

Detaljplan för: *Förtätning av Västra Sälen 3:125 samt del av 3:3 - Olarsängen*

Malung-Sälens kommun, Dalarnas Län

Planbeskrivning

Upprättad mars 2022, reviderad september 2022

Innehåll

Inledning	3
Vad är en detaljplan	3
Planprocessen	3
Tidplan	4
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planens syfte och huvuddrag	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Markägo-förhållande	5
Tidigare ställningstaganden	6
Kommunala beslut	6
Översiktsplanen	6
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	8
Strandskydd	8
Fornlämningar	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Platsens förutsättningar	10
Historik	10
Mark, natur- och kulturmiljö	10
Offentlig och kommersiell service	11
Geotekniska förutsättningar	11
Förorenad mark	11
Gator, trafik och kollektivtrafik	11
Radon	11
Buller	12
Platsens förändringar	12
Planerad bebyggelse	12
Gator och trafik	14
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	17
Miljökvalitets-normer (MKN)	17
Genomförandebeskrivning	18
Organisatoriska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
Fastighets-rättsliga frågor	18
Konsekvenser av planens genomförande	19
Ev. konsekvenser	19
av avvikelse från översiktsplan	19
Sammanfattning av konsekvenser	19
Medverkande tjänstemän	20

Vad är en
detaljplan

Inledning

En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning, där planen sedan ligger som grund för beslut om till exempel bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ändras och ersätts med en ny.

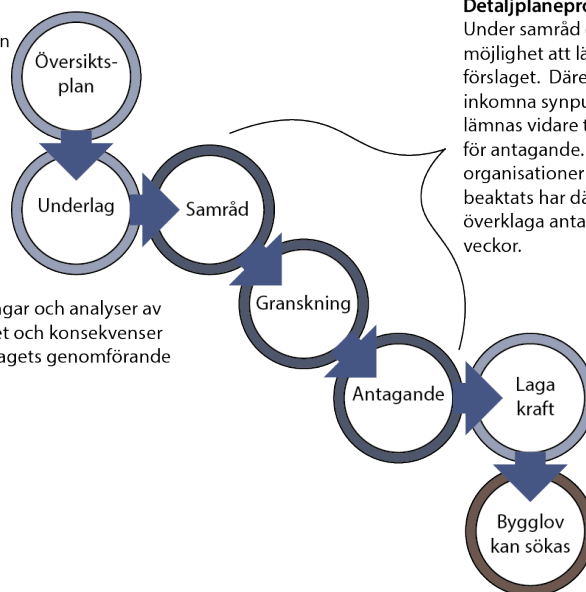
Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet, det så kallade planmonopolet. Det innebär att kommunen bestämmer och beslutar om planläggning av mark- och vattenområden inom hela kommungränsen.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver hur planen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningar, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden och ställningstaganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och särskilda skäl för avvikelserna. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Även en grundkarta, undersökning om miljöbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också ytterligare handlingar behövas ta fram, ofta i form av olika utredningar.

Planprocessen

Översiktsplanen är vägledande i alla detaljplanearbeten

Ex. Utredningar och analyser av planområdet och konsekvenser av planförslagets genomförande



Detaljplaneprocessen

Under samråd och granskning finns möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter beaktas om möjligt inkomna synpunkterna och planen lämnas vidare till kommunfullmäktige för antagande. Berörda personer och organisationer vars synpunkter ej beaktats har därefter möjlighet att överklaga antagandebeslutet inom tre veckor.

Lagakraft innebär att detaljplanen blir juridiskt bindande.

Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheterna, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst två veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att kunna överklaga planen.

Tidplan Detaljplanen är ute på granskning preliminärt sommaren 2022. Under granskningsskedet finns planhandlingarna tillgängliga på kommunens plankontor, på Malung-Sälens kommuns hemsida samt biblioteket i Sälen By.
Uppdragsbeslut: 2021-06-03
Samrådsbeslut: 2021-06-03
Antagandebeslut: 2022-10-24
Lagakraft: 2022-11-22

Planhandlingar Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000
- Planbeskrivning (med genomförandebeskrivning)
- Grundkarta
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- VA-karta

Plankartan följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2020:5 för digital plankarta. Planbeskrivningen följer inte föreskrifterna och allmänna råden för digitala planbeskrivningar. Planarbetet påbörjades före dess att lagen trädde i kraft.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag Syftet med planen är att förtäta i första hand befintligt bebyggelseområde med nya bostäder.

