



**Detaljplan för  
TIMMERBYN VÄSTRA**

**Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**

Upprättad 2017-09-05 rev 2017-10-25

# PLANBESKRIVNING

2017-09-05 rev 2017-10-25

## Detaljplan för TIMMERBYN VÄSTRA

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Gatuplan och gatuprofil gata 1 och 2
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av ett område mellan Timmerbyn och stolliften Express 303 i Lindvallen med nya lägenheter/fritidstomter och därigenom tillvarata det backnära läget. Direkt nordväst om området som föreslås för ny bebyggelse planeras utveckling av ett nytt skidområde som komplement till befintliga barnskidområden invid Experium- och Söderåstorget. Den nya bebyggelsen som föreslås kommer därmed att få mycket god tillgång till skid- och liftsystem med ski in ski out. I anslutning till det nya skidområdet planeras uppförande av en byggnad för skidskola/värmestuga och servering vilken också föreslås tas med i nu aktuell detaljplan.

Planförslaget medför översiktligt en exploatering motsvarande ca 700 bäddar. Se illustrationskarta.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Trekröset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4.2 och 4.6 MB) samt inom riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3.6 MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## PLANDATA

**Läge** Planområdet är beläget sydväst om Experiumtorget i Lindvallen, mellan Timmerbyn och stolliften Express 303. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

**Areal** Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 5,5 ha.

**Markägoförhållanden** Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB, Västra Sälen 5:3 som ägs av Fjällinvest AB c/o Skistar AB och Västra Sälen 5:507 som ägs av Lima Transtrand Fastighets AB c/o Skistar AB.

## 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 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse p.g.a. 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.

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

Planområden är beläget inom rekommendationsområde A10 Lindvallen södra i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom område A10 medges att "utbyggnad av stugby väster om Timmerbyn kan få prövas genom detaljplaneläggning om trafikmatning av området kan ske på ett godtagbart sätt, naturinventering visar att området är lämpligt att bebygga och under förutsättning att planproblematiken är begränsad.

Vid oklara förutsättningar krävs detaljplaneprogram”.

Trafikmatning föreslås ske via ny väganslutning vid infarten till området Timmerbyn. Vägnätet inom bebyggelsekvarteren bedöms klara en lutning på ca 8 %.

De områden som föreslås exploateras med ny bebyggelse har under hösten 2015 inventerats av HL Taigabas. Trädskiktet består av medelålders likåldrig granskog sannolikt uppkommen genom kraftig avverkning på 1800-talets slut och är ett resultat av skogsbruk påverkad av gallringar. Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga utpekade naturvärden.

Planförslaget får med anledning av ovanstående anses som förenligt med gällande översiktsplan.

#### **Detaljplaner m m**

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

- Detaljplan för Timmerbyn. Laga kraft 2003-07-14. (T127)
- Detaljplan för liftområde vid Lindvallen nya centrum. Laga kraft 1994-06-27. (T89)

Nu aktuell detaljplan berör områden utlagda som Skidbacke med lift (N) inom Detaljplan för Timmerbyn (T127) och Detaljplan för liftområde vid Lindvallen nya centrum (T89).

#### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott i Malung-Sälens kommun har 2016-09-20 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

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

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom området består av relativt flack fjällterräng på Hemfjällets nedre östra sluttning som ligger mellan 569 möh

och 602 möh. Området innehåller idag ingen bebyggelse men i planområdets mellersta del löper en skidlift (knapp-liften Sydpolen) som i nu aktuell detaljplan föreslås tas bort och ersättas av skidväg/pist, som innebär ski in ski out för tillkommande ny bebyggelse.

Trädsiktet i området består av medelålders likåldrig gran-skog sannolikt uppkommen genom kraftig avverkning på 1800-talets slut och ett resultat av skogsbruk påverkad av gallringar. I området finns också upphuggna pist- och lift-stråk. Träd bör där det är möjligt sparas inom planområdet.

**Naturvärdesinventering** En naturvärdesinventering har under hösten 2015 tagits fram av HL Taigasbas för ett större område väster och söder om nuvarande Timmerbyn. I inventeringen ingår de områden som nu föreslås exploateras med ny bebyggelse. Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga utpekade naturvärden.

### **Geotekniska förhållanden**

I samband med tidigare projektering inför utbyggnad av Timmerbyområdet har geotekniska undersökningar genomförts för hela området. Undersökningarna visar att djup till fast botten maximalt är ca 0,2-0,5 meter inom området.

En översiktlig geoteknisk inventering har genomförts inom nu aktuellt planområde under hösten 2016 och som visar på liknande förhållanden. Lokalt påträffades dock mindre områden med upp till ca 1 meter torv. Inventeringen resulterade inte i att några områden bedöms som olämpliga för ny bebyggelse utan kan bebyggas efter urgrävning av torv.

