



**Detaljplan för
BOSTÄDER INOM VÄSTRA SÄLEN 5:554
OCH DEL AV 5:512 I LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2019-05-28

PLANBESKRIVNING

2019-05-28

Detaljplan för BOSTÄDER INOM VÄSTRA SÄLEN 5:554 OCH DEL AV 5:512 I LINDVALLEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Efter samrådet av *detaljplan för bostäder inom del av Västra Sälen 7:186 och 5:554 i Lindvallen*, som i samrådsförslaget även omfattade ny bebyggelse inom del av Västra Sälen 7:186, har kommunen beslutat att dela upp det ursprungliga planområdet i två separata detaljplaner inför granskningskedet. Detaljplanerna får därav även nya uppdaterade benämningar. Denna planhandling avser den södra delen av det ursprungliga planområdet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att ytterligare bostadshus kan byggas norr om räddningsstationen i Lindvallen inom/ kring Västra Sälen 5:554, genom att utvidga fastigheten något öster- och norrut inom mark som f.n. ägs av Malung-Sälens kommun, Västra Sälen 5:512. Planförslaget medför en exploatering på ytterligare ca 36 lägenheter (ca 55 m²/lgh). De tillkommande husen kommer att styckas av till en egen fastighet.

Planerad tillfartsväg till ny bebyggelse som planeras på åsen inom del av Västra Sälen 7:186 tas i sin helhet med i nu aktuell detaljplan. Del av fastigheterna Västra Sälen 5:554 (BRF Snöflingan) och Västra Sälen 5:512 (Malung-Sälens kommun) behöver tas i anspråk för att ordna tillfartsvägen.

Fastigheten Västra Sälen 5:554 är tidigare planlagt för bostadsändamål (B) i två våningar. Del av Västra Sälen 5:512 öster och söder om Västra Sälen 5:554 är planlagt som naturområde (NATUR) och lokalgata (LOKALGATA). Övriga delar inom planområdet är inte tidigare detaljplane-lagda.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresse för Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv. Planen bedöms förenlig med riksintressets värden. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget norr om räddningsstationen i Lindvallen. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 1,8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Västra Sälen 5:554 ägs av BRF Snöflingan Lindvallen och Västra Sälen 7:186 av Dalaborgen AB. Fastigheten Västra Sälen 5:512 ägs av Malung-Sälens kommun.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN****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 p.g.a. 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.

Nordost om planområdet ligger väg 66 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms inte heller påverka funktionen hos transportsystemet (väg 66) 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 A11 *Lindvallen västra – Sällfjällstorget* i den kommuntäckande översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges bl.a. att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplanläggning och att VA-förhållandena särskilt ska beaktas. I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

Planförslaget bedöms sammantaget överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

Detaljplaner m m

Inom södra delen av planområdet gäller följande detaljplan som till del ersätts av föreliggande plan:

- Detaljplan för räddningsstation och personalbostäder vid Lindvallen. Laga kraft 2007-07-12 (T150)

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2017-08-30 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

- Mark och vegetation** Planområdets norra del, där tillfartsvägen planeras, utgörs av öppen flack dränerad myrmark.
- Planområdets södra del är flackt och sluttar svagt åt öster. Befintlig bostadsfastighet (Västra Sälen 5:554) föreslås utökas något norr- och österut inom mark bevuxen med mestadels medelålders tät granskog gränsande till myrmark.
- Naturvärdesinventering** En naturvärdesinventering har under hösten 2017 tagits fram av HL Taigasbas för området.
- Planområdet utgörs av ett flackt område med skog på morän och öppna myrar som delvis är stadda i igenväxning. Ett flertal ingrepp finns från rödragningar, skoter- och skidleder, traktorväg och gamla nedlagda myrodlingar. De sista har ett omfattande dikningssystem som också är grundorsaken till den pågående igenväxningen. Största delen av skogsmarken är en relativt mager äldre tallskog med inslag av gran och löv. Den är starkt ålderskiktad och utsatt för gammal dimensionshuggning.
- Tallskogen är så pass påverkad att inga naturskogskvalitéer är tydliga trots åldern. Det är på elementnivå värden finns. Inom nu aktuellt planområde finns inga skyddsvärda element. Granbeståndet saknar tydliga naturvärden.
- Myrmarken utöver odlingsarealen är mer orörd och uppvisar svag palsbildning men inga uttalade strukturer. Den är med sitt läge och störda omgivning utan större hänsynsvärde.
- Geotekniska förhållanden** Inom de områden som avses bebyggas bedöms marken till övervägande del bestå av morän. Föreslagen tillfartsväg i planområdets norra del är huvudsakligen förlagd på myrmark. Myrmarken är enligt naturvärdesinventeringen relativt torr. Parkeringar direkt norr om Västra Sälen 5:554 berör till smärre del myrmark.
- Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

