

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

**Detaljplan för
BOSTÄDER INOM DEL AV VÄSTRA SÄLEN 7:186 I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2025-08-13
Laga kraft 202X-XX-XX

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Plandata	4
Läge	
Areal	
Tidigare ställningstaganden	4
Riksintressen	
Översiktliga planer	
Detaljplaner m.m.	
Kommunala beslut	
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Strandskydd	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Gator och trafik	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Plangenomförande	20
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Konsekvenser av planens genomförande	23
Medverkande tjänstemän	24

GRANSKNINGSHANDLING

PLANBESKRIVNING

2025-08-13

Detaljplan för BOSTÄDER INOM DEL AV VÄSTRA SÄLEN 7:186 I LINDVALLEN Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter samrådet av detaljplan för bostäder inom del av Västra Sälen 7:186 och 5:554 i Lindvallen, som i samrådsförslaget även omfattade ny bebyggelse inom del av Västra Sälen 5:554, beslutade kommunen att dela upp det ursprungliga planområdet i två separata detaljplaner inför granskningskedet. Den södra delen fick namnet *Detaljplan för bostäder inom Västra Sälen 5:554 och del av 5:512 i Lindvallen* och vann laga kraft 2019-07-16. Denna planhandling avser den norra delen av det ursprungliga planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av fastigheten Västra Sälen 7:186 nordväst om räddningsstationen i Lindvallen kan bebyggas med fritidsbostäder. Bebyggelsen ska vara småskalig och området exploateras med mindre lägenhetshus med två lägenheter per huvudbyggnad i två våningar med loft. Tre huvudbyggnader får sammanbyggas. För den tillkommande bebyggelse syftar detaljplanen även till att åstadkomma en väl anpassad bebyggelse som är anpassad efter landskapet genom hänsynsfull placering, höjdsättning samt färg och materialval.

Planförslaget medför en exploatering på cirka 310 bäddar i drygt 50 lägenheter. Området är sedan tidigare inte planlagt. Mark inom Västra Sälen 7:186 avsätts som naturområde närmast Fjällvägen. Tillfart till planområdet planeras genom

GRANSKNINGSHANDLING

förlängning av befintlig gata belägen väster om räddningsstationen som redan planlagts i *Detaljplan för bostäder inom Västra Sälen 5:554 och del av 5:512 i Lindvallen.*

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), *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB) samt inom riksintresset *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 då skidspåret som passerar området bevaras och området i övrigt som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt att utpekade gamla tallöverståndare sparas.

Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger endast är lägre byggnader och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas på grund av planens genomförande.

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, PBL (2010:900) behöver upprättas.

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

De områdena med särskilda värden som berörs avser större områden som i sin helhet är riksintresse på grund av de

