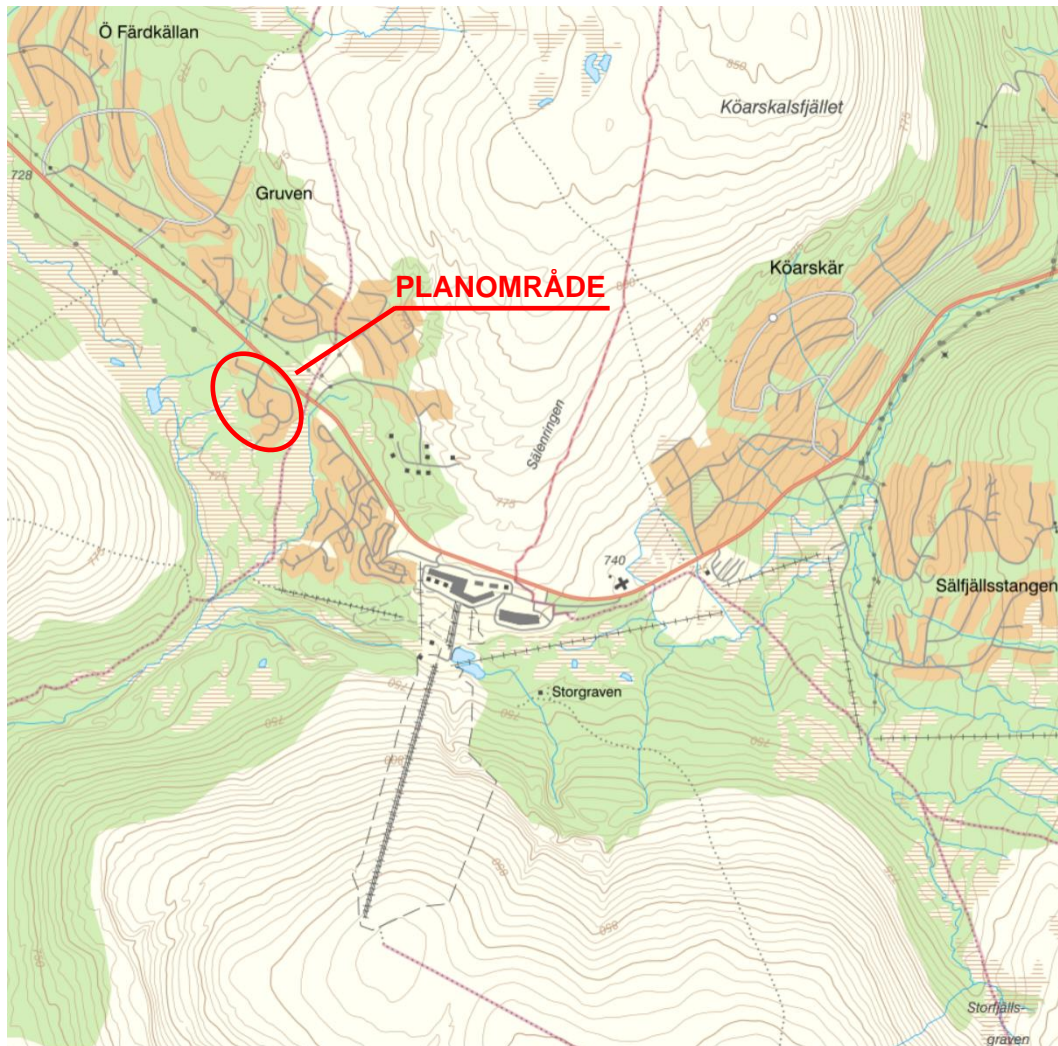


## PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för  
NYA TOMTER VID TALLMYREN I  
HÖGFJÄLLSOMRÅDET

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län  
Upprättad 2024-12-12

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3
Planens bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	4
Plandata	4
Läge	
Areal	
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	
Översiktliga planer	
Detaljplaner m.m.	
Kommunala beslut	
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden	
Strandskydd	
Bebyggelseområden	
Friytor	
Gator och trafik	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Plangenomförande	22
Organisatoriska frågor	
Ansvarsfördelning	
Fastighetsrättsliga frågor	
Konsekvenser av planens genomförande	24
Medverkande tjänstemän	25
Tolkning av detaljplanen	26

## PLANBESKRIVNING

2024-12-12

**Detaljplan för  
NYA TOMTER VID TALLMYREN I HÖGFJÄLLSOMRÅDET**  
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**HANDLINGAR**

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning

**PLANENS SYFTE  
OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att tillgodose efterfrågan på fritidsboende i Högfjällsområdet genom att föreslå förtätning av området Tallmyren med nio nya bostadstomter. Planen syftar även till att rätta till avvikelser från gällande detaljplan beträffande lokalisering av en del av vägen Tallmyrslingan som ligger på naturområde i gällande detaljplan. Tallmyren ligger back- och centrumnära samt invid skidspår vilket gör området lämplig att förtäta. Föreslagna tomter ligger efter vägen Tallmyrslingan bland befintliga tomter i området. För att spara naturmark såväl på som mellan tomterna ska tomterna noga passas in i terrängen. Detta görs genom att tomterna ges en begränsad area. För att få en sammanhängande detaljplan tas hela området Tallmyren med och inte enbart de nya bostadstomterna i detaljplanen.

