



## GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för  
VÄSTRA GAMMELGÅRDSOMRÅDET

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2018-09-18

# GRANSKNINGSHANDLING

## PLANBESKRIVNING

2018-09-18

### Detaljplan för VÄSTRA GAMMELGÅRDSOMRÅDET Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

#### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- VA-karta
- Dagvattenkarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av stamfastigheten Västra Sälen 5:42 samt tillsammans med 9 st sedan tidigare avstyckade större tomter inom Gammelgårdsområdet, som är belägna norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet, kan fastighetsregleras och bebyggas med fritidshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus.

Planområdet består av tre delområden och berör mark planlagd som allmän plats - parkmark i gällande detaljplan "Förslag till byggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl." fastställd 1964-03-06.

#### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

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

#### PLANDATA

##### Läge

Planområdet är beläget norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

##### Areal

Planområdets areal (tre delområden) uppgår till sammanlagt cirka 4 ha.

**Markägoförhållanden** Fastigheterna inom planområdet ägs av ett fåtal privata fastighetsägare vilka samtliga står bakom nu aktuellt planförslag.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintresse** Transtrandsfjällen är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt MB (Miljöbalken):

- Område som är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt berör planområdet och ska skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
- Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet berör planområdet och ska skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 6 §.
- Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv berör hela planområdet. Enligt dessa ska området skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 1§, 2§.

**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.

Föreslagna utbyggnadsområden ligger inom rekommendationsområde A13 Köarskärs-Gubbmyren-Digernäsområdet i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom område A13 medges att "förtätning inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt".

Avseende byggrätter och förtätning noteras även i översiktsplanens avsnitt 7.1 angående Planer att ökade byggrätter och förtätning bör vara möjligt i liftnära områden, avstånd bör ej överstiga 200 m, samt restriktivitet till byggrätter över 120 m<sup>2</sup>, eller 10 % av tomtytan.

De tre utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanelagt område ett tillskott på ca 17 tomter samt en

fastighet för främst hotelländamål inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära (planområdets södra del ligger ca 130 meter från transportliften mellan Högfjällshotellet och Lindvallen) samt i direkt anslutning till spårcentral för vandrings- och skidleder upp till fjällen söder om Fjällvägen.

Planändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan då bebyggelsestillskottet bedöms som tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats samt vara av måttlig storlek och beläget i ett liftnära område. Planproblematiken bedöms också vara begränsad då områden som tas i anspråk för ny bebyggelse inte inrymmer utpekade naturvärden samtidigt som VA-försörjning och vägsanlutning av området kan ordnas.

#### **Detaljplaner m m**

Inom planområdet gäller följande detaljplan som till del ersätts av föreliggande plan:

- Förslag tillbyggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl. Fastställd 1964-03-06. (T9)

Planområdet gränsar till:

- Detaljplan för Gammelgården (Västra Sälen 5:117 och 5:34). Laga kraft 2014-04-18. (T194)

Föreslagna utbyggnadsområden berör mark avsatt som allmän plats – parkmark i gällande detaljplan.

#### **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-09-28 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, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

**Mark och vegetation** Marken inom den Norra triangeln sluttar åt sydost mellan 770 och 750 möh. I områdets centrala del finns en diffus och grund ravin. Området består av myrmark och en svagt trädbevuxen fjällhed.

Marken i det Centrala grönområdet sluttar åt sydost mellan 739 och 731 möh. Området är huvudsakligen bevuxet med gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn.

Marken inom fastigheten Västra Sälen 5:70 sluttar relativt brant åt sydost mellan 738 och 731 möh. Området är bevuxet med granskog med inslag av björk, rönn och sälg.

**Naturvärdesinventering** De områden som föreslås exploateras med ny bebyggelse har under juni 2016 inventerats av HL Taigabas. Naturvärdesinventeringen sammanfattas nedan.

