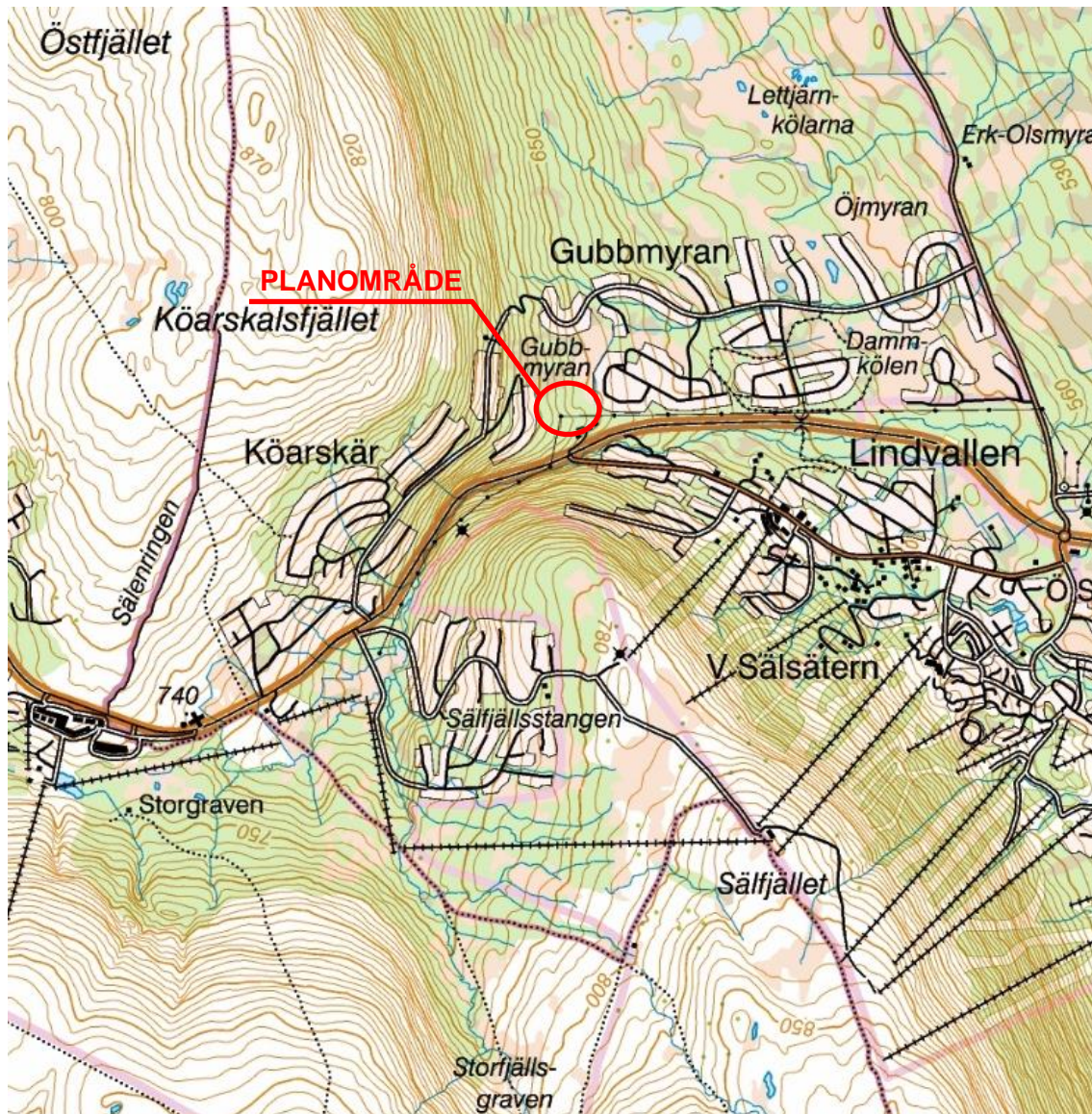


PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
NORRA NISSOSKAR OMRÅDET

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2024-05-27

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	2
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Plandata	3
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	
Konsekvenser av planens genomförande	20
Plangenomförande	21
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Medverkande tjänstemän	25

