

# PLANBESKRIVNING



## Detaljplan för AKTIVITETSCENTER VID KLABBVÄGEN I LINDVALLEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-03-01  
Vunnit laga kraft 2023-06-01

# PLANBESKRIVNING

2023-03-01

## Detaljplan för AKTIVITETSCENTER VID KLABBVÄGEN I LINDVALLEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Idag bedrivs i mindre omfattning uthyrning av turistboende inom fastigheten Västra Sälen 8:44. Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till att utveckla verksamheten inom området med café, restaurang, reception för aktivitetsförmedling samt mindre butik för uthyrning och försäljning av friluftsutrustning. Den del av fastigheten som är tänkt för ny bebyggelse är redan idag bebyggd eller har tidigare varit bebyggd med mindre byggnader som har flyttats/kommer att flyttas till nya platser utanför detaljplaneområdet.

Verksamhetens parkeringsbehov ska klaras inom planområdet.

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

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då området som tas i anspråk inte nyttjas för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger endast är lägre byggnader.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

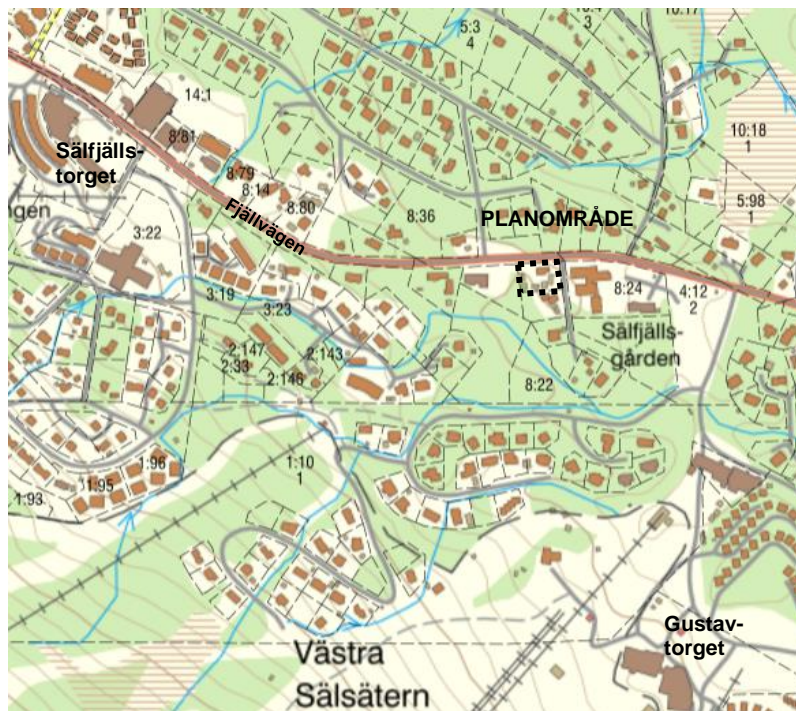
En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) behöver upprättas.

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

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger längs med Fjällvägen vid Klabbvägen cirka 550 meter öster om Säl fjällstorget och 450 meter norr om Gustavstorget.



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

### Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 1630 m<sup>2</sup>.

## 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 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.

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

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

### Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

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

För delområdet anges bland annat att förtätningar inom tidigare ianspråkta bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt samt att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplaneläggning och att VA-förhållandena särskilt ska beaktas. I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor

utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

Planförslaget bedöms sammantaget överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

### **Detaljplaner m m**

Det föreslagna planområdet ligger inom del av *Detaljplan för Sälffjällsgården m m* (T112) laga kraft 2000-12-22. Marken är planlagd som Hotell och därmed samhörigt bostadsändamål.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

I väster gränsar planområdet till *Detaljplan för alpinbutik på Västra Sälen 8:26* (T166) laga kraft 2010-04-29. Marken är planlagd som Handel.

