



Planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Detaljplan för Rörbäcksnäs 28:18 mfl.

Malung-Sälens kommun

Diarienummer: KS/2023:70 MSN/2023:31

2026-03-12

Handlingar och planeringsunderlag

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Grundkarta, Sweco, 2023-12-21

VA-karta, Vamas, 2025-10-07

Fastighetsförteckning, Sweco, 2026-03-11

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för permanent boende i småhus genom att skapa fler fastigheter inom planområdet än vad gällande detaljplan medger.

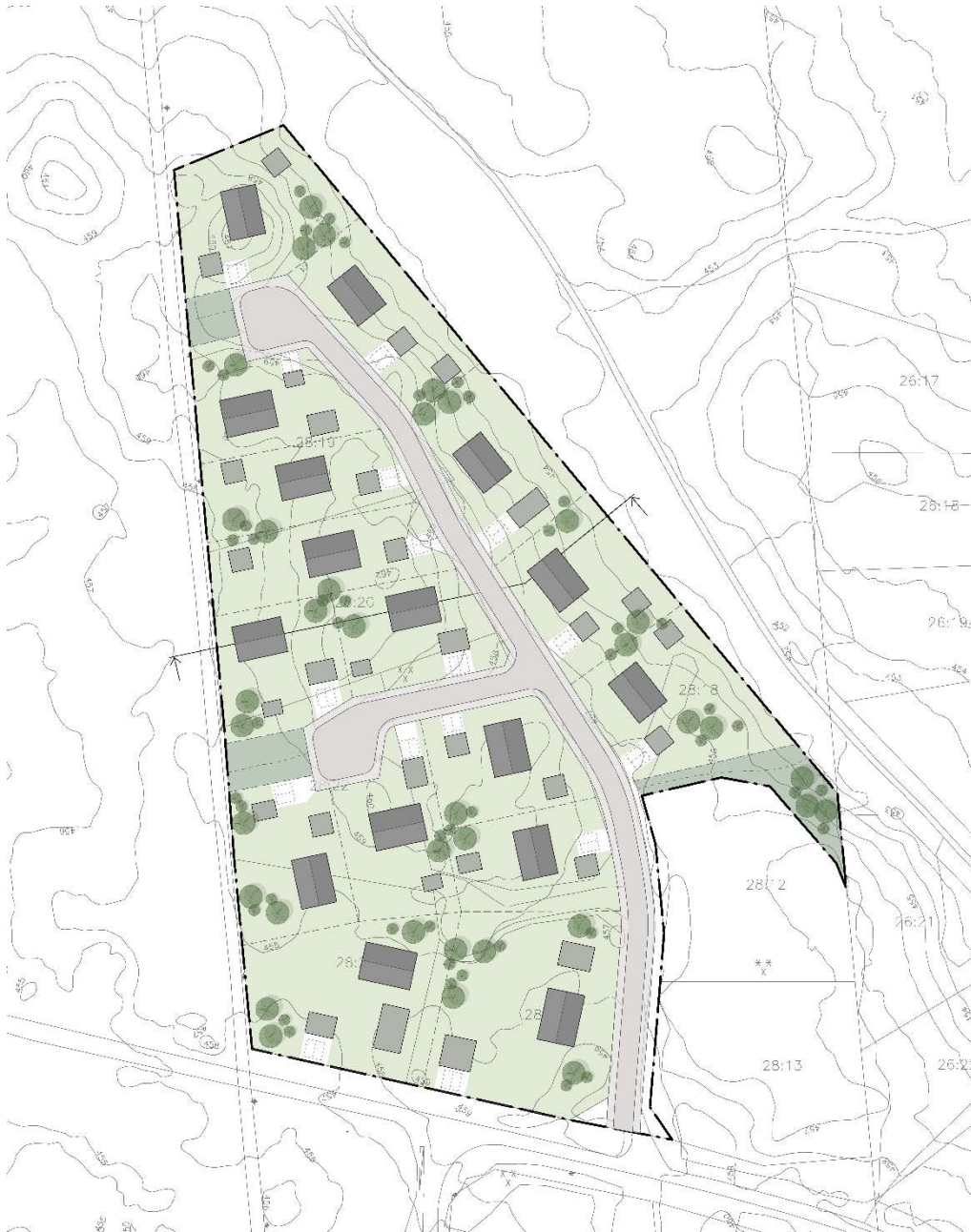
Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

