



*Samrådshandling*  
*Datum 2023-05-03*

## Detaljplan för Västra Sälens 8:69

Malung-Sälens Kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

PBL 2010:900 med handläggningsreglerna från 2015-01-02

Konsult:	Ramboll Sverige AB
Uppdragsledare:	Frida Andersson
Handläggare:	Vincent Prats
Uppdragsnummer:	1320053507

Ramboll Sverige AB  
Box 17009, Krukmakargatan 21  
104 62 Stockholm

Telefon 010-615 60 00  
Fax 010-615 20 00  
[www.ramboll.se](http://www.ramboll.se)

Unr 1320053507

Organisationsnummer 556133-0506

## Innehåll

<b>HANDLINGAR .....</b>	<b>1</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....</b>	<b>1</b>
Plandata.....	1
<b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 KAP. ....</b>	<b>2</b>
<b>MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING .....</b>	<b>2</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>2</b>
Översiktsplan.....	2
Detaljplaner som berörs av planförslaget.....	2
Planbesked .....	4
Riksintressen .....	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	5
Strandskydd .....	5
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>7</b>
Naturvärden .....	7
Mark och geologi .....	8
Kultur .....	8
Samhällsservice .....	9
Bebyggelse.....	9
Rekreation.....	10
Trafik.....	10
Miljö, hälsa och risk.....	12
Teknisk försörjning .....	14
<b>UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....</b>	<b>16</b>
Planens tänkbara effekter.....	16
Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön.....	16
<b>PLANGENOMFÖRANDE.....</b>	<b>17</b>
Organisatoriska frågor .....	17
Huvudmannaskap.....	17
Plankostnad .....	17
Genomförandetid.....	17
Markägoförhållanden .....	18
Avtal.....	18
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>18</b>
Gemensamhetsanläggning.....	18
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	18
Servitut och rättigheter .....	19
Ansvarsfördelning.....	20
<b>MEDVERKANDE.....</b>	<b>21</b>

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-11-15
- VA-karta, Ramboll, 2023-04-14
- Naturvärdesinventering, HL Taigabas, 2022-10-04
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta 2022-09-26

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostadshus och lokaler för centrumändamål såsom handel och restaurang inom fastigheten Västra Sälen 8:69 i nära anslutning till skidliftar och turistanläggning vid Sälkfjällstorget i Lindvallen. Genom att möjliggöra verksamheter längs Fjällvägen ökar förutsättningarna för att skapa ett levande, tryggt och sammanhängande gångstråk mellan rondellen vid Lindvallen och Sälkfjällstorget. Syftet med detaljplanen är vidare att möjliggöra för ett gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning, för att koppla samman gångstråk längs Fjällvägen norr om planområdet med gångväg till skidlift söder om planområdet.

### Plandata

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Västra Sälen 8:69 som är cirka 4 200 m<sup>2</sup> stor och ligger cirka 300 meter öster om Sälkfjällstorget i Lindvallen i Malung-Sälens kommun. Aktuellt detaljplaneområde innefattar även en liten del av fastigheten Västra Sälen 8:67. Cirka 5 km österut finns Sälens tätort. Planområdet avgränsas i norr av Fjällvägen (väg 1050) och i söder av befintliga bostadsfastigheter längs Fjällhemsvägen. Västra Sälen 8:69 består i sin helhet av naturmark och är i privat ägo. Västra Sälen 8:67 ägs i dagsläget av samma fastighetsägare.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 KAP.

Kommunen bedömer att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Kommunen bedömer därmed att det inte finns behov av att upprätta en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökning av betydande miljöpåverkan, som beskrivs längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

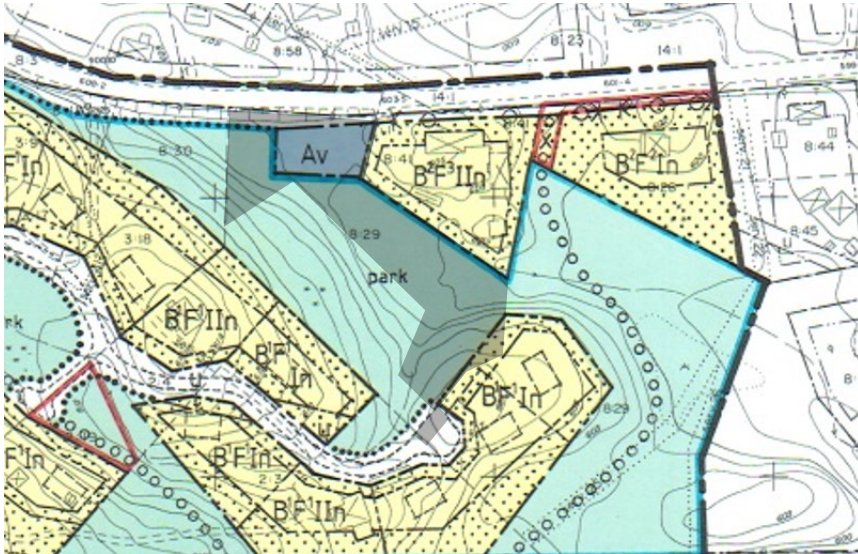
- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Föreslaget planområde ligger huvudsakligen inom delområde Lindvallen västra - Säl fjällstorget enligt översiktsplanen, och är utpekad med "starka bebyggelseintressen". Relevanta rekommendationer som beskrivs för området är att förtätningar inom redan ianspråktaga områden bör kunna tillåtas, VA-förhållandena särskilt ska beaktas och naturvärdesinventeringar ska tas fram. I delområdet ingår också Malungs centralort, anläggningar och fritidsbebyggelse i centrala fjällområdet samt områden med tät bebyggelse inom randzon kring fjällområdet. Området är av riksintresse för friluftsliv. Delområdet ingår i ett större område utpekad som riksintresse för turism och rekreation, och även i ett av kommunen utpekad känsligt område ur ekologisk synpunkt. Genom delområdet rinner Köarån som har bedömts som ekologiskt känslig.

