

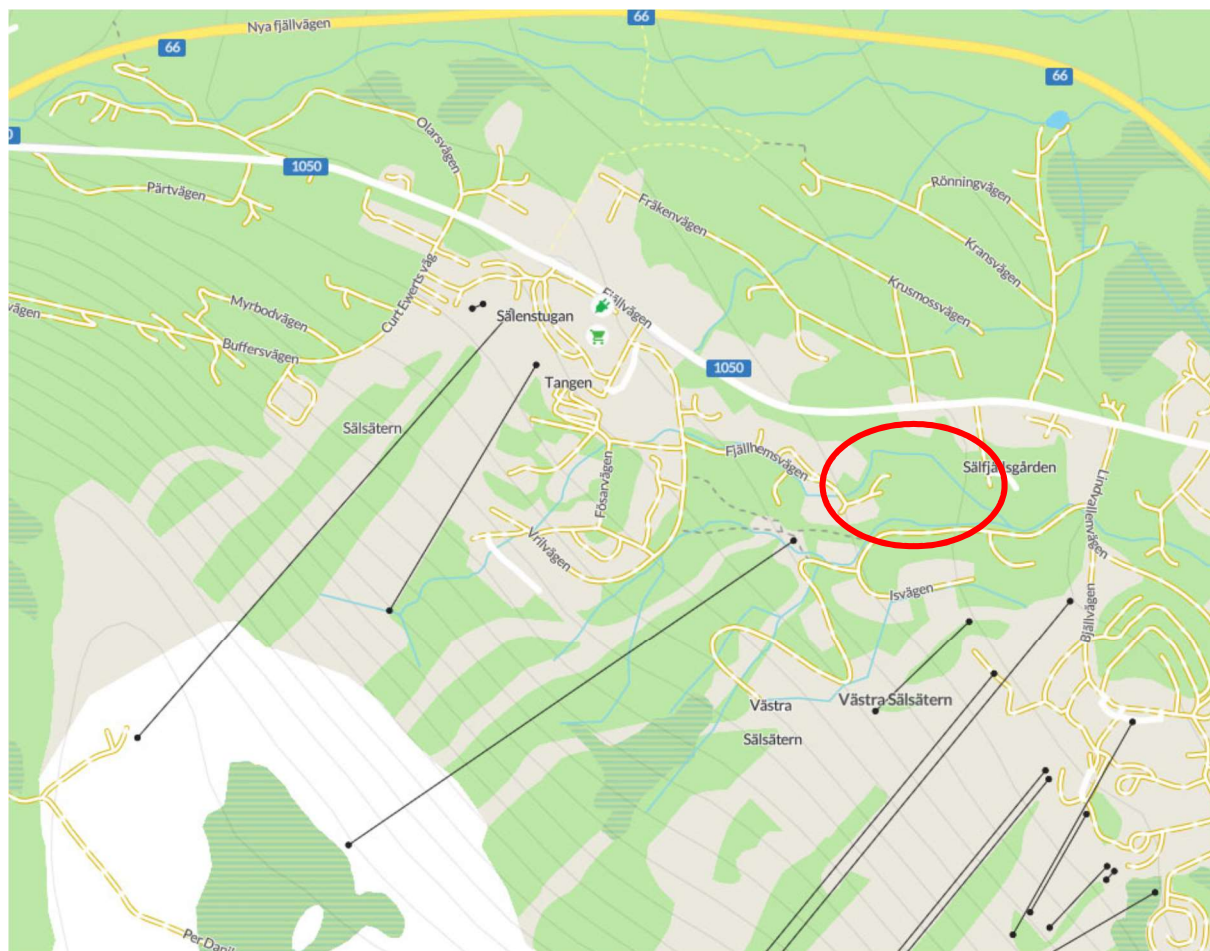
Upprättad: 2020-08-06

Redigerad: 2021-08-17

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för VÄSTRA SÄLEN 8:70

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län



#### HANDLINGAR

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

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra fristående fritidsbebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur.

Området ingår i den gällande detaljplanen T69 Fjällhemsområdet antagen 1988-08-03. Det aktuella

området är i nu gällande detaljplan utlagt som allmän platsmark med ändamålet park.

