

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Gammeldårdsområdet – delen Norra triangeln och
Västra Sälen 5:70

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2024-08-19

SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING

2024-08-19

Detaljplan för Gammelgårdsområdet – delen Norra triangeln Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Naturvärdesinventering 2016
- Naturvärdesinventering 2023
- Geoteknisk undersökning 2016
- VA-karta 2024
- Dagvattenkarta 2024
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Under 2017 och 2018 upprättades ett förslag till ny detaljplan för tre områden i Gammelgårdsområdet. Områdena var ett centralt beläget grönområde, en mindre yta i öster (Västra Sälen 5:70) och ett område direkt norr om befintlig bebyggelse i Gammelgårdsområdet, den så kallade Norra triangeln. Norra triangeln är ett område med fastigheter som bildades i slutet av 1940-talet.

I maj 2019, i samband med antagandet av detaljplanen, beslutade kommunfullmäktige att inte ta med Norra triangeln och det östra området utan endast det centralt belägna grönområdet antogs. Motivet till att inte ta med Norra triangeln var bland annat att detaljplaner som omfattar ny bebyggelse förhållandevis högt upp på kalvfjället bör invänta den kommande översiktsplanen.

För att förtydliga skälen för uppdelningen av detaljplanen föreslogs ett tilläggsyrkande: *Beslut om fritidsbebyggelse i anslutning till kalvfjäll och som inte ligger i direkt anslutning till befintlig skid- och liftanläggning ska ske först när ny översiktsplan är behandlad av kommunfullmäktige.*

Detta beslut överklagades till förvaltningsrätten som kom fram till att beslutet om tilläggsyrkandet skulle upphävas på grund av att det inte tillkommit i laga ordning med hänvisning

SAMRÅDSHANDLING

till att kungörelsen och bredningen inte uppfyllde kommunal-lagens krav.

För att säkerställa att beslutet tillkommit i laga ordning beslutade kommunstyrelsen att förtydliga denna punkt med att det ursprungliga tilläggsyrkandet gäller en fråga om en riktlinje.

Således bedöms inte denna punkt förhindra att planarbetet för Norra triangeln kan återupptas.

Arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan har visat sig kräva mer tid än väntat och en ny översiktsplan kommer att dröja ytterligare ett par år. De senaste åren har en viss skillnad blivit tydlig mellan helt nya planområden samt förtätning och kompletteringar av befintliga områden. Kommunfullmäktiges syfte med beslutet var att invänta den kommande översiktsplanen för att utifrån de planeringsförutsättningar som där framkommer bättre kunna prioritera mellan alla de önskemål om helt nya, fjällnära, områden som exploatörer framför. Under tiden har det visat sig görbart och i vissa fall lyckat med kompletteringar av befintliga områden. Detta har gjorts i form av rena förtätningar där man möjliggjort delning av äldre, stora tomter samt dels i form av nya områden av begränsad storlek i direkt anslutning till ett befintligt bebyggelseområde.

Norra triangeln i Gammelgårdsområdet är ett exempel på ett förtättnings- och kompletteringsprojekt som stämmer bra överens med de principer för komplettering som Malung-Sälens kommun arbetat med de senare åren.

En av de saker som lyftes fram i planarbetet 2017/2018 var en oro för hur bebyggelsen skulle utformas i det relativt exponerade läget. Sedan dess har ett förslag på begränsad bebyggelse i Norra triangeln tagits fram av exploatören i samarbete med en arkitekt. Detta förslag visar på mycket stor hänsyn till topografi och naturmiljö, inte minst genom en konsekvent utformning och gestaltning.

Det finns goda möjligheter att föra dessa gestaltungsprinciper vidare i planbestämmelser som då säkerställer en hänsynsfull byggnation av området.

SAMRÅDSHANDLING

Utifrån detta beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2023 att arbetet med en detaljplan för Norra triangeln i Gammelgårdsområdet kan återupptas och ett reviderat förslag kan skickas ut på samråd (2023-06-21, § 83).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av fastigheten Västra Sälen 5:42, tillsammans med 10 st sedan tidigare avstyckade större fastigheter inom Gammelgårdsområdet, kan fastighetsregleras och bebyggas med bostäder i form av fritidshus. Två av de befintliga fastigheterna samt delar av tre fastigheter planläggs som naturmark.

Området ligger i gränslandet mellan kalfjäll och fjällskog. Därför är det viktigt att bebyggelsen anpassas till landskapet och att synligheten från fjällen runtomkring minskas.