**FÖRENLIGHET MED  
3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Tretröset* (4 kap. 2 § MB), *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB) samt inom riksintresset *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då de nya områdena som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv, ligger inne bland befintlig bebyggelse samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger endast är lägre byggnader.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

### UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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

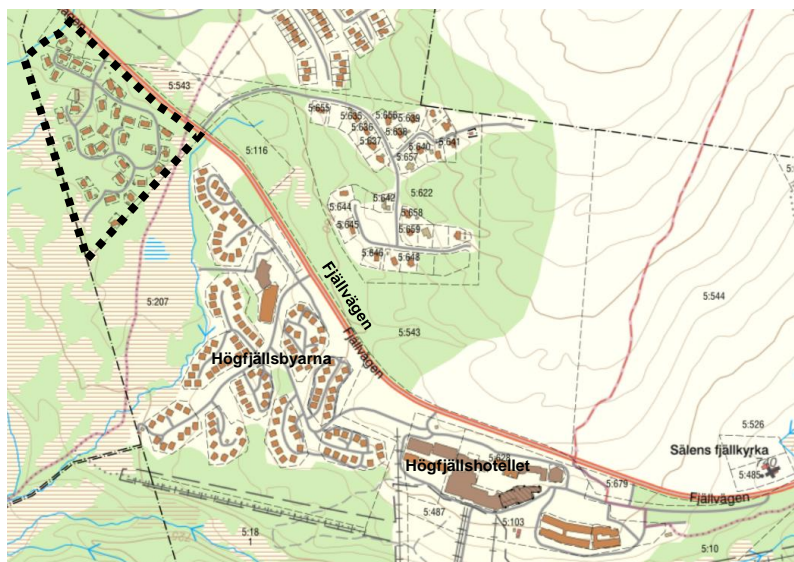
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § MB behöver därför inte upprättas.

Ett mindre antal nya tomter tillskapas i redan befintlig bebyggd miljö. Befintlig infrastruktur kan nyttjas.

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget vid Fjällvägen nordväst om Högfjällsbyarna och drygt 800 meter nordväst om Högfjällshotellet.



Översiktskarta, källa lantmäteriets karttjänst Min karta (2024-11-26). Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

#### Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 7,8 ha.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 § respektive 4 kap. 1 och 6 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

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

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

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

**Översiktliga planer**

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

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

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A14 Östra Kalven-Högfjället-Storfjället*, där bland annat följande rekommendationer anges.

*Liftar, pister och eventuella byggnader bör förläggas så att fjällkrönen med dess siluetter påverkas så lite som möjligt utifrån landskapsbildssynpunkt.*

*Exploatering inom område väster om Högfjällsbyarna bör kunna få prövas genom detaljplaneläggning förutsatt att bl a skoterfrågan avseende buller och problematik med korsning av tillfartsvägar etcetera kan lösas. Området bedöms även vara av visst värde för närboende och övriga besökare till Sälensfjällen som orörd naturmark, vilket måste visas skäligen hänsyn vid en eventuell exploatering. Myrmarkspartier finns inom området. Detaljerad grundundersökning samt*

*naturinventering erfordras som underlag för eventuell detaljplaneläggning.*

*Skotertrafikens passagebehov behöver beaktas.*

*Särskild uppmärksamhet erfordras i fortsatt planläggning, för att tillgodose Transtrandsfjällens värden för friluftslivet. Påverkan på naturvärden ska särskilt belysas.*

I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

Planförslaget bedöms sammantaget överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

**Detaljplaner m m**

Det föreslagna planområdet utgörs av *Detaljplan för Högfjällsbyarna västra* (T170) laga kraft 2010-06-28. Marken där de nya tomterna föreslås ligga är planlagd som allmän plats, naturområde.

**Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun beslutade 2022-02-03, § 8 att planarbete för rubricerad plan får påbörjas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.



samhet. Högfjällshotellet och turism har medfört ytterligare slitage.

Funna arter som listats på den internationella rödlistan är violettgrå tagellav och knottrig blåslav. Arter med så kallat signalvärde på skyddsvärd natur är inskränkt till skör kvastmossa. Ingen av dessa utgör någon överraskning utan det är närmast så att frånvaron av fler fynd utgör bevis på störda förhållanden. Ingen av förekomsterna kan anses ha absolut skyddsvärde i sig men aktas lämpligen.