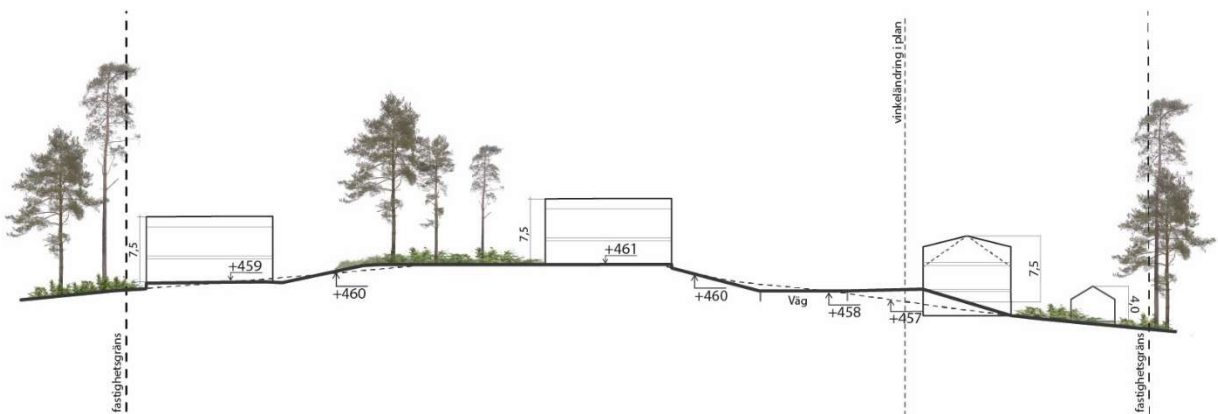
Planområdet omfattas av fastigheterna Rörbäcksnäs 28:18-24. Området är beläget i den nordvästra delen av Rörbäcksnäs. Planområdet omfattar en yta på ungefär 2,8 ha. Idag består fastigheten huvudsakligen av skogsmark. Ett elljusspår löper längs planområdets västra sida.

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförande av ca 16 friliggande småhus i naturnära läge i utkanten av Rörbäcksnäs.



Figur 1. Illustration över möjlig exploatering med sektionmarkering.



Figur 2. Sektion som visar möjlig exploatering och markhöjdförhållanden.



Allmän plats

I denna plan finns allmän plats i form av gata och natur.

Gata

Allmän platsmark gata utgörs av en lokalgata med infart från den väg som leder till väg 1047.

Natur

Två mindre naturområden föreslås inom planområdet. Ett i den norra delen av planområdet och ett i den sydöstra delen. Inom naturmark kan allmänna stråk koppla ihop området med sin omgivning. I den södra delen av naturmarken föreslås även ledningar förläggas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. (pbl 4kap 7§) Inom Rörbäcksnäs så sker drift av gator och annan allmän plats genom gemensamhetsanläggningar.

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.

Kvartersmark

Bostäder

I denna plan finns kvartersmark för bostäder. Delar av den mark som i gällande detaljplan är planlagd som natur föreslås övergå till kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. (pbl 4kap 21§)



Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

Gata – Lokalgata

Motiv: Lokalgatan syftar till att säkra utrymme för ny och befintlig väg, belysning, dike för dagvatten- och snöhantering, samt säkerställa ledningsdragnings.

Natur

Motiv: Natur syftar till att säkerställa tillgänglighet för allmänheten samt säkerställa ledningsdragnings.

Kvartersmark

Bostäder

Motiv: Syftar till att möjliggöra för bostäder.

Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 150 m² för huvudbyggnad.

e₁ - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² per komplementbyggnad.

d 1200 m² - Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².

Motiv: Syftet är att tillåta mindre fastigheter än gällande detaljplan för att rymma 16 bostäder inom planområdet.

d 2000 m² - Minsta fastighetsstorlek är 2000 m².

Motiv: Syftet är att säkerställa en större fastighet i området.

Utformning, utförande

I komplementbyggnad får ej lägenhet ordnas.

Endast friliggande en- och tvåbostadshus. Endast en huvudbyggnad per fastighet.

Motiv: Syftet är att endast tillåta en till två bostäder per fastighet.

Fasad ska i huvudsak utgöras av trä i dova kulörer och matt yta.

Tak ska uppföras i mörk matt kulör och av icke reflekterande material, solceller undantagna.

Motiv: Syftet är att de nya byggnaderna ska få en utformning som passar in i landskapet, för att minska påverkan på landskapsbilden.

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter

h₁ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är <i kartan angivet> meter

Största takvinkel är 35 grader.



Minsta takvinkel är 14 grader.

Motiv: Syftar till att begränsa höjd och omfattning av kommande byggnader för att minska påverkan på landskapsbilden.