### **Kommunala beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun beslutade 2021-10-07 att planarbete för rubricerad plan får påbörjas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består till största delen av grusade ytor. I nordöstra delen mellan befintlig bebyggelse och Klabbvägen står några enstaka större tallar och granar. Området är plant och ligger på cirka 600 meter över havet. Större delen av marken inom planområdet är redan idag ianspråktagen.



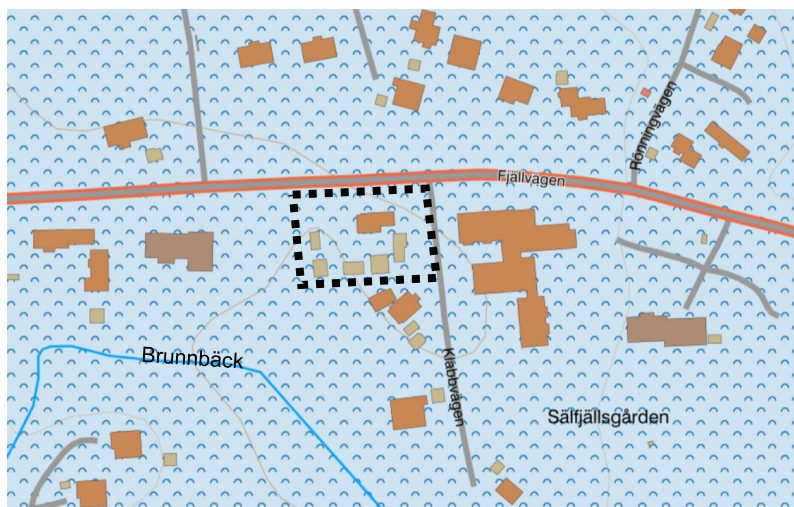
*Delar av planområdet. Bild tagen mot öster och Klabbvägen.*

För planområdet som helhet gäller att befintlig vegetation i möjligaste mån ska bevaras. Området närmast Klabbvägen, där de större träden står, förses med prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Vidare anges att delen närmast Fjällvägen inte får användas för parkering (n<sub>1</sub>).

Med anledning av ovanstående är bedömningen att ingen naturvärdesinventering behöver tas fram.

### Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän.



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

### Strandskydd

Brunnbäcken, en mindre bäckfåra omfattas av strandskydd. Den rinner som närmast drygt 40 meter sydväst om planområdet (se bild ovan). Hela planområdet ligger inom strandskyddszonen. Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet.



Brunnbäcken som rinner förbi planområdet.

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

Berörda områden inom 100 meter från bäckfåran saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, betydelse för allmänhetens friluftsliv. Området är redan idag ianspråktaget.

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

Ifrågavarande kvartersmark har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt att kvartersmarken 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 verksamheter. (MB 7 kap § 18c punkt 1 och 5).

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag fyra byggnader. En huvudbyggnad i ett plan med källare samt tre annexbyggnader varav en av dem i två plan och resterande två i ett plan. En av annexbyggnaderna är ett timmerhus. Övriga byggnader har timmerpanel.



*Timmerhuset till vänster i bild samt huvudbyggnaden i timmerpanel, sett från Fjällvägen.*

Väster om planområdet ligger en större brunsvart träbyggnad i 1,5 plan med timmerpanel där det bedrivs

skiduthyrning. Även öster om planområdet finns en större brunsvart träbyggnad med stående träpanel som innehåller kontor och personalboende i en till två plan. På fastigheten söder om planområdet finns fyra byggnader, vara av två huvudbyggnader för fritidsboende.



*Träbyggnaderna på den södra grannfastigheten.*

Detaljhandel (H),  
restaurang och café  
(C<sub>1</sub>), tillfällig vistelse (O)

Byggnaderna inom planområdet används idag huvudsakligen för uthyrning som personalboende.