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

### **Strandskydd**

Merparten av planområdet omfattas av generellt strandskydd för ett par avvattningsstråk som löper nedför fjällsidan genom planområdet samt för en bäck norr om planområdet. Avvattningsstråken inom planområdet kommer att behöva ledas om vid en exploatering av planområdet. Bäckens norr om planområdet kan ligga kvar men behöver kulverteras på en kort sträcka där gata till planområdet kommer att korsa.

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdets kvartersmark för bostäder (B), besöksanläggningar (R), lift- och skidområde (N<sub>1</sub>), återvinningsstation (E<sub>1</sub>) och transformatorstation (E<sub>2</sub>) samt inom allmän plats för lokaltrafik (GATA<sub>1</sub>). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse. Avvattningsstråken/bäckarna är smala och bedöms sakna strandskyddsvärden vad gäller allemansrätt. Områden kring vattenstråken har inte heller utpekats som värdefulla i framtagna naturvärdesinventering för området.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs:

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

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Området innehåller idag ingen bebyggelse men i planområdets mellersta del löper en skidlift (knappliften Sydpolen) som i nu aktuell detaljplan föreslås tas bort och ersättas av skidväg/pist, som innebär ski in ski out för tillkommande ny bebyggelse.

Norr om planområdet ligger stugområdet Timmerbyn. Bebyggelsen inom Timmerbyn består huvudsakligen av tvålägenhetshus som består av en tvåvåningsdel med stående panel samt en timrad envåningsdel, målade i rödbrun kulör, samt enlägenhetshus i två våningar med stående panel målade i rödbrun kulör. I varje hus inryms sammanlagt ca 14 bäddar.



*Befintlig bebyggelse inom Timmerbyn*

<p>Bostäder (B)</p> <p>Största bruttoarea (e<sub>1</sub>)</p> <p>Största bruttoarea per huvudbyggnad.</p> <p>Största byggnadsarea per huvudbyggnad (e<sub>2</sub>)</p>	<p><u>Bostäder i planområdets östra och mellersta delar</u></p> <p>Planområdets östra och mellersta delar inrymmer 11 kvarter med mellan 2-4 hus per kvarter med byggrätter (e<sub>1</sub>) motsvarande i genomsnitt 250 m<sup>2</sup> bruttoarea per hus. Största bruttoarea per huvudbyggnad är 320 m<sup>2</sup>. Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 160 m<sup>2</sup>. Härutöver får sammanlagt högst 25 m<sup>2</sup> byggnadsarea uppföras för balkonger/altaner och skärmtak etc (e<sub>2</sub>). Husen får uppföras i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8 m och taklutningen till max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor.</p>
<p>Attefallshus, friggebodar etc</p>	<p>Föreslagen bebyggelse inom planområdets östra och mellersta delar bedöms räknas som semesterby eller liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning och bedöms därmed som ett område där Attefallshus, friggebodar etc inte får uppföras.</p>
<p>Fördelning av byggrätt (e<sub>3</sub>)</p>	<p>För att möjliggöra en eventuell framtida ytterligare fördelning av byggrätter till flera fastigheter/tomter införs en planbestämmelse e<sub>3</sub> som säger följande:</p> <p>Om indelning i fastigheter sker ska byggrätten e<sub>1</sub> fördelas enligt följande:</p> <p>Fastighetsindelning ska läggas fast vid ett tillfälle och får enbart ske när kvarteret huvudsakligen är helt utbyggt. Byggrätten e<sub>1</sub> ska i samband med avstyckning fördelas efter den befintliga bebyggelsens bruttoarea inom respektive fastighet som styckas av. Eventuell mindre kvarstående byggrätt som inte är nyttjad inom kvarteret när avstyckning sker ska fördelas lika på de fastigheter som styckas av.</p> <p>Om indelning i fastigheter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelsen e<sub>1</sub>.</p>