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

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger är låg, ligger i redan bebyggt område och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljökvalitetsnormer 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 (2010:900), PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §.

SAMRÅDSHANDLING

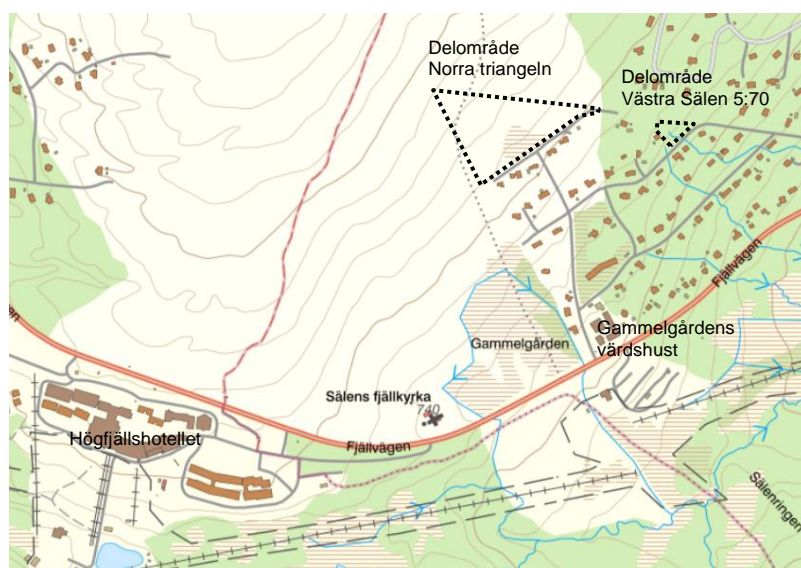
Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Ett genomförande av planen kommer att innebära ingrepp i fjällmiljö. Planen föreslår inga verksamheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Även om planens genomförande kan antas medföra negativa effekter lokalt bedöms de som små i ett större sammanhang. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte innebära en betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge

Planområdet består av två delområden, Norra Triangeln och Västra Sälen 5:70. Området är beläget cirka 300 meter norr om Gammelgårdens Vårdshus och cirka 800 meter nordost om Högfjällshotellet.



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

Areal

Planområdets areal (två delområden) är cirka 2,6 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushåll-

SAMRÅDSHANDLING

ningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

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

Planområdet berörs även av riksintresse *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

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

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.

Föreslagna utbyggnadsområden ligger inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A13 Köarskärs-Gubbmyren-Digernäsområdet* i den kommuntäckande översiktsplanen.

Inom område A13 medges att "förtätning inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt".

Avseende byggrätter och förtätning noteras även i översiktsplanens avsnitt 7.1 angående Planer att ökade byggrätter och förtätning bör vara möjligt i liftnära områden, avstånd bör ej överstiga 200 m, samt restriktivitet till byggrätter över 120 m², eller 10 % av tomtytan.

De två utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanelagt område ett tillskott på 10 tomter inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära

SAMRÅDSHANDLING

samt i direkt anslutning till vandrings- och skidleder.

Planändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan då bebyggelsestillskottet bedöms som tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats samt vara av måttlig storlek och beläget i ett liftnära område. Planproblematiken bedöms också vara begränsad då områden som tas i anspråk för ny bebyggelse inte inrymmer utpekade naturvärden samtidigt som VA-försörjning och väganlutning av området kan ordnas.

Detaljplaner m m

Nu aktuell detaljplan ligger inom *Byggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl. (T9)*, fastställd 1964-03-06. Marken är planlagd som allmän plats – parkmark, större delen av kvartermarken blev redan 1948 avstyckade som fritidshustomter.

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

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-09-28 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Aktuella delområden plockades bort från dåvarande detaljplanen vid antagandet. I samband med att det åter blev aktuellt att återuppta arbetet med aktuella delområdet togs ärendet upp för beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden som då beslutade att arbetet med detaljplan för Norra triangeln i Gammelgårdsområdet kan återupptas och ett reviderat förslag kan skickas ut på samråd (2023-06-21, § 83).

SAMRÅDSHANDLING

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Marken inom den Norra triangeln sluttar åt sydost mellan 770 och 750 meter över havet (möh). Området består av myrmark och en svagt trädbevuxen fjällhed. I områdets centrala del finns en diffus och grund ravin.

Marken inom fastigheten Västra Sälen 5:70 sluttar relativt brant åt sydost mellan 738 och 731 möh. Området är bevuxet med granskog med inslag av björk, rönn och sälg.

Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt. För att minska att befintlig markvegetation påverkas av markarbeten införs en planbestämmelse som anger att marknivån endast får ändras där byggnader, uteplats, parkeringsplats och tillfartsväg anordnas (n_1) samt att anlagda slänter ska återvegeteras (n_2).

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

Naturvärdesinventering De områden som föreslås exploateras med ny bebyggelse har under juni 2016 inventerats av HL Taigabas. Naturvärdesinventeringen sammanfattas nedan.

Området i Norra triangeln består idag av myrmark och en svagt trädbevuxen fjällhed. Myrmarken som ligger centralt inom området innehåller ett flertal källor liggande som ett pärlband varför hela myren blir som ett källdrog. Myrmarken bedöms ha högt naturvärde och själva källorna högt/mycket högt värde. Myrmarkens naturvärde minskar med avståndet till huvuddroget. Fastmarken bedöms trivial och heterogen utan utpekade naturvärden.

Området i Norra triangeln ansågs tidigare vara för mycket kalfjäll samt stora vyn från Fjällvägen mot fjället för att byggas i samband med framtagandet av gällande byggnadsplan under 50-60-talet. Idag är trädgränsen synnerligen diffus. Av åldern på träden att döma har trädgränsen ganska snabbt vandrat upp de senaste 40 åren. För ca 60 år sedan bör gränsen till kalfjäll ha gått strax ovanför Gammelgården

SAMRÅDSHANDLING

som idag ligger i skogsmarksområde. Topografiskt minskar lutningen något mot norr varför markytan blir smått konvex. Härigenom syns inte Gammelgården eller Fjällvägen från området i Norra triangeln.

Marken inom Västra Sälen 5:70 består av granskog på fastmark med flera strömfåror, delvis underjordiska. Ett rikt inslag av löv som björk, rönn och sälg finns. En del granar har ansenlig ålder. Fältskiktet är i själva strömfåror av rikt högörtsslag och på höjdryggarna blåbärsristyp med inslag av ljung. Sammantaget är större delen av fastigheten av nyckelbiotopklass. Det innebär inget automatiskt skydd utan en klassning som anger mycket högt naturvärde. Den lilla del av området som återstår i östliga hörnet är av mer trivial karaktär och saknar tydliga naturvärden.

Sammanfattningsvis sägs i naturvärdesinventeringen att med undantag av påpekade naturvärden anses resterande ytor sakna natur- eller kulturvärden av sådan grad att de utgör hinder. Kontroll mot berörda myndigheters register visar inte heller på kända eller förväntade värden. För området Norra triangeln skulle fjällmark tas i anspråk men med den situationen som råder idag hittas svårigen skäl som inte bör ha rätt för de högst belägna bebyggda tomter som finns idag.

När det gäller friluftaktivitet vad avser Norra triangeln så konstateras i naturvärdesinventeringen att åtkomsten till fjället kan ske från åtskilliga andra ställen.

För myrområdet i Norra triangeln gjordes en kompletterande naturvärdesinventering juni/juli 2023. Denna inventering omfattar skyddsvärd eller krävande flora samt fauna och eventuella störningar på det hydrologiska systemet.

Myrens naturvärden är beroende på helheten och källorna som dels har ett värde som vattentäkt för faunan och utgör ett tämligen sällsynt inslag. Källor har också ett uttalat skyddsbehov genom Miljöbalken.

För att utröna källorna har vattenprover på de två största källorna tagits vid två tillfällen. Färgen var svagt brun vilket talar för ett relativt ytligt tillflöde. I juni låg pH på 4,7 för båda källorna och i juli 4,8 respektive 4,9. Med den surheten kan

SAMRÅDSHANDLING

man borträkna förekomsten av vattensalamandrar och det stora flertalet vattenlevande insekter. På grund av myrens struktur och källorna är ändå naturvärdet högt.

Den västligaste gatan berör myren måttligt och huvudflödet marginellt och den kompletterande naturvärdesinventeringens slutsats är att om marktäckduk används bör myrens naturvärde påverkas i minimal utsträckning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning finns utförd daterad 2016-11-11 vilken sammanfattas nedan.

Marken inom den Norra triangeln domineras av moränjordar som inom flacka och låglänta partier överlagras av torv. Ett torvområde har påträffats inom områdets centrala del. Torvens mäktighet varierar mellan 0,8-1,2 m.

Marken inom Västra Sälen 5:70 utgörs av moränjordar.

