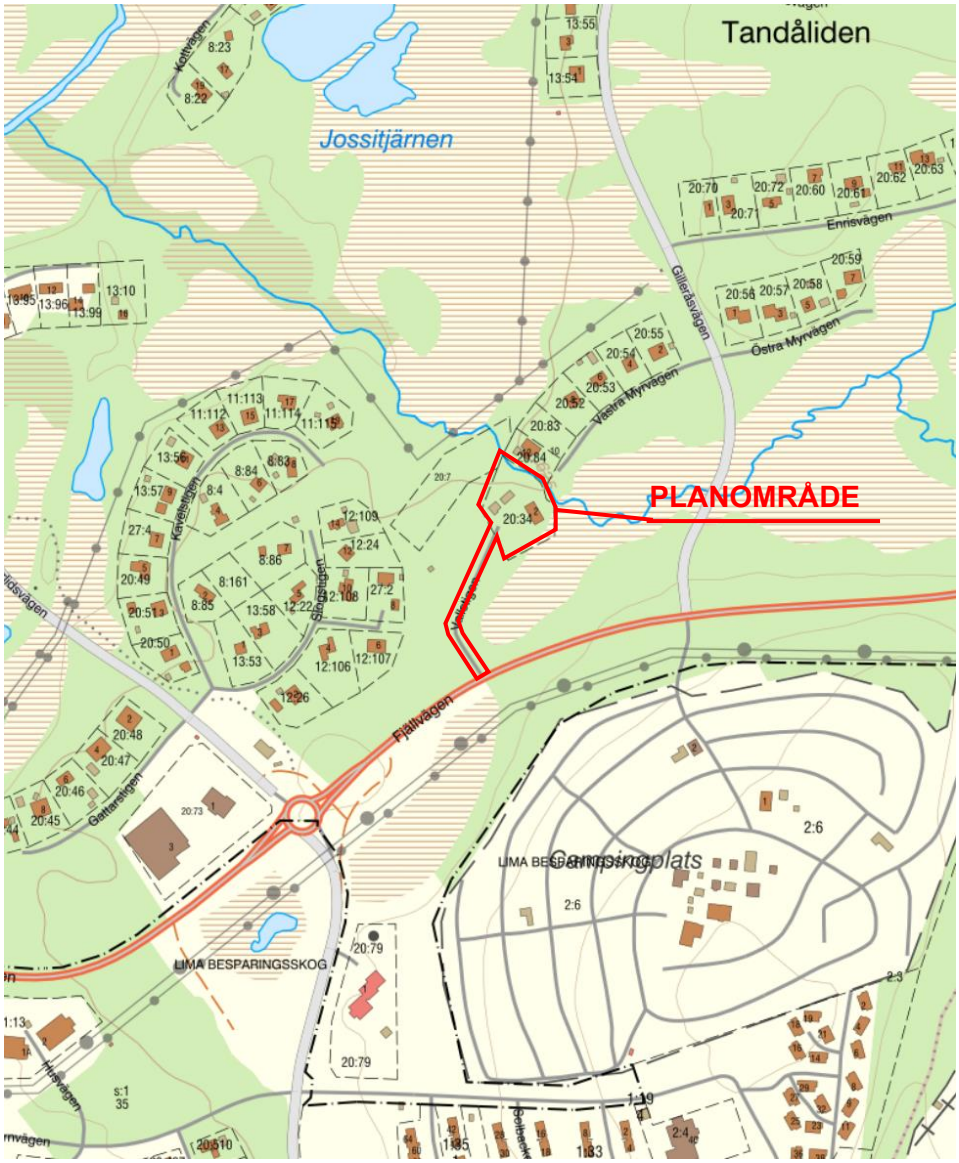
Malung-Sälens kommun

SITOWISE



PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Bostad och camping vid Tandådalens Fjällgård, Rörbäcksnäs 20:34

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Diarienummer: KS/2022:732

2025-08-21

Innehåll

Handlingar och planeringsunderlag 4
Planförfarande 4
Föreskrifter och redovisning av regleringar 4
DETALJPLANENS SYFTE 4
DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING 5
Läge 5
Areal 5
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB 5
Bakgrund 6
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Riksintresse 6
Översiktliga planer 7
Detaljplaner 7
Kommunala beslut 8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 8
Mark och vegetation 8
Friluftsliv 10
Strandskydd 10
Geotekniska förhållanden 12
Bebyggelseområden 12
Camping 14
Service 14
Tillgänglighet 14
Trafik 15
Störningar 16
Teknisk försörjning 17
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 20
Regleringar av mark 20

Egenskapsbestämmelser för allmän plats 20
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 21
PLANGENOMFÖRANDE 22
Organisatoriska frågor 22
Ansvarsfördelning 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 24
Boendemiljö 24
Camping 24
Friluftsliv 24
Medverkande tjänstemän 25

Handlingar och planeringsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser, Sitowise Sverige AB
- Planbeskrivning Sitowise Sverige AB
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Föreskrifter och redovisning av regleringar