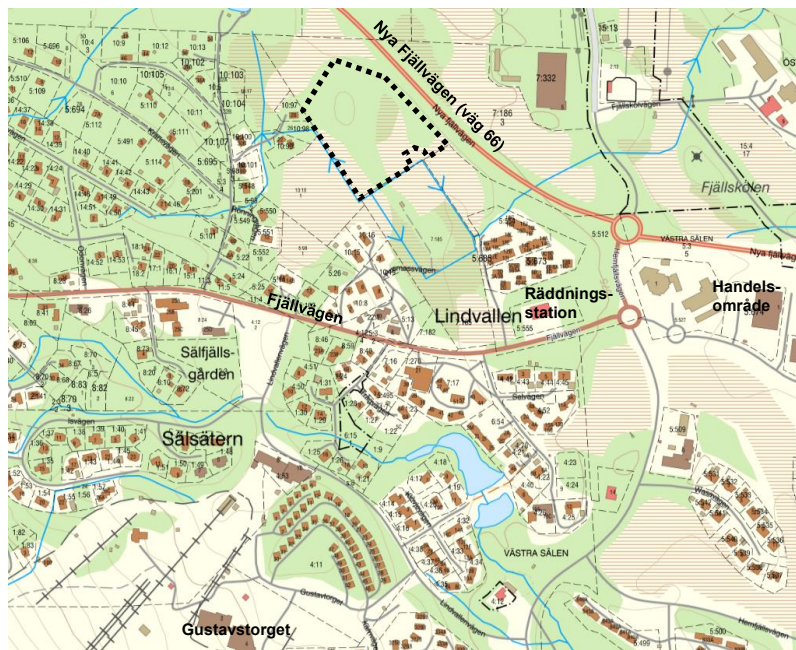
GRANSKNINGSHANDLING

samlade natur- och kulturvärden. De har stor betydelse för turism och det rörliga friluftslivet vilket planen förstärker. Planområdet innebär förtätning vid befintlig bebyggelse nära skidspår.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget knappt 300 meter nordväst om räddningsstationen i Lindvallen som ligger efter Fjällvägen. Avståndet till Gustavstorget är cirka 1 kilometer.



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

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 2,2 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 § respektive 4 kap. 1 och 6 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

GRANSKNINGSHANDLING

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.

Planen berörs även av riksintresset *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* (Försvarmakten) enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

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

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.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A11 Lindvallen västra – Säl fjällstorget* i den kommuntäckande översiktsplanen.

För delområdet anges bland annat att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplaneläggning och att VA-förhållandena särskilt ska beaktas. I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

Planförslaget bedöms sammantaget överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

Detaljplaner m m

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Det föreslagna planområdet gränsar till

- i väster, mark planlagd som bostäder inom *Detaljplan för Västra Sälen 5:22 m. fl.* (T168) laga kraft 2010-05-24
- i väster och söder, mark planlagd som parkmark och hotell inom *Byggnadsplan för Sälen Västra 5:13, 7:5 m fl fastigheter* (T36) fastställd 1981-04-28

GRANSKNINGSHANDLING

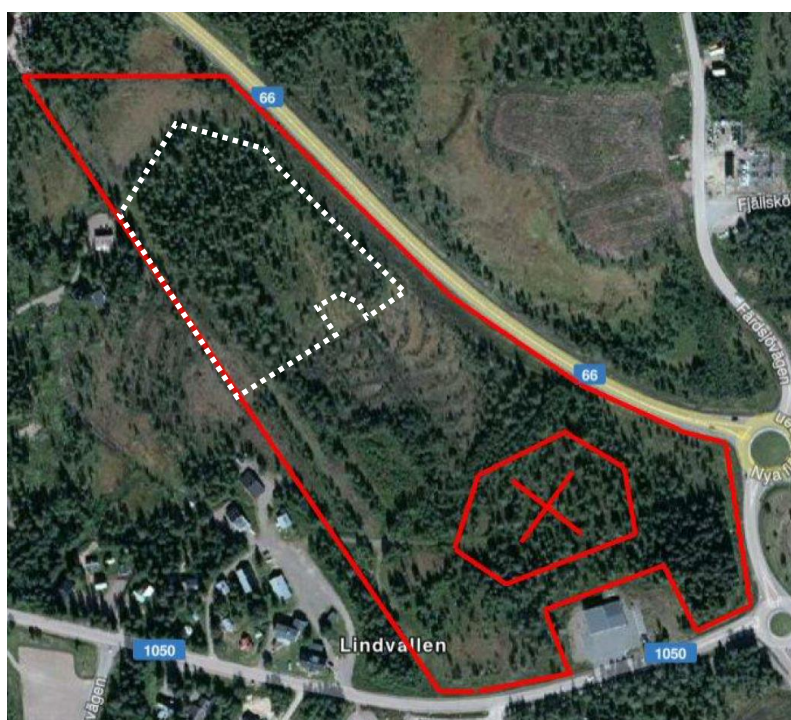
- i söder, mark planlagd som naturområde inom *Detaljplan för räddningsstation och personalbostäder vid Lindvallen* (T150) laga kraft 2007-07-12.
- i söder, mark planlagd som lokalgata inom *Detaljplan för bostäder inom Västra Sälen 5:554 och del av 5:512 i Lindvallen* (T230) laga kraft 2019-07-16.