PLANBESKRIVNING

2024-05-27

**Detaljplan för
NORRA NISSOSKAR OMRÅDET**
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**HANDLINGAR**

- Plankarta
- Illustration
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- VA-karta
- Riskutredning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av ett område norr om Niss Oskars väg öster om Köarskår. Önskemål finns nu om att exploatera området med nya bostäder och därigenom tillvarata det anläggningsnära läget i närheten av Säl fjällstorget. Exploateringen utgör en förtätning i anslutning till redan ianspråktaga områden. Planförslaget bedöms medföra en exploatering motsvarande cirka 40 nya fastigheter.

**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 Tretröset* (4 kap. 2 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB), riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) samt inom riksintresse *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* (3 kap 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då områden som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger är låg och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

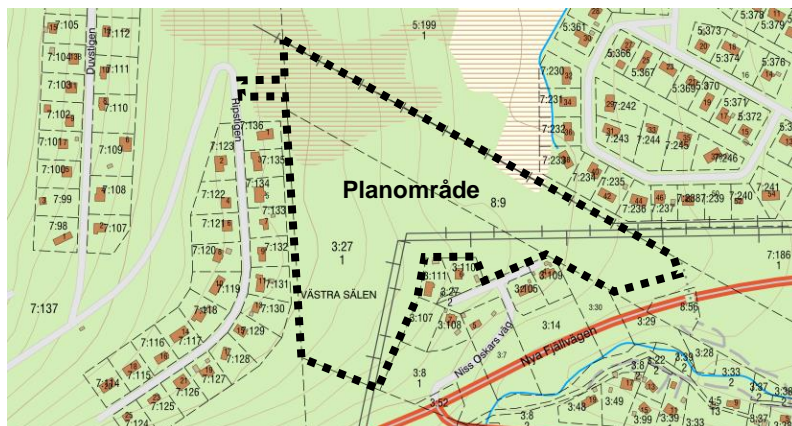
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Område som ligger i nära anslutning till befintlig fritidsbebyggelse. Inom området fanns tidigare en nyckelbiotop (äldre barrskog). Hela planområdet är dock sedan flera år tillbaka kalavverkat med undantag av områden utlagda som naturområden i detaljplanen. Området har inga särskilda värden som berörs.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget norr om Fjällvägen och Niss Oskars väg öster Köarskär. Cirka 800 meter sydost om planområdet ligger Säl fjällstorget. Planområdet gränsar i norr till myrmark, i öster och väster till befintlig fritidsbebyggelse och i söder till naturmark i närheten av Fjällvägen och befintlig fritidsbebyggelse.



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

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 6,4 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Trefriksröset* 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.

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

Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet 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 ligger inom rekommendationsområde A13 *Köarskär-Gubbmyren-Digernäsområdet* i den kommuntäckande översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges inga särskilda rekommendationer gällande planläggning för nya bostäder inom nu aktuellt detaljplaneområde. Översiktsplanens generella kriterier för planläggning av fritidsbostäder gäller därmed. Översiktsplanen anger att den fortsatta utvecklingen av fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden. I huvudsak är det lift- och anläggningsnära områden som kan komma i fråga. Planområdet bedöms uppfylla dessa kriterier.

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

Detaljplaner m m

Det föreslagna planområdet berör i dess södra del mark som vetter mot den befintliga bebyggelsen mot Niss Oskars väg inom *Detaljplan för NissOskar-området* (T130), laga kraft 2004-01-12, och som är utlagd för naturändamål.

Planområdet gränsar i öster till mark inom *Förslag till byggnadsplan för fastigheterna Sälen Västra 10:20, 5:100, 5:199, 5:5, 12:1, 8:2 och Digernäs 1:3, 3:1, 4:3* (T27), laga kraft 1977-03-15, utlagd för natur och bostadsändamål och i väster till mark inom *Förslag till byggnadsplan för del av Sälen Västra 7:3, 7:4, 10:2, 10:3 och sockensamf (Köarskärsfjället)* (T13), laga kraft 1965-07-15, utlagd för vägmark, park och bostadsändamål.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2015-09-23 § 82 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har 2022-06-30 § 82 beslutat att planförslaget får hållas tillgängligt för samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Marken inom planområdet består huvudsakligen av nyligen kalavverkad skogsmark och viss myrmark. Marken sluttar jämnt i väst-östlig riktning till planområdets mitt där marken flackas av. Marken ligger som högst cirka 676 meter över havet i väster invid Ripstigen och sluttar ner till som lägst cirka 641 meter över havet i sydost invid gång- och skidbron som passerar över Fjällvägen.



