

**Detaljplan för
PERSONALBOENDE SYDOST OM HANDELSCENTER
I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-09-21
Laga kraft 2023-10-30

PLANBESKRIVNING

2023-09-21

Detaljplan för **PERSONALBOENDE SYDOST OM HANDELSCENTER I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering för personalboende på ett område sydost om det nya handelscenter som är under utbyggnad i Lindvallen. Skistar har ett stort behov av att hitta lägen för nya personalboenden inom sina anläggningar.

Planförslaget bedöms medföra en exploatering motsvarande plats för cirka 250 boende.

Det föreslagna planområdet ligger utanför detaljplanelagt område.

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 Trekröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4.2 och 4.6 MB) samt inom riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap 9 § MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då områden som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger är relativt låg och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 100 meter sydost om det nya handelscenter som är under utbyggnad i Lindvallen. Ca 600 meter sydväst om planområdet ligger Experium-torget. Det föreslagna planområdet ligger utanför detaljplanelagt område. Planområdet omges av skogs- och myrmark och i söder finns skidspår som ingår i ett större spårssystem. Cirka 100 meter väster om planområdet ligger tomtområdet Wasaåsen.



Översiktskarta, källa lantmäteriets karttjänst Kartsök och ortsnamn

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 1,9 ha.

Markägoförhållanden Planområdet ligger inom del av fastigheten Västra Sälen 5:3 som ägs av Skistar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* 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 på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap 9 § MB).

Norr om planområdet ligger väg 66 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet eller påverka funktionen hos transportsystemet (väg 66) 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.

Planområde ligger inom rekommendationsområde *A8 Lindvallen östra* i den kommuntäckande översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges att framtagande av enstaka detaljplan kan ske utan föregående fördjupad översiktsplan, förutsatt att hänsyn tas till behov av utrymme för en framtida järnväg och att planproblematiken är begränsad. Vidare anges att VA-förhållandena särskilt ska beaktas och att naturinventering ska tas fram som underlag för planläggning. I översiktsplanen nämns att eventuell järnväg bedöms ligga kring 500 meter över havet vilket är betydligt lägre än nu aktuellt område. En eventuell framtida järnväg bedöms därmed inte komma i konflikt med planområdet.

Planområdet har under hösten 2019 inventerats av HL Taigabas och inrymmer inga utpekade naturvärden. Området bedöms även möjligt att ansluta till kommunalt vatten och avlopp som är utbyggt fram till det nya handelscentret.

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

- Detaljplaner m m** Det föreslagna planområdet gränsar i nordväst till mark planlagt som huvudgata inom "Detaljplan för Handelscenter Lindvallen" (T198), laga kraft 2015-06-24.
- Kommunala beslut** Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2020-01-24 § 3 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

- Mark och vegetation** Marken inom planområdet består huvudsakligen av gles tallskog med inslag av parti med grund myrmark. Marken som föreslås för ny bebyggelse sluttar österut från cirka 561 meter över havet i väster och ned till som lägst ca 555 meter över havet i öster. I planområdets nordvästra del, där föreslagna gata inom planområdet föreslås kopplas samman med utbyggd huvudgata inom handelsområdet, ligger marken som högst kring 564 meter över havet.
- Naturvärdesinventering** Planområdet har under hösten 2019 inventerats av HL Taigabas. Naturvärdesinventeringen sammanfattas nedan. Ett större område har inventerats än nu aktuellt detaljplaneområde.
- Skogsmarken är bevuxen av medelålders något skiktad gallringstallskog med inslag av gran och lågväxt björk. Marken har måttlig bördighet med fältskikt från kråkbär/ljungtyp till blåbärsristyp. Bottenskikt av friskmarkmossor och i fuktigare partier vitmossor. Fuktigheten är generellt frisk. Skogsbruket är historiskt av hårdhänt slag och naturvärdesbärande element eller inslag är mycket få. Så saknas riktigt gamla träd, döda träd eller död ved av bättre slag. En helt trivial miljö utan inslag av krävande eller sällsynt flora.

Tallsumpskog som återfinns i de norra delarna av området och då mellan partierna av fastmark har måttliga spår av ingrepp. Det finns dock talrika gamla stubbar som visar på plockhuggning av de grövre träden och eventuella torrträd. En del äldre dikningar har påverkat tillväxten något så det finns en yngre ny trädskiktning. Ett mindre inslag av död ved och då framför allt klenare björk livar upp i viss mån. Fältvegetation av lågstarrtyp och bottenskikt av vitmossor och floran är mycket ensartad och trivial.