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

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

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget mellan Isvägen och gamla Fjällvägen i Lindvallen. Området ingår i den gällande detaljplanen Fjällhemsområdet (Sälen Västra 1:10, 2:3 mfl) T69.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 0,6 ha.

### **Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet ägs av Lars Sjöberger.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Riksintresse**

De riksintressen som planen är lokaliserad inom:

- Enligt 3 kap 6 § MB finns ett riksintresse som skyddar friluftslivet. Området beskrivs ha särskilt goda förutsättningar för upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer och goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Dessa värden kommer inte att påverkas eftersom att planen är lokaliserad till ett befintligt tätbebyggt område utan några utpekade kulturvärden.
- Enligt 4 kap 1, 2§ MB finns ett riksintresse med avsikt att skydda det rörliga friluftslivet i fjällvärlden. Särskild hänsyn skall visas de natur- och kulturvärdena som finns inom riksintresset. Några sådana värden kommer ej att påverkas av planen eftersom att planen är lokaliserat i anslutning till befintlig bebyggelse som saknar några utpekade kulturvärden.
- Enligt 3 kap 9 § MB finns ett riksintresse utpekade för Försvarsmakten, det är ett öppet område avsett för lågflygning. Planen kommer inte att påverka detta område eftersom att planen inte medges någon hög byggnation eller någon annan verksamhet som skulle kunna störa.
- Enligt 4 kap 6 § MB finns det ett område som avser skydda Västerdalälven och Österdalälven. Planen kommer ej att påverka

någon av dessa två älvar eftersom att de ligger långt ifrån vattenbrynen samt medför ej några verksamheter som skulle kunna påverka dessa vattendrag varken direkt eller indirekt.

## **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.

Översiktsplanen förespråkar en generell förtätning av ianspråktaga områden i huvudsak nära pister och liftar. Planområdet är beläget inom rekommendationsområde A11 Lindvallen västra - Sälkfjällstorget i gällande översiktsplan, där är rekommendationen att förtätningar inom redan ianspråktaga områden bör kunna tillåtas. Planförslaget medger en förtätning och komplettering inom och i omedelbar anslutning till befintligt ianspråktaget område.

## **Detaljplaner m.m.**

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

- Detaljplan för Fjällhemsområdet, laga kraft 1988-08-03

## **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-04-17 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas och att detaljplanen får hållas tillgänglig för samråd.

Detaljplanen antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2021-09-16.

## **Undersökning**

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en undersökning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Undersökningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till undersökningen görs efter samrådet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Mark och vegetation**

Planområdet sluttar svagt i nordöstlig riktning. Marken inom området består av fjällterräng på Hemfjällets östra sluttning och som är delvis bebyggd. Träd bör

där det är möjligt sparas inom planområdet.  
Diken/bäckar anpassas till föreslagen bebyggelse.

### **Naturvärdesinventering**

En naturvärdesinventering har under sommaren 2017 tagits fram av HL Taigasbas för planområdet.

Området berörs av några mindre bäckar som måste hanteras med förstånd men kan lätt sägas sakna uttalade skyddskrav. I förhållande till sitt läge är naturvärdena förhållandevis låga. Det beror på historiken med avverkningar, dikningar och exploatering för turism.

### **Geotekniska Förhållanden**

Marken utgörs i huvudsak av morän. Kompletterande geotekniska undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnadens grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

### **Strandskydd**

Det finns bäckar i den södra och norra delen av planområdet. I den naturvärdesinventering som gjorts så har den norra bäcken beskrivits sakna struktur, botten eller något uttalat naturvärde. Samma inventering beskriver också hur den södra bäcken saknar något uttalat naturvärde och även bedöms periodvis vara uttorkad.

Bäckarna bedöms som mest vara en meter breda vid höga vattenflöden.

Strandskyddet inom planområdet avses upphävas inom användningsområdena Bostäder (B) och Gata (GATA<sub>1</sub>).

Turistindustrin är en viktig del av arbetsmarknaden i kommunen. En viktig förutsättning för en välmående turistindustri är möjligheten att övernatta i anslutning till turiständamålet.

Planen medger den typ av markanvändning som kommer att bidra till den viktiga turistindustrin som finns i Malung-Sälens kommun. Med bakgrund i detta avses strandskyddet upphävas med stöd av kap 7 § 18 c punkt 5 i Miljöbalken.

