

## Samrådshandling

Detaljplan för Bostäder mellan Svansjön och Expressvägen,  
Del av Västra Sälens 3:3

Malung-Sälens kommun, Dalarnas Län

Planbeskrivning

Upprättad juli 2024

## Innehåll

Inledning .....	3
Vad är en detaljplan .....	3
Planprocessen .....	3
Tidplan .....	4
Planhandlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.....	5
Plantdata.....	5
Lägesbestämning .....	5
Markägo-förhållande .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
Kommunala beslut .....	6
Översiktsplanen .....	6
Gällande detaljplaner .....	7
Riksintressen .....	7
Strandskydd .....	8
Fornlämningar.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	9
Platsens förutsättningar.....	9
Mark, natur- och kulturmiljö .....	9
Offentlig och kommersiell service .....	10
Geotekniska förutsättningar .....	10
Förorenad mark .....	10
Gator, trafik och kollektivtrafik .....	10
Radon .....	11
Buller.....	11
Platsens förändringar.....	13
Planerad bebyggelse .....	13
Gator och trafik .....	20
Teknisk försörjning .....	21
Sociala frågor .....	23
Miljökvalitets-normer (MKN) .....	23
Genomförandebeskrivning .....	24
Organisatoriska frågor.....	24
Ekonomiska frågor .....	24
Fastighets-rättsliga frågor .....	24
Konsekvenser av planens genomförande .....	26
Ev. konsekvenser.....	26
av avvikelser från översiktsplan.....	26
Sammanfattning av konsekvenser .....	26
Medverkande tjänstemän.....	26

## Vad är en detaljplan

### Inledning

En detaljplan reglerar användningen av mark- och vattenområden och redovisar områden för allmän platsmark, kvartersmark och vatten. En detaljplan kan förstås som ett juridiskt bindande dokument mellan kommun, stat, markägare, grannar och andra berörda. Syftet är att göra avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att nå en god helhetslösning, där planen sedan ligger som grund för beslut om till exempel bygglov. En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ändras och ersätts med en ny.

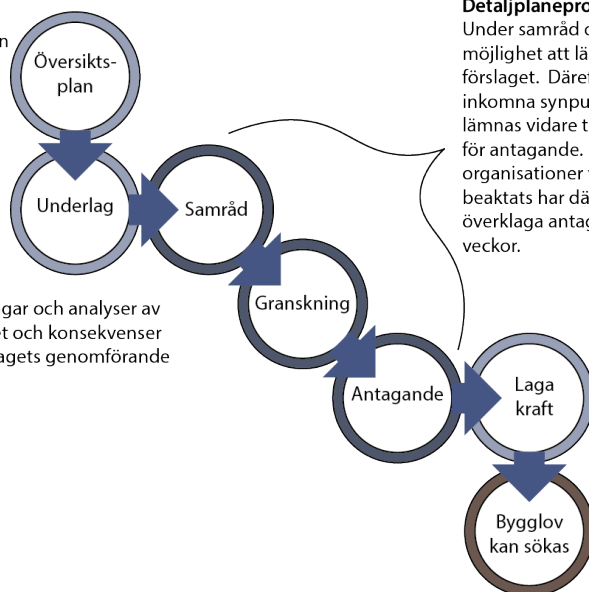
Planläggningen av mark- och vattenområden är en kommunal angelägenhet, det så kallade planmonopolet. Det innebär att kommunen bestämmer och beslutar om planläggning av mark- och vattenområden inom hela kommungränsen.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning som beskriver hur planen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningar, syftet med planen, hur planen är tänkt att genomföras samt de överväganden och ställningstaganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska planbeskrivningen redovisa på vilket sätt den i så fall gör det och särskilda skäl för avvikelserna. Planbeskrivningen ska även innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Även en grundkarta, undersökning om miljöbedömning och fastighetsförteckning ska tas fram till detaljplanen. Beroende på planens omfattning kan också ytterligare handlingar behövas ta fram, ofta i form av olika utredningar.

## Planprocessen

Översiktsplanen är vägledande i alla detaljplanearbeten

Ex. Utredningar och analyser av planområdet och konsekvenser av planförslagets genomförande



### Detaljplaneprocessen

Under samråd och granskning finns möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter beaktas om möjligt inkomna synpunkter och planen lämnas vidare till kommunfullmäktige för antagande. Berörda personer och organisationer vars synpunkter ej beaktats har därefter möjlighet att överklaga antagandebeslutet inom tre veckor.

Lagakraft innebär att detaljplanen blir juridiskt bindande.

Processen för detaljplanering finns beskriven i Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanearbetet bedrivs med standardförfarande, vilket enligt PBL 5 kap 11§ innebär att länsstyrelsen, lantmäterimyndigheterna, berörda kommuner, sakägare och andra som har ett väsentligt intresse i frågan skall beredas tillfälle till samråd. Under samrådsskedet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkterna sammanställs och redovisas i en samrådsredogörelse. Eventuella ändringar förs in i förslaget. Efter beslut i miljö- och byggnadsnämnden ställs det slutliga förslaget ut för granskning i minst två veckor. Även under granskningstiden går det att lämna in skriftliga synpunkter. Efter granskning kan redaktionella ändringar av planförslaget göras, och därefter antas detaljplanen. Efter antagande har sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som ej fått sina yttranden tillgodosedda, under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Det är därmed en förutsättning att ha yttrat sig skriftligt under samråds- eller granskningskedet för att kunna överklaga planen.

#### Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd under juni 2024. Under samrådsskedet finns planhandlingarna tillgängliga på kommunens plankontor, på Malung-Sälens kommuns hemsida samt biblioteket i Sälen By.  
Uppdragsbeslut: 2023-11-15  
Samrådsbeslut: 2023-11-15  
Antagandebeslut:  
Lagakraft:

#### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning (med genomförandebeskrivning)
- Grundkarta (nybyggnadskarta i samrådshandling)
- Illustrationskarta (inkluderad i plankarta)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Naturvärdesinventering (2021 och 2022)

Plankartan följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2020:5 för digital plankarta.

#### Planens syfte och huvuddrag

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillskapa naturnära bostadsbebyggelse som en vidareutveckling av Lindvallens tätort. Området ligger nära Svansjön, Experiumtorget och alpinskidsystem. För att säkerställa rekreation och natur ska naturen få en stor plats i bostadsområdet. Planförslaget tillförs centrumverksamhet som även kan serva verksamheter till omgivande bostads- och rekreationsområden.

Ytterligare syftar planen till tillhandahålla framkomlighet i form av gator och teknisk försörjning.