Förorenad mark

Planområdet ligger inom skogsmark som inte tidigare varit exploaterat.

Räddningsstationen söder om planområdet är relativt nybyggd och någon brandövning som medfört risk för föroreningar har enligt räddningstjänsten inte skett i området.

Om förorenad mark upptäcks under byggskedet ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten kontaktas omgående.

Strandskydd

Diken som avvattnar till planområdet angränsande myr-områden kan bedömas omfattas av strandskydd.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för bostäder (B) och gatumark (GATA₁).

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 dikena 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:

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

Bebyggelseområden**Befintlig bebyggelse**

Inom norra delen av planområdets kvartersmark för bostäder (B) har nyligen uppförts fyra lägenhetshus i två våningar motsvarande 48 lägenheter (ca 55 m²/lgh).

Tillfartsvägen till området passerar räddningsstationen i Lindvallen.

Bostäder (B)

Inom planområdets södra del planeras nio hus med 4lgh/hus byggas med tillhörande parkeringar inom Västra Sälen 5:554 genom att utvidga fastigheten något öster- och norrut inom mark som f.n. ägs av Malung-Sälens kommun, Västra Sälen 5:512. De tillkommande husen kommer att styckas av till en egen fastighet.

Bebyggelse får uppföras i högst två våningar. Vind får inte inredas utöver högsta angivet våningsantal (f_1). Källare får inte anordnas (f_2). Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter. Största taklutning är max 30° . Byggnaderna ska ha fasadmaterial av trä (f_3) och takmaterial ska ha matt kulör (f_4).

Största tillåten byggnadsarea inom de norra delarna av bostadskvarteret som redan är bebyggda föreslås till sammanlagt 1600 m^2 ($800+800 \text{ m}^2$) vilket motsvarar byggrätten hos den befintliga bebyggelsen (e_1, e_2). Inom den norra delen medges även 70 m^2 byggnadsarea för komplementbebyggelse för att möjliggöra för bostadsrättsföreningen att kunna uppföra förrådsytor etc.

Största tillåten byggnadsarea för den södra delen av bostadskvarteret föreslås till 1200 m^2 . Härutöver medges 300 m^2 byggnadsarea för skärmtak och loftgångar. (e_3). Största byggnadsarea per huvudbyggnad anges till 200 m^2 (e_4) för att få en mer småskalig bebyggelse enligt illustrationskartan.

En planbestämmelse anger en största lägenhetsstorlek på 55 m^2 (v_1) som syftar till att främja möjligheterna till personalboende i området.

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Snötorget eller Gustavtorget ca 700 meter sydost respektive ca 500 meter sydväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Då marken inom planområdet är flack finns förutsättningar att skapa god tillgänglighet i den yttre miljön för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. 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) Ett par mindre naturområden finns utlagda väster och öster om lokalgatan i planområdets södra del.

Skidspår Skidspår finns dragna i närheten av befintlig och planerad ny bebyggelse i området. På illustrationskartan har ungefärlig spårsträckning illustrerats.

Trafik

Trafikmatning Planområdet trafikmatas från Fjällvägen/Rv66 via Hemfjällsvägen och gamla Fjällvägen (väg 1050). Ett område för lokalgata finns utlagt väster om räddningsstationen i redan gällande detaljplan för befintlig infart till räddningsstationen samt till befintlig och föreslagen ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Västra Sälen 5:554.

