



# PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

## Västra Långstrands industriområde

Sälen, Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad i juni 2022

# Handlingar

## Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning och bedömning av planens konsekvenser
- Plankarta med planbestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- 

## Övriga handlingar:

- Naturvärdesinventering, HL Taigabas, 2021-10-18

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av det befintliga verksamhetsområdet vid Västra Långstrand i Sälen. I Sälen finns ett behov av tomtmark för verksamhetsetableringar. De befintliga industriområdena är till stor del bebyggda eller ligger på strategiskt sett sämre lokaliserade platser. Det aktuella området ligger invid väg 66 (Nya Fjällvägen), vilket är fördelaktigt ur transport- och annonseringsperspektiv. Genom att vidareutveckla detta område används befintlig infrastruktur på ett resurseffektivt sätt.

Ca 12 000 m<sup>2</sup> verksamhetsyta möjliggörs på nya fastigheter samtidigt som planen föreslår en mindre utökning av storleken på tre befintliga fastigheter. Markanvändningen föreslås begränsas till småindustri och handel med skrymmande varor (ej livsmedel). Verksamhetsområdet är idag i sin helhet lokaliserat söder om väg 66 (Fjällvägen). I föreliggande plan föreslås en utökning norr om vägen med ca 7500 kvm. Planen bekräftar också pågående markanvändning i form av reningsverk.

## PLANDATA

### Läge och omfattning

Planområdet är beläget strax söder om Sälens by på västra sidan av Västerdalälven sträcker sig längs väg 1051 från reningsverket och ca 800 m norrut. I norra delen genomkorsas det av väg 66 (Nya Fjällvägen). Planområdet avgränsas i norr av en större bostadsfastighet, i öster främst av ängsmark i väster angränsar området även till skog och bostadsfastigheter. Söder om planområdet ligger ett sandtag väster om väg 1051 och skogsmark på den östra sidan. Planområdet har en areal på ca 15 hektar.



*Planområdets läge i Sälen*

## Markägoförhållanden

Fastigheten Östra Sälen 8:11 inrymmer kommunalt reningsverk och ägs av VAMAS. Västra Långstrand 12:4 ägs av kommunen. I övrigt är marken i privat ägo. Trafikverket är väghållare för väg 66 (Nya Fjällvägen) och väg 1051.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

- Väg 66 (Nya Fjällvägen) är Riksintresse för vägtrafiken - MB 3 kap 8§
- Delar av planområdet omfattas av Riksintresse för Naturvård avseende Görälven-Västerdalälven - MB kap 3 6§
- Delar av planområdet ligger inom Riksintresse för Friluftsliv, Västerdalälven med Görälven - MB kap 3 6§
- Västerdalälven omfattas även av Riksintresse Skyddade vattendrag - MB 4 kap 6§
- Hela planområdet ligger inom Riksintresse Rörligt Friluftsliv, Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset - MB 4kap 1&2§
- Hela planområdet ligger inom Riksintresse för Försvarsmakten, Lågflygningsområde med påverkansområde - MB 3 kap §9
- 
- Inga riksintressen bedöms påverkas av föreslagen detaljplan.
- 

### Översiktsplan

Översiktsplan för Malung-Sälens kommun (laga kraft 2009-11-26) identifierar att det finns brist på mark avsedd för industriändamål i den norra kommundelen. Delar av aktuellt område pekas ut som lämpligt för att möta efterfrågan på mark avsedd för upplag- och industriändamål.

Det aktuella området omfattas av rekommendationsområde A7 (Sälens by) i översiktsplanen. Planförslaget bedöms inte avvika från några uttalade mål eller strategier som redovisas i översiktsplanen.

### Detaljplan

Det aktuella området omfattas till största delen av detaljplanen Småindustriområde i Västra Långstrand, Sälen (T 72). Planen medger en genomfartsgata, naturmark, Va-anläggningar samt handel (dock ej livsmedel) och småindustri som ej är störande för närboende. Detaljplanens genomförandetid gick ut 1998-12-31. Övriga delar är inte planlagda.

### Strandskydd

Strandskydd om 100 m ifrån Västerdalälven upphävdes i samband med genomförandet av gällande plan. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet med automatik och berör således delar av planområdet.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses

med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset. Se vidare under rubriken *”Upphävande av strandskydd”*.

