

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Gammeldårdsområdet – delen Norra triangeln och
Västra Sälen 5:70

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2025-10-22

Laga kraft 2025-XX-XX

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	5
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
Plandata	6
Läge	
Areal	
Tidigare ställningstaganden	7
Riksintressen	
Översiktliga planer	
Detaljplaner m.m.	
Kommunala beslut	
Övrigt	
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Strandskydd	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
Plangenomförande	31
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Konsekvenser av planens genomförande	39
Medverkande tjänstemän	41

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

2025-10-22

Detaljplan för Gammelgårdsområdet – delen Norra triangeln Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Naturvärdesinventering 2016
- Naturvärdesinventering 2023
- Geoteknisk undersökning 2016
- VA-karta 2024
- Dagvattenutredning 2025
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Under 2017 och 2018 upprättades ett förslag till ny detaljplan för tre områden i Gammelgårdsområdet. Områdena var ett centralt beläget grönområde, en mindre yta i öster (Västra Sälen 5:70) och ett område direkt norr om befintlig bebyggelse i Gammelgårdsområdet, den så kallade Norra triangeln. Norra triangeln är ett område med fastigheter som bildades i slutet av 1940-talet.

I maj 2019, i samband med antagandet av detaljplanen, beslutade kommunfullmäktige att inte ta med Norra triangeln och det östra området utan endast det centralt belägna grönområdet antogs. Motivet till att inte ta med Norra triangeln var bland annat att detaljplaner som omfattar ny bebyggelse förhållandevis högt upp på kalvfället bör invänta den kommande översiktsplanen.

För att förtydliga skälen för uppdelningen av detaljplanen föreslogs ett tilläggsyrkande: *Beslut om fritidsbebyggelse i anslutning till kalvfjäll och som inte ligger i direkt anslutning till befintlig skid- och liftanläggning ska ske först när ny översiktsplan är behandlad av kommunfullmäktige.*

Detta beslut överklagades till förvaltningsrätten som kom fram till att beslutet om tilläggsyrkandet skulle upphävas på grund av att det inte tillkommit i laga ordning med hänvisning

ANTAGANDEHANDLING

till att kungörelsen och bredningen inte uppfyllde kommunalagens krav.

För att säkerställa att beslutet tillkommit i laga ordning beslutade kommunstyrelsen att förtydliga denna punkt med att det ursprungliga tilläggsyrkandet gäller en fråga om en riktlinje.

Således bedöms inte denna punkt förhindra att planarbetet för Norra triangeln kan återupptas.

Arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan har visat sig kräva mer tid än väntat och en ny översiktsplan kommer att dröja ytterligare ett par år. De senaste åren har en viss skillnad blivit tydlig mellan helt nya planområden samt förtätning och kompletteringar av befintliga områden. Kommunfullmäktiges syfte med beslutet var att invänta den kommande översiktsplanen för att utifrån de planeringsförutsättningar som där framkommer bättre kunna prioritera mellan alla de önskemål om helt nya, fjällnära, områden som exploatörer framför. Under tiden har det visat sig görbart och i vissa fall lyckat med kompletteringar av befintliga områden. Detta har gjorts i form av rena förtätningar där man möjliggjort delning av äldre, stora tomter samt dels i form av nya områden av begränsad storlek i direkt anslutning till ett befintligt bebyggelseområde.

Norra triangeln i Gammelgårdsområdet är ett exempel på ett förtättnings- och kompletteringsprojekt som stämmer bra överens med de principer för komplettering som Malung-Sälens kommun arbetat med de senare åren.

En av de saker som lyftes fram i planarbetet 2017/2018 var en oro för hur bebyggelsen skulle utformas i det relativt exponerade läget. Sedan dess har ett förslag på begränsad bebyggelse i Norra triangeln tagits fram av exploatören i samarbete med en arkitekt. Detta förslag visar på mycket stor hänsyn till topografi och naturmiljö, inte minst genom en konsekvent utformning och gestaltning.

Det finns goda möjligheter att föra dessa gestaltungsprinciper vidare i planbestämmelser som då säkerställer en hänsynsfull byggnation av området.

ANTAGANDEHANDLING

Utifrån detta beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2023 att arbetet med en detaljplan för Norra triangeln i Gammelgårdsområdet kan återupptas och ett reviderat förslag kan skickas ut på samråd (2023-06-21, § 83).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av fastigheten Västra Sälen 5:42, tillsammans med 10 st sedan tidigare avstyckade större fastigheter inom Gammelgårdsområdet, kan fastighetsregleras och bebyggas med bostäder i form av fritidshus. Två av de befintliga fastigheterna samt delar av tre fastigheter planläggs som naturmark.

Området ligger i gränslandet mellan kalfjäll och fjällskog. Därför är det viktigt att bebyggelsen anpassas till landskapet och att synligheten från fjällen runtomkring minskas.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* (4 kap. 2 § MB), riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB), riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) samt inom riksintresse *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger är låg, ligger i redan bebyggt område och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljökvalitetsnormer 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 §.

ANTAGANDEHANDLING

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

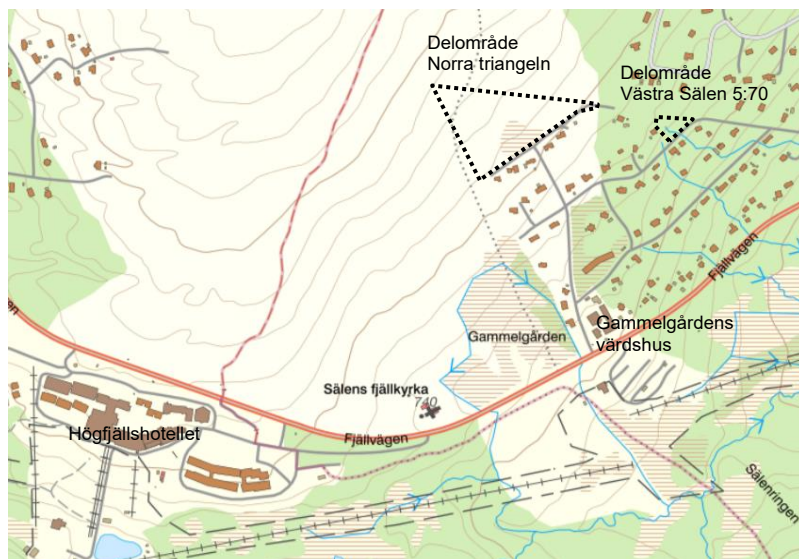
Ett genomförande av planen kommer att innebära ingrepp i fjällmiljö. Planen föreslår inga verksamheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Även om planens genomförande kan antas medföra negativa effekter lokalt bedöms de som små i ett större sammanhang. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplane-förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan (samrådsyttrande daterat 2024-10-15, diarienummer 11169-2024).

PLANDATA

Läge

Planområdet består av två delområden, Norra Triangeln och Västra Sälen 5:70. Området är beläget cirka 300 meter norr om Gammelgårdens värdshus och cirka 800 meter nordost om Högfjällshotellet.



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

Areal

Planområdets areal (två delområden) är cirka 2,6 ha.

ANTAGANDEHANDLING

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, 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.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Planområdet berörs även av riksintresse *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

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

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

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

Föreslagna utbyggnadsområden ligger inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen*, delområde *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 bebyggelsetillskottet 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

ANTAGANDEHANDLING

120 m², eller 10 % av tomtytan.

De två utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanlagt område ett tillskott på 10 tomter inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära samt i direkt anslutning till vandrings- och skidleder.

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 väganslutning av området kan ordnas.

Detaljplaner m m

Nu aktuell detaljplan ligger inom *Byggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl. (T9)*, fastställd 1964-03-06. Marken är planlagd som allmän plats – parkmark, större delen av kvartersmarken blev redan 1948 avstyckade som fritidshustomter.

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

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-09-28 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Aktuella delområden plockades bort från dåvarande detaljplanen vid antagandet. I samband med att det åter blev aktuellt att återuppta arbetet med aktuella delområdet togs ärende upp för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden som då beslutade att arbetet med detaljplan för Norra triangeln i Gammelgårdsområdet kan återupptas och ett reviderat förslag kan skickas ut på samråd (2023-06-21, § 83).