Området i Norra triangeln består idag av myrmark och en svagt trädbevuxen fjällhed. Myrmarken som ligger centralt inom området innehåller ett flertal källor liggande som ett pärlband varför hela myren blir som ett källdrag. Myrmarken bedöms ha högt naturvärde och själva källorna högt/mycket högt värde. Myrmarkens naturvärde minskar med avståndet till huvuddroget. Fastmarken bedöms trivial och heterogen utan utpekade naturvärden.

Området i Norra triangeln ansågs tidigare vara för mycket kalfjäll samt störa vyn från Fjällvägen mot fjället för att byggas i samband med framtagandet av gällande byggnadsplan under 50-60-talet. Idag är trädgränsen synnerligen diffus. Av åldern på träden att döma har trädgränsen ganska snabbt vandrat upp de senaste 40 åren. För ca 60 år sedan bör gränsen till kalfjäll ha gått strax ovanför Gammelgården som idag ligger i skogsmarksområde. Topografiskt minskar lutningen något mot norr varför markytan blir smått konvex. Härigenom syns inte Gammelgården eller Fjällvägen från området i Norra triangeln.

Det Centrala grönområdet består av ett 50-årigt bestånd av huvudsakligen gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn. Inslag av myrmark finns i området. I områdets nordvästra del finns ett värdefullt källparti som består av två intill

varandra liggande källor som inrymmer värdefull flora av örter, gräs och starr. Naturvärdet i området för källpartiet är mycket högt men bedöms lätt kunna bibehållas då känsligheten för yttre miljöpåverkan bedöms vara låg. I övrigt inrymmer området inga utpekade naturvärden.

Marken inom Västra Sälen 5:70 består av granskog på fastmark med flera strömfåror, delvis underjordiska. Ett rikt inslag av löv som björk, rönn och sälg finns. En del granar har ansevärd ålder. Fältskiktet är i själva strömfåroarna av rikt högörtsslag och på höjdryggarna blåbärsristyp med inslag av ljung. Sammantaget är större delen av fastigheten av nyckelbiotopklass. Det innebär inget automatiskt skydd utan en klassning som anger mycket högt naturvärde. Den lilla del av området som återstår i östliga hörnet är av mer trivial karaktär och saknar tydliga naturvärden.

Sammanfattningsvis sägs i naturvärdesinventeringen att med undantag av påpekade naturvärden anses resterande ytor sakna natur- eller kulturvärden av sådan grad att de utgör hinder. Kontroll mot berörda myndigheters register visar inte heller på kända eller förväntade värden. För området Norra triangeln skulle fjällmark tas i anspråk men med den situationen som råder idag hittas svårigen skäl som inte bör ha rätt för de högst belägna bebyggda tomter som finns idag.

Naturvärdesinventeringen påvisar ingen friluftaktivitet i det Centrala grönområdet och vad avser Norra triangeln så konstateras att åtkomsten till fjället kan ske från åtskilliga andra ställen.

## **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning finns utförd daterad 2016-11-11 vilken sammanfattas nedan.

Marken inom den Norra triangeln domineras av moränjordar som inom flacka och låglänta partier överlagras av torv. Ett torvområde har påträffats inom områdets centrala del. Torvens mäktighet varierar mellan 0,8-1,2 m.

Marken i det Centrala grönområdet domineras av moränjordar som inom flacka och låglänta partier överlagras av torv. Torvens mäktighet varierar i regel mellan 0,5-1,8 m. I områdets sydöstra del noterades torvdjup på som mest

2,0 m. I områdets nordvästra del finns en källa som avvattnas diffust söderut.

Marken inom Västra Sälen 5:70 utgörs av moränjordar.

Inga ytblock och berg i dagen noterades inom planområdet. Berget bedöms kunna ligga relativt ytligt. Generellt för planområdet gäller vidare att grundvattenytan kan förväntas ligga relativt ytligt inom stora delar av området och yt- och markvatten kan förväntas förekomma i riklig omfattning under nederbördsrika- och snösmältningsperioder. Även vattenförande lager i jordprofilen kan förväntas.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med torv erfordras urgrävning av torv ner till morän och återfyllning med ny kontrollerad fyllning.

