

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
BOSTÄDER VID SÖDRA ORRBACKEN I KLÄPPEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2025-01-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Plandata	4
Läge	
Areal	
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	
Översiktliga planer	
Detaljplaner m.m.	
Kommunala beslut	
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Strandskydd	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Gator och trafik	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Plangenomförande	26
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Planekonomi	
Konsekvenser av planens genomförande	29
Medverkande tjänstemän	30

PLANBESKRIVNING

2025-01-27

Detaljplan för **BOSTÄDER VID SÖDRA ORRBÄCKEN I KLÄPPEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning
- VA-karta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjligheter för nya fritidsbostäder med ski in/ski out-läge på Södra Orrbacken i Kläppens skidanläggning. Detaljplanen medger även en byggnad för servering i anslutning till befintlig skidpist.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i elva olika kvarter. Alla kvarter kan anläggas med friliggande bebyggelse i en våning. I sju av kvarteren tillåts även bebyggelse som par-, rad-, och kedjehus samt flerbostadshus i upp till två våningar. Bebyggelsen ska smälta in naturligt i omgivningen med omkringliggande byggnader.

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 Tretröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 2 § och 4 kap. 6 § miljöbalken (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 samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger endast är lägre byggnader och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Mindre område som ligger i nära anslutning till befintlig fritidsbebyggelse. Området har ingen skyddsstatus eller särskilda värden som berörs och ger bättre tillgänglighet till skidområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger söder om Pistvägens östra del i Kläppens skidområde, drygt 900 meter öster om Trantorget.



Översiktskarta, källa lantmäteriets karttjänst Min karta. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Areal	Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 15 ha.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Riksintresse	<p>Planområdet ligger inom riksintresset <i>Fjällvärlden från Transtrand till Treliksröset</i> samt inom riksintresset <i>Västerdalälven, Österdalälven</i>, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.</p> <p>Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).</p> <p>Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet.</p>
Översiktliga planer	<p>Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:</p> <ul style="list-style-type: none">• Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26. <p>Planområdet ligger inom rekommendationsområde <i>A Områden med starka bebyggelseintressen</i>, delområde <i>A4 Gusjöbyn – Kläppen</i> i den kommuntäckande översiktsplanen.</p> <p>För delområde A4 anges inga rekommendationer som berör aktuellt planområde. För delområdet anges att förtätningar inom befintlig struktur kan få prövas genom detaljplaneläggning om trafikmatning av området kan ske på ett godtagbart sätt, naturinventering visar att området är lämpligt att bebygga och under förutsättning att planproblematiken är begränsad. Vatten- och avloppsförhållandena ska särskilt beaktas.</p> <p>I översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 <i>Lokalisering av fritidsbostäder</i> att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och komp-</p>

letteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråkta områden. Det är i huvudsak lift- och anläggningsnära områden som bör prioriteras.

Planförslaget bedöms med anledning av ovanstående vara i linje med översiktsplanens intentioner om förtätning och komplettering inom eller i direkt anslutning till redan ianspråkta områden.

Detaljplaner m.m. Det föreslagna planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Norr om området gränsar aktuell detaljplan mot *Detaljplan för Norra Orrbacken*, laga kraft 2022-10-26. Marken är planlagd för bostäder (B).

Kommunala beslut Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2021-11-18 § 145 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

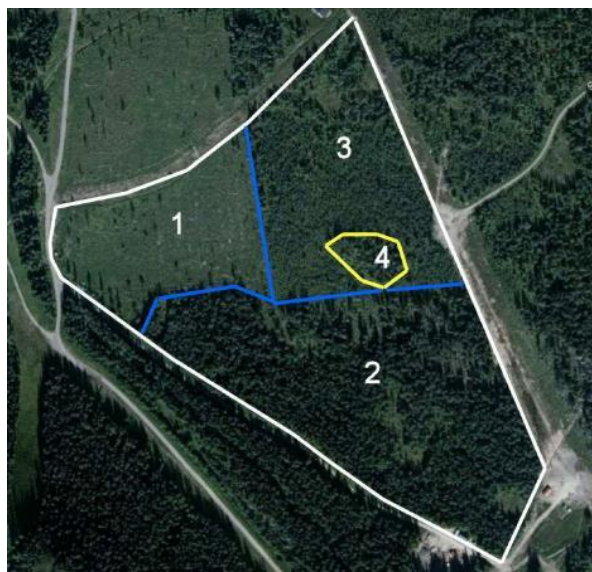
Mark och vegetation Marken inom planområdet ligger som högst i sydöstra delarna och sluttar från 522 meter över havet mot nordost ner till 490 meter över havet. Planområdet består till stora delar av öppen mark efter avverkning och gallring. Det finns en större trädbevuxen yta i planområdets norra del som innehåller sumpskog. I övrigt finns mindre skogsbevuxna dungar. Det dominerande trädslaget är tall. En mindre bäck/dike rinner centralt genom området.