Inom nu aktuellt planområde gäller i huvudsakligen "Detaljplan Västra Sälen 3:3", laga kraft 2013-09-23. Markägarna har framfört önskemål om att utöka del av Olarsängen som ligger i anslutning till Säljfällstorget, Lindvallen genom en förtätning av befintligt område med förändring av ursprunglig prickad mark samt mindre ökning av befintlig byggrätt. Markägaren vill även generalisera markanvändningen från "Hotell alternativt Stugby" till att inkludera bostäder "B" och en ny detaljplan har därför tagits fram. Området är i huvudsak beläget på kvartersmark i ett redan exploaterat område och planen kan dessutom anses förenlig med översiktsplanen för området där en förtätning av detta område

beskrivs som möjlig. En del av området kommer fortsättningsvis inneha "O1 Stugby" samt "B" för att säkerställa att det inte kan uppföras ytterligare bebyggelse än den planen medger. För att kunna möjliggöra fortsatt utbyggnation inom Lindvallen syftar även detaljplanen till att möjliggöra för en återvinningsstation i områdets sydvästra delar.

FÖRENLIGT MED
3, 4 OCH 5 KAP.
MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. (MB kap. 3)
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. (MB kap. 4)
- Medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. (MB kap. 5) Se vidare under Riksintressen och Miljökvalitetsnormer.

Se vidare under Riksintressen och Miljökvalitetsnormer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Olarsgården, Sälfjällstorget, Lindvallen i Sälenfjällen. Planområdets areal är cirka 9500m².



Markägo-
förhållande

Planområdet omfattar sju fastigheter och ägs av en privat fastighetsägare, Sälengårdarnas Bygg AB, Sälengårdarnas Fastighets AB samt Olarsängens Bostadsrättsförening.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala
beslut

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade att bevilja planbesked 2021-06-03.

Översiktsplanen

Planområdet ligger inom område A11, Lindvallen Västra – Sälffjällstorget 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 ianspråktagna områden.

Översiktsplanen rekommenderar att en naturinventering ska tas fram som underlag för planläggning. En naturinventering togs fram 2009 för planområdet i samband med att området planlades (detaljplan antagen 2013.). Inventeringen konstaterade att området endast omfattar måttliga naturvärden.

Översiktsplanen anger även att VA-förhållanden skall särskilt beaktas. Hänsyn har tagits till befintliga avloppsledningar genom att u-områden pekats ut i plankartan (området ska vara tillgängligt för underjordiska allmänna ledningar).

Intentionerna med planförslaget anses stämma överens med översiktsplanen.

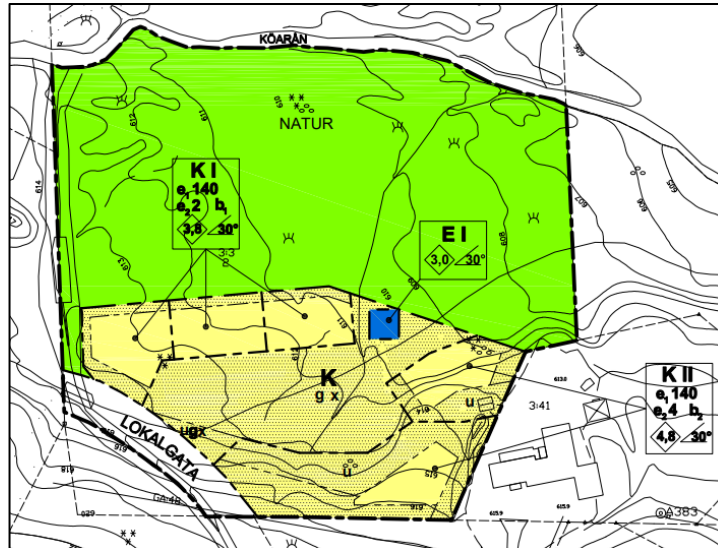
Gällande
detaljplaner

Planområdet omfattas idag av två planer, *byggnadsplan för Sälen västra 8 m fl* (lagakraftvunnen 1983-05-30) samt *detaljplan för Västra Sälen 3:3*, (lagakraftvunnen 2013-10-22)



Planförslag i relation till gällande byggnadsplan och detaljplan. Byggnadsplan (1983) är blåmarkerad och detaljplan (2013) är rödmarkerad.