Kommunala beslut Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun beslutade 2017-08-30, § 65 att planarbete för rubricerad plan får påbörjas samt 2018-04-19, § 32 att planen får skickas ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Planområdet består av en liten åsbildning bevuxen med mestadels tallskog med inslag av gran och löv. I norra och södra delen av planområdet finns inslag av myrmark med ringa växtlighet. Åsen sluttar från cirka 585 meter över havet (möh) ner mot myrområdet som ligger kring cirka 580 möh.

Naturvärdesinventering En naturvärdesinventering har under hösten 2017 tagits fram av HL Taigasbas för området.



Naturvärdesinventeringens utbredning. Planområdets ungefärliga utbredning markerat med vit streckad linje.

GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet utgörs av ett område med skog på morän och öppna myrar som delvis är stadda i igenväxning. Ett flertal ingrepp finns från rördragningar, skoter- och skidleder, traktortväg och av gamla nedlagda myrodlingar. De sista har ett omfattande dikningssystem som också är grundorsaken till den pågående igenväxningen. Största delen av skogsmarken är en relativt mager äldre tallskog med inslag av gran och löv. Den är starkt ålderskiktad och utsatt för gammal dimensionshuggning.

Tallskogen är så pass påverkad att inga naturskogskvaliteter är tydliga trots åldern. Det är på elementnivå värden finns. Spritt över området finns gamla tallöverståndare med högt skyddsvärde där majoriteten bör sparas. Det bör också lämnas orört de träd som finns längs väg 66 för ett visst buller- och insynsskydd. Delar av området ligger dock utanför planområdet.

Myrmarken utöver odlingsarealen är mer orörd och uppvisar svag palsbildning men inga uttalade strukturer. Den är med sitt läge och störda omgivning utan större hänsynsvärde.

Planområdets norra del gränsar till ett mycket storskaligt och diffust våtmarksområde utpekade av Länsstyrelsen, klass 3 låga naturvärden.

Inventeringen har pekat ut 15 gamla tallöverståndare med högt skyddsvärde. Fyra ligger utanför fastighet Västra Sälen 7:186 som denna detaljplan berör och en ligger innanför fastigheten med utanför planområdet. Inom planområdet har planförslaget tagit hänsyn till de utpekade gamla tallöverståndarna med högt skyddsvärde (10 av 10 värdefulla träd sparas). Dessa har försetts med bestämmelse som anger att tallar med en diameter på 15 centimeter och över, mätt 1,3 meter över markplan får endast fällas om de riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse (n_1 , $träd_1$) samt att marklov även krävs för trädfällning (a_1). Tallöverståndarna får bara fällas där de riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse.

GRANSKNINGSHANDLING



Inventeringens 15 skyddsvärda gamla tallöverståndare, röd rund ring. Tio ligger innanför planområdet, vilka alla skyddas, grönmarkerade.