Direkt öster om planområdet går en liftgata med skidvägen Orrens ski in/out och liften Orren. Nordväst om planområdet går pisten Skogsnigeln och utanför den nordvästra delen av planområdet går liften Höken och pisten Skogsmusslingen.



Planområdets ungefärliga utbredning. Bild: klappen.se/360

Naturvärdesinventering Området har under november 2021 inventerats av HL Taigabas. Inventeringsområdet består av ett skogsområde med insprängda småmyrar. Fyra olika delobjekt kan särskiljas.



Inventeringsområde märkt med vit ram. I texten beskrivna delobjekt markerade med blått och gult.

Inventeringen beskriver bestånd 1 som en intensivt igen-slyad plantskog med måttlig bördighet. Fältskikt av smal-bladig grästyp och bottenskikt av friskmarksmossor. Nummer 2 är ett nyligen avverkat hygge. Ett mycket glest skikt av frö-tallar är lämnade. Hygget har markberetts genom hård harv-

ning. Det finns några små myrar med lämnad tunn kanthänsyn. Myrarna är av högstarrtyp och stadda i igenväxning. En mindre dikesrätad bäck rinner genom området. Nummer 3 är en oröjd tallungskog utan någon lämnad hänsyn. Nummer 4 är en sumpskog med ett olikåldrigt och skiktat barrblandbestånd med inslag av björk, sälg och rönn. Något störd av dikning men fortfarande med god fuktighet. Fältskikt av blåbärsristyp och bottenskikt av vitmossor.

Bestånden 1, 2 och 3 är kraftigt påverkade och i avsaknad av några naturvärden. Lämnad hänsyn är knapp och naturvärdesbärande element som till exempel gamla träd eller död ved saknas. Inget av hydrologin eller vattendrag kan betraktas som skyddsvärt och naturvärdet sätts till saknas.

Bestånd 4, sumpskogen, har dock en variation och en fuktighet som gynnar en känslig flora och fauna. Viss hänglavsförekomst och en del garnlav (nära hotad) finns. En lite källa finns. Naturvärdet hamnar på vissa naturvärden.

Totalt sett är området mycket trivialt på grund av den störning som skett i modern tid. Sånär på den lilla sumpskogen saknas naturvärden. I övrigt lämplig mark att ta i anspråk.

Området med sumpskogen planläggs som naturområde (NATUR₁). Träd inom sumpskogen får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk för angränsande bebyggelse och ursprunglig markvegetation ska bevaras (skog₁). Marklov krävs även för fällning av träd (a₁).

Exploateringen medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att vegetationen ska återställas i nya anlagda slänter.

Återställningen ska utföras med inhemska arter som passar i fjällmiljö och klarar klimatet i Kläppen. Inga massor som kan medföra att invasiva arter etablerar sig ska användas i området.

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Den går inte någonstans i dagen. Jordlagret består av morän med ett mindre område torv i nordost. Markdjupet är mäktigt.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader för nya körytor.

Strandskydd

Strandskyddet har två syften, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet.

Skidåkningen i Sälenfjällen äger rum i kuperad terräng, där en mängd mindre bäckar leder vattnet från berget. Dessa mindre bäckar ligger ofta bara några hundra meter från varandra, vilket gör att det ofta är svårt att hitta någon plats som inte omfattas av strandskydd. För Malung-Sälens kommun har turistnäringen en stor betydelse. Sälenfjällen utgör idag världens fjärde största skidort, och välskött alpin skidåkning är en förutsättning för detta. I samtliga fall där någon form av bebyggelse eller liknande riskerar att hamna inom strandskyddsområde görs en bedömning om det är möjligt att förlägga åtgärden utanför det strandskyddade området.

Inom planområdet finns ett mindre befintligt dike.



Delar av diket i planområdet.

Kommunen gör bedömningen att detta dike inte omfattas av strandskydd.

Vissa områden kring diket planläggs som naturmark. Diket kommer till vissa delar att flyttas i samband med anläggandet av området. Se även stycket Dagvatten.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse ligger inom planområdet. Norr om området finns stug- och lägenhetsområden. Närmast ligger området Mitt i pisten. Byggnaderna närmast planområdet är parhus i 1,5 plan. De har grå träpanel och mörka tak.



Bebyggelsen i delar av området Mitt i pisten. Bild: klappen.se/360

Bostäder i form av stugby (B₁)

Området kommer att bebyggas med bostäder i form av stugby (B₁).

