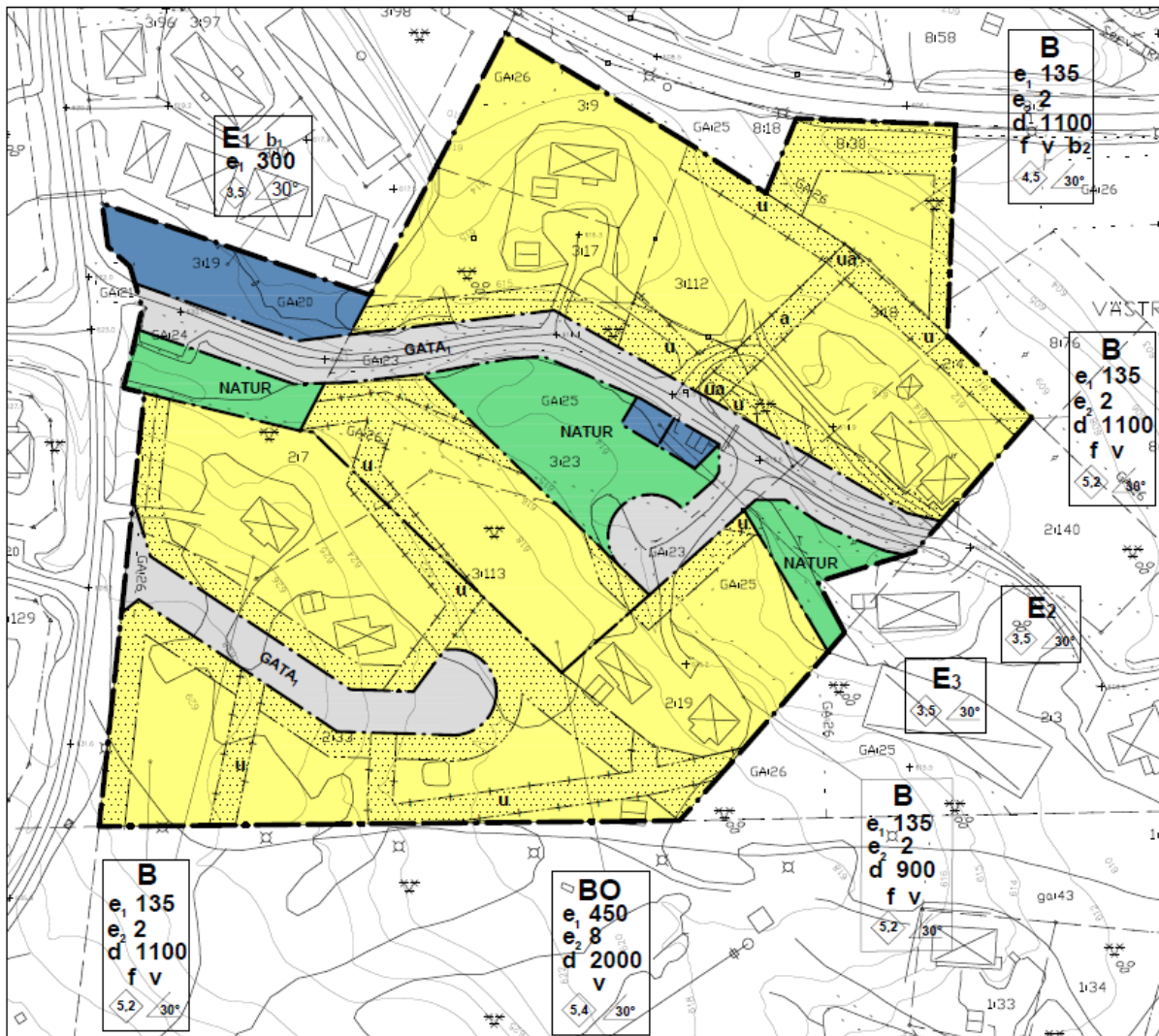


# Detaljplan för Fjällhemsvägen

Malung-Sälens kommun  
Dalarnas län

Upprättad i maj 2017 av Bygg-Teknik i Malung  
Reviderad i december 2017 och juli 2018

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2017-05-24
Antagen av	KF	2018-06-18
Vunnit laga kraft	LST	2018-07-16



## STANDARDFÖRFARANDE

**PLANHANDLINGAR**

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av området med 5 nya tomtplatser för fristående fritidshus och samtidigt reglera gällande detaljplan så att Fjällhemsvägen nuvarande sträckning legaliseras. Vidare medger planen att en fritidstomt utökas för att möjliggöra uppförande av bostadsrättshus innehållande totalt 8 lägenheter. Det föreslås även att ett område för miljöstation läggs in i planen enligt önskemål från samfälligheten och Vamas. Ett område för en förrådsbyggnad, som tidigare använts som vattenverk legaliseras.

