

Detaljplan för Kvarnholen

Malung-Sälens kommun

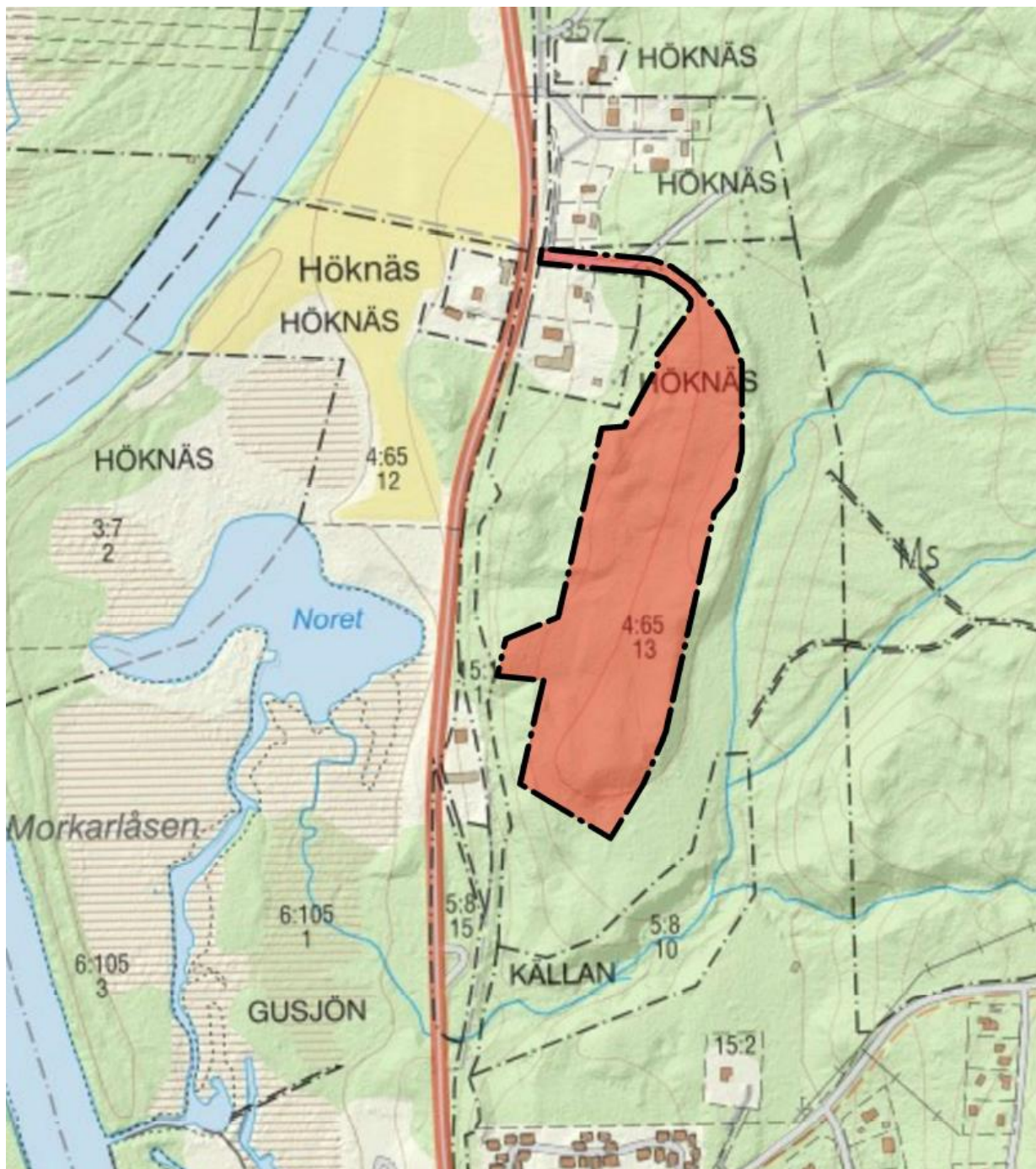
Dalarnas län

Upprättad i mars 2021, rev. i mars 2022 och augusti 2022

av Bygg-Teknik i Malung AB

P nr. 2018-0018

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2019-04-17
Antagen	KF	2022-09-26 §89
Vunnit laga kraft		2022-10-26



PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- VA-karta
- Översiktskarta VA
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att medge bostadsbebyggelse för i första hand säsongsarbetare i anslutning till Kläppens skidanläggning.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget ca 1 km norr om Kläppens skidanläggning.
Areal	Planområdets areal är ca 5,2 ha.
Markägoförhållanden	Planområdet är beläget på del av fastigheten Gusjön 4:65 vilken ägs av Kläppen Ski Resort AB (KSR).