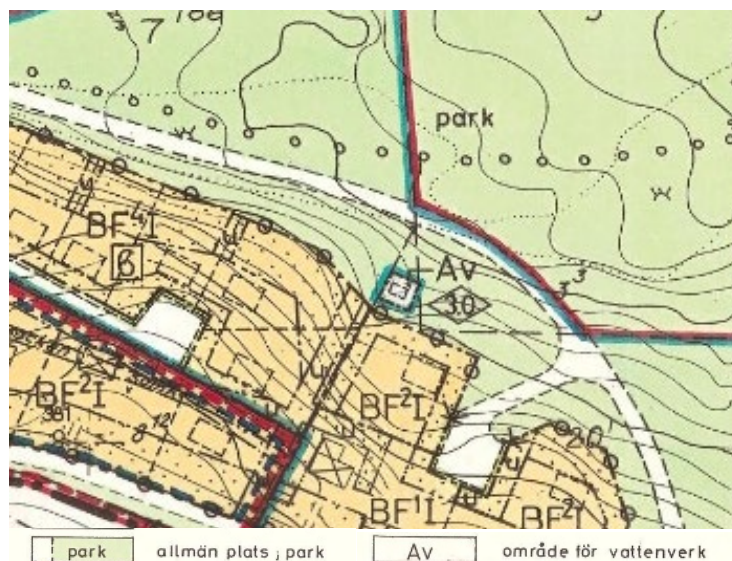
I gällande plan för övriga planområde regleras norra planområdet som NATUR och södra området som K (Hotell/stugby) samt E₁ - avloppspumpstation.



Utdrag från detaljplan för Västra Sälen 3:3

Planförslaget ersätter *detaljplan för Västra Sälen 3:3* inom nuvarande kvartersmark för K – hotell/stugby och E1 – pumpstation. Området i norr regleras med NATUR och är fortsatt gällande, men där en del i NATUR-områdets sydöstra inkluderas i planförslaget. Den övriga sammanhållna naturmarken söder om Köarån lämnas intakt.

Gällande detaljplans genomförandetid löper ut 22-12-31. Enligt 4 kap. 39 § PBL får en detaljplan inte ersättas, ändras eller upphävas under pågående genomförandetid om det inte godkänns av berörda fastighetsägare eller något av de två undantagsfallen föreligger. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan fastighetsägarna ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Berörda fastighetsägare har gett sitt skriftliga godkännande för att ändra detaljplanen.



Utdrag från byggnadsplan för Sälen västra 8 m fl

Planområdets västra del som medger GATA – återvinningsstation₁ ligger inom byggnadsplan för Sälen västra 8 m fl. Marken är i byggnadsplanen reglerad som

PARK och bostadsändamål. Inom parkmarken medges även område för vattenverk. Även kvartersmarken i form av B – bostäder längs i söder innefattas av denna byggnadsplan och marken regleras till allmän plats, park samt område för vattenverk.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett område av riksintresse (lågflygningsområde) enligt 3 kap 9 § MB. Syftet med områdena är att utbilda, öva och pröva besättningar i lågflygning. Lågflygningsområdena innebär en omgivningspåverkan i form av krav på hinderfrihet i form av ex. höga byggnader eller vindkraftsverk. Detta för att Försvarsmakten ska kunna säkerhetsställa att åtgärder inte inskränker möjligheterna att nyttja lågflygningsområdena. Föreslagen markanvändning anses inte motverka riksintressets syfte få tillåten nockhöjd regleras enligt riktlinjer för godkända höjder i området.

Planområdet ingår även i ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB samt 4 kap MB. Området anses ha särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer, samt särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Föreslagen markanvändning anses inte motverka riksintressets syfte då planförslaget bidrar till att fler besökare har möjlighet att vistas i fjällmiljön.

Planområdet ligger även inom riksintresse (område med skyddade vattendrag, Västerdalälven & Österdalälven) enligt 4 kap § 6. Föreslagen markanvändning anses inte motverka riksintressets syfte.

Strandskydd

Enligt MB 7 kap 18 g § återinträder strandskyddet när en detaljplan ändras eller ersätts. Delar av aktuellt planområde ligger inom 100 meter från Köarån som rinner norr om planområdet och påverkar delar av planområdet när strandskyddet återinträder.