Kommunen har här för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a<sub>1</sub>). Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs skäl 5: Kvartersmarken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det råder brist på mark för verksamheter i Sälen vilket är hämmande för ortens utveckling. En utveckling av verksamhetsområdet Västra Långstrand sker inom och i anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet, friluftsliv och till växt- och djurliv. Genomförd naturinventering visar att det inte finns några identifierade naturvärden inom planområdet. Möjligheten till fri passage för allmänheten längs älven bedöms inte försämrats av planens genomförande.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

När kommunen tar fram en ny alternativt ändrar en befintlig detaljplan ska en undersökning göras för att fastställa om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 Kap 24§. Annars ska ställningstagandet och skälen därför redovisas i planbeskrivningen (PBL 4 kap 33b).

En undersökning har utförts med slutsatsen att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken och därmed inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). En miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Beslutet motiveras utförligare i slutet av detta dokument.

Samråd om undersökningen genomförs i detaljplanesamrådet.

## Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse innan detaljplanen ställs ut för granskning. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked 2021-04-08 (MSN§36). MSN beslutade 2022-04-07 (§41) att detaljplaneförslaget kan hållas tillgängligt för samråd.

# PLANFÖRSLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

## NATUR

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av etablerade verksamhetstomter och gata/väg. Dessutom ingår öppen betesmark/ängsmark och en mindre del skog. Delar av den skogsmark väster om väg 1051 som är tänkt att omvandlas till verksamhetsyta består av skogbevuxen moränås. Avsikten är att dessa massor ska schaktas och användas som fyllnadsmaterial vid tillskapade av tomtmark öster om vägen. Därigenom skapas plan tomtmark samtidigt som bebyggelsen kan placeras över nivån för Dalälvens beräknade 100-årsflöde (+353,13 m.ö.h. RH2000), vilket är dimensionerande enligt kommunens översiktsplan. Att flytta schaktmassor från en fastighet till en annan kräver täktillstånd vilket exploatören i så fall ansöker om hos länsstyrelsen. Om något av detta ska genomföras innan planen vunnit laga kraft ska fastighetsägare hålla så kallat 12:6-samråd med länsstyrelsen. Att flytta schaktmassor mellan fastigheter kräver täktillstånd från länsstyrelsen. Marklov kan också behöva sökas hos kommunen.

På fastigheten 4:20 har utfyllnad redan påbörjats med erforderliga tillstånd som grund.



*Norr om Fjällvägen är marken delvis nyligen schaktad. Bilden till höger visar västra delen av fastigheten 12:7 där tomtmarken är tänkt att utökas.*

### Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har gjorts av HL Taigabas 2021-10-18 på de ytor som idag är oexploaterade. Här följer en sammanfattning:

Norr om nya fjällvägen kan den schaktade ytan anses helt utan naturvärde och resterande areal en tämligen starkt påverkad ängsmark. Floran här är i en igenväxande succession med helt triviala växter. Det finns ingen brukningshävd som kan öka värdet. Diket är likaså av trivial karaktär. Hagmarkens betning är relativt ny och ingen brukningshävd kan ses i form av till sådan knuten flora eller marksvampar. Förmodligen har igenväxning även här stört floran och ingen kontinuitet har hunnit uppstå. Den dikade rännen torkar förmodligen ut sommartid och uppvisar inga värden.

Väster om väg 1051 finns stark påverkan från schaktningar för existerande industritomter, vägar och kabeldragningar. Det angränsar ett stort hygge vilket medför genomblåsning.

Trädslagen är mestadels gran, björk och inslag av rönnor och gråalar. Fältskikt av bredbladig grästyp och bottenskikt av friskmarksmossor. Hydrologin är frisk. Trädens åldrar växlar från sly till ca 60 år. Skogsmarken är för störd för att naturvärden ska kunna finnas.

Söder om nya fjällvägen och mellan älven och väg 1051 är det betesmark sedan ca 10 år. Dessförinnan har den legat outnyttjad sedan 70-tal. Om bete fick fortsätta skulle sakta till denna markanvändning naturvärden kunna uppstå. Det finns dock andra områden som har större potential för sådant.

Det synes vara lämpliga områden att ta i anspråk för annan användning med avseende på naturvärden. Det saknas naturvärden inom inventerade områden och marken är mer eller mindre störd och av helt trivial karaktär.