Förenligt med 3, 4  
och 5 kap. MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

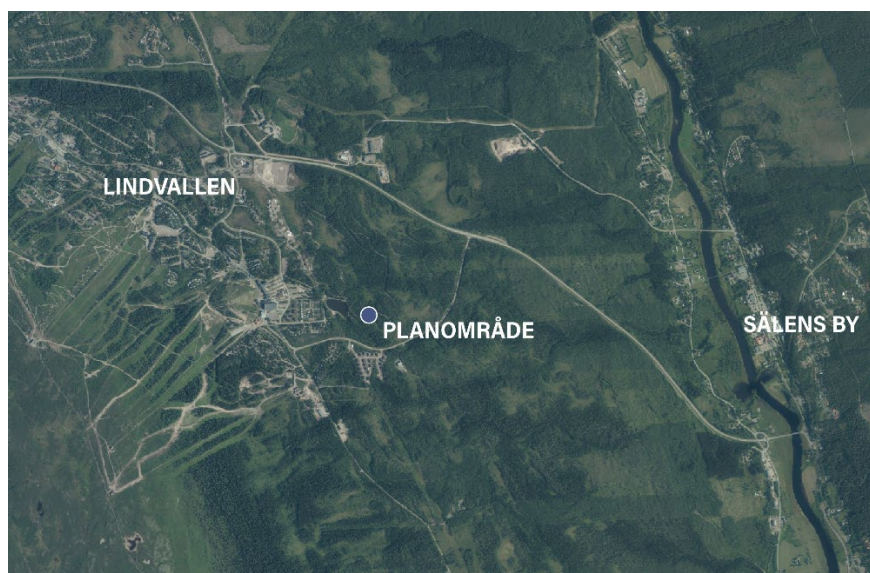
- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden. (MB kap. 3)
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. (MB kap. 4)
- Medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids. (MB kap. 5) Se vidare under Riksintressen och Miljö kvalitetsnormer.

Se vidare under Riksintressen och Miljö kvalitetsnormer.

## Plantdata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydöst om Svansjön i östra Lindvallen, Sälenfjällen. Planområdets areal är drygt 3,3 hektar



Planområdet i förhållande till Lindvallen och Sälen by. Ortofoto Lantmäteriet, illustration Tengbom.



Planområdet i förhållande till omgivning. Ortofoto Lantmäteriet, illustration Tengbom.

Markägo-  
förhållande

Planområdet omfattar fastigheter Västra Sälen 3:3 skifte 3, 5:3, 3:51 samt 3:85.  
Samtliga fastigheter ägd av privata fastighetsägare.

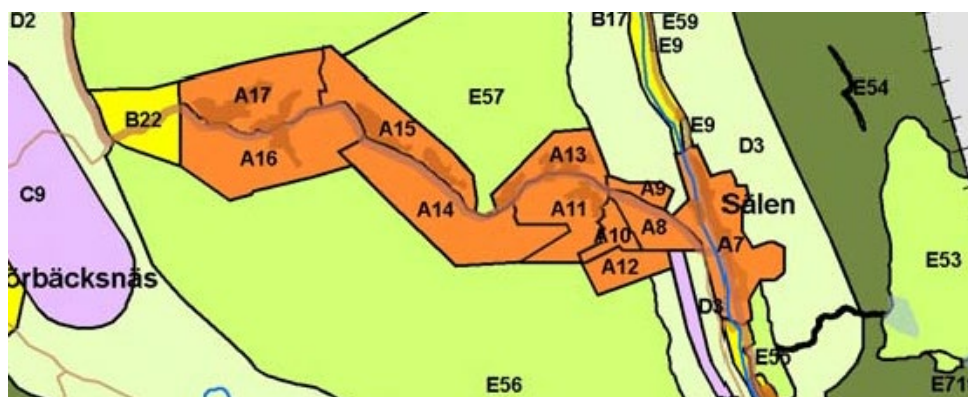
Kommunala  
beslut

## Tidigare ställningstaganden

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslutade att bevilja planbesked 2023-11-15.

Översiktsplanen

Malung-Sälens översiktsplan dateras tillbaka till år 2009. Planområdet ligger på gränsen mellan de utpekade områdena med starka bebyggelseintressen A8, Lindvallen östra, samt A10, Lindvallen södra, i kommunens översiktsplan. Klassningen innebär att planförslaget ligger inom ett område med starka bebyggelseintressen.



Kartan visar rekommendationsområden längsmed Fjällvägen. Orangea områden är utpekade områden med starka bebyggelseintressen. Karta: Malung-Sälens kommun.

Lindvallen östra utgörs av ett obebyggt område mellan det stora kraftledningsstråket som löper förbi Lindvallen och Sälens by. Området nyttjas idag för skogsbruk samt även för skidspår. Området är strategiskt beläget för en utveckling av fritidsboende. Turism har en lång historia i Dalarnas fjällområden och letar sig tillbaka till 1800-talet. Det är inte bara ur ett kommersiellt hänseende som turismen har betydelse, utan även en betydande kulturell företeelse. Turismnäringen ses som en central och stark näring i kommunen. Turismnäringen är även under ständig förändring och servicenäringen är en viktig del.

Lindvallen södra omfattar de sydligaste delarna av Lindvallens anläggning med Snöcenter som centralpunkt. Områdets nordvästra delar där planområdet är beläget är till stor del redan utbyggt.

Som framtidsvision anger kommunen i översiktsplanen att det ska finnas attraktiva bostäder och varierande boendeformer för olika skeden i livet. Vidare är även fritidsbebyggelsen ett stort inslag i kommunens bebyggelse särskilt i Sälenområdet. Det är viktigt att även fritidsbebyggelsen ges attraktiva lägen och får en god boendemiljö.

I översiktsplanen tar kommunen även upp aspekter kring turistanläggningar och deras anspråk, bland annat i form av utökad logikapacitet där den övervägande

delen av de nya bäddarna som ska anläggas i kommunen behöver byggas i centralt belägna områden nära liftar och serviceanläggningar. Vidare bör sommarturismen öka vilket bidrar åretrunsyssetsättning. För att kunna turismnäring under större delar av året bör boendekapaciteten öka samt boende som svarar mot nya trender och krav från marknaden erbjudas.

Kommunen anser att den fortsatta utvecklingen av fritidsbostäder i det centrala fjällområdet främst ska ske genom förtätningen och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden.

En naturinventering ska tas fram som underlag för planläggning i området. Även VA-förhållanden ska särskilt beaktas.

Intentionerna med detta planarbete bedöms stämma överens med översiktsplanen.

#### Gällande detaljplaner

En mindre del av planområdets västra del ligger inom redan detaljplanelagt område för Detaljplan Lindvallen östra från 1984. Detaljplanen är en stor plan som därefter till stor del ersatts av nyare detaljplaner. I planområdets sydöstra del regleras område för stugbyändamål med kapacitet för 140 husvagnar/lägenheter. Totalt tillåts även tre våningshus.

I den gällande detaljplanen planläggs marken som omfattas av planförslaget som område för stugbyändamål samt en högspänningsledning. I dagsläget är denna högspänningsledning nergrävd.



*Gul markering visar planområdet för Detaljplan Lindvallen östra från 1984. Ortofoto Lantmäteriet, illustration Tengbom.*

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för skyddade vattendrag i form av Västerdalälven.