Förutsättningen för att upphäva strandskydd är att det dels ska finnas ett särskilt skäl enligt miljöbalken kap 7 § 18 c punkt 1–5 och att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Bland de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet anges i punkt 5; att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Turismen och besöksnäringen utgör en betydande del av arbetsmarknaden i kommunen och är en förutsättning för kommunen och regionens ekonomiska tillväxt. En förutsättning för en välmående turistnäring är möjligheten att övernatta i anslutning till turiständamålet med närhet till olika faciliteter som erbjuds inom området. Planförslaget som medger både bostäder samt tillfällig vistelse i form av stugby vilka är olika typer av markanvändning som skapar förutsättningar för den turistnäring som finns i Malung-Sälens kommun.

Berört område innefattas redan idag av en befintlig detaljplan där strandskyddet har upphävts. Marken som innefattas av planförslaget är redan idag planlagd som Stugby och kommer enligt planförslaget nyttjas på liknande sätt. Naturmark som föreslås i planområdets nordöstra del och gata som

föreslås i områdets sydvästra del är den mark i gällande detaljplan som inte är upphävd. Naturmarken regleras med en bestämmelse om ändrad lovplikt för bygglov vilket motiverar upphävning av strandskydd även inom naturmarken. Den ändrade lovplikten möjliggör en pumpstation på maximalt 10 m² vilken inte kommer vara privatiserad. Då pumpstationen kommer uppta en mindre areal av naturområdet bedöms det ha en försumbar påverkan på allmänhetens tillgång till vattenområdet samt inte påverka naturförhållandena kopplade till det. Återvinningsstation kan anläggas inom gata i planområdets sydvästra del för att tillgodose allmänhetens behov av sophantering inom tätorten. Den kommer uppta en mindre areal av den allmänna platsen vilken i dagsläget redan är avskärmad från Köarån genom tillfartsvägen norr om tilltänkt återvinningsstation.

Stora delar av Lindvallen tätort påverkas av strandskydd då området har flera vattendrag rinnandes genom sig. För att kunna bedriva den turistnäring som önskas inom tätorten finns efterfrågan på boende i nära anslutning till de friluftsfaciliteter som finns att tillgå. Översiktsplanen anger den fortsatta utveckling i fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt skall bygga på förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar närhet till redan ianspråktagna områden. Alternativet för tillväxt hade istället varit att ta obebyggda områden i anspråk i något annat område vilket kan resultera i en negativ påverkan på naturen i området.

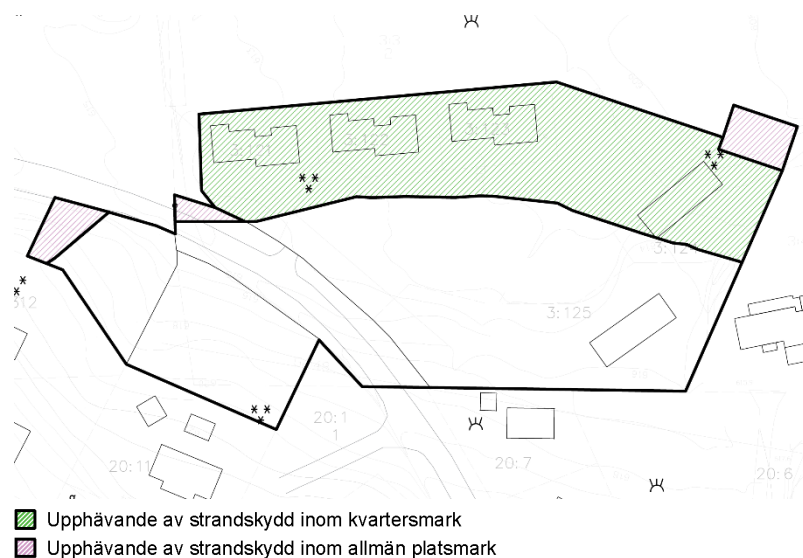
Strandskyddets syftar till att trygga allmänhetens tillgång till stränder och vattendrag. Det syftar även till att skydda goda livsvillkor för djur och växtlighet. Konsekvenserna vid planläggning enligt planförslaget avseende växt- och djurliv i och intill Köarån bedöms som små.