Bostäder (B)	<p><u>Bostäder i planområdets västra delar</u></p> <p>Planområdets västra delar föreslås indelas i ca 8 tomter.</p>
Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea (e <sub>4</sub> )	<p>Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25% (e<sub>4</sub>). Husen får uppföras i högst två våningar. Härutöver får suterrängvåning anordnas (v<sub>1</sub>). Högsta byggnadshöjd är begränsad till 7,6 meter och taklutningen till max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor.</p>
Minsta fastighetsstorlek (d <sub>1</sub> )	<p>Minsta respektive största fastighetsstorlek är 900-1800 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>) vilket resulterar i att högst 10 tomter kan styckas av.</p>
Besöksanläggningar (R)	<p>Direkt nordväst om området som föreslås för ny bebyggelse planeras utveckling av ett nytt skidområde som komplement till befintliga barnskidområden invid Experium- och Söderåstorget. I anslutning till det nya skidområdet planeras uppförande av en byggnad för skidskola/värmestuga och servering (R). Största bruttoarea är 300 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>). Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8 meter och taklutningen till max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor.</p>
Största bruttoarea (e <sub>1</sub> )	
Service	<p>Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Experiumtorget nordost om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.</p>
Tillgänglighet	<p>Bebyggelsen är belägen i mer eller mindre sluttande terräng. 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.</p> <p>Tillgängligheten med bil för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är relativt god eftersom P-platserna planeras ligga nära varje hus.</p>
<b>Friytor</b>	
Lift- och skidområde (N <sub>1</sub> )	<p>I planområdets mellersta del löper en skidlift (knappliften Sydpolen) som föreslås tas bort och ersättas av skidväg, som innebär ski in ski out för tillkommande ny bebyggelse (N<sub>1</sub>). Skidvägen planeras passera i tunnel under vägnätet i området (tunnel).</p>
Skidtunnel får anordnas (tunnel)	<p>En skidväg föreslås också anläggas i planområdets norra del</p>



för att koppla samman framtida nytt skidområde med skidområdet vid lift 303.

## Trafik

Trafikmatning	Planområdet trafikmatas från Hemfjällsvägen via infart till Timmerbyområdet samt lokalgator inom planområdet.
Lokaltrafik (Gata <sub>1</sub> )	Vägnätet inom planområdet föreslås läggas ut som en lokal-gata (GATA <sub>1</sub> ) som förgrenar sig i två gator centralt i planområdet och som avslutas i två vändplaner högst upp i området.
Gemensamhetsanläggning	<p>En gemensamhetsanläggning föreslås bildas som omfattar vägar och gemensamma parkeringsplatser inom planområdet. Fastigheter inom planområdet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen föreslås förvaltas av Lindvallens samfällighetsförening.</p> <p>Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:39 (Hemfjällsvägen och gång- och skidstråk) samt Västra Sälen ga:40 (lokalgator och parkering). Andel i ga:40 krävs för att få rätt att använda vägen mellan planområdet och Hemfjällsvägen.</p>
Parkering	Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar.
Kollektivtrafik	Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experiumtorget nordost om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora.
<b>Teknisk försörjning</b>	
Vatten och avlopp	Ett planeringsdokument <i>Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer</i> har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp

definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Lindvallen inom område Typ 7 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. För detta område anges följande:

*Området försörjs med enskild vattentäkt där några problem med vattentillgång eller vattenkvalitet ej påvisats. Kommunalt övertagande planeras.*

*Så snart utbyggnad av nytt vattenverk i Sälens by skett enligt VA Översikt Sälenfjällen, ska Lindvallens verksamhetsområde i sin helhet anslutas till allmän vattenförsörjning.*

*Som grund för ett samlat ställningstagande när det gäller utbyggnader i Lindvallenområdet innan anslutning till allmän vattenförsörjning sker, ska en "lokal risk- och sårbarhetsanalys" med kapacitetsberäkningar göras för samtliga befintliga vattentäkter i hela verksamhetsområdet. Så snart sådan gjorts och godkänts, gäller att planläggning får genomföras i normal omfattning.*

Bebyggelse i närområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till Sälkfällets reningsverk. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet planeras anslutas dit. En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2017-01-18.

En risk- och sårbarhetsanalys för Lindvallens vattentäkter har under vintern 2012/2013 tagits fram och som godkänts av kommunen. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Sälkfällets reningsverks har nyligen byggts ut med kapacitet för totalt 50 000 bäddar. Reningsverket har därmed god kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde.

Vattenförbrukningen för de nya tomterna bedöms komma att uppgå till 105 m<sup>3</sup> per medeldygn (700 bäddar x 150 l/dygn) under högsäsong. Avloppsbelastningen bedöms motsvara

490 PE (70g BOD7 per person och dygn).

Avlopp från planområdet kommer att passera en befintlig pumpstation direkt öster om planområdet invid Hemfjällsvägen och som ägs av Skistar. Pumpstationens kapacitet bör utredas och vid behov åtgärdas i samband med byggnation av planområdets VA-system. Avloppet passerar därefter en pumpstation vid Experium som ägs av VAMAS. Pumpstation har i dagsläget begränsad kapacitet och tidigare utredningar har visat att kapaciteten kan förbättras genom anläggande av en ny tryckspillvattenledning från pumpstationen fram till en punkt där befintliga VA-ledningar korsar rv 66.