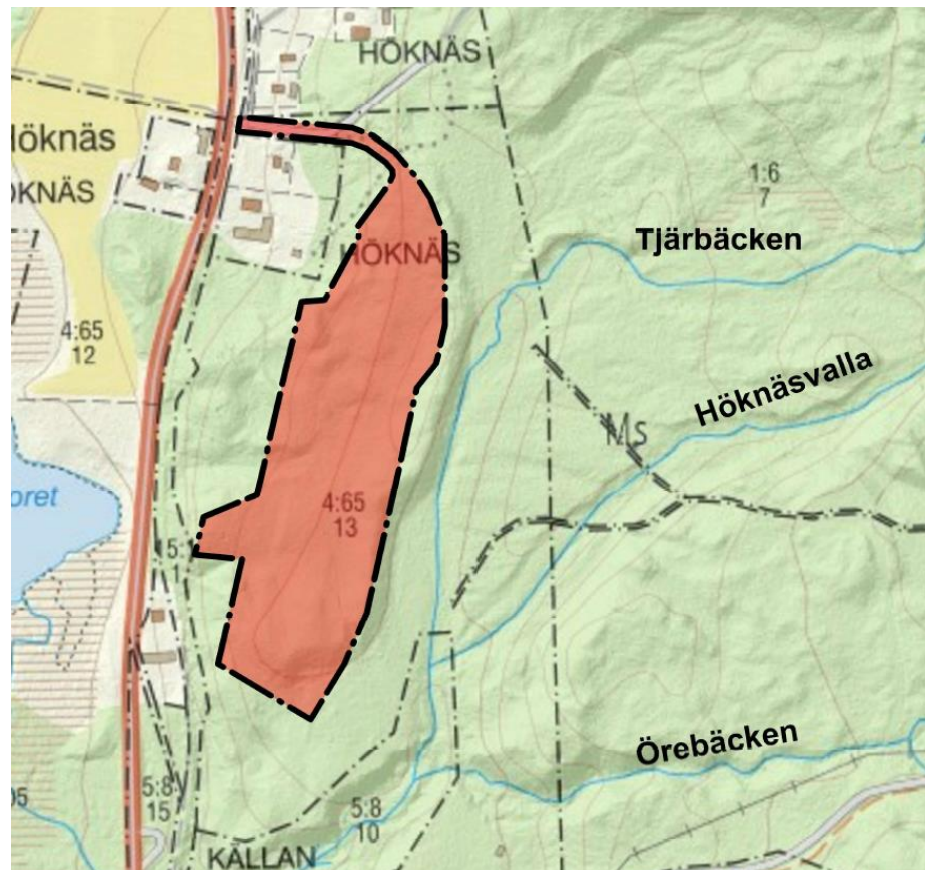
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	<p>Planområdet ligger inom Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt Miljöbalken kapitel 4 § 2.</p> <p>Planområdet ligger även inom ett av Försvarsmakten utpekat område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde enligt MB 3 kap 9 §. Detta omfattar ett stråk från Vänern upp till Älvdalen. Påverkan på lågflygningsområdet inskränker Försvarsmaktens möjlighet att utnyttja kringliggande flyg- och helikopterflottiljer som är utpekade som områden av riksintresse. Då planområdet ligger inom redan tätbebyggt område och att höjden på de byggnader som tillåts inom området är begränsad bedöms inte planläggningen påverka möjligheten att använda lågflygningsområdet.</p> <p>Planområdet ingår i vattenområdet Västerdalälven som är av riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Inom området får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras.</p> <p>Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att påtagligt skada områdets natur-och kulturvärden. Vidare bedöms inte</p>
----------------------	--

den föreslagna planläggningen påtagligt skada respektive påtagligt försvåra åtkomsten eller utnyttjandet av övriga riksintressen.