Länsstyrelsen har pekat ut fjällvärlden från Trandstrand till Treiksröset som område med riksintresse med hänsyn till rörligt friluftsliv. Tilltänkt bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms inte påverka tillgången till fjällmiljö. Den tilltänkta bostadsbebyggelsen kan istället möjliggöra att fler kan bo eller besöka fjällmiljö.

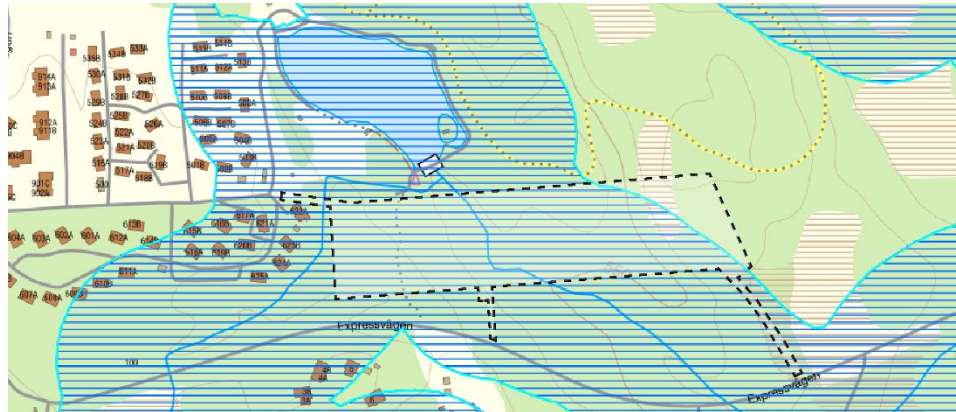
Länsstyrelsen har även pekat ut Västerdalälven och Österdalälven med omgivande mark som område riksintresse för skyddade vattendrag. Planområdet ligger på över 2 kilometers avstånd från Västerdalälven. I planarbetet studeras lämpligt

omhändertagande av dagvatten för att inte påverka riksintresseområdet nedströms.

Försvarmakten har pekat ut ett område från Karlstad i söder upp till Älvdalen i norr som riksintresse för lågflygningsområde med påverkansområde. Området har valts ut då det är glesbefolkat och att det finns stora ytor för manövrering och kvantitativa samövningar. Övningarna sker med markförband. Inom området behöver andelen höga objekt begränsas. Enligt Försvarmakten betraktas all flygning under 300 meter över hav eller land som lågflygning. Absolut lägsta tillåtna flyghöjd inom området är 30 meter över land. Planområdet angränsar till befintlig bebyggelse av i relation till kringliggande samhällen låg eller medelhög karaktär. I nära angränsning ligger Hemfjället som delvis tornar över mer låglänta området där planområdet ligger. Planområdet reglerar på sin höjd högsta nockhöjd till maximalt 15 meter.

## Strandskydd

Enligt MB 7 kap 18 g § återinträder strandskyddet när en detaljplan ändras eller ersätts. Delar av aktuellt planområde ligger inom 100 meter från Svansjön samt avrinningsområden söder från Svansjön vilka rinner genom planområdet och påverkar delar av planområdet.



Blått skrafferat område illustrerar utpekat strandskydd vid planområdet. Svart streckad linje visar planområdet. Karta Länsstyrelsen Dalarna, illustration Tengbom.

Förutsättningen för att upphäva strandskydd är att det dels ska finnas ett särskilt skäl enligt miljöbalken kap 7 § 18 c punkt 1–5 och att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Bland de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet anges i punkt 5; att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Turismen och besöksnäringen utgör en betydande del av arbetsmarknaden i kommunen och är en förutsättning för kommunen och regionens ekonomiska tillväxt. En förutsättning för en välmående turistnäring är möjligheten att övernatta i anslutning till turiständamålet med närhet till olika faciliteter som erbjuds inom området. Planförslaget som medger bostäder av olika karaktär skapar förutsättningar för att nå olika målgrupper som kan förväntas vara intresserade av hel- eller delårsboende.

Stora delar av Lindvallen påverkas av strandskydd då tätorten har flera vattendrag rinnandes genom sig. För att kunna bedriva den turistnäring som önskas inom tätorten finns efterfrågan på boende i nära anslutning till de friluftsfaciliteter som finns att tillgå. I översiktsplanen anges att den fortsatta utvecklingen i fjällområdet i



så stor utsträckning som möjligt ska bygga på förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar närhet till redan ianspråktagna områden. Planförslaget ligger i linje med ställningstagandet i översiktsplanen. Alternativet för tillväxt i område som inte omfattas av strandskydd hade i stället kunnat innebära att obebyggda områden utan kontakt med övrig bebyggelse tas i anspråk vilket kan resultera i en negativ påverkan på naturen i området.

Strandskyddet syftar förutom att trygga allmänhetens tillgång till stränder och vattendrag även till att skydda goda livsvillkor för djur och växtlighet. En naturvärdesinventering har gjorts för området där Svansjön inte bedömts ha naturvärden. I dagsläget bedrivs vattenskiidsport på sjön och är präglad av mänsklig närvaro. En bäck som rinner igenom planområdet i nordsydlig riktning. Naturvärdesinventeringen visar att det finns arter intill bäcken och eventuella ingrepp i området ska ske med stor försiktighet och eftertanke för att minimera ytterligare skador. I planförslaget har hänsyn tagits till avrinningsområdet som löper genom planområdet. Avrinningsområdet som naturmark för att både skapa en buffert mellan bebyggelse och naturen samt tillgängliggöra naturen för allmänheten.

Med bakgrund i det särskilda skälet punkt 5: att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose det angelägna intresset med god ekonomisk tillväxt samt på grund av planområdets begränsade naturvärden kopplade till sjön och vattendragen avses strandskyddet upphävas med stöd av kap 7 § 18 c punkt 5 i Miljöbalken.

Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av kvartersmark och allmän plats GATA där den idag råder alternativt kommer återinträda. Strandskyddet är i plankartan upphävt och skiljs av med sekundär egenskapsgräns.

#### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar utpekade enligt fornminnesregistret.

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

I samband med en ny detaljplan ska en bedömning göras om de åtgärderna som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan (PBL 4 kap 34§). Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras.

Som stöd för kommunens ställningstagande har en undersökning om upphävandet antas medföra betydande miljöpåverkan upprättats och bifogas i planhandlingarna. Kommunens bedömning är att planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

## Platsens förutsättningar

#### Mark, natur- och kulturmiljö

Marken består i huvudsak av fast mark i form av morän. Terrängen inom planområdet varierar mellan 566 och 543 m.ö.h.

Inför uppstart av planarbetet har två naturvärdesinventeringar gjorts, den första under augusti 2021 och den andra under mars 2022. Planområdet består av ett skogsområde med insprängda småmyrar. En bäck slingrar sig genom skiftet från Svansjön i norr som kantas av äldre sumpskog vilken klassats som objekt med visst naturvärde. Bäckens med intilliggande sumpskog är lite nedskuren och erbjuder

därmed lite fuktigare miljö. Där återfanns ett mindre antal garnlav *Alectoria sarmentosa* NT (nära hotad), lite violettgrå tagellav *Bryoria nadvornikiana* NT, *Calicium denigratum* NT, liten svartspik *Chaenothecopsis nana* och halmgul örnlav *Ochrolechia alboflavescens* NT. En ganska bra variation och trädskiktning är faktorer som höjer värdet men påverkan från omgivningen och allmänt slitage sänker det. Sammanfattningsvis klassas objektet som "Vissa naturvärden".

