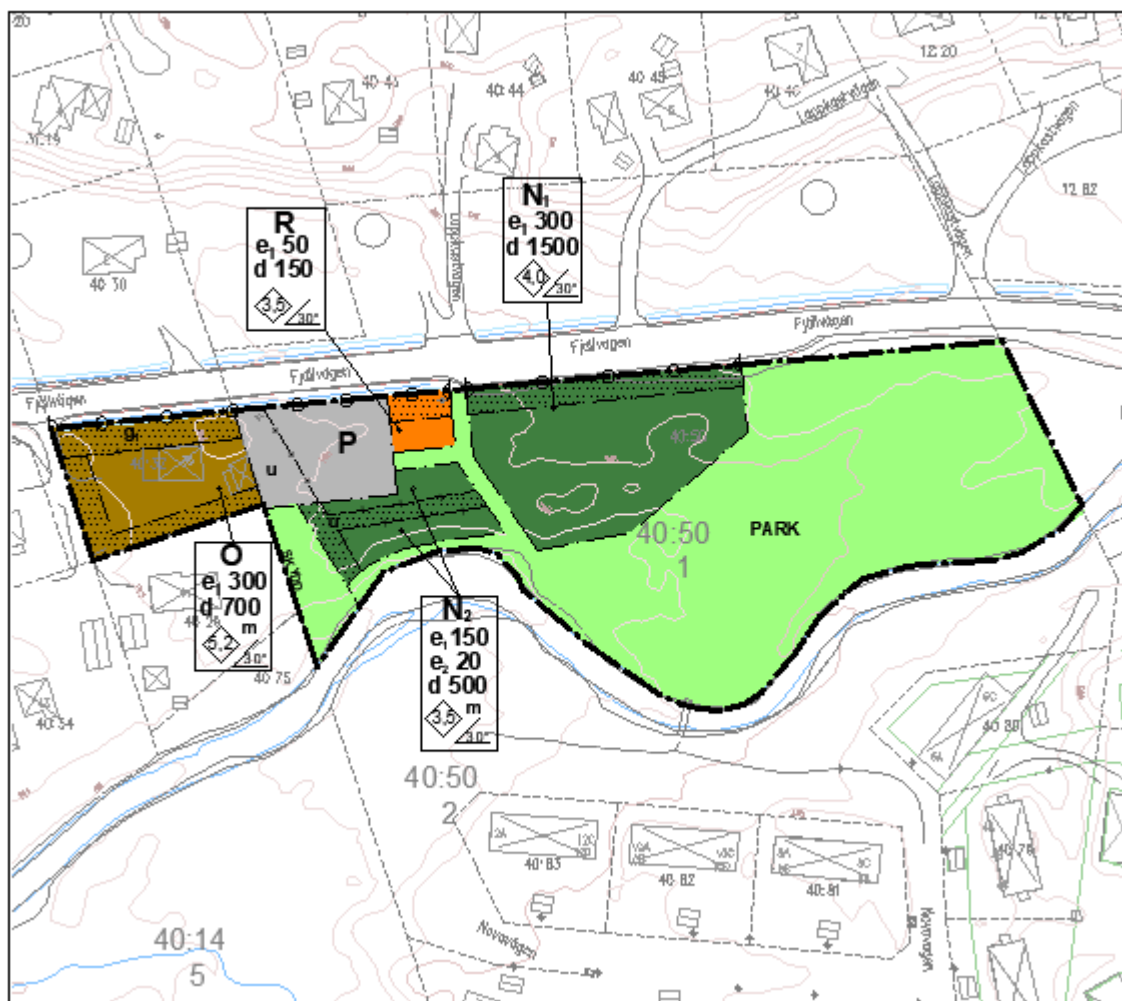


# Detaljplan för Rörbäcksnäs 40:50

Malung-Sälens kommun  
Dalarna län

Upprättad i april 2017 av Bygg-Teknik i Malung AB  
Reviderat i mars 2018 och oktober 2018

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2017-02-15
Antagen	BN	2018-11-26
Vunnit laga kraft		2018-12-27