## Geotekniska förhållanden

Undergrunden består av sandstensmorän samt ett område med sand och grusås. Vid framtagandet av gällande detaljplan gjordes bedömningen att marken var väl lämpad för ändamålet. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning.

## Risk för skred och högvattenstånd

Kommunens översiktsplan anger att bebyggelse ska placeras över nivån för Dalälvens beräknade 100-årsflöde. En planbestämmelse har införts som säger att "Byggnaders nivå för golvbjälklag får inte förläggas under högsta högvattenyta (+353,13 m.ö.h RH2000), undantaget mindre byggnader av ringa ekonomiskt värde".

## Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom området.

## Strandskydd

Strandskydd om 100 m ifrån Västerdalälven upphävdes i samband med genomförandet av gällande plan. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet med automatik.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a1). Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs skäl 5: Kvartersmarken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det råder brist på mark för verksamheter i Sälen vilket är hämmande för ortens utveckling. En utveckling av verksamhetsområdet Västra Långstrand sker inom och i anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Inom planområdet finns ett antal bäckar som genom området har en tydlig karaktär av grävda diken. Då dikena/bäckarna redan idag omges av ianspråktagen tomtmark och att infrastruktur i form av vägar, el samt vatten och avlopp redan finns i området bedöms den



aktuella platsen som lämpad för ändamålet. Kommunen har bedömt att dessa därmed inte omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB).

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet, friluftsliv och till växt- och djurliv. Genomförd naturinventering visar att det inte finns några identifierade naturvärden inom planområdet. Möjligheten till fri passage för allmänheten längs älven bedöms inte försämrats av planens genomförande

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Småindustri och handel**

Idag inrymmer verksamhetsområdet bland annat maskinuthyrning, entreprenadverksamhet och reningsverk. Norr om väg 66 tillskapas ca 7500 kvm verksamhetsyta. Söder om densamma och öster om väg 1051 tillskapas ca 4200 m<sup>2</sup> verksamhetsyta. Tomtdjupet är begränsat men platsen anses lämplig för exempelvis en etablering av så kallade verksamhetshotell. Det innebär långsmala byggnader där företag kan köpa en mindre del i en byggnad som delas med andra.



*Bilden visar exempel på så kallat verksamhetshotell. Bild: [www.egenlokal.se](http://www.egenlokal.se)*

Se illustration nedan. Området ska alltså kunna styckas i mindre fastigheter (ca 6x12 m plus 12 m köryta) för varje enskild verksamhet. Som alternativ kan ytan lämpa sig för en enskild verksamhet. Därutöver föreslår planen en utökning av storleken på tre befintliga fastigheter (12:6, 12:7, 12:8). På fastigheten 12:5 ska en ambulansstation uppföras. Bygglov för detta har givits.





*Illustration över planområdet*

## Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder men norr och väster om planområdet finns några befintliga bostadsfastigheter för permanent- respektive fritidsändamål. Mindre delar av dessa kommer vid planens genomförande att överföras till intilliggande industrifastighet.

## Avloppsreningsverk, värmecentral m.m.

Ett gemensamt område, E<sub>2</sub>, har redovisats för kommunens befintliga avloppsreningsverk samt vattentäkt och en värmecentral. Områdets storlek bedöms vara tillräcklig för en eventuell utbyggnad av avloppsreningsverket. Om behov finns av en ny värmecentral för planområdets framtida värmeförsörjning finns utrymme för en sådan i områdets norra del. Byggnadshöjden har maximerats till 6,0 m. Högsta tillåtna höjd för värmecentralens skorsten har satts till 20,0 m. I norr har ett mindre område, E<sub>1</sub>, avsatts för en avloppspumpstation.

## Arbetsplatser

Området inrymmer idag bland annat åkeriverksamhet, maskinuthyrning och kommunalt reningsverk. Parallellt med framtagande av planen uppförs ambulansstation på fastigheten 12:5. Antalet arbetsplatser är relativt litet.

## Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Sälen by, ca 2,5 km från planområdet.

## Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen är synlig ifrån infarten till Sälen och man bör eftersträva en enhetlig bebyggelse typ och en enhetlig färgsättning för att bidra till en god helhetsverkan (tex fasader i färgskalan rött-brunt i mättade färgtoner. Synliga tak bör beklädas med matta takmaterial.

Lokaler för kontor, butiker, personal och liknande bör i princip lokaliseras till zonen närmast väg och övriga lokalfunktioner till zonen innanför. Detta bland annat för att få bebyggelse med högre krav på utformning att synas mot väg 1051 och samtidigt få trafikyor och lastgårdarna vända inåt tomterna.