**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 i Sälenfjällen, söder om länsväg 1050 och öster om Sälffjällstorget.

**Areal** Planområdets areal är ca 4 ha.

**Markägoförhållande** Fastigheterna inom planområdet ägs av olika privatpersoner. Ägarna till fastigheterna Västra Sälen 2:19, 2:33, 3:9, 3:17, 3:18, 3:23, 3:113, och 8:30 är initiativtagare till planläggningen.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintressen** Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §. Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§.

**Översiktliga planer** I det förslag till ny kommunomfattande översiktsplan som antogs av KF 2009-03-30, och som vann laga kraft 2009-11-26, anges betr. aktuellt område, beläget inom område A11 (Lindvallen västra - Sälffjällstorget):

*”Förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt.*

*Naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplan”.*

- Detaljplaner** För området gäller förslag till detaljplan för Fjällhemsområdet (T69) lagakraftvunnen 1988-08-03. Länsstyrelsen har i samband med fastställandet av detaljplanen meddelat byggnadsförbud inom hela det nu aktuella planområdet till dess att vägar, vattenförsörjning och avlopp är anordnat. Dessa frågor är idag lösta inom området. Vidare har Länsstyrelsen i samband med fastställelse av detaljplanen undantagit nordöstra delen av fastigheten Västra Sälen 2:19. Länsstyrelsen ansåg det lämpligt att mark i det aktuella området reserveras för gång-och skidstråk, men att ett betydligt mindre område var nödvändig för detta ändamål. Beslutet anger att avgränsningen mellan tomtmark och park bör bli föremål för en ny studie vid ett senare tillfälle. Naturområdet som anges i nu framlagt planförslag är ca 6 meter brett på det smalaste stället vilket får anses som tillräckligt för gång- och skidstråk.
- Program för planområdet** Program bedöms onödigt för detta planarbete .
- Miljökonsekvensbeskrivning** Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Under samrådet har samråd om behovet av miljökonsekvensbeskrivning gjorts. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Någon MKB kommer därför inte att upprättas.
- Strandskydd** Inom och i anslutning till planområdet finns några mindre vattendrag, som bedöms omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås därför upphävas inom hela planområdet för kvartersmarken och vägmarken. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller dels att strandskyddsområdet inom området redan är ianspråktaget och dels att området behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden är turistnäringens stora betydelse för Malung-Sälens kommun, vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande aktivitetsområden och boendeanläggningar
- Kommunala beslut** Byggnadsnämnden beslutade 2016-09-28 att detaljplanearbete får påbörjas varvid vissa i beslutet angivna anvisningar skall beaktas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

*Mark och vegetation*

Något behov av en särskild naturvärdesinventering bedöms onödig då planområdet redan är exploaterat och den kompletterande bebyggelsen mellan befintlig bebyggelse berör av turismen redan påverkad mark. Växtligheten består av utglesad gran- och björkskog. Markvegetationen består i huvudsak av gräs med inslag av blåbärsris och mossa.

Marken består av morän av mäktigt djup.

*Geotekniska  
förhållanden*

Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med förestående byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.

### Bebyggelseområden

*Bostad,*

*tillfällig vistelse (BO)*

Fastigheten Västra Sälen 3:113, som i gällande detaljplan är utlagd som friliggande fritidstomt föreslås i nu upprättat planförslag att utökas i areal mot nordväst för att därmed möjliggöra att en större byggrätt för bostadsrättslägenheter medges.

Inom **BO-området** skall följande planbestämmelser gälla:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 450 m<sup>2</sup>.
- Högsta tillåtet antal lägenheter är 8.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,4 meter.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.
- Vind får inte inredas.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2000 kvm.