## STANDARDFÖRFARANDE

**PLANHANDLINGAR**

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser.
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning
- Riskbedömning farligt gods.
- Naturvärdesinventering

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens huvudsyfte är att tillskapa ett aktivitetsområde med skogsmuseum samt utveckla en pågående konferensverksamhet. Inom aktivitetsområdet skall sättas upp gamla skogskojar, stall etc. för att skapa en miljö som överensstämmer med den som fanns på den tiden när skogshuggarens verktyg var yxa och bågsåg och körkarlens redskap för att få fram virket ur skogen var hästen med kälkdoning.

Ett levande skogsmuseum med gamla byggnader, skogsredskap, verktyg, samt en konferenslokal med bildspel, och ett antal prova-på-aktiviteter t ex häst och släde eller hundspann kommer att erbjudas besökarna. Aktiviteterna skall vara kopplade till naturupplevelser av upplevelsekaraktär.

Inom aktivitetsområdet skall vidare finnas en smedja, där konferensgästerna kan smida sin egen smidesprodukt.

Limasmeden Mattias Helje kommer att driva denna verksamhet. För de besökare som vill känna på hur skogshuggarna bodde förr i tiden erbjuds möjlighet att övernatta i de små skogskoorna.

Gamla byggnader, verktyg etc. finns idag i gamla gårdar i bygden och kommer att köpas in och placeras inom aktivitetsområdet för gästernas beskådande.

Aktivitetsområdet/skogsmuseet blir även ett utflyktsmål för närområdets turister både vinter- och sommartid.

När detaljplanen genomförts kommer projektet att tjäna 3 syften:

1. Aktivitetsområde för konferensgäster
2. Aktivitetsområde för turister både sommar och vinter
3. Skogsmuseum för intresserade besökare

**FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

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

**PLANDATA**

<b>Lägesbestämning</b>	Planområdet är beläget i Sälenfjällen omedelbart norr om Hundfjällets fjällanläggning mellan Tandån och Fjällvägen.
<b>Areal</b>	Planområdet omfattar fastigheterna Rörbäcksnäs 40:32 och 40:50 med en areal på ca 1,19 ha.
<b>Markägoförhållande</b>	Fastigheterna ägs av Helicon AB.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

<b>Riksintressen</b>	<p>Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §.</p> <p>Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §.</p> <p>Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området ska skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §.</p> <p>Riksväg 66 utgör riksintresse för kommunikationer.</p>
<b>Översiktliga planer</b>	<p>Området ligger inom område A16 i kommunens kommunomfattande översiktsplan.</p> <p>För område A16 Tandådalen- Hundfjället-Pulsen gäller följande rekommendationer:</p> <p>”Förtätningar inom Joängets Fjällgård kan tillåtas efter detaljplaneläggning. Särskild uppmärksamhet erfordras i fortsatt planläggning för att tillgodose Transtrandsfjällens värden för friluftslivet”.</p> <p>Några särskilda riktlinjer för nu aktuellt område finns inte i översiktsplanen.</p>
<b>Detaljplaner</b> -	<p>Området ingår i den gällande detaljplanen (byggnadsplan) för ett större område vid Tandådalen (9 kartor), vilken upprättades 1966. Det aktuella området är betecknat som "Natur" i denna plan. Genomförandetiden har sedan länge upphört att gälla.</p>
<b>Program</b> -	<p>Program bedöms onödigt för detta planarbete.</p>
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b>	<p>Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen.</p> <p>Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.</p> <p>Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.</p>
<b>Strandskydd</b>	<p>Tandån passerar omedelbart söder om planområdet vilken är strandskyddad. Hela planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävas inom områdena <b>O</b>, <b>R</b>, <b>N<sub>1</sub></b>, och <b>N<sub>2</sub></b> samt inom parkeringsmarken. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller dels att strandskyddsområdet inom område <b>O</b> redan är ianspråktaget och dels att områdena <b>R</b>, <b>N<sub>1</sub></b> och <b>N<sub>2</sub></b> behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden är turistnäringens stora betydelse för Malung-Sälens kommun, vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande aktivitetsområden och boendeanläggningar.</p>
<b>Kommunala beslut</b>	<p>Byggnadsnämnden beslutade 2015-07-23 att bevilja sökt planbesked och att vissa i beslutet angivna anvisningar ska beaktas.</p>