De slänter som bildas i riktning mot Västerdalälven ska i samband med att området iordningställs för exploatering ska jämnas till och besås med för platsen lämplig vegetation, i samråd med miljökontoret.

## Naturmiljö

Mindre områden med naturmark (allmän plats) finns inom planområdet. Dessa utgörs i främst av skogsmark och bildar i första hand buffert mot omgivande fastigheter och trafikområden.

## **VATTENOMRÅDEN**

Inom planområdet finns några dikesgrävda bäckar som delvis är kulverterade.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Gatunät för gång-, cykel-, bil- och mopedtrafik**

Planområdet nås i första hand med bil. Väg 1051 (GENOMFART) löper genom planområdet i nord-sydlig riktning och samtliga kvarter inom planområdet föreslås matas från denna. Antalet utfartspunkter har begränsats genom UTFARTSFÖRBUD.

### **Kollektivtrafik**

Dalatrafikens linje 318 mellan Sörsjön och Lima har hållplats inom planområdet.

### **Parkering, varumottag, in- och utfarter**

På tomtmark bör trafik- och lastningsytor helst ha en minsta bredd av 24 m, vilket bl.a. ger tillräckligt manöverutrymme för lastbilar samt möjlighet till lastning/lossning från lastbil med truck. Där verksamhetshotell kan bli aktuellt är 10-12 meter en lämplig frizon framför byggnaden.

Parkeringar kan förslagsvis förläggas i en rad (5+7 m) på kvartersmark mot väg 1051 och dimensioneras för ett uppskattat bilplatsbehov av 0,5 bilplatser per anställd. För verksamheter med större besöksfrekvens, tex försäljning krävs fler bilplatser.

## **HÄLSA, RISKER OCH STÖRNINGAR**

### **Markanvändningens påverkan på omgivningen**

I planbestämmelsen för markanvändningen J<sub>1</sub> anges att användningssättet är begränsat till "småindustri som inte är störande för omgivningen".

### **Transport av farligt gods**

Enligt länsstyrelsens vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods ska en riskhanteringsprocess genomföras om den verksamhet detaljplanen tillåter är belägen närmare vägen än 150 meter. Väg 66 som passerar 30 meter från föreslagen byggrätt är rekommenderad transportled för farligt gods.

I länsstyrelsens vägledning används en zonindelning utifrån avståndet mellan riskkällan och olika typer av markanvändning (se figur 1 på sidan 3). Utgångspunkten är att normalt behöver inga åtgärder med anledning av farligt gods vidtas, om dessa skyddsavstånd hålls. Inom ett avstånd på 30-70 meter ifrån väggkant kan normalt industri och mindre handel medges utan särskild riskhantering. Detaljplanen gör det möjligt att lokalisera verksamheter för industriändamål och viss typ av handel in till just 30 meter ifrån väggkant. Verksamheterna räknas inte som personintensiva. Räddningstjänsten är lokaliserad till Lindvallen och insatstiden är mindre än 10 minuter.

Under perioden 2018-01-01-2019-12-31 trafikerades aktuell sträcka av cirka 3740 fordon per årsmedeldygn (+-10%), varav ca 450 (+-12%) var tung trafik (Trafikverket, Vägtrafikflödeskartan). Den dimensionerande risken är en tankbil med drivmedel som fattar eld till följd av avåkning eller kollision. Här färdas bensin- och oljetransporter till Sälenfjällen (2 bensinstationer) samt flygbränsle till flygplatsen i Rörbäcksnäs.

Skyddsavstånden i vägledningen är satta utifrån att hastigheten kan vara hög (90-110 km/h). På den aktuella platsen är hastigheten begränsad till 70 km/h vilket minskar risken för en allvarlig olycka. Mellan väg och bebyggelse finns höga vägslänter och avåkningsskydd (vägräcken) som hindrar att fordon hamnar långt in på berörd fastighet. Infart till fastigheten sker ifrån angränsande mindre väg. I detaljplanen finns ett område avsatt (30 meter) mot vägen där byggnad inte får uppföras. Risken för att en tankbil vid olycka ska nå det område som i detaljplanen ges byggrätt bedöms som liten.



Väg 66 i riktning västerut. Till höger i bild medger detaljplanen byggrätt intill 30 meter ifrån väkant.