För friliggande bebyggelse är största byggnadsarea 150 kvadratmeter per fastighet. Utöver det tillåts även 30 kvadratmeter byggnadsarea för balkonger, förråd, skärmtak. (e₁)

För att de områden, där endast friliggande huvudbyggnader tillåts ska kunna ha varierande fastighetsstorlekar men samtidigt inte exploateras för hårt införs en egenskapsbestämmelse om högsta antal huvudbyggnader totalt inom användningsområdet. Den varierar mellan 6-12 huvudbyggnader (e₅-e₇).

På vissa kvarter tillåts även rad-, kedje- och parhus samt flerbostadshus på gemensam fastighet. Där varierar den största sammanlagda byggnadsarean mellan 1 100–2 220 kvadratmeter varav minst 20 procent endast får användas för balkonger, förråd, trappor, skärmtak (e₂).

Om indelning av fastigheter sker inom kvarteret ska byggrätten e₂ fördelas lika på de fastigheter som styckas av. Där i sådant fall gemensam yta för angöringsvägar erfordras ska den gemensamma delen av kvarteret inte erhålla någon byggrätt. (e₃)

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet för friliggande bebyggelse. Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter. (v₁)

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,0 meter för friliggande huvudbyggnad utan suterrängvåning vilket innebär ett plan med loft och 9 meter för friliggande huvudbyggnad med suterrängvåning vilket innebär ett plan med loft och en suterrängvåning. För rad-, kedje-, par- och flerbostadshus gäller en högsta nockhöjd på 10,0 meter som innebär två plan med loft. Taklutningen får vara mellan 18 och 30 grader. För komplementbyggnad gäller en högsta nockhöjd på 5,5 meter.

Nockhöjden mäts från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Mätningen sker utifrån den färdiga marknivån, alltså den nivå som marken ska ha efter att byggnadsverket har uppförts.

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. (p₁) Mot gata införs ett sex meter brett område med prickmark, där får marken inte förses med byggnad.

Byggnaderna ska smälta in naturligt i omgivningen och med omkringliggande byggnader. Detta innebär att fasadmateriäl huvudsakligen ska vara av trä och ges en mörk matt kulör för både huvudbyggnader och komplementbyggnader (f₁) samt att takbeläggning ska vara vegetativ så som gräs, torv, sedum eller likvärdigt (f₃). En vegetativ takbeläggning bidrar också till att omhänderta dagvatten, se mer under avsnitt *Dagvatten* nedan.

I den södra delen av området där det är lite brantare marklutning tillåts endast suterränghus (f₂). Detta för att minska behovet av schaktning och där med ingrepp i naturen.

Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter (d₁). Där det är krav på suterränghus är minsta fastighetsstorlek 900 kvadratmeter (d₂).

Syftet med planen är att tillskapa fler möjligheter för nya fritidsbostäder. Området och dess friliggande bebyggelse ska därför ses som en stugby.

Service

Vid Kläppens camping cirka 1,5 kilometer väster om planområdet ligger en livsmedelsbutik. Butik och restauranger finns bland annat vid Tranantorget drygt 900 meter väster om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Restaurang, servering (C₁)

För att utöka servicen i Kläppens skidområde tillåts i planområdets nordvästra del i närheten av liften Höken markanvändningen (C₁), restaurang, café, servering.

Största byggnadsarean för en serveringsbyggnad är 500 kvadratmeter (e₄). Nockhöjden begränsas till 10,0 meter. För komplementbyggnad gäller högsta nockhöjd på 5,5 meter. Taklutningen får vara mellan 18 och 30 grader.

Om markanvändning restaurang, café, servering (C₁) används är minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter (d₃).

Som övriga byggnader ska även serveringsbyggnaden ha fasadmaterial av trä i mörk matt kulör samt tak i mörk matt kulör (f₁).

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst en meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. (p₁) Mot gata införs ett sex meter brett område med prickmark, där får marken inte förses med byggnad.

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.

Friytor

Natur

Mellan boendekvarteren och mot liften Orren avsätts mark som naturområde (NATUR₁). Detta bildar gröna stråk för den biologiska mångfalden, spridningskorridorer för djur och växter samt förbindelse för det rörliga friluftslivet. Inom naturområdet finns en skyddsvärd sumpskog. Träd inom sumpskogen får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk för angränsande bebyggelse och ursprunglig markvegetationen ska bevaras (skog₁). Marklov krävs även för fällning av träd (a₁). Det sparas även andra dungar med träd.

För att den skyddsvärda sumpskogen inte ska avvattnas ska vägen nordost om den inte anläggas med vägdiken då de kan bidra till avvattning. Om en gata som anläggs på vägbank behöver inga diken anläggas. För att undvika att sumpskogsområdet avvattnas ska gatan som ligger nordost om den anläggas med vägbank (vägbank₁).