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

<b>Natur</b> <i>Mark och vegetation</i>	De högre belägna delarna av området är i huvudsak bevuxet med tall dominerad barrblandskog med enstaka inslag av glasbjörk, rönn och sälj. De lägre delarna ner mot Tandån har ett övre skikt av gles glasbjörk och underskikt av gran och viden. Fältskiktet är här högrörter som älgört och bredbladiga gräs.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Marken inom de områden som avses bebyggas består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.
<i>Förorenad mark</i>	Inom de föreslagna bebyggelseområdena finns inte kännedom om någon förorenad mark.
<i>Risk för höga vattenstånd</i>	De områden, där risk för höga vattenstånd i Tandån i samband med vårflood, har undantagits från bebyggelse och utgör parkmark, där endast slädturer avses förekomma.
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.
<b>Bebyggelseområden</b>	Detaljplanen innebär att den östra delen av området ändras från natur till ett aktivitetsområde och parkmark med möjlighet att bebygga området enligt de behov som föreligger för de aktiviteter, som avses bedrivas inom området. Fastigheten Rörbäcksnäs 40:32, som i gällande detaljplan är utlagd för fritidsbebyggelse, ändras till hotellverksamhet och ges möjlighet att byggas till för att kunna ta emot 20-25 konferensgäster.
<i>Hotell(O)</i>	Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 300m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5,2 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Tak ska ges matt, mörk färg.</li> <li>- Fasader mot väg 66 skall utföras i lägst brandteknisk klass EI 60 och utrymningsvägar får inte anordnas mot väg 66.</li> </ul>
<i>Övernattningskojor (N<sub>2</sub>)</i>	Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 150m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea per byggnad är 20m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Tak ska ges matt, mörk färg.</li> </ul>
<i>Aktivitetsområde/ Skogsmuseum (N<sub>1</sub>)</i>	Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 300m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Tak ska ges matt, mörk färg.</li> </ul>

<b>Besöksanläggning (R)</b>	På området avses uppföras en smedja. Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Tak ska ges matt, mörk färg.</li> </ul>
<i>Offentlig service</i>	Offentlig service finns i Sälens by, ca 20 km från planområdet.
<i>Kommersiell service</i>	Kommersiell service med dagligvaruhandel finns med god tillgänglighet inom skid-, gång- eller skoteravstånd.
<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet. Planområdet innehåller bebyggelse som skall uppfylla gällande regler för tillgänglighet. Marken inom planområdet kommer när planen blir antagen att bli mer tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga än den är idag.
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	Samtliga byggnader inom områdena R, N <sub>1</sub> och N <sub>2</sub> skall utgöras av små äldre byggnader, som har en gestaltning som överensstämmer med äldre byggnadstradition inom skogsnäringen. I första hand skall äldre befintliga timmerbyggnader i olika storlekar köpas in och placeras inom dessa områden för att få karaktären av ett skogsmuseum.
<b>Friytor</b> <i>Lek och rekreation</i>	Goda möjligheter till lek och rekreation skall finnas inom planområdet i form av lekredskap, slädturer etc.
<i>Naturmiljö</i>	Trädvegetationen bör gallras och området i övrigt röjas så att hela parkområdet och aktivitetsområdena får en attraktiv utformning. Parkområdet bör skötas så att det får karaktär av "slättermark" och vegetationen närmast Tandån bör sparas som skydd för det öring bestånd som finns i Tandån.
<b>Gator och trafik</b> <i>Gatunät,</i>	En befintlig utfart, belägen direkt väster om planområdet, mot väg 66 föreslås nyttjas i anledning av att Trafikverket inte tillåter ytterligare utfarter mot riksvägen. Ett g-område över fastigheten Rörbäcksnäs 40:32 redovisas i planen till förmån för Rörbäcksnäs 40:50 för att trygga tillfarten till denna fastighet.
<i>Kollektivtrafik</i>	Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 direkt norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen omedelbart norr om planområdet.
<i>Parkering</i>	En ny parkeringsplats, som avses betjäna hela planområdet, redovisas direkt öster om Rörbäcksnäs 40:32.