Kommunen bedömer att den aktuella detaljplanens syfte överensstämmer med gällande översiktsplan.

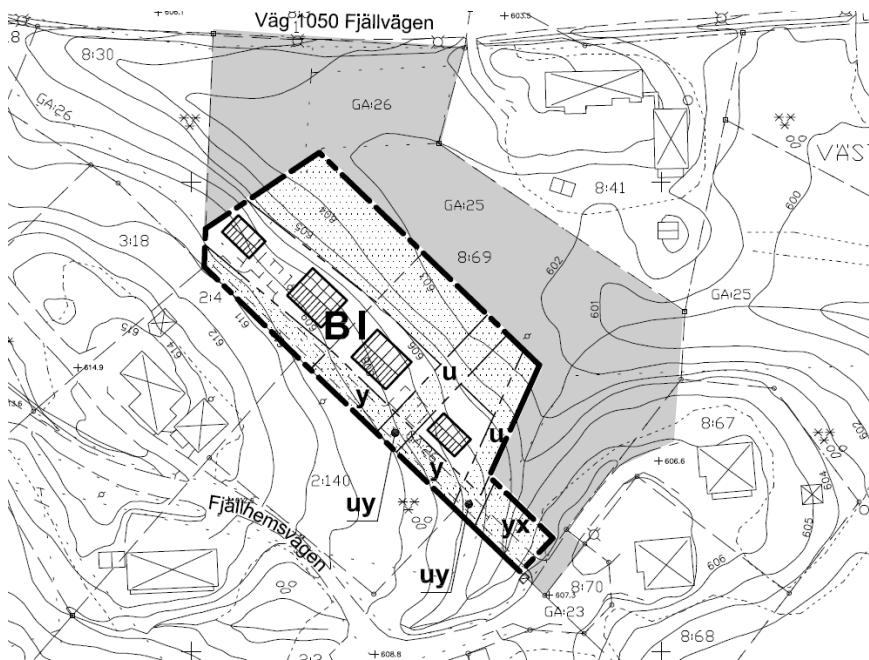
### Detaljplaner som berörs av planförslaget

Västra Sälen 8:69 och 8:67 ligger inom detaljplan T69 Fjällhemsområdet som antogs 1988-08-03. Det aktuella området är i nu gällande detaljplan allmän platsmark med ändamålet park, specialområde vattentäkt samt bostäder.



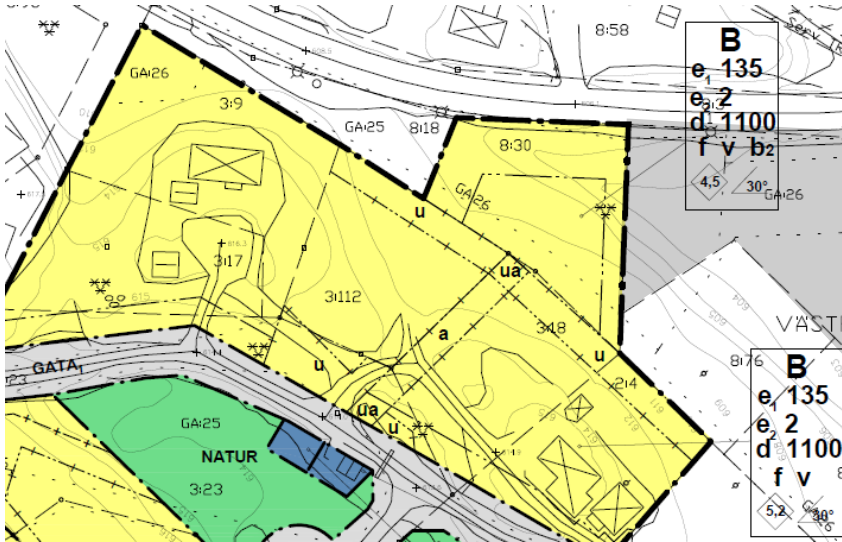
Figur 1. Utsnitt ur plankarta för T69 där aktuellt planområde (gråmarkerat) ingår.

Detaljplan T167 för Västra Sälen 8:69 fick laga kraft 2010-05-24 och syftar till att tillskapa två nya fastigheter för fritidshus. Två fastigheter har i och med denna detaljplan styckats av från den ursprungliga fastigheten Västra Sälen 8:69.



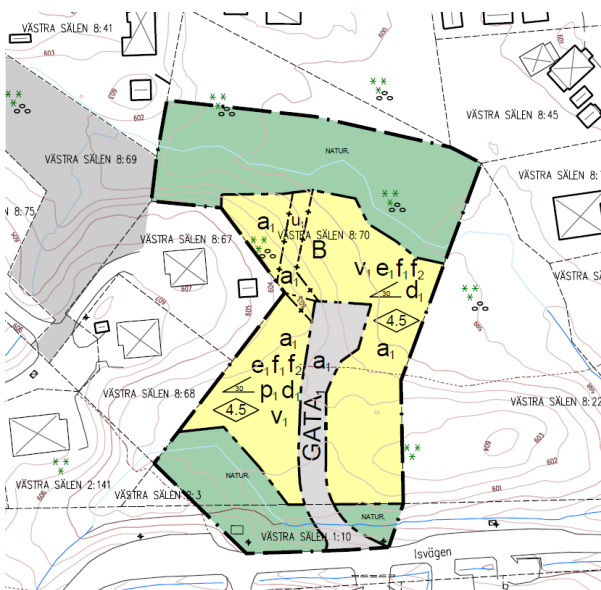
Figur 2. Utsnitt ur plankarta för T167 som angränsar till aktuellt planområde (gråmarkerat).

Detaljplan för Fjällhemsvägen väster om aktuellt planområde fick laga kraft 2018-07-16 och möjliggör förtätning av området med nya tomtpplatser för fritidshus samt en reglering för att Fjällhemsvägens sträckning ska legaliseras.