VA-gravar bör förses med tätkärnor i anslutning till sparade våtmarker. Befintligt dike troligtvis anlagt i syfte att avvattna skogsmarken tas bort.

Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Parkering

Det ska finnas en parkeringsplats per fyra bäddar. Parke- ringsbehovet ska lösas på kvartersmark inom respektive bostadsfastighet vilket också är möjligt.

Störningar

Buller

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anlägg- ningen i mitten av december. Boendet inom anläggningen är begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snölägg- ningen sker även först nära boendeområden och skidborg för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden och skidborg prio- riteras bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast be- byggelse sker tidigt direkt efter liftarnas stängning. Tiden för pistning närmast bebyggelsen är även väldigt kortvarig. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pist- maskin.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kläppen är ansluten till det kommunala vatten- och spill- vattenledningsnätet. Planområdet ligger utanför verksam- hetsområde för vatten och spillvatten. Avsikten är att plan- området ska ingå i verksamhetsområde för både vatten och spillvatten.

Planområdet beräknas bebyggas med cirka 200 lägenheter med plats för i genomsnitt 7 personer per lägenhet vilket innebär totalt 1400 personer.

Planområdet kommer att försörjas från Sälens vattenverk i Digernäs. Enligt Vamas varierar vattenförbrukningen beroende på boendets vattenfaciliteter. Ett lägenhetsboende beräknas på 120 liter per person och dygn och ett hotellboende eller liknande med till exempel relax och spa på

150 liter per person och dygn. Bebyggelsen i aktuell plan planeras som friliggande bebyggelse eller rad-, kedje-, parhus samt flerbostadshus med lägenheter i två plan så i detta fall beräknas förbrukningen på 120 liter per person och dygn. Enligt Vamas brukar 76 procent av bäddarna användas vilket innebär en förbrukning på cirka 128 kubikmeter per dygn (1400x0,76x120 liter).

För att kunna leverera vatten till rätt tryck till bostäderna och verksamhet inom planområdet behövs det en tryckstegringsstation. Den placeras i planområdets norra del. Området kan även vid behov användas för avloppändamål. Marken planläggs som teknisk anläggning vatten och avlopp (E₃).

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden*. Den empiriska mätningen av BDO7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe), $pe=0,54 \times BT$ (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag bedöms resultera i 1 400 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 756 pe (54 gram BDO7 per person och dygn).

Spillvattenreningsverket Kläppen har tillstånd för 6 786 pe.

Kommunen har tagit fram en framtida belastning av spillvattenreningsverket i Kläppen. Dagens belastning inklusive antagna ej genomförda detaljplaner i Kläppen ligger på 3 284 pe samt belastning från övriga byar som tillhör spillreningsverket på 200 pe. Spillreningsverket ska dessutom klara av att ta emot spillvatten från spillvattenreningsverket Lima på 500 pe och Torgås på 100 pe när de avvecklas. Beräknad framtida ökning av belastning är ytterligare 1 000 pe där aktuell detaljplan för Södra Orrbackens ingår. Utifrån spillvattenreningsverkets tillstånd ger det en säkerhetsmarginal på 500 pe. Maximal genomsnittlig veckobelastning (max gvb) är 5 584 pe.

Utifrån dagens situation, tillkommande bebyggelse samt redovisningen ovan bedömer Vamas att både vattenverk och avloppsreningsverk har kapacitet för utbyggnaden.

En VA-karta finns framtagen av Sitowise, daterad 2024-05-17.

VA-gravar bör förses med tätkärnor i anslutning till sparade våtmarker.

Allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)

På tre platser inom kvartersmark har u-områden lagts ut för planerade ledningar för vatten och avlopp som planeras passera genom kvartersmarken. U-områden har även lagts ut i de kvarter där det blir friliggande bebyggelse. U-områdena får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att bilda rättigheten, anlägga eller drifva ledningarna.

Bygglov krävs inte för teknisk anläggning inom E-områden. Minsta avstånd till fastighetsgräns/användningsgräns är 2 meter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden (a₂).

Innan planen antas ska ett VA-avtal upprättas mellan exploatören och Vatten och Avfall i Malung-Sälen AB (Vamas).

Dagvatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Höknäsvallen* som omfattar 6,6 km² och mynnar ut i huvudavrinningsområde *Dalälven*.