Värdet på ett lokalt plan utgörs av gammeltallarna. De är tillräckligt många för att enstaka avverkningar inte bör innebära problem men som helhet bör de lämnas utan skador. Även hänsyn till rotskador vid grävning bör beaktas. Granbeståndet har inte tillräckligt hög ålder eller trädkontinuitet för att hysa uttalade naturvärden.

Tillsammans utgör tallarna ett landskapsvärde som är typiskt och mycket vackert för hela dalgången.

Området ligger i början till ett länge ganska oexploaterat parti av riksvägen mellan Högfjällsbyn och Tandådalen. Partiet är vackert och mycket viktigt för upplevelsen av fjällmiljön. Det uppfattas som mycket gammal och orörd skog och förstärker synen av kalfjället. Därför måste det betonas vikten av att behålla detta intryck. Detta görs lämpligen genom skyddskuliss av lämnade träd mot väg 66 och just gammeltallarna. Bebyggelsen bör inte heller exponeras onödigt mycket mot vägen. Fasadfärger och takhöjd är viktiga i detta avseende. Högfjällsbyn är här ett mycket bra exempel på anpassad utformning.

Sedan inventeringen har området exploaterats i enlighet med förslagen i naturvärdesinventeringen. I samband med anläggande av gator och byggnader togs några enstaka exemplar av gammeltallar ner.

Direkt norr om gällande planområde föreslogs i arbetet med denna detaljplan ytterligare tomter. I sommaren 2022 gjordes därför en kompletterande naturvärdesinventering för den delen.





*Delområde 1 från naturvärdesinventering gjord sommaren 2022.*

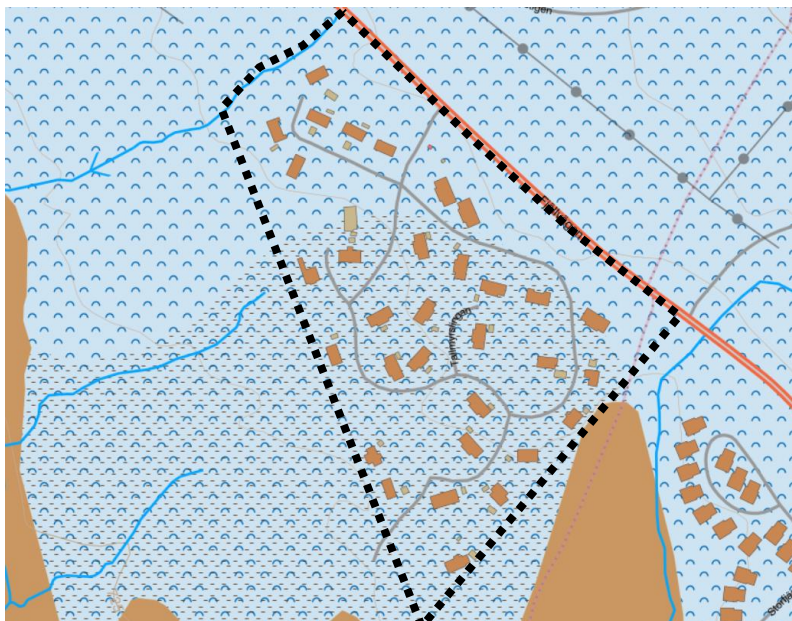
Inventeringen visar att en del av det inventerade området har höga kultur- och naturvärden, delområde 1. Detta innebär att området inte är lämpligt för bebyggelse och den del av delområde 1 som ligger inom planområdet planläggs som natur (NATUR),

För att undvika onödigt hårda ingrepp i ytvegetationen och terrängen görs bostadstomterna små. För att byggnaderna ska passa in i landskapsbilden föreslås låga byggnader med fasadutförande och färgsättning som gör att de blir en naturlig del av omgivningen. Detaljplanen anger också att anlagda slänter inom planområdet ska återvegeteras. Återställningen ska utföras med inhemska arter som passar i fjällmiljö och klarar klimatet. Inga massor som kan medföra att invasiva arter etablerar sig ska användas i området.

För mer detaljer se avsnitt Bebyggelseområden nedan.