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

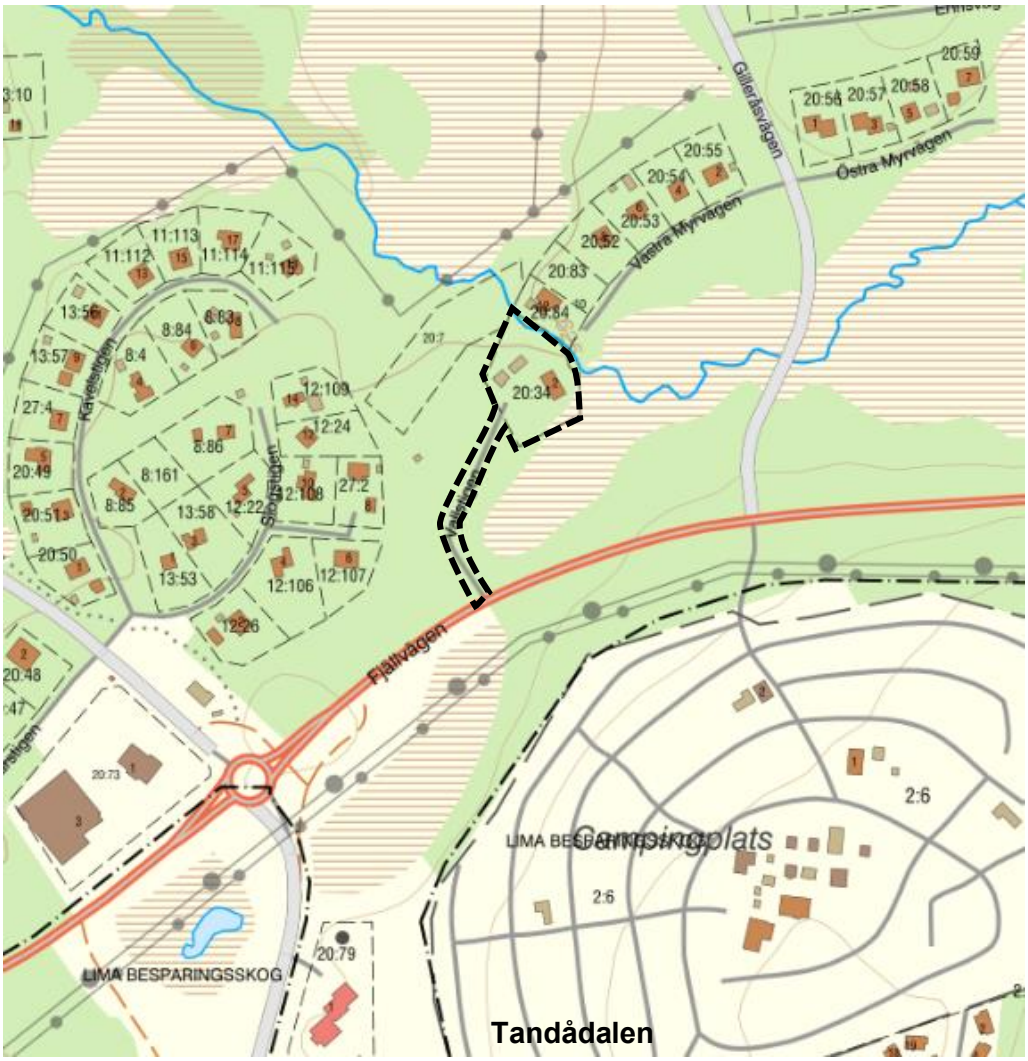
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 med en flexibel användning för bostadsändamål, tillfällig vistelser och en begränsad campingverksamhet. Planen avser även att förstärka tillgängligheten till bäcken Kvillan som rinner genom den östra delen av planområdet.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 och del av Rörbäcksnäs 20:74 norr om väg 66 vid Tandådalen.



Översiktskarta där planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Källa Lantmäteriets karttjänst Min karta

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 3 500 kvadratmeter.

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 Treriksröset* (4 kap. 2 § MB (miljöbalken)), *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § 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.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

BAKGRUND

Föreningen Tandådalens fjällgård, med ursprung från Uddeholm AB i Hagfors, har sedan 1970–80-talet använt delar av fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 för uppställning av husvagnar och husbilar, vilket underlättar för medlemmarna att semestra i Sälenfjällen. På fastigheten finns även bostadsmöjlighet i befintliga byggnader, idag finns det fyra boendeenheter med två till fyra bäddar som totalt inrymmer 12 bäddar som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den gällande detaljplanen från 1969 tillåter endast bostadsändamål, vilket har lett till beslutet att ta fram en ny detaljplan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 med en flexibel användning för bostadsändamål, tillfällig vistelser och en begränsad campingverksamhet. Planen avser även att förstärka tillgängligheten till bäcken Kvillan som rinner genom den östra delen av planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts i det inledande arbetet med detaljplanen. 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 förändring av området och därför inte heller leder till 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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset*, enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken (MB). Riksintresset avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Planområdet ligger också inom riksintresse för Friluftsliv, *Transtrandsfjällen (Sälenfjällen)* enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresseområdena har bedömts innehålla särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt

ha särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

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

Översiktliga planer

Följande översiktliga plan finns antagna för aktuellt område:

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

Det föreslagna planområdet ligger inom rekommendationsområde A, *Område med starka bebyggelseintressen*, delområde A 17 Salbäcksheden, Orrliden, Kvillan m m i den kommuntäckande översiktsplanen.