De öppna myrpartierna är av lågstarrtyp och fattiga på element och strukturer. Omfattande körning har lämnat bestående skador.

Vatten och vattendrag är begränsat till en dikesuträtad mindre bäck. Den är förmodligen uttorkad under vissa perioder och saknar nämnbart naturvärde.

Ett okomplicerat område alltigenom trivialt och i avsaknad av hänsynskrävande punktelement, känslig eller hotad flora eller viktiga biotoper. Som ett område i så hög grad i avsaknad av naturvärden är det en lämplig lokalisering för personalbostäder.

Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer enligt naturvärdesinventeringen inga utpekade naturvärden.



Tallskogen inom området. HL Taigabas

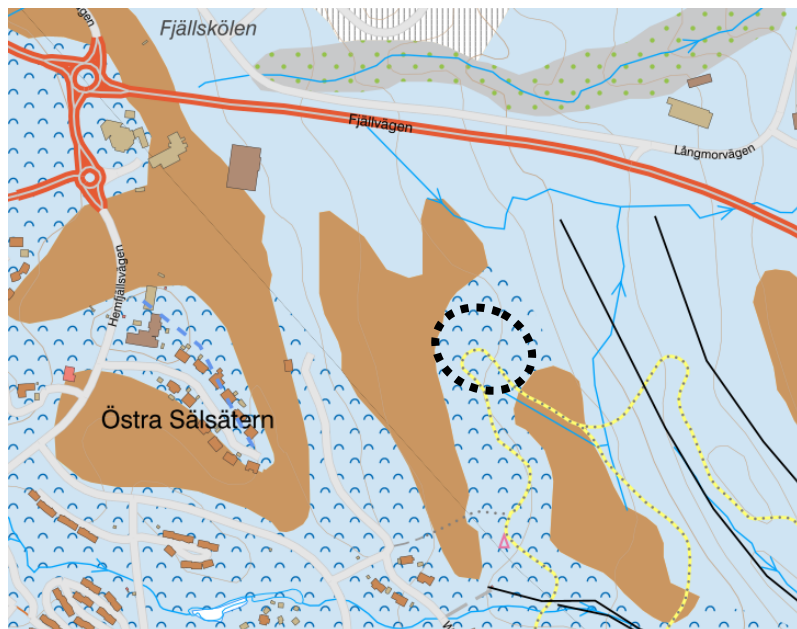


Tallsumpskogen inom området. HL Taigabas

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av kullig morän med mindre delar torv.

Torvområdet har sticksonderats och har ett torvdjup på cirka 1 meter.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25000 – 1:100000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders

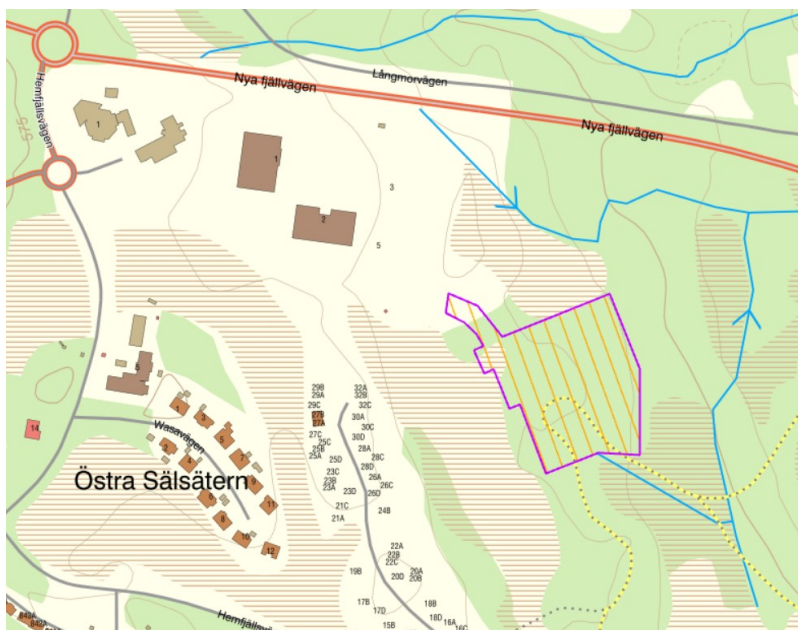
grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader samt schakt för VA-ledningar.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd på 100 meter från mindre bäckar/myravvattningsstråk som rinner norr och söder om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas (a_1) för planområdets kvartersmark för bostäder (B) och teknisk försörjning (E_1 , E_2 , E_3) samt allmän plats gata ($GATA_1$).