Foto över planområdet sett mot Fjällvägen.

Naturvärdesinventering Planområdet har under sommaren 2018 inventerats av HL Taigabas. Planområdet inrymmer skogsmark och myrmark. Skogsmarken är nyligen kalavverkad med ett fältskikt av blåbärsristyp och bottenskikt av friskmossor. Naturvärdet är obefintligt. En mindre del myrmark finns och den är av magert slag med lågstarrtyp och triviala vitmossor. Även den är påverkad av avverkning och med en del maskinspår. Naturvärdet är även här obefintligt. En relativt stor del är ianspråktagen av en kraftledningsgata.

Längre upp i sluttningen har Skogsstyrelsen registrerat en nyckelbiotop som på kartan nedan är märkt 3. Även den är kalavverkad och naturvärdena obefintliga så när som enstaka miljötallar lämnade vid avverkningen. Ett punktobjekt finns kvar märkt 2 som är en liten kalkkälla med rik mossförekomst. Kalkällor betraktas ha generellt höga naturvärden och hanteras i Miljöbalken som en småbiotop.

Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga utpekade naturvärden.



Karta över inventeringsområdet. HL Taigabas



Foto över kalkkällan. HL Taigabas

För att bevara kalkkällan har marken runt den utlagts som naturmark (NATUR₁).

Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras.

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

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän (ljusblått) inom områden som planeras att bebyggas och torv inom myrområden (brunt).

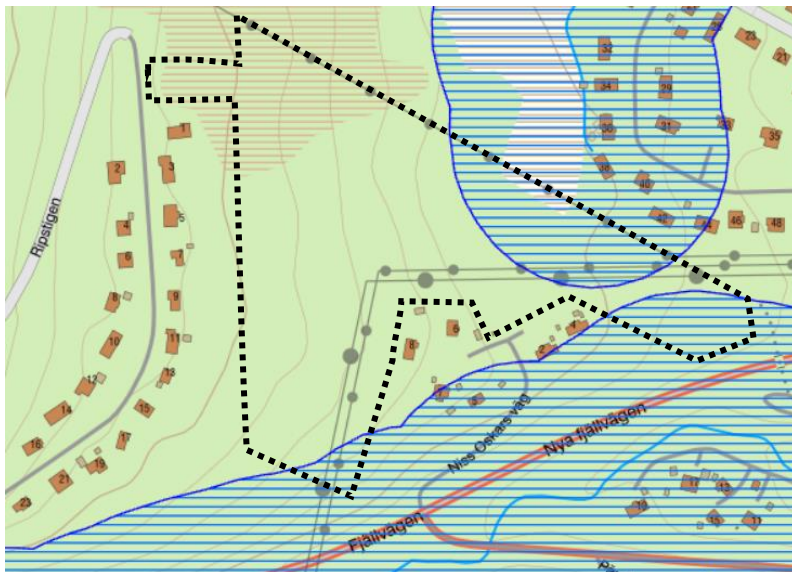


Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

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

Strandskydd

Planområdets södra delar närmast Fjällvägen berörs av strandskydd på 100 meter från Köarån som rinner söder om Fjällvägen och bäcken som rinner väster om bebyggelsen efter Fingersvampsvägen.



Mark som omfattas av strandskydd. Karta: Länsstyrelsen Dalarnas läns Planeringsunderlag. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets allmän plats för lokalgata, (GATA₁) och för kvartersmark för bostäder (B). Upphävandet framgår av de administrativa planbestämmelserna (a₁) och (a₂).