Figur 3. Utsnitt ur plankarta för DP Fjällhemsvägen som angränsar till aktuellt planområde (gråmarkerat).

Detaljplan för Västra Sälen 8:70 öster om planområdet fick laga kraft 2020-08-06 och möjliggör fristående fritidsbebyggelse.



Figur 4. Utsnitt ur plankarta för Dp Västra Sälen 8:70 som angränsar till aktuellt planområde (gråmarkerat).

### Planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har den 2022-04-07 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och centrumändamål.

### **Riksintressen**

Planområdet ligger i ett område utpekade som riksintresse för friluftsliv. Området beskrivs ha särskilt goda förutsättningar för upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer samt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Planförslagets omfattning är begränsad, då det avser möjliggöra utbyggnad av enstaka bostadshus och ligger i ett redan exploaterat område. Kommunen bedömer att planens genomförande inte har negativ påverkan på riksintresset.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Under planarbetet har en undersökning av betydande miljöpåverkan utförts. Den samlade bedömningen är att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Täckning för vatten och avlopp behöver säkerställas och en VA-karta ska tas fram. Kommunens riktlinjer för dricksvattenförsörjning ska användas.
- Avfallshantering, bullerfrågor, brandskyddsaspekter, tillgänglighetsfrågor, laddning av elbilar och energianvändning ska behandlas.
- Naturvärdesinventering behöver tas fram.
- Trafikfrågor; framkomlighet för fordon, angöring och parkeringslösning behöver beaktas.

### **Strandskydd**

Genom södra delen av planområdet rinner en bäck. I naturvärdesinventeringen (HL Taigabas, 2022) beskrivs bäcken som delvis dikesuträtad med botten och kantflora som inte ger några indikationer på högre naturvärden. Genom fuktigheten finns en något artrik flora. Bäckens bedöms som mest vara cirka en meter bred vid höga vattenflöden.





Figur 5. Bäck som rinner genom planområdet.

Turistindustrin är en viktig del av arbetsmarknaden i kommunen. En förutsättning för en välmående turistindustri är möjligheten att bo eller övernatta i anslutning till turiständamålet. Planen medger den typ av markanvändning som kommer bidra till den viktiga turistindustrin som finns i Malung-Sälens kommun. Med bakgrund i detta avses strandskyddet upphävas med stöd av kap 7 § 18 c punkt 5 i Miljöbalken. Att hitta annan lokalisering för den planerade markanvändningen i närområdet som inte berörs av strandskydd bedöms vara svårt då områdena runtomkring i fråga ligger i en fjälldal, vilket gör att det finns många bäckar i området. Planområdet ligger dessutom omgivet av mark som redan är bebyggd. Bäckerna inom planområdet är planlagd som naturmark vilket innebär att allmänhetens tillgång till den säkras, men avsikten är också att naturområdet ska vara en del i ett sammanhängande grönstråk längs med bäcken genom Lindvallen.

Strandskyddet kommer att upphävas för all kvartersmark inom planområdet i samband med att planen vinner laga kraft.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd för kvartersmark inom planområdet bedöms med avseende på växt- och djurliv bli små. Exploatören ska söka nödvändiga tillstånd hos länsstyrelsen för att flytta eller kulvertera bäcken om behov uppstår.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Naturvärden

Enligt naturvärdesinventeringen utgörs hela fastigheten av skogsmark beklädd med 100-årig granskog samt inslag av björk och tall. Spår av grävningar för ledningar finns. Terrängen är svagt kuperad, utan översilning eller rörligt grundvatten. Naturvärdena anses vara relativt låga, då strukturen tycks ha uppkommit genom skogsbruk. Inga äldre träd har identifierats, och naturvärdesbärande element som död ved och lodytor är få. Det finns enstaka små bålar av garnlav (*Alectoria sarmentosa*) som klassats som nära hotad. Få indikatorer på kontinuitet, ex. hänglav, finns.



Figur 6. Natur inom planområdet.

Inventeringens rekommendation är att om möjligt bevara så mycket äldre träd som möjligt, dels för att öka områdets attraktivitet och dels för att minska grannars synintryck av bebyggelse.

Länsstyrelsens och Skogsstyrelsens offentliga register visar inga noteringar om naturvärden inom planområdet.

Slutsatsen är att området är lämpligt att ta i anspråk eftersom det endast förekommer begränsade naturvärden. Laven är vanligt förekommande i fjällområdet, och således utgör exploatering på fastigheten ett ringa bortfall. Oberoende av fastighetens utveckling riskerar området att fragmenteras och utarmas genom intilliggande tomter och vägar samt uttorkningseffekter av genomblåsning. Därmed anses naturvärdena på Västra Sälen 8:69 vara relativt små.

### Bäck

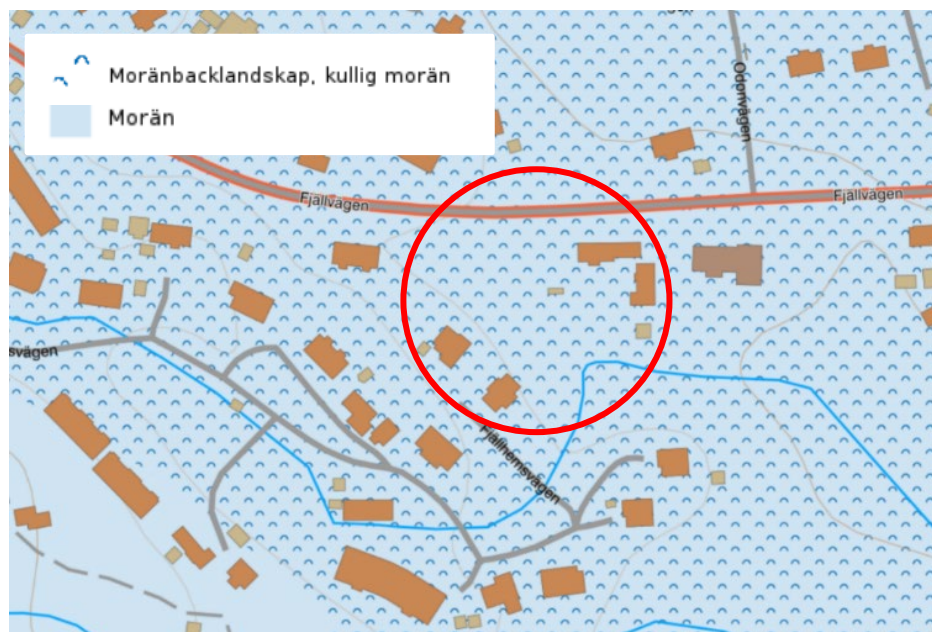
Bäcken som löper genom området är delvis dikesuträtad. En något artrik flora finns, men botten och kant ger inga indikationer på högre naturvärden. Enligt naturvärdesinventeringen botten fryser eller torkar bäcken troligen enligt säsongerna, och saknar därmed påtagligt värde avseende vattenfauna.