Vid inventeringen letades efter spår av gammal verksamhet men utan resultat. Inga noteringar i Länsstyrelsens offentliga databas finns.

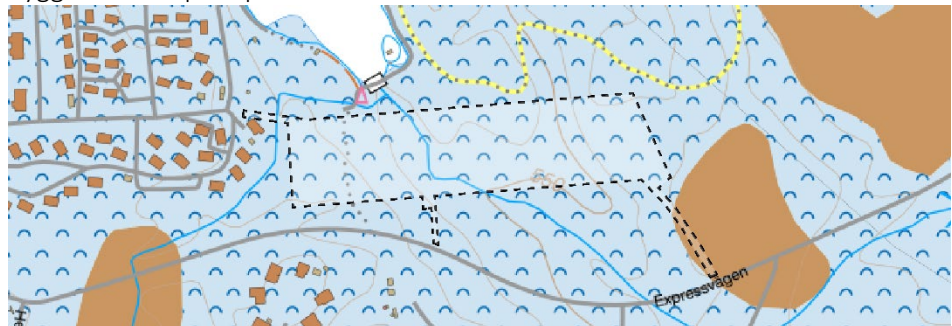
Planområdet ligger inom Skogsstyrelsens utpekade område för frötäktssområde.

Offentlig och kommersiell service

Befintlig kommersiell service i form av butiker, restauranger etc. finns att tillgå i de mer centrala delarna av Lindvallen. Närmsta matbutik går att nå cirka 1 km nordväst om planområdet. Offentlig service såsom vårdcentral och skola finns i Sälen By cirka 3 km bort.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom planområdet består av fastmark i form av morän som generellt sett anses ha god bärighet samt medelhög genomsläpplighet. En mindre del av planområdets sydöstra del angränsar enligt SGU:s Jordartskarta av torv men ingen byggrätt tillåts på utpekad mark.



Det blåa området illustrerar kullig morän, det bruna illustrerar torv. Svart streckad linje visar planområdet. Karta SGU, illustration Tengbom.

Förorenad mark

Det finns ingen känd potentiell förorening i marken inom planområdet. Upptäcks markföroreningar i samband med markarbetena ska den omhändertas i enlighet med gällande lagstiftning.

Gator, trafik och kollektivtrafik

I dagsläget består planområdet av oexploaterad mark och inga fordon rör sig inom området. Söder om planområdet går den enskilda vägen Expressvägen gå längsmed planområdet södra delar på cirka 20–110 meters avstånd och fortsätter sedan i en halvmåneform som tillsammans med Nya fjällvägen omringar planområdet, kringliggande skog, Svansjön och bostadsområden. Cirka 700 meter från planområdet löper den statliga vägen väg 66, Fjällvägen, i östvästlig riktning.

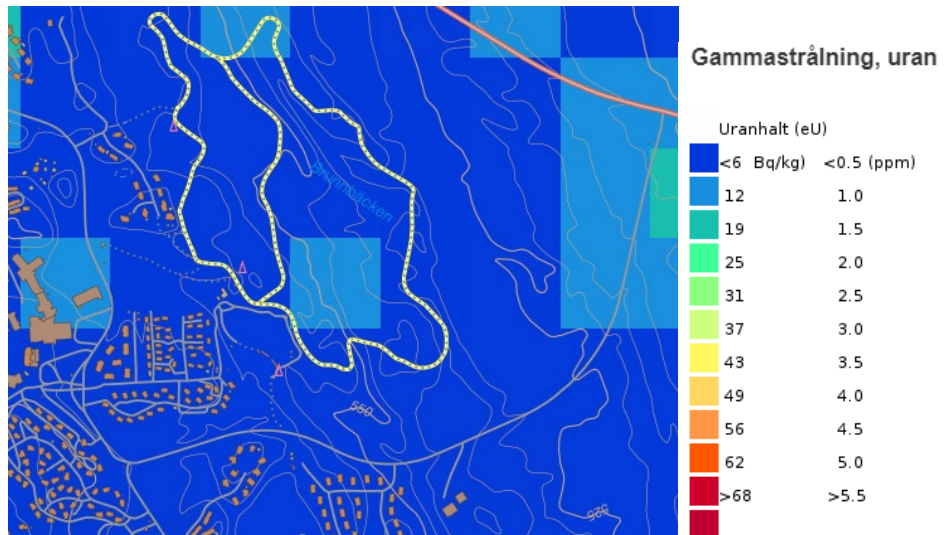
Reguljär busstrafik passerar söder om planområdet och närmsta hållplats ligger på cirka 80 meters avstånd på Expressvägen. Långfärdsbussar trafikerar under vintersäsong Sälenfjällen och flertalet storstäder samt Mälardalen. Närmaste flygplats är Scandinavium Mountains och ligger i Rörbäcksnäs och nås med bil eller buss på cirka 25 minuter.



Planområde i förhållande till närmsta busshållplats. Ortofoto Lantmäteriet, illustration Tengbom.

## Radon

Enligt SGU:s karta över gammastrålning, uran ligger planområdet inom mark med en Uranhalt mindre än 6 Bq/m<sup>3</sup> vilket klassas som lågradonmark. För byggnader som uppförs på lågradonmark behöver inga åtgärder med avseende på radonskydd utföras.



Utdrag ur SGU:s karta över gammastrålning, uran. Karta SGU.

## Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar 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. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Närmaste avstånd till mitten av riksväg 66 är över 700 meter. Vägen är som är relativt tungt trafikerad, med en årsmedeldygntrafik, ÅDT, på mellan 2001–4000

per körbana. Vägen leder från Sälens by till Sälenfjällen och för att ta sig vidare till övriga populära destinationer för skidåkning, Högfjellet, Tandådalen och Hundfjellet, passerar man Lindvallen. Baserat på avståndet till Fjällvägen bedöms planområdet ha liten bullerpåverkan från denna källa vilka inte överskrider Boverkets riktvärden för buller. Expressvägen ligger på ett avstånd av 20–110 meter och kan antas ha ett mindre antal fordon på vägen än Fjällvägen. Vägen nyttjas främst för att ta sig till södra Lindvallen och bedöms således inte heller generera buller som överskrider riktvärdena.

Planerad  
bebyggelse

## Platsens förändringar

Planförslaget syftar till att möjliggöra främst bostadsbebyggelse inom planområdet. Lindvallen består i dagsläget av en- eller flerbostadshus som utgår hel- eller delårsboende. Planförslaget tillåter både en- och flerbostadshus i olika delar av området. Beroende på hur byggrätterna används bedöms området kunna innefatta mellan cirka 110–175 bostäder. Utifrån topografi, landskapsbild och med hänsyn till kringliggande bostäder och aktiviteter har byggrätter anpassats. Sälenfjällen präglas av en omgivning som upplevs naturnära och där lägre hus dominerar.

