



**Detaljplan för
BOSTÄDER SÖDER OM LIFT 303 I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-07-05

Laga kraft 2023-08-03

PLANBESKRIVNING

2023-07-05

Detaljplan för **BOSTÄDER SÖDER OM LIFT 303 I LINDVALLEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av ett område söder om Timmerbyn och Söderåstorget i Lindvallen, direkt invid stolliften Express 303. Önskemål finns nu om att exploatera området med nya lägenheter och därigenom tillvarata det liftnära läget. Den nya bebyggelsen som föreslås kommer därmed att få mycket god tillgång till skid- och liftsystem med ski in ski out.

Planförslaget medför översiktligt en exploatering motsvarande ca 40-45 lägenheter.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Trekröset*, riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 2 § och 4 kap.6 § miljöbalken (MB)), riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) samt inom riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då områden som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger inte är högre än tre våningar och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget söder om Timmerbyn och Söderåstorget i Lindvallen, direkt invid stolliften Express 303. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer. Planområdet gränsar i norr till lägenhetshus (Ski House 303), mark planlagd för gata som ännu inte byggts ut och stollift Express 303 med kringliggande nedfarter. Övriga delar gränsar till naturmark.



Översiktskarta, källa hitta.se

Areal

Planområdets areal är cirka 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde A10 Lindvallen södra i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom område A10 medges att område söder om lift 303 får exploateras med max 750 bäddar i form av stugby/hotell. Vidare anges att vid utformning av området ska stor hänsyn tas till naturvärden och landskapsbild. VA-förhållandena ska särskilt beaktas.

Planområdet har under september 2017 inventerats av HL Taigabas och har bedömts kunna exploateras under förutsättning att värdefulla tallöverståndare integreras. I planförslaget har hänsyn till dessa så långt möjligt tagits vid husplacering. 20 av 24 värdefulla tallar bedöms kunna vara kvar.

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

Detaljplaner m m

Ett planprogram, *Planprogram Söderåstorget Lindvallen*, som gränsar mot aktuellt planområde i norr, har varit föremål för samråd under hösten 2022. Planområdet i aktuell detaljplan är helt anpassat till förslagen i planprogrammet, och redovisas även i planprogrammet.

Det föreslagna planområdet är idag inte detaljplanelagt men gränsar i norr till mark inom "Detaljplan för Skidtorg vid lift 303" (T135), laga kraft 2004-07-15, som är utlagd för lokalgata.

Kommunala beslut Kommunstyrelsens arbetsutskott i Malung-Sälens kommun har 2018-03-15 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Miljökonsekvensbeskrivning Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, har gjorts till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Länsstyrelsen har efter samrådet meddelat att de delar kommunens bedömning att någon MKB inte bedöms behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Marken inom området består av två tallåsar nedanför Hemfjällets östra sluttning. Den västra åsen ligger inom planområdet som högst 582 möh och sluttar svagt norrut ner mot 575 möh. Den östra åsen ligger som högst 577 möh och sluttar norrut ner mot 570 möh. Mellan åsarna och väster om planområdet finns myrmark.

Naturvärdesinventering Planområdet har under september 2017 inventerats av HL Taigabas. Planområdet inrymmer tallåsar med starkt skittat tallbestånd med inslag av fjällbjörk och rönn. Rikligt med gamla brandstubbar och dimensionshuggningsstubbar. Fältskikt av kråkbär/ljungtyp och bottenskikt av väggmossa och renlavar. Trivial flora men en del element som tallöverståndare och död ved. Området är av måttligt naturvärde. De äldre tallöverståndarna är viktiga att integrera.

Söder om planområdet rinner Fallsbäcken. Området kring bäcken är utpekad som nyckelbiotop registrerad av Skogsstyrelsen. Mycket bördigt bäckdråg med gammal granskog. Högörtstyp med rikliga förekomster av element och rödlistade arter. Högsta naturvärde (klass I).

Fallsbäcken avvattnar en större myr, Josmyran, som ligger väster om nu aktuellt planområde. Josmyran är en mycket artrik myr som är utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering (klass II).