För bäcken anses det enligt naturvärdesinventeringen vara fördelaktigt att undvika uppslamning och skydda bäcken mot humus, sediment och bränsle/olja. Föroreningar kan transporteras nedströms via vattnet, vilket bör undvikas. Överfart över bäck bedöms inte vara problematiskt att anlägga.

Ett område kring bäcken om mellan 5-20 meter planläggs i och med planförslaget som allmän plats natur, och kombineras med gångväg för att koppla samman Fjällhemsvägen med Fjällvägen.

### Mark och geologi

Området är beläget cirka 600 meter över havet och ligger enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) på en berggrund av sandsten. Underlaget består av djup morän samt fläckvis grund torvmark. Planområdet är mestadels flackt men har kuperad terräng mot fastighetsgräns i nordväst och sydöst. Delar som består av torv kan komma att behöva grävas ur och fyllas igen inför kommande exploatering.



Figur 7. Markförutsättningar. Ungefärligt planområdet markerat i rött. Källa: SGU.

### Kultur

Planområdet innefattar inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer med bevarandevärde. Enligt naturvärdesinventeringen finns inga nämnvärda estetiska aspekter på området som grönyta.

### Samhällsservice

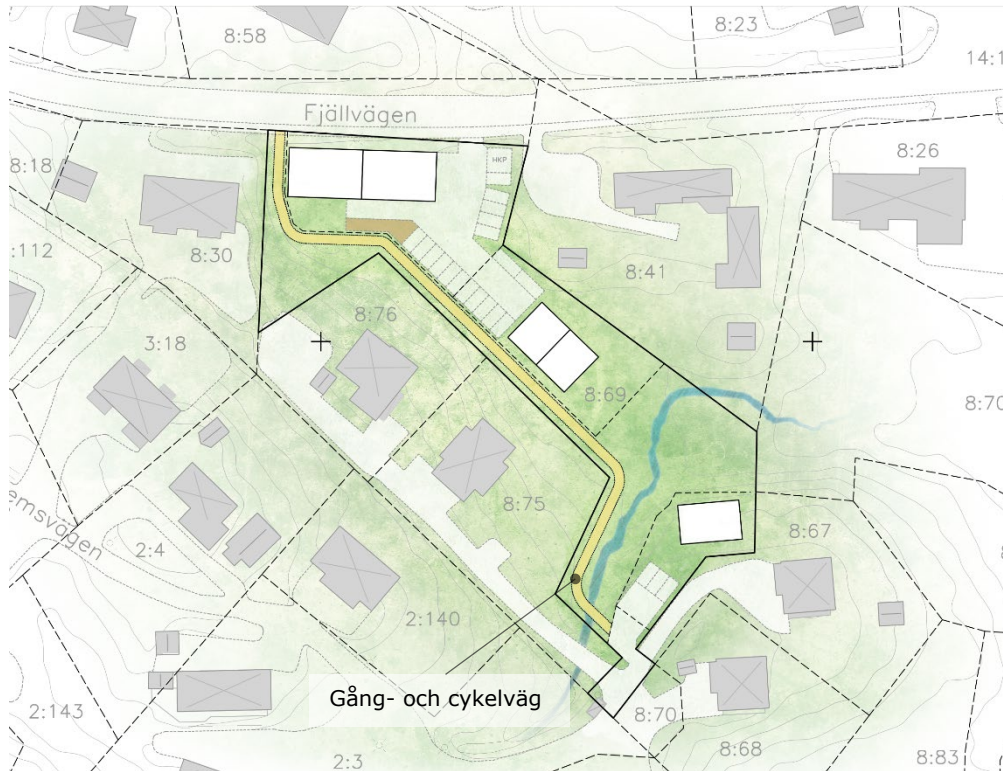
Det finns en större livsmedelsbutik öster om planområdet vid rondell Hemfjällsvägen/Fjällvägen. Vid Säl fjällstorget, cirka 300 meter väster om planområdet, finns bl.a. flera restauranger och en möbelbutik. Därtill finns ett antal restauranger utspridda i planområdets omnejd. Öster om planområdet finns en brandstation. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by cirka 7 km österut.

### Bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Planläggning ämnar möjliggöra för bostäder med möjlighet att utnyttja del av bebyggelsen för handel, restaurang eller annan verksamhet. Detta möjliggörs genom att på plankartan införa användningarna bostäder **[B]** och tillfällig vistelse **[O]**, samt på en del av planområdet även centrumändamål **[C]** i bottenplan.