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område A4a (Gusjön-Höknäs) i kommunens översiktsplan. I översiktsplanen anges att område i första hand avses användas för boende för året-runt-personal. Vidare anger översiktsplanen att området består av skogsterräng som genomkorsas av tre bäckar (Tjärbäcken, Höknäsvalla samt Örebäcken). Området uppskattas preliminärt att kunna rymma ca 40-50 tomter.



Den sydöstra delen av det aktuella planområdet omfattas av den fördjupad översiktsplan för Gusjön-Fiskarheden (upprättad 1986 och aktualitetsförklarad 2009 i samband med antagande av den kommuntäckande översiktsplanen). I denna anges användningen skogsområde med rekreationsintresse för det aktuella området.

Parallellt med framtagandet av denna detaljplan pågår arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Kläppen. I denna är aktuellt planområde utsatt som Reservområde; bostäder, fritidsboende. Inom området finns även ett Naturområde samt ett ekologiskt känsligt område där de tre bäckar går samman.

Intentionerna med detaljplanen bedöms gå i linje med översiktsplanen samt även den nya fördjupade översiktsplanen som det nu arbetas med.

Detaljplaner

Planområdet ligger utanför detaljplanelagt område och gränsar inte heller direkt till någon befintlig detaljplan.

Program	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
Strandskydd	<p>De tre bäckarna direkt öster om planområdet medför att planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelsen i miljöbalken. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.</p> <p>För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18c § uppfylls. I detta fall åberopas skäl nummer 5:</p> <p><i>Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet.</i></p> <p>Detta med hänvisning till fjällturismen och dess stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket i sin tur skapar ett behov av kompletterande fritidsbebyggelse samt boende för året-runt-personal. Det finns i praktiken inte möjlighet till alternativa placeringar av anläggningar för alpin skidturism, framför allt då fjällområdenas topografi gör att det finns mindre bäckar att förhålla sig till oavsett vilket område som avses tas i anspråk för bebyggelse. Ofta är avståndet mellan mindre vattendrag så litet att all mark i praktiken omfattas av strandskyddet. Alternativa placeringar skulle resultera i en placering så långt bort att syftet inte uppfylls.</p> <p>Mellan vattendraget och planområdet finns det goda möjligheter för så väl allmänheten som för djur-och växtliv att ha tillgång till området. Enligt den proportionalitetsprövning som enligt MB 7 kap 25 § ska göras bedöms de fördelar som en förtätning enligt ovan medför inte strider mot syftet med strandskyddet.</p>
Miljökonsekvensbeskrivning	<p>Parallellt med upprättandet av samrådshandling för aktuell detaljplan har en undersökning av betydande miljöpåverkan gjorts. Undersökningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Undersökning av betydande miljöpåverkan".</p> <p>Undersökningen om betydande miljöpåverkan har varit föremål för samråd med länsstyrelsen i samrådsskedet. Länsstyrelsen har 2021-06-21 svarat att de delar kommunens ställningstagande att planen inte medför betydande miljöpåverkan.</p> <p>Undersökningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.</p>
Kommunala beslut	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2017-11-15 beslutat att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar ska beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Vegetation

Med ledning av en fältbesiktning 2018-10-29 har en naturvärdesinventering upprättats. Området utgörs av en tallhed med ca 50-årig likåldrig gallringsskog på torr mark. Området mellan planområdet och riksväg 66 består av en högvuxen relativt tät tallskog, vilket är positivt ur bullersynpunkt och även med hänsyn till landskapsbilden.

Landskapsbild

Föreslagen bebyggelse har anpassats till terrängförhållandena och är i huvudsak belägen på en plåtå i en västsluttning med bakomliggande högre åsar, ingen siluettverkan kommer därmed att uppstå och landskapsbilden kommer att påverkas marginellt.

Naturmiljö

Några skyddsvärda naturvärden finns ej inom planområdet.

Markbeskaffenhet

Underlaget är sediment med små förekomster av morän. Någon geoteknisk utredning har därmed inte upprättats i samband med planläggningen. Före detaljprojekteringen av VA-ledningar ska dock en översiktlig grundundersökning göras för att kontrollera läget på berg.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.