Blått område är nyckelbiotopen och det gula Josmyran

Öster om planområdet växer äldre enskiktad gran på frisk mark av blåbärsristyp. Elementrikt med död ved och lågor. Fynd av rödlistad gränsticka och enstaka violettgrå tagellav. Högt naturvärde. En bidragande orsak till naturvärdet är anslutningen till området kring Fallsbäcken.

Planområdet ligger inom område som kan exploateras under förutsättning att värdefulla tallöverståndare integreras. I planförslaget har hänsyn till dessa så långt möjligt tagits vid husplacering. 20 av 24 värdefulla tallar bedöms kunna vara kvar och har försetts med bestämmelse som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk (n_1 , $träd_1$) samt att marklov krävs även för trädfällning (a_1). De träd som behöver tas ned ligger mitt uppe på den östra åsens plåt vilket gör dem svåra att spara om området ska kunna exploateras på ett terrängmässigt lämpligt sätt.

Åsslänter inom planområdet som inte föreslås exploateras har utlagts som naturområden ($NATUR_1$) och försetts med bestämmelse som anger att skogen inte får avverkas ($skog_1$). Nedtagning av enstaka träd får dock ske om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att behålla vegetationen inom åsslänterna. Marklov krävs för även trädfällning (a_1).

Planområdet ligger utanför nyckelbiotopsområdet för Fallsbäcken och ingen exploatering kommer därmed ske inom nyckelbiotopsområdet. Dagvatten från gatorna inom plan-

området kommer naturligt att rinna med terrängen norr- och österut och leds därmed inte till nyckelbiotopen som ligger söder om planområdet.

Fornlämning

Ca 400-500 meter väster om planområdet ligger ett brynstensbrott registrerat som övrig kulturhistorisk lämning. Brottet får inte skadas i samband med exploatering av planerad bebyggelse eller genom att vägar mellan planområdet och intilliggande skidanläggningar anläggs.

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret är mäktigt och består av morän. Myrmark finns mellan åsarna och väster om planområdet. Enklare genomförd sticksondering visar att myr djupet är ca 0,5-1,5 m. Bebyggelse förläggs på åsarna utanför myrmarken. Föreslagna väg och parkering till bebyggelse på den östra åsen berör myrmark.



Myren mellan åsarna.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

Strandskydd

Planområdets södra och västra del berörs av strandskydd på 100 meter från Fallsbäcken som rundar åsarna och rinner vidare österut och under Hemfjällsvägen.

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av strandskyddet för Fallsbäcken. Strandskyddet upphävs inom berörda delar planområdets kvartersmark

(BO). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a₃).

Bäcken ligger som närmast ca 40 meter från föreslagen bebyggelse. Avståndet möjliggör att människor och djur kan passera längs bäcken och växter sprida sig, även om strandskyddet upphävs. Fallsbäcken med sin gransumpskog är en del av ett nyckelbiotopsområde. Detta område kommer inte exploateras. Den del av strandskyddsområdet som berörs av exploateringen har i naturvärdesinventeringen utpekats som möjligt att exploatera under förutsättning att värdefulla tallöverståndare integreras.

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

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anför:

Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrund är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse	Direkt norr om planområdet finns ett lägenhetshus i två våningar (Ski House 303). Norr om planområdet ligger också stolliften Express 303.
----------------------	--



Befintlig bebyggelse (Ski House 303) direkt norr om planområdet.

Öster om planområdet ligger ett pistmaskinsgarage invid Hemfjällsvägen.



Pistmaskinsgarage invid Hemfjällsvägen, öster om planområdet.

Bostäder (B)
Tillfällig vistelse (O)

Inom planområdet föreslås sammanlagt ca 40-45 nya lägenheter fördelade på tre kvarter. Lägenheternas storlek föreslås vara i genomsnitt cirka 8 bäddar.

Största bruttoarea (e_1) är 2000 m² respektive 1500 m² (BTA) för de västra kvarteren och 2000 m² (BTA) för det östra kvarteret. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 9,0 meter och taklutningen till max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Fasadmateriäl ska i huvudsak vara av trä och

målas i mörk matt kulör. Takmaterial ska ha mörk matt kulör (f₁).