Bäcken väster om Fingersvampvägen ligger som närmast cirka 20 meter från föreslagen bebyggelse. Bäcken ligger på befintlig kvartersmark med bebyggelse. Strandskyddet för Köarån söder om Fjällvägen/Nya Fjällvägen (väg 66) är redan idag avskuret av vägen. Exploateringen inom nu aktuellt planområde bedöms därmed inte påverka människors möjlighet att röra sig längs bäcken eller Köarån. De delar av strandskyddsområdet som berörs av exploateringen har inte utpekats som område med höga naturvärden.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli 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 allmän plats och kvartersmark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7:18c p. 5) samt att marken genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB 7:18c p. 2). Bakgrund är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Inom planområdet finns idag endast en transformatorstation.

Väster om planområdet gränsar fritidsbebyggelse längs Ripstigen inom området Köarskär.



Foto över befintlig bebyggelse längs Ripstigen.

Nordost om planområdet gränsar fritidsbebyggelse längs Fingersvampvägen inom området Gubbmyren.



Foto över befintlig bebyggelse längs Fingersvampvägen.

Söder om planområdet gränsar fritidsbebyggelse längs Niss Oskars väg.



Foton över befintlig bebyggelse längs Niss Oskars väg.

Bostäder (B)

Totalt kan cirka 40 fastigheter tillkomma inom området beroende på fastighetsstorlek. Minsta fastighetstorlek är 1000 m² (d₁) och största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 150 m² (e₁). Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,2 meter för huvuddelen av planområdet och 4,0 meter närmast befintlig bebyggelse i planområdets västra del. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Största tillåtna taklutning är 30°.

Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter (v₁).

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter

från fastighetsgräns. Garage, carport eller garagedel av huvudbyggnad ska placeras så att garageport/öppning ligger minst 6 meter från gatan. (p₁)

Fasadmaterial ska i huvudsak vara av trä och målas i mörk matt kulör. Takmaterial ska ha mörk matt kulör. (f₁)

En prickmarkszon (mark som ej får förses med byggnad) har utlagts för några föreslagna fastigheter som gränsar till befintliga fritidsfastigheter för att undvika att nya hus kommer för nära befintliga.

Uppskattat bäddantal För de fastigheter som medger en byggnadshöjd på 5,2 uppskattas cirka 12 bäddar kunna inrymmas och för de fastigheter där 4,0 meter cirka 8 bäddar vilket sammantaget beräknas resultera i cirka 450 bäddar inom planområdet.

Service Service som butiker, restauranger etcetera finns att tillgå kring Sälffjällstorget cirka 800 meter sydväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet 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.

Friytor

Naturområde (NATUR₁) Naturmark (NATUR₁) har utlagts närmast befintlig bebyggelse och Fjällvägen i planområdets södra delar samt längst i norr inom område för befintlig stig. Naturområdenas utbredning i söder har anpassats så att bullerriktvärden kan klaras från Fjällvägen för den nya bebyggelsen samt för att bevara kalkkällan.

Gator och trafik

Trafikmatning
Lokaltrafik (GATA₁) Planområdet trafikmatas via Köarvägen som övergår i Ripstigen väster om planområdet. Anslutningen från Ripvägen till planområdet finns illustrerad i *Byggnadsplan för del av Sälens Västra 7:3, 7:4, 10:2, 10:3 och sockensamf (Köar-*

skärsfjället). Gatan inom planområdet planläggs som gata för lokaltrafik (GATA₁) då vägen enbart försörjer området.

Skyddsavstånd från väg 66 till byggnad

Planområdet ligger invid väg 66 (Fjällvägen), som är av riksintresse. Det innebär att höga krav ställs på bland annat utformningen av vägområdet. Enligt väglagens 47 § får byggnader som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inte uppföras inom, i det aktuella fallet, 30 meter från vägområdesgräns. Ingen bebyggelse tillåts i detaljplanen anläggas närmare än 30 meter från vägområde. Enligt Länsstyrelsens Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods ska riskbilden utredas då bostäder planeras närmare än 70 meter från vägen. Se avsnitt om riskanalys nedan.