Svansjönsområdet är ett aktivitetsområde som används av besökare från runtom Sälenfjällen. Området innefattar höghöjdsbana och längdskidsspår vilka ligger nära de norra delarna av planområdet. Kommunen bedömer att aktivitetsområdet behöver visas hänsyn avseende upplevd närhet till tillkommande byggnader samt påverkan på vyer. Planförslaget har såldes utformas så att förhållandevis högre bebyggelse tillåts i områden där terräng och förhållande till kringliggande natur- och kulturupplevelser ger en begränsad omgivningspåverkan utifrån landskapsbild. I områden som är mer framträdande för omgivningen har en mer begränsad byggrätt bedömts vara lämplig.

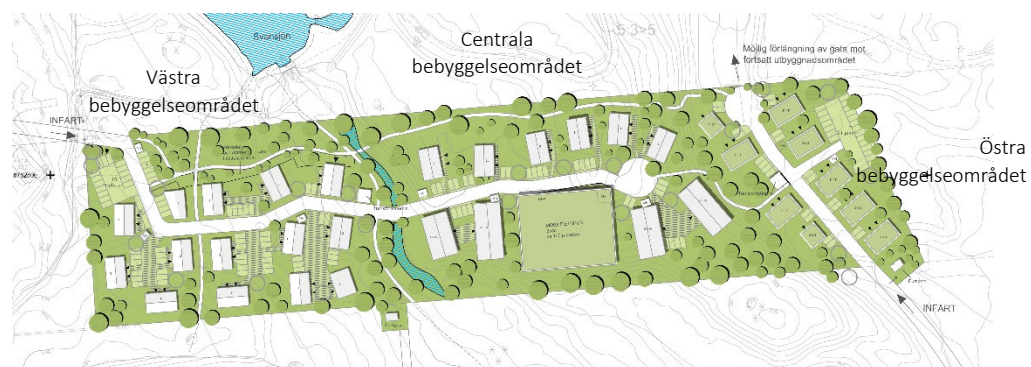
För att minimera omgivningspåverkan lämnas området närmst Svansjön som naturmark. Naturen blir som en buffertzoon mellan bostads- samt centrumområdet och aktivitetsområdet vilken kan användas av alla. Kopplingen mellan dessa målpunkter kan skapa platsbildning och målpunkter för både boende och besökare i området.



*Visualiseringen visar utblick från Svansjöns norra strand mot planområdet. Visualisering Tengbom.*

Planområdet kan delas in i tre mer sammanhängande bebyggelseområden, den västra, det centrala och det östra. Utöver anpassade höjder har även

utnyttjandegrad i form av byggnadsarea reglerats. Byggrätter för parhus har reglerats för att motsvara cirka 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea per byggnad. För flerbostadshusen har byggrätten reglerats för att motsvara cirka 300 m<sup>2</sup> per byggnad. För att säkerställa att inte alltför stora, solitära byggnader som avviker från övrig bebyggelse i området kan uppföras regleras all kvartersmark till att största byggnadsarea per huvudbyggnad för bostäder är 300 m<sup>2</sup>.



Illustrationskarta över planområdet. Karta Tengbom.

De tre bebyggelseområdena utgörs av olika bostadstyper och andra funktioner. I delområdet i nordväst, närmst Svansjön, tillåts bostadsbebyggelse med begränsad nockhöjd på 6,5 meter. Det innebär att husen kan byggas som parhus med två bostäder per byggnad i en våning med möjlighet vindsvåning eller sovloft. Utifrån närheten till Svansjön och dess besökare bedöms det nordvästra delområdet vara lämpligt för att genom planförslaget skapa en flexibilitet och möjlighet till småskaliga centrumverksamheter i dessa byggnader. Således har planförslaget reglerats så att användning CENTRUM tillåts i detta delområde. I planområdets sydvästra del vilken ligger på ett längre avstånd från Svansjön tillåts bostäder med högre nockhöjder. Här tillåts fortsatt parhus men med en nockhöjd på 10 respektive 11 meter, beroende på lokala terrängförhållanden. Regleringen kan innebära två våningar och vindsvåning vilket även kan möjliggöra mindre lägenheter inom bebyggelsen.



Visualisering över planerad bebyggelse i planområdets västra och centrala delar. Visualisering Tengbom.

Övrig bebyggelse i områdets centrala delar efterliknar byggrätter i västra delen. Närmst Svansjön regleras nockhöjden till 6,5 meter och desto längre avstånd från sjön tillåts högre bebyggelse om 10-11 meter beroende på lokala terrängförhållanden. Inom alla kvarter längsmed den västra lokalgatan reglerar takvinkel till minst 30 grader och maximalt 45 grader. En brantare takvinkel bidrar till att minska den totala volymen av byggnader och således minska påverkan på vyer.

I områdets östra del regleras parhus likt övriga området. Här regleras ingen takvinkel, men nockhöjden är reglerad till 11,5 meter.



*Inringade byggrätter inom planområdet vilka tillåter lägre och mindre bostadsbebyggelse samt centrum i den nordvästra delen. Karta Tengbom.*

Flerbostadshus föreslås byggas i planområdets centrala delar där terrängen och avståndet till kringliggande aktivitetsområden bedöms tillräckligt för att bostadsbebyggelsen inte påtagligt ska påverka omgivningens upplevelse av landskapsbilden. För att ytterligare skapa avstånd till Svansjön placeras dessa byggrätter i de södra delarna av det centrala området. Två kvarter på varsin sida om föreslaget mobilitetshus tillåts med två stycken lägenhetshus per sida. Nockhöjden är reglerad till 15 meter inom båda områden. Flerbostadshusen bedöms kunna rymma cirka 15 lägenheter per hus och föreslås utföras i lamellform i 3–4 våningar för att kunna anpassa vardera byggnad till den varierande topografin i området.



*Inringad byggrätt i den centrala delen av planområdet tillåter högre flerbostadshus. Karta Tengbom.*



*Principbilden visar högre bebyggelse i planområdets centrala delar i förhållande till omgivande natur och föreslagen lägre bebyggelse. Visualisering Tengbom.*

Ett mobilitetshus medges i planområdets östra del för att tillgodose det parkeringsbehov som tillkommande bostäder kommer generera vid ett genomförande av planförslaget. En parkeringslösning i form av ett parkeringshus bedöms kunna generera ett liv mellan bostadsbebyggelsen som inte ytmässigt domineras av biltrafik. Parkeringshuset bedöms ha utrymme för cirka 100 parkeringsplatser. Ytan avsedd för mobilitetshus ska kunna användas som markparkering för bebyggelse väster om bäcken i händelse av att övriga bostäder inte ännu byggts. Först när bebyggelse öster om bäcken byggs bedöms parkeringsbehovet motivera att bygga ett parkeringshus.