I naturvärdesinventeringen beskrivs Köarån;

”Köarån är att betrakta som en större bäck. En liten rännil finns som sedermera mynnar ut i Köarån. Köarån har förmodligen använts för flottning och rensats, men av dess sidosidor att döma har det förekommit mer sentida rensningar som förstört eventuella äldre spår. Köarån saknar i princip naturvärde på denna sträcka men får inte utsättas för partikelläckage. Eventuellt strandskydd bör med andra ord kunna upphävas. Bäckens värde ligger mest på trevlig närmiljö.”

Med bakgrund i det särskilda skälet punkt 5: att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose det angelägna intresset med god ekonomisk tillväxt samt på grund av Köaråns bristande naturvärden avses strandskyddet upphävas med stöd av kap 7 § 18 c punkt 5 i Miljöbalken.

Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av kvartersmark och allmän plats där den idag råder alternativt kommer återinträda. Inom allmän plats – Gata och Gata₁ anges det upphävda området i plankartan med a₁ – Strandskyddet är upphävt och skiljs med sekundär egenskapsgräns. För kvartersmarken anges i plankartan det upphävda området med a₂ – Strandskyddet är upphävt och skiljs av med sekundär egenskapsgräns.



Fornlämningar Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

Undersökning av betydande miljöpåverkan I samband med en ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärderna som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34§). Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning om upphävandet antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas i planhandlingarna. Kommunens bedömning är att planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsens förutsättningar

Historik Det aktuella planområdet ligger i närområdet av det anrika hotellet Olarsgården som byggdes 1946.

Mark, natur- och kulturmiljö Marken består i huvudsak av uppfylld morän och myrmark. Terrängen inom planområdet varierar mellan +620,0 m och +607,2 m ö.h.

I samband med att området planlades 2013 gjordes en naturvärdes-inventering av HL Taigabas.

Utdrag från inventeringens slutsats:

Av skogsbruk och turismexploatering påverkat område. Platsen måste anses som mycket lämplig för exploatering eftersom naturvärden är marginella.

Samt:

Köarån saknar i princip naturvärde på denna sträcka men får inte utsättas för partikelläckage. Eventuellt strandskydd bör med andre ord kunna upphävas. Bäckens värde ligger mest på trevlig närmiljö.

Området är inte utpekad som en kulturhistorisk värdefull miljö.



Områdets mark och natur.

Offentlig och kommersiell service

Befintlig service i form av butiker, restauranger etc. finns att tillgå kring Sälffjällstorget (300 meter) och Gustavstorget (2km) sydost respektive sydväst om planområdet. Övrig service tillhandahålls i nya handelsområdet (1,5km) och Sälens By (5km).

Vårdcentral och Skola F-6 finns i Sälens By (6km).

Geotekniska förutsättningar

En markutredning togs fram 2009-10-05 i samband med att planområdet planlades till gällande plan (2013). Behov för ytterligare geoteknisk utredning i samband med denna detaljpanelläggning bedöms därmed inte finnas.

Markundersökningen visar på mellan 0,2–1,8 meter mellan markyta och fast mark.

Kompletterande undersökningar förutsetts utföras i respektive projekteringskedje för byggnation som underlag för att bestämma dränering, typ av grundläggning m.m.

Förorenad mark

Det finns ingen känd potentiell förorening i marken inom planområdet. Upptäcks markföroreningar i samband med markarbetena ska den omhändertas i enlighet med gällande lagstiftning.

Gator, trafik och kollektivtrafik

Planområdet angränsar mot enskilda vägen Olarsvägen direkt i norr. Trafikmatning sker från Länsväg 1050, Fjällvägen. Infart från allmän väg är redan anlagd.

Reguljär busstrafik passerar efter Fjällvägen, Länsväg 1050 cirka 200 meter intill planområdet. Långfärdsbussar trafikerar under vintersäsong Sälensfjällen och flertalet storstäder samt Mälardalen. Närmaste flygplats är Scandinavium Mountains och ligger i Rörbäcksnäs och nås med bil eller buss på cirka 25 minuter.

Radon

Planområdet ligger inom lågradonmark. Utförda kontrollmätningar verifierar att det är lågradonmark.