Att hitta en annan lokalisering för den planerade markanvändning i närområdet som inte berörs av strandskydd bedöms vara mycket svårt eftersom att områdena runtomkring i fråga ligger i en fjälldal, vilket gör att det finns många bäckar i området. Planområdet ligger omgivet av mark som redan är bebyggd.

Bäckarna som ligger inom planområdet är planlagda som naturmark vilket gör att allmänhetens tillgång till dessa säkras men avsikten är också att naturområdet i

norr ska vara en del i ett sammanhängande grönstråk längs med bäcken genom Lindvallen.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd i de utpekade områdena inom planområdet med avseende på växt- och djurliv bedöms bli små.

## Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Bostäder (B)

1-planshus med inredningsbar vind med högsta byggnadshöjd 4,5 m.

Största taklutningen 30°.

Största exploatering är 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea. (e<sub>1</sub>)

Tak ska ha matt och mörk färgsättning (f<sub>1</sub>)

Fasad skall utformas i trä. (f<sub>2</sub>)

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. (d<sub>1</sub>)

Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från närmsta fastighetsgräns (p<sub>1</sub>) (gäller endast i det sydvästra området)

Strandskyddet upphävs inom gatu- och bostadsområden (a<sub>1</sub>)

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Säl fjällstorget väster om planområdet samt Snötorget eller Gustafstorget. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Tillgängligheter inom planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har förutsättningar att tillgodoses eftersom marken är flack. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

## Friytor

Natur (NATUR<sub>1</sub>)

Naturområden finns utlagda i norra delen i anslutning till befintlig bäck samt i södra delen i anslutning till Isvägen. Naturområdet i den norra delen av planen är utformat för att kunna skydda den bäck som rinner genom Tandådalen. Avsikten med naturområdet i den norradelen av planområdet är att det ska ingå som en del av ett skyddande stråk av den bäck som rinner genom Lindvallen.

## Trafik

Trafikmatning	Planområdet nås med fordon via en avfart på södra sidan om Fjällvägen som leder in på Lindvallenvägen och en avfart på norra sidan om Isvägen.
Gata (GATA <sub>1</sub> )	För att nå planerade fastigheter har lokalgata (GATA <sub>1</sub> ) lagts ut i mitten av planområdet med anslutning till Isvägen.  Strandskyddet inom gatuområdet upphävs genom (a <sub>1</sub> )
Parkering	Parkering anordnas på varje tomt.
Kollektivtrafik	Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Sälffjällstorget norr om plan. Flygplats med möjlighet för nationell och internationellt resande finns ca 20 km väster ut.

## Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avloppsnät.  En VA-karta som redovisar hur avlopps- och vattenfrågan skall lösas för de nya tomtplatserna har bifogats planförslaget.  Den beräknade maxbelastning som planen kommer föra med sig är 36 PE. Planen som helhet medger som mest 6 lägenheter, varje lägenhet bedöms som mest kunna inrymma 6 personer. Bedömning är att detaljplanen medför sig en mycket liten belastning på det tänkta reningsverket som bostäderna inom planområdet ska ansluta sig till.
Dagvatten	Dagvatten från bostadsmarken ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.  Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.
Underjordiska ledningar (U)	Inom planområdet finns u-områden utlagda för befintliga och nya ledningar (U) allmännyttiga underjordiska ledningar.
EI	Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät.

Avfall	Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Ägare av bostadsfastigheter inom planområdet ska teckna avtal med den kommunala huvudmannen för hantering av avfall vid den närmaste uppsamlingsplatsen.
Brandskydd	Planområdet ligger inom en kör tid på 10 minuter från räddningsstationen i Lindvallen. Närmsta brandpost finns ca 300 meter bort på Bjällvägen, och finns ca 330 meter bort på Trågvägen och en finns ca 500 meter bort på Säl fjällstorget. Ingen av dem är dock utpekade som några prioriterade brandposter.
<b>Undersökning</b>	Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljö-bedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.
<b>Områdets egenskaper</b>	Planområdet är beläget öster om Säl fjällstorget och mellan Fjällvägen och Isvägen. Det område som planen omfattar är i dagsläget planlagt som park. Området är kuperat med en lätt lutning norrut.
<b>Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge</b>	Planen syftar till att möjliggöra att fastigheten Västra Sälen 8:70 kompletteras och förtätas med 3 fastigheter för bostadsändamål.
<b>Detaljplanens tänkbara effekter</b>	Den bostadsbebyggelse som planen medger kommer att ge ringa ytterligare belastning på VA-nätet och ringa ytterligare trafik.
<b>PLANGENOMFÖRANDE</b>	
<b>Organisatoriska frågor</b>	
Tidplan	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sensommaren 2020 för att kunna antas under sommaren 2021.
Huvudman	Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploatering i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.
Genomförandetid	Genomförandetiden 15 år.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Lars Sjöberger