Markreservat

U-områden – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Syftet är att säkerställa genomförande och åtkomst av VA-ledningar.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Syftet är att säkerställa ett visst avstånd till allmän plats samt att där prickmark sammanfaller med u-område, säkerställa åtkomst till ledningar.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Syftet är att området är avsett för bostadsbebyggelse i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, Va-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

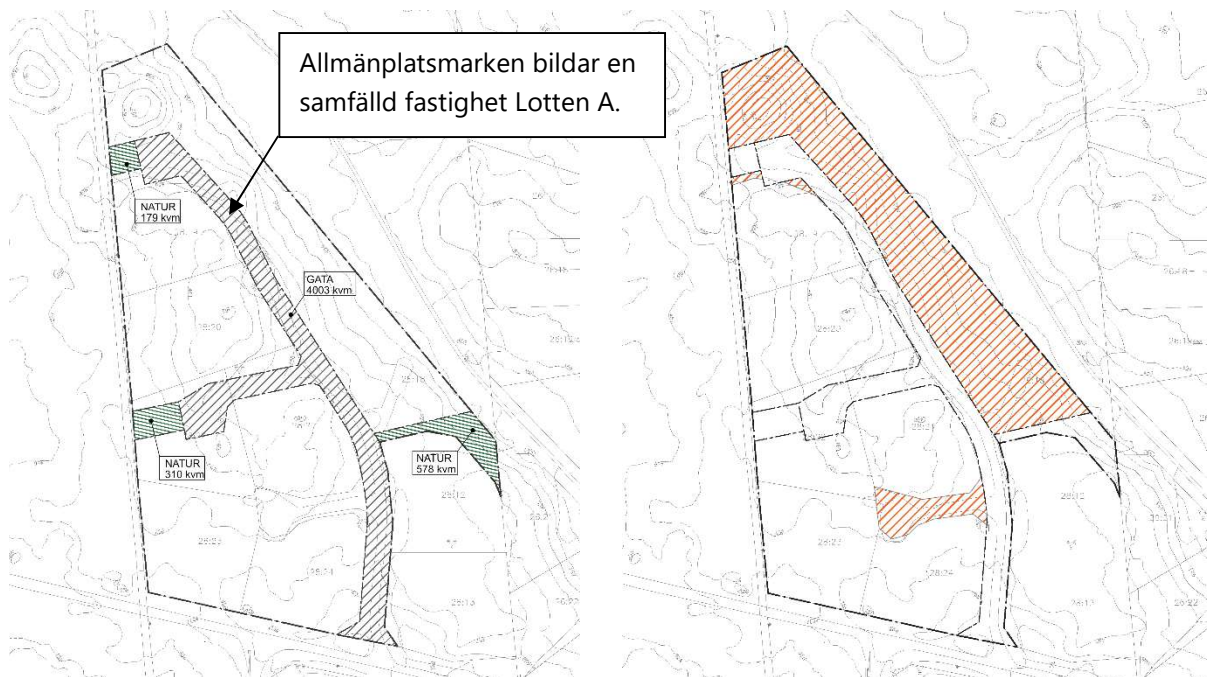
Kommunen är inte huvudman för allmänplats inom planen. Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap. Vamas är huvudman för det kommunala Va-verksamhetsområdet. Malung-Sälen Elnät AB har koncessionen för elnätet. Malung-Sälen Fibernät AB är leverantör av fiber i området.