Attefallshus,
friggebodar etc

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

Service

Service som butiker, restauranger etcetera finns att tillgå kring Experiumtorget nordväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälen by.

Tillgänglighet

Bebyggelsen är belägen i mer eller mindre sluttande terräng. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Friytor

Åsslänter inom planområdet som inte föreslås exploateras har utlagts som naturområden (NATUR₁) och försetts med bestämmelse som anger att skogen inte får avverkas (skog₁). Nedtagning av enstaka träd får dock ske om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Bestämmelsen syftar till att behålla vegetationen inom åsslänterna. Marklov krävs även för trädfällning (a₁).

Trafik

Trafikmatning

Planområdet föreslås trafikmatas från Hemfjällsvägen och via en redan planlagd men inte utbyggd lokalgata i gällande "Detaljplan för Skidtorget vid lift 303". Vid höjdstudier av vägan slutningen har det visat sig att avgränsningen av gatuområdet i gällande detaljplan behöver utökas något för vägslänt. Ett mindre område för utökning av gatuområdet har därför tagits med i nu aktuell detaljplan (GATA₁).

Parkering

Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till cirka en p-plats per fyra bäddar.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experiumtorget nordväst om planområdet.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian

Mountains Airport mellan Hundfjället och Röräcksån och närmaste regionala flygplats ligger i Mora.

Störningar

Trafikbuller

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.

Förordningsförändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Planområdet ligger långt från större trafikerade vägar och riktvärden för buller bedöms därmed inte överskridas för den planerade bostadsbebyggelsen. Som jämförelse kan nämnas att riktvärden för trafikbuller beräknas klaras ca 40 meter från Fjällvägen/rv66 (beräknats för trafikflöden år 2040 i samband med andra planprojekt i Lindvallenområdet).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ett planeringsdokument *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer* togs fram 2012 av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Syftet med dokumentet var att fungera som underlag vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. Vid tidpunkten för dokumentets framtagande hade merparten av vattenförsörjningen enskilt huvudmannaskap. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanarbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Lindvallen inom område Typ 7 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*.

Lindvallens egna vattennät har övertagits av VAMAS och

anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Sälkfällets 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 Sälensfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong.

Nu aktuellt planförslag beräknas bebyggas med cirka 40-45 lägenheter med plats för i snitt 8 personer, vilket innebär totalt 360 personer. Den uppskattade ökade belastningen på Sälkfällets reningsverk räknat i antal personekvivalenter (pe), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed $0,7 \times 360$ personer = 252 pe vid full utbyggnad.

Utifrån det nya tillståndet bedöms Sälkfällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

VAMAS kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt spillvatten. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

Vattenförbrukningen för planområdet bedöms komma att uppgå till 54 m³ per medeldygn (varje person bedöms nyttja 150 l/dygn) under högsäsong.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2019-06-03.

Dagvatten

Dagvatten från bostadsfastigheterna ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda

ytter och omges av naturmark. Gator och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten i vägkroppen.

Dagvatten från gatorna inom planområdet kommer naturligt att rinna med terrängen norr- och österut och leds därmed inte till nyckelbiotopen för Fallsbäcken som ligger söder om planområdet.

Ei Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. Befintliga transformatorstationer i närheten av planområdet har inte kapacitet för att ansluta planerad utbyggnad. En egenskapsbestämmelse om att mindre byggnader för områdets tekniska försörjning får uppföras på mark för (BO) (e_2). Bygglov krävs inte om de är mindre än 15 kvadratmeter (a_2).

Värme Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

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

Avfall Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas.

En större återvinningsstation planeras på den norra sidan av Hemfjällsvägen i höjd med Timmerbyn. Stationen är tänkt att hantera alla fraktioner undantaget grovavfall, farligt avfall, elavfall, producentavfallsmaterial och deponi. Dessa fraktioner får lämnas vid Sälens återvinningscentral 2 km norr om planområdet.