Den del av strandskyddsområdet som berörs av exploateringen har inte utpekats som område med höga naturvärden. Den närmaste bäcken i söder, som delvis ligger inom planområdet, utgörs enligt framtagna naturvärdesinventering av en dikesuträtad mindre bäck som förmodligen är uttorkad under vissa perioder och saknar nämnbart naturvärde. Övriga bäckar runt planområdet ligger minst 50 meter från planområdet.



Planområdet med omkringliggande bäckar. Källa: Länsstyrelsens Planeringsunderlag

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

Berörda områden inom 100 meter från bäckarna 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. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs:

Marken inom planområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrund är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar för personal. Det är lämpligt att ett personalboende ligger nära handelsområdet med tillgång till livsmedelsbutik men inte inom de allra centralaste delarna av skidanläggningen som behövs för gästboende och annan service. Området ligger också nära att ansluta till befintlig vägstruktur och VA-anslutning. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

- Befintlig bebyggelse** Ingen befintlig bebyggelse ligger direkt invid planområdet. Cirka 100 meter nordväst om planområdet ligger det nya handelscenter som är under utbyggnad i Lindvallen och cirka 100 meter väster om planområdet ligger tomtområdet Wasaåsen.
- Bostäder (B)** Planområdets norra kvarter föreslås bebyggas med fyra hus i två våningar. Planområdets södra kvarter föreslås bebyggas med fyra hus i varierad storlek i två våningar. Största byggnadsarea (e_1) är 1350 m² för det norra kvarteret och 1500 m² för det södra.
- Utöver byggnadsarean (e_1 , e_2) medges byggnadsarea för balkonger, skärmtak, loftgångar och liknande (e_3 , e_4) motsvarande cirka 25 procent av största byggnadsarean (e_1 , e_2).
- Högsta byggnadshöjd är begränsad till 7,0 meter. Största tillåtna taklutning är 45° och minsta 25°. Fasadmaterial ska i huvudsak vara av trä och målas i mörk matt kulör. Takmaterial ska ha mörk matt kulör.

Service	Cirka 300 meter nordväst om planområdet ligger en livsmedelsbutik inom det nya handelsområdet. Övrig service som butiker, restauranger etcetera finns att tillgå kring Experiumtorget cirka 600 meter sydväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälen by.
Tillgänglighet	Bebyggelsen är belägen i mer eller mindre sluttande terräng. 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	Gatan längs det nya handelsområdet planeras att förlängas fram till personalboendet.
Gång-, cykel- och skidstråk	<p>Gång- och cykelstråk föreslås anläggas söderut från planområdet för att ansluta till vägen in mot Wasaåsen som leder till gångstråk längs Hemfjällsvägen bort mot Experium- och Gustavstorget. Gång- och cykelstråk föreslås också anläggas norrut från planområdet för att ansluta till gångstråk längs det nya handelsområdet.</p> <p>Ett skidspår berör planområdets södra del. Skidspårets sträckning föreslås justeras något söderut.</p>
Parkering	Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. Parkeringsbehovet uppskattas till cirka 1 parkeringsplats per tre bäddar. Parkeringar föreslås förläggas mellan och framför huskropparna.
Kollektivtrafik	<p>Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experiumtorget cirka 600 meter sydväst om planområdet. Skidbussar angör det nya handelsområdet.</p> <p>Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.</p>

Störningar

Trafikbuller

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 1 januari 2015. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Genom beslut den 11 maj 2017 höjdes de i förordningen tidigare angivna riktvärdena vid fasad med 5 dBA. Nedan visas riktvärden för vägtrafikbuller som bör klaras:

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad, bostad >35 m ²	60	
-vid fasad, bostad < 35 m ²	65	
- vid fasad, skyddad sida***	55	70 (nattetid)*
- på uteplats**	50	70****

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt ** Uteplats = iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus. *** Dessa riktvärden gäller bara om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA **** Riktvärdet 70 dBA bör klaras - men bör annars inte överskridas med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger/timme

Inom planområdet planeras små rum för personalboende som är mindre än 35 m². För dessa gäller att ekvivalentnivån inte får överskrida 65 dBA vid fasad.