*Bostäder (B)*

Inom **B-områdena** skall följande planbestämmelser gälla:

- Endast fristående hus och endast en huvudbyggnad jämte erforderliga komplementbyggnader får uppföras.
- Högsta tillåtna byggnadsarea är 135 m<sup>2</sup>/fastighet.
- Högsta tillåtet antal lägenheter är 2/fastighet.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnader är 5,2 meter.
- För en tomt gäller 4,5 meter som högsta tillåtna byggnadshöjd samt att endast suterränghus får uppföras med hänsyn till att tomten är mycket brant.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.
- Vind får inte inredas.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek varierar mellan 900 och 1100 kvm för de olika kvarteren.

När det gäller byggnadshöjd gäller att byggnadshöjden beräknas utifrån den genomsnittliga marknivån vid fasaderna till skärningen mellan yttertakets utsida och långsidans ytterväggs utsida. På gavlar räknas höjden till samma nivå som långsidans höjd.

<i>Miljöstation (E<sub>1</sub>)</i>	<p>Ett område för miljöstation har redovisats i planen enligt den överenskommelse som träffats mellan samfällighetsföreningen och Vamas. För detta område skall följande bestämmelser gälla.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Byggnader inom kvarteret ska uppföras så att insynsskydd skapas mot bebyggelsen på fastigheten Västra Sälen 3:10.</li> </ul>
<i>Förråd (E<sub>2</sub>)</i>	<p>Ett befintligt före detta vattenverk, som idag används som förråd för samfällighetsföreningen har legaliserats i planen. För detta område skall följande bestämmelser gälla.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> </ul>
<i>Elastation (E<sub>3</sub>)</i>	<p>Ett nytt område för transformatorstation har lagt in i planförslaget enligt önskemål från elleverantören. För detta område skall följande bestämmelser gälla.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> </ul> <p>Generellt gäller inom planområdet att fasader skall utföras i trä och tak skall ges matt mörk färg.</p>
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	<p>Offentlig service finns i Sälens by, ca 3 km från planområdet. Kommersiell service finns vid Säljfällstorget, ca 300 meter från planområdet.</p>
<i>Tillgänglighet</i>	<p>Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.</p>
<i>Naturmiljö</i>	<p>Några speciella naturvärden finns inte inom planområdet, då det till största delen utgörs av mark som redan är påverkad av exploatering.</p>
<b>Gator och trafik</b> <i>Gatunät</i>	<p>Fjällhemsvägens nuvarande sträckning behålls i det framlagda planförslaget genom att kvartersgränserna för angränsande fastigheter ändras. En ny tillfartsväg redovisas inom fastigheten Västra Sälen 2:33 för att möjliggöra avstyckning av 4 nya tomtplatser.</p>
<i>Skidleder</i>	<p>Omedelbart söder om planområdet finns en befintlig skidled, som sammanbinder Säljfällstorget med Lindvallens skidområde. På illustrationskartan redovisas ledens läge</p>
<i>Kollektivtrafik</i>	<p>Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen ca 300 meter från planområdet vid Säljfällstorget.</p>
<i>Parkering</i>	<p>Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet.</p>
<b>Störningar</b>	<p>Snötillverkning med snökanoner och pistning av angränsande skidbackar kan under vissa tider vara störande för de boende inom området. Vi projekteringen av ombyggnader och nybyggnader skall hänsyn tas till detta.</p> <p>För att förhindra störning för den befintliga bebyggelsen på fastigheten Västra Sälen 3:10 har införts en bestämmelse att miljöstationen på angränsande kvarter skall utformas så att insynsskydd skapas mot berörd fastighet.</p>

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Befintlig bebyggelse är avsluten till det kommunala avlopps nätet. Den nya bebyggelsen kommer inledningsvis ha samma avloppslösning. Varje tomtplats för friliggande tomter (totalt fem tomter) beräknas bebyggas med i genomsnitt 1,5 lägenheter med i genomsnitt 8 bäddar per lägenhet, vilket innebär totalt ca 60 nya bäddar. Inom **BO**-området får högst 8 lägenheter uppföras med 8 bäddar i varje lägenhet vilket innebär totalt ca 64 bäddar. Den uppskattade ökade belastningen på Sälkfällets avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed  $0,7 \times (60 + 64) \text{ bäddar} = 86,8 \text{ PE}$ .