Övrigt

Detaljplanen ligger inom Sälkfjällstangens vattenskyddsområdes (föreskrift 20 FS 1988:34). Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen. Detta innebär bland annat att grus-, sand- och jordtäkt eller annan permanent avschaktning inte får ske till lägre nivå än en meter över bergytan. Avloppsledningar ska utföras av tätt material och med täta fogar.

ANTAGANDEHANDLING

Brandfarliga varor ska hanteras med försiktighet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

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.

Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt. För att minska att befintlig markvegetation påverkas av markarbeten införs en planbestämmelse som anger att marknivån endast får ändras där byggnader, uteplats, parkeringsplats och tillfartsväg anordnas (n_1) samt att anlagda slänter ska återvegeteras (n_2).

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

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 källdrog. 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

ANTAGANDEHANDLING

snabbt vandrat upp de senaste 40 åren. För ca 60 år sedan bör gränsen till kalvfjäll 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.

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 strömfåror 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.

När det gäller friluftaktivitet vad avser Norra triangeln så konstateras i naturvärdesinventeringen att åtkomsten till fjället kan ske från åtskilliga andra ställen.

För myrområdet i Norra triangeln gjordes en kompletterande naturvärdesinventering juni/juli 2023. Denna inventering omfattar skyddsvärd eller krävande flora samt fauna och eventuella störningar på det hydrologiska systemet.

Myrens naturvärden är beroende på helheten och källorna som dels har ett värde som vattentäkt för faunan och utgör ett tämligen sällsynt inslag. Källor har också ett uttalat skyddsbehov genom Miljöbalken.

För att utröna källorna har vattenprover på de två största källorna tagits vid två tillfällen. Färgen var svagt brun vilket

ANTAGANDEHANDLING

tallar för ett relativt ytligt tillflöde. I juni låg pH på 4,7 för båda källorna och i juli 4,8 respektive 4,9. Med den surheten kan man borträkna förekomsten av vattensalamandrar och det stora flertalet vattenlevande insekter. På grund av myrens struktur och källorna är ändå naturvärdet högt.

Den västligaste gatan berör myren måttligt och huvudflödet marginellt och den kompletterande naturvärdesinventeringens slutsats är att om marktäckduk används bör myrens naturvärde påverkas i minimal utsträckning.

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 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 perioder och snösmältningsperioder. Även vattenförande lager i jordprofilen kan förväntas.

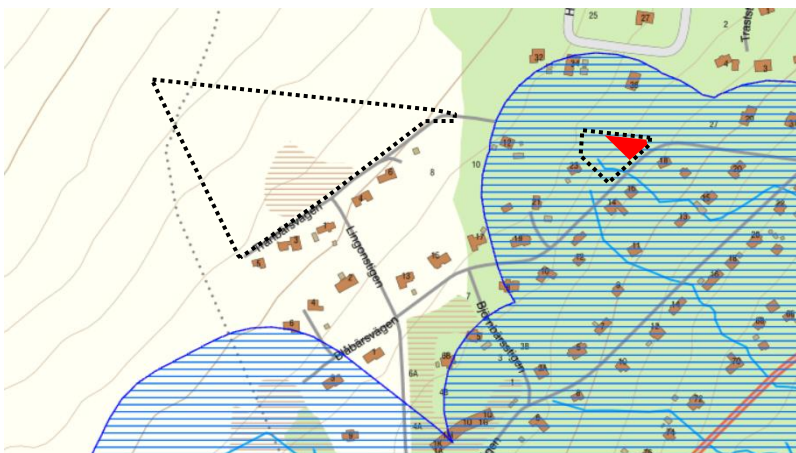
Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med torv erfordras urgrävning av torv ner till morän och återfyllning med ny kontrollerad fyllning.

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

Strandskydd

När planarbetet inleddes omfattades området av generellt strandskydd för en mindre bäck väster om i detaljplanen föreslagen byggrätt inom Västra Sälen 5:70. Upphävandet av strandskyddet föreslogs hanteras enligt följande:

ANTAGANDEHANDLING



Områden som enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag berörs av strandskydd (blå skraffering). Detaljplanens två delområden är ungefärligt markerade med streckad svart linje. Område i detaljplanen som berörs av strandskydd är ungefärligt markerat med rött.

Strandskyddet föreslås upphävas inom föreslagen byggrätt för bostäder (B) inom Västra Sälen 5:70. Upphävandet framgår av planbestämmelsen (a₂).

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 anför:

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

ANTAGANDEHANDLING

Sammantaget bedöms intresset att ta marken i anspråk för bostad tyngre än strandskyddsintresset.

REVIDERING 2025-06-08

Den 16 maj 2025 röstade Riksdagen igenom ändringar i strandskyddslagstiftningen som innebär att från och med 1 juli 2025 gäller inte strandskydd vid bäckar/diken som är upp till 2 meter breda. Länsstyrelsen bedömer att vattendraget på aktuell fastighet i sin helhet är omkring eller mindre än 1 meter bred. Exploatören har haft regelbunden kontakt med Länsstyrelsen gällande den ansökan om upphävande av strandskyddet som har lämnats in till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen i Dalarna beslutade 2025-06-03 följande:

Begäran om upphävande av strandskydd vid ett litet vattendrag på fastigheten Västra Sälen 5:70, i Malung-Sälens kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att avsluta ärendet utan åtgärd efter att sökande har tagit tillbaka ansökan.

Beskrivning av ärendet

Kasernhöjden utveckling 9 ab lämnade den 27 maj 2025 in en begäran om att få strandskyddet upphävt på en del av fastigheten Västra Sälen 5:70 i Malung-Sälens kommun.

Vattendraget är redovisat med foto och med uppgiften om att bredden är mindre än en meter.

Den 3 juni 2025 kontaktade Länsstyrelsen sökande med information om att strandskyddet kommer försvinna den 1 juli 2025 på små sjöar och vattendrag. Förfrågan om att ta tillbaka ärendet gjordes och den 3 juni 2025 inkom ett meddelande om att den sökande tar tillbaka ärendet.

Motivering till beslutet

Den 16 maj 2025 röstade Riksdagen igenom ändringar i strandskyddslagstiftningen som innebär att från och med 1 juli 2025 gäller inte strandskydd vid bäckar/diken som är upp till 2 meter breda. Länsstyrelsen bedömer att vattendraget på aktuell fastighet i sin helhet är omkring eller mindre än 1 meter bred.

ANTAGANDEHANDLING

Något beslut om upphävande av strandskyddet på aktuell plats kommer Länsstyrelsen inte hinna skriva före den 1 juli 2025.

Då sökande tar tillbaka ärendet, beslutar Länsstyrelsen att avsluta ärendet utan åtgärd.

Åtgärd i detaljplanen

Plankartan samt planbeskrivningen ändras med avseende på detta riksdagsbeslut om lagstiftning. När den nya lagen införts kommer det inte att finnas vattendrag som omfattas av strandskydd inom detaljplanen.

Bebyggelseområden

- Befintlig bebyggelse Områden inom planområdet är idag obebyggda. Delområde Norra triangeln och delområde Västra Sälen 5:70:s södra delar gränsar till utbyggt vägnät och fritidsbebyggelse.
- Bostäder (B) Den nya bebyggelsen som kommer ligga högst upp i aktuell detaljplan kommer att ligga på ungefär samma höjdnivå som den högst belägna bebyggelsen i Köarskär (område öster om aktuell plan) och cirka 15 höjdmeter lägre än högst belägna bebyggelse i Högfjällsutsikten (område väster om aktuell plan).

Delområde Norra triangeln

Inom delområde Norra triangeln förslås nio fritidstomter. Fyra fastigheter i den västra delen och en i den östra delen med en minsta fastighetsstorlek på 1650 kvadratmeter (d_1) och fyra fastigheter i den östra delen med en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter (d_2).

På de större fastigheterna är största byggnadsarea för huvudbyggnad 150 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet. Härutöver får högst 32 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e_1).