Då området redan var bebyggt nämns området inte särskilt i översiktsplanen men det står att förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden i övrigt bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt.

Planförslaget bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

Detaljplaner

Området ligger inom gällande detaljplan för TANDÅDALEN, VISSA OMRÅDEN, PLANBET 20-LIM-1413, fastställd 1969-12-17. Marken är planlagd för bostadsändamål (BF I). Tomtplatsen får icke givas mindre areal än 1200 m^2. Bostäderna ska uppföras fristående och i en våning. Inom området tillåts maximalt 120 m^2 byggnader. Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad, ett uthus och en annan gårdsbyggnad uppföras. Byggnadshöjden är reglerad till 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,5 meter för uthusbyggnader. Taklutningen på byggnader får högst vara 30 grader. Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter.

Gatan in till fastigheten, Vallstigen, ligger inom parkmark. Tänkt anslutning till fastigheten var norrifrån via Västra Myrvägen.

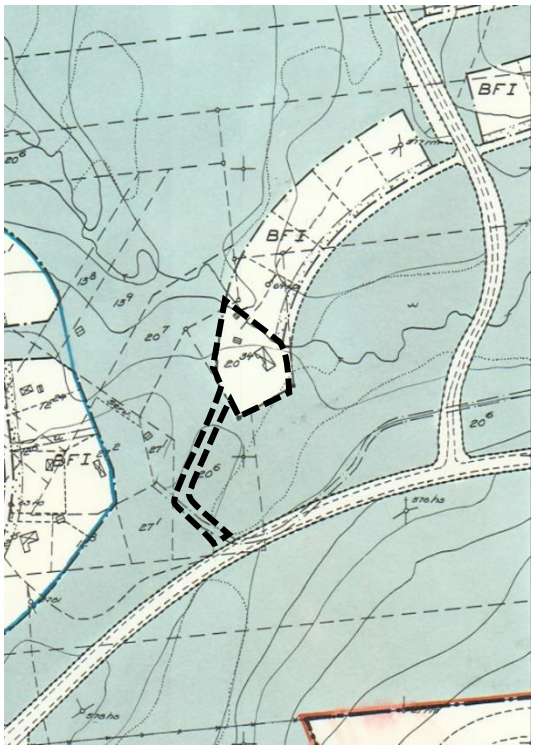


Bild som visar delar av gällande detaljplan som ingår inom planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2023-02-01 § 13 beslutat att ändring av del av detaljplan L6-6 för Campingområde får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 är i söder en öppen grusad gårdsplan som omsluts av tre byggnader i öster och i norr. I planområdets norra och östra del i anslutning till bäcken Kvillan som delvis ligger inom fastigheten är skogsmarken bevarad. Här finns också några mindre stigar och öster om planområdet finns en liten spång över bäcken.

Bild som visar ett ortofoto över planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med vitstreckad linje.

Bild som visar området öster om befintliga byggnader och den stig som leder ner mot bäcken.

Höjdskillnaden inom fastigheten är begränsad och den grusade gårdsplanen ligger på marknivåer kring +627 m ö.h. (RH2000). Området bakom byggnaderna ner mot bäcken sluttar något och marknivån vid bäcken är kring +624 m ö.h. (RH2000).

Bild som är tagen norr om den största byggnaden åt öster ner mot bäcken där man kan ana nivåskillnaden som finns mellan gårdsplanen och området närmst bäcken.

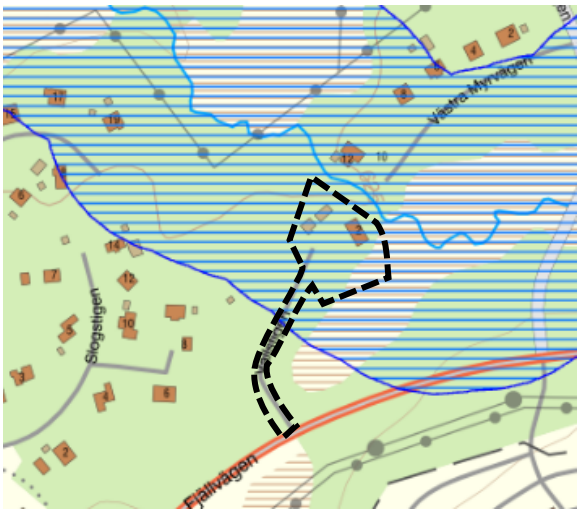
Friluftsliv

Området närmst bäcken regleras med användningen friluftsområde (N_2). Området är mellan 4–6 meter brett vilket säkerställer att finns en passage för allmänheten att passera genom planområdet närmst bäcken.