En dagvattenutredning har tagits fram av Mavacon AB, daterad 2023-05-04, utredningen reviderades 2025-01-22. Dagvattenutredningen sammanfattas nedan.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten och fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta dagvatten som uppkommer inom fastigheten i enlighet med miljöbalken vilket innebär rening och fördröjning av vattnet innan det lämnar fastigheten.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Fulufjället-Sälen* som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten *Malungsåsen-Lima*, ytvattenförekomsten *Västerdalälven* och *Höknäsvallen* samt övrigt vatten *Örebäcken*. Grundvattenförekomsterna, som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status. Ytvattenförekomsten *Västerdalälven*, som är skyddat område

(vattenrelaterade Natura 2000), har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. *Höknäsvallen* har god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen uppnår ej god kemisk status baseras på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider på grund av atmosfärisk deposition.

Ytavvattningen styrs idag till stor del av diken längs med transportvägar och pister samt trummor under dessa. Avrinning från bergssidan i söder leds via vägdike mot tre trummor i vilka vatten leds in i planområdet. Nedströms de två plåttrummorna med dimension 300 mm fortsätter vattnet i diken. Nedströms plasttrumman med dimension 400 mm släpps vattnet diffust ut i terrängen. Den östra av de två 300-trummorna leder vatten till en mindre bäck som letar sig norrut.

Då transportleden i planområdets norra del anlades leddes bäcken in i vägdiket längs transportleden. Den kvarvarande delen av bäcken nedströms transporten leds idag via avskärande dike runt fritidshuset norr om planområdet. Näst intill all avrinning från planområdet samt uppströmsliggande områden leds via två grävda diken mot en myr som avvattnas till Örebäcken.

Inga instängda områden finns inom planområdet idag, terrängen sluttar relativt jämnt mot nordväst. Ingen risk för översvämning till följd av höga vattennivåer i sjöar eller vattendrag föreligger. Vid kraftiga regn eller snösmältning finns risk för att grundvattnet går i dagen.

Beräkningar av avrunna flöden vid regn sker enligt rationella metoden, svenskt vattens publikation P110. Den planerade exploateringen bedöms motsvara gles bebyggelse vilket enligt Svenskt Vatten medför att nya dagvattensystem ska dimensioneras för att kunna omhänderta ett framtida 10-årsregn utan att vattnet dämmer över marknivå. Klimatfaktor sätts till 1,25.

Flöden har beräknats vid 10- och 100-årsregn i nuläge samt efter planerad exploatering. 10-årsregnet bedöms i det aktuella området dimensionerande för dagvattenhantering. Planens utformning ska möjliggöra avledning av 100-

årsregnet utan att byggnader skadas av ytligt avrinnande vatten.

Dagvattenhanteringen i området föreslås utgå från infiltration och/eller fördröjning nära källan samt trög gemensam avledning i öppna diken. Dikena leds, så långt möjligt med hänsyn till terrängen, till svackdiken i systemets nedströmsdel. Svackdikena utformas för att kunna fördröja den del av fördröjningsvolymen som hör till den allmänna platsmarken. Inom kvartersmarken har respektive fastighet ansvar att anordna den fördröjning som krävs för att inte öka utflödet vid 10-årsregn.

Från svackdikena föreslås flödet ledas diffust ner mot en befintlig våtmark.

De naturvärden som idag enligt naturvärdesutredningen finns inom området utgörs av en sumpskog. Sumpskogen, samt även våtmark som inte utgör naturvärde, sparas i stor utsträckning i planen och hänsyn behöver tas vid exploateringen så att dessa inte dräneras ut. VA-gravar förses med tät kärnor på sträckor där gravarna riskerar att dränera ur sumpskog eller sparade våtmarker.

Vid (1) i figur nedan föreslås svackdike i stället för vägdike, dels för att kompensera för den lägre längslutningen, dels för att erhålla fördröjning. Från diket norrut under vägen föreslås två trummor läggas, en mindre i bottennivå och en större en bit upp, detta för att volymen ska kunna nyttjas. På norra sidan (2) föreslås ett bredare svackdike/torrdamm anläggas.

Det större norra fördröjningsdiket kommer att fungera som sedimentfälla och bidra till att avskilja grövre sediment. Översilning över skogsmark ner mot våtmarken kan bidra med ytterligare rening i form av infiltration, växtupptag och biologiska processer. Den föreslagna ytan med svackdike/torrdamm lämpar sig även väl för snöupplag. Sediment och skräp stannar då kvar i diket när snön smälter. Övriga vägdiken kommer endast att avleda vatten från vägen samt överskottsvatten som inte kan infiltrera inom fastigheterna. Då lokalgatorna lutar 6–7 % beräknas avsatt dikesbredd vara tillräcklig. Dikesslänterna bör vara bevuxna, botten erosionsskyddas med till exempel makadam. Större stenar kan placeras ut som dämmen för att sakta ner flödet. En

långsammare avrinning ger lägre flödestoppar och ökad sedimentering av partikelbundna föroreningar.

I detaljplanen regleras fördröjningsområden på två platser (fördröjning₁).