Gällande anslutningen som är redovisad i detaljplanen till väg 1050 måste avtal upprättas mellan exploatören och Trafikverket. Exploatören kommer att upprätta ett avtal.

Lokaltrafik (GATA₁) Ett område för lokalgata (GATA₁) har utlagts inom västra delen av Västra Sälen 5:554 samt i planområdets norra del inom del av Västra Sälen 5:512, för att nå planerade bostadskvarter som planläggs i separat detaljplan på åsen inom del av Västra Sälen 7:186 norr om planområdet. Vägen föreslås avslutas i en vändplan. Lokalgatuområdet omfattar även befintlig infart i södra delen av planområdet, på samma sätt som i redan gällande detaljplan, för att få en bra planavgränsning.

Skyddsavstånd från riksväg 66 till byggnad Planområdet gränsar till Fjällvägen/Rv66, som är av riksintresse. Det innebär att höga krav ställs på bl.a. utformningen av vägområdet. Enligt väglagens 47§ får byggnader m.m. som kan inverka menligt på trafiksäkerheten inte uppföras inom, i det aktuella fallet, 30 meter från vägområdesgräns. Ingen bebyggelse tillåts i detaljplanen anläggas närmare än 30 meter från vägområde.

Enligt Länsstyrelsens *Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* ska riskbilden utredas då bostäder planeras närmare än 70 meter från vägen. Se avsnitt om riskanalys nedan.

Gemensamhetsanläggning	En gemensamhetsanläggning behöver bildas för befintlig lokalgata som redan är planlagd väster om räddningsstationen samt dess förlängning norrut inom planområdet. Fastigheterna inom planområdet ska ha andelstal i gemensamhetsanläggningen.
Parkering	Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark.
Kollektivtrafik	Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experium sydost om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Utbyggnad pågår av ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.

STÖRNINGAR

Rv 66 Farligt gods/ Riskanalys

I samband med framtagandet av detaljplan för handelscenter Lindvallen (2015) sydost om planområdet togs en översiktlig riskbedömning fram. I denna beräknades det maximala riskavståndet för en pölbrand av bensin till 19 m för dödsfall och 30 m för brandspridning. Effekten av en olycka på Rv66 bedömdes inte vara märkbar på ett större avstånd än så.

Planerade byggnader kan som närmast förläggas ca 35-40 meter från Fjällvägens/Rv66:s vägbanekant. Bebyggelsen inom planområdet skyddas av vägdike, vegetation samt vintertid snövallar.

Buller

Regeringen har den 11 maj 2017 beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet från 55 dBA till 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

Förordningsförändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. För ljudnivåer inomhus gäller fortsatt

Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Trafikflödet längs riksväg 66 nordost om planområdet uppgår till 2090 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör ca 6% (mätning 2014). Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* bedöms trafiken öka ca 1% årligen mellan 2014-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till ca 2700 fordon/årsmedeldygn år 2040. Hastigheten längs vägen är 50 km/h närmast cirkulationen och 90 km/h på sträckan. Byggbar mark inom planområdet ligger som närmast ca 40 meter från vägmitt.

Bullerberäkningar har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till ca 54 dBA 40 meter från vägmitt, vid ett trafikflöde på 2090 fordon/dygn och vid en skyltad hastighet på 90 km/h. Vid ett flöde på 2700 fordon/dygn uppgår den ekvivalenta ljudnivån till ca 55 dBA. Ekvivalenta riktvärden bedöms därmed klaras för samtliga fasader och våningsplan då riktvärdet är 60 dBA.

Maximalnivåer utomhus uppgår till ca 70 dBA. Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Egna uteplatser planeras inte i anslutning till varje lägenhet. Möjlighet bedöms finns att anordna gemensam uteplats som klarar gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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 samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras.

Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Lindvallen inom område Typ 7 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. För detta område anges följande:

Området försörjs med enskild vattentäkt där några problem med vattentillgång eller vattenkvalitet ej påvisats. Kommunalt övertagande planeras.