På de mindre fastigheterna i den östra delen, är största byggnadsarea 130 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet. Härutöver får högst 32 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e_2).

Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter för komplement-

ANTAGANDEHANDLING

byggnader per fastighet (e₄).

Delområde Västra Sälen 5:70

Inom detta delområde föreslås en fastighet med en minsta storlek på 600 kvadratmeter (d₃).

Största byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till högst 100 kvadratmeter. Härutöver får högst 16 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e₃).

Gestaltning

För båda delområdena gäller följande. Endast friliggande hus får uppföras (f₁). På varje fastighet får det endast uppföras en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (f₂). Högst två lägenheter får inredas per fastighet (v₁).

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter. För komplementbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter (h₁). Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader (o₁). För att smälta in bra i omgivningen och inte synas på långt avstånd ska fasader utgöras av trä i mörka kulörer och matt yta (f₅).

För delområde Norra triangeln som ligger högre upp på fjället är det viktigt att huvudbyggnaden inte utformas som en solid likformig byggnad utan får en mer småskalig struktur. För huvudbyggnaden gäller då att den ska bestå av olika sammansatta volymer, där respektive volym kan ha olika nockhöjder eller placeras i vinkel (f₃). Här får byggnader även endast byggas med sadeltak (f₄) samt att taken ska vara av vegetativ art, sås om sedum, gräs, mossa eller dylikt (f₆). En vegetativ takbeläggning bidrar också till att omhänderta dagvatten, se mer under avsnitt *Dagvatten* nedan. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida (f₇) och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter (f₈). För att minska antalet byggnader mot fjället ska komplementbyggnader i den västra delen av delområde Norra triangeln byggas öster om huvudbyggnad mot gatan (f₉). Gärdsgård får anläggas vid fastighetsgräns (f₁₀).

Bygglov

Bedömningen av vilken byggnadsarea som gäller för de olika

ANTAGANDEHANDLING

delområdena är framtagna utifrån den värdefulla miljön, fastigheternas storlek och de topografiska förhållandena. Med anledning av detta ska någon mindre avvikelse från planbestämmelserna inte medges i samband med bygglovet.



Försag till utformning av delområde Norra triangeln.

Bygglovbefriade
åtgärder

Planområdet, delområde Norra triangeln ligger i gränslandet mellan fjällskog och kalfjäll som utgör en värdefull miljö. Området väster om planområdet är inkörsporten till fjällvärlden. Där startar Södra Kungsleden med den mest lättillgängliga fjällvärlden och planområdet blir synligt från leden. Med anledning av den värdefulla miljön är det viktigt att bebyggelsen anpassas till fjällmiljön och att synligheten från fjällen runt omkring minskas. Med hänsyn till detta har egenskapsbestämmelser införts som bland annat reglerar färg, fasadklädning och taktäckning (f_5 och f_6). För att minska antalet byggnader mot den öppna fjällmiljön i väster styr detaljplanen för den västra delen av delområde Norra triangeln att eventuella komplementbyggnader ska placeras öster om huvudbyggnad mot GATA₁ (f_9).

Enlig lag finns olika bygglovbefriade åtgärder (ofta krävs endast en anmälan och eventuellt ett startbesked). Åtgär-

ANTAGANDEHANDLING

derna regleras i plan- och bygglagen (PBL) och tillåts utöver det kommunen reglerar i detaljplanen. Enligt 9 kap. 8 §, 1 st, 2 a punkten, PBL, ges kommunerna möjlighet att i detaljplanen utöka lovplikten för områden som utgör en värdefull miljö och därför anses känsliga för bygglovbefriade åtgärder.

Möjligheten till bygglovbefriade åtgärder riskerar att påverka områdets helhet negativt då utformningen av dessa inte kan styras i detaljplanen. De bygglovbefriade åtgärderna kan innebära negativa konsekvenser för den värdefulla fjällmiljön. Det är viktigt att även bygglovbefriade åtgärder anpassas till den värdefulla miljön och att dess synlighet från fjällen runtomkring minskas så som gjorts för huvudbyggnaderna.

Den utökade lovplikten som föreslås med aktuell detaljplan gäller för friggebod (9 kap. 4 § 1 st 3 p), attefallshus (9 kap. 4 a §), attefallstillbyggnader (9 kap. 4 b §) och för att färga om, byta fasadklädnad eller taktäckning (9 kap. 5 §) samt uppförande av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel (9 kap. 5 a §) och regleras med egenskapsbestämmelsen (a₂).

Service	Service som butiker, restauranger etcetera finns att tillgå vid Högfjällshotellet cirka 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.
Friytor	
Naturområde	Ett naturområde (NATUR) har utlagts inom området Norra triangeln för att bevara värdefull myrmark med källdrog.

ANTAGANDEHANDLING



Myrmarken med källdrog.

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 (träd₁). Marklov krävs även för trädfällning (a₁).

Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Trafik och gator

Trafikmatning

Väg 66 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 (GATA₁)

Ny gata behöver anläggas inom delområde Norra triangeln för att nå tilltänkta fastigheter Västra Sälen 5:62-5:64 i områdets västra del. Gatusträckningen har anpassats för att i största möjliga mån undvika utpekade värdefulla myrmarks-

ANTAGANDEHANDLING

område beläget huvudsakligen inom Västra Sälen 5:69.

Befintligt gatunät i området ingår i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55 där ny gata föreslås ingå.

Övriga tilltänkta fastigheter i delområde Norra triangeln samt delområde Västra Sälen 5:70 ansluts direkt mot befintligt gatunät tillhörande gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:55 (Tranbärsvägen, Lingonstigen och Hjortronvägen). Tilltänt fastighet på Västra Sälen 5:42 ansluts mot befintligt gatunät via en kortare servitutsväg över fastighet Västra Sälen 5:66.

Parkering

Parkeringsbehovet för fritidshusen ska anordnas inom respektive fastighet, inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till cirka en p-plats per fyra bäddar vilket motsvarar cirka 2-3 platser per fastighet. Detta bedöms klaras inom planområdets kvartersmark.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar längs riksväg 66 och närmaste busshållplats är belägen söder om planområdet i höjd med Gammelgården.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport väster om Hundfjället och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Båda med busstransfer till hållplatsen vid Gammelgården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns inget kommunalt vatten inom Gammelgårdsområdet och planområdet ligger heller inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Vamas planerar för att hela Gammelgårdsområdet ska införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten.

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

ANTAGANDEHANDLING

Genom tidigare kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening, som förvaltar ga:56, framgår att vattenflödesprover visar att tillgången ligger stadigt över året på cirka 117 m³/dygn. Normalförbrukning under högsäsong ligger på högst 50 m³/dygn.

De 10 nya tomterna bedöms sammanlagt ge ett tillskott i området motsvarande cirka 100 bäddar. Vattenförbrukningen bedöms komma att uppgå till cirka 12 m³ per medeldygn (100 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong. Kapacitet finns därmed att försörja tilltänkt exploatering med vatten.

I tidigare diskussion med Gammelgårdens Samfällighetsförening har framkommit att föreslagen fritidsfastighet inom Västra Sälen 5:70 kan anslutas till befintligt vattenledningsnät på samma sätt som övriga fastigheter i området har anslutits.

Vad avser fastigheterna i Norra triangeln kräver dessa en separat tryckstegring. Detta kan lösas genom en gemensam tryckstegring för planområdet eller att varje enskild fastighet löser det enskilt. Planen möjliggör en plats för en gemensam tryckstegringsstation i Norra triangelns östra del, tekniska anläggningar (E).

För befintlig vattenledning som passerar Norra triangelns östra del finns servitut i anläggningsförrättning.

Sälffällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongsvariation som är i Sälenfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong.

Vamas har tagit fram en rapport, Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden. De empiriska mätningarna av BOD7 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 runt 100 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 54 pe (54

ANTAGANDEHANDLING

gram BOD7 per person och dygn).

Beträffande avlopp har kontakt tagits med Vamas som meddelat att ledningar i området samt reningsverk i det kommunala nätet är väl dimensionerat för anslutning av planområdet.