Strandskydd

Då det enligt 10 § i lagen om införande av miljöbalken (SFS 1998:811) framgår att strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd. I och med att fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 idag omfattas av byggnadsplan från 1969 innebär det att strandskyddet inte gäller inom fastigheten.

Strandskyddet återinträder dock när en ny detaljplan tas fram och måste därför upphävas i den nya detaljplanen. Stora delar av planområdet berörs av strandskydd, då bäcken Kvillan passerar i den östra delen av fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 och bedöms som mer en två meter bred på flera platser.



Områden som berörs av strandskydd enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag (blå skraffering). Planområdet ungefärligt markerat med svart streckad linje.

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs därför strandskyddet inom delar av planområdet, detta regleras med planbestämmelser (a_2). Strandskyddet upphävs för kvartersmark för bostäder (B) och camping (N_1) samt för del av området med allmän plats lokalgata ($GATA_1$). Inom kvartersmarken för friluftsområde (N_2) upphävs inte strandskyddet.

Som särskilt skäl för upphävandet används att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § punkt 1 MB).

De delar av marken som berörs av strandskyddet är idag planlagd för bostäder och därför till stor del redan ianspråktagen förutom området allra närmast bäcken där den naturliga skogsvegetationen är relativt opåverkad. Marken där strandskyddet upphävs består av det som är tomtplatsen och ingår i det som upplevs som hemfridszon runt den befintliga bebyggelsen. Marken består i huvudsak av grusade gårdsplanen, byggnader och området närmst byggnaderna samt del av den gata som leder till fastigheten. Den grusade gårdsplanen har historiskt används både som parkering och som uppställningsyta för husvagnar och husbilar. I området där strandskyddet upphävs bedöms inte finnas några särskilda naturvärden och bedöms inte påverka möjligheten till goda livsvillkor för djur- och växtliv i området.

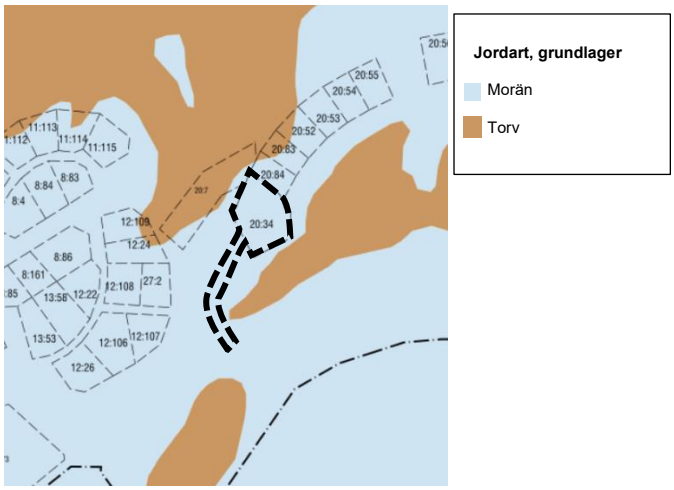
För området som regleras med användningen friluftsområde (N_2) upphävs inte strandskyddet och det innebär att det efter att detaljplanen vunnit laga kraft finns en passage för allmänheten som är mellan 4–6 meter bred utmed bäcken.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till några negativa konsekvenserna för strandskyddets syften. Den allemansrättslig tillgänglighet

bedöms bli bättre i den nya detaljplanen och det innebär inte heller någon påtaglig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter.

Geotekniska förhållanden

Området jordlager består enligt SGU:s jordartskarta av morän.



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

Bebyggelseområden

Bostäder och tillfällig vistelse

Bilder visar befintliga byggnad inom planområdet.

Inom planområdet finns tre befintliga byggnader på totalt cirka 240 kvadratmeter byggnadsarea, där den östra är störst och kallas för ”storstugan”. Byggnaderna är i en våning. Taken är svarta eller metallfärgade plåttak. Fasadmaterialet är trä som är målade i en mörkbrun kulör med blåa detaljer.

Delar av befintliga byggnader är utformade så att det är möjligt att bo i byggnaderna både tillfälligt och permanent med grundläggande funktioner så som toalett, kök och sovplatser och bedöms därför lämpliga för både bostadsändamål (B) och för tillfällig vistelse (O). Idag finns det fyra

boendeenheter med två till fyra bäddar i respektive boendeenhet som totalt inrymmer 12 bäddar.