Ledningsrätt	I samband med att planen genomförs och lantmäteriförrättning sker ska servitut eller ledningsrätt upprättas för att säkerställa att de u-områden som tillhandahåller nödvändig infrastruktur till planens bostäder kan nyttjas fullt ut.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Lars Sjöberger att teckna erforderliga avtal med berörda parter. Det kommer ej att tecknas något exploateringsavtal för att genomföra planen. I samband med lantmäteriförrättning så ska ledningsrätt eller servitut tecknas för att säkerställa att ledningar får ligga kvar i de u-områden som planen medför.
Planeekonomi	Genomförandet av planen kommer inte att medföra några kostnader för kommunen, enskilt huvudmannaskap kommer att gälla på de allmänna platserna. Kostnaden för handläggning av planen regleras i separat avtal.
<b>Ansvarsfördelning</b>	
Teknisk försörjning	VAMAS kommer äga vatten och spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgräns och att området kommer att ingå i verksamhetsområde för spillvatten. Det ska även anges att anslutningspunkter placeras enligt VAMAS riktlinjer, 0,5 meter från tomtgräns.
Vägar och parkeringar	Lars Sjöberger bygger erforderlig väg inom planområdet.
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	
Gemensamhetsanläggning	Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.  Nyttillkomna fastigheter skall i samband med avstyckning eller fastighetsreglering tilldelas andelstal i de gemensamhetsanläggningar de har nytta av. Lantmäterikostnaderna för ombildande av gemensamhetsanläggningar skall betalas av fastighetsägarna i förhållande till den nytta de har av förrättningen. I samband med fastighetsförrättning ska GA:25 omprövas. Eventuell ersättning kan tillfalla de fastighetsägare som är ägare till gemensamhetsanläggningen, den som betalar är ägaren till den mark som blir av med belastningen av gemensamhetsanläggningen.
Fastighetsredovisning, grundkarta	Grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.



Fastighetskonsekvensbeskrivning De bedömda konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet:

Fastigheten Västra Sälen 8:70 kommer att beröras av en möjlig avstyckning av tre nya bostadsfastigheter. Vid bildandet av dessa fastigheter ska de ingå i en gemensamhetsanläggning för att underhålla den tillkommande vägen. Antingen bildas det en ny gemensamhetsanläggning som har till uppgift att förvalta den nya gatan som planen medger eller så tilldelas de nytillkomna bostadsfastigheterna andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen GA:40 som i samband med detta utökar sitt förvaltningsområde till den tillkommande gatan. Det kommer att bildas ledningsrätter eller servitut för att säkerställa att alla bostäder har tillgång till nödvändig infrastruktur. Omprövning av GA:25 är aktuellt i samband med lantmäteriförrättning. Kostnader kan uppkomma i samband med inträde i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten Västra Sälen 1:10 kommer att få ett mindre område av naturmark planlagt som gatemark för att säkerställa att det är möjligt att komma med motortrafik till de planerade bostäderna. Vid avstyckning av de delar av planområdet som medger bostäder så kommer de tillkommande bostäderna att antingen behöva tilldelas andelstal i GA:40 eller så bildas det en ny gemensamhetsanläggning.

Kostnader kan uppkomma i samband med inträde i gemensamhetsanläggning.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Berndt Staffas på uppdrag av Lars Sjöberger.

Under planarbetets gång har samråd skett med Stadsarkitekt Tomas Johnsson, Planarkitekt Matilda Bolin och Planeringsarkitekt MSA Marcus Thorell på Malung-Sälens kommun.

Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB

Berndt Staffas

	Instans	Datum
Planbesked och beslut om samråd	MSN	2019-04-17 § 46
Antagen	MSN	2021-09-16 § 112
Vunnit laga kraft		2021-10-15