En översiktlig trafikberäkning för gatan har tagits fram med hjälp av Trivectors bullerprogram, se nedan. Det nya personalboendet (250 boende) bedöms översiktligt alstra cirka 200 fordon per dygn baserat på att en tredjedel av de boende har tillgång till bil och där varje bil bedöms nyttjas i genomsnitt två trafikrörelser per dygn då arbetsplatsen för merparten bedöms finnas på gångavstånd.


På ett avstånd cirka 9 meter från gatans vägmitt, som är det ungefärliga byggbara avståndet, beräknas bullernivåerna uppgå till 45 dBA ekvivalentnivå och 69 dBA maximalnivå vid fasad. Hastigheten längs gatan har antagits till 30 km/h. Bullerriktvärdena vid fasad klaras därmed med god marginal.

Objekt	Personalboende Lindvallen
Beskrivning	
Handläggare	

Andel fordon som överskrider max nivån (%): Innenivå

Antal vägelement Individuell medelhast. tunga for.

Antal Fordon/dygn	200
Andel tunga fordon (%)	0
Medelhastighet (km/h)	30
Vägbredd körytan (m)	6,0
Bankhöjd (m)	0,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	9,0
Mottagarhöjd (m)	2,0
Vinkelområde från (grader)	0
Vinkelområde till (grader)	180
Bullertillskott ekv. nivå	45,1
Marktyp	Mju
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	Nej
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej



Iterering
Ingen

Utskrift
 Standard rapport
 Delresultat rapport

Ekv nivå Max nivå
 Ute 45 69

Beräkning av bullernivåer vid fasad för närmast liggande planerad bebyggelse.

När det gäller det maximala riktvärdet inomhus nattetid, 45 dBA, bedöms detta klaras med normal fasaddämpning. Riktvärdet får även överskridas högst fem gånger per natt. Riktvärdet bedöms inte överskridas mer än fem gånger per natt då gatan huvudsakligen bedöms trafikeras under dagtid och med väldigt få tunga fordon.

Riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå, klaras också inom planområdet.

Bullerberäkningarna visar att samtliga riktvärden för buller bedöms kunna klaras för den föreslagna bebyggelsen.

Transport av farligt gods

Väg 66 är en rekommenderad väg för transport av farligt gods. Länsstyrelsen i Dalarnas län har en vägledning för planläggning intill transportled för farligt gods *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*. Markanvändningen bostäder i mer än två våningar kan planeras utan särskild riskhantering om avståndet överstiger 150 meter. För bostäder i högst två våningar är avståndet 70 meter till väg.

Markanvändningen Bostäder (B) med en högsta byggnadshöjd på 7 meter, vilket innebär högst två våningar, ligger ungefär 160 meter från väg 66.

Med hänsyn till avståndet och att marken mellan väg och planområde är trädbevuxen och mjuk är bedömningen att inga åtgärder behöver vidtas med anledning av farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Lindvallens egna vattennät har 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.

Sälensfjällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongvariation som är i Sälensfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong. Nu aktuellt planförslag bedöms resultera i en avloppsbelastning på 12 500 BOD7/dygn (250 bäddar x 50g BOD7 per person och dygn för bäddar) vid full utbyggnad, vilket motsvarar ca 125 pe. Utifrån det nya tillståndet bedöms Sälensfjällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Planförslaget bedöms medföra en exploatering motsvarande plats för cirka 250 boende.

Vamas kommer att bygga ut och äga vatten- och 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. Exploatören bygger VA-installationer inom respektive fastighet.

Vattenförbrukningen för planområdet bedöms komma att uppgå till maximalt cirka 38 m³ per medeldygn (varje person bedöms nyttja 150 liter/dygn) under högsäsong.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2022-06-27.

För att kunna få avloppsvatten bort från planområdet och västerut mot ledningar vid handelscenter så behöver en avloppspumpstation för enskilt ändamål uppföras inom planområdet. Ett E₂-område har utlagts för detta invid

vändplanen i området.