### **Geotekniska förhållanden**

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän. Södra delen har ett tunt eller osammanhängande ytlager av torv.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000 (2024-11-26).  
Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

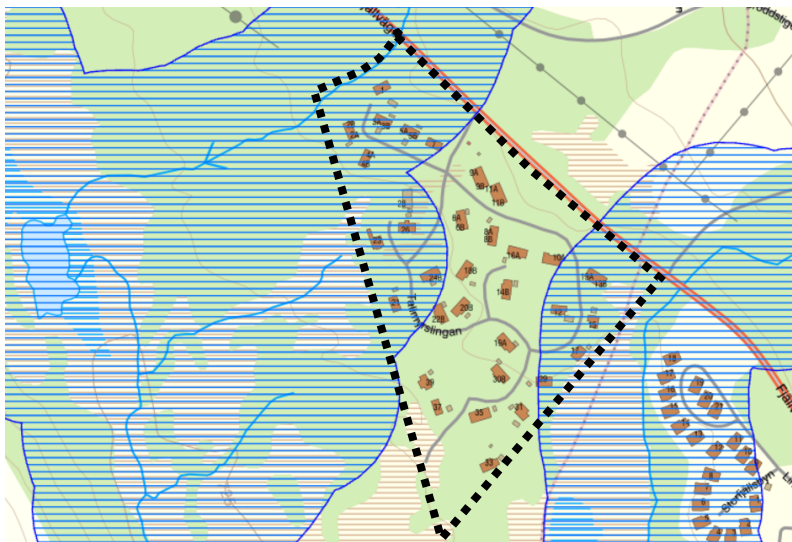
En översiktlig sticksondering gjord hösten 2021 som visar att de föreslagna tomterna huvudsakligen är belägna på moränmark. Ett par av tomterna har inslag av torvmark med djup på cirka 0,5-1 meter. Direkt norr om föreslagen ny tomt norr om Västra Sälen 5:608 finns ett vattenförande stråk som kan behövas ges en tydligare anvisning för att inte påverka tomten.

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

### Strandskydd

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. Strandskyddet inträder dock automatiskt vid planläggning av redan tidigare planlagd mark. Därför måste strandskyddsfrågan tas upp igen.

Delar av planområdet berörs av strandskydd. Det gäller fyra bäckar som mynnar ut i Kvilldalsbäcken. Fem av de nio tillkommande bostadstomterna ligger inom strandskyddet. I övrigt är gatorna samt alla befintliga bostadstomter redan bebyggda.



Mark som berörs av strandskydd. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Karta: Länsstyrelsen Dalarnas läns Planeringsunderlag (2024-11-26).

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av strandskyddet inom planområdet som omfattas av bäckarna.

Strandskyddet föreslås upphävas för berörda delar av planområdets allmän plats lokalgata (GATA<sub>1</sub>) samt delar av kvartersmark för bostäder i form av stugby (B<sub>1</sub>). Detta regleras med egenskapsbestämmelsen (a<sub>1</sub>) på allmän plats samt (a<sub>2</sub>) på kvartersmark.

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

Berörda områden inom 100 meter från bäckarna 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.

Den största delen av berörd mark med strandskydd är redan ianspråktagen och utbyggd med bostadshus och gator och saknar betydelse för strandskyddets syften. Kvartersmark 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. Nya bostadstomter ligger i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga tomter och innebär en förtätning. Ingen ny infrastruktur behöver anläggas förutom anslutningar till de nya tomterna. (MB 7 kap § 18c punkt 1 och 5).

### Bebyggelseområden

#### Befintlig bebyggelse

Planområdet har idag 33 bostadstomter, som alla är bebyggda. Bebyggelsen består av friliggande hus och komplementbyggnader med fasader av trä som är målade i mörka färger. Taken har ytskikt av gräs, torv eller sedum.



*Några av befintliga hus i planområdet.*

#### Bostäder i form av stugby (B<sub>1</sub>)

Inom planområdet planeras för förtätning med ytterligare nio tomter för bostäder i form av stugby (B<sub>1</sub>). Den nya bebyggelsen ska harmonisera med befintlig bebyggelse som i sin tur smälter in i landskapet. Nedan visas förslag på hur de nya fastigheterna kan bebyggas.