Så snart utbyggnad av nytt vattenverk i Sälens by skett enligt VA Översikt Sälenfjällen, ska Lindvallens verksamhetsområde i sin helhet anslutas till allmän vattenförsörjning.

Som grund för ett samlat ställningstagande när det gäller utbyggnader i Lindvallenområdet innan anslutning till allmän vattenförsörjning sker, ska en "lokal risk- och sårbarhetsanalys" med kapacitetsberäkningar göras för samtliga befintliga vattentäkter i hela verksamhetsområdet. Så snart sådan gjorts och godkänts, gäller att planläggning får genomföras i normal omfattning.

En risk- och sårbarhetsanalys för Lindvallens vattentäkter har under vintern 2012/2013 tagits fram och som godkänts av kommunen.

Bebyggelse i närområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät. Avsikten är att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten.

Befintlig bebyggelse inom planområdet har anslutits till det nya kommunala vattenverket i Sälens by. Ny bebyggelse inom planområdet kan enligt VAMAS också anslutas.

Vattenförbrukningen för ny bebyggelse som föreslås inom planområdet bedöms uppgå till 18 m³ per medeldygn under högsäsong.

Sälfjällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 36 000 pe och 2500 kg BOD7. Det kommunala VA-bolaget VAMAS har nyligen påbörjat processen för ansökan om ett nytt tillstånd samt en utbyggnad av reningsverket. VAMAS gjorde 2018-03-31 en mätning på den faktiska belastningen på Sälfjällets

reningsverk. Mätningen gjordes under påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året. Mätning visade att verket belastades motsvarande ca 27 880 pe.

Mellan sista mars 2018 och idag har det antagits ett antal detaljplaner i Malung-Sälens kommun. Det finns även detaljplaner som inte är fullt utbyggda. Sammanlagt beräknas antagna detaljplaner samt outbyggda detaljplaner kunna motsvara en belastning på ca 4170 pe. Om alla detaljplaner som är antagna skulle byggas ut skulle detta innebära en avloppsbelastning på 32 050 pe de få dagar om året verket belastas som mest.

Detta planförslag bedöms motsvara en avloppsbelastning på 7,5 kg BOD7 per dygn (108 pe) vid full utbyggnad. Sälkfjällets reningsverk bedöms ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

VAMAS äger spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser i området.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2019-03-18.

Dagvatten

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 omges av naturmark. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

Underjordiska ledningar (u)

Inom planområdet finns u-områden utlagda för befintliga VA-ledningar. Exploatören är ansvarig att se till att ledningsrätter/servitut bildas inom området.

Ei

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. En transformatorstation finns utbyggd väster om räddningsstationen, söder om planområdet.

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 (E₁) Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Ett område för återvinningsstation (E₁) har utlagts i planområdets södra del.

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

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.

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

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper Planområdet är beläget norr om räddningsstationen i Lindvallen.

Planområdets norra del där tillfartsvägen planeras utgörs av öppen flack myrmark.

Planområdets södra del är flackt och sluttar svagt åt öster. Befintlig bostadsfastighet föreslås ökas något norrut och österut inom mark bevuxen med mestadels medelålders tät granskog gränsande till myrmark.

Fastigheten Västra Sälen 5:554 är tidigare planlagt för bostadsändamål (B) i två våningar. Del av Västra Sälen

5:512 öster och söder om Västra Sälen 5:554 är planlagt som naturområde (NATUR) och lokalgata (LOKALGATA). Övriga delar inom planområdet är inte tidigare detaljplanlagda.

Inom norra delen av Västra Sälen 5:554 har fyra lägenhets-hus i två våningar nyligen uppförts motsvarande 48 lägenheter (ca 55 m²/lgh).

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att ytterligare bostads hus kan byggas inom Västra Sälen 5:554 genom att utvidga fastigheten något öster- och norrut inom mark som f.n. ägs av Malung-Sälens kommun, Västra Sälen 5:512. Planförslaget medför en exploatering på ytterligare ca 36 lägenheter (ca 55 m²/lgh).