Förslag dagvattenhantering. Källa: Rapport DPL Orrbacken.

Vid (6) rinner idag vatten diffust från den mellersta trumman. Det är viktigt att vattnet leds om förbi bebyggelsen till diket längs med pisten österut. Extra hänsyn behöver tas till ytligt grundvatten vid höjdsättning av intilliggande fastigheter. Även vid (7) behövs ett avskärande dike som leder vatten från högre belägen mark förbi planerad bebyggelse. På ytterligare fyra platser ska avskärande diken anläggas. I detaljplanen regleras avskärande diken för avledning av dagvatten på sex platser (dike₁), enligt blå streckade pilar i figur ovan.

Fastighetsägare ansvarar för att planera sin fastighet så att avvattningen fungerar och att nedströmliggande bebyggelse eller miljön inte påverkas negativt. Bebyggelse som ligger i anslutning till våtmarkerna behöver planeras utifrån

att grundvattnet under delar av året står i markytan eller strax över i våtmarkerna. Avskärande diken eller vallar har ritats in nedströms våtmarkerna för att leda avrinnande vatten mot vägdikena. Om diken anläggs behöver de vara grunda för att undvika att leda bort grundvatten.

Generellt sett ska höjdsättning göras på ett sådant sätt att marken de närmsta 2–3 metrarna kring en byggnad lutar bort från byggnaden samt att inga instängda områden skapas i anslutning till byggnaden. Med instängt område menas ett område varifrån vatten inte kan avrinna yttledes.

Vid (4) och (5) i figur ovan är marken blöt och på jordarts-kartan redovisas att de övre jordlagren utgörs av torv. Nivån är den samma som i våtmarken som sparas mellan kvarteren. Dessa fastigheter behöver höjdsättas baserat på förutsättningen att vatten kan stå i nivå med befintlig markyta under delar av året. Kvarteren regleras så att huvudbyggnad ska grundläggas till en nivå av minst 0,5 meter över naturlig marknivå och utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden (b_1). Komplementbyggnad som inte grundläggs till en nivå av minst 0,5 meter över naturlig marknivå ska ha en så enkel konstruktion att den inte tar skada vid översvämning (b_2). För hela planområdet, undantaget två områden där endast suterränghus tillåts (f_2), får källare inte anläggas (b_3). Marken ska luta bort från byggnader.

För ytor där naturlig växtlighet behålls eller återetableras sker ingen förändring. Avrinning från parkeringar, takytor och eventuella andra hårdgjorda ytor behöver däremot infiltreras eller fördröjas. Vatten som avrinner vid större regn då de vegetationsklädda taken mättas föreslås hanteras genom takrännor, utkastare och infiltration i gräsmatta/naturmark eller avledning till stenkista. Ett tunt grönt tak, tex sedumtak kan helt omhänderta mindre regn (upp till ca 5 mm enligt Svenskt Vatten P105). Vid större regn stannar de första 5 mm kvar medan resten avrinner. Gröna tak med större djup kan omhänderta större regndjup. Gröna tak kan även kvarhålla och/eller bryta ner en del av de luftburna föroreningar som tillförs vid regn. Ungefär 2 kubikmeter fördröjningsvolym per 1000 kvadratmeter fastighet behöver finnas inom fastigheten, vilket motsvarar sammanlagt 8 kubikmeter sten/mackadamkross. Hänsyn behöver tas till

grundvattenytan vid planering av stenkista då ingen volym kan tillgodoräknas under högsta förekommande grundvattenyta. En tömningsledning kan behöva dras från stenkistan till ett vägdike om vattnet inte kan antas infiltreras ner i marken. Ledningen anpassas då för att tömma volymen på 12–24 timmar. I det fall grundvattenytan ligger högt kan täta magasin användas, till exempel kassetmagasin med tätande duk. Kassetmagasin har nära 100 % hålrumsvolym. Vatten kan även fördröjas ovan mark genom till exempel invallning av en lågt belägen yta på fastigheten där en vattensamling tillåts bildas i samband med regn för att sedan tömmas långsamt.

Parkeringsytor föreslås vara grusade och lutas om möjligt mot naturmark/gräsmatta. För att erhålla fördröjningsvolym under parkeringsytor kan exempelvis grusbädd utföras med grus utan 0-fraktion, exempelvis med storleken 16–32.

Ytavvattningsplanering sker längs med vägdikena inom planområdet. Om vägtrummmorna går fulla behöver vägens höjdsättning styra vattnet vidare mot diket nedströms vägen. Byggnader bör läggas med fall mot vägen.