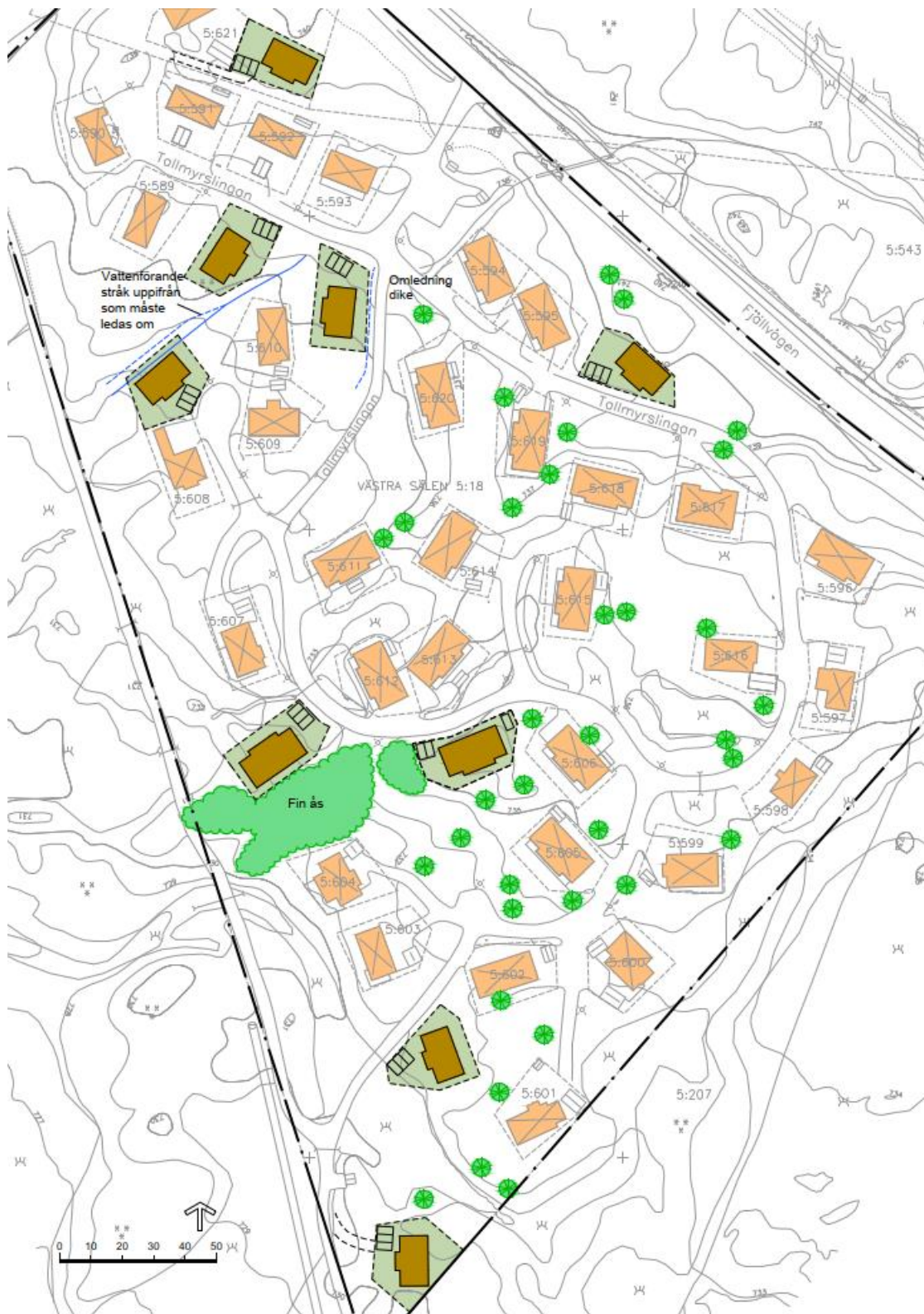


Illustration över planområdet.

Aktuell detaljplans bestämmelser utgår från gällande detaljplan och befintlig bebyggelse i området.

För att byggnaderna inte ska bli för dominerande i landskapet sätts största byggnadsarea till 120 kvadratmeter ( $e_1$ ) och högsta nockhöjd till 6,5 meter samt att tomterna görs små.

Högst en sammanhängande byggnad för bostadsändamål får upprättas per fastighet som får ha högst två lägenheter. Taknocken ska följa husets längdriktning och takkupor får inte anordnas. Byggnaderna ska ha fasader med ytskikt av trä som ska målas i mörk kulör och tak ska utföras med ytskikt av gräs, torv eller sedum. För att minska ingreppet i marken får källare inte finnas.

Minsta och största taklutning är 27 grader respektive 33 grader.

#### Service

Livsmedelsbutik finns vid Högfjällshotellet drygt 600 meter sydost om planområdet. Där finns även restauranger och butiker. Övrig 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.