Ny bebyggelses utformning harmoniseras med vad omkringliggande detaljplaner medger vilket innebär att den får uppföras i högst två våningar med en högsta nockhöjd på 8 meter. Planområdet föreslås delas upp i tre fastigheter för att kunna reglera en fördelad byggnadsarea och uppnå en ändamålsenlig bebyggelsestruktur. Fasadmaterial ska vara trä, taket ska utföras i matt och mörk färg och takvinkeln ska vara mellan 20 och 30 grader. Exploateringsgrad regleras med en individuellt anpassad e-bestämmelse **[e<sub>1</sub>-e<sub>3</sub>]** om största byggnadsarea på respektive planerad fastighet. Detta för att möjliggöra hänsyn till bäck, befintliga ledningsdragningar och närliggande fastigheter. På en av de planerade fastigheterna lämpar sig endast suterränghus, vilket säkrats med planbestämmelse **[b]** på plankartan. För att bland annat säkerställa att parkeringsbehovet kan tillgodoses har antal bostäder lägenheter på respektive planerad fastighet reglerats med bestämmelse om högsta antal lägenheter **[v<sub>1</sub>-v<sub>2</sub>]**. Med lägenhet avses i detta fall bostad.

Planen bedöms följa den gällande översiktsplanens rekommendation samt vision om ett förtätat, attraktivt och sammanhängande stråk längst gamla Fjällvägen.



Figur 8. Situationsplan över möjlig placering av planerad bebyggelse (Ramboll, 2022).

### Rekreation

De rekreativa värdena inom delområde Lindvallen västra – Sälkfjällstorget bedöms inte komma att påverkas negativt då planen är lokaliserad till ett befintligt tätbebyggt område utan några utpekade kulturvärden.

Närmsta alpina lift är liften Falken som ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Ingen barriäreffekt förväntas uppkomma till följd av planerad bebyggelse, då området kan passeras till fots på planerad allmän gång- och cykelväg.

### Trafik

#### Angöring

Planområdet angränsar i norr till Fjällvägen (väg 1050) där hastighetsbegränsningen är 50 km/h. I söder angränsar planområdet till Fjällhemsvägen.



Figur 9. Fjällvägen löper norr om planområdet.

Föreslagen fastighet längst söder planeras angöra direkt till Fjällhemsvägen, alternativt genom upplåtelse av rättighet att passera del av Västra Sälen 8:67.

Under planarbetet har olika alternativ för angöring med bil till planerade fastigheter i norra delen av planområdet undersökts.

Ett befintligt servitut medger att om bostadstomter tillskapas på Västra Sälen 8:69 ska innehavare av Västra Sälen 8:30 vid behov upplåta rätt för nybildade fastigheter att utan vederlag och på egen bekostnad bygga enklare tillfartsväg över 8:30 och/eller utnyttja dennes befintliga tillfartsväg över Västra Sälen 3:18, som vid avtalets tecknande hade samma ägare. Västra Sälen 8:30 har privat karaktär och bebyggelse på denna fastighet utgörs av bostäder. Då både fritidshus och verksamhet planeras på Västra Sälen 8:69 kan ett gemensamt nyttjande av 8:30:s infart leda till hög belastning för 8:30. Detta gäller även om en gemensam angöring skulle tillskapas för Västra Sälen 8:69 och Västra Sälen 8:41 som även den endast är bebyggd med bostäder av privat karaktär. Därtill gör topografin att det blir svårt att finna en praktisk lösning för 8:69 att nyttja rättighet i servitut över 8:30. Angöring till planområdets två norra fastigheter planeras därmed ske genom egen infart från Fjällvägen.

Angöring till föreslagen fastighet som saknar fastighetsgräns direkt mot Fjällvägen föreslås säkras med servitut över den fastighet där planerad angöring till Fjällvägen finns.

### *Gång- och cykelväg*

Inom planområdet i nord-sydlig riktning planeras en allmän gång- och cykelväg. Syftet med denna är att koppla ihop befintlig gångbana längs Fjällvägen med närmaste skidlift som ligger cirka 150 meter söder om planområdet. Planerad gång- och cykelväg har säkrats med **[NATUR]** i plankartan. Gång- och cykelvägen planeras få en bredd på cirka 2 meter, vilket innebär att den kan snöröjas med ett mindre snöröjningsfordon, samt en stödremsa på 1 meter på vardera sidan.

### *Parkering*

Parkering för bostäder inom planområdet ska lösas inom respektive fastighet. Inom området ska enligt kommunens riktlinjer en parkeringsplats per fyra bäddar finnas för bostäder. Schablonmässigt beräknas en lägenhet uppta 100 kvadratmeter bruttoarea och inrymma 8 bäddar.

För planerade verksamheter beräknas behovet av parkeringsplatser uppgå till cirka 6 stycken. Detta förutsätter att maximalt antal kvadratmetrar som detaljplanen medger (300 m<sup>2</sup>) byggs ut. Dessa parkeringsplatser ska rymmas inom aktuell fastighet. För planerade bostäder beräknas parkeringsbehovet enligt kommunens riktlinjer uppgå till 16 parkeringsplatser. En tillgänglig parkeringsplats (RHP) bör finnas inom 25 meter från respektive bostadsentré samt från entré till planerad publik/kommersiell verksamhet.

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoseas inom föreslagna fastigheter.

### *Flyg och busstrafik*

I samband med att flera områden i närområdet exploateras ökar vikten av en attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik. Dalatrafik trafikerar Tandådalen och Hundfjället med flera bussturer dagligen. Busshållplatser finns i anslutning till Fjällvägen cirka 400 meter väster om planområdet och trafikeras av buss 133 och 317. Till busshållplatsen finns goda möjligheter att ta sig till fots.

En ny flygplats, Scandinavian Mountains Airport, finns vid Mobergskölen intill Rörbäcksnäs. Flygplatsen ligger cirka 25 km väster om planområdet och byggdes med målet att skapa tillväxt i regionen med besöksnäringen som motor. Den nya flygplatsen öppnar upp för ytterligare möjligheter att resa till Sälenfjällen utan egen bil.

## **Miljö, hälsa och risk**

### *Transport av farligt gods och trafiksäkerhet*

I dagsläget förekommer inga planerade transporter av farligt gods på Fjällvägen (väg 1050), som löper förbi planområdet (Ramboll, 2022) då denna inte är rekommenderad led för farligt gods.