Mark- och utrymmesförvärv

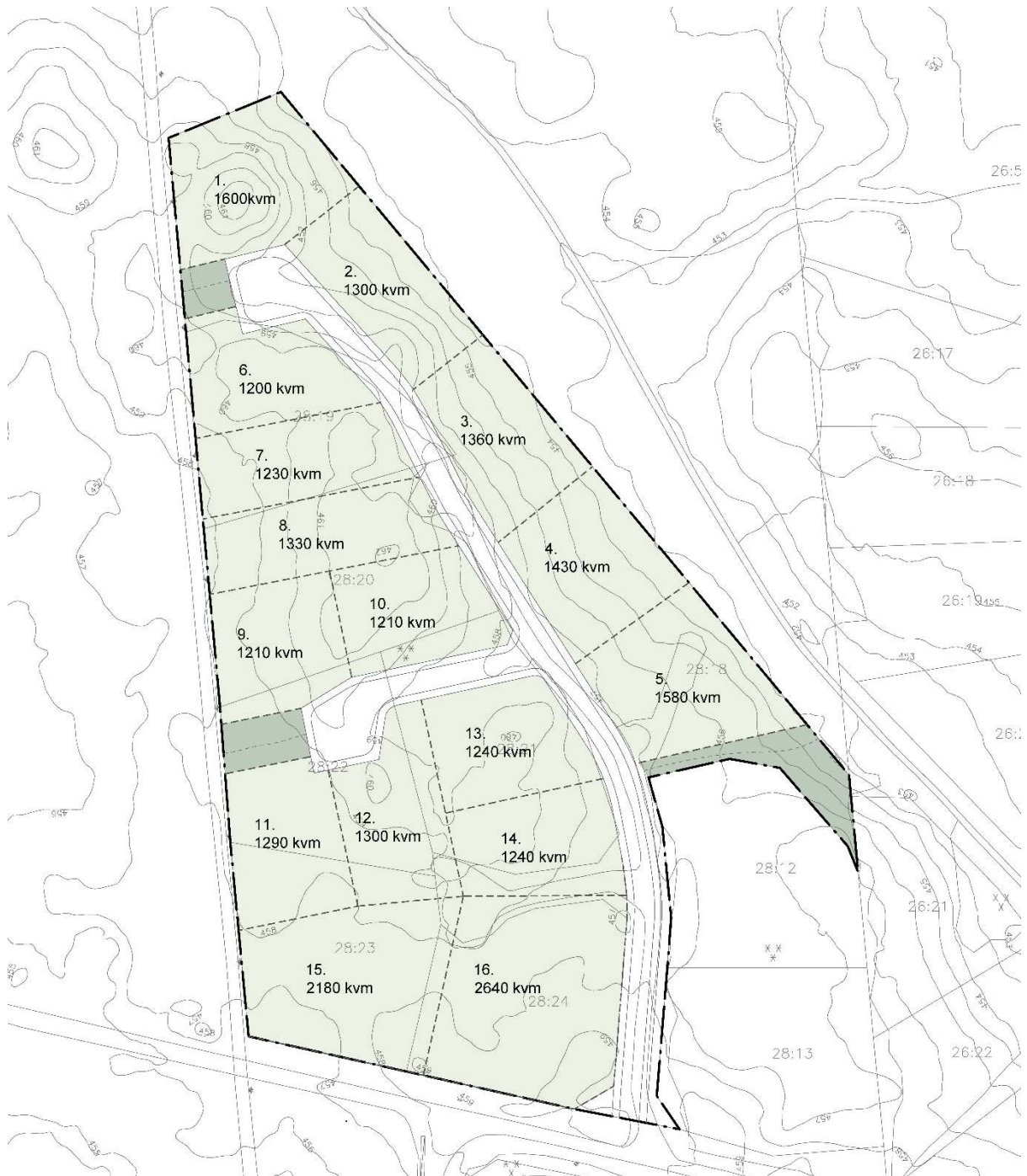
Detaljplanen omfattar fastigheterna Malung-Sälen Rörbäcksnäs 28:18- 28:24. Exploatören äger samtliga fastigheter inom planen.

För genomförande av detaljplanen skall mark utlagd i gällande plan som allmänplats gata föras från 28:18 till nuvarande fastigheter 28:21, 28:22, 28:23 samt 28:24.

Kvartersmark i gällande plan från 28:18, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:22 skall föras till den nya samfällt ägda allmänplatsmarksfastigheten (Lotten A, se nedan).



Figur 3 och 4. Karta över föreslagen allmänplatsmark (figur 3) och orange-randigt visar allmänplatsmark i gällande detaljplan som övergår till kvartersmark (figur 4).



Figur 5. Detaljplanens föreslagna fastighetsindelning med 16 bostadsfastigheter för permanentboende.

Avsikten är att ombilda nuvarande fastighetsindelning till fler fastigheter med mindre yta per fastighet samt att bilda en samfällid fastighet innehållande detaljplanens allmänplatsmark. Allmänplatsmarken för Natur i gällande detaljplan upphör och allmänplatsmarken för Gata flyttas och utökas så att större del av fastigheten Rörbäcksnäs 28:18 kan nyttjas för tomter.

Fastighetsrättsliga frågor

RBN Stopp AB äger samtliga fastigheter inom planområdet.



Förändrad fastighetsindelning



Figur 6 och 7. Bild på gällande detaljplan och ny illustration över planförslaget.

Planförslaget innehåller 16 nya bostadsfastigheter om 1200 - 2700 kvm. Allmänplatsmarken bildar en samfällad fastighet där nuvarande fastigheter efter ombildning samt Rörbäcksnäs 28:12 och 28:13 kommer att bli delägare. Andelstalen bestäms i kommande lantmäteriförrättning. Exploatören ansöker om genomförande av fastighetsbildningen hos Lantmäteriet när planen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

Det har inte skapats någon gemensamhetsanläggning för allmänplatsmark i gällande detaljplan. Samtliga fastigheter inom planförslaget samt Rörbäcksnäs 28:12 och 28:13 skall ingå i kommande gemensamhetsanläggning. Exploatören bygger ut anläggningarna inom planen och överlämnar dessa till gemensamhetsanläggningen efter godkänd slutbesiktning. Exploatören ansöker om bildande av gemensamhetsanläggningen enligt anläggningslagen när anläggningarna är utbyggda och överlämnandebesiktning är godkänd. Gemensamhetsanläggningarna byggs inom den föreslagna nybildade samfällade fastigheten, Lotten A.