Vamas kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

I samband med fastighetsbildning ska ledningsrätt för allmänna va-ledningar i området skapas i dialog med Vamas som ansöker om ledningsrätt i gemensam förrättning.

En va-karta daterad 2024-05-24 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 Sälffjällstangen. 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 grund-

ANTAGANDEHANDLING

vattnet lokalt.

Dagvatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Västerdalälvens vattendragsyta* som omfattar cirka 15 km² och inom huvudavrinningsområde *Dalälven*.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sitowise Sverige AB, daterad 2025-04-xx. Dagvattenutredningen sammanfattas nedan.

Området ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten och respektive fastighetsägare och verksamhetsutövare ansvarar för att hantera, det vill säga rena och fördröja sitt eget dagvatten.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Fulufjället-Sälen* som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten *Malungsåsen-Sälen* och ytvattenförekomsten *Köarån*. 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 måttlig 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) överskrids på grund av atmosfärisk deposition.

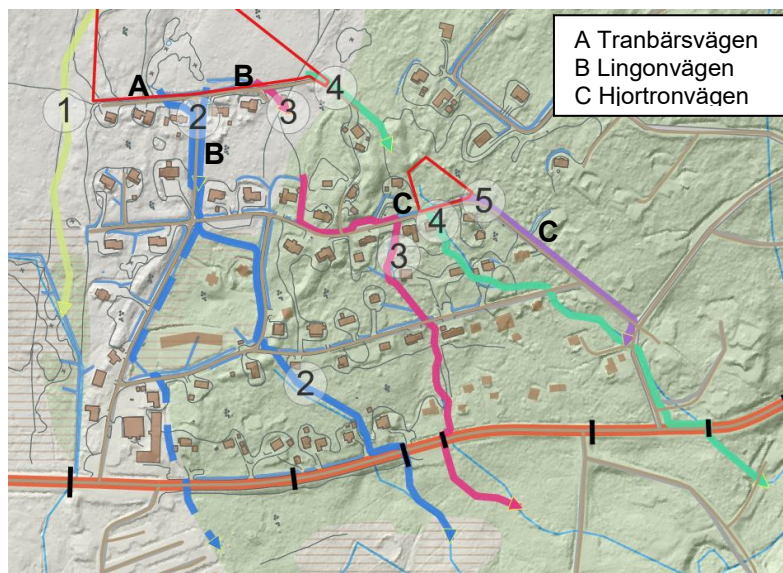
Inga större instängda områden finns inom planområdet idag och ingen risk föreligger för översvämning till följd av höga nivåer i vattendrag eller sjöar.

Med dagvatten föreslås avses regn upp till 10-års återkomsttid med klimatpåslag om 25 %. Här genomförda beräkningar visar att det innebär att en volym motsvarande 10 mm regn ska fördröjas och renas innan dagvattnet avleds från fastigheten. Förslag på övergripande dagvattenhantering ges i tre bilder nedan. Förslagen beskrivs närmare med principskisser och exempel i följande avsnitt.

För att inte riskera att dagvatten- eller skyfallssituationen nedströms försämrats föreslås att avrinning från planerad ny

ANTAGANDEHANDLING

bebyggelse så långt möjligt avleds via de bedömt säkrare avledningsstråken via naturmark väster om fritidshusområdet, stråk 1, samt mot vägdike österut längs Hjortronvägen, stråk 5.



Avvattningsstråk 1-5 nedströms samt berörda gatunamn.

Västra delen av Triangeln föreslås avledas till naturmarken väster om planområdet via en ny dagvattenledning. Syftet är att inte belasta vägdikena längs Lingonstigens sträckning ner genom befintligt fritidshusområde.

Norr om Lingonstigens östra del föreslås ett uppsamlade dagvattendike läggas i fastigheternas nederkant i syfte att dagvattnet från den nya bebyggelsen inte ska belasta fastigheterna nedanför Lingonstigen. Detta säkerställs med (n_3), dike för dagvattenhantering ska anordnas. Dagvattendiket ansluts mot vägdike österut.

Vägdiket förlängs ner mot fastigheten Västra Sälen 5:70. Vid passage av en mindre åsrygg föreslås diket läggas med låg längslutning för att minimera släntutfallet vilket ger möjlighet att med hjälp av ett lågt dämme anordna en fördröjning. Dämnet bör vara genomsläppligt för att vatten långsamt ska kunna filtrera igenom. Därefter släpps vattnet diffust och kan följa terrängen och befintliga bäckfåror i naturområdet ner mot Hjortronvägen.

ANTAGANDEHANDLING

Den del av Hjortronvägens vägdikey som ligger inom Västra Sälen 5:70 ses över och fördjupas vid behov. Diket finns idag men kan vara för grunt. Diket säkerställs med (n₃), dikey för dagvattenhantering ska anordnas.

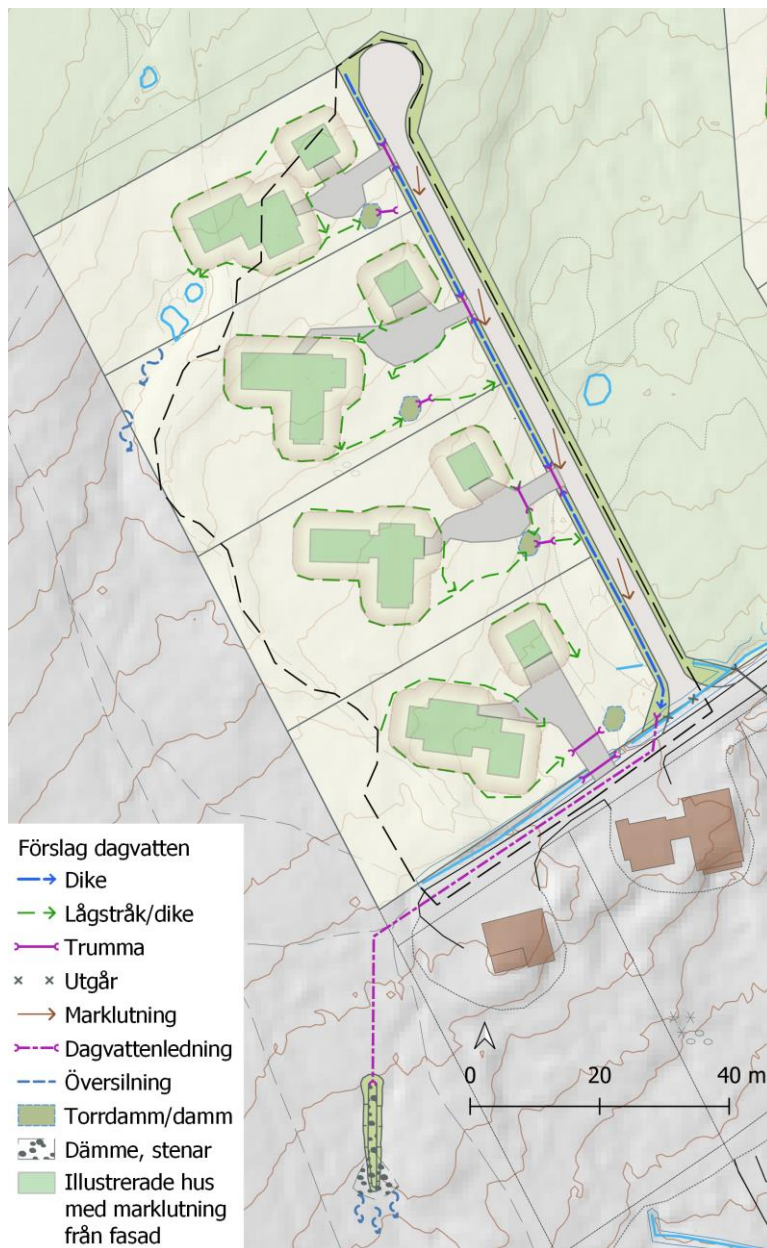
I nedre delen (södra delen) av fastigheten Västra Sälen 5:70 föreslås ett strypt flöde släppas via befintlig avvattningssväg, det vill säga stråk 4, för att inte torrlägga dessa. Större flöden föreslås avledas öster ut via Hjortronvägens vägdikey, stråk 5. Ytan säkerställs med en egenskapsbestämmelse om att del av naturmarken (NATUR) får användas för dagvattenhantering (dagvatten₁).