Den nya detaljplanen möjliggör att komplettera fastigheten med någon mer byggnad för till exempel ytterligare boende antingen permanent eller tillfälligt eller för en ny servicebyggnad till uppställningsplatserna eller liknande, även om det inte finns några planer på det just nu. Största byggnadsarea för hela fastigheten regleras därför till 400 kvadratmeter (e_1), vilket innebär att cirka 11,8 % av fastighetsarean (cirka 3390 kvadratmeter) tillåts för byggnader. Utökningen är anpassad till de närmast liggande bostadshusen och till Tandådalen som helhet och bedöms därför vara lämplig. En utökning av cirka 160 kvadratmeter byggnadsarea i någon form av boende innebär att det kan tillkommer cirka 12–16 nya bäddar inom planområdet.

Högsta nockhöjd är 5,5 meter (h_1) samt att takvinkel ska vara mellan 12 och 30 grader (o_1 och o_2). De tillåtna nockhöjderna och takvinklarna bedömts motsvara utseendena som de befintliga byggnaderna inom planområdet har idag.

Byggnaderna inom planområdet har en karaktär som är anpassad till fjällmiljön och till annan bebyggelse i Tandådalen. Därför införs också en egenskapsbestämmelse att fasadmaterial i huvudsak ska vara av trä och ges en mörk och matt kulör så även nya byggnader ska anpassas på ett bra sätt (f_1).

Illustration som visar en möjlig utveckling av planområdet med sex uppställningsplatser för husvagn eller husbil samt en möjlig byggnation av totalt 400 m² byggnadsarea. Observera att andra möjliga utformningsalternativ också är möjliga.

För att inte fastigheten som tillåts för bostäder (B), tillfällig vistelse (O) eller camping (N_1) ska delas upp i flera delar så införs en begränsning om att minsta fastighetsstorlek är 2800 kvadratmeter (d_1). Det innebär att friluftsområdet (N_2) vid behov skulle kunna styckas till en egen fastighet.

Camping

Föreningen Tandådalens fjällgård som äger fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 har sin bakgrund i Uddeholm AB i Hagfors. Sedan 1970–80-talet har föreningen använt delar av fastigheten för uppställning av husvagnar och husbilar.

I ”storstugan” finns en separat del som kallas ”servicehus” där det finns tillgång till WC, dusch, disk, tömning av tankar och liknande avsett för campande på fastigheten.

Användningen camping tillåts inom stora delar av planområdet dock begränsas området där uppställningsplatser för husvagnar och husbilar får anläggas. Bestämmelse införs som begränsar att uppställningsplatserna endast tillåts på det som idag är gårdsplanen framför befintliga byggnader. Den norra och östra delen av fastigheten får inte användas för parkering eller uppställningsplatser för husvagn eller husbil (n_2 och n_3). Genom denna reglering så begränsas påverkan för närboende vad gäller ljud och ljus. Campingplatserna är därmed strategiskt placerade för att endast medföra en begränsad påverkan på omgivningen

För att begränsa den totala campingverksamheten tillåts marken inom användningsområdet utformats för maximalt 6 uppställningsplatser för husvagn eller husbil. Uppställningsplatserna ska uppföras minst 2 meter från fastighetsgräns (n_1).

Camping bedöms lämpligt på platsen då den bedöms kunna kombineras med de övriga markanvändningarna på fastigheten. Då fastigheten har en egen infart så kommer inga närboende påverkas av trafiken till campingen. Sammantaget bedöms en camping i en begränsad omfattning på fastigheterna inte påverka omgivningen på något betydande sätt.

Service

I Hundfjället och Tandådalen finns, framför allt under högsäsong, viss typ av kommersiellservice. Övrig service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är i huvudsak plan vilket möjliggör goda förutsättningar till att skapa en god tillgänglighet inom planområdet. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att tillgänglighetsanpassade lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Gator och trafikmatning

Infarten till fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 sker via Vallstigen som sedan ansluter till väg 66. Gatan är idag planlagd som parkmark. Dock så har man i avstyckningshandlingen från 1963 för Rörbäcksnäs 20:34 säkerställt ett servitut för rätt för utfart via Vallstigen till allmän väg (20-LIM-1182).

I detaljplanen planläggs gatan som allmän plats med enskilt huvudmannaskap ($GATA_1$ och a_1).

I gällande detaljplan var tanken att fastigheten skulle angöras från Västra Myrvägen över den bäck som går i planområdets östra kant, därför ingår fastigheten idag i gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs ga:7 som omfattar vägar i området nordost om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i huvudsak på gemensamma gator för all trafik. En mindre cykelled finns utmed väg 66 och är farbar under barmarkssäsong.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Tandådalen och närmsta hållplats är Tandådalensfjällkyrka och ligger cirka 400 meter från planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Parkering

Parkering till det befintliga boendet sker idag på gårdsplanen. Idag finns det fyra boendeenheter med två till fyra bäddar i respektive boendeenheter och det innebära ett parkeringsbehov på fyra platser. Vid uppställning av husvagn inom fastigheten parkeras bilarna i anslutning till respektive husvagn.

Då detaljplanen möjliggöra uppskattningsvis 12-16 nya bäddar inom fastigheten bedöms parkeringsbehovet att öka med cirka fyra platser. Plats för dessa finns också på gårdsplanen. Se även bild ovan.