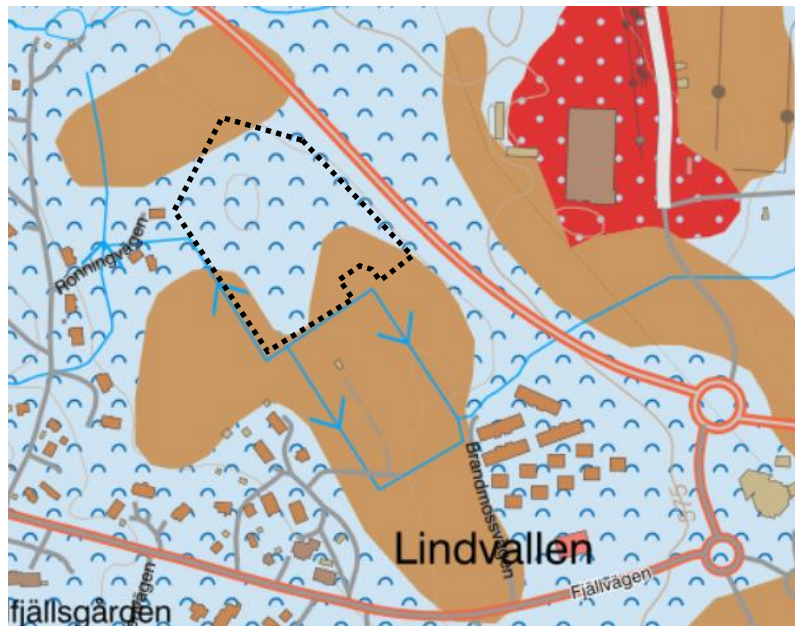
Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt därför införs en planbestämelse som anger att anlagda slänter inom planområdet ska återvegeteras och befintligt marktäckte bör behållas så långt som möjligt.

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 får användas i området. Önskvärt är att slänterna återgår till tallhedsvegetation.

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av kullig morän med mindre delar av torv.

GRANSKNINGSHANDLING



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

Inom det område som avses bebyggas består, enligt SGU:s jordartskarta (bild ovan), marken till övervägande del av morän (ljusblått). Parkeringar i östra delen av planområdet berör till smärre del myrmark (brunt).

Enligt naturvärdesinventeringen saknar området vattendrag utöver diken och myrmarken är relativt torr. Naturvärdesinventeringen bedömer att det inte föreligger problem med hänsyn till grundvatten vid en exploatering.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

Förorenad mark

Planområdet ligger inom skogsmark som inte tidigare varit exploaterad.

Räddningsstationen sydost om planområdet är relativt nybyggd och någon brandövning som medfört risk för föroreningar har enligt räddningstjänsten inte skett i området.

Om förorenad mark upptäcks under byggskedet ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas omgående.

GRANSKNINGSHANDLING

Strandskydd

I angränsning till planområdet finns ett dikningssystem tillhörande en gammal nedlagd myrodling som avvattnar till planområdet angränsande myrområden. Enligt Länsstyrelsens Planeringsunderlag omfattas diken av strandskyddet.



Delar av dikningssystemet som angränsar till planområdet.

Från och med 1 juli 2025 gäller ny strandskyddslagstiftning. Lagändringen innebär bland annat att det generella strandskyddet har tagits bort på sträckor av vattendrag som har en bredd på två meter eller mindre.

Då diken är smalare än 2 meter innebär det att dikningssystemet inte omfattas av det generella strandskyddet.

Köarån, norr om planområdet, ligger mer än 100 meter från planområdet och berör därmed inte detaljplanen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Direkt väster om planområdet ligger några fritidshus omgivna av naturmark (1). Första delen av tillfartsvägen till planområdet är redan anlagd och

GRANSKNINGSHANDLING

passerar först räddningsstationen i Lindvallen (2) och därefter lägenhetshus i två våningar (3).



Planområdets förhållande till befintlig bebyggelse och tillfartsvägen.

Bostäder (B)

Bebyggelsen ska vara småskalig. Inom planområdet planeras mindre lägenhetshus att uppföras i två våningar med loft med två lägenheter per huvudbyggnad med fyra respektive 8 bäddar. Högst tre huvudbyggnader får sammanbyggas.

Största tillåten byggnadsarea är 1 800 kvadratmeter totalt inom användningsområdet. Härutöver får 390 kvadratmeter byggnadsarea uppföras för skärmtak och balkonger (15 kvadratmeter per huvudbyggnad). Det medges även 200 kvadratmeter komplementbyggnader för att möjliggöra för uppförande av förrådsbyggnader etcetera (e₁).