Källdroget i mitten av Norra triangeln samt östra sidan av Västra Sälen 5:70 där höga naturvärden noterats lämnas orörd och ges användning natur (NATUR). Myren i Norra Triangeln föreslås även fortsättningsvis avvattnas så som idag, via trummor under Lingonstigen mot vägdikey söderut.

Anläggningar för dagvattenhantering bör smälta in i den befintliga miljön och naturnära lösningar förordas. Slänter, även dikesslänter, ska återvegeteras och befintligt marktäckes behållas så långt möjligt.

På grund av rådande nivåförhållanden och identifierade fördröjningskrav kommer ändringar av marknivån krävas för att anordna avledning och fördröjning av dagvatten. I möjligaste mån föreslås dock dessa läggas i anslutning till byggnader, uteplats, parkeringsplats och tillfartsväg. För att minimera markintrånget både med hänsyn till naturmiljön och dagvatten införs en egenskap om att marknivån endast får ändras där byggnader, uteplats, parkeringsplats och tillfartsväg anordnas samt för dagvattenhantering (n₁).

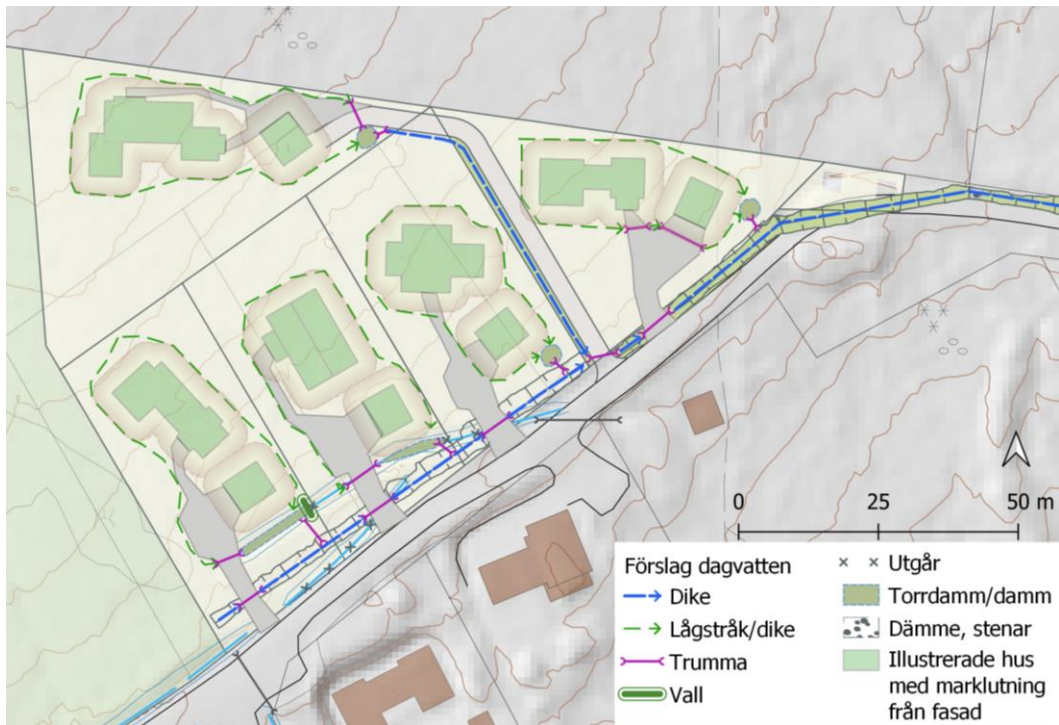
ANTAGANDEHANDLING



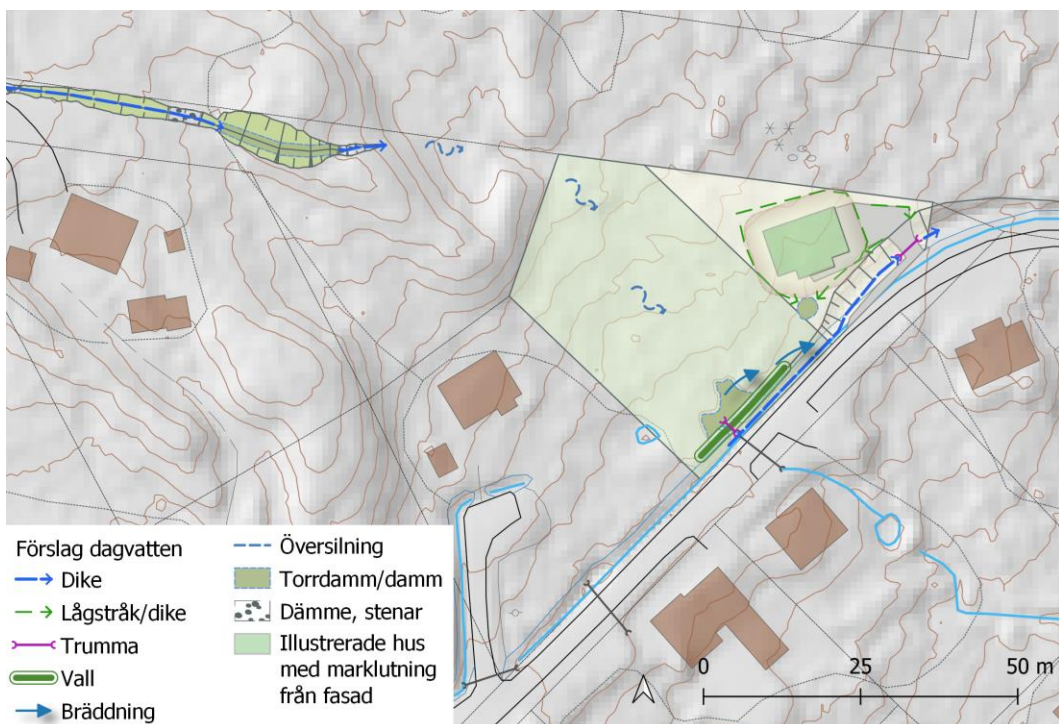
Förslag dagvattenhantering för västra delen av Norra triangeln.

En alternativ lösning till ledningen i bilden ovan har studerats där flödesriktningen hos väg diket längs med Tranbärsvägen vänds västerut ut mot fjället. Att vända väg diket skulle medföra stora schakter och höga permanenta slänter inom fastigheten 5:65. Slänterna skulle vara störande för nedanförliggande fastigheter varför alternativet avskrevs.

ANTAGANDEHANDLING



Förslag dagvattenhantering för östra delen av Norra triangeln (del 1).



Förslag dagvattenhantering fortsättning för östra delen av Norra triangeln (del 2) samt kvartersmark del Västra Sälen 5:70.

ANTAGANDEHANDLING

Föreslagen dagvattenhantering kommer att medföra att mängden ytlig avrinning vid kraftiga regn och snösmältning minskar mot stråk 3 och ökar mot stråk 4. Flödet till den övre delen av stråk 4 föreslås därför strypas med hjälp av en vall med genomgående trumma av mindre dimension. Vallen utformas så att vatten, vid stora flöden som överskrider strypningens kapacitet, bräddar mot vägdiket längs med Hjortronvägens nordöstra sida, stråk 5. På så sätt behålls flödet till dagens avrinningsstråk samtidigt som större flöden styrs mot den säkrare avvattningssvågen. Bakom vallen kommer en mindre instängd yta att bildas där vattenflödet saktas upp och fördröjs.

Fastighetsägaren ansvarar för att planera sin fastighet så att skaderisken vid kraftiga regn och skyfall minskas. Fastighetsägaren ansvarar även för att rena och fördröja 10 mm av det regn som faller på hårdgjorda ytor inom fastigheten och leda överskottsvatten till vägdike/dagvattendike. Då fördröjningsvolymen relateras till storlek på hårdgjorda ytor bör dessa minimeras. För att minimera markintrånget har en egenskapsbestämmelse införts om att marknivån endast får ändras där byggnader, uteplats, parkeringsplats och tillfartsväg anordnas samt för dagvattenhantering (n₁).