Bebyggelse planeras som närmast 4,5 meter från Fjällvägens väggkant. Mot bakgrund av att det i aktuellt läge råder goda siktförhållanden bedöms ett avstånd om 4,5 meter från körbanekant vara tillräckligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

### Trafikbuller

Riksdagen antog 2015 (2015:216) riktvärden för trafikbuller vid bostäder. I maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad (Förordning 2017:359).

Årsdygnstrafik (ÅDT) på väg 1050 är 380 fordon, varav tung trafik utgör 13% (mätning från 2013). Enligt Trafikverkets Prognos för persontrafiken 2040 bedöms trafiken öka med cirka 1% årligen mellan 2018-2040. ÅDT på väg 1050 bedöms därmed uppgå till cirka 510 fordon år 2040. Flest fordonsrörelser sker under vinterns fem månader och i anslutning till helgernas stugbytdagar.

Hastighetsbegränsningen på Fjällvägens sträckning förbi planområdet (väg 1050) är 50 km/h.

Avstånd mellan vägmitt och aktuell fastighets tillkommande bebyggelse planeras bli minst 7,5 meter vilket har säkrats med prickmark i plankartan.

För att kunna bedöma huruvida bullernivåer från vägtrafik överskrider gällande riktvärden vid planerad bebyggelses fasader har en jämförelse med en närliggande lagakraftvunnen detaljplan gjorts, *Bebyggelse längs Stjärnvägen* (KS/2016:102). För detaljplan KS/2016:102 har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att gällande riktvärden vid samtliga fasader, för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik längs Stjärnvägen, innehålls.

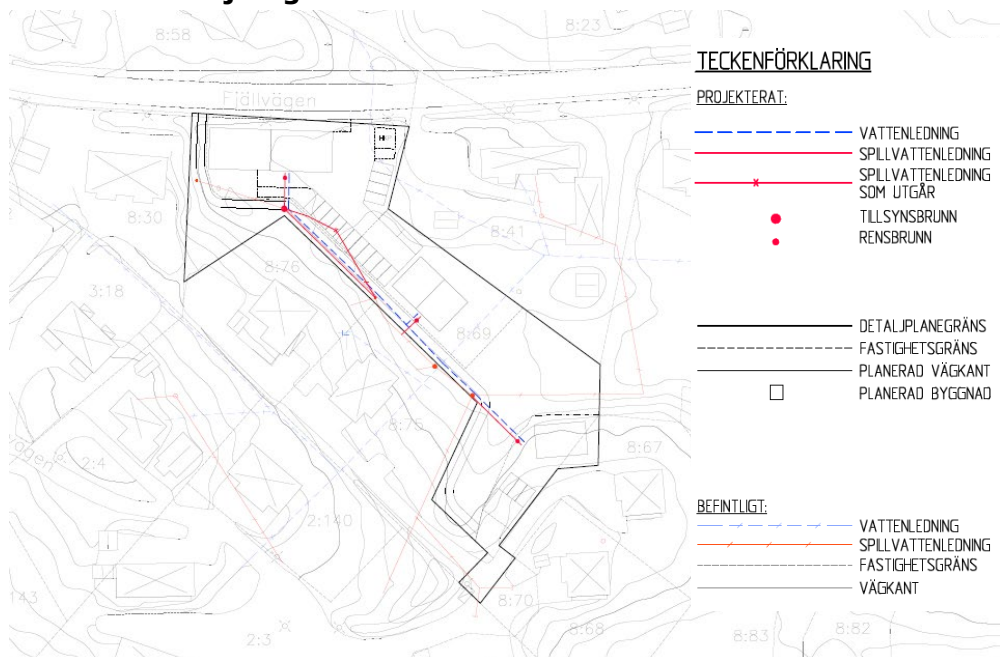
Vid jämförelse mellan Stjärnvägen och väg 1050 vid Västra Sälen 8:69 konstateras det att ÅDT är ungefär lika. Andelen tung trafik är högre på väg 1050, men hastigheten begränsas till 50 km/h. I den aktuella detaljplanen är avståndet mellan föreslagen bebyggelse och vägmitt något större – minst 7,5 meter i stället för minst cirka 6 meter.

Väg	ÅDT (2040)	Andel tung trafik	Hastighet (km/h)	Minsta avstånd till bebyggelse
Stjärnvägen	500	9%	70	6 meter
Väg 1050	510	13%	50	7,5 meter

Sammantaget bedömer kommunen att planerad bebyggelse inom detaljplaneområde för Västra Sälen 8:67 med avseende på buller från vägtrafik uppfyller riktvärdena. Möjlighet att anordna gemensam uteplats eller balkonger som innehåller gällande riktvärden finns på sida som ej vetter mot Fjällvägen.



## Teknisk försörjning



Figur 10. Föreslagna principlösningar för VA-anslutningar (Ramboll, 2023).

### Spillvatten

Nya fastigheter planeras anslutas till de befintliga spillvattenbrunnarna inom planområdet, enligt framtagen principlösning för VA (se figur 7). Huvudman för brunnarna är privat. Befintliga spillvattenbrunnar är anslutna till det kommunala huvudavloppsnätet som passerar planområdets södra del. Servisledningar från tillkommande bebyggelse inom planområdet till befintliga brunnar bedöms kunna anläggas med självfall.

Vid framtagandet av principlösningen för spillvatten inom detaljplaneområdet har ungefärliga planerade markhöjder använts tillsammans med befintliga höjder inom planområdet.

Vid detaljprojektering av VA-systemet skall Vamas tekniska standard tillämpas. Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för spillvatten.

### Dricksvatten

I nordöstra delen av planområdet finns idag ett skyddsområde för vattentäkt som härstammar från detaljplan T69 (antogs 1988-08-03). Denna vattentäkt avses inte nyttjas för dricksvattenförsörjning inom fastigheten utan skyddsområdet kommer i och med planens genomförande att tas bort.