Det är viktigt att bebyggelsen får en småskalig struktur och därför sätts största byggnadsarea per huvudbyggnad till 120 m² (e₂). Max tre huvudbyggnader får sammanbyggas med en totalt byggnadsarea på 240 m² (e₃) och högst 26 huvudbyggnader totalt inom användningsområdet får anläggas (e₄). För att behålla den småskaliga strukturen även när huvudbyggnaderna sammanbyggs ska huvudbyggnaderna placeras förskjutna mot varandra (f₁).

GRANSKNINGSHANDLING

samt att det får vara högst 2 lägenheter per huvudbyggnad (v₁).



Förslag till utformning av byggnader. Illustration: Meraki arkitektur.

Högsta nockhöjd är 9,5 meter för huvudbyggnad och 3,5 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln för huvudbyggnad får vara mellan 30 och 35 grader (e₅). Byggnaderna ska ha fasad som utgörs av trä och ha en mörk matt kulör (f₂) och takmaterial ska ha mörk matt kulör eller vara av vegetativ art, så som sedum, gräs, mossa eller dylikt. Solpaneler får anläggas (f₃).

Inom markanvändningen, bostäder (B), finns det nio skyddsvärda gamla tallöverståndare. Dessa får i detaljplanen en skyddsbestämmelse som betyder att de endast får fällas om de riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelsen samt att det behövs marklov för att fälla dem, se även avsnitt *Naturvärdesinventering* ovan. Det är också värdefullt, för att behålla karaktären av ett naturnära område, att även andra träd sparas kvar samt att det lämnas orörd mark mellan bebyggelsen.

Service

Livsmedelsbutik finns vid handelsområdet vid Fjällvägen drygt 600 meter sydost om planområdet. Restauranger, butiker etcetera finns att tillgå kring Gustavtorget eller Experiumtorget. Övrig service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Bebyggelsen är belägen på en ås i mer eller mindre sluttande terräng. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lös-

GRANSKNINGSHANDLING

ningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Friytor

Natur (NATUR)

Skogen i norra delen av planområdet samt mellan Nya Fjällvägen/väg 66 och ny bostadsbebyggelse ger både karaktär och atmosfär åt området och den föreslås därför bevaras som ett naturområde (NATUR₁). Naturområdet med granskogen är också tänkt som ett insynsskydd och en skyddande trädbarriär mot Nya Fjällvägen/väg 66. I ett av naturområdena finns en tallöverståndarna som pekats ut som skyddsvärd. Den har försetts med bestämmelse som anger att tallar med en diameter på 15 centimeter eller över, mätt 1,3 meter över markplan endast får fällas om de riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse (träd₁) samt att marklov även krävs för trädfällning av dessa tallar (a₁). Tallöverståndarna får bara fällas där de riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse.

Även västra delen, där skidspåret korsar planområdet, planläggs som naturområde.

Skidspår

Ett skidspår passerar genom planområdet västra del. För att skidspåret ska kunna bevaras i befintlig stäckning planläggs marken som naturområde (NATUR₁) Det blir också en avskärmning mot befintlig bebyggelse i väster.

Gator och trafik

Trafikmatning

Mark för en lokalgata finns avsatt i *Detaljplan för bostäder inom Västra Sälén 5:554 och del av 5:512 i Lindvallen* (laga kraft 2019-07-16) som leder upp till planområdet. Lokalgatan är delvis utbyggd och ansluten mot Fjällvägen. Anslutningen ligger väster om räddningsstationen. För gatans dragning, se bild ovan i avsnitt *Bebyggelseområden/Befintlig bebyggelse*.

Skyddsavstånd från väg 66 till byggnad

Enligt väglagens 47 § får byggnader med mera som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inte uppföras inom vägområdesgränsen. Efter Fjällvägen/väg 66 råder utökad byggförbud till 30 meter. Detaljplanen tillåter ingen bebyggelse inom det utökade byggförbudet.