*Inringad byggrätt i den centrala delen av planområdet vilken tillåter mobilitetshus. Karta Tengbom.*

Särskild omsorg kommer läggas vid byggnadernas arkitektoniska utformning och anpassas till kringliggande bebyggelse avseende volym och gestaltning. Planområdets byggrätt har delats in i olika kvarter vilka har givits utnyttjandegrad i form av största byggnadsarea samt reglering av byggnadsverks höjd i form av maximal nockhöjd efter analys av varje kvarters terrängförutsättningar. Syftet med att reglera varje kvarter är att anpassa bebyggelsen till omgivningen för att minimera omgivningspåverkan. Inom all kvartersmark regleras maximal byggnadsarea per huvudbyggnad för bostäder till 300 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnader får uppföras till maximalt 15% av fastighetsytan och ha en nockhöjd på maximalt 4,5 meter.



Vidare finns ett antal utformningsbestämmelser vilka gäller inom all kvartersmark. Fasader för huvudbyggnader ska huvudsakligen utföras med trä. Inslag av andra material får förekomma i begränsad omfattning. Färgskalan för huvudbyggnader ska vara dämpad och baserad på jordnära kulörer. Syftet med bestämmelserna är att tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till kringliggande natur. Takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdelar får uppta maximalt en tredjedel av takets längd utan att avvika från byggnadens nockhöjd. Dessa bestämmelser syftar till att reglera så att tillkommande bebyggelse anpassas till bebyggelsen runtomkring. För att säkerställa att naturen inom planområdet bevaras i möjligaste mån regleras även marken anordnande och vegetation där vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.



*Principbilden visar en slingrande väg genom bebyggelse i mindre skala vilket tillåts i planområdets västra och östra delar. Visualisering Tengbom.*

Planförslaget pekar dessutom ut två platser för tekniska anläggningar i form av pumpstationer. Planförslaget innefattar även en bestämmelse som reglerar att bygglov inte krävs för transformatorstation. Dessa får även anläggas inom naturmark.



*Inringade byggrätter inom planområdet vilka tillåter tekniska anläggningar. Karta Tengbom.*

Följande planbestämmelser föreslås gälla inom planområdet:

#### **Användning av allmän plats**

- GATA<sub>1</sub> (Lokalgata) – tillämpas för trafik som har sitt mål vid gatan
- NATUR (Naturmark) – tillämpas för naturmark i syfte att skydda de grön- och blåstrukturer som skapar karaktär och skapar lokala ekosystem

#### **Användning av kvartersmark**

- B (Bostäder) – tillämpas i områden för olika boendekaraktär
- C (Centrum) – tillämpas i områden som får användas för olika verksamheter såsom handel, service, samlingslokal och jämförliga verksamheter
- P (Parkering) – tillämpas i område där mobilitetshus planeras för att säkerställa att parkeringsbehovet möts.
- E<sub>1</sub> (Pumpstation) - tillämpas för ytor lämpade att anlägga pumpstationer för att tillgodose behovet av VA-försörjning i samband med bostadsbebyggelse

#### **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

Upphävande av strandskydd

- a<sub>1</sub> - strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen tillämpas inom områden där strandskydd finns. Motivet till upphävandet är att kvarteret bedöms utgöra mark som behövs för tätortsutveckling som inte kan tillgodoses på annan plats

Utformning av allmän plats

- räddningsväg<sub>1</sub> – Framkomliga ytor för räddningsfordon ska finnas för att knyta ihop bostadsområdena vid behov
- dagvatten<sub>1</sub> – Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Bestämmelsen tillämpas vid en anlagd bäck som agerar avrinningsområde från Svansjön finns
- gång<sub>1</sub> – Gångväg får uppföras. Syftet är att kunna knyta ihop olika målpunkter i området

#### **Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark**

Huvudmannaskap

- Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploatering i huvudsak för fritidsändamål vilket gör att även den allmänna platsen i stor utsträckning används av turister. Således anser kommunen att de inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken

Ändrad lovplikt

- Bygglov krävs inte för transformatorstation vilken får läggas inom naturmark. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden

#### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Begränsning av markens bebyggelse

- ö<sub>1</sub> - planbestämmelsen tillämpas för att reglera markens utnyttjande. Inom egenskapsområdet får mark inte förses med byggnadsverk. Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att bygga inom 4,5 meter från framtida fastighetsgräns

#### Höjd på byggnadsverk

- $h_{1-4}$  – tillämpas för att reglera högsta nockhöjd inom olika byggrätter. Nockhöjd är avståndet mellan medelnivån som marken har invid byggnadskroppen upp till yttertaketets högsta del. En högre nockhöjd på 15 meter tillämpas i planområdets centrala delar där större flerbostadshus tillåts medan en lägre nockhöjd, mellan 6,5 och 11,5 meter, tillämpas för resterande byggrätter

#### Takvinkel

- $o_1$  – Minsta takvinkel är 30 grader. Största takvinkel är 45 grader. Bestämmelsen tillämpas i planområdets västra och centrala delar för att reglera intrycket av volymer inom bostadsområdet. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader närmst kringliggande bebyggelse har igenkännbara gestaltningsmässiga drag och former

#### Upphävande av strandskydd

- $a_2$  - strandskyddet är upphävt inom områden där strandskydd finns. Motivet till upphävandet är att kvarteret bedöms utgöra mark som behövs för tätortsutveckling vilken inte kan tillgodoses på annan plats

#### Utnyttjandegrad

- $e_{1-8}$  – tillämpas för att reglera största byggnadsarea inom olika byggrätter. Planbestämmelsen syftar att reglera bebyggelsens omfattning där huvudbyggnad för bostäder ämnas uppföras. Den maximala byggnadsarean för bostäder varierar mellan 100 och 800 m<sup>2</sup>. För parkeringshuset regleras maximal byggnadsarea till 1560 m<sup>2</sup>

#### Villkor för lov

- $a_3$  – Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän markparkering på marken som är avsatt för parkeringshuset har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkeringsbehovet tillgodoses vid genomförande.
- $a_4$  – Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän parkeringsplatser inom parkeringshus vilka täcker antalet parkeringsplatser som bygglovet medför har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att parkeringsbehovet tillgodoses vid genomförande.

#### **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

##### Markens anordnare och vegetation

- Vegetation ska återställas i nya anlagda slänter. Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter

##### Utformning

- Fasader för huvudbyggnader ska huvudsakligen utföras med trä. Inslag av andra material får förekomma i begränsad omfattning. Bestämmelsen syftar att säkerställa gestaltning som speglar befintlig bebyggelses uttryck
- Färgskalan för huvudbyggnader ska vara dämpad och baserad på jordnära kulörer. Bestämmelsen syftar att säkerställa en gestaltning som speglar färger i kringliggande natur

- Takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdelar får uppta maximalt en tredjedel av takets längd utan att avvika från byggnadens nockhöjd

#### Utnyttjandegrad

- Maximal byggnadsarea per huvudbyggnad för bostäder får vara 300m<sup>2</sup>. Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att reglera uppförandet av huvudbyggnader
- Komplementbyggnader får uppföras till maximalt 15% av fastighetsytan och ha en nockhöjd på maximalt 4,5 meter. Bestämmelsen tillämpas för att reglera uppförandet av komplementbyggnader

Genomförandetiden regleras i plankartan till 120 månader från den dag beslutet om antagande får laga kraft.