Inför fortsatt projektering av området kan beroende på val av bebyggelse kompletterande geotekniska undersökningar erfordras.

## **Strandskydd**

Planområdet omfattas av generellt strandskydd för en mindre bäckmiljö väster om i detaljplanen föreslagen byggrätt inom Västra Sälen 5:70.

Strandskyddet föreslås upphävas inom föreslagen byggrätt för bostäder (B) inom Västra Sälen 5:70. Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a<sub>2</sub>).

Fri passage längs bäcken bedöms inte försämrats av planområdets exploatering eftersom avståndet mellan bäcken och exploateringen bedöms vara minst 20 meter.

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

Berörda områden inom 100 meter från bäcken saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv. Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anföras:



- Ifrågavarande kvartersmark 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** Områden inom planområdet är idag obebyggda. Hela det Centrala grönområdet och den övre triangelns och Västra Sälen 5:70:s södra delar gränsar till utbyggt vägnät och fritidsbebyggelse. I det Centrala grönområdets sydöstra del finns en transformatorstation och i dess norra del en mindre parkeringsplats.

### **Bostäder (B<sub>1</sub>)**

#### Norra triangeln

Inom den Norra triangeln förslås 12 st fritidstomter med en minsta fastighetsstorlek på 1300 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>) och där hänsyn tagits till utpekade värdefulla myrmarksområde (NATUR) huvudsakligen beläget inom Västra Sälen 5:69.

Största byggnadsarea per tomt begränsas till högst 130 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 10 % av den minsta tillåtna fastighetsarean. Härutöver får högst 25 m<sup>2</sup> användas endast för garage eller förråd och 25 m<sup>2</sup> till balkonger/altaner och skärmtak (e<sub>2</sub>). Högst två våningar får anordnas och högst två lägenheter får inredas per tomtplats. Högst en huvudbyggnad, en gårdsbyggnad och ett uthus/garage får uppföras per tomtplats.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter. För uthus/garage eller gårdsbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter. Källare får ej anordnas under uthus/garage och gårdsbyggnad.

Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.



Tillfällig vistelse (O)  
Bostäder (B<sub>2</sub>)

#### Centrala grönområdet

Inom det Centrala grönområdets södra halva medges tillfällig vistelse (O) för att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus. Inom området medges även bostäder (B<sub>2</sub>) för att skapa en viss flexibilitet.

Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 25 % vilket motsvarar en byggrätt på ca 2000 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter. Vindsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.

Bostäder (B<sub>1</sub>)  
Tillfällig vistelse (O)

Inom det Centrala grönområdets norra halva förslås 4 st fritidstomter med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup> (d<sub>2</sub>) och där hänsyn tagits till utpekade värdefulla källområden i området i norra delen. För området medges även tillfällig vistelse (hotell) för att vid behov kunna ingå i hotellverksamheten i den södra delen av Centrala grönområdet.

Största byggnadsarea per tomt begränsas till högst 100 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 10 % av den minsta tillåtna fastighetsarean. Härutöver får högst 25 m<sup>2</sup> användas endast för garage eller förråd och 25 m<sup>2</sup> till balkonger/altaner och skärmtak (e<sub>3</sub>). Högst två våningar får anordnas och högst två lägenheter får inredas per tomtplats. Högst en huvudbyggnad, en gårdsbyggnad och ett uthus/garage får uppföras per tomtplats.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter. För uthus/garage eller gårdsbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter. Källare får ej anordnas under uthus/garage och gårdsbyggnad.

Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens lång-

sida och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.