Med tanke på dessa omständigheter och att persontätheten inom området kommer att vara låg bedöms risken att byggnader eller de människor som vistas i byggnaderna ska skadas vid en brand- och explosionsolycka som mycket liten.

På södra sidan om Fjällvägen medger detaljplanen byggrätt intill 60 meter ifrån väkant. Däremellan inryms trafikplats och naturmark. Risker till följd av olyckor på väg 66 anses inte utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

## Översvämningsrisk

En planbestämmelse har införts om att golvbjälklag inte får förläggas under +353,13 möh, vilket motsvarar Österdalälvens 100-årsflöde.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH SAMHÄLLSSERVICE

### Vatten, avlopp och dagvatten

Större delen av planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp och ortens reningsverk ligger inom planområdet. Det finns täckning även för tillkommande fastigheter att ansluta vatten och spillvatten. Den tekniska lösningen för detta kommer att samrådas med VAMAS och redovisas i detaljplanens granskningskede.

En befintlig avloppspumpstation säkerställs med planbestämmelsen E<sub>1</sub>.

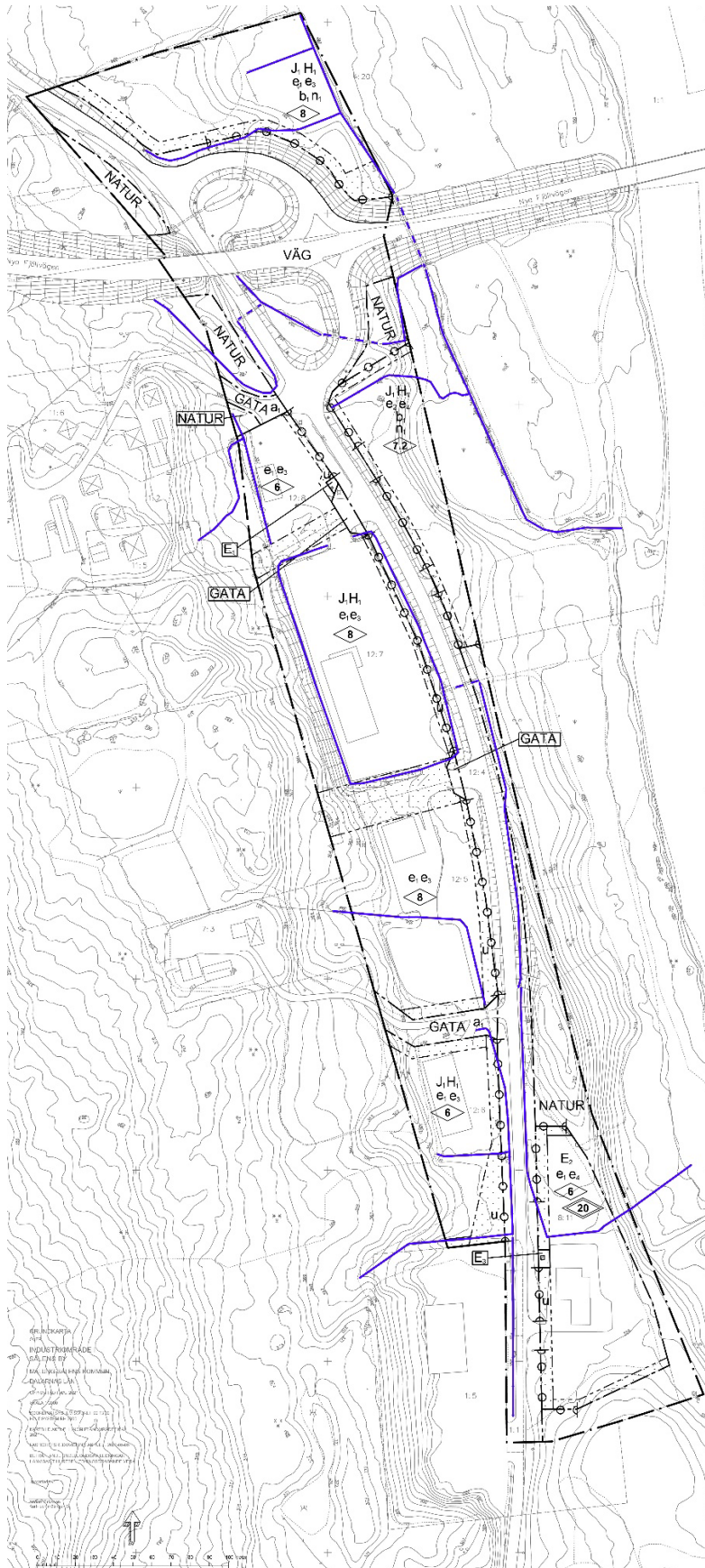
Planens genomförande innebär att kvartersmarken för verksamhetsändamål ökar med cirka 12 000 m<sup>2</sup> utöver de cirka 30 000 m<sup>2</sup> som finns idag. Dagvatten från planområdet leds i befintliga diken mot Västerdalälven. Denna uppfyller idag inte kvalitetskraven för god ekologisk eller kemisk status. För ekologisk status är orsaken framför allt påverkan från vattenreglering, medan det för kemisk status beror på ett i Sverige generellt problem med atmosfärisk deposition av specifika föroreningar.