Foto som visar planområdets karaktär

Bebyggelseområden

Bostäder (B₁)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6,0 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 12000 m².
- Högsta tillåtna byggnadsarea är 2600 m².
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högst 150 lägenheter får anordnas.
- Tak samt fasad ska ges matt mörk färg.

Bostäder (B₂)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,2 meter.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1200 m².
- Högsta tillåtna byggnadsarea är 150 m².
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Varje fastighet får innehålla högst två lägenheter.
- Tak samt fasad ska ges matt mörk färg.

Återvinningsstation (E₁)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 50 m²
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter
- Tak och fasad ska ges matt mörk färg.

Elstation (E₂)

Nedanstående planbestämmelser skall gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 30 m²
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter
- Tak och fasad ska ges matt mörk färg.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

Kollektivtrafik

Vid Kläppentorget ca 1 km från planområdet finns en busshållplats. Den på illustrationskartan redovisade skid- och gångvägen från planområdets södra del kan med fördel nyttjas för att ta sig till busshållplatsen. Det finns även en busshållplats ca 100 meter norr om tillfartsvägens anslutning mot riksväg 66.

Offentlig och
kommersiell
service

Vid Kläppentorget, ca 1 km meter från planområdet finns restaurang, pub, kiosk och skishop samt service för skidåkning. Vid Kläppen camping, väster om riksväg 66, cirka 1 km från planområdet, finns en livsmedelsaffär. Övrig offentlig service tillhandahålls i Sälens by ca 14 km från planområdet.

Vägar och trafik

Vägnät

Planområdet trafik matas från en befintlig väg i norra plangränsen. Efter samrådet har planområdet utökats för att omfatta hela infartsvägen fram till allmänna riksväg 66 för att därmed trygga utfartsfrågan för planområdet. Vid den befintliga vägens anslutning till riksvägen finns god sikt åt båda hållen och någon förändring av anslutningspunkten bedöms i detta läge ej nödvändigt. Skulle åtgärder krävas skall tillstånd för detta sökas hos Trafikverket. Det dagvatten som kommer längs den befintliga anslutningsvägen skall vid ombyggnaden avledas innan det når den allmänna vägens dike.

Gång-och
cykelleder
Skoterleder

I norra delen av planområdet finns en befintlig vandringledd, som leder till en fåbod. Denna led skall bevaras och har redovisats på illustrationskartan. För att minimera biltrafik till skidområdet kommer en ny skid- och gångväg att anläggas i planområdets södra del. Denna led har även redovisats på illustrationskartan. En befintlig skoterled redovisas på illustrationskartan.

Störningar

Regeringen har den 11 maj 2017 beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Förordningsförändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA.

Förordningen anger att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med en maximal boarea om 35 kvm gäller krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA samt en maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA som inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För beräkning av bullervärden har Boverket och SKL:s rapport "Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller" använts. Beräkningen ger inte ett fullt tillförlitligt svar på hur bullernivåerna är på platsen då planområdet ligger ca 20–25 meter ovanför bullerkällan, vilket rapporten inte tar hänsyn till. Det går dock att anta, till följd av de ljuddämpande förutsättningarna i form av höjdskillnad samt vegetationen, att bullernivåerna inte kommer vara högre än de bullernivåer som redovisas utifrån SKL:s material. Enligt tabell två och diagram två i "Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller" kommer

den ekvivalenta ljudnivån vid fasad att understiga 60 dBA. Skyltad hastighet är 80 km/h och ca 300 meter söder om planområdet är skyltarna för hastighetsbegränsningen till 60km/h, varför hastigheten förbi själva planområdet bedöms ligga mellan 60-80km/h. Riksvägen trafikeras i genomsnitt av ca 3000 fordon per dygn och närmaste bostadsfasad är belägen ca 45 meter från allmänna vägen. I beräkningen används hastigheten 80km/h även fast det går att anta att hastigheten är lägre och ligger mellan 60–80 km/h. Detta resulterar i att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas bli 57,5 dBA ekvivalentnivå som högst. Riktvärdet på 60 dBA vid fasad kommer därmed inte att överskridas. Det går även att anta till följd av planområdets topografi och vegetation att värdet inte kommer att överstigas trots saknaden på parametrarna höjdmeter och vegetation i beräkningen, snarare tvärtom så kan värdet antas vara lägre.