Gång/skidkoppling

Planområdets gatustruktur kopplas söderut till en befintlig gång/skidbro över Fjällvägen som möjliggör för boende i området att ta sig vidare bort mot Sälffjällstorget utan att passera Fjällvägen i plan.



Foto över befintlig gång/skidbro över Fjällvägen (Källa Google Street view)

Parkering

Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. Parkeringsplatsbehovet har beräknats till cirka en p-plats per fyra bäddar.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung samt Mora. Bussen angör hållplats i närheten av Sälffjällstorget cirka 1 km sydost om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Störningar

Farligt gods

En riskutredning har tagits fram av Sweco daterad 2021-12-02 i samband med framtagandet av nu aktuell detaljplan. Riskutredningen sammanfattas nedan:

Byggbar mark planeras som närmast cirka 40 meter från riksväg 66 (Fjällvägen) som klassas som primär transportled för farligt gods. Vid fysisk planering intill transportleder för farligt gods ska riskerna med avseende på olycka med farligt gods utredas. Syftet med riskbedömningen är att utreda lämpligheten med planerad markanvändning med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Målet med riskbedömningen är att bedöma riskpåverkan för de berörda fastigheterna Västra Sälen 3:27 och 8:9 från transporter av farligt gods på riksväg 66 samt vid behov ge förslag på riskreducerande åtgärder. Riskbedömningen innefattar en kvalitativ bedömning av riskerna vilket antas ge en tillräcklig beskrivning av de riskkällor som hotar människor. En kvalitativ bedömning innebär att inga risknivåer beräknas, utan risken beskrivs i stället i kvalitativa termer, vilket innebär att bedömningen är baserad på riktlinjer och erfarenhet från befintligt material och tidigare utförda bedömningar.

Aktuell detaljplan ska möjliggöras för bostadsbebyggelse. Enligt denna bedömning är risken för småbostadshus acceptabel så länge vissa mindre riskreducerande åtgärder vidtas. Observera att det endast är småbostadshus som kan etableras inom området med de åtgärder som är rekommenderade i denna riskutredning. Vid förändring av detaljplanen eller vid förändring av planens kringliggande förutsättning (trafik, topografi etc.) måste en ny riskutredning genomföras.

De åtgärder som bedöms rimliga att vidta på bebyggelse inom 70 meter från riksväg 66 är följande:

- Ett skyddsavstånd om minst 40 meter ska föreligga mellan riksväg 66 (vägkant) och närmsta bebyggelse (har antagits som en förutsättning för bedömningen).

- Utrymningsväg eller huvudentré ska placeras på en sida av bebyggelsen som inte vetter direkt mot riksväg 66.
- Ventilation eller friskluftsintag ska placeras på en sida av bebyggelsen som inte vetter direkt mot riksväg 66, alternativt på tak.

Planerade byggnader kan som närmast förläggas cirka 40-60 meter från väg 66:s vägbankant. Byggbar mark inom 70 meter från väg 66 har försetts med planbestämmelse om att ventilation/friskluftsintag och utrymningsväg/huvudentré ska placeras på sida av byggnad som inte vetter direkt mot väg 66 (b₁).

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 fr.o.m. 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 väg 66 vid planområdet, öster om korsningen med Fjällvägen uppgår till 2680 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör cirka 11% (mätning 2018) och väster om korsningen uppgår trafikflödet till 3360 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör cirka 11% (mätning 2018). Enligt Trafikverkets Prognos för persontrafiken 2040 bedöms trafiken öka cirka 1% årligen mellan 2018-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till cirka 3340 fordon/årsmedeldygn år 2040 öster om Fjällvägen och 4190 fordon/årsmedeldygn väster om Fjällvägen. Hastigheten längs vägen är 80 km/h på sträckan förutom närmast korsningen där den är 70 km/h.