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till det kommunala huvudavlopps nätet. Genom en utbyggnad av reningsverket 2011 finns tillräcklig kapacitet för genomförande av aktuell detaljplan.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för spillvatten.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är idag ansluten Fjällbyns Vattenförenings vattenanläggning. Det aktuella området ingår i *område typ 8* i riktlinjerna Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv. I riktlinjerna beskrivs området enligt 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"*. Enligt riktlinjerna ska ny detaljplan som medför en ökning av antalet bäddar antingen anslutas till kommunalt vatten eller till en vattentäkt som redan finns. Om anslutning ska ske till en redan befintlig vattentäkt ska denna vara godkänd av kommunen. Riktlinjerna anger även att temporär vattenförsörjning ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer på sida 8 i dokumentet. Riktlinjerna anges i följande tre punkter:

- Anslutningspunkt för framtida anslutning till allmän VA-ledning skall anges i detaljplanen.
- Ovan nämn anslutningspunkt samt anslutningsledning från densamma till aktuell fastighet skall vara genomförd innan bygglov får ges.
- Exploateringsavtal ska, innan planen antas, tecknas mellan exploatören och VA-huvudmannen gällande principer för övertagande av Va-anläggning.

Riktlinjerna Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv antogs 2012. Sedan riktlinjerna antogs har förutsättningarna för framtida vattenförsörjning utvecklats då en ny vattentäkt nu är anlagts i Västerdalälvens dalgång vilken kommer försörja stora delar av Sälenfjällen med vatten. Enligt den kommunala VA-huvudmannen Vamas kommer Lindvallen att kunna försörjas med kommunalt vatten inför säsongen 2018/2019. Därefter kommer mindre enskilda vattenanläggningar kunna anslutas till det allmänna vattennätet. Sälkfjällstorget är ett område som prioriteras högt i kommunens nyligen antagna VA-plan.

Aktuellt planområde avses anslutas till Fjällbyns Vattenförenings vattenanläggning som en temporär lösning fram till att det kommunala övertagandet av vattenförsörjningen i området är genomfört.

Mindre dricksvattentäkter som anläggs i det aktuella området ska först prövas av Miljönämnden enligt kommunens lokala föreskrifter för skydd av människors hälsa och för miljön. För de äldre anläggningarna, såsom Fjällbyns Vattenförenings vattenverk, har ingen sådan prövning skett tidigare. Miljönämnden avser nu inte att "driva in" en sådan prövning eftersom området planeras att få allmän vattenförsörjning. Begreppet *godkänd av kommunen* kommer från tidigare VA-föreskrifter och syftar till godkännande i samband med en sådan prövning av Miljönämnden. Miljökontoret har dock tillsyn på Fjällbyns Vattenförenings vattenanläggning där det har visat sig att kvalitén på vattnet varit tjänligt de senaste åren. Gällande kvantiteten är detta ingenting som kontrolleras utan är något som måste framkomma från vattenföreningen. Under planarbetet har dialog förts med Fjällbyns Vattenförening vilka framhåller att det finns gott om vatten i vattentäkten. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed  $0,150 \times 124 = 18,6 \text{ m}^3/\text{dygn}$ .

Inför antagandet har VA-kartan kompletterats med befintliga vattenledningar samt anslutningspunkter till framtida nya vattenledningar. Det har även införts en planbestämmelse om att bygglov ej får ges innan anslutningspunkt mellan nuvarande enskilt dricksvattennät och framtida allmänt dricksvattennät är anlagd. Ett VA-avtal är även upprättat mellan exploatören och VA-huvudmannen Vamas där anslutningspunkters läge är redovisad.

<i>Dagvatten</i>	Några dagvattenledningar finns idag inte inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet är mycket goda med hänsyn till lutningsförhållandena och jordart kan detta lösas inom respektive fastighet.
<i>El/värme</i>	Malungs Elnät är elleverantör inom området. Elförsörjningen till området kommer att förstärkas genom att en ny transformator byggs inom utlagt E <sub>3</sub> -område. Den nya bebyggelsen avses värmas upp med hjälp av vattenburna system med värmepump. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energi enligt miljöbalken 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.
<i>Avfall</i>	För den befintliga och den tillkommande bebyggelsen finns idag en miljöstation söder om Fjällhemsvägens vid anslutningen mot Vrillvägen. Denna miljöstation skall enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och Vamas flyttas norr om Fjällhemsvägen. Det nya läget har redovisats i planförslaget. En bestämmelse om att byggnader på miljöstationen ska uppföras så att insynsskydd skapas mot bebyggelsen på fastigheten Västra Sälen 3:10 har införts i planförslaget.