<b>Störningar</b>	<p>En bestämmelse om att verksamheten inom planområdet inte får vara störande för omgivningen har införts i planförslaget. Vidare har en bestämmelse införts att insynsskyddande plantering skall anläggas mot närmaste grannen mot väster.</p> <p>Med hänsyn till närheten till allmänna vägen 66 har införts en bestämmelse om att den ekvivalenta ljudnivån inomhus i de kvarter där bostäder kan uppföras inte får överstiga 30 dbA nattetid. Ljudnivån 45 dbA är den maximala ljudnivån inomhus nattetid som angetts i infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Ljudnivån har valts med hänsyn till att boendet enbart är tillfälligt varför eventuell påverkan på människor är begränsad i tid. En ljudmätning med avseende på trafikbuller har utförts 2018-03-27. Den slutliga bedömning av ljudmätningen är att trafikbullret inomhus redan idag uppfyller de krav som föreslås i detaljplanen om fönster hålls stängda i sovrummen. Kravet på ljudnivån inomhus innebär därför att inga särskilda krav på väggar och fönster som vetter mot riksväg 66 behöver ställas i samband med bygglovsprövning.</p>
<b>Riskbedömning</b>	<p>Riksväg 66 (Fjällvägen) är utpekad som en primär transportled för farligt gods. I framtiden kan även flygbränsletransporter till en planerad ny flygplats komma att passera planområdet denna väg. Med anledning därav har en riskbedömning, daterad 2016-01-29, tagits fram i samband med planarbetet, vilken bifogats samrådsförslaget. Riskbedömningen har reviderats 2017-09-28 i anledning av Länsstyrelsens samrådsyttrande. Revideringen innebär att följande åtgärder krävs innan startbesked kan meddelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avåkningsskydd i form av vägräcke, vall, mur etc. skall uppföras mellan väg 66 och planområdet och utanför vägområdet. Placeringen av avåkningsskyddet har redovisats på illustrationskartan. Avåkningsskyddet bör utformas för att motstå avåkning med tung trafik.</li> <li>• Fasad i byggnaden för hotell (område OII) som vetter mot väg 66 skall utföras i lägst brandteknisk klass EI30 och med fönster i lägst klass EW30.</li> <li>• Vidare skall inga utrymningsvägar från OII-området ske mot väg 66 och illustrationen på tillbyggnad riktas från väg 66 i stället för längs väg 66.</li> </ul> <p>Genomförd analys visar att riskbilden för planerad exploatering av Rörbäcksnäs 40:50 och 40:32 är acceptabel med avseende på farligt gods-transporter på väg 66 om ovanstående åtgärder vidtas. Detta gäller såväl i dagsläget som om flygbränsletransporter går förbi planområdet i framtiden. Förklaringen till den låga risknivån är huvudsakligen att antalet transporter är få, att byggnader på fastigheterna uppförs med ett skyddsavstånd om minst 10 meter till väg 66 samt att den totala persontätheten i omgivningen är låg.</p>
<b>Teknisk försörjning</b> <i>Vatten och avlopp</i>	<p>Befintlig byggnad inom <b>O</b>-området är ansluten till det kommunala VA-nätet. Vissa av byggnaderna inom <b>N<sub>1</sub></b>-området och byggnaden inom <b>R</b>-området kommer att anslutas till kommunalt VA. Den ökade belastningen på reningsverk och vattenverk får anses vara marginell.</p>