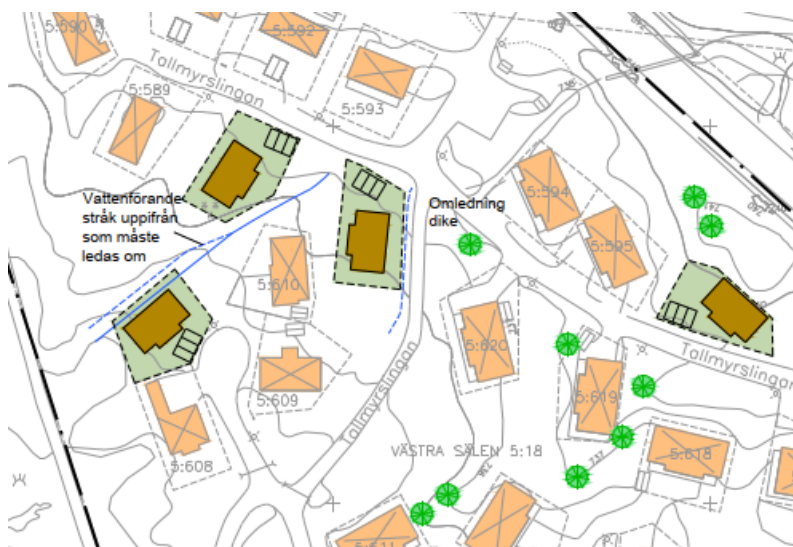
#### Friytor

##### Natur (NATUR)

Skogen mellan Fjällvägen/väg 66 och bostadsbebyggelsen ger både karaktär och atmosfär åt området och den föreslås därför bevaras som ett naturområde (NATUR<sub>1</sub>). Naturområdet med granskogen är också tänkt som ett insynsskydd och en skyddande trädbarriär mot Fjällvägen.

Marken utanför och mellan befintliga och planerade tomter har lagts ut som naturområden där träd i största möjliga mån ska sparas. Mark som betecknas NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Ett vattenförande stråk på naturområde och ett dike på gatumark får ledas om.



Vattenföränders stråk och dike som ska ledas om.

### Skidspår

Skidspår finns dragna i närheten av planområdet. På kartan nedan visas de spår som har anslutning nära planområdet. Via spårsystemet kan man ta sig till både Hudfjället och till Hemfjällstugan/Storfjällsgraven.



### Gator och Trafik

#### Trafikmatning

Området har idag en utfart mot väg 66/Fjällvägen. Gatorna inom planområdet är utbyggda enligt gällande detaljplan. Det har dessutom byggts en gata på mark som är planlagd som naturområde (NATUR) i gällande detaljplan. Alla befintliga gator planläggs som GATA<sub>1</sub>, lokalgata.

**Gång- och cykelvägar** Det finns ingen anlagd gång- och cykelväg efter väg 66. Från planområdet finns det en anlagd vandrings- och cykelled som ansluter till Linvägen inom Högfjällsbyarna. Därifrån går det att ta sig till Högfjällshotellet på lokalgator.

**Parkering** Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser på kvartersmark inom respektive tomt. Parkeringsbehovet uppskattas till cirka tre platser per tomt om varje tomt bebyggs med ett parhus med 6 x 2 bäddar per parhus. Parkeringsbehovet bedöms klaras av på respektive tomt.

**Kollektivtrafik** Regulerad busstrafik trafikerar Högfjället. Bussen angör hållplats Högfjällscentret vid väg 66/Fjällvägen, cirka 300 meter sydost om planområdet.

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

## Störningar

**Farligt gods/Risakanalys** Enligt Länsstyrelsens *Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* ska riskbilden utredas då bostäder planeras närmare än 70 meter från vägen.

I samband med en undersökning att exploatera ett område öster om Högfjällshotellet togs en riskutredning för väg 66 fram.

Syftet med riskutredningen var att avseende avåkning av fordon, fordonsbrand och transport av farligt gods beräkna det avstånd från väggkant, på vilket byggnation kan ske utan riskreducerande åtgärder.

Då den möjliga byggnationen som blir aktuell marginellt påverkar persontäteten i området bedöms inte samhällsriken utgöra en begränsande faktor eller öka riskavståndet. Det som driver riskbilden inom planområdet är individrisken.

Konsekvensen av att fordon lämnar vägbanan är att personer i direkt närhet kan bli påkörda alternativt krockvåld mot parkerad bil eller närliggande byggnader.



Det kritiska avståndet för att påverka personsäkerheten när det gäller brand i fordon är 8 meter från väggkant.

För byggnader som ligger inom riskzonen för stor pölbrand finns risken att fatta eld. Den strålning som är kritisk för brandspridning om inga byggnadstekniska åtgärder har vidtagits motsvarar den strålning som antänder en oskyddad träfasad efter 30 minuter.

Den totala individrisken en person utsätts för avseende farligtgodstransporter är summan av den ackumulerade individrisken som de olika olycksscenarierna ger upphov till. Individrisken är som störst utomhus närmast väg 66 och minskar med avståndet från vägen. Riskutredningen visar att gränsen för den så kallade nedre ALARP (As Low As Reasonable Practicable) linjen är vid 19 meter. Detta innebär att exploatering längre än 19 meter från kanten av väg 66 kan genomföras utan åtgärder. För exploatering som innebär stadigvarande vistelse närmare väg 66 än 19 meter krävs riskreducerande åtgärder.

Befintliga hus står som närmast cirka 30 meter från vägen. Detaljplanen innebär att nya tillkommande tomter som närmast kommer cirka 23 meter från väg 66.