Rättigheter

Ledningsrätt

Förutsättningar

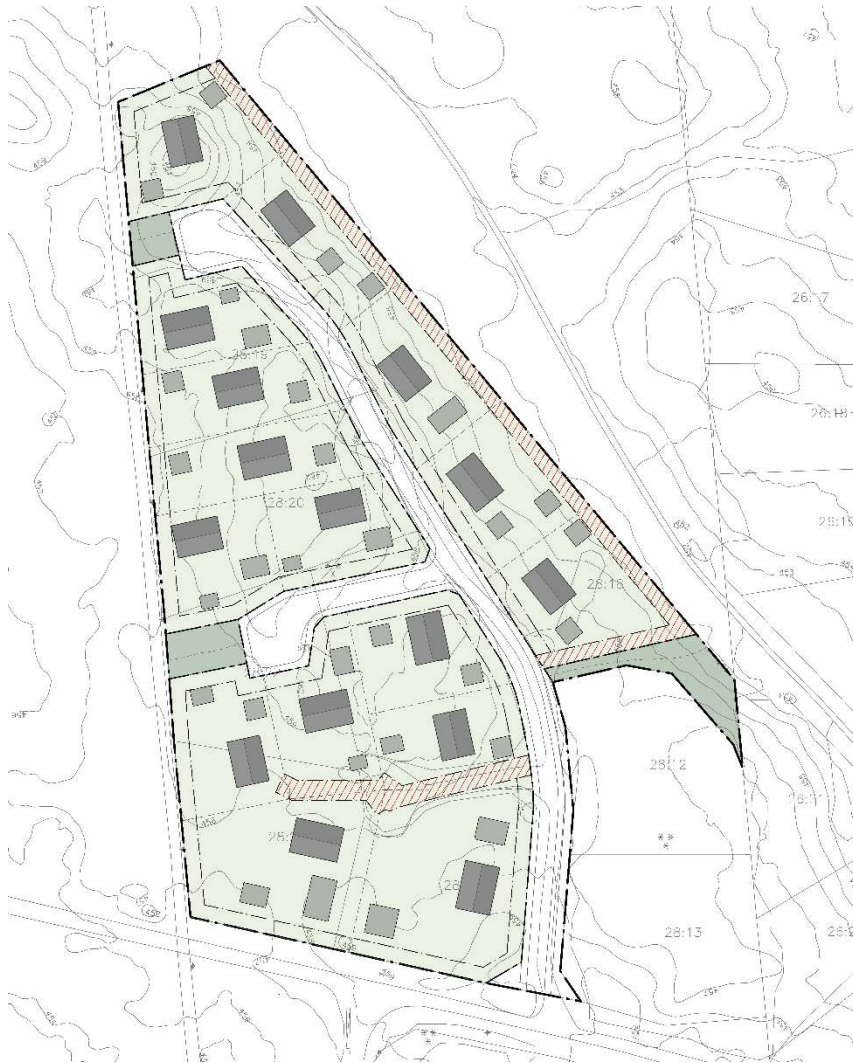
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp genom beslut i samband med att gällande detaljplan antogs. *Vatten och avlopp Malung Sälen AB (Vamas) ska erhålla ledningsrätt för Va-ledningar inom planförslagets allmänplatsmark och inom kvartersmarkens u-områden.*

Konsekvenser

Va-systemet är utbyggt enligt gällande detaljplan men ledningsförrättning är inte genomförd. Systemet kompletteras efter detaljplanen vunnit laga kraft och säkerställs med kompletterande ledningsrätter via u-områden i detaljplanen. De nya u-områdena belastar den nya



fastighetsindelningen enligt figur 7. Vamas ansöker om bildandet av ledningsrätter när detaljplanen vunnit laga kraft.



Figur 8. Karta över föreslagna u-områden (röd skraffering).

Servitut

Det finns inga servitut inom planområdet idag och inga servitut som påverkas av planens genomförande. Inga nya servitut är påtänkta i planförslaget.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Planförslag

Nuvarande plan ligger inom det kommunala Va-verksamhetsområdet. Vamas har byggt ut Va-systemet och tillfälligt kopplat det via en pumpstation till det övergripande Va-system. Planförslaget, 16 nya bostadsfastigheter, kräver förlängning av befintligt VA-system. Enligt avstämning med Vamas krävs dock ingen förändring av ledningsdimensioner.