Enligt Länsstyrelsens *Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* ska riskbilden utredas då

GRANSKNINGSHANDLING

bostäder planeras närmare än 70 meter från vägen. Se avsnitt om Riskanalys/farligt gods nedan.

Gång- och cykeltrafik Gång- och cykelväg finns längs med Fjällvägen som leder till bland annat handelsområdet invid Nya Fjällvägen/väg66, Experium och Gustafstorget.

Parkering Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. Vid nybyggnad av en- och tvåbostadshus samt mindre flerbostadshus ska man räkna med ett behov av en parkeringsplats per fyra bäddar i huset. Detta ska räknas utifrån påbörjat antal fyra bäddar per bostadslägenhet. Till ett bostadshus med två lägenheter där det redovisas sex bäddar per lägenhet ska det således uppföras fyra p-platser.

I förslaget innehåller varje huvudbyggnad 4 bäddar i lägenhet i entréplan och 6-8 bäddar i lägenhet på plan 1 som även har ett loft. Utifrån ovanstående blir parkeringsbehovet tre platser per huvudbyggnad. Planen tillåter 26 huvudbyggnader vilket ger ett behov av cirka 78 parkeringsplatser. Flertalet av platserna förläggs gemensamt i östra delen av planområdet. Det går att anläggas minst två parkeringsplatser vid varje byggnad i västra planområdet som får längst avstånd till den gemensamma parkeringsplatsen. Parkeringsbehovet går således att lösa på kvartersmark inom planområdet.

För att möjliggöra byggnation av carport, förråd och miljöhus vid den gemensamma större parkeringsplatsen planläggs marken som plusmark där endast carport, förråd, miljöhus och andra anläggningar än byggnader så som parkeringsplats, plank eller dylikt får placeras.



Planområdet med dess 78 parkeringsplatser.

För att eventuella carportar inte ska bli för dominerande får de inte vara längre än 20 meter (f_4). Detta innebär att de kan innehålla 6-7 bilar.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen. Bussen angör hållplats Sälsåtern vid Fjällvägen, cirka 500 meter gångväg från planområdet.

Skidbussen har en hållplats ute vid Fjällvägen där gatan till planområdet ansluter. Skidbussen passerar fler av de närbelägna skidområdena så som Gustavstorget, Experiumtorget och Söderåstorget

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport som ligger mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs. Närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Störningar

Risikanalys/Farligt gods I samband med framtagandet av detaljplan för handelscenter Lindvallen (2015) sydost om planområdet togs en översiktlig riskbedömning fram. I denna beräknades det maximala riskavståndet för en pölbrand av bensin till 19 m för dödsfall och 30 m för brandspridning. Effekten av en olycka på väg 66 bedömdes inte vara märkbar på ett större avstånd än så.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplanen innebär att planerade byggnader som närmast kan förläggas cirka 38 meter från Nya Fjällvägens/väg 66:s vägbanekant. Bebyggelsen inom planområdet skyddas av vägdike, vegetation och en nivåskillnad på cirka tre meter samt vintertid även av snövallar.

Buller

Regeringen har den 11 maj 2017 beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats från och med den 2 januari 2015. Förordningsförändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Trafikflödet längs riksväg 66 nordost om planområdet uppgår till 3 220 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör cirka 13 % (mätning 2022). Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2045* bedöms trafiken öka cirka 0,9 % årligen mellan 2019-2045. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till cirka 3 960 fordon/årsmedeldygn år 2045. Hastigheten längs vägen är 90 km/h på sträckan. Byggbar mark inom planområdet ligger som närmast cirka 43 meter från vägmitt.

Bullerberäkningar har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till cirka 57 dBA 43 meter från vägmitt, vid ett trafikflöde på 3 960 fordon/dygn och vid en skyltad hastighet på 90 km/h. Ekvivalenta riktvärden bedöms därmed klaras för samtliga fasader och våningsplan då riktvärdet är 60 dBA.