<b>Brandskydd</b>	<p>Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Befintliga brandposter, som uppfyller räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning är belägna vid Säl fjällstorget ca 600 meter från planområdet. Några nya brandposter kommer därför inte att behöva anläggas inom nu aktuellt planområde. Kommunen tillämpar alternativsystemet för utglesning av brandposter och har tillgång till två tankbilar med vardera 10 m<sup>3</sup> tankvolym.</p> <p>Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd.</p>
<b>Behovsbedömning</b>	<p>I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.</p> <p>Planen kan inte anses inte innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande bebyggelsen är av liten omfattning och området redan är exploaterat. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger då området redan är exploaterat.</p>
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	<p>Planen innebär att ett tidigare detaljplanelagt område ändras så att ett antal nya byggrätter tillkommer på ett ur plansynpunkt lämpligt sätt i överensstämmelse med riktlinjerna i gällande översiktsplan.</p>
<b><u>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</u></b>	
<b>Genomförandetider</b>	<p>Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.</p>
<b><u>ORGANISATORISKA FRÅGOR</u></b>	
<b>Planprocessen</b>	<p>Detaljplanen handläggs med standardförfarande.</p>
<b>Tidplan</b>	<p>Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.</p>
<b>Ansvarsfördelning</b>	<p>Ansvariga för genomförandet av detaljplanen är ägarna av de i planområdet ingående fastigheterna. Flyttning av olika typer av ledningar i samband med exploateringen skall bekostas av den part som initierar flyttning.</p>
<b>Huvudmannaskap</b>	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Säl fjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.</p>
<b>Avtal</b>	<p>Ett avtal angående Va-frågornas lösning har tecknats mellan exploatören/Fjällbyns Vattenförening och Vamas.</p>



### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

<b>Fastighetsbildning,</b>	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen enligt redovisning på plankarta och beskrivning så att fastigheter kan bildas för befintlig och ny bebyggelse inom planområdet.
<b>Ledningsområden</b>	För befintliga och nya VA-ledningar har ledningsområden (u-områden) utlagts. I avtalet mellan Vamas och exploatören har skrivits in att exploatören ska se till så att ledningsrätter/servitut för ledningar skrivs in i fastighetsregistret.
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	Inom planområdet finns idag 6 gemensamhetsanläggningar (Västra Sälen GA:20 – GA:21 samt GA:23-GA:26). GA:20 och GA:21 förvaltas av Sälffjällstorgets samfällighetsförening och omfattar vägar, grönområden och sopcontainer. GA:23 – GA:26 förvaltas av Fjällhems samfällighetsförening och omfattar vägar, parkmark, vattenanläggning och sopcontainer. GA:26, som gäller vattenanläggning bör upphävas då denna anläggning inte längre existerar. Med hänsyn till att vägmarken är utökad, att vattenfrågan och avfallshanteringen kommer att förändras kommer behov att uppstå att ombilda vissa av gemensamhetsanläggningarna och troligen samtliga. Nyttillkomna fastigheter skall i samband med avstyckning eller fastighetsreglering tilldelas andelstal i de gemensamhetsanläggningar de har nytta av. Lantmäterikostnaderna för ombildande av gemensamhetsanläggningar skall betalas av fastighetsägarna i förhållande till den nytta de har av förrättningen. Fjällbyns vattenförening är en frivillig förening och omfattas inte av någon GA. Att bilda en GA för denna vattenförening är inte lämpligt då vattenfrågan i nära framtid kommer att bli en kommunal angelägenhet.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

<b>Planekonomi</b>	Exploateringskostnaden enligt planförslaget uppskattas till ca 25 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta fastigheterna till avloppssystemet mot att anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.
--------------------	---

### **TEKNISKA FRÅGOR**

- Vatten och avlopp** Planändringen föranleder en marginell ökning av vattenförbrukningen och avloppsmängden. Vid uppförande av byggnaden på **BO**-området skall befintliga VA-ledningar läggas om enligt redovisning på den till planförslaget hörande VA-kartan. Vidare skall nya VA-ledningar dras fram till fastigheterna Västra Sälen 2:33 och 8:30 enligt VA-kartan tillhörande planförslaget i samband med att dessa tomter bebyggs.
- Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom komplettering av kommunens primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av ägarna till fastigheterna Västra Sälen 2:19, 2:33, 3:9, 3:17, 3:18, 3:23, 3:113, och 8:30 och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson

### ***Bygg-Teknik i Malung AB***

Karl-Erik Sigfrids  
Byggnadsingenjör