Den nya huvudsakliga användningen blir aktivitetsförmedling, butik för uthyrning och försäljning av friluftsutrustning, (H – detaljhandel) samt restaurang och café (C<sub>1</sub>). Inom fastigheten planeras även cirka sex rum för uthyrning, (O – tillfällig vistelse). I samband med ändringen utvidgas byggnadsarean med 120 m<sup>2</sup> till totalt 300 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>). Högsta tillåtna bruttoarea för tillfällig vistelse (O) är 200 m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean beskriver den yta som en byggnad upptar på marken. Bruttoarean beskriver här den sammanlagda ytan av all tillfällig vistelse (O) på alla våningsplan.

Det är inte lämpligt att fastigheten delas upp i flera fastigheter. En bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d<sub>1</sub>) på 1600 kvadratmeter införs.

Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter. Största taklutning är max 30°. Byggnaderna ska ha fasadmateriell av trä (f<sub>1</sub>) och takmaterial ska ha mörk matt kulör (f<sub>2</sub>).

Planen är att behålla huvudbyggnaden mot Fjällvägen och flytta övriga byggnader från fastigheten. Detta innebär att knappt 200 m<sup>2</sup> återstår för nya byggnader. Dessa kan nyttjas



på flera olika sätt. Två alternativ presenteras nedan. Andra alternativ är också möjliga.

Det ena alternativ är en ny vinkelbyggnad till huvudbyggnaden som då tillsammans bildar ett U. Det andra alternativet är en ny byggnad i väster samt en ny tillbyggnad till huvudbyggnaden.



*Två alternativ på placering av nya byggnader och p-platser inom planområdet.*

<b>Service</b>	Livsmedelsbutik finns vid Sälffjällstorget cirka 550 meter väster om planområdet. Restauranger och butiker finns kring både Sälffjällstorget och Gustavtorget (450 meter söder om planområdet). Övrig service tillhandahålls i Sälens by.
<b>Tillgänglighet</b>	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.
<b>Gator och Trafik</b>	
<b>Trafikmatning</b>	Planområdet kan nås både direkt från Fjällvägen samt från Klabbvägen.
<b>Gång- och cykeltrafik</b>	Gångväg finns längs med Fjällvägen som leder till bland annat Sälffjällstorget och handelsområdet invid väg 66.
<b>Parkering</b>	Verksamheterna inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom planområdet. Behovet av parkeringsplatser uppskattas till runt 15 stycken. Antalet ryms inom planområdet. De flesta nås direkt via befintlig tillfart från Fjällvägen. Förslag till placering av parkeringsplatser se bilder ovan.

För att parkeringarna efter Klabbvägen och eventuellt nya parkeringar efter Fjällvägen inte ska hamna för nära Fjällvägen och korsningen med Fjällvägen och försämra sikten får marken närmast Fjällvägen inte användas för parkering (n<sub>1</sub>). Egenskapsbestämmelsen är också till för att bevara marken och dess vegetation, se Mark och vegetation ovan.

#### Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen. Bussen angör hållplats Sälsäterna vid Fjällvägen, cirka 350 meter gångväg från planområdet.

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

#### Störningar och risker

##### Trafikbuller

Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig som ny tillkommande bebyggelse. Verksamheterna i de befintliga byggnaderna påverkas emellertid inte av nya krav förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För ljudnivåer inomhus gäller Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Trafikflödet längs Fjällvägen norr om planområdet uppgår till 380 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör cirka 13 % (mätning 2013). Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* bedöms trafiken öka cirka 1% årligen mellan 2018-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till cirka 510 fordon/årsmedeldygn år 2040. Hastigheten längs vägen är 50 km/tim på sträckan. Byggbar mark/redan befintlig byggnad inom planområdet ligger som närmast cirka 13 meter från vägmitt.

En översiktlig bedömning av vägtrafikbullret har gjorts enligt Boverkets broschyr *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Med en skyltad hastighet på 50 km/tim, ett avstånd på 10 meter till vägmitt och ett trafikflöde på 510 fordon/dygn blir den ekvivalenta ljudnivån mindre än 55 dBA. För att bullernivån ska komma upp i 60 dBA måste trafikflödet vara ungefär 2 800 fordon/dygn. Detta betyder att inga bulleråtgärder bedöms behövs vad gäller trafikbuller.

Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Uteplatser förläggs naturligt mot söder i skydd av husen. Riktvärden för uteplats bedöms därmed klaras.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och spillvatten**

Området är idag anslutet till det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet. Området ingår i verksamhetsområde för spillvatten. Avsikten är att planområdet även ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten.

Det bedrivs redan idag uthyrning av boende inom planområdet. Den tillkommande byggnadsarean är begränsad och kommer till stor del att utgöras av butiksytor. Bedömningen är att planförslaget endast innebär en mindre ökning av vattenförbrukningen jämfört med dagens förbrukning.

Både det kommunala vattenverket i Sälens by och Säljfällets reningsverk bedöms ha kapacitet att förse området med vatten samt ta emot spillvatten från den utbyggnad som detaljplanen tillåter.

### **Dagvatten**

Dagvatten 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, förutom byggnaderna, inte innehåller hårdgjorda ytor och till viss del omges av naturmark. Parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

Vid ytterligare hårdgörning av ytor, utöver takytor, ska samtidigt åtgärder för flödesdämpning och ökad infiltration, till exempel svackdiken och översilningsytor, utföras.

#### El/Tele

Området är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät.

Det finns markförlagda teleledningarna strax utanför detaljplaneområdet. Befintliga teleanläggningar bör så långt som möjligt behållas i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Uppstår behov av undanflyttningsåtgärder eller skydda av kablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

#### Värme

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna 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. Varnas föreskrifter om avfallshantering ska följas.

Den nya detaljplanen möjliggör verksamheter inom området vilket innebär att det kommer att uppkomma kommunalt avfall. Alla aktörer inom planområdet sorterat samtliga fraktioner av sitt avfall på samma plats. Exploatören etablerar en gemensam hämtplats inom planområdet.

#### Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

## PLANGENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under hösten 2022 och granskning vintern 2023 för att kunna antas under våren/sommaren 2023.
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 ska 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> <p>Inom planområdet finns ingen allmän plats.</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 byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	Fastigheten Västra Sälen 8:44 ägs av Sälen Bostäder AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Sälen Bostäder AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

## Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till kommunalt vattenverk i Sälens by. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt avloppsnät, Sälfjällets reningsverk.

## Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterikostnader Exploatören initierar och står för eventuella lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Fastighetsbildning Inga nya fastigheter ska bildas inom planområdet.

Fastighetsredovisning, grundkarta En ny grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. Grundkartan har uppdaterats i december 2022. Fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

U-område Strax norr om planområdet finns en ledningsrätt för en allmännyttig underjordisk teleledning. För framtida drift och underhåll är det viktigt att marken närmast ledningen inte bebyggs därför införs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ) på de delar av detaljplanen som ligger inom två meter från ledningen.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

### Naturmiljö

Planområdet består till allra största delen av redan ianspråktagen mark. I planområdets nordostligaste hörn finns ett mindre område med enstaka större tallar och granar. I planförslaget har hänsyn tagits till området genom att marken inte får förses med byggnad eller användas till parkering. Exploateringen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

### Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhåll-

andevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då boende har lägre nyttjande.

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Sälens Bostäder AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Ronja Backsell på Malung-Sälens kommun.

Mavacon Mark & VA Consult AB i Falun

Mathias Westin  
planarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2021-10-07 § 126
Antagen	MSN	2023-04-26 § 46
Vunnit laga kraft		2023-06-01

## **TOLKNING AV DETALJPLAN**

Vid handläggning av detaljplanen har Plan- och bygglagen (2010:900) använts.

Vid tolkning av detaljplaneprocessen, ska Boverkets PBL Kunskapsbanken från 2018-08-01 – 2020-09-30 användas och för tolkning av planbestämmelser ska Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.