VA-arbeten samordnas med utbyggnad av övrig infrastruktur i området som vägar och elförsörjning. VA-arbeten för aktuell detaljplan omfattar:

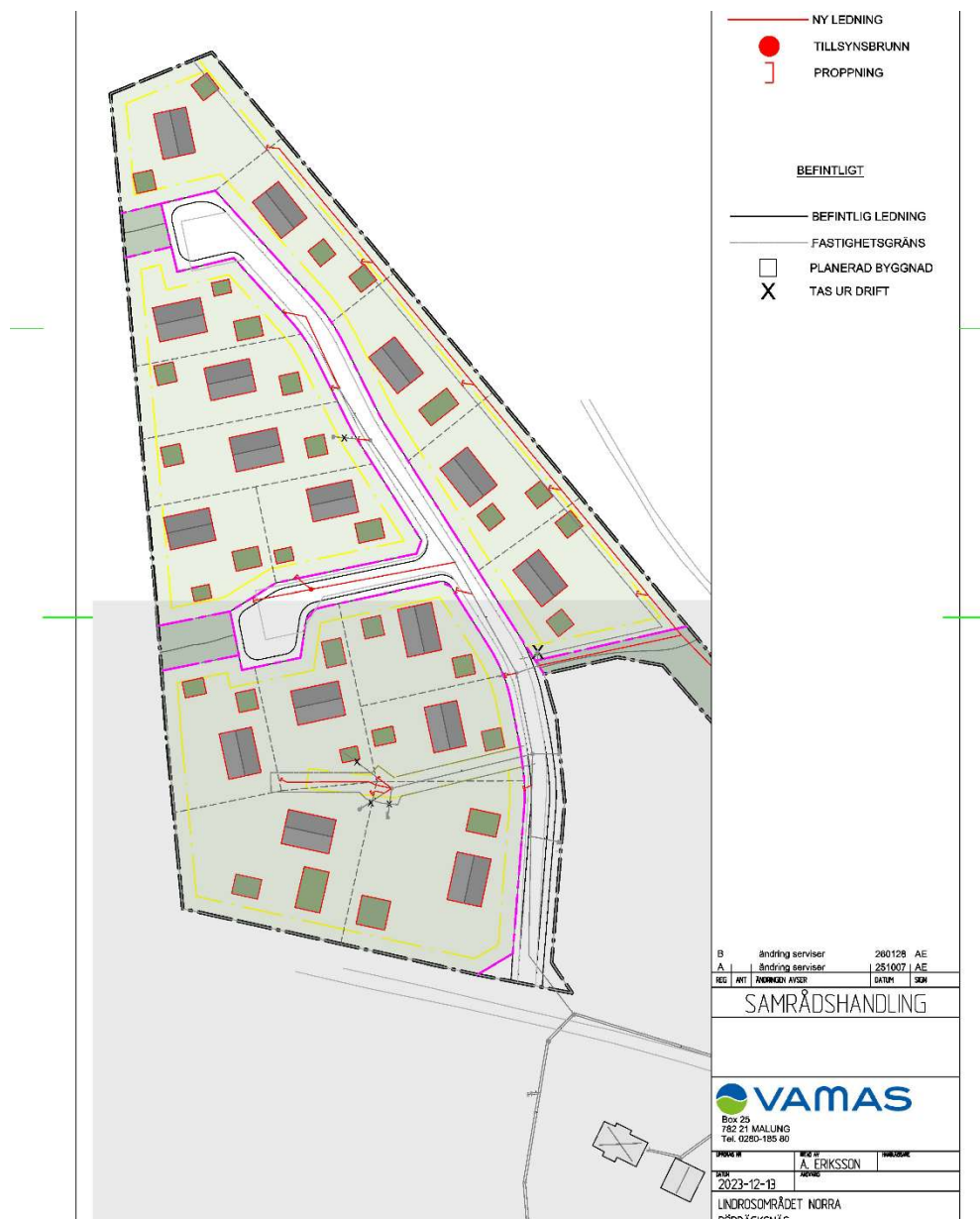
- Omläggning av befintliga ledningar för anpassning mot flera tomter.



- Utbyggnad av ledningsnätet för tillkommande tomter i den östra delen.
- Anslutning mot huvudledningsnätet för spillvatten och vatten österut, i samband med detta tas den befintliga avloppspumpstationen bort.

I Malung-Sälens kommun finns i dagsläget inget antaget verksamhetsområde för dagvatten. I praktiken innebär det att ansvaret för att ta hand om dagvattnet inom detaljplaneområden utanför verksamhetsområden hamnar på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten. Genom planområdet föreslås diken längs gator fungera som avrinningsstråk genom planområdet vid 100-årsregn (skyfall). Snöupplag kan med fördel förläggas på samma plats för att säkerställa att snön efter smältning fördröjs. Snöupplag möjliggörs även inom naturmark vid vändytorna.