Större delen av avrinningen från uppströmsliggande terräng leds i ytterkant av planområdet via de befintliga vägdikena längs med grusvägen sydväst om planområdet samt längs med de båda pisterna Skogssnigeln och Orren. Flödet som leds genom planområdet begränsas av befintlig trumma genom grusvägen sydväst om planområdet (8). Vatten som inte kan ta sig genom trumman rinner enligt terränganalysen vidare i diket längs grusvägen ned mot planområdets nordvästra hörn där det riskerar att rinna över vägen och in mot planområdet. Det avskärande diket vid (6) utgör därför en viktig del även av skyfallshanteringen för planområdet. Likaså bör trumman som leder vatten under grusvägen och in mot planområdet (8) inte dimensioneras upp.

Infartsvägens passage över planerad skidtunnel medför att ny lågpunkt bildas i (10). Ett nytt avskärande dike föreslås uppströms skidtunneln, diket läggs i nordöstlig riktning över skidvägen, det vill säga utanför aktuellt planområde. Det avskärande diket som har till syfte att hindra vatten från att leta sig genom tunnel respektive mot vägens lågpunkt. Avrinning som når vägens lågpunkt avleds i första hand

genom trumman nordöst om lågpunkten och i andra hand via vägens skevning över denna mot diket som leder tillbaka ut mot skidvägen. E-området söder om lågpunkten bör höjdsättas så att markytan ligger minst 0,5 m över vägens lågpunkt. Med föreslagna åtgärder inom planområdet kan skyfallsavledningen inom planområdet säkerställas oberoende av det avskärande diket beläget utanför planområdet.

Större delen av avrinningen från planområdet passerar via trumman vid skidvägen Orrens anslutning till pisten Skogs-snigeln (9). Vid stora flöden då trumman överbelastas finns enligt terrängmodellen risk för att vatten dämmer över mot Pistvägen och fritidshusen norr om denna i stället för att ledas tillbaka ner i diket. Detta behöver ses över i samband med projektering av vägnätet och vid behov justeras så att översvämmande vatten styrs vidare i diket norrut. Nedströms trumman under Orren leder ett dike genom skogsmark ner till en våtmark som dämpar flödet innan det rinner vidare mot Örebäcken. Förutom vid trumman under Orrens skidväg har inga risker identifierats för negativ påverkan nedströms vid skyfall.

Sammanfattningsvis bedöms en hållbar dagvattenhantering uppnås med ovanstående systemlösning för dagvatten.

För att det ska finnas ett fungerande dagvattensystem innan de olika kvarteren inom planområdet byggs ut införs ett villkor för lov. Bygglov får inte ges för huvudbyggnad på användning (C₁) och/eller (B₁) förrän anläggning för hantering av dagvatten för aktuellt kvarter samt tillhörande nedströms liggande anläggningar inom planområdet har kommit tillstånd. Detta innebär att de dagvattenanläggningar som behövs enligt dagvattenutredningen, för aktuellt kvarter samt nedströms liggande åtgärder (se figur s. 20 ovan), för att få ett fungerande dagvattensystem ska anläggas innan bygglov ges för huvudbyggnad inom kvartersmark med användningen (B₁) och (C₁). Det är exploatören som bygger och bekostar dagvattensystemet.

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av dagvattensystemet ska tecknas mellan kommunen och

exploatören innan detaljplanen antas. För exploateringsavtalets innehåll se avsnitt *Avtal* nedan.

- EI**
- Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Malungs Elnät. De nya tomterna inom planområdet avses även att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät.
- För att klara av anslutningarna inom planområdet behövs två nya transformatorstationer. Två områden avsätts för transformatorstationer (E₁).
- Bygglov krävs inte för teknisk anläggning inom E-områden. Minsta avstånd till fastighetsgräns/användningsgräns är 2 meter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden (a₂).
- Värme**
- Fjärrvärme är fördelaktigt ur miljö- och hållbarhetsperspektiv, även ur ett ekonomiskt perspektiv. Vid nybyggnation av större områden finns det goda förutsättningar för en sådan anläggning. Ett helhetsperspektiv för framtida uppvärmningssystem för hela Kläppen bör ses över.
- Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system för att möjliggöra enklare anslutning till eventuella framtida gemensamma uppvärmningssystem. 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.
- Inom planområdet möjliggörs det för en plats för källsortering/avfall med användningsbestämmelsen (E₂), återvinningsstation. Platsen ligger i anslutning till infarten till planområdet. Området som avsätts är runt 650 kvadratmeter.
- Återvinningsstationen ska luta max 5 procent och ha bärighetsklass BK2. Området ska klara att anläggas med underjordsbehållare till ett markdjup på två meter. För att

underlätta sortering och öka säkerheten vid tömning ska området var upplyst.

Kläppen har fastighetsnära insamling och insamling sker antingen i miljöhus eller kärlstation. Kläppens samfällighet ansvarar för skötsel av stationerna.