#### Bostäder (B<sub>1</sub>)

##### Västra Sälen 5:70

Den sydöstra delen av Västra Sälen 5:70 förslås få inrymma en fritidstomt efter att hänsyn tagits till utpekad värdefullt naturområde. Minsta fastighetsstorlek är 600 m<sup>2</sup> (d<sub>3</sub>) vilket motsvarar avsatt område.

Största byggnadsarea begränsas till högst 100 m<sup>2</sup>. Härutöver får högst 25 m<sup>2</sup> användas endast för garage eller förråd och 25 m<sup>2</sup> till balkonger/altaner och skärmtak (e<sub>3</sub>). Högst två våningar får anordnas och högst två lägenheter får inredas per tomtplats. Högst en huvudbyggnad, en gårdsbyggnad och ett uthus/ garage får uppföras per tomtplats.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter. För uthus/garage eller gårdsbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter. Källare får ej anordnas under uthus/garage och gårdsbyggnad.

Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.

#### Friområden

Naturområde (NATUR) Ett naturområde (NATUR) har utlagts inom området Norra triangeln för att bevara värdefull myrmark med källdrag. Vidare har ett naturområde utlagts i norra delen av Centrala grönområdet för att bevara ett värdefullt källparti.

Ett naturområde har utlagts högst upp mot fjällterrängen inom Norra triangelns nordligaste spets för att få en naturlig bebyggelsegräns ur landskapsbildssynpunkt.

Inom Västra Sälen 5:70 har naturområde utlagts för värdefull skogsmark. En planbestämmelse finns införd för att skydda området som säger att skogsområde med granar och blandad lövskog ska bevaras. Marklov krävs för trädfällning (a<sub>1</sub>). Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Service	Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå vid Högfjällshotellet ca 800 meter sydväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.
Tillgänglighet	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.
<b>Trafik</b>	
Trafikmatning	Väg 66, som är av riksintresse, är belägen söder om Gammelgården och planområdet. Trafikmatning av planområdet bedöms kunna ske från befintlig infart vid Gammelgården och via befintliga vägar inom Gammelgårdsområdet. Infarten vid Gammelgården är anpassad med uppdelat körfält vid vänstersväng och matarvägen upp i området är asfalterad och bedöms klara en ökad trafik. Trafikförsörjning av områdena bedöms därmed som möjlig.
Lokaltrafik (GATA <sub>1</sub> )	Ny väg behöver anläggas inom Norra triangeln för att nå tilltänkta tomter i områdets västra delar. Vägsträckningen har anpassats för att undvika utpekat värdefullt myrmarksområde beläget huvudsakligen inom Västra Sälen 5:69. Befintligt vägnät i området ingår i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55 där ny väg föreslås ingå.
Parkering	Parkeringsbehovet för fritidshusen ska anordnas inom respektive tomtplats, inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar vilket motsvarar ca 2-3 platser per tomt. Parkering till hotellanläggningen anordnas inom hotellanläggningens tomtmark inom kvartersmark och parkeringsbehovet uppskattas översiktligt till ca 50 p-platser.

## Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar längs riksväg 66 och närmaste busshållplats är belägen direkt söder om planområdet i höjd med Gammelgården. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. I Mobergskölen öster om Rörbäcksnäs finns planer på anläggande av ny flygplats, Scandinavian Mountains Airport.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen till fritidsbebyggelsen inom Gammelgårdsområdet, hotell Gammelgården, Högfjällsgården och Fjällkyrkan sker idag från gemensamhetsanläggningen ga:56:s vattentäkt. Vatten till anläggningen tas från vattentäkt belägen öster om Norra triangeln upp mot fjällslutningen.

Genom kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening, som förvaltar ga:56, framgår att vattenflödesprover visar att tillgången ligger stadigt över året på ca 117 m<sup>3</sup>/dygn. Normalförbrukning under högsäsong ligger på högst 50 m<sup>3</sup>/dygn. Pågående utbyggnad av Gammelgårdens Vårds- hus beräknas öka förbrukningen med högst 3 m<sup>3</sup>/dygn.