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Närmaste avstånd till mitten av riksväg 66 och till närmsta fastigheten (3:121) och dess fasad är 114 meter. Trafikbelastningen på riksväg 66 leder till att bullernivåer för bostadshus i området med motsvarande avstånd uppmäter 50 dBA ekvivalent bullernivå utomhus, våning 1. Den maximala bullernivån för bostadsbebyggelse med motsvarande avstånd har uppmätts till 61 dBA. År 2040 beräknas bullernivåerna ha stigit med 2–3 dBA.

För att bullernivåer vid uteplats inte ska överskrida trafikbullerförordningens riktlinjer regleras utformningen av uteplatser så att minst en uteplats per bostad ska vara vänd mot ljuddämpad sida inom områden för bostadsändamål i den nordligaste delen av plankartan. Söder om de nordligaste ligger byggrätterna i mer fördelaktiga förhållanden. Närmsta avstånd från mitten av riksväg 66 och till närmsta byggrätt och dess fasad inom detta område uppmäts till 140 meter och bullernivåerna bedöms där ligga inom ramen för rekommenderade nivåer.

Planbestämmelsen f – *Minst en uteplats per bostad ska vara vänd mot ljuddämpad sida* används inom den kvartersmark längst i norr som ligger inom det bullerutsatta området.

Platsens förändringar

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen kommer till delar bilda ett kvarter och grupperas runt en gård med entréer både från lokalgata och Olarsgården. Särskild omsorg kommer läggas vid byggnadernas arkitektoniska utformning. Ny bebyggelse är tänkt att utformas med för området gemensamma karaktärsdrag när det gäller fasadmaterial och färgsättning där fasader i huvudsak utförs i trä.



Illustrationsbild 2022-09-13

Följande planbestämmelser föreslås gälla för B-området:

- Byggrätten föreslås regleras med bestämmelser om största byggnadsarea d.v.s. den yta som byggnad får uppta på marken samt bestämmelse om byggnadshöjd. I områdets norra del regleras även minsta fastighetsstorlek samt utnyttjandegrad per fastighet.
- Högsta byggnadshöjd för fastigheterna är 4,8 meter bortsett från kvartersmarken längst i norr som regleras till 3,8 meter.
- Inom området sluttar marken. Höjdskillnaden mellan 3:125 och den centrala delen av området är cirka 2 meter. Marken får bebyggas med sutteränglösningar i de delar som anses nödvändiga för det tekniska utförandet och en naturlig gestaltning av området.
- Taklutningen är begränsad till 30 grader. Taklutningen får överskridas med takkupor.
- Ur ett bullerhänseende regleras uteplatser till att minst en uteplats per bostad ska vara vänd mot ljuddämpad sida för den kvartersmark närmst riksväg 66 i norr som bedöms påverkas av buller.
- Källare tillåts ej.
- Fasad ska vara i trämaterial
- Tak ska ha mörk matt färg



Visionsbild 2021-06-11

Attefallshus och friggebod

Föreslagen bebyggelse inom planområdet öster om lokalgata bedöms räknas som semesterby eller liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning och bedöms därmed som ett område där Attefallshus och Friggebodar inte får uppföras.

Placering och utförning

Vid byggnadernas placering på tomtplatserna är det angeläget att förutsättningarna noga studeras så att byggnaderna placeras på lämplig plats. Detta för att bli undvika onödigt hårda ingrepp i ytvegetation och terräng. I nya anlagda släntar ska den borttagna eller på annat sätt förstörda markvegetationen i form av ris (typisk skandinavisk fjällhed, dvs exempelvis lingon, ljung och blåbär) återställas. En planbestämmelse som gäller inom all kvartersmark anger att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.

Gator och trafik

Planområdet innefattar allmän platsmark i form av gata och lokalgata. Lokalgatan syftar till att mata trafik till och från kvartersmarken och att göra befintlig markanvändning planenlig. Gata i området sydvästra del ämnar möjliggöra en återvinningsstation då det tillkommande behovet som planförslaget medför inte kan hanteras inom befintlig kapacitet. Befintliga återvinningsstationer kan inte heller byggas ut.

Huvudinfart till planområdet sker fortsatt från Länsväg 1050. Utformningen ändras inte. Genom att tillåten markanvändning ändras till bostäder bedöms

planen kunna medföra en begränsad trafikallsträng jämfört med vad nu gällande detaljplan tillåter (Hotell/stugby).

Marken regleras genom markreservat för att vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfartsvägar i syfte att alla byggrätter ska kunna nås inom planområdet.