Inga ytblock och berg i dagen noterades inom planområdet. Berget bedöms kunna ligga relativt ytligt. Generellt för planområdet gäller vidare att grundvattenytan kan förväntas ligga relativt ytligt inom stora delar av området och yt- och markvatten kan förväntas förekomma i riklig omfattning under nederbördsrikaperioder och snösmältningsperioder. Även vattenförande lager i jordprofilen kan förväntas.

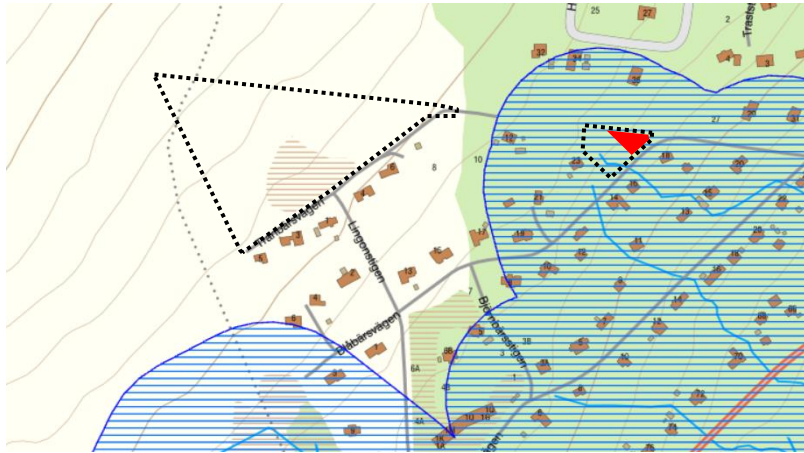
Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med torv erfordras urgrävning av torv ner till morän och återfyllning med ny kontrollerad fyllning.

Inför fortsatt projektering av området kan beroende på val av bebyggelse kompletterande geotekniska undersökningar erfordras.

Strandskydd

Planområdet omfattas av generellt strandskydd för en mindre bäck väster om i detaljplanen föreslagen byggrätt inom Västra Sälen 5:70.

SAMRÅDSHANDLING



Områden som enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag berörs av strandskydd (blå skraffering). Detaljplanens två delområden är ungefärligt markerade med streckad svart linje. Område i detaljplanen som berörs av strandskydd är ungefärligt markerat med rött.

Strandskyddet föreslås upphävas inom föreslagen byggrätt för bostäder (B) inom Västra Sälen 5:70. Upphävandet framgår av planbestämmelsen (a₂).

Fri passage längs bäcken bedöms inte försämrats av planområdets exploatering eftersom avståndet mellan bäcken och exploateringen bedöms vara minst 20 meter.

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

Berörda områden inom 100 meter från bäcken saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anför:

Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrund är turistindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

SAMRÅDSHANDLING

Sammantaget bedöms intresset att ta marken i anspråk för bostad tyngre än strandskyddsintresset.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse Områden inom planområdet är idag obebyggda. Delområde Norra triangelns och delområde Västra Sälen 5:70:s södra delar gränsar till utbyggt vägnät och fritidsbebyggelse.

Bostäder (B) Den nya bebyggelsen som kommer ligga högst upp i aktuell detaljplan kommer att ligga på ungefär samma höjdnivå som den högst belägna bebyggelsen i Köarskär (område öster om aktuell plan) och cirka 15 höjdmeter lägre än högst belägna bebyggelse i Högfjällsutsikten (område väster om aktuell plan).

Delområde Norra triangeln

Inom delområde Norra triangeln förslås nio fritidstomter. Fyra fastigheter i den västra delen och en i den östra delen med en minsta fastighetsstorlek på 1650 kvadratmeter (d_1) och fyra fastigheter i den östra delen med en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter (d_2).

På de större fastigheterna är största byggnadsarea för huvudbyggnad 150 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet. Härutöver får högst 32 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e_1).

På de mindre fastigheterna i den östra delen, är största byggnadsarea 130 kvadratmeter för huvudbyggnad per fastighet. Härutöver får högst 32 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e_2).

Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter för komplementbyggnader per fastighet (e_4).

Delområde Västra Sälen 5:70

Inom detta delområde föreslås en fastighet med en minsta storlek på 600 kvadratmeter (d_3).

Största byggnadsarea för huvudbyggnad begränsas till högst 100 kvadratmeter. Härutöver får högst 16 kvadratmeter användas endast till balkonger/altaner (e_3).

SAMRÅDSHANDLING

Gestaltning

För båda delområdena gäller följande. Endast friliggande hus får uppföras (f_1). På varje fastighet får det endast uppföras en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (f_2). Högst två lägenheter får inredas per fastighet (v_1).