Planbestämmelsen om att taken ska vara vegetationsklädda (f₃) syftar till att bebyggelsen ska smälta in bättre i landskapet men medför även en minskning av dagvattenavrinningen. Mindre regn kan helt upptas medan fördröjning erhålls vid större regn. I kombination med att avrinnande vatten från taket leds ut över mark via utkastare blir fördröjningen av takvattnet fullgod. Om taklutningen överskrider 15 grader blir fördröjningskapaciteten mindre. Vegetationsklädda tak kan även kvarhålla och/eller bryta ner en del av de luftburna föroreningar som tillförs vid regn.

Marken de närmsta cirka 3 metrarna från huset ska lutas från husgrunden (lutning ca 1:20, det vill säga 5 %) (n₄) mot ett lågstråk/dikesanvisning. Stråket syftar till att leda bort vatten både från byggnadens takavvattning och till att fånga upp ytligt avrinnande vatten från högre belägen mark och leda det förbi byggnaden.

För att erforderlig fördröjning ska erhållas föreslås stråket

ANTAGANDEHANDLING

breddas till mindre dammar/torrdammar med strypt utlopp. Fördröjningsvolym kan skapas genom en genomsläpplig jordvall eller en vall med ett mindre tömningsrör. Lägsta tröskel för bräddning läggs mot dike nedströms. Torrdammarna kan grävas ur i högre belägna torrare partier eller vallas in om grundvattnet står ytligt för att skapa en fördröjningsvolym ovan grundvattenytan. Dammen kommer då att kunna ha en vattenspiegel åtminstone under våtare delar av året.

Lågstråk/dikesanvisning kring byggnader och tillhörande torrdamm för dagvattenhantering ska anläggas (n₅). Startbesked får inte ges för byggnader förrän lågstråk/dikesanvisning med tillhörande torrdamm för dagvattenhantering har kommit tillstånd (a₄).



Exempel från ett närliggande område på lågstråk/dikesanvisning kring byggnad.

Markarbeten ska utföras med särskild hänsyn till grundvattnet. Försiktighetsmått ska vidtas för att undvika föroreningar av grundvatten, till exempel i samband med förvaring av bränsle och vid bränslepåfyllning av maskiner. Eventuellt spill eller läckage ska samlas upp omedelbart och eventuell förorenad mark ska grävas bort.

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

För att det ska finnas ett fungerande dagvattensystem innan

ANTAGANDEHANDLING

planområdet byggs ut införs ett villkor för lov. Bygglov får inte ges för huvudbyggnad på användning (B) förrän anläggning för hantering av dagvatten för aktuellt kvarter (västra respektive östra delarna av Norra triangeln) samt tillhörande nedströms liggande anläggningar har kommit tillstånd. Detta innebär att de dagvattenanläggningar som behövs enligt dagvattenutredningen, för aktuellt kvarter (västra respektive östra delarna av Norra triangeln) samt nedströms liggande åtgärder (se figurer ovan), för att få ett fungerande dagvattensystem ska anläggas innan bygglov ges för huvudbyggnad inom kvartersmark med användningen (B). Det är exploatören som bygger och bekostar dagvattensystemet. För dessa delar bildas två separata gemensamhetsanläggningar, se även avsnitt *Gemensamhetsanläggning*.

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av dagvattensystemet ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas. För exploateringsavtalets innehåll se avsnitt *Avtal* nedan.

El/Tele

Området kommer att anslutas till Malung-Sälens Elnät AB: s nät.

För att säkerställa kapaciteten i området behövs ytterligare en transformatorstation. Mark planläggs för tekniska anläggningar (E) i den östradelen av delområde Norra triangeln. Befintlig väg kan behövas dras om, vilket exploatören bekostar.

För att smälta in bra i omgivningen och inte synas på långt avstånd ska fasader utgöras av trä i mörka kulörer och matt yta (f₅).

Bygglov krävs inte för tekniska anläggningar inom E-område. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden (a₃).

Skanova har en luftledning som går längs med Hjortronvägen och passerar planområdet delen Västra Sälen 5:70. Skanova har även ledningar parallellt med planområdet delen Norra triangeln i Tranbärsvägen och Lingonvägen.

Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åt-

ANTAGANDEHANDLING

gården även bekosta den.

- Värme Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi, exempelvis bergvärme 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 tidigare kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening har de bedömt att den fungerar även efter en utbyggnad av bostäder i aktuell detaljplan. Om behov finns av ny egen miljöstation för Gammelgårdensområdet så finns utrymme för detta i *Detaljplan för Gammelgårdensområdet – delen Centrala grönområdet* (laga kraft 2019-10-30).
- 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 värdshus. 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.

ANTAGANDEHANDLING

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd och granskning under 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	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheterna Västra Sälen 5:61-5:70 samt inom delar av Västra Sälen 5:42 och ägs av både företag och privatpersoner.
Avtal	<p>Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av dagvattensystemet ska upprättas mellan Malung-Sälens kommun och exploatören.</p> <p>Exploateringsavtalet ska reglera i huvudsak följande punkter:</p> <ul style="list-style-type: none">- Exploatörens åtagande att bygga och bekosta de delar av dagvattensystemets anläggningar som kräver gemensam hantering av dagvattnet, enligt planbeskrivningen och tillhörande dagvattenutredning.- Exploatörens åtagande att ansöka om och bekosta bildande av gemensamhetsanläggningar för

ANTAGANDEHANDLING

dagvattensystemet.

- Exploatörens åtagande att ansöka om och bekosta bildande av samfällighetsförening i de fall att delägarförvaltning inte anses räcka till för förvaltning av respektive gemensamhetsanläggningen för dagvattensystem.

- Exploatörens åtagande att utan krav på ersättning överlämna dagvattensystemets anläggningar till gemensamhetsanläggningarna 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.

- Om dagvattensystemet byggs ut etappvis och de nya gemensamhetsanläggningarna tar över ansvaret innan hela systemet är utbyggt ska exploatören ersätta gemensamhetsanläggningarna för utbyggnaden av återstående delar av systemet.

- Säkerhet och viten för åtaganden enligt exploateringsavtalet.

För de delar som ligger utanför detaljplanen ska åtgärderna ske genom avtalsservitut och officialservitut.

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatör.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör/fastighetsägare och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala spillvatten-nätet. Vattenförsörjningen löses genom utbyggnad av

ANTAGANDEHANDLING

befintligt vattenledningsnät samt installation av tryckstegringsstation för vilket exploatören är ansvarig. För tillkommande vattenanläggning bildas en ny gemensamhetsanläggning, som genom avtal med befintlig gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:56 får tillgång till vatten eller så utökas ga:56 med tillkommande vattenanläggning genom en lantmäteriförrättning.

Samordning mellan exploatören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt 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.

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen till Sälffjällstangens vattenskyddsområdes (föreskrift 20 FS 1988:34). Detta innebär bland annat att avloppsledningar ska utföras av tätt material och med täta fogar.

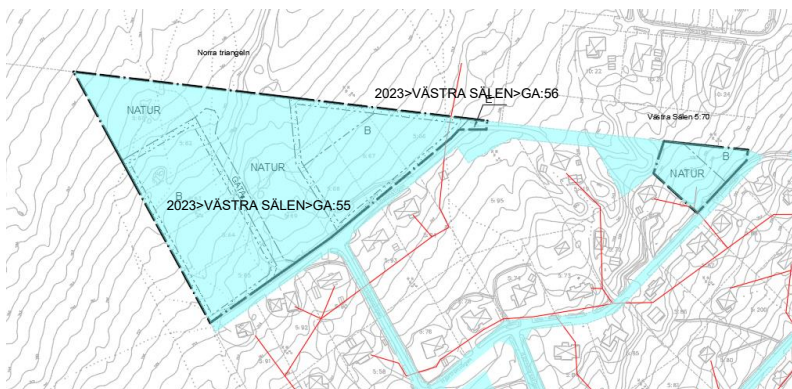
Vägnät

Ny lokalgata (GATA₁) som föreslås inom Norra triangeln anläggs genom exploatörens försorg och överförs därefter till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar som detaljplanen ska förhålla sig till.