Bebyggelsen inom planområdet skyddas av vägdike och vegetation samt vintertid även av snövallar.

#### Buller

Riktvärdena för buller från vägtrafik för bostäder större än 35 kvadratmeter är 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Högsta tillåtna ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Trafikflödet längs riksväg 66/Fjällvägen vid planområdet uppgår till 3 360 fordon/dygn varav tung trafik utgör cirka 11 % (mätning 2018). Finns en ny mätning från år 2022, då var trafikflödet 2 830 fordon/dygn. Den högre trafiksiffran från 2918 har använts i beräkningen. Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* bedöms trafiken öka cirka 1% årligen mellan 2018-2040. Trafikflödet beräknas därav

komma att uppgå till cirka 4 190 fordon/dygn år 2040.  
Hastigheten längs vägen är 70 km/h på sträckan.

Bullerberäkningar har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till cirka 60 dBA 23 meter från vägmitt, vid ett trafikflöde på 4 190 fordon/dygn och vid en skyltad hastighet på 70 km/h. Ekvivalenta riktvärdet 60 dBA bedöms därmed klaras för samtliga fasader och våningsplan då ny bebyggelse som föreslås inom planområdet ligger som närmast cirka 29 meter från vägmitt.

Maximalnivåer utomhus uppgår till cirka 75 dBA 23 meter från vägmitt. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning på detta avstånd eller mer.

Uteplatskravet 50 dBA ekvivalentnivå klaras cirka 65 meter från vägmitt. Maximalnivåriktvärdet 70 dBA för uteplats klaras cirka 35 meter från vägmitt. Planförslaget tillåter bostäder som närmast cirka 29 meter från vägmitt. Om det anläggs uteplats närmare än 65 meter från väg 66/ Fjällvägens vägmitt ska den placeras på den fasadsida som inte vetter mot Fjällvägen (väg 66) i skydd av byggnaden ( $m_1$ ). För uteplatser mer än 65 meter från vägmitt finns inga restriktioner.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till Skistars vattenverk vid Högfjällshotellet.

Vattenförbrukningen för ny bebyggelse som föreslås inom planområdet bedöms uppgå till 13 m<sup>3</sup> per dygn (110 bäddar x 120 liter per dygn) under högsäsong.

Planen innebär en marginell förändring. Det är ingen brist på vatten idag. Ny bebyggelse inom planområdet kan enligt Skistar också anslutas. Det kommer bli ett långsamt slutförande av planen på några år. Inom de närmsta åren ska området anslutas till kommunalt vatten.

Delar av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten.

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden*. Den empiriska mätningen av BDO7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe),  $pe=0,54 \times BT$  (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag bedöms resultera i 110 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 59 pe (54 gram BDO7 per person och dygn).

Reningsverket har tillstånd för 6785 pe och maximal genomsnittlig veckobelastning, uppmätt genom provtagning, är 3323 pe (2022).

Vamas bedömer att Sälkfällets reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan. Avsikten är att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för spillvatten.

I gällande detaljplan finns två områden med markanvändning för pumpstation. Då planområdet kommer att anslutas till en ny självfallsledning söder om planområdet behövs inte pumpstationerna som kommer att rivs.

Vamas äger spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser i området.

Inom en av de nya fastigheterna samt inom området för tekniska anläggningar vid infarten till planområdet ligger befintliga va-ledningar. Marken förses med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ). Marken får heller inte förses med byggnad.

Parallellt med väg 66/Fjällvägen ligger va-ledningar som passerar två av de föreslagna nya fastigheterna. Det undersöks om ledningarna kan tas ur bruk. Om detta inte sker och det behövs vidtas undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningarna för att möjliggöra exploatering ska den part som begär åtgärden även bekosta den.

De nya fastigheterna kommer att anslutas till befintliga va-ledningar som ligger i vägen Tallmyrslingan.

## Dagvatten

Området närmast väg 66 ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det finns inget dagvattenledningsnät i området. Dagvatten från bostadsmarken ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och tomterna omges av naturmark. Lokalgatorna i området är inte asfalterad och har uppsamlade och infiltrerande diken. Parkeringar inom planområdet är grusbelagda. Detta möjliggör infiltration av dagvatten.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde, Mynnar i Feman som omfattar 8,6 km<sup>2</sup> och mynnar ut i huvudavrinningsområde Dalälven.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Fulufjället-Sälen som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsterna SE678214-135200 och Malungsåsen-Lima, ytvattenförekomsterna Feman och Västerdalälven samt övrigt vatten Kvilldalsbäcken.

Grundvattenförekomsterna har god status gällande både kemisk och kvantitativ status. Fulufjället-Sälen och Malungsåsen-Lima är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet.

Ytvattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Västerdalälven är skyddat område (vattenrelaterade Natura 2000).

Det övriga vattnet har god 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.

Planförslaget består till stora delar av naturområden, har små tomter och innebär en marginell ökning av hårdgjorda ytor jämfört med idag. Då det inte finns några befintliga problem med dagvattenhanteringen och det endast sker en

marginell ökning av dagvattenflödet kan det även efter exploateringen fortsättningsvis tas om hand lokalt.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för nedströms liggande vattenförekomster och övrigt vatten inte kommer att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen.

- Underjordiska ledningar Inom planområdet finns områden för allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) utlagda för befintlig vatten- och spillvattenledningar.
- EI Planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät. En transformatorstation finns vid infarten vid väg 66/Fjällvägen där markanvändningen anges för transformatorstation (E<sub>1</sub>).
- Planen medger ytterligare nio tomter och enligt Malungs Elnät finns kapacitet att ansluta dessa.
- Värme Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
- Avfall Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. Vamas föreskrifter om avfallshantering ska följas. Idag finns en uppsamlingsstation för matavfall och restavfall vid infarten till Gruvens fåbod. Den planeras för en Sortera Mera station.



Befintlig uppsamlingsstation för mat- och restavfall i närområdet (grön prick), planerad som Sortera Mera station.

Ett område för eventuell framtida återvinningsstation (E<sub>2</sub>) avsetts vid befintlig transformatorstation vid infarten till planområdet, svart prick på bild ovan.

#### Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 20 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

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

## PLANGENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under vintern 2024/25 och granskning våren 2025 för att kunna antas under sommaren 2025.

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.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs

Markägoförhållanden Planområdet omfattar delar av Västra Sälen 5:6, Västra Sälen 5:18 och Västra Sälen 7:249 samt fastigheterna Västra Sälen 5:589-5:621. Fastigheterna ägs av privatpersoner, företag, bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar.

Avtal I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Fjällinvest AB/Skistar AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

### Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till Skistars vattenverk vid Högfjällshotellet. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt spillvattennät och Sälkfjällets reningsverk.

Om det behövs vidtas undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningarna för att möjliggöra exploatering ska den part som begär åtgärden även bekosta den.

Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt va-nät. 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.

Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsbildning	<p>Inom fastigheten Västra Sälen 5:6 styckas en ny fastighet av på cirka 520 kvadratmeter för ändamålet bostäder i form av stugby (B<sub>1</sub>).</p> <p>Inom fastigheten Västra Sälen 5:18 styckas åtta nya fastigheter av på mellan 430-550 kvadratmeter för ändamålet bostäder i form av stugby (B<sub>1</sub>).</p>
Gemensamhetsanläggning	<p>En gemensamhetsanläggning avses bildas inom planområdet för skötsel av vägar och naturområden. Befintliga och nya fastigheter med markanvändningen (B<sub>1</sub>) bör få andelar i gemensamhetsanläggningen. Detta hanteras vid en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet där det görs en prövning om det går att införliva de tillkommande allmänna platserna i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare.</p> <p>Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.</p>
Ledningsrätt	Ledningsrätt inom u-områden behöver tillskapas för befintliga va-ledningar inom planområdet.



Exploatören är ansvarig att se till att nya ledningsrätter/servitut bildas inom planområdet.

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

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

### Naturmiljö

Området har exploaterats enligt gällande detaljplan och den naturvärdesinventering som då togs fram. I samband med anläggande av gator och byggnader togs några enstaka exemplar av gammeltallar ner. Inom de nya delarna av planområdet som förslås bebyggas finns inga utpekade naturvärden. En bestämmelse anger att nya anlagda slänter ska återvegeteras.

### Boendemiljö

Den planerade bebyggelsen kommer att ha gångavstånd till liftar och skidvägar samt service i form av restauranger och livsmedelsbutik varvid antalet biltransporter kan minimeras.

### Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då lägenheterna är lägre nyttjade.

### Övrigt

För tio av fastigheterna överskrids ekvivalentnivån (50 dBA) för uteplats. För dessa fastigheter finns en egenskapsbestämmelse om att eventuell uteplats ska placeras på den fasadsida som inte vetter mot väg 66 (Fjällvägen) i skydd av byggnaden. Befintlig bebyggelse som berörs har redan idag sin uteplatser riktade åt söder/väster bort från väg 66.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom på uppdrag av Fjällinvets AB/Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planarkitekt Ario Racho på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

Mathias Westin  
planarkitekt

## TOLKNING AV DETALJPLAN

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

Vid tolkning av detaljplanen, ska Boverkets PBL Kunskapsbanken från 2021-10-01 – pågående och Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan användas.

	Instans	Datum
Godkännande Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2022-02-03, § 8