Bullerberäkningar har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller. Byggbar mark inom planområdets östra delar ligger som närmast cirka 40 meter från vägmitt. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån

uppgår till cirka 55 dBA ekvivalentnivå och 69 dBA maximalnivå. Byggbar mark inom planområdets västra delar ligger som närmast cirka 60 meter från vägmitt. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till cirka 53 dBA ekvivalentnivå och 64 dBA maximalnivå. Ekvivalenta riktvärden bedöms därmed klaras för samtliga fasader och våningsplan då riktvärdet är 60 dBA. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning. Riktvärdet för uteplats, 50 dBA, beräknas klaras cirka 73 meter från vägmitt i öster och cirka 81 meter från vägmitt i väster. Möjlighet bedöms finnas att anordna uteplatser inom respektive fastighet som klarar gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Lindvallens egna vattennät har övertagits av det kommunala VA-bolaget Vatten & Avfall i Malung-Sälen (Vamas) och anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Aktuell detaljplanen innebär att cirka 450 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 friliggande villor i två plan med max två lägenheter per huvudbyggnad 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 drygt 41 kubikmeter per dygn (450x0,76x120 liter).

Sälensfjällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn.

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), $pe=0.54 \times B_T$ (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag bedöms resultera i runt 450 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 243 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Utifrån det nya tillståndet bedömer Vamas Sälkfällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Vamas kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser i området eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt spillvatten. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alternativt tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför fastighetsgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2023-02-17.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte kommer att innehålla större mängder hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Gatorna inom planområdet (GATA₁) planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten i vägkroppen.

Dagvatten från planområdet ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Planområdets största del ligger inom delavrinningsområde *Ovan Köarån i Västerdalälvens vattendragsyta* som omfattar cirka 43 km². En mindre del ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Västerdalälvens vattendragsyta* som omfattar cirka 15 km². Områdena ligger inom huvudavrinningsområde Dalälven.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Fulufjället-Sälen som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten Malungsäsen-Sälen och

ytvattenförekomsten Köarån. Grundvattenförekomsterna, som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen, uppnår ej god kemisk status, baseras på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids på grund av atmosfärisk deposition.

Planförslaget innebär en mindre ökning av hårdgjorda ytor och planområdet omges till stora delar av naturmark så kan dagvattnet även efter exploateringen fortsättningsvis tas om hand lokalt.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten och nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av verksamheterna.

EI

En mindre kraftledning löper i planområdets norra gräns och en större kraftledning passerar centralt genom området och vidare över Fjällvägen. Dessa planeras att markförläggas utanför planområdet under 2023-2024, parallellt med planområdets norra gräns, inom fastigheten Västra Sälen 5:199. Ett u-område har utlagts inom kvartermark (B) parallellt med planområdets norra gräns för att ha tillräcklig marginal för nedgrävningen av kraftledningen som också ska samförläggas med en större vattenledning.



Kraftledning som går parallellt med planområdets norra gräns.



Kraftledning som passerar centralt genom planområdet.

Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. En transformatorstation finns i planområdets södra del invid Niss Oskars väg (E₁). För att kunna försörja planområdet med el behövs ytterligare en transformatorstation. I planområdets västra del har utlagts mark för en ny transformatorstation (E₁).

Allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)

Inom kvartersmark har u-områden lagts ut för planerade ledningar för vatten och avlopp samt el. U-området får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjligheter att bilda rättigheten, anlägga eller drifta ledningarna

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 avfallshantering. Vamas föreskrifter om avfallshantering ska följas.

En uppsamlingsstation för mat- och restavfall finns idag längs Köarvägen som utgör tillfartsväg till planområdet. Här planerar Vamas en Sortera Mera station tillsammans med förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) för komplett sortering. Nu aktuellt planområde bedöms kunna nyttja denna station.

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

**KONSEKVENSER AV
PLANENS
GENOMFÖRANDE**

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 med undantag av en mindre kalkkälla, i enlighet med utförd naturvärdesinventering. I planförslaget har hänsyn tagits till kalkkällan som utlagts som naturmark. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet personer med cirka 450 st. Planen resulterar därför i en ökning av trafikallstringen med cirka 250 fordon/dygn under högsäsong. Den planerade bebyggelsen kommer att ha relativt nära gång- och skidavstånd till Säljfällstorget 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 har lägre nyttjande än under vintersäsongen.