De framtida bullernivåerna år 2040 bedöms i Boverket och SKL:s rapport utifrån ett antagande att trafikmängden ökar med 30%. Därvid skulle vägtrafiken förbi fastigheten öka från 3000 fordon per dygn till ca 3900 fordon i genomsnitt per dygn. Enligt tabell två i diagram två i Boverkets och SKL:s rapport kommer den ekvivalenta ljudnivån vid fasad, ca 45 meter från den allmänna vägen, att vara 58,5 dBA vid en hastighet av 80km/h år 2040. Det förtjänar att påpekas att denna rapport i huvudsak omfattar bullerproblematik i trafikintensiva tätortsmiljöer. Utmaningarna i samband med förtätningar i nära anslutning till högt belastade trafikleder går inte direkt att jämföra med det aktuella planområdet. Praxis inom bullerberäkning är att hänsyn till topografin ska tas när avståndet mellan faktisk mark och plan mark är 10 % eller mer än avståndet mellan ljudkällan och plan mark där byggnaden ska placeras. Kuperad terräng kan också vara bra ur ljudsynpunkt framförallt om marken kan kategoriseras som mjuk. Ytor i den direkt närhet av större vägar i kuperad terräng i tätortsmiljö är ofta mycket "hårda", dvs präglade av asfalt, stenlagda slänter, broar och fundament av betong etc. I det aktuella planområdet är den omgivande terrängen både kuperad samt "mjuk".

En annan viktig aspekt vid bedömning av eventuellt buller i närheten av planerade bostäder är frågan om det inom ett rimligt avstånd från bostaden finns tillgång till rekreativ utevistelse med god ljudmiljö. Som rekreativa områden med god ljudkvalitet räknas områden som är allmänt tillgängliga och som tveklöst kan sägas ha en god ljudmiljö, dvs trafikbullernivåerna är så pass låga att ljud som hör platsen till tillåts dominera. Rekreativa miljöer med god ljudkvalitet brukar i urbana miljöer vara exempelvis parker, torg, smågator med mycket lite eller ingen trafik med service, restauranger osv. Även förskolemiljöer kan utgöra en sådan miljö. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till Kläppens skidanläggning, där naturmiljöer utgör en betydande del av området. Den enda betydande källa till trafikbuller är riksväg 66, som ligger ca 45 meter från den planerade bebyggelsen. Områden för rekreativ utevistelse med god ljudmiljö finns således i mycket stor utsträckning i planområdets omedelbara närhet.

Likt beräkningen utifrån dagens förhållanden så går det att anta till följd av planområdets topografi och vegetation att riktvärdet inte kommer att överstigas i genomförande av planen, trots avsaknaden av ovanstående parametrar i beräkningen. För att säkerställa att riktvärdet trots detta inte överskrids har en planbestämmelse (f¹) införts på det område som är närmre än 70 meter från den allmänna vägen: "Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida".

Med hänsyn till ovanstående bedöms en mer omfattande bullerutredning inte krävas för att säkerställa människans hälsa och säkerhet utifrån ett buller-perspektiv. Materialet som har används saknar parametern för höjdskillnaden mellan bullerkällan och mottagaren, vilket i detta fall är uppmätt till ca 20-25m. Den kuperade terrängen bedöms inte bidra till högre bullernivåer utifrån de framtagna bullernivåerna, snaraste tvärtom. Vidare finns utomordentligt god tillgång på områden för rekreativ utvistelse med god ljudmiljö i planområdets närhet. Trots detta så har planbestämmelser införts i plankartan för att säkerställa att riktvärdena underskrids, detta berör kvartersmarken <70 meter. Resterande kvartersmark inom planområdet ligger på ett avstånd som är >70 meter från den allmänna vägen och bedöms inte behöva några skyddsbestämmelser för att klara riktlinjerna för trafikbuller vid bostadsbyggnad. Materialet anses tillräckligt för att säkerställa att bullernivåerna inte överskrids.