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter i delområde Norra triangeln och 6,5 meter i delområde Västra Sälen 5:70. För komplementbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter (h_1 och h_2). Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader (o_1). För att smälta in bra i omgivningen och inte synas på långt avstånd ska fasader utgöras av trä i mörka kulörer och matt yta (f_5).

För delområde Norra triangeln som ligger högre upp på fjället är det viktigt att huvudbyggnaden inte utformas som en solid likformig byggnad utan får en mer småskalig struktur. För huvudbyggnaden gäller då att den ska bestå av olika sammansatta volymer, där respektive volym kan ha olikanockhöjder eller placeras i vinkel (f_3). Här får byggnader även endast byggas med sadeltak (f_4) samt att taken ska vara av vegetativ art, sås om sedum, gräs, mossa eller dylikt (f_6). Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida (f_7) och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter (f_8). För att minska antalet byggnader mot fjället ska komplementbyggnader i den västra delen av delområde Norra triangeln byggas öster om huvudbyggnad mot gatan (f_9). Gärdsgård får anläggas vid fastighetsgräns (f_{10}).

Bygglov

Bedömningen av vilken byggnadsarea som gäller för de olika delområdena är framtagna utifrån den värdefulla miljön, fastigheternas storlek och de topografiska förhållandena. Med anledning av detta ska någon mindre avvikelser från planbestämmelserna inte medges i samband med bygglovet.

SAMRÅDSHANDLING



Försag till utformning av delområde Norra triangeln.

Bygglövbefriade åtgärder

Planområdet, delområde Norra triangeln ligger i gränslandet mellan fjällskog och kalfjäll som utgör en värdefull miljö. Området väster om planområdet är inkörsporten till fjällvärlden. Där startar Södra Kungsleden med den mest lättillgängliga fjällvärlden och planområdet blir synligt från leden. Med anledning av den värdefulla miljön är det viktigt att bebyggelsen anpassas till fjällmiljön och att synligheten från fjällen runt omkring minskas. Med hänsyn till detta har egenskapsbestämmelser införts som bland annat reglerar färg, fasadklädning och taktäckning (f_5 och f_6). För att minska antalet byggnader mot den öppna fjällmiljön i väster styr detaljplanen för den västra delen av delområde Norra triangeln att eventuella komplementbyggnader ska placeras öster om huvudbyggnad mot GATA₁ (f_9).

Enlig lag finns olika bygglövbefriade åtgärder (ofta krävs endast en anmälan och eventuellt ett startbesked). Åtgärderna regleras i plan- och bygglagen (PBL) och tillåts utöver det kommunen reglerar i detaljplanen. Enligt 9 kap. 8 §, 1 st, 2 a punkten, PBL, ges kommunerna möjlighet att i detaljplanen utöka lovplikten för områden som utgör en värdefull

SAMRÅDSHANDLING

miljö och därför anses känsliga för bygglovbefriade åtgärder.

Möjligheten till bygglovbefriade åtgärder riskerar att påverka områdets helhet negativt då utformningen av dessa inte kan styras i detaljplanen. De bygglovbefriade åtgärderna kan innebära negativa konsekvenser för den värdefulla fjällmiljön. Det är viktigt att även bygglovbefriade åtgärder anpassas till den värdefulla miljön och att dess synligheten från fjällen runtomkring minskas så som gjorts för huvudbyggnaderna.

Den utökade lovplikten som föreslås med aktuell detaljplan gäller för friggebod (9 kap. 4 § 1 st 3 p), attefallshus (9 kap. 4 a §), attefallstillbyggnader (9 kap. 4 b §) och för att färga om, byta fasadklädnad eller taktäckning (9 kap. 5 §) samt uppförande av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel (9 kap. 5 a §) och regleras med egenskapsbestämmelsen (a₁).

Service

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

Tillgänglighet

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.

SAMRÅDSHANDLING

Friytor

Naturområde

Ett naturområde (NATUR) har utlagts inom området Norra triangeln för att bevara värdefull myrmark med källdråg.



Myrmarken med källdråg.

Ett naturområde har utlagts högst upp mot fjällterrängen inom Norra triangelns nordligaste spets för att få en naturlig bebyggelsegräns ur landskapsbildssynpunkt.

Inom Västra Sälen 5:70 har naturområde utlagts för värdefull skogsmark. En planbestämmelse finns införd för att skydda området som säger att skogsområde med granar och blandad lövskog ska bevaras (träd₁). Marklov krävs även för trädfällning (a₁).

Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Trafik och gator

Trafikmatning

Väg 66 är belägen söder om Gammelgården och planområdet. Trafikmatning av planområdet bedöms kunna ske från befintlig infart vid Gammelgården och via befintliga vägar inom Gammelgårdsområdet. Infarten vid Gammelgården är anpassad med uppdelat körfält vid vänstersväng och matarvägen upp i området är asfalterad och bedöms klara en ökad trafik. Trafikförsörjning av områdena bedöms därmed som möjlig.

SAMRÅDSHANDLING

Lokaltrafik (GATA₁)

Ny gata behöver anläggas inom delområde Norra triangeln för att nå tilltänkta fastigheter Västra Sälen 5:62-5:64 i områdets västra del. Gatusträckningen har anpassats för att i största möjliga mån undvika utpekade värdefulla myrmarksområde beläget huvudsakligen inom Västra Sälen 5:69.

Befintligt gatunät i området ingår i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55 där ny gata föreslås ingå.

Övriga tilltänkta fastigheter i delområde Norra triangeln samt delområde Västra Sälen 5:70 ansluts direkt mot befintligt gatunät tillhörande gemensamhetsanläggning Västra Sälen ga:55 (Tranbärsvägen, Lingonstigen och Hjortronvägen). Tilltänkt fastighet på Västra Sälen 5:42 ansluts mot befintligt gatunät via en kortare servitutsväg över fastighet Västra Sälen 5:66.

Parkering

Parkeringsbehovet för fritidshuset ska anordnas inom respektive fastighet, inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till cirka en p-plats per fyra bäddar vilket motsvarar cirka 2-3 platser per fastighet. Detta bedöms klaras inom planområdets kvartersmark.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar längs riksväg 66 och närmaste busshållplats är belägen söder om planområdet i höjd med Gammelgården.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport väster om Hundfjället och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Båda med busstransfer till hållplatsen vid Gammelgården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag finns inget kommunalt vatten inom Gammelgårdsområdet och planområdet ligger heller inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Vamas planerar för att hela Gammelgårdsområdet ska införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten.

Vattenförsörjningen till bebyggelsen inom Gammelgårdsområdet, hotell Gammelgården, Högfjällsgården och Fjällkyrkan sker idag från gemensamhetsanläggningen

SAMRÅDSHANDLING

Västra Sälen ga:56:s vattentäkt. Vatten till anläggningen tas från vattentäkt belägen öster om Norra triangeln upp mot fjällslutningen.

Genom tidigare kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening, som förvaltar ga:56, framgår att vattenflödesprover visar att tillgången ligger stadigt över året på cirka 117 m³/dygn. Normalförbrukning under högsäsong ligger på högst 50 m³/dygn.

De 10 nya tomterna bedöms sammanlagt ge ett tillskott i området motsvarande cirka 100 bäddar. Vattenförbrukningen bedöms komma att uppgå till cirka 12 m³ per medeldygn (100 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong. Kapacitet finns därmed att försörja tilltänkt exploatering med vatten.

I tidigare diskussion med Gammelgårdens Samfällighetsförening har framkommit att föreslagen fritidsfastighet inom Västra Sälen 5:70 kan anslutas till befintligt vattenledningsnät på samma sätt som övriga fastigheter i området har anslutits.

Vad avser fastigheterna i Norra triangeln kräver dessa en separat tryckstegring. Detta kan lösas genom en gemensam tryckstegring för planområdet eller att varje enskild fastighet löser det enskilt. Planen möjliggör en plats för en gemensam tryckstegringsstation i Norra triangelns östra del, tekniska anläggningar (E).

För befintlig vattenledning som passerar Norra triangelns östra del finns servitut i anläggningsförrättning.

Sälfjällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongvariation 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), $pe=0.54 \times$

SAMRÅDSHANDLING

BT (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag bedöms resultera i runt 100 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 54 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Beträffande avlopp har kontakt tagits med Vamas som meddelat att ledningar i området samt reningsverk i det kommunala nätet är väl dimensionerat för anslutning av planområdet.

Vamas kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

En va-karta daterad 2024-05-24 har tagits fram som redovisar befintliga och nya föreslagna ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Risk och sårbarhet vattentäkt

En risk- och sårbarhetsanalys har tagits fram för gemensamhetsanläggningen ga:56:s vattentäkt i samband med framtagande av gällande detaljplan för Gammelgården söder om planområdet.