#### Gator och trafik

I planförslaget föreslås bostadsområdena kunna nå västerifrån via bostadsområdena Gröna byn och Dalbyns vägnät respektive söderifrån från Expressvägen. En lokalgata från Gröna byn och Dalbyn föreslås löpa genom planområdet i östvästlig riktning och tillgängliggör byggrätter i planområdets västra och centrala del. Längsmed gatan finns ett antal gatuparkeringar för att tillgodose tillgänglighetskrav, ha lättillgängliga besöksparkeringar vid centrumverksamheter och de kan även användas exempelvis för att underlätta hantering av bagage. Boendeparkering samlas i förstahand i föreslaget mobilitetshus i planområdets mittersta del. Lokalgatan i östvästlig riktning löper cirka 300 meter och avslutas med en vändzon.

Från Expressvägen föreslås en lokalgata som löper över fastighet Västra Sälen 5:3 till Västra Sälen 3:3 i nordsydlig riktning där byggrätter medges. Parkeringsplatser med upp till 4 parkeringar per fastighet möjliggörs längsmed gatan. Gatan tillåts fortsätta österut på kvartersmark och säkerställs genom prickmark. Österut kan fler parkeringar anordnas och möjligheten att knyta an till marken öster om planområdet finns. Lokalgatan i nordsydlig riktning avslutas i en vändzon i norr man kan i händelse av vidareutveckling av marken kring Svansjön fortsätta längre norrut.

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms upp emot 160 bostäder kunna byggas. Av dessa nås cirka 130 av bostäderna från lokalgatan som ansluter till vägnät inom Gröna byn och Dalbyn. Vägen genom Gröna byn och Dalbyn är en cirka 6 meter asfalterad väg. Hastighetsbegränsningen inom området är 30 km/h. Resterande cirka 30 bostäder belägna i den östra delen och nås från lokalgata som ansluter till Expressvägen.

Parkeringsbehovet bedöms kunna säkerställas dels genom mobilitetshuset vilken bedöms kunna rymma cirka 100 p-platser, dels genom markparkering i anslutning till bostäderna. I illustrationskartan finns strax över 100 markparkeringsplatser utpekade i områdets centrala och västra delar. Planförslaget reglerar villkor för bygglov för olika byggrätter för att säkerställa att markparkering alternativt mobilitetshus kommer till stånd vid ett genomförande av detaljplanen.

För att skapa en robusthet vid eventuell blockering av lokalgator medges räddningsvägar inom naturmarken för att skapa framkomliga vägar för räddningsfordon. För att Vamas ska kunna nå pumpstation i planområdets centrala

delar medges även en lokalgata från Expressvägen. Pumpstation i den sydöstra delen av planområdet kan nås via föreslagna lokalgata i öster.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planförslaget innebär att tekniska anläggning i form av två pumpstation tillåts anläggas i planområdets centrala och östra del.

Ett planeringsdokument "Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer" har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen som vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplans ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

I samband med EU-rapporteringen 2019 hade Vamas i samråd med Naturvårdsverket en dialog gällande användandet av beräkningen 90:e percentilen för att räkna ut den maximala genomsnittliga veckobelastningen, vilket redovisas i Vamas utredning "Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen - idag och i framtiden". Beräkning skulle representera ett uppskattat veckomedelvärde för belastningen från tätbebyggelsen när den är som högst. Beräkningen ansågs dock inte ge en rättvis bild av belastningen utifrån den stora säsongsvariationen som råder i Sälenfjällen. Värdet på belastning blev väldigt lågt och ansågs därmed inte vara representativ. För att få en rättvisare bild av belastningen användes istället en beräkning för den högst belastade veckan vid rapporteringen, vilket var 22 600 pe. Maximal genomsnittlig veckobelastning för Sälenfjällets reningsverk uppstår framförallt under veckor på året då det är som flest boende i fritidshusområdena, dvs i anslutning till jul- och nyårshelgerna, sportlovsveckor samt påskhelgen. Året kan delas in i max-, hög-, och lågsäsong. Maxbelastning råder under ca 3 veckor per år och högbelastning under ca 14 veckor. Resterande 35 veckor är reningsverket lågbelastat.

Sälfjällets reningsverk fick under år 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongsvariation som är i Sälenfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong.

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden*. De empiriska mätningarna av BOD7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe),  $pe=0.54 \times BT$  (totalt antal bäddar). Planförslaget bedöms resultera i maximalt runt 700 bäddar. Vid ett genomförande av planförslaget motsvarar den beräknade avloppsbelastningen således 378 pe (54 gram BOD7 per person och dygn). Vid eventuell centrumutveckling kan centrumverksamheter göra att belastningen varierar något, men variationen bedöms vara försumbar.

Utifrån det nya tillståndet bedömer Vamas att Sälfjällets reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av planförslaget.

Planområdet ligger i direkt anslutning till verksamhetsområde för spillvatten. Verksamhetsområde för dricks- och spillvatten ska bildas i samband med att detaljplanen antas.

### Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt rinner på markytan från bland annat hårdgjorda ytor som hustak, vägar, parkeringar mark och stenläggning. Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges till övervägande del av naturmark. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken kan avledas till iordninggjorda vägdiken.

Inom planområdet finns väl tilltagna ytor för snöupplag.

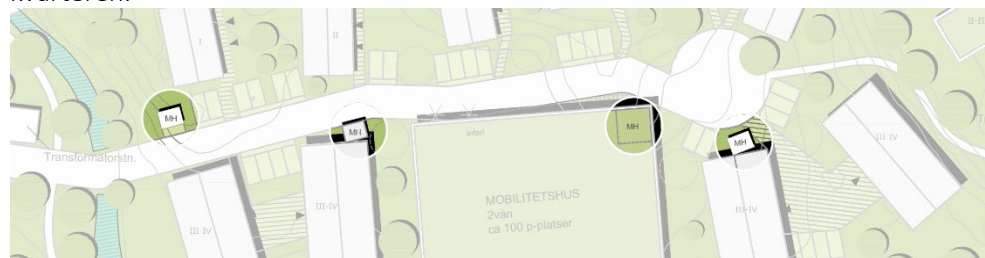


*Illustrationskarta över planområdet med förslag på snöupplag (svartstreckade cirklar). Karta Tengbom.*

### Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Kommunens återvinningsstation vid Gubbmyren cirka 2,5 km därifrån. Inom planområdet kan hantering av avfallsprodukter rymmas inom kvartersmark.

Illustrationskartan visar möjlig placering av miljöhus i anslutning till de olika kvarteren.