De 17 nya tomterna samt planerad hotellverksamhet bedöms sammanlagt ge ett tillskott i området motsvarande ca 350 bäddar. Vattenförbrukningen bedöms komma att uppgå till ca 42 m<sup>3</sup> per medeldygn (350 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong. Kapacitet finns därmed att försörja tilltänkt exploatering med vatten.

I diskussion med Gammelgårdens Samfällighetsförening har framkommit att föreslagen fritidsfastighet inom Västra Sälen 5:70 samt de fyra föreslagna fastigheterna i norra Centrala grönområdet kan anslutas till befintligt vattenledningsnät på samma sätt som övriga fastigheter i området har anslutits.

Vad avser fritidsfastigheterna i Norra triangeln kräver dessa en separat vattenledning med tryckstegring vilken lämpligen dras från befintlig vattentäkt och tidigare av samfälligheten planerat pumphus. Ny anläggning överförs till gemensamhetsanläggningen ga:56.

Gällande hotellanläggning i södra delen av Centrala grönområdet löses vattenfrågan på motsvarande sätt som för

befintliga Gammelgårdens Vårdshus. Anslutning sker till befintlig vattenledning varefter hotellanläggningen via eget vattensystem och vattenreservoar tryckstegrar och distribuerar vatten inom anläggningen.

Idag finns inget kommunalt vatten inom Gammelgårdsområdet. Hela området planeras dock på sikt införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten. Beträffande avlopp har kontakt tagits med VAMAS som meddelat att stamledningar i området samt reningsverk i det kommunala nätet är väl dimensionerat för anslutning av planområdet. Avloppsbelastningen bedöms motsvara 245 PE (70g BOD7 per person och dygn).

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.

Inom Malung-Sälens kommun finns särskilda riktlinjer för dricksvattenförsörjning i Sälenfjällen framtaget vilket anger hur vattenförsörjningen långsiktigt ska ordnas inom olika områdestyper i Sälenfjällen. Som långsiktig lösning av vattenförsörjningen för Högfjällsområdet (område typ 5), gäller enligt kommunens riktlinjer att befintliga privata vattentäkter på sikt övertas av kommunen. Tidpunkt för detta kan dock inte anges i dagsläget.

En VA-karta har tagits fram som redovisar befintliga och nya föreslagna ledningar inom och i anslutning till planområdet.

#### Risk och sårbarhet vattentäkt

En risk- och sårbarhetsanalys har tagits fram för gemensamhetsanläggningen ga:56:s vattentäkt i samband med framtagande av gällande detaljplan för Gammelgården söder om planområdet.

Vattentäktens läge ovanför/långt öster om planerad ny bebyggelse och med ett tillrinningsområde som till största del består av fjällmark är utmärkt för en vattentäkt. Dessutom drar vattentäkten fördel av det skyddsområde som upprättats

för den kommunala vattentäkten i Säljfällstangen. Några större riskkällor finns inte heller inom tillrinningsområdet.

I riskanalysen framgår det att tillgängligheten till brunnarna är den största risken. En viktig faktor för att förbättra skyddet för vattentäkten ligger i att fastighetsägare, boende och hyresgäster i området blir medvetna om var brunnen är belägen så att man vid en eventuell olycka snabbt kan sätta in åtgärder för att förhindra spridning. Möjligheten att sätta upp skyltar bör övervägas. En annan viktig del är att se över och åtgärda det fysiska skydd som finns runt brunnen, t.ex. genom lås av luckor samt säkerställande av att inget ytvatten rinner in i anläggningen vilket riskerar att förorena grundvattnet lokalt.

#### Dagvatten

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

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten då bebyggelseområden i stor utsträckning omges av naturmark och gatemark med diken. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till vägdiken eller naturmark. Avskärande diken kommer att behöva anläggas inom bostadsfastigheterna för att leda dagvatten ut till naturmark eller vägdiken. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten. Öppna diken kan förses med krosslager för bättre infiltration.