Anslutning till det kommunala dricksvattennätet planeras ske till dricksvattenledningen som passerar planområdets södra del (se figur 7). Utförande av dricksvattenanslutning med serviser ska ske enligt Vamas tekniska standard. Isolering rekommenderas för planerade dricksvattenledningar.

### *Dagvatten*

Marken inom planområdet är kuperad och har sin lägsta punkt i bäckfårans sträckning i sydöstra delen av planområdet. Delar av planområdet avrinner idag ytligt till befintlig bäck genom planområdet och vidare i nordostlig riktning.

Planförslaget innebär att flödet av dagvatten från fastigheten kommer att öka något, detta i och med att delar av fastigheten kommer att hårdgöras. Kvartersmarken planeras i möjligaste mån lutas mot bäcken eller nya öppna diken, vilket medför rening och fördröjning av dagvattnet. Parkeringsytor inom planområdet föreslås utföras som grusytor, eftersom de då blir genomsläppliga vilket minskar dagvattenavrinningen.

### *Fiber*

Fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till internet bedöms därför som möjlig.

### *EI*

Elledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till elnätet bedöms därför som möjlig. Malungs Elnät AB är huvudman för elnätet.

### *Återvinning*

En successiv övergång till källsortering av avfall pågår inom hela kommunen. Möjligheter till källsortering och lämpliga uppställningsplatser för återvinningsstationer ska beaktas vid all nybyggnad. Det kommunala bolaget Vamas önskar ersätta små återvinningsstationer med större enheter.

Närmast belägna befintliga återvinningsstation ligger vid infarten till Fjällhemsvägen. Avsikten är att genom avtal ansluta de planerade fastigheterna till denna anläggning eller till annan närliggande återvinningsstation.

### *Räddningstjänst*

Planområdet ligger mindre än 1 km från brandstationen i Lindvallen vilket innebär en insatstid för räddningstjänsten som understiger 10 minuter.

Räddningsväg ska anordnas där så erfordras för att ge tillräcklig åtkomlighet till planerad bebyggelse. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller plogad väg finnas. Vid detaljprojektering ska räddningstjänstens stegutrustning (11 meter) beaktas.

Befintlig brandpost som uppfyller räddningstjänstens riktlinjer för brandvattenförsörjning är belägen vid Sälffjällstorget cirka 500 meter från planområdet. Ytterligare två brandposter finns på Bjällvägen och Trågvägen, även dessa cirka 500 meter från planområdet. Några nya brandposter kommer därför inte att behöva anläggas inom nu aktuellt planområde. Kommunen tillämpar alternativsystemet för utglesning av brandposter och har tillgång till två tankbilar med vardera 10 m<sup>3</sup> tankvolym.

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar aktuell detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), det vill säga sammanhållen bebyggelse. I samband med handläggning av detaljplaneärenden har en bedömning gjorts om huruvida de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan.

Den samlade bedömningen är att planförslaget **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

### Planens tänkbara effekter

Planens genomförande innebär att ny bebyggelse uppförs, vilket kan öka belastning på ledningsnät. Dessutom ökar trafiken något med tillkommande boende och verksamhet. Samtidigt förtätas sträckan mellan Lindvallen och Sälffjällstorget till ett mer attraktivt och tryggare stråk, vilket kan gynna det lokala näringslivet och utveckla möjligheterna till friluftsliv och rekreation.

### Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms, mot bakgrund av att omkringliggande fastigheter redan är bebyggda, vara marginell.

Kommunens bedömning är att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

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

#### Naturmiljö

Naturmark exploateras för genomförande av planförslaget, vilket innebär viss påverkan på växt- och djurlivet. Enligt naturvärdesinventeringen som genomfördes i oktober 2022 av företaget HL Taigabas innehåller planområdet dock relativt få naturvärden.

Genom planområdets södra del rinner en bäck. Påverkan på bäcken från exploatering på fastigheten bedöms vara förhållandevis liten, även om viss risk för försämrad ytvattenkvalitet finns. Strandskyddet kommer upphävas för all kvartersmark inom planområdet. Upphävandet bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. *Se mer under rubriken Strandskydd.*

Dagvattenflöden från fastigheten förväntas öka något i jämförelse med situationen innan exploatering. Kommunen bedömer ökningen hanterbar om ytvatten leds till öppna diken. *Se fler rekommendationer för hantering av natur inom planområdet under rubriken Naturvärden.*

### *Hälsa och säkerhet*

Planområdet ligger i ett område som i översiktsplan är utpekad som riksintresse för friluftsliv. Planförslagets omfattning är begränsad, då det avser möjliggöra utbyggnad av enstaka bostadshus, och ligger i ett redan exploaterat område. Därmed bedöms det inte ha någon påverkan på riksintresset. Buller från Fjällvägen vid tillkommande bostäder bedöms inte överstiga riktvärden.

### *Tillgänglighet*

Inom planområdet planeras en gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning.

Den nya bebyggelsen kommer att utformas så att handikappvänliga lösningar åstadkoms. Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.

### *Effekter under byggtiden*

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller och trafik. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade då byggnationerna främst sker under lågsäsong när intilliggande stugor är lägre utnyttjade.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Samråd	Q2 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q2 2024

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Naturmark inom planområdet avses få enskilt huvudmannaskap och skötas genom att kvarstå i gemensamhetsanläggningen ga:25. 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.

Naturområden finns utlagda i södra delen i anslutning till befintlig bäck. Avsikten med naturområdet i den södra delen av planområdet är att skydda bäcken.

### **Plankostnad**

Genomförandet av planen kommer inte att medföra några kostnader för kommunen då enskilt huvudmannaskap kommer att gälla inom allmän plats. Kostnaden för handläggning av planen regleras i separat avtal.

### **Genomförandetid**

Planens **genomförandetid är 10 år** från det datum planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter

genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

### **Markägoförhållanden**

Västra Sälen 8:69 ägs av Per Sjöberger, som är initiativtagare till planläggningen.