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

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska
frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd sommaren 2023 och granskning hösten/vintern 2023 för att kunna antas under våren 2024.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</p> <p>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 bygggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Västra Sälen 3:27 och del av Västra Sälen 8:9 som ägs av privatpersoner, samt del av Västra Sälen 7:137 som ägs av Köarskärsfjällets Tomtägareförening.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

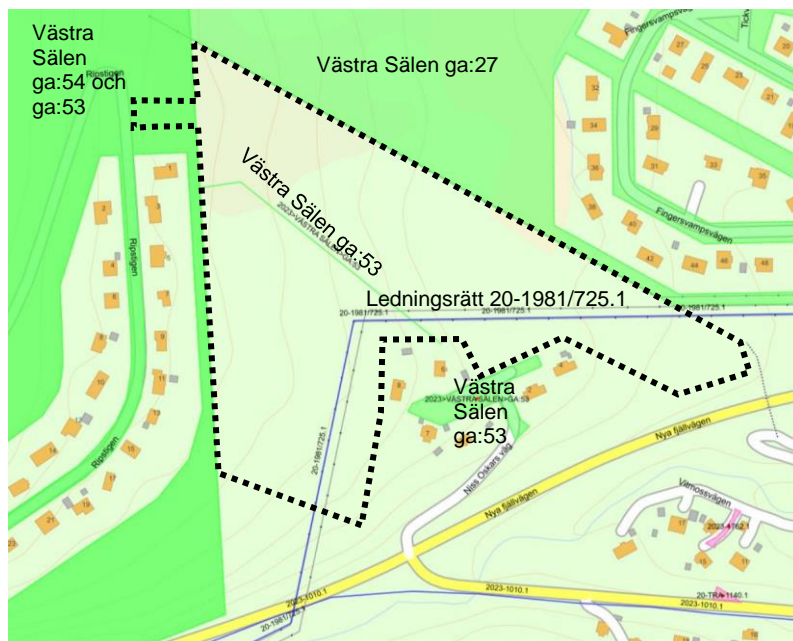
Teknisk försörjning	<p>Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.</p> <p>Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören.</p>
Vägar	<p>Exploatören bygger erforderliga vägar inom planområdet.</p>

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 och ledningsrätt

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning och en ledningsrätt som detaljplanen ska förhålla sig till.



Befintliga gemensamhetsanläggningar (grönt) och ledningsrätter (blått) i och runt planområdet.

Västra Sälen ga:53

Ändamål, vattenledningar med tillbehör. Vattenledningen ska tas ur bruk. Hela Nissoskars-området kommer att få tillgång till vatten från vattenverket i Sälens by. Aktuell vattenledning kan tas ur bruk när planerat va-system byggts ut. Den del av gemensamhetsanläggningen som finns inom planområdet kan då utgå.

Ledningsrätt 20-1981/725.1

Ändamål starkström, till förmån för Malung-Sälens Elverk AB och belastar Västra Sälen 3:27 och 8:9, med flera. Ledningen passerar idag planområdet men ska markförläggas utanför planområdet. Ledningsrätten justeras efter den nya dragningen.

Avtasservitut

Inom planområdet finns även fem avtalsservitut för kraftledning samt elledning, elanläggning till förmån för Malung-Sälens Elverk AB och belastar de fastigheter som ingår i detaljplanen. Ledningarna ska markförläggas utanför planområdet. Avtalsservituten justeras efter den nya dragningen.

Infart till detaljplanen kommer att ske via Köarvägen och Ripvägen som tillhör gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:54 (ändamål: Väg och Grönområde). Nya gator och grönområden inom planområdet ansluts till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:54. Gemensamhetsanläggningen kan därmed behöva omprövas.

Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i Västra Sälen ga:54 i samband med avstyckning.

Ändringar av befintliga gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt sker genom omprövning hos Lantmäteriet.

Ledningsrätt behöver tillskapas för planerade vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Fastighetsbildning	Planområdet kan efter utbyggnad komma att fastighetsbildas till cirka 40 nya fastigheter genom avstyckning av delar av Västra Sälen 3:27 och Västra Sälen 8:9.
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Sverige AB. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin på uppdrag av exploatör P Olofsson Energi AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Ario Racho och stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2022-06-30 § 81