Byggrätten föreslås medge bebyggelse i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter.

Del av fastigheterna Västra Sälen 5:554 (BRF Snöflingan) och Västra Sälen 5:512 (Malung-Sälens kommun) behöver tas i anspråk för att ordna tillfartsväg till nya bostäder som planläggs i en separat detaljplan inom del av Västra Sälen 7:186.

Detaljplanens tänkbara effekter

Inom planområdets södra del planeras nio hus med 4 lgh/ hus med tillhörande parkeringar inom Västra Sälen 5:554 genom att utvidga fastigheten något öster- och norrut inom mark som f.n. ägs av Malung-Sälens kommun, Västra Sälen 5:512. De tillkommande husen kommer att styckas av till en egen fastighet.

Ökningen av antalet lägenheter till följd av nu aktuell planläggning bedöms resultera i en ökad trafikallsträng med ca 100-150 fordon/dygn och en ökad VA-belastning. Vattenförbrukning för ny bebyggelse som föreslås inom planområdet bedöms uppgå till 18 m³ per medeldygn och avloppsbelastningen till 7,5 kg BOD7 per dygn under högsäsong.

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

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

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

Naturmiljö

Inom de delar av planområdet som förslås bebyggas finns inga utpekade naturvärden.

Boendemiljö

Planen resulterar i en ökning av trafikstringen i området motsvarande ca 100-150 fordon/dygn.

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 lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2018 och granskning i början av 2019 för att kunna antas under våren/sommaren 2019.
Huvudman	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Fastigheterna Västra Sälen 5:554 ägs av BRF Snöflingan Lindvallen och Västra Sälen 7:186 av Dalaborgen AB. Fastigheten Västra Sälen 5:512 ägs av Malung-Sälens kommun.

Avtal	<p>I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören Dalaborgen AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter. VA-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.</p>
Markförvärv	<p>Del av fastigheten Västra Sälen 5:512 (Malung-Sälens kommun) behöver tas i anspråk för den utökning som föreslås ske av Västra Sälen 5:554 (BRF Snöflingan) för bostadsändamål (B).</p> <p>Del av fastigheterna Västra Sälen 5:554 (BRF Snöflingan) och Västra Sälen 5:512 (Malung-Sälens kommun) behöver tas i anspråk för att ordna ny tillfartsväg.</p> <p>Avsikten är att Dalaborgen AB ska förvärva marken från Malung-Sälens kommun resp. BRF Snöflingan.</p>
Ansvarsfördelning	
Teknisk försörjning	<p>Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.</p> <p>Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till nytt kommunalt vattenverk i Sälens by. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt avloppsnät.</p> <p>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 m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.</p>
Gemensamhetsanläggning	<p>Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.</p> <p>En gemensamhetsanläggning behöver bildas för befintlig lokalgata som redan är planlagd väster om räddningsstationen samt dess förlängning norrut inom planområdet. Fastigheterna inom planområdet ska ha andelstal i gemensamhetsanläggningen.</p>

**Fastighetsrättsliga
frågor**

Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsreglering	Fastighetsreglering behöver ske mellan Västra Sälen 5:512 som ägs av Malung-Sälens kommun och Västra Sälen 5:554 för att möjliggöra utökning av kvartersmark (B) i planområdet. Tillkommande bostadshus inom södra delen av Västra Sälen 5:554 kommer att styckas av till en egen fastighet. Fastighetsreglering behöver ske mellan Västra Sälen 5:554 och Västra Sälen 5:512 för att lägga allmän platsmark (GATA ₁) till gatufastighet (Västra Sälen 5:512).
Ledningsrätt	Ledningsrätt behöver tillskapas för befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet. Exploatören är ansvarig att se till att nya ledningsrätter/servitut bildas inom området.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En ny grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av Planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Dalaborgen AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2018-04-19
Antagen	MSN	2019-06-20 §66
Vunnit laga kraft		2019-07-16