### **Avtal**

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter. Det kommer ej att tecknas något exploateringsavtal för att genomföra planen. I samband med lantmäteriförrättning så ska ledningsrätt eller servitut tecknas för att säkerställa att ledningar får ligga kvar i de u-områden som planen medför samt för att säkerställa angöring till den fastighet som inte angränsar direkt till det omkringliggande gatunätet.

Ägare av bostadsfastigheter inom planområdet ska teckna avtal med den kommunala huvudmannen för hantering av avfall vid den närmaste uppsamlingsplatsen eller annan lämplig anläggning utpekad av Vamas.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER**

### **Gemensamhetsanläggning**

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning, ga:25, vars syfte är iordningsställande, drift och underhåll av parkmark. På Västra Sälen 8:69 finns även en annan gemensamhetsanläggning, ga:26. Denna är ej iståndsatt.

I och med planens genomförande kommer ga:26 släckas ut och ga:25 till stora delar släckas ut. Allmän plats **[NATUR]** inom planområdet kommer att fortsätta ingå i den del av ga:25 som inte släcks ut.

Den delen av detaljplanen som planläggs som allmän plats **[GATA]** föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning ga:23.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Fastighetsindelning föreslås enligt figur 8 nedan. Gulmarkerade områden föreslås styckas av till separat fastigheter, grönmärkat område behålls inom Västra Sälen 8:69 och fortsätter ingå i ga:25. Område markerat med rött slutar att tillhöra Västra Sälen 8:67 och tillfaller ny bostadsfastighet. Grått område föreslås upptas i gatufastigheten i området.

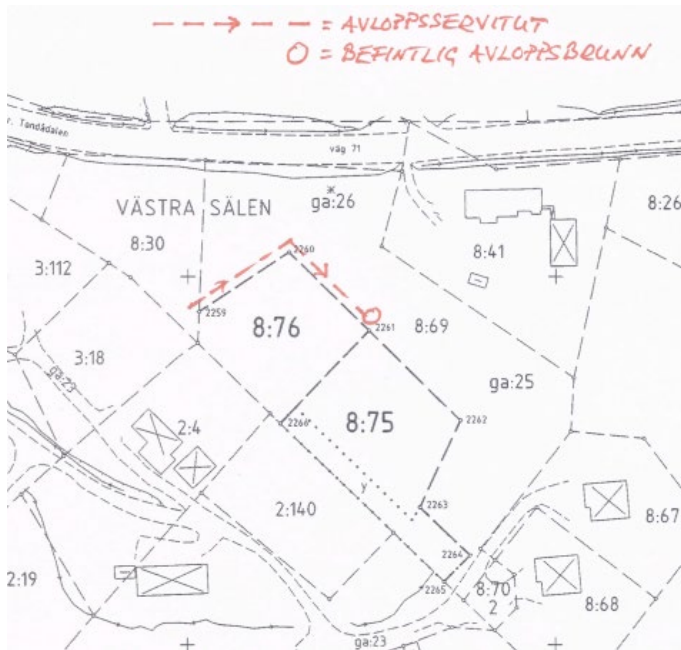


Figur 11. Föreslagen fastighetsindelning.

## Servitut och rättigheter

### Servitut

Västra Sälen 8:69 belastas av ett servitut som innebär att grannfastigheten Västra Sälen 8:30 för all framtid och eget behov får anlägga, använda, underhålla och förnya VA-ledning med servisventil över 8:69 inom utpekad sträckning. Ledningens läge utgör servitutets rättsligt gällande lokalisering. Anläggnings- och underhållsarbeten ska utföras i överensstämmelse med naturskyddsbestämmelser, och eventuella skador på 8:69 ska ersättas av ägare till 8:30. Om det genom fastighetsbildning tillskapas bostadstomter inom 8:69 öster om 8:30 så medges dessa rätt att ansluta till 8:30s VA-ledning alternativt att inom servitutsområdet nedlägga egen VA-ledning, allt under förutsättning att åtgärderna inte äventyrar ledningarnas funktion. Om bostadstomter tillskapas inom 8:69 ges nya fastigheter rätt att utan vederlag få bygga enklare tillfartsväg till/över 8:30 och/eller att nyttja befintlig tillfartsväg till/över Västra Sälen 3:18.



Figur 12. Servitut mellan fastigheterna Västra Sälen 8:69 (Tjänande fastighet) och 8:30 (Härskande fastighet). Röd markering visar ungefärlig sträckning för VA-ledning över 8:69.

### Ledningsrätt

Inom planområdet finns befintliga ledningar tillhörande Vamas, Skanova och enskild huvudman. För att säkra lägen för de allmännyttiga vattenledningarna som korsar planområdet finns markreservat med bestämmelsen **[u]** på två ställen på plankartan. En av dessa ledningar säkras delvis genom allmän plats **[NATUR]**.

Servisledningar säkras inte med ledningsrätt.

Inom planområdet finns en nedgrävd teleledning som idag slutar inom fastigheten. Denna planeras inte säkras med ledningsrätt.

### Ansvarsfördelning

Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägaren av den i planområdet ingående fastigheten.

Exploatören ansvarar för att planerade fastigheter erhåller försörjning avseende vatten, avlopp, el och fiber. Markägaren vid tidpunkten för utbyggnad ansvarar för iordningsställande av angöringsvägar, parkeringslösningar och servisledningar.

Exploatören ansvarar för anläggning av nödvändiga diken inom området.

Exploatören ska söka nödvändiga tillstånd hos länsstyrelsen för att flytta eller kulvertera bäcken.

## MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Ramboll Sverige AB i samverkan med Malung-Sälens kommun.

### Malung- Sälens kommun

### Ramboll

Uppdragsledare/	Frida Andersson
Handläggare	Vincent Prats

Thomas Johnsson  
Stadsarkitekt  
Malung- Sälens kommun

Jessika Torneport  
Planarkitekt  
Malung- Sälens kommun