Samtliga hus som finns eller planeras i planområdet ska tillhandahålla sina parkeringsplatser inom kvartersmark. Parkering för bostäder anordnas inom respektive fastighet eller inom gemensamhetsanläggning. Markreservat för gemensamhetsanläggning i form av tillfartsvägar samt parkering medges inom kvartersmark för att kunna säkerställa framkomligheten inom kvartersmarken. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

I samband med EU-rapporteringen 2019 hade Vamas i samråd med Naturvårdsverket en dialog gällande användandet av beräkningen 90:e percentilen för att räkna ut den maximala genomsnittliga veckobelastningen, vilket redovisas i Vamas utredning "Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen - idag och i framtiden". Beräkning skulle representera ett uppskattat veckomedelvärde för belastningen från tätbebyggelsen när den är som högst. Beräkningen ansågs dock inte ge en rättvis bild av belastningen utifrån den stora säsongvariationen som råder i Sälenfjällen. Värdet på belastning blev väldigt lågt och ansågs därmed inte vara representativ. För att få en rättvisare bild av belastningen användes istället en beräkning för den högst belastade veckan vid rapporteringen, vilket var 22 600 pe. Maximal genomsnittlig veckobelastning för Sälenfjällets reningsverk uppstår framförallt under veckor på året då det är som flest boende i fritidshusområdena, dvs i anslutning till jul- och nyårshelgerna, sportlovsveckor samt påskhelgen. Året kan delas in i max-, hög-, och lågsäsong. Maxbelastning råder under ca 3 veckor per år och

högbelastning under ca 14 veckor. Resterande 35 veckor är reningsverket lågbelastat.

Sälenfjällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongsvariation som är i Sälenfjällen 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 3900 BOD7/dygn (78 bäddar x 50g BOD7 per person och dygn för bäddar) vid full utbyggnad, vilket motsvarar ca 56 pe. Utifrån det nya tillståndet bedöms Sälkfjällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten. Till planförslaget finns en VA-karta som redovisar planerad utbyggnad av VA-nätet. Verksamhetsområde för dricksvatten ska bildas i samband med att detaljplanen antas.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark och stenläggning. Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges till övervägande del av naturmark. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till befintliga och iordninggjorda vägdiken.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Återvinningsstationer ligger ovan Olarsgården cirka 100 meter från planområdet och kommunens återvinningsstation vid Gubbmyren cirka 2 km därifrån. Dessa bedöms av VAMAS som utnyttjade till sin fulla kapacitet.

Allmän plats i form av GATA som genom egenskapsbestämmelse i form av *Återvinningsstation ska anläggas* medges för att kunna tillmötesgå det behov som kan komma genereras i området vid ett genomförande av detaljplanen. Vid genomförande av återvinningsstation kan tillgång till området exempelvis lösas genom separat in- och utfart alternativt en yta som fordon kan vända på med minst 21 meter i diameter varav 18 meter i diameter farbar yta för hämtning av avfall enligt VAMAS beräkningar om deras fordon ska kunna vända inom området för återvinningsstationen. Alternativt kan återvinningsstation anläggas vid väggkant med vändmöjligheter längs befintlig gata cirka 250 meter vägsträcka bort från utpekade område för återvinningsstation.

El/Värmeförsörjning

Området är anslutet till Malung-Sälens Elnät. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej.

Malung-Sälens Elnät har behov av en ny placering för en transformatorstation. Denna planeras kunna rymmas inom GATA i planområdets sydvästra del. Beroende på återvinningsstationen placering kan transformatorstationen anläggas på olika platser inom användningsområdet.

Brandskydd

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. Brandposter finns vid Sälffjällstorget (500 meter) och på brandstationen i Lindvallen (cirka 1,4 kilometer).

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 meters gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Det brandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov eller bygganmälan. I övrigt skall avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnaders tekniska utförande. Vidare skall byggnaderna kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.



Exempel på placering av brandpost. Exakt placering av brandpost regleras ej i detaljdetaljplanskede, men funktionen inryms inom allmän plats.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Samtliga bebyggda ytor med omgivande mark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Byggnadens invändiga utformning regleras i ett bygglov.