Riskbedömning farligt gods

Riksväg 66 är utpekad som en transportled för farligt gods. Närmaste bostadsbebyggelse föreslås placeras i huvudsak 70 meter från riksväg 66 och ca 20-25 meter högre än riksvägen. En tomtplats är belägen så att bostadshuset kan placeras ca 45 meter från länsväg 66. Då marken lutar kraftigt upp mot planområdet bedöms detta ändå vara acceptabelt. Enligt Länsstyrelsens publikation "Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods" krävs därmed inga särskilda åtgärder eller analyser.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala avlopps nätet och hela planområdet kommer därmed ingå i kommunens verksamhetsområde för Kläppen gällande vatten och avlopp så snart ledningsnätet byggts ut och slutbesiktigats.

Område **B₁** beräknas bebyggas med ca 150 lägenheter med plats för i genomsnitt 1 person per lägenhet. Område **B₂** beräknas bebyggas med 10 bostadshus med plats för i genomsnitt 8 personer per hus.

Totalt innebär det $150 + 80 = 230$ personer.

Med en 70-procentig beläggning innebär det $0,7 \times 230 = 161$ PE. Inom Kläppen område är bedömningen att 1 PE motsvara 0,7 PE med hänsyn till att det gäller fritidsbebyggelse som inte nyttjas hela året. $161 \text{ PE} \times 0,7 = 113$ PE totalt för hela planområdet.

Befintligt reningsverk är dimensionerat och godkänt för totalt 6786 PE.

Den maximala belastningen på reningsverket uppmättes under 2020 till 2119 PE och medelbelastningen under 2020 var 711 PE.

Den maximala belastningen på reningsverket uppmättes under 2018 till 5142 PE och medelbelastningen under 2018 var 1781 PE. Kläppens avloppsreningsverk bedöms, med hänvisning till ovanstående, att klara den ökade belastningen.

Planområdet är ett av de delområden som planeras få kommunal vattenförsörjning och anslutas till vattenverket i Sälen. Kommunalt vatten nät beräknas vara utbyggt till aktuellt planområde under hösten 2022. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed $0,150 \times 230 = 35 \text{ m}^3/\text{dygn}$.

Sälens vattenverk har enligt vattendom tillstånd att ta ut 7500 m³/dygn.

Den maximala förbrukningen under 2020 var enligt mätningar 2127 m³/dygn och medel förbrukningen 702 m³/dygn. Den ökade förbrukningen på 35 m³/dygn är marginell i jämförelse med vad som idag tas ut.

I Kläppen finns till säsongen 2022 även en ny högreservoar. Den jämnar ut flöden vid förbrukningstoppar, samt att det ger Kläppen en redundans vid eventuella produktionsbortfall av dricksvatten.

Hela planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde gällande vatten och avlopp.

En VA-karta upprättats som bilaga till detaljplanen. Vidare har en översiktlig VA-karta upprättats, som redovisar hur VA-anslutning skall ske när Vamas tar över både vatten och avloppsledningar till planområdet. Projekteringen av ledningsnätet ska ske i samråd med Vamas.

Inför antagandet ska ett VA-avtal upprättas mellan exploitören och VA-huvudmannen Vamas där anslutningspunktens läge ska redovisas.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte kommer att innehålla hårdgjorda ytor. Dagvattensystemet kommer att utformas som ett öppet system med öppna gräsbeklädda diken längs vägarna samt på lämpliga ställen inom område **B₁**. Dikena avleds till de naturliga ravinerna mot väster. Ravinerna har goda förutsättningar att ta hand om dagvattnet och föra ner det till grundvattnet. Skulle inte ravinerna trots allt inte kunna ta hand om dagvattnet så kommer dagvattnet att ledas vidare ner mot ett större dike i anslutning till gamla banvallen som numera används som gång- och cykelbana. Därmed kommer inget dagvatten från planområdet att hamna i diket invid riksväg 66. Något ytterligare dagvatten kommer heller inte att tillföras riksvägens diken i anslutning till in- och utfarten från planområdet då denna väg redan finns och ingen ökad mängd dagvatten kommer att tillföras riksvägens dike. Recipienten för dagvatten som avvattnas från planområdet är Västerdalälven. Exploateringen bedöms inte påverka recipientens miljökvaliténorm (MKN). Avvattningen från hustaken bör ske via

takrännor med utkastare, där dagvattnet avvattnas på tomterna och vidare mot angränsande diken.