Dagvatten från fastigheterna omhändertas genom infiltration på tomten. Dagvatten från allmänplatsmark omhändertas för infiltration i vägdiken och allmänplatsmarken.



Figur 9. Bild över Va-karta, Vamas (2026).



Vamas projekterar och bygger ut Va-anläggningarna inom planområdet.

El och fiber

Förutsättningar

Elledningar till respektive fastighet med kapacitet för elbilsladdning förläggs i allmänplatsmarken. En nätstation finns strax sydost om planområdet. Kapaciteten i nätstationen är god.

Fiber kan dras fram till respektive fastighet. Tomrör placeras i allmänplatsmarken och gemensamhetsanläggningen upplåter utrymmet till marknadens fiberaktörer via avtal.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören bygger ut allmänplats och lämnar över, via överlämnandebesiktning, anläggningarna till en gemensamhetsanläggning för gata, dagvatten/diken, belysning, sophämtning och natur när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Vägen beläggs med ett oljegrus för att minska driftkostnaderna.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vamas projekterar och bygger ut Va-anläggningen inom detaljplanen. Fastighetsägaren betalar anslutningsavgift enligt vid var tidpunkt gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Intäkterna från utveckling av detaljplanen bedöms överstiga kostnaderna för genomförande av exploateringen.

Planavgift

Detaljplanen bekostas i sin helhet av exploatören. Kommunen skall därför inte ta ut någon planavgift i samband med ansökan om bygglov.

Drift allmän plats

En gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen för att driva och underhålla anläggningarna inom allmänplats.

Konsekvenser

Gemensamhetsanläggningen kommer att ansvara för drift, underhåll och förnyelse av gatan, diken, belysning och naturområden i planen. Föreningen kommer att debitera medlemmarna avgifter för att täcka löpande kostnader och framtida underhåll för anläggningarna.

Drift vatten och avlopp

Vamas ansvarar för systemet och debiterar avgifter efter vid var tid gällande taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen kommer inte ansvara för några anläggningar inom planområdet varför exploateringsavtal inte behöver tecknas.



Anslutning till Lotten A och gemensamhetsanläggningen

Rörbäcksnäs 28:12 och 28:13 blir delägare i den samfälliga fastigheten "Lotten A" samt deltagare i kommande gemensamhetsanläggning. Regleringarna sker i kommande lantmäteriförrättning (se sidan 8).

Tidplan

Planbesked: Våren 2023

Samråd: Q2 2026

Antagande: Q3 2026

Laga Kraft: Q4 2026

Fastighetsbildning och byggande av infrastruktur: 2027

Husbyggnation: 2027



Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplan som delvis ersätt av föreliggande detaljplan. Detaljplan Rörbäcksnäs 28:1 m.fl (L80) som antogs den 2015-06-24. Planens syfte var att skapa 17 tomter för bostadsbebyggelse med minsta fastighetsstorlek 2500 m² och med högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad 150 m² samt uthus och annat gårdshus 150 m².

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

Grundkarta

Grundkarta framtagen i december 2023.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan (2009-11-26) ligger planområdet inom bebyggelseinfluerade områden. Vilket innebär områden med befintlig bebyggelse. I huvudsak permanentbebyggelse, men även fritidshus samt handel och verksamheter av mindre omfattning förekommer. Begränsade bebyggelsetillskott kan normalt prövas genom bygglovsförfarande där planförhållandena bedöms lämpliga, bl a med hänsyn till möjligheter att ordna VA och påverkan på landskapsbilden. I översiktsplanen finns ett område utpekad för framtida bostadsbebyggelse inom vilket berörd fastighet delvis ligger. Området är detaljplanelagt men inte utbyggt. Hela området ligger inom ett större område utpekad som riksintresse för Turism och rekreation, (enligt ÖP, idag Rörligt friluftsliv). Planen syftar till att tillföra bostäder i anslutning till redan byggd miljö och därför anser kommunen att planen är förenlig med den gällande översiktsplanen.

Det aktuella området omfattas av område B 21 (Rörbäcksnäs) i den kommuntäckande översiktsplanen. I översiktsplanen finns ett område utpekad för framtida bostadsbebyggelse inom vilket berörd fastighet delvis ligger. Rekommendationerna anger även att hänsyn ska tas till jordbruksintresset och landskapsbilden, samt att planförhållandena ska bedömas som lämpliga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ställningstagande till strategisk miljöbedömning och avgränsning av MKB

Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra 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 (2010:900), 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 §. En strategisk miljöbedömning behöver därför inte upprättas. Det aktuella området består idag av naturmark och ligger i anslutning till tätbebyggt område.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning prövas av Länsstyrelsen under samrådet.



Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Förutsättningar

Området består av en tallungskog på ca 15 år. Idag står enstaka fröträd kvar som miljöträd. Fältskiktet består av kråkbär/ljungtyp och bottenskiktet av renlavar och friskmarks mossor.

Planförslag

Planområdet kommer att exploateras och befintlig vegetation och mark bör sparas där det är möjligt, även inom den nybildade fastigheterna. Inom planområdet redovisas två mindre områden som *allmän platsmark Natur* för att möjliggöra anläggande av en gångväg mellan befintliga stråk och lokalgatan inom planområdet. Gångvägarna redovisas på illustrationskartan. Det ena området för *Natur* kommer även att nyttjas för nedläggning av VA-ledningar.

Konsekvenser

Befintlig naturmark kommer i delar att försvinna inom planområdet. Allmän platsmark *Natur* minskar från 8580 kvm till 1070 kvm inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Berggrunden är sandsten täckt med ett mäktigt lager av morän. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen kulturhistorisk värdefull miljö att beakta.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Riksintressen

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Inom dessa områden skall "turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön". Denna bestämmelse har sitt ursprung i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m.

Konsekvenser

Planförslagets omfattning är begränsad då det avser möjliggöra utbyggnad av en mindre andel bostadshus och ligger i anslutning till ett redan exploaterat område. Planförslaget bedöms därför ha marginell påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

Miljökvalitetsnormer

Luft

Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.



Vatten

Förutsättningar

Grundvattenförekomsten Rörbäcksnäs-Malung bedöms ha god kemisk status.

Konsekvenser

Inga miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms överskridas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Ca 3 km nordost om planområdet finns den nybyggda flygplatsen Scandinavian Mountains Airport. Den nya flygplatsens påverkan på angränsande bostadsbebyggelse har utretts i samband med Miljöprövningen. Enligt den MKB som tagits fram i samband med miljöprövningen av flygplatsen anges att det föreligger stor osäkerhet hur stor den framtida verksamheten vid flygplatsen kommer att bli och hur den kommer att fördelas på olika flygplanstyper. Oavsett hur många flygplansrörelser det blir i framtiden så kommer dock inte flygtrafiken med hänvisning till nedanstående beskrivning av bullernivåer från flygplatsen att innebära några olägenheter för boende i Rörbäcksnäs.

Konsekvenser

Av den Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram i samband med miljöprövningen framgår att aktuellt planområde ligger utanför det område som bedömts få flygbullernivån 30 dB(A) orsakade av verksamheten på flygfältet. Ingenstans i MKB: en nämns att Rörbäcksnäs skulle påverkas av det buller som starter och landningar kommer att orsaka. Det får därmed anses utrett att buller från flygplatsen inte kommer att påverka boende inom planområdet.

Risk för ras, skred och erosion

Förutsättningar

Enligt SGU´s jordartskarta utgörs marken av isälvsediment, sand och berggrunden av sandsten. Inom området finns inget berg i dagen. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas. Lutningsförhållandena är relativt flacka varför risken för skred bedöms som mycket låg.

Förorenad mark

Inom de föreslagna bebyggelseområdena finns inte kännedom om någon förorenad mark.

Brandskydd

En ny station har byggts intill skolan i Rörbäcksnäs och är bemannad december till april. Övrig tid är insatstiden för räddningstjänsten 40 minuter, från räddningsstationen i Lindvallen. Brandvattenförsörjningen föreslås lösas på samma sätt som för de befintliga tomterna, nämligen genom att brandvatten hämtas i den närbelägna Sittån, ca 500 meter från planområdet.

Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Med fler åretruntboende i Rörbäcksnäs ökar underlaget för service.



Service

Förutsättningar

I Rörbäcksnäs finns förskola och skola för årskurs F-6 med fritidsverksamhet. Till Sälens vårdcentral är avståndet 35 km.

Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Hämtning av avfall kommer att ske via privata kärl i anslutning till respektive bostadsfastighet.

Trafik

Motortrafik

Förutsättningar

Befintlig lokalgata kommer att utökas för att nå alla kommande fastigheter inom planområdet.

Konsekvenser

En stickgata som delvis redan är utbyggd, kommer att övergå till privata fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns inga utbyggda gång- och cykelvägar.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har upprättats av Skeddalen Facilitering AB samt Mareld AB på uppdrag av exploatör Rörbäcksnäs Holding AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt/plansamordnare Anna Ädling på Malung-Sälens kommun.