Maximalnivåer utomhus uppgår till cirka 69 dBA. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Uteplatskravet 50 dBA ekvivalentnivå klaras cirka 97 meter från vägmitt. Maximalnivåriktvärdet 70 dBA för uteplats klaras för hela det område som får bebyggas (69 dBA på ett avstånd på 43 meter från vägmitt). Planförslaget tillåter

GRANSKNINGSHANDLING

bostäder som närmast 43 meter från vägmitt. Om det inte anordnas gemensam skyddad uteplats som klarar bullerkraven och om en bostad som ligger närmare än 97 meter från vägmitt har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras vid den fasadsida som inte vetter mot Nya Fjällvägen (väg 66) i skydd av byggnaden (m_1). För uteplatser längre än 97 meter från vägmitt finns inga restriktioner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten. Verksamhetsområde för vatten ska bildas för planområdet i samband med att planen antas.

Befintlig bebyggelse sydost om planområdet har anslutits till det nya kommunala vattenverket i Sälens by. Ny bebyggelse inom planområdet kan enligt Vamas (Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB) också anslutas.

Aktuell detaljplanen innebär att cirka 310 nya bäddar tillkommer. Enligt Vamas varierar vattenförbrukningen beroende på boendets vattenfaciliteter. Ett lägenhetsboende beräknas på 120 liter per person och dygn och ett hotellboende eller liknande med till exempel relax och spa på 150 liter per person och dygn. Bebyggelsen planeras som lägenhetsboende så i detta fall beräknas förbrukningen på 120 liter per person och dygn. Enligt Vamas brukar 76 procent av bäddarna användas vilket innebär en förbrukning på cirka 28 kubikmeter per dygn ($310 \times 0,76 \times 120$ liter).

En vattenledning passerar planområdet i naturmarken i väster. Se även avsnitt *Ledningsrätt* nedan.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för spillvatten.

Säljfällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3 850 kg BOD7.

Vamas har tagit fram en rapport, Personekvivalentbelastning i Sälensfjällen – 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).

GRANSKNINGSHANDLING

Aktuellt planförslag bedöms resultera i cirka 310 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 167 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Vamas bedömer att Sälkfällets reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Behövs undanflyttningsåtgärd av ledningar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

En VA-karta finns framtagen av Sitowise Sverige AB daterad 2025-03-06.

Dagvatten

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

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

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) överskrider på grund av atmosfärisk deposition.

Inga instängda området finns inom planområdet idag, terrängen sluttar relativt jämt mot nordväst. Ingen risk för översvämning till följd av höga vattennivåer i sjöar eller vattendrag föreligger.

GRANSKNINGSHANDLING

För ytor där naturlig växtlighet behålls eller återetableras sker ingen förändring. Avrinning från parkeringar, takytor och eventuella andra hårdgjorda ytor behöver däremot infiltreras eller fördröjas. Vatten som avrinner från tak föreslås hanteras genom takrännor, utkastare och infiltration i gräsmatta/naturmark eller avledning till stenkista.

För att erhålla fördröjningsvolym kan exempelvis grusbädd utföras med grus utan 0-fraktion, exempelvis med storleken 16–32. Hänsyn behöver tas till grundvattenytan vid planering av stenkista då ingen volym kan tillgodoräknas under högsta förekommande grundvattenyta.

Parkeringsytor föreslås vara grusade och lutas om möjligt mot naturmark/gräsmatta. Gatorna planeras att vara grusbelagda med diken och ytavvattning planeras ske längs med vägdikena inom planområdet.

Planförslaget innebär en mindre ökning av hårdgjorda ytor. En stor del av planområdets ytterområden bevaras och planläggs som naturmark.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten och nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av ett genomförande av aktuell detaljplan.

Snövatten

I västra delen av planområdet i naturområdet passerar en snövattenledning planområdet. Se även avsnitt *Ledningsrätt* nedan.