<b>Vattenskydd</b>	Fastigheten Rörbäcksnäs 40:32 ( <b>O</b> -området) är beläget inom yttre vattenskyddsområdet för kommunens grundvattentäkt i Tandådalen. Övriga delen av planområdet är beläget utanför yttre skyddsområdet. Vid prövning av tillstånd enligt Miljöbalken skall gällande skyddsbestämmelser iakttas.
<b>Värme</b> <i>EI</i>	Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät.
Avfall	Avfallshanteringen kommer att lösas inom de byggnader som kommer att uppföras inom området utan att något särskilt område för sophanteringen redovisas.
<b>Brandskydd</b>	Planområdet är beläget inom 20 minuters insatstid från Sälens räddningsstation i Lindvallen och inom rekommenderat avstånd från brandpost (1000 m).
<b>Behovsbedömning</b>	I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Planen kan inte anses inte innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan idag är frekventerat av turister inom närliggande områden. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.
<b>Administrativa frågor</b>	Strandskyddet upphävs inom områdena <b>O</b> , <b>R</b> , <b>N<sub>1</sub></b> , <b>N<sub>2</sub></b> och <b>P</b> . Vidare har en bestämmelse införts att innan startbesked meddelas skall avåkningskydd enligt illustrationskartan och insynsskyddande plantering anläggas.
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	Planen innebär att ett i detaljplan utlagt naturområde delvis utläggs till kvartersmark, som dock i huvudsak fortfarande blir tillgänglig för allmänheten. Vidare ändras en befintlig fritidstomt till hotelländamål och ges möjlighet att byggas till för att kunna ta emot 20-25 konferensgäster.
<b><u>PLANGENOMFÖRANDE</u></b>	
<b>Planprocessen</b>	Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2017:266.
<b>Tidplan</b>	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.
<b>Genomförandetid</b>	Planens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägarna av de i planområdet ingående fastigheterna.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälensfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

<b>Fastighetsbildning</b>	<p><b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b></p> <p>Detaljplanen föranleder inget direkt behov av ny fastighetsbildning. Dock finns möjlighet att avstycka fastigheter för de olika aktivitetsområdena och smedjan. Om avstyckning eller fastighetsreglering blir aktuellt inom planområdet skall servitut eller ledningsrätt skrivas in för VA-huvudmannens Va-anläggningar. Fastighetsstorleken har reglerats inom samtliga bebyggelsekvarter.</p>
<b>Ledningsområden</b>	<p>För befintliga VA-ledningar har u-områden lagts ut i detaljplanen. Nya VA-ledningar kommer att förläggas inom i detaljplanen redovisade u-områden. U-områden för Va-anläggningar ska läggas till grund för beslut om ledningsrätt alternativt servitut som inskrivs i fastighetsregistret.</p> <p>Om behov uppstår att flytta befintliga ledningar skall den som förorsakar flyttningen stå för kostnaderna. Gäller såväl Va- som el- och teleledningar.</p>
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	<p>Något direkt behov av ändring eller nybildande av gemensamhetsanläggning föreligger inte. Den i gällande detaljplan utlagda lokalgatan till fastigheterna Rörbäcksnäs 40:29, 40:32, 40:34 och 40:40 har idag ingen gemensamhetsanläggning utan vägens drift och underhåll av fastighetsägarna genom muntliga överenskommelser. Om behov i framtiden skulle uppstå kan en gemensamhetsanläggning bildas med stöd av gällande detaljplan.</p>
<b>Lantmäterikostnader</b>	<p>Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter skall betalas av exploatör och berörda fastighetsägare i förhållande till den nytta de har av förrättningarna.</p>

#### **EKONOMISKA FRÅGOR**

<b>Planekonomi</b>	<p>Exploateringskostnaden för genomförandet av planförslaget uppskattas till ca 15 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta fastigheterna till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.</p>
--------------------	--

#### **TEKNISKA FRÅGOR**

<b>Vatten och avlopp</b>	<p>Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan. Exploatören kommer att anlägga VA-ledningar inom planområdet fram till anslutningspunkt för kommunalt Va-nät.</p>
<b>Grundkarta m.m.</b>	<p>Grundkarta har upprättats genom utdrag ur kommunens primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.</p>

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Helicon AB och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.