Vattenmyndighetens statusklassning av Västerdalälven visar dock en mycket god vattenkvalitet. De mätningar av tungmetaller som gjorts visar att miljökvalitetsnormerna för dessa följs med mycket god marginal och att de uppmätta halterna endast når upp till bråkdelar av de gränsvärden som miljökvalitetsnormerna föreskriver. För näringsämnet fosfor, som även det kan tillföras via dagvatten, ligger den uppmätta halten i Västerdalälven nära det som kan betraktas som en naturlig bakgrundshalt.

I relation till den mycket goda vattenkvaliteten och sett till den mycket stora vattenföringen i Västerdalälven, så görs bedömningen att exploateringen inte kommer att påverka vattenkvaliteten på ett sätt som riskerar påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna.

Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras inom fastigheten varför andelen hårdgjord yta ska begränsas. Från hårdgjorda ytor avleds dagvattnet via diken mot Västerdalälven. Någon ytterligare fördröjning bedöms inte vara nödvändig. Befintligt dikessystem redovisas på kartan nedan.





Kartan visar dagvattnets avrinning mot Västerdalälven i befintliga diken.

## Avfallshantering och återvinning

Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

## Värme

Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. I de fall eluppvärmning används är det ett starkt önskemål att även kompletterande uppvärmningsmöjlighet anordnas.

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

## EI

Malungs Elnät har transformatorstationer vid fastigheten 8:16 (Vamas) i södra delen av planområdet och på fastighetsgränsen mellan 12:7 och 12:8. Preliminärt finns där kapacitet att försörja även tillkommande fastigheter. Befintlig matarledning i nord-sydlig riktning över 12:5, 12:7 och 12:8 kommer att flyttas och placeras i befintligt u-område längs väg 1051. Flytten bekostas av den/de fastighetsägare som initierar densamma.

## RÄDDNINGSTJÄNST

Räddningsstationen är lokaliserad till Lindvallen och insatstiden är under 10 min.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ADMINISTRATIVA OCH ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Organisation

Detaljplanen har upprättats av Mondo arkitekter och handlagts av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Malung-Sälens kommun. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Fastighetsägare svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed de erforderliga undersökningar, utredningar samt eventuella åtgärder och tillstånd som krävs för planens genomförande.

#### Tidsplan

Samråd kring detaljplanen bedöms kunna hållas under våren 2022. Därefter revideras planen utifrån inkomna synpunkter innan den skickas ut för granskning. Antagande bedöms sedan kunna ske under slutet av 2022. Därefter kan planen genomföras i den takt som enskilda fastighetsägare önskar.

#### Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats - Naturmark. För de två gator som löper västerut från väg 1051 anges enskilt huvudmannskap. Dessa utgör tillfart för befintliga industri- och verksamhetsfastigheter samt för enstaka bostadsfastighet utanför planområdet. Trafikverket



är väghållare för vägarna 66 och 1051. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

### Anläggningar inom kvartersmark:

Respektive fastighetsägare ansvarar för uppförandet av ny bebyggelse och nya anläggningar, som gångytor och parkeringsplatser med mera.