Befintliga gemensamhetsanläggningar i och runt planområdet. Västra Sälen ga:55, blåa ytor och Västra Sälen ga:56 röda streck.

ANTAGANDEHANDLING

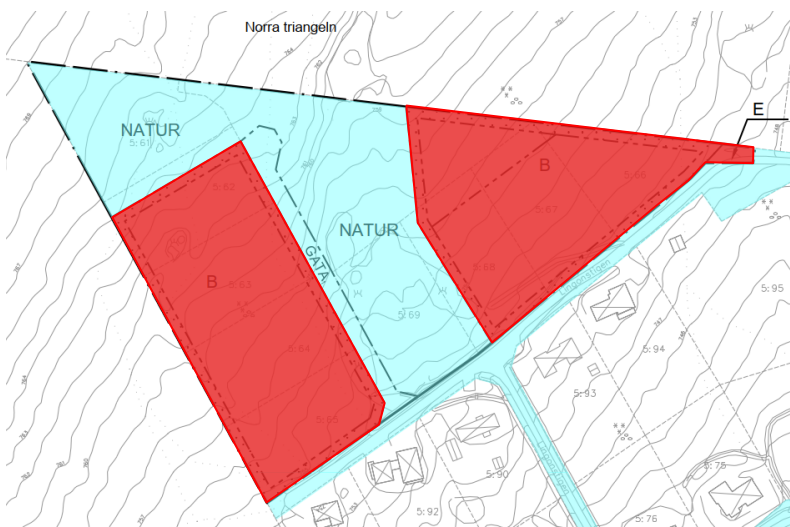
Västra Sälen ga:56

Västra Sälen ga:56, ändamål vattenledningar med tillbehör. Här sker inga förändringar anseende ytor eller rättigheter om avtal om tillgång till vatten sluts med området i aktuell detaljplan.

Om tillgång till vatten inte sluts med avtal utökas gemensamhetsanläggningen genom en lantmäteriförrättning. Då kommer nybildade och befintliga fastigheter i aktuell detaljplan med markanvändningen bostäder (B) att erhålla andelstal i Västra Sälen ga:56. Detaljplanen kan föranleda justeringar av andelstal i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:56.

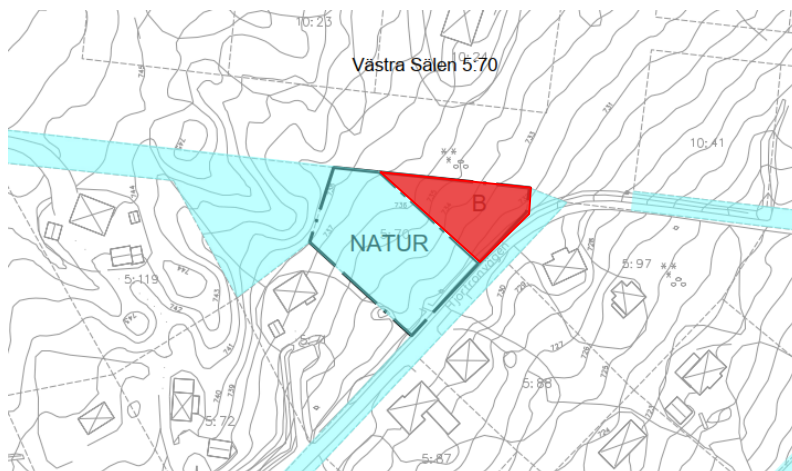
Västra Sälen ga:55

Västra Sälen ga:55, ändamål väg och grönområde. Gemensamhetsanläggningen omprövas. Ytor med användning B och E i aktuell detaljplan som ingår i gemensamhetsanläggningen utgår.



Delar av gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55 blåmarkerad. Markanvändning B och E utgår från gemensamhetsanläggningen (röda områden).

ANTAGANDEHANDLING



Delar av gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55 blåmarkerad. Markanvändning B utgår från gemensamhetsanläggningen (rött område).

Som en följd av planförslaget behöver Västra Sälen ga:55 omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Om det på grund av omprövningen uppkommer en skada ska markägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § anläggningslagen). Alla områden som i aktuellt planförslag utgörs av allmän plats bör utgöra en del i Västra Sälen ga:55.

Nybildade och befintliga fastigheter i aktuell detaljplan med markanvändningen bostäder (B) kommer att erhålla andelstal i Västra Sälen ga:55. Detaljplanen kan föranleda justeringar av andelstal i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55

Ny gemensamhetsanläggning, vatten

För att ansluta de nya bostadsfastigheterna som detaljplanen möjliggör till befintlig vattenanläggning i området måste nya vattenledningar anläggas. Om avtal om tillgång till vatten sluts med befintlig gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:56 bildas för de nya vattenledningarna en ny gemensamhetsanläggning. Om avtal inte sluts så utökas befintlig gemensamhetsanläggningen genom lantmäteriförrättning. Se avsnitt Västra Sälen ga:56 ovan.

Ny gemensamhetsanläggning, dagvatten västra Triangeln

För de gemensamma delarna av dagvattensystemet, både

ANTAGANDEHANDLING

inom och utanför aktuell detaljplan ska en ny gemensamhetsanläggning bildas. Detta gäller för de fyra västligaste fastigheterna i delområde Norra triangeln med markanvändning (B) i aktuell detaljplan. Nybildade och befintliga fastigheter i den aktuella delen av detaljplan med markanvändningen bostäder (B) kommer att erhålla andelstal.

Ny gemensamhetsanläggning, dagvatten östra Triangeln
För de gemensamma delarna av dagvattensystemet, både inom och utanför aktuell detaljplan ska en ny gemensamhetsanläggning bildas. Detta gäller för de fem östligaste fastigheterna i delområde Norra triangeln med markanvändning (B) i aktuell detaljplan. Nybildade och befintliga fastigheter i den aktuella delen av detaljplan med markanvändningen bostäder (B) kommer att erhålla andelstal.

Det åligger exploatören att tillse att nödvändiga avtal/servitut för gemensamma dagvattenanläggningar erhålls för bildandet av gemensamhetsanläggningarna för dagvatten på enskilda fastigheter, allmän platsmark inom planområdet samt på fastigheter utom planområdet.

Ändringar/omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och bildning av ny sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteri-förrättningar.

Fastighetsbildning

Delen Norra triangeln

Fastighet Västra Sälen 5:69 samt delar av Västra Sälen 5:68 som inrymmer utpekade naturvärden (NATUR) samt Västra Sälen 5:61 och del av 5:62 föreslås fastighetsregleras över till fastigheten Västra Sälen 5:42. Del av fastighet Västra Sälen 5:68 fastighetsregleras till Västra Sälen 5:67.

Västra Sälen 5:42 tillförs mark:

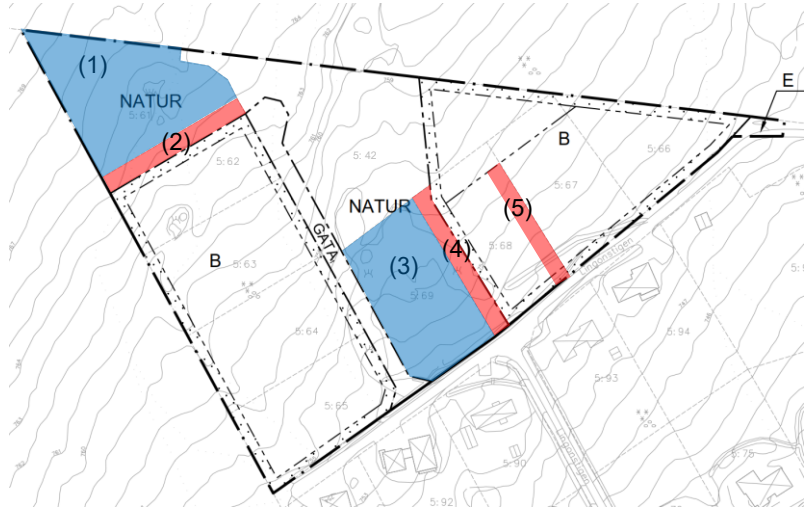
- (1). Cirka 2480 kvadratmeter från Västra Sälen 5:61 (hela fastigheten).
- (2). Cirka 415 kvadratmeter från Västra Sälen 5:62.
- (3). Cirka 2136 kvadratmeter från Västra Sälen 5:69 (hela fastigheten).