Vattentäktens läge ovanför/långt öster om planerad ny bebyggelse och med ett tillrinningsområde som till största del består av fjällmark är utmärkt för en vattentäkt. Dessutom drar vattentäkten fördel av det skyddsområde som upprättats för den kommunala vattentäkten i Sälffjällstangen. Några större riskkällor finns inte heller inom tillrinningsområdet.

I riskanalysen framgår det att tillgängligheten till brunnarna är den största risken. En viktig faktor för att förbättra skyddet för vattentäkten ligger i att fastighetsägare, boende och hyresgäster i området blir medvetna om var brunnen är belägen så att man vid en eventuell olycka snabbt kan sätta in åtgärder för att förhindra spridning. Möjligheten att sätta upp skyltar bör övervägas. En annan viktig del är att se över och åtgärda det fysiska skydd som finns runt brunnen, t.ex. genom lås av luckor samt säkerställande av att inget ytvatten

SAMRÅDSHANDLING

rinner in i anläggningen vilket riskerar att förorena grundvattnet lokalt.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten och ansvaret för dagvattenhanteringen ligger hos fastighetsägare och verksamhetsutövare.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Västerdalälvens vattendragsyta* som omfattar cirka 15 km² och inom huvudavrinningsområde *Dalälven*.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *Fulufjället-Sälen* som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten *Malungsäsen-Sälen* och ytvattenförekomsten *Köarån och Västerdalälven*. Grundvattenförekomsterna, som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status.

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

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten då bebyggelseområden i stor utsträckning omges av naturmark och gatemark med diken. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till vägdiken eller naturmark. Avskärande diken kommer att behöva anläggas inom bostadsfastigheterna för att leda dagvatten ut till naturmark eller vägdiken. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten. Öppna diken kan förses med krosslager för bättre infiltration.

En översiktlig dagvattenutredning har gjorts för att studera ytvattnets avrinning i området samt ge förslag på lämpliga åtgärder gällande dagvattenhanteringen. Resultatet redovisas i en till detaljplanen hörande dagvattenkarta, daterad 2024-05-23.

Markarbeten ska utföras med särskild hänsyn till grund-

SAMRÅDSHANDLING

vattnet. Försiktighetsmått ska vidtas för att undvika föroreningar av grundvatten, till exempel i samband med förvaring av bränsle och vid bränslepåfyllning av maskiner. Eventuellt spill eller läckage ska samlas upp omedelbart och eventuell förorenad mark ska grävas bort.

EI/Tele

Området kommer att anslutas till Malung-Sälens Elnät AB: s nät.

För att säkerställa kapaciteten i området behövs ytterligare en transformatorstation. Mark planläggs för tekniska anläggningar (E₁) i den östradeln av delområde Norra triangeln. Befintlig väg kan behövas dras om, vilket exploatören bekostar.

För att smälta in bra i omgivningen och inte synas på långt avstånd ska fasader utgöras av trä i mörka kulörer och matt yta (f₅).

Skanova har en luftledning som går längs med Hjortronvägen och passerar planområdet delen Västra Sälen 5:70. Skanova har även ledningar parallellt med planområdet delen Norra triangeln i Tranbärsvägen och Lingonvägen.

Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen 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, exempelvis bergvärme 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 sophantering. Uppsamling av avfall är gemensam med Köarskärsfjällets stugområde genom avtal. Miljöstationen är belägen på Köarvägen. Vid tidigare kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening har de bedömt att den fungerar även efter en utbyggnad av bostäder i aktuell detaljplan. Om behov finns av ny egen miljöstation för Gammelgårdsområdet så finns utrymme för detta i *Detaljplan för*

SAMRÅDSHANDLING

Gammelgårdsområdet – delen Centrala grönområdet (laga kraft 2019-10-30).

Brandskydd

Planområdet ligger inom 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.

En brandpost finns idag ca 20 meter nordost om Gammelgårdens Vårdshus. Hela området planeras på sikt införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten. I samband med detta finns möjlighet att uppföra ytterligare en brandpost i området.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd och granskning under sommaren 2024 för att kunna antas under hösten 2024.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

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.

SAMRÅDSHANDLING

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheterna Västra Sälen 5:61-5:70 samt inom delar av Västra Sälen 5:42 och ägs av både företag och privatpersoner.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	<p>Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala spillvatten-nätet. Vattenförsörjningen löses genom utbyggnad av befintligt vattenledningsnät samt installation av tryckstegringsstation för vilket exploatören är ansvarig. För tillkommande vattenanläggning bildas en ny gemensamhetsanläggning, som genom avtal med ga:65 får tillgång till vatten.</p> <p>Samordning mellan exploatören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören.</p>
Vägnät	Ny lokalgata (GATA ₁) som föreslås inom Norra triangeln anläggs genom exploatörens försorg och överförs därefter till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning	Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar som detaljplanen ska förhålla sig till.
------------------------	---

SAMRÅDSHANDLING



Befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter i och runt planområdet.