Återvinningsstationen är tänkt att försörja befintliga stugområden i närområdet och ersätta mindre återvinningsstationer samt försörja nya boendeområden i närområdet som för närvarande byggs ut/planeras; nu aktuellt planområde, Timmerbyn västra, Söderåstorget etcetera. Fler områden kan anslutas förutsatt att kapacitet finns.

Den nya återvinningsstationen planeras stå färdig innan den aktuella detaljplanen är utbyggd. Om stationen inte skulle stå

färdig innan bostäderna tas i bruk behöver exploatören planera för utrymme för kärl. Utrymmet ska anpassas för att möjliggöra tömning av kärl.

Vamas ansvarar för hämtning av mat- och restavfall och Skistar samordnar hämtning av förpackningar och tidningar med Förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Experium ca 600 meter norr om 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.

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.

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper Planområdet är beläget söder om Timmerbyn och Söderåstorget i Lindvallen, direkt invid stolliften Express 303.

Planområdet gränsar i norr till lägenhetshus (Ski House 303), mark planlagd för gata som ännu inte byggts ut och stollift Express 303 med kringliggande nedfarter. Övriga delar gränsar till naturmark.

Marken inom området består av två tallåsar nedanför Hemfjällets östra sluttning. Den västra åsen ligger inom planområdet som högst 582 möh och sluttar svagt norrut ner mot 575 möh. Den östra åsen ligger som högst 577 möh och sluttar norrut ner mot 570 möh. Mellan åsarna och väster om planområdet finns myrmark. Planområdet ligger inte inom

område med utpekade naturvärden med undantag av äldre tallöverståndare.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av fastigheten Västra Sälen 7:247 kan bebyggas med lägenhetshus i tre våningar inrymmande ca 360 bäddar och därigenom tillvarata det liftnära läget.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför översiktligt en exploatering motsvarande ca 40-45 lägenheter. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring i området. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 150 fordon/dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

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

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Planområdet ligger enligt naturvärdesinventeringen inom område som kan exploateras under förutsättning att värdefulla tallöverståndare integreras. I planförslaget har hänsyn till dessa så långt möjligt tagits vid husplacering. 20 av 24 värdefulla tallar bedöms kunna vara kvar och har försetts med bestämmelse som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk (n_1 , träd₁) samt att marklov krävs för trädfällning (a_1). Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon större negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför översiktligt en exploatering motsvarande ca 40-45 lägenheter. Planen resulterar därför i en ökning av trafikstringen med ca 150 fordon/dygn. Den planerade fritidsbebyggelsen kommer också att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng

samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras. Inga riktvärden för buller bedöms överskridas.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbebyggelse är lågt nyttjad.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen har varit på samråd 12 Juni 2019 – 17 Juli 2019. Därefter har detaljplanen legat vilande i avvaktan på att avloppskapaciteten ska klarläggas för anslutning av planområdet till Sälkfjällets reningsverk. Detaljplanen beräknas kunna gå ut på granskning sommaren 2023 för att antas under hösten 2023.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken angränsande till planområdet. Inom Sälkfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</p> <p>När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts,</p>

ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB.

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

VA-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploitör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Exploitören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnet.

Kommunalt vatten och avlopp föreslås dras fram till varje fastighet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan exploitören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnet. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploitören.

VAMAS kommer att ta ut en anläggningsavgift för varje fastighet baserat på antalet förbindelsepunkter och fastighetens yta när områdets VA-anläggning är upprättad. Vid bygglov kommer tilläggsavgift för tillkommande bostadsenheter att tas ut.

Verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten ska beslutas i kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen antas.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhets- anläggning	Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:39 för Hemfjällsvägen. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:39 i samband med avstyckning. Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningen.
Fastighetsbildning	Planområdet kan komma att fastighetsbildas till flera fastigheter genom avstyckning av delar av Västra Sälen 7:247.
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Civil. Båda har uppdaterats inför granskningen. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr och planarkitekt Mathias Westin på Mavacon Mark & VA Consult AB på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2018-03-15 § 20
Antagen	MSN	2023-07-12 § 91
Vunnit laga kraft		2023-08-03