRASSER)



FJÄLLFORM AB

SITUATIONSPLAN

-MARKPLAN



FJÄLLFORM AB

Planbeskrivning Samrådshandling

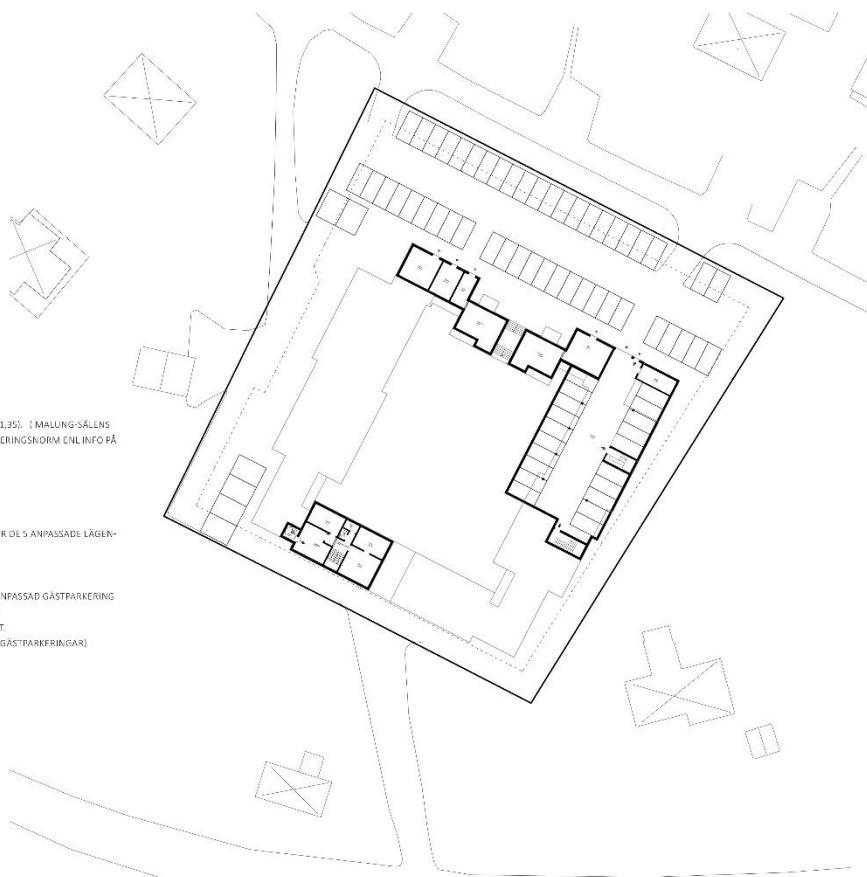
SITUATIONSPLAN
KÄLLARPLAN
PARKTERINGSPLAN

PARKTERINGSNORMEN ÄR STÖRRE ÄN I (1,25). (MÄLLUNG-SÄLENS KOMMUN HAR INGEN FASTSTÄLLD PARKTERINGSNORM ENL INFO PÅ HEMSIDAN)

TOTALT ANTAL PARKTERINGAR 73 ST.

ANPASSADE PARKTERINGAR 6 ST (3 ST FÖR DE 3 ANPASSADE LÄGEN- HETTERNA + EN GÄST)

P-GARAGE 20ST.
(NORMAL PARKTERINGSNORM UTÖVER ANPASSAD GÄSTPARKTERING SKULLE ANVISA 6-7 GÄSTPARKTERINGAR.
ÖVRIGA UTVÄNDIGA PARKTERINGAR 47 ST.
(AKTUELLT FÖRSLAG FINNS UPP TILL 18 GÄSTPARKTERINGAR)



FJÄLLFORM AB

(RELATION TILL BEFINTLIG
BEBYGGELSE)



OBS! (ILLUSTRATION, ANVÄNDETS SOM RITNING / MÄTTUNDSLAG)

FJÄLLFORM AB