Mavacon har 2022-03-17 upprättat ett PM för dagvattenhantering som bifogas planförslaget. Om de åtgärder som föreslås i ovanstående text och i dagvattenutredningen så bedöms en hållbar dagvattenhantering för området kunna uppnås.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget inom 27 minuters insatstid från Sälens räddningsstation. Den kan backas upp av Malungs räddningsenhet, som vid behov kan vara på plats efter 47 minuter.

Inom Kläppens skidanläggning finns också ett konstsnövattensystem dit vatten pumpas från älven. Detta vatten kan användas som brandvatten för området under vintertid då anläggningen är igång. Närmaste brandpost för att nyttja detta släcksystem är vid parkeringen vid starten för skidspåret längs Västerdalälven. I samband med projekteringen av ledningsnätet till planområdet skall detta dimensioneras så att en brandpost kan anläggas inom central delen av planområdet.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. En brandväg ska ha en fri höjd på 4,0 meter och kurvorna inom området skall ha en inre radie på minst 7 meter samt yta för sveparea på yttersidan kurvan.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet 5, i Boverkets Byggregler, beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

El/värme

Planområdet skall anslutas till Malungs Elnät. Några kapacitets-problem beträffande elförsörjningen föreligger inte. Den nya bebyggelsen kommer i första hand att värmas upp med hjälp av vattenburna system med värmepump, som har bergvärme som värmekälla. Vid anläggande av bergvärme föreligger anmälningsplikt till Miljökontoret, varvid en prövning sker om detta är lämpligt.

Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt miljöbalken 1 kap. 1 § samt 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Avfall

Planområdet ligger inom området för FNI-system (Fastighetsnära insamling) För avfallshantering har ett **E₁**-område utlagts direkt norr om **B₁**-området. Efter samrådet har plankartan reviderats så att en vändplan kan anordnas i direkt anslutning till **E₁**-området.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

I samband med handläggning av detaljplaneärendet har en undersökning om betydande miljöpåverkan gjorts för att bedöma om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planen innebär att ett skogsområde på ca 5 ha, beläget ca 100 meter öster om riksväg 66, tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Kommunens ställningstagande är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

**Administrativa
frågor**

Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.

**Konsekvenser av
planens genom
förande**

Planen innebär att bostadsbebyggelse för i första hand personalboende kan skapas i anslutning till Kläppens skidanläggning.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2019:412.
Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2022.
Ansvarsfördelning	Exploatören är ansvarig för samtliga åtgärder och därmed förenade kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska frågor krävs för genomförandet av planen skall exploatören teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal skall tecknas mellan Vamas och exploatören innan detaljplanen antas av kommunen.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Enskilt huvudmannaskap innebär att ägarna till fastigheter i området får ansvar för att förvalta och sköta allmänna platser (vägar, naturmark mm.) Det sker genom fastighetssamverkan i en nybildad gemensamhetsanläggning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att minsta fastighetsstorlek har angivits.
Ledningsområden	Ledningsområden (u-områden) har lagts ut för att tillförsäkra ledningsägaren möjlighet att bilda servitut eller ledningsrätt för de VA-ledningar som passerar över kvartersmark. Vem som blir ansvarig att ansöka om bildande av servitut kommer att regleras i VA-avtalet.
Gemensamhetsanläggningar	En gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgatan och naturmarken inom planområdet. Eftersom det finns 2 befintliga vägservitut till förmån för fastigheterna Höknäs 4:17 och 4:18 samt Transtrand 1:6 bör i samband med bildande av en gemensamhetsanläggning dessa fastigheter tilldelas andelstal för underhåll av vägen medan exploatören skall ansvara för byggande och förbättring av vägen.
Lantmäteri-kostnader	Exploatören är ansvarig för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning och avstyckning av fastigheter inom planområdet söks och lantmäterikostnaderna skall betalas av den som ansöker.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens Va-nät. Exploatören ska anlägga och finansiera VA-ledningar inom planområdet och fram till anslutningspunkt för kommunalt Va-nät.

Grundkarta m.m. Grundkartan har upprättats av Mora Kartproduktion AB i oktober 2018 genom flygning med drönare på ca 100 meters höjd. Grundkartan har inte uppdaterats inför antagandet eftersom inget har hänt inom området.

Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av exploatören i samråd med planeringsarkitekt MSA Marcus Thorell och planarkitekt Ronja Backsell.