En översiktlig dagvattenutredning har gjorts för att studera ytvattnets avrinning i området samt ge förslag på lämpliga åtgärder gällande dagvattenhanteringen. Resultatet redovisas i en till detaljplanen hörande dagvattenkarta.

#### Underjordiska ledningar (u)

Inom planområdet finns ett u-område utlagt för föreslagna nya VA-ledningar inom kvartersmark.

#### EI

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. Stamnätet i området är väl dimensionerat för anslutning av planområdet. En befintlig transformatorstation finns i södra delen av Centrala grönområdet. Om behov finns av ny transformatorstation har område utlagts för detta inom befintlig parkering alternativt inom möjlig ny parkering i

Centrala grönområdets norra del (E<sub>1</sub>).

Befintliga elledningar korsar det Centrala grönområdet. Dessa kan komma att behöva dras om vid en exploatering.

- Tele Skanova har teleledningarna inom planområdet. Omdragning av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploatören.
- Värme Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna 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 sophantering. Uppsamling av avfall är gemensam med Köarskärsfjällets stugområde genom avtal. Miljöstationen är belägen på Köarvägen. Vid kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening konstateras att denna lösning fungerar och kan fortsätta även efter en utbyggnad av Gammelgårdens område. Om behov finns av ny egen miljöstation för Gammelgårdens område så har utrymme för detta utlagts inom befintlig parkering alternativt inom möjlig ny parkering i Centrala grönområdets norra del (E<sub>1</sub>).
- Brandskydd Planområdet ligger inom 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. 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 brandpost finns idag ca 20 meter nordost om Gammelgårdens Vårdshus. Hela området planeras på sikt införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten. I samband med detta finns möjlighet att uppföra ytterligare en brandpost i området.
- Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 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 norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet. Marken inom den Norra triangeln sluttar åt sydost mellan 770 och 750 möh. Området utgörs av myrmark och en svagt trädbevuxen fjällhed. Marken i det Centrala grönområdet sluttar åt sydost mellan 739 och 731 möh. Området är huvudsakligen bevuxet gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn. Marken inom fastigheten Västra Sälen 5:70 sluttar relativt brant åt sydost mellan 738 och 731 möh. Området är bevuxet med granskog med inslag av björk, rönn och sälg.

Föreslagna utbyggnadsområden berör mark avsatt som allmän plats – parkmark i gällande detaljplan.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av stamfastigheten Västra Sälen 5:42 samt tillsammans med 9 st sedan tidigare avstyckade större tomter inom Gammelgårdsområdet, som är belägna norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet, kan fastighetsregleras och bebyggas med fritidshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

De tre utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanelagt område ett tillskott på ca 17 tomter samt en fastighet för hotelländamål inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära samt i direkt anslutning till spårcentral för vandrings- och skidleder upp till fjällen söder om Fjällvägen.

Ökningen av antalet bäddar till följd av nu aktuell planläggning bedöms till ca 200 för de nya tomterna och ca 150 bäddar för planerad hotellverksamhet vilket sammanlagt ger ett tillskott i området motsvarande ca 350 bäddar. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom Gammelgårds-

området. Ökningen bedöms dock bli måttlig då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Ökningen av antalet bäddar inom planområdet medför en ökad belastning på Gammelgårdens Samfällighetsförenings vattenverk samt kommunalt reningsverk motsvarande uppskattningsvis ca 350 bäddar.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

### **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 planens 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. De naturområden som tas i anspråk inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Värdefull myrmark med källdråg i norra triangeln utpekad i naturvärdesinventeringen behålls intakt i planförslaget. Värdefullt källparti i centrala grönområdet utpekad i naturvärdesinventeringen behålls intakt i planförslaget. I naturvärdesinventeringen nämns att naturvärdet bör kunna bibehållas lätt, då känsligheten för yttre miljöpåverkan bedöms låg.