#### Dagvatten

Dagvatten från bostadsfastigheterna 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. Gatorna inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten i vägkroppen. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till befintliga bäckar och iordninggjorda vägdiken. Öppna diken kan förses med ett krosslager för bättre infiltration. Dagvatten som samlas upp i vägdiken når område öster om planområdet där det leds till befintliga dagvattenledningar (800 mm) som leder under Hemfjällsvägen. Dagvattenledningarna bedöms översiktligt ha erforderlig kapacitet för att ta omhand dagvatten från planområdet. Projektering pågår för närvarande av området och där även dagvatten studeras. Möjlighet finns att lägga nya dagvattenledningar med större dimensioner om projekteringen visar behov av detta.

#### Allmännyttiga underjordiska ledningar (u)

Inom kvartersmark har u-områden utlagts för planerade allmännyttiga underjordiska ledningar för vatten och avlopp.

#### EI

Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. Två områden har utlagts för nya transformatorstationer (E<sub>2</sub>).

**Värme** Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

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

**Avfall** Planen ligger inom område med kommunal sophantering. En återvinningsstation föreslås anläggas vid infarten till området Timmerbyn.

**Brandskydd** Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Experium ca 400-500 meter norr om planområdet.

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 det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

**BEHOVSBEDÖMNING** 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 miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

**Områdets egenskaper** Planområdet är beläget sydväst om Experiumtorget i Lindvallen, mellan Timmerbyn och stolliften Express 303. Marken inom området består av relativt flack fjällterräng på Hemfjällets nedre östra slutning.

Området innehåller idag ingen bebyggelse men i planområdets mellersta del löper en skidlift. Trädskiktet i området består av medelålders likåldrig granskog. I området finns också upphuggna pist- och liftstråk.

**Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av ett område mellan Timmerbyn och stolliften Express 303 i Lindvallen med nya lägenheter/fritidstomter och därigenom tillvarata det backnära läget. Direkt nordväst om planområdet planeras utveckling av ett nytt skidområde som komplement till befintliga barnskidområden invid Experium- och Söderåstorget. I anslutning till det nya skidområdet planeras uppförande av en byggnad för skidskola/värmestuga och servering.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

Planförslaget medför en ökning av bäddar i området motsvarande ca 700 bäddar. Planen resulterar därför i en ökad trafikallsträng i området. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 300-350 fordon/dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

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

**Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

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

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer inga särskilt utpekade naturvärden i enlighet med utförd naturvärdesinventering hösten 2015. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 700 st. Planen resulterar därför i en ökning av trafikallsträngen med ca 300-350 fordon/dygn. Den planerade fritidsbebyggelsen kommer också att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng sam med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

### 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 stugor är lågt nyttjade.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd våren 2017 och granskning hösten 2017 för att kunna antas under vintern 2017.
Huvudman	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. 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.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB, Västra Sälen 5:3 som ägs av Fjällinvest AB c/o Skistar AB och Västra Sälen 5:507 som ägs av Lima Transtrand Fastighets AB c/o Skistar AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Skistar AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

### **Ansvarsfördelning**

Teknisk försörjning	Skistar AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt avloppsnät och Lindvallens eget vattennät. Så snart utbyggnad av nytt vattenverk i Sälens by skett enligt VA Översikt Sälenfjällen, ska Lindvallens verksamhetsområde i sin helhet anslutas till allmän vattenförsörjning.
---------------------	---

Kommunalt avlopp samt Lindvallens vatten föreslås dras

fram till varje fastighet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan exploitören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploitören.

#### Vägar och parkeringar

Skistar AB bygger erforderliga vägar, gemensamma parkeringar och skidtunnlar inom planområdet. Skistar ansvarar för förvaltning av skidtunnlarna.

#### Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning föreslås bildas som omfattar vägar (allmän plats) och gemensamma parkeringsplatser inom planområdet. Fastigheter inom planområdet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen föreslås förvaltas av Lindvallens samfällighetsförening.

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:39 (Hemfjällsvägen och gång- och skidstråk) samt Västra Sälen ga:40 (lokalgator och parkering). Andel i ga:40 krävs för att få rätt att använda vägen mellan planområdet och Hemfjällsvägen. Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Hemfjällsvägen (ga:39). Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:39 och ga:40 i samband med avstyckning.

#### **Fastighetsrättsliga frågor**

##### Lantmäterikostnader

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

##### Fastighetsreglering

Fastighetsreglering kommer att behöva göras mellan Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB och Västra Sälen 5:3 som ägs av Fjällinvest AB c/o Skistar AB.

Fastighetsredovisning,  
grundkarta

En grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr  
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2017-02-15
Antagen	KF	2017-12-18 §155
Vunnit laga kraft		2018-03-23