Verksamhetsområde för spill- och dricksvatten ska bildas i samband med antagande av detaljplanen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Västerdalälvens vattendragsyta* som omfattar cirka 15 kvadratkilometer och mynnar ut i huvudavrinningsområde *Dalälven*.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Fulufjället-Sälen*. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten *Malungsåsen-Sälen* och ytvattenförekomsten *Västerdalälven* och *Köarån*. Grundvattenförekomsterna, som är skyddad områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenförekomsten *Västerdalälven*, som är skyddat område (vattenrelaterade Natura 2000), har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Även *Köarån* har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen, uppnår ej god kemisk status, beror på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenylarer (PBDE) överskrider på grund av atmosfärisk deposition.

Respektive fastighet behöver ta hand om sitt eget dagvatten. Området faller norrut, österut och söderut. Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller större mängder hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Parkeringar, tillfartsvägar och gångvägar får inte hårdgöras (b₁) utan ska vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten. Efter fastighetsgränserna mot naturmarken avsätts mark för dagvattenhantering (b₂). Där anläggs dagvattendiken och tre områden för rening och fördröjning. Ett antal mindre/enklare svackdiken anläggs på fastigheten för att hindra eventuellt ytvatten att nå bebyggelsen. Dessa är till för att styra ytvattnet så att omkringliggande bebyggelse inte påverkas.

Efter vägen förläggs vägdiken för rening och fördröjning. Inget dagvatten kommer att ledas direkt ut i någon bäck utan till omgivande naturmark med myrar.



Förslag på avledning och rening av dagvatten.

Markarbeten ska utföras med särskild hänsyn till grundvattnet. Försiktighetsmått ska vidtas för att undvika förorening av grundvattnet, till exempel i samband med förvaring av bränsle och vid bränslepåfyllning av maskiner. Eventuellt spill eller läckage ska samlas upp omedelbart och eventuell förorenad mark ska grävas bort.

Bedömningen är att dagvattnet kan fördröjas och renas inom fastigheten och vägområdet innan den når recipient. Höjdsättning och områdets karaktär medger möjlighet att bygga ut ett ytligt system att styra skyfall mot punkter utan risk för översvämning inom planområdet.

Utifrån föreslagen utformning och föreslagna åtgärder bedöms en hållbar dagvattenhantering för området kunna uppnås.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten och nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av verksamheten.

EI

Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät. En transformatorstation behöver anläggas för att försörja den nya bebyggelsen. Ett E₁-område har utlagts för detta centralt i området.

Värme Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Området kan anslutas till fjärrvärme. Detta regleras dock inte i detaljplanen. 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. Kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas. En återvinningsstation för enskilt ändamål ska uppföras av exploitören vid infartsvägen till området i dialog med Vamas (E₃).

Brandskydd Planområdet ligger inom mindre än 10 minuters insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns inom det nya handelsområdet.

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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer inga särskilt utpekade naturvärden i enlighet med utförd naturvärdesinventering. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon större negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planen medför en ökning av antalet personer med cirka 250 st. Planen resulterar därför i en ökning av trafikallsträngen med cirka 200 fordon/dygn. Den planerade bebyggelsen kommer att ha relativt nära gångavstånd till skidtorgen i Lindvallen varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon nämnvärd omfattning då avståndet till närboende är minst 100 meter och då byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor har lägre nyttjande än under vintersäsongen.

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

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten 2022 och granskning våren/sommaren 2023 för att kunna antas under hösten 2023.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden Planområdet ligger inom del av fastigheten Västra Sälen 5:3 som ägs av Skistar AB.

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

VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploatören 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 exploatören 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 förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören.

Vägar och parkeringar Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning Fastigheter som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:39 (Hemfjällsvägen och gång- och skidstråk), Västra Sälen ga:65 (gata till handelsområdet) samt Västra Sälen ga:40 (lokalgator och parkering). Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:39, ga:40 och ga:65 i samband med avstyckning.

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning Planområdet planeras att fastighetsbildas till en ny fastighet (två delområden) genom avstyckning av del av Västra Sälén 5:3.

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

Fastighetsredovisning, grundkarta En grundkarta har upprättats av Malung-Säléns kommun. En fastighetsförteckning har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med Johan Sandgren på Malung-Säléns kommun.

Mavacon AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2021-10-07 § 127
Antagen	MSN	2023-09-27 § 112
Vunnit laga kraft		2023-10-30