Jämlikhet

Ur ett jämlik- och jämställdhetsperspektiv medför planförslaget inga negativa förändringar.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet. Detaljplanen medger användningen bostäder, avfallshantering och stugby. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Planområdet omfattas inte av de normer för buller som finns då varken större vägar (3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år), eller större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år) finns i närheten.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska
frågor

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändra, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ekonomiska
frågor

Ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är Sälengårdarnas Bygg AB. I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för att genomföra denna detaljplan hos Lantmäteriet. Exploatören bekostar ansökan om att ta bort befintliga gemensamhetsanläggningar. Anläggningsförrättning för att bilda ny gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Samordning mellan exploatören och VAMAS kommer att ske vad gäller vatten och avlopp. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktnings- och utförda anläggningar m.m. kommer att regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Exploatören ansvarar, i samråd med VAMAS, för iordningsställande och underhåll av område för GATA – återvinningsstation. VAMAS ansvarar för insamling av kommunalt avfall inom återvinningsstationen.

Flyttning av fiber eller andra ledningar som blir nödvändiga vid byggnation bekostas exploatörerna.

Fastighets-
rättsliga frågor

Fastigheter och gemensamhetsanläggningar

Planförslaget berör fastigheterna Västra Sälen 3:121, 3:122, 3:123, 3:124, 3:125, 3:3, 7:186 och 20:1.

Utplåtet utrymme till pumpstation finns i dagsläget på fastigheten Västra Sälen 3:3. I och med antagandet av planförslaget övertar VAMAS ägandet och driften av pumphuset. Pumphuset kommer att flyttas något för en bättre placering i samråd med VAMAS.

Fastighetsägarna som berörs av den exploatering som planförslaget medger har ingått avtal för att tillgodose behovet av avfallshantering. Avtalet delger att parterna gemensamt ska skapa en miljöstation i samarbete med VAMAS.

Gemensamhetsanläggning ska upprättas och syftet med skapandet av återvinningsstation är att den ska uppföras efter antagande av plan, preliminär tidsplan hösten 2022. Den nya planerade gemensamhetsanläggningen för återvinning ersätter den befintliga gemensamhetsanläggningen (GA: 62) för sophantering. GA:62 ska upphävas för att kunna genomföra planförslaget. Gemensamhetsanläggning ska upprättas för tillfartsvägar, parkering och vägunderhåll.

En gemensamhetsanläggning för vattenledning (GA: 48) upphävs inom kvartersmarken för bostäder. Omdragning av ledningen möjliggörs inom allmän plats för GATA. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och således behövs ingen ny gemensamhetsanläggning för detta ändamål bildas. Verksamhetsområde för dricksvatten ska bildas i samband med att detaljplanen antas.

Servitut/ledningsrätt

VA-ledningar förläggs i största möjliga mån vid tomtgräns och ledningsrätter skapas för detta. Det åligger exploatören att se till att servitut/ledningsrätter skapas för befintliga och nya ledningar och att dessa skrivs in i Lantmäteriets fastighetsregister för de fastigheter som ska belastas av servitut och/eller ledningsrätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploatering i huvudsak för fritidsändamål vilket gör att även den allmänna platsen i stor utsträckning används av turister. Således anser kommunen att de inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har tagits fram av Lantmäteriet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ev. konsekvenser av avvikelse från översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som beskrivs i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Sammanfattning av konsekvenser

Planen medger bostadsändamål samt en viss ökning av byggrätterna i området. Planen bedöms därför kunna resultera i en begränsad trafikallsträng jämfört med vad nu gällande detaljplan bedöms kunna ge upphov till. Påverkan på allmänheten och konsekvenserna av planen kan därför endast anses begränsade. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Planen medför att attraktiva bostäder kan byggas i Lindvallen, Sälen.

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende främst i form av trafik och buller. Dessa störningar förväntas bli begränsade i och med planområdet

angränsar direkt endast till två bebyggda fastigheter och byggnationerna främst kommer att ske under barmarkssäsong då grannfastigheterna inte nyttjas på samma sätt som under vintersäsongen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Sälengårdarnas Bygg AB genom planeringsarkitekter Emmy Linder, Anders K E Nilsson och Anton Agnefeldt på Tengbom på uppdrag av Sälengårdarnas Fastighets AB, Hans Engberg samt Brf Olarsängen.

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekter Marcus Thorell och Ronja Backsell på Malung-Sälens kommun samt arkitekt Anneli Samuelsson.