Bygglov krävs inte för teknisk anläggning inom E-områden. Minsta avstånd till fastighetsgräns/användningsgräns är 2 meter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden (a_2).

Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 20 minuters insatstid från räddningsstation.

Malung-Sälens kommuns brandpostsystem är uppbyggt som ett så kallat alternativt system. Det innebär att det ska vara mindre än 1000 meter mellan brandposterna samt att det är klenare ledningsdimensioner och att det ska finnas tankbilskapacitet på minst 9 kubikmeter.

Konventionellt system ska finnas vid större byggnader som hotell, flerbostadshus med fyra våningar eller mer, industrier, vårdanläggningar, skolor, handelscentra etcetera. Det innebär ett avstånd på upp till 150 meter mellan brandposterna.

Då det på Södra Orrbacken planeras för byggnation som är lägre än fyra våningar medför det inget krav på annat än ett alternativt brandpostsystem. Området bör förses med strategiskt placerade brandposter för att en räddningsinsats ska kunna genomföras på ett effektivt sätt.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet 5, i Boverkets Byggregler, beaktas vad gäller bygg-

nadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen var på samråd hösten 2022 och beräknas gå ut på granskning våren/sommaren 2024 för att kunna antas under hösten 2024.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. 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.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden 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, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	Delar av följande fastigheter berörs: Transtrand 1:6, ägare Bergvik Skog Öst AB Gusjön 3:4, 3:5, 3:6 och 3:8, ägare privatperson Gusjön 4:65, ägare Kläppen Ski Resort AB

Avtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av dagvattensystemet ska upprättas mellan Malung-Sälens kommun och Kläppen Resort AB, nedan kallad exploatören.

Exploateringsavtalet ska reglera i huvudsak följande punkter:

- Exploatörens åtagande att bygga och bekosta dagvattensystemets anläggningar enligt planbeskrivningen och tillhörande dagvattenutredning.

- Exploatörens åtagande att ansöka om och bekosta bildande av gemensamhetsanläggning för dagvattensystemet.

- Exploatörens åtagande att ansöka om och bekosta bildande av samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen för dagvattensystemet.

- Exploatörens åtagande att utan krav på ersättning överlämna dagvattensystemets anläggningar till samfällighetsföreningen som bildas.

- Exploatörens åtagande att intill dess att överlämning sker ansvara för och bekosta dagvattensystemets anläggningars drift, underhåll och skötsel.

- Tidplan för utbyggnaden: Anläggningarna ska byggas ut i den takt som erfordras för att avstyckade fastigheter ska kunna bebyggas.

- Säkerhet och viten för åtaganden enligt exploateringsavtalet.

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

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet samt fram till anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp.

Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. 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 exploatören. Avtal ska tecknas innan detaljplanen antas.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning Inom planområdet kan gemensamhetsanläggningar för gatumark och naturmark bildas. Detta hanteras vid en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet där det görs en prövning om det går att införliva de tillkommande allmänna platserna i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för de dagvattenanläggningar som är gemensamma för kvarteren och tillhörande nedströms anläggningar inom planområdet. En samfällighetsförening som förvaltat gemensamhetsanläggningen ska bildas. Bildandet av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening görs genom ansökan hos Lantmäteriet.

Nya fastigheter inom planområdet med markanvändningen (B₁) och/eller (C₁) bör få andelar i gemensamhetsanläggningen Gusjön ga:8 (sophantering) och Gusjön ga:3 (väg och vägbelysning).

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheterna Transtrand 1:6, Gusjön 3:4, 3:5, 3:6 och 3:8 samt Gusjön 4:65.

Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att minsta fastighetsstorlek har angivits till 800 och 900 kvadratmeter

(d₁, d₂). Om fastigheten bebyggs med restaurang, café, servering är minsta fastighetsstorlek 1500 kvadratmeter (d₃).

Lantmäterikostnader Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Fastighetsredovisning, grundkarta En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. Grundkartan uppdaterades i november 2022. En fastighetsförteckning har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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 ett nytt område för fritidsbebyggelse. Naturvärdesinventeringens utpekade område med sumpskog skyddas.

Boendemiljö

Den planerade bebyggelsen kommer att ha mycket nära avstånd till pister och liftar varvid antalet biltransporter minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon stor omfattning då byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbostäder har lägre nyttjade än under vintersäsongen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin på Sitowise Sverige AB i Falun och arkitekt Hans Göran Skogsjö på AS Plan AB på uppdrag av Österling Bygg AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Jessika Torneport och Ario Racho på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

Vid handläggning av detaljplanen har *Plan- och bygglagen (2010:900)* används.

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN KF	2022-09-15 § 91