Den östra delen av Västra sälen 5:70 som föreslås exploateras nämns i naturvärdesinventeringen vara av mer trivial karaktär och sakna tydliga naturvärden. Väster om området som föreslås bebyggas finns en värdefull granskog med en bäckmiljö. Inom denna del har en planbestämmelse införts för att skydda området som säger att skogsområde med granar och blandad lövskog ska bevaras.

### Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 350 bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikallsträng inom Gammelgårdsområdet.

Ökningen bedöms bli måttlig då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

### 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 stugor är lågt nyttjade.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

Tidplan	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2017 och granskning hösten 2018 för att kunna antas under vintern 2018.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Fastigheterna inom planområdet ägs av ett fåtal privata fastighetsägare vilka samtliga står bakom nu aktuellt planförslag.
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 Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala avlopps nätet. Vattenförsörjningen löses genom utbyggnad av befintligt vattenledningsnät samt installation av tryckstegring för vilket exploatören är ansvarig. Tillkommande vattenanläggning överförs därefter till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:56.

Samordning mellan exploatören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avlopps nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Vägnät Ny väg som föreslås inom Norra triangeln (GATA<sub>1</sub>) anläggs genom exploatörens försorg och överförs därefter till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning Delar av fastigheterna Västra Sälen 5:69 och 5:70 som inrymmer utpekade naturvärden (NATUR) samt Västra Sälen 5:61 och del av 5:62 föreslås fastighetsregleras över till stamfastigheten Västra Sälen 5:42. Fastighetsreglering krävs också för justering av storleken på befintliga fastigheter inom Norra triangeln.

Avstyckning och fastighetsreglering krävs för bildande av nya fastigheter inom Norra triangeln och det Centrala grönområdet (del av Västra Sälen 5:42).

Mark för ny väg (GATA<sub>1</sub>) som berör flera fastigheter inom Norra triangeln föreslås fastighetsregleras över till stamfastigheten Västra Sälen 5:42.

Gemensamhets-  
anläggning

En utökning föreslås av befintlig gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:55, som omfattar befintligt vägnät och grönområden inom Gammelgårdsområdet, med ny väg inom området Norra triangeln (GATA<sub>1</sub>).

Planförslaget innebär att mark som är upplåten för grönområden, till förmån för gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55, behöver tas i anspråk. En omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs för att frigöra utrymmen som i aktuellt planförslag utgörs av kvartersmark. Vid frigörande av belastningen aktualiseras ersättningsreglerna i 40a § anläggningslagen. Om rättigheten upphävs ska ägaren av fastigheten som frigörs från belastningen betala ersättning enligt 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen. Alla områden som i planförslaget utgörs av allmän plats bör utgöra en del i Västra Sälen ga:55.

Tillkommande vattenanläggningar för ny bebyggelse föreslås överföras till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:56.

Det åligger exploatören att ansöka om förnyad Lantmäteriförrättning avseende Västra Sälen ga:55 och ga:56 avseende överföring av väg (GATA<sub>1</sub>) och vattenanläggning och samt därvid åsättande av nya andelstal för tillkommande fastigheter och hotellanläggning.

Servitut

Inom planområdet finns ett u-område utlagt för föreslagna nya VA-ledningar belägna inom kvartersmark. Ledningsrätt eller servitut föreslås tillskapas för ledningarna.

Fastighetsredovisning,  
grundkarta

En grundkarta tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd. Fastighetsförteckningen är avstämd mot fastighetsregistret inför granskningsskedet.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats i samråd med stadsarkitekt  
Tomas Johnsson, Miljö & Stadsbyggnadskontoret, Malung-  
Sälens kommun.

Tomas Johnsson  
Stadsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2017-06-28
Beslut om granskning	BN	2018-05-31
Antagen		
Vunnit laga kraft		