EI

Området kommer att anslutas till Malung-Sälens Elnät AB:s nät. En transformatorstation finns utbyggd väster om räddningsstationen, söder om planområdet.

Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar och ledningar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Värme

Befintlig bebyggelse söder om planområdet är ansluten till Lindvallens fjärrvärmenät. Planen är att även den nya bebyggelsen i detta område ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör

GRANSKNINGSHANDLING

flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfall Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas. Ett område för en återvinningsstation finns efter tillfartsvägen till planområdet närmare Fjällvägen.

Brandskydd Planområdet ligger inom mindre än 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. 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.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan Detaljplanen var ute på samråd sommaren 2018 beräknas gå ut på granskning hösten 2025 för att kunna antas under hösten/vinter 2025.

Huvudman 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.

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

GRANSKNINGSHANDLING

att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

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	Fastigheten Västra Sälen 7:186 ägs av Dalaborgen AB
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören Dalaborgen AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.
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	Exploatören bygger nya ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till kommunalt vattenverk i Sälens by. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt avloppsnät. Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät. 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.
Vägar och parkeringar	Exploatören bygger och bekostar erforderliga vägar och parkeringar både inom och utanför planområdet.

GRANSKNINGSHANDLING

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning finns för en lokalgata till planområdet, Västra Sälen ga:66. Den sträcker sig från Fjällvägen och fram till planområdet. Västra Sälen 7:186 har andelar i gemensamhetsanläggningen.



Gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:66 placering i förhållande till planområdet.

Fastigheter som skapas inom planområdet och bebyggs med bostäder ska anslutas till Västra Sälen ga:66. Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningen. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i gemenskapsanläggningen i samband med avstyckningen.

Fastighetsbildning

Inom fastigheten Västra Sälen 7:186 styckas en ny fastighet av för ändamålet bostäder (B). För att det inte ska bildas fler fastigheter så sätts en minsta fastighetsstorlek till 11 000 kvadratmeter inom användningsområde bostäder (B). Exploatören står för lantmäterikostnaden.

GRANSKNINGSHANDLING

Ledningsrätt	Ledningsrätt behöver tillskapas för befintliga vatten- och snövattenledningar inom planområdet. Ledningsägaren är ansvarig att se till att ledningsrätter/servitut bildas inom området samt står för lantmäterikostnaden.
Fastighetsredovisning, grundkarta	Fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco i augusti 2025. En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun i oktober 2019 som reviderats i januari 2025. Dessa handlingar ligger som grund för samråd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Naturmiljö

Två områden mot Nya Fjällvägen/väg 66 bevaras och planläggs som naturområden. Inom de delar av planområdet som förslås bebyggas finns inga utpekade naturvärden med undantag av några äldre gamla tallöverståndare. I planförslaget har hänsyn tagits till de utpekade tallarna med högt skyddsvärde. Dessa har försetts med bestämmelse som anger att tallarna inte får fällas samt att marklov även krävs för trädfällning. En bestämmelse anger också att slänter ska återvegeteras och att befintligt marktäcke bör behållas så långt som möjligt.

Boendemiljö

Planförslaget medför drygt 50 nya lägenheter med totalt cirka 310 bäddar. Till följd av planläggningen bedöms trafikbelastningen till området motsvarande cirka 155-210 fordon per dygn (3-4 fordonsrörelse i snitt per dygn och lägenhet).

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny fastighet för bostadsändamål kan styckas av från Västra Sälen 7:186. Fastigheten får inte vara mindre än 11 000 kvadratmeter.

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 lägenheterna har lägre nyttjande.

GRANSKNINGSHANDLING

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och Erik Folkesson Blom på uppdrag av exploatör New Sälen Properties AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Amitis Fouladi på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

	Instans	Datum
Planbesked	BN	2017-08-30, 65 §
Beslut om samråd	MSN	2018-04-19, 32 §
Antagen		
Vunnit laga kraft		

GRANSKNINGSHANDLING