ANTAGANDEHANDLING

(4). Cirka 403 kvadratmeter från Västra Sälen 5:68.

Västra Sälen 5:67 tillförs mark:

(5). Cirka 309 kvadratmeter från Västra Sälen 5:68.



Marktytor som ska fastighetsregleras till andra befintliga fastigheter.

Fastighetsreglering krävs också för justering och nybildning av fastigheter.

Ny fastighet (A) tillförs mark:

(6). Cirka 1040 kvadratmeter från Västra Sälen 5:42.

(7). Cirka 50 kvadratmeter från Västra Sälen 5:66.

(8). Cirka 305 kvadratmeter från Västra Sälen 5:67.

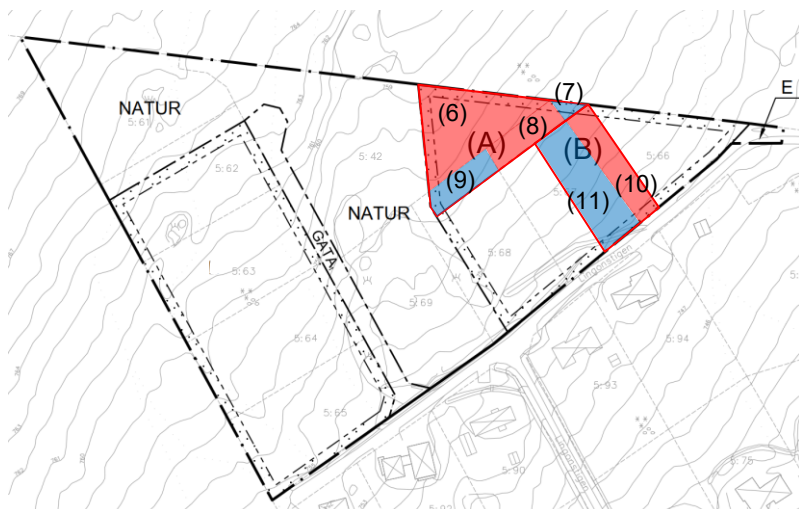
(9). Cirka 277 kvadratmeter från Västra Sälen 5:68.

Ny fastighet (B) tillförs mark:

(10). Cirka 428 kvadratmeter från Västra Sälen 5:66.

(11). Cirka 782 kvadratmeter från Västra Sälen 5:67.

ANTAGANDEHANDLING



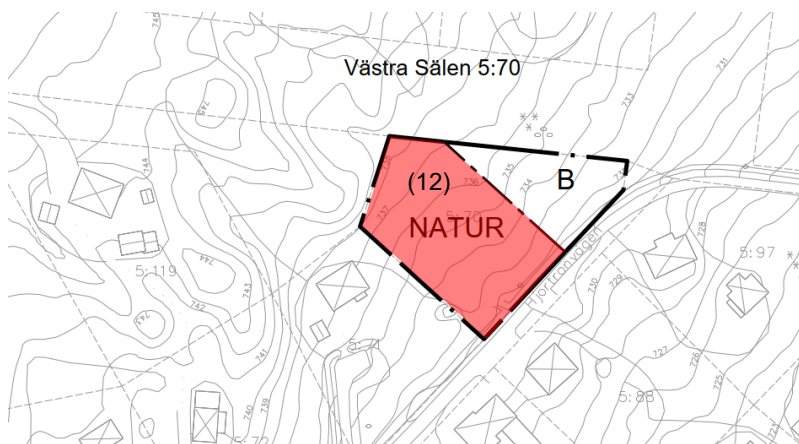
Marktytor som ska fastighetsregleras till nya fastigheter.

Delen Västra Sälen 5:70

Del av fastighet Västra Sälen 5:70 inrymmer utpekade naturvärden (NATUR) föreslås fastighetsregleras över till fastigheten Västra Sälen 5:42.

Västra Sälen 5:42 tillförs mark:

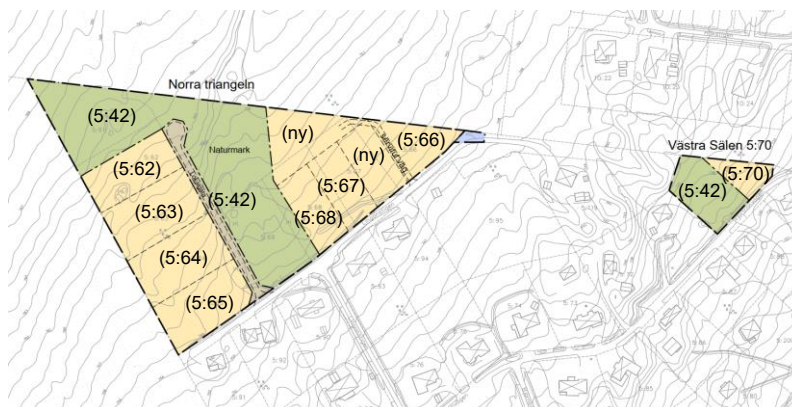
(12). Cirka 1401 kvadratmeter från Västra Sälen 5:70.



Marktytor som ska fastighetsregleras till andra befintliga fastigheter.

Efter fastighetsregleringarna kommer all mark som planlagts som allmän plats Natur och Lokalgata samt kvartersmark för Tekniska anläggningar att tillhöra fastighet Västra Sälen 5:42 samt att det kommer att finnas 10 fastigheter för Bostäder.

ANTAGANDEHANDLING



Planområdets föreslagna fastighetsindelningen efter fastighetsregleringarna.

Det är viktigt att området får en gles bebyggelse, därför behåller fastigheterna Västra Sälen 5:63-5:65 sin originalavstyckning från 1947 orörd. För att antalet fastigheter för bostadsändamål inte ska överstiga 9 stycken i området Norra Triangeln regleras minsta fastighetsstorlek till 1 650 kvadratmeter (d_1) i den västra delen och till 1 200 kvadratmeter (d_2) i den östra delen. I Västra Sälen 5:70 tillåts en fastighet för bostadsändamål och minsta fastighetsstorleken regleras till 600 kvadratmeter (d_3).

Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Sweco. Dessa handlingar ligger som grund för samråd

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

De två utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanelagt område ett tillskott på tio fastigheter 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.

ANTAGANDEHANDLING

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.

Källdrog och huvudflödet i myrmarken i Norra triangeln utpekade i naturvärdesinventeringarna behålls intakt i planförslaget. Gata anläggs beaktat den kompletterande naturvärdesinventeringen.

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 skyddsbestämmelse för att skydda området skogen.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med cirka 100 bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom Gammelgårdsområdet.

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

Vatten och avlopp

Ökningen av antalet bäddar inom planområdet medför en ökad belastning på Gammelgårdens Samfällighetsförenings vattenverk samt kommunalt reningsverk motsvarande uppskattningsvis cirka 100 bäddar.

Planområdet ligger inom Säl fjällstängens vattenskyddsområde och där ska avloppsledningar utföras av tät material och med täta fogar.

Bygglov

Detaljplanen reglerar utökad lovplikt för bygglovbefriade åtgärder vilket innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader ska anpassas till huvudbyggnaderna

ANTAGANDEHANDLING

karaktärsdrag gällande material, kulör och form.

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 bebyggelse har ett lägre nyttjande.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Sitowise Sverige AB i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson, Miljö & Stadsbyggnadsförvaltningen, Malung-Sälens kommun.

Tomas Johnsson
stadsarkitekt

Mathias Westin
planarkitekt

Instans

Datum

Beslut om samråd

MSN

2023-06-21 § 83

Beslut om granskning

MSN

2025-06-24 § 56

Antagen

Vunnit laga kraft

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