Västra Sälen ga:56, ändamål vattenledningar med tillbehör. Här sker inga förändringar anseende ytor eller rättigheter.

Västra Sälen ga:55, ändamål väg och grönområde. Gemensamhetsanläggningen omprövas. Planförslaget innebär att mark som är upplåten för grönområden, till förmån för gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55, tas i anspråk för ny markanvändning, bostäder (B) och lokalgata (GATA₁) i aktuell detaljplan.

Detaljplanen kan föranleda justeringar av andelstal i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55. Nybildade fastigheter för markanvändningen bostäder (B) kommer att erhålla andelstal i Västra Sälen ga:55.

Som en följd av planförslaget behöver Västra Sälen ga:55 omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Om det på grund av omprövningen uppkommer en skada ska markägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § anläggningslagen). Alla områden som i aktuellt planförslag utgörs av allmänplats bör utgöra en del i Västra Sälen ga:55.

SAMRÅDSHANDLING

För att ansluta de nya bostadsfastigheterna som detaljplanen möjliggör till befintlig vattenanläggning i området måste nya vattenledningar anläggas. För de nya vattenledningarna bildas en ny gemensamhetsanläggning.

Ändringar av befintlig gemensamhetsändring sker genom omprövning och en ny bildas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteri-förrättningar.

Fastighetsbildning Fastighet Västra Sälen 5:69 samt delar av Västra Sälen 5:68 5:70 som inrymmer utpekade naturvärden (NATUR) samt Västra Sälen 5:61 och del av 5:62 föreslås fastighetsregleras över till fastigheten Västra Sälen 5:42. Fastighetsreglering krävs också för justering och ombildning av befintliga fastigheter Västra Sälen 5:66-68 samt 5:42.

Det är viktigt att området får en gles bebyggelse, därför behåller fastigheterna Västra Sälen 5:63-5:65 sin originalavstyckning från 1947 orörd. För att antalet fastigheter för bostadsändamål inte ska överstiga 9 stycken i området Norra Triangeln regleras minsta fastighetsstorlek till 1 650 kvadratmeter (d_1) i den västra delen och till 1 200 kvadratmeter (d_2) i den östra delen. I Västra Sälen 5:70 tillåts en fastighet för bostadsändamål och minsta fastighetsstorleken regleras till 600 kvadratmeter (d_3).

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

Fastighetsredovisning, grundkarta En grundkarta tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Sweco. Dessa handlingar ligger som grund för samråd

SAMRÅDSHANDLING

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

De två utbyggnadsområdena ger genom förtätning av redan detaljplanelagt område ett tillskott på tio fastigheter inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära samt i direkt anslutning till spårcentral för vandrings- och skidleder upp till fjällen söder om Fjällvägen.

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. De naturområden som tas i anspråk inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Källdrag och huvudflödet i myrmarken i Norra triangeln utpekade i naturvärdesinventeringarna behålls intakt i planförslaget. Gata anläggs beaktat den kompletterande naturvärdesinventeringen.

Den östra delen av Västra sälen 5:70 som föreslås exploateras nämns i naturvärdesinventeringen vara av mer trivial karaktär och sakna tydliga naturvärden. Väster om området som föreslås bebyggas finns en värdefull granskog med en bäckmiljö. Inom denna del har en planbestämmelse införts för skyddsbestämmelse för att skydda området skogen.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med cirka 100 bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom Gammelgårdsområdet.

Ökningen bedöms bli måttlig då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Vatten och avlopp

Ökningen av antalet bäddar inom planområdet medför en ökad belastning på Gammelgårdens Samfällighetsförenings vattenverk samt kommunalt reningsverk motsvarande

SAMRÅDSHANDLING

uppskattningsvis cirka 100 bäddar.

Bygglov

Detaljplanen reglerar utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder vilket innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader ska anpassas till huvudbyggnaderna karaktärsdrag gällande material, kulör och form.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande bebyggelse har ett lägre nyttjande.

Inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson, Miljö & Stadsbyggnadsförvaltningen, Malung-Sälens kommun.

Tomas Johnsson
stadsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2023-06-21 § 83
Beslut om granskning		
Antagen		
Vunnit laga kraft		

Vid handläggning av detaljplanen har *Plan- och bygglagen (2010:900)* används