För att möjliggöra utfyllnad av mark öster om väg 1051 krävs att släntringar delvis kan placeras på fastigheten 5:1 utanför planen. Avtal om detta ska skrivas mellan exploatören och ägaren till 5:1.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

## Upphävande av strandskydd

Strandskydd om 100 m ifrån Västerdalälven upphävdes i samband med genomförandet av gällande plan. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet med automatik och berör således delar av planområdet.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen har här för avsikt att upphäva strandskyddet inom kvartersmark. Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a<sub>1</sub>). Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs skäl 5: Kvartersmarken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det råder brist på mark för verksamheter i Sälen vilket är hämmande för ortens utveckling. En utveckling av verksamhetsområdet Västra Långstrand sker inom och i anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet, friluftsliv och till växt- och djurliv. Genomförd naturinventering visar att det inte finns några identifierade naturvärden inom planområdet. Möjligheten till fri passage för allmänheten längs älven bedöms inte försämrats av planens genomförande.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta finns också framdraget inom större delen av planområdet. Tillkommande fastigheter behöver dock kopplas på.

### Dagvatten

Dagvatten hanteras genom infiltration på tomtmark och avledning i befintligt dikessystem mot Västerdalälven.

### Ledningar

Malungs elnät. Matarledning som går över fastigheterna 12:5, 12:7 och 12:8 ska flyttas och placeras i befintligt u-område längs väg 1051. Flytten bekostats av den/de fastighetsägare som initierar densamma.

Skanova har teleledningar i gatumark och Natur.

Vamas har vatten och avloppsledningar i området. U-områden har avsatts där ledningarna ligger på kvartersmark.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### Plankostnader

Plankostnaderna ska fördelas mellan Malung-Sälens kommun och Linds Fastigheter i Sälen AB.

Respektive fastighetsägare bekostar projekterings-, bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutningsavgifter till vatten och spillvatten, el, tele, optik m.m.

### Övriga kostnader

Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka och bekosta avstyckning för indelningen av fastigheter inom kvartersmark. Kostnaderna för lantmäteriförrättningar regleras i förrättningarna. Anläggningsavgifter (engångssumma) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare. Brukningsavgifter (betalas periodvis) för kommunalt VA enligt gällande Va-taxa ska betalas av respektive fastighetsägare som ansluter sig till kommunalt VA. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare, ansvarar och bekostar de åtgärder som krävs inom sina fastigheter.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### Fastighetsbildning, ansökan om lantmäteriförrättning

Inom planområdet skapas möjligheten att bilda nya fastigheter genom avstyckning. En hel fastighet eller del av en fastighet kan överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering.

I föreliggande plan är tanken att fastigheterna 11:2 och 12:4 avstår mark till förmån för 12:7 och 12:8 som utökas. Likaså gör 12:4 till 12:5 och 12:6. Från 12:4 avstyckas nya fastigheter öster om väg 1051 och från 4:20\_3 kan upp till tre fastigheter avstyckas.

På den kvartersmark som tillskapats söder om väg 66/öster om väg 1051 vill kommunen möjliggöra uppförande av verksamhetshotell. Det innebär att en eller flera större byggnad/er inrymmer flera små enheter som också blir egna fastigheter. Vid ett sådant genomförande ska respektive fastighetsägare sedan även äga en del i den yttre gemensamma marken genom del i samfällighet och gemensamhetsanläggning. Illustrationskartan redovisar tänkbara principer för fastighetsindelning.

Som alternativ till ovanstående kan fastigheten även nyttjas som en enda sammanhängande fastighet.

För användningsområdet har en planbestämmelse (e<sub>4</sub>) införts enligt följande:

**e(4)** - Om indelning i fastigheter sker ska byggrätten e<sub>2</sub> fördelas enligt följande:

Fastighetsindelning ska läggas fast vid ett tillfälle och får enbart ske när kvarteret huvudsakligen är helt utbyggt. Byggrätten e<sub>2</sub> ska i samband med avstyckning fördelas efter den befintliga bebyggelsens bruttoarea inom respektive fastighet som styckas av.

Eventuell mindre kvarstående byggrätt som inte är nyttjad inom kvarteret när avstyckning sker ska fördelas lika på de fastigheter som styckas av.

Om indelning i fastigheter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelsen e<sub>2</sub>.

De två befintliga mindre vägar som löper ut ur planområdet i västlig riktning ges i planen enskilt huvudmannaskap. Dessa är enskilda vägar som används för tillfart till befintliga industri- och verksamhetsfastigheter samt för enstaka bostadsfastighet utanför planområdet. Vägarna har tillkommit genom servitut innan nu gällande plan antogs. Kommunen har aldrig ansvarat för drift och underhåll av dessa vägar. Gemensamhetsanläggningar ska bildas för dessa vägar.