*Urklipp från illustrationskartan vilken visar exempel på möjliga placeringar för miljöhus. Miljöhusen kan vara fristående eller anläggas inom mobilitetshuset. Karta Tengbom.*

### El/Värmeförsörjning

Området kan anslutas till Malung-Sälens Elnät. Malung-Sälens Elnät har bedömt ha behov av två transformatorstationer. Planen medger elnätsstation inom naturmark och bygglov krävs inte för anläggning av dessa. Illustrationsplanen visar två exempel på placering av elnätsstation.

### Brandskydd

Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. Brandposter finns vid Sälffjällstorget (2500 meter) och på brandstationen i Lindvallen (cirka 1,4kilometer).

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 meters gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Det brandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov eller bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnaders tekniska utförande. Vidare ska byggnaderna kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.



Kartan visar exempel på placering av brandpost (grå prick) och dess 50 meters räckvidd (grå cirkel). Exakt placering av brandpost regleras ej i detaljdetaljplaneskede, men funktionen inryms inom allmän plats. Karta Tengbom.

Planförslaget reglerar räddningsväg inom naturmark för att säkerställa att framkomliga ytor för räddningsfordon ska finnas.

### Sociala frågor

#### Tillgänglighet

Samtliga bebyggda ytor med omgivande mark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Byggnadens invändiga utformning regleras i bygglov.

#### Jämlikhet

Ur ett jämlik- och jämställdhetsperspektiv bedöms planförslaget inte medföra några negativa förändringar.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet. Detaljplanen medger användningen bostäder, centrum och tekniska anläggningar. Planförslaget bedöms inte påverka vatten- eller luftkvaliteten i området så att miljö kvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Planområdet omfattas inte av de normer för buller som finns då varken större vägar (3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år), eller större civila flygplatser (över 50 000 flyg rörelser/år) finns i närheten.

## Genomförandebeskrivning

Organisatoriska  
frågor

### Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande.

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 120 månader, 10 år, från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändra, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ekonomiska  
frågor

### Ansvarsfördelning

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är exploatören. I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärderna som krävs för att genomföra denna detaljplan hos Lantmäteriet. Exploatören bekostar ansökan om att ta bort befintliga gemensamhetsanläggningar.

Anläggningsförrättning för att bilda ny gemensamhetsanläggning bekostas av exploatören.

Samordning mellan exploatören och VAMAS kommer att ske vad gäller vatten och avlopp. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. kommer att regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Flyttning av fiber eller andra ledningar som blir nödvändiga vid byggnation bekostas exploatörerna.

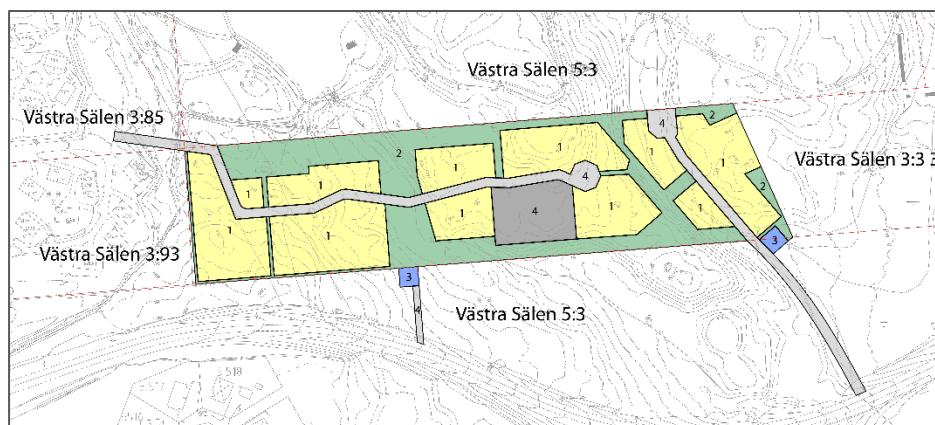
Fastighets-  
rättsliga frågor

### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheter Västra Sälen 3:3 skifte 3, 5:3, 3:51 samt 3:85. Samtliga fastigheter ägd av privata fastighetsägare.

Vid en genomförande av planen kommer fastigheterna genomgå en fastighetsreglering. Byggrätter för bostäder och centrum, markerade med siffran 1 i illustrationen nedan, ligger alla inom fastighet Västra Sälen 3:3 och bildar vid ett genomförande av planförslaget nya fastigheter. Naturmark, markerad med siffran 2 i illustrationen, kvarstår inom fastighet Västra Sälen 3:3. Pumpstationer ligger både inom fastighet Västra Sälen 3:3 och 5:3. Vägar och mobilitetshus ligger i dagsläget inom Västra Sälen 3:3, 3:85, 3:93 samt 5:3. Vid ett genomförande av planen kommer dessa ombildas till egna fastigheter. Dessa kommer exploatörer vara huvudman för.





Illustrationen visar befintliga fastigheter och nya fastighetsbildningar enligt planförslaget. De röda streckade linjerna visar befintliga fastighetsgränser för de påverkade fastigheterna.

Fastigheter	Konsekvenser
Västra Sälen 3:3	Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastigheter för bostadsändamål. Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastigheter för gata. Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastighet för mobilitetshus (parkering).
Västra Sälen 3:85	Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastighet för gata.
Västra Sälen 3:93	Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastighet för gata.
Västra Sälen 5:3	Delar av fastigheten avstyckas för att bilda nya fastigheter för gata.

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska upprättas för vägar, parkering och vägunderhåll.

#### Servitut/ledningsrätt

VA-ledningar förläggs i största möjliga mån vid tomtgräns och ledningsrätter skapas för detta. Det åligger exploitören att se till att servitut/ledningsrätter skapas för befintliga och nya ledningar och att dessa skrivs in i Lantmäteriets fastighetsregister för de fastigheter som ska belastas av servitut och/eller ledningsrätt.

Verksamhetsområde för dricks- och spillvatten ska bildas i samband med att detaljplanen antas.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploatering i huvudsak för fritidsändamål vilket gör att även den allmänna

platsen i stor utsträckning används av turister. Således anser kommunen att de inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.

#### Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har tagits fram av Lantmäteriet.

## Konsekvenser av planens genomförande

Ev. konsekvenser av avvikelser från översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med de intentioner som beskrivs i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Sammanfattning av konsekvenser

Planen medger i förstahand bostadsändamål samt till viss del centrum. Påverkan på allmänheten och konsekvenserna av planen bedöms vara begränsade. Vid ett genomförande av detaljplanen tas naturmark till viss del i anspråk. Planen bedöms kunna resultera i en till viss del ökad trafikbelastning jämförelse med vad nuvarande markanvändning ger upphov till. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende främst i form av trafik och buller. Dessa störningar förväntas bli begränsade i och med att byggnation främst kommer att ske under barmarkssäsong då grannfastigheterna inte nyttjas i samma utsträckning som under vintersäsongen.

## Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Sälengårdarnas Bygg AB genom planeringsarkitekter Emmy Linder och Anders Nilsson på Tengbom på uppdrag av EHP Holding AB.

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekter Ario Racho och Amitis Fouladi samt stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.