Snöröjning

Vintertid kommer snöröjning av planområdet ske på motsvarande sätt som idag.

Illustration som visar hur snöhantering sker idag och i framtiden. Observera att andra möjliga alternativ också är möjliga.

Det innebär att snö samlas ihop i högar på gårdsplanen och i vallar längs med körvägarna. Norr om storstugan är ett område där en snöhög normalt placeras som under våren smälter och vattnet leds naturligt mot Kvillan.

Störningar

Farligt gods

Väg 66 som ansluter till Vallstigen är rekommenderad väg för transport av farligt gods. Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram en vägledning kring hur riskfrågan bör hanteras i detaljplaneprocessen. Av vägledningen framgår att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led. Samma förutsättningar gäller för väg och järnväg.

I Länsstyrelsens vägledning framgår att om avståndet överstiger 70 meter från en farligt gods-led kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer.

Fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 ligger som närmst knappt 80 meter från vägkant.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte ger möjlighet till särskilt många eller utsatta personer inom området och någon ytterligare analys eller åtgärd bedöms inte vara nödvändigt.

Buller

Fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 ligger knappt 80 meter från väg 66 och det innebär att visst buller från vägen når fastigheten. 2022 uppmätte Trafikverket i närhet till sträckan ett trafikflöde på ÅDT 2827 (+/- 18%) var av 127 (+/- 28%) tunga fordon.

Med hjälp av Boverkets *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* har en översiktlig bedömning av bullersituationen gjorts för detaljplanen. Då säsongsvariationen av trafiken i Sälen är stor och med en viss uppräkning av trafiken så antas att det passerar 3600 fordon och den skyltade hastigheten är 70 km/h så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån cirka 65 dBA 10 meter från vägkant och cirka 70 meter från vägkant så bedöms den dygnsekvivalenta bullernivån precis understiga 55 dBA. Så fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 bedöms klart understiga gällande riktvärden för bostäder som är 60 dBA. Så någon ytterligare utredning av buller tas inte fram i detaljplanearbetet.

Något buller från verksamheter inom planområde bedöms inte kunna uppstå så att det skulle kunna leda till någon olägenhet för någon närboende.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är inkopplade på det befintliga nätet.

I den östra byggnaden som kallas ”storstugan” finns en separat del som kallas ”servicehus” där det finns tillgång till WC, dusch, disk och liknande avsett för boende i husvagnar eller husbilar på fastigheten och har funnit sedan uppskattningsvis 1970–80-talet.

Idag finns det 12 bäddar i de befintliga byggnaderna, uppdelat i fyra boendeenheter med två till fyra bäddar.

Varje husvagn bedöms i snitt inrymma tre bäddar, vilket innebär att campingverksamheter skulle innebära totalt cirka 18 bäddar. Den belastningen bedöms motsvara den campingverksamhet som bedrivits på fastigheten sedan 1970-80-talet

Detaljplanen bedöms därför totalt inrymma cirka 46 bäddar där 16 är tillkommande i någon typ av boende.

Enligt Vamas varierar vattenförbrukningen beroende på boendets vattenfaciliteter. Ett lägenhetsboende beräknas på 120 liter per person och dygn. Enligt Vamas brukar 76 procent av bäddarna användas samtidigt.

Detaljplanen planeras för att möjliggöra totalt cirka 46 bäddar där 16 är tillkommande och resterande bäddar motsvarar den förbrukning som skett sedan uppskattningsvis 1970–80-talet.

Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed cirka 1,5 kubikmeter per dygn.

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden*. De empiriska mätningarna av BDO7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe), pe=0.54 x BT (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag planeras resultera i totalt cirka 46 bäddar där 16 är tillkommande och resterande bäddar motsvarar den belastning som skett sedan uppskattningsvis 1970–80-talet. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med cirka 8,7 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Vamas bedömer att Sälfjällets vatten- och avloppsreningsverk har kapacitet för den tillkommande belastningen.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet omges av naturmark och flera myrområden samt en större bäck. Gårdsplanen är grusbelagd och Vallstigen in till fastigheten är också grusad.

Dagvatten från planområdet hanteras idag genom infiltration genom områdets genomsläppliga markytor. Gårdsplanen är svagt sluttande mot nordost och vid kraftigt regn så leds vattnet förbi befintliga byggnader mot naturområdena i nordost för att slutligen nå bäcken. Dagens dagvattenhantering fungerar bra utan några befintliga problem.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Ovan Hundvallen* som omfattar cirka 60 km^2 och mynnar ut i huvudavrinningsområde Göta Älv. Fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 är cirka 3500 kvadratmeter vilket innebär cirka 0,00583% av delavrinningsområdet.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Fulufjället-Sälen. Planområdet avrinner också mot ytvattenförekomsten Stora Tandån och grundvattenförekomsten Tandådalen. 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 har god ekologisk status och god kemisk status. Bedömningen, uppnår ej god kemisk status, baseras på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) då det överskrids på grund av atmosfärisk deposition.

Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms som goda. Det finns inte några befintliga problem med dagvattenhanteringen. Hela planområdet omges av skogsmark och flera myrområden och en större bäck kan även efter exploateringen ta omhand dagvattnet lokalt på liknande sätt som i dagsläget. Planförslaget innebär endast en mindre ökning av hårdgjorda ytor, i huvudsak takytor.

Illustration som visar hur det är möjlighet att ta omhand ytvattenflöde vid kraftigt regn.

Detaljplanen säkerställer även att området närmst bäcken endast får användas för friluftsområde vilket ytterligare begränsar påverkan i anslutning till bäcken.

Bedömningen är att miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten och nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen även om det är möjligt att bebygga fastigheten något ytterligare.

El, tele och fiber

Befintlig bebyggelse i planområdet är ansluten till Malungs-Sälens Elnät.

Markförlagda ledningar för el, VA, fjärrvärme, fiber och tele finns inom planområdets.

Ledningar bör till största del få behållas i sina lägen men behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra ytterligare byggnation ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Avfall

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

Brandskydd

Närmaste räddningsstation finns i Lindvallen.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnittet 5 i Boverkets byggregler beaktas vad

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av mark

Allmän platsmark

GATA$_1$ – Lokalgata

Användningen tillåts för att möjliggöra en infart till fastigheten Rörbäcksnäs 20:43.

Kvartersmark

B – Bostäder

Användningen införs för att fortsatt tillåta bostäder och fritidshus inom planområdet. Bostäder överensstämmer också med pågående markanvändning på fastigheter i närområdet. Bostäder är också viktigt för besökande till Sälenfjällen.

N$_2$ – Friluftsområde

Områdets närmst bäcken regleras med planbestämmelsen för att säkerställa en att en stor hänsyn ska tas till området närmst bäcken.

N$_1$ – Camping

Användningen tillåts för att möjliggöra uppställning av ett mindre antal husvagnar och husbilar på fastigheten och använda delar av fastigheten som camping. Camping bedöms lämpligt på platsen då den kan kombineras med nuvarande markanvändning på fastigheten. Eftersom fastigheten har en egen infart, bedöms trafiken till campingen inte påverka närboende. Sammantaget förväntas campingverksamheten i sin begränsade omfattning inte ha någon betydande påverkan på omgivningen.

O – Tillfällig vistelse

Användningen införs för att tydliggöra att bostäderna inom planområdet ska kunna användas för tillfällig övernattning till exempel för medlemmar i föreningen eller i andra former till exempel vandrarhem, campingstugor som är tillgängliga för fler boende som inte är av varaktig karaktär.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

a$_1$ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

All allmän plats i Sälen är idag enskild då den största verksamheten är för turism. Vägen in i området planerar att fortsatt skötas av ägarna till fastigheten.

a_2 – Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs inom gatan då delar av gatan ligger inom 100 meter från bäcken, i planområdets östra kant. Området är redan ianspråktaget för gata.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Planbestämmelsen reglerar så att inga nya byggnader anläggs där marken inte är lämplig för byggnation.

h_1 –Högsta nockhöjd är 5,5 meter.

Höjden anpassas till de befintliga byggnaderna som finns inom planområdet idag.

n_1 – Marken inom användningsområdet får maximalt utformas för 6 uppställningsplatser för husvagn eller husbil. Uppställningsplatsen ska uppföras minst 2 meter från fastighetsgräns.

För att inte tillåta någon större campingverksamheten på fastigheten tillåts maximalt 6 uppställningsplatser för husvagn och husbil. Antalet tält ingår inte i denna reglering. För att husvagnar och husbilar inte ska placeras så att de gör intrång på grannfastigheten införs också en reglering att de ska uppföras minst 2 meter från fastighetsgräns. Med denna reglering bedöms campingverksamheten bli ett litet komplement i bostadsområdet och inte leda till någon negativ påverka på omgivningen vad gäller ljud och ljus och liknande.

n_2 – Marken får inte användas för parkering eller för uppställningsplats för husvagn eller husbil.

Motivet till regleringen är att uppställningsplatser för husvagnar och husbilar endast får placeras inom de delar av fastigheten som redan är bebyggda och grusade. Detta innebär att uppställningen sker i nära anslutning till befintliga byggnader och den naturliga vegetationen i planområdets norra del kan bevaras. Genom att begränsa campingverksamheten till dessa områden förväntas den endast medföra en begränsad påverkan på de närmast boendes miljö, särskilt med avseende på ljud och ljus.

o_1 – Minsta takvinkel är 12 grader

Takvinkeln regleras så att den anpassas till den befintliga byggnadens takvinkel samt andra byggnader i närområdet samt för att förhindra platta tak.

o_2 – Största takvinkel är 30 grader

Takvinkeln regleras så att den anpassas till befintliga byggnadens takvinkel samt andra byggnader i närområdet.

a_2 – Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för bostäder och camping då dessa delar ligger inom 100 meter från bäcken i planområdets östra kant. Området är redan ianspråktaget för bostadsändamål och i direkt anslutning till befintliga byggnader.

f_1 – Fasadmaterial ska i huvudsak vara av trä och ges en mörk och matt kulör.