## BEDÖMNING AV PLANENS KONSEKVENSER

Kommunen har utfört en undersökning för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (se dokumentet Undersökning inför eventuell strategisk miljöbedömning). Utifrån undersökningen har kommunen gjort bedömningen att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken och därmed inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). En miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Samråd om undersökningen genomförs i detaljplanesamrådet.

### Områdets egenskaper

Planområdet är beläget strax söder om Sälens by på västra sidan av Västerdalälven. Till övervägande del består det av ett befintligt verksamhetsområde som genom planläggningen föreslås utökas. Marken bedöms huvudsakligen bestå av sandstensmorän samt ett område med sand och åsgrus. Planområdet angränsar till naturmark (skog respektive ängsmark)

samt bostadsfastigheter. Genom planområdet löper några mindre dikesgrävda bäckar. Dessa är kulverterade genom befintliga tomter.

#### Beskrivning av verksamheter, åtgärder och anläggningar inom planen

Ett genomförande av detaljplanen innebär att tre befintliga industrifastigheter kan utökas med sammanlagt ca 13 500 m<sup>2</sup>. Utökningen syftar bland annat till att på bättre sätt möjliggöra parkering och skärmtak för befintlig verksamhet. Därutöver tillkommer ca 12 000 m<sup>2</sup> ny mark för lättare industri och handel med skrymmande varor (ej livsmedel). Ett stycke av riksväg 66 planläggs också. I övrigt bekräftar förslaget gällande detaljplan.

Mark som idag utgörs av tall- och granskog kommer att schaktas undan och arealen överförs till befintliga verksamhetsfastigheter (12:5, 12:7, 12:8). Schaktmassorna avses sedan att användas som utfyllnad vid tillskapande av verksamhetsyta på motsatt sidan om väg 1051. På fastigheten 4:20 behöver utfyllnad ske för att uppfylla krav om lägsta grundläggningsnivå. Om något av detta ska genomföras innan planen vunnit laga kraft ska fastighetsägare hålla så kallat 12:6-samråd med länsstyrelsen. Att flytta schaktmassor mellan fastigheter kräver täkttillstånd från länsstyrelsen. Marklov kan också behöva sökas hos kommunen.

Inom planområdet ligger Västra Långstrands avloppsreningsverk som försörjer Sälens tätort. Verket hanterar färre än 2000 personekvivalenter och utgör därmed inte skäl till att strategisk miljöbedömning behöver upprättas (6§ Miljöbedömningsförordningen samt kap 28, Miljöprövningsförordning (2013:251).

#### 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. Störningarna bedöms bli begränsade till mindre utsläpp till luft och buller från transporter som inte bedöms medföra överskridande av miljökvalitetsnormer. De allmänna konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas nedan.

#### *Naturmiljö*

Inga naturvärden har identifierade inom planområdet enligt den naturvärdesinventering som genomförts utan naturmarken beskrivs som mycket trivial.

En planbestämmelse har införts om att slänter ska jämnas till och besås med för platsen lämplig vegetation. Detta för att planområdet inte ska påverka landskapsbilden negativt sett från Rv 66 öster om Västerdalälven.

#### *Trafik*

Genom området löper Fjällvägen (Rv. 66) som försörjer skidanläggningarna i Sälenfjällen. Trafiken längs Fjällvägen kommer att öka till följd av de utbyggnader som föreslås inom planområdet. Ökningen bedöms dock bli liten. Väg 1051 löper också genom planområdet. Den utgör angöringsväg till fastigheterna. Även här bedöms trafikökningen bli liten. Trafiken som alstras bedöms inte medföra några bullerproblem för närliggande bebyggelse.

#### *Nollalternativ*

Ett nollalternativ skulle innebära att pågående verksamhet fortgår i nuvarande omfattning enligt gällande plan samt att nu tillkommande delar ligger kvar som naturmark.

#### Ställningstagande

Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken och därmed inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). En miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Samråd om undersökningen genomförs i detaljplanesområdet.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Detaljplanen har tagits fram av Mondo arkitekter genom Planeringsarkitekt FPR/MSA Tor Hagman i samarbete med Johan Sandgren, stadsbyggnadsförvaltningen Malung-Sälens kommun.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen, ÅÅÅÅ-MM-DD