Byggnader inom planområdet är idag anpassas till fjällmiljön och övrig bebyggelse i Tandådalen. Därför införs också en egenskapsbestämmelse att fasadmaterial och färg.

e_1 – Största byggnadsarea är 400 m^2.

Största byggnadsarea som tillåts är cirka 160 kvadratmeter större än de befintliga byggnader som finns inom planområdet idag. Mer byggnation tillåts för att kunna möjliggöra vissa kompletteringar i anslutning till de befintliga byggnaderna.

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 2800 m^2.

För att utvecklingen på fastigheten inte ska bli allt för omfattande och att den del av fastigheten som regleras med B, N_1 och O inte ska delas i flera fastigheter införs en reglering om minsta fastighetsstorlek som motsvarar ungefär den area som användningarna har idag.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under hösten 2025 och granskning under vintern 2025/2026 för att kunna antas våren 2026.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats.

Gatan in till fastigheten Rörbäcksnäs 20:43, Vallstigen, planläggs som allmän plats lokalgata ($GATA_1$) med enskilt huvudmannaskap (a_1).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

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.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 som ägs av Föreningen Tandådalens Fjällgård samt del av Rörbäcksnäs 20:74 som ägs av Malung-Sälens kommun.

Avtal

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

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Planområdet är försett med teknisk försörjning och någon byggnation på grund av detaljplanen bedöms inte som nödvändig.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 ingår idag i gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs ga:7, som omfattar vägar nordost om planområdet.

Då detaljplanen nu säkerställer infart från Vallstigen kan fastighetsägaren utträda ur ga:7 om den önskar, då man inte nyttjar några av vägar som ingår i ga:7 för anslutning till sin fastighet Rörbäcksnäs 20:43.

Servitut och rättigheter

Infarten till fastigheten Rörbäcksnäs 20:34 sker via Vallstigen som sedan ansluter till väg 66. I avstyckningshandlingen från 1963 för Rörbäcksnäs 20:34 säkerställs ett servitut för rätt för utfart via Vallstigen till allmän väg (20-LIM-1182).

I detaljplanen planläggs Vallstigen som allmän plats med enskilt huvudmannaskap ($GATA_1$ och a_1).

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering bedöms behöva ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För att den del av fastigheten som regleras med B, N_1 och O inte ska delas i flera fastigheter införs en reglering om minsta fastighetsstorlek som motsvarar ungefär den area som användningarna har idag (d_1).

Lantmäterikostnader

Eventuella kostnader för utträde ur gemensamhetsanläggning, inskrivning av servitut etcetera bekostas av berörda parter efter detaljplanen vunnit laga kraft, men bedöms inte nödvändigt för ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsredovisning, grundkarta

En grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats. Dessa handlingar ligger som grund för detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Boendemiljö

Planförslaget tillåter både permanent boende och fritidshus samt olika former av tillfälligt boende (B och O). Detaljplanen gör det möjligt till någon ytterligare byggnad inom planområdet, vilket innebär att mer mark kan tas i anspråk för ytterligare byggnation. Den ökade byggrätten bedöms inte påverka närområdet på ett betydande.

Då reglering av minsta fastighetsstorlek införs kommer området att fortsatt utvecklas sammanhållet och hindrar att den del av fastigheten som regleras med B, N_1 och O inte kan delas i flera fastigheter.

Vid ett tillfälligt nyttjande kan antalet boende inom planområdet tidvis vara högt och under andra perioder lågt medan om boendet används för permanent boende så kan antalet boende förväntas vara mer jämt. Men då antalet bäddar bedöm kunna bli ungefär samma oavsett nyttjande så bedöms konsekvenserna som likvärdig och inte leda till några betydande negativa konsekvenser för boende i närområdet.

Camping

Planförslaget tillåter en begränsad campingverksamhet. Den utökade byggrätten kan komma att användas för den verksamheter.

Campingverksamheten är begränsad både i antalet platser och var den får bedrivas inom planområdet och därmed förväntas inget buller från verksamheten orsaka olägenheter för boende inom planområdet eller för närboende.

Friluftsliv

Detaljplanen säkerställer att området utmed bäcken på fastigheten Rörbäcksnäs 20:43 endast får användas för friluftsändamål vilket bedöms vara positivt för att det säkerställer en liten men allmänpassage vid strandområdet.

Vid genomförande av planen bedöms inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden för buller bli överskridna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom Sitowise Sverige AB på uppdrag av Föreningen Tandådalens Fjällgård. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekterna Amitis Fouladi, Jens Vestby och stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Erik Folkesson Blom
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2023-11-15, § 134
Beslut om granskning	MSN	202X-XX-XX, § XX
Antagen	MSN	202X-XX-XX. § XX
Vunnit laga kraft		XXXX-XX-XX