

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
BOSTÄDER VID STÄRHUSVÄGEN MED FLERA I
LINDVALLEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2022-12-09

PLANBESKRIVNING

2022-12-09

Detaljplan för BOSTÄDER VID STÄRHUSVÄGEN MED FLERA I LINDVALLEN Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att förtäta området med friliggande bebyggelse, par- och radhus samt att utöka byggrätten för de befintliga tomterna. Området i det brantare partiet i planområdets sydvästra del tillåts vara tätare med upptill 8 radhusenheter. I övrigt möjliggör detaljplanen som mest 26 enheter par- eller radhus i ett plan med förhöjt väggliv.

Den nya bebyggelsen ska harmonisera med redan befintlig bebyggelse inom och vid planområdet. Mjölkbuvägen kommer att förlängas och får ytterligare en anslutning mot Curt Ewerts väg.

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) och 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 då området som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv. Då bebyggelsen som planen medger är låg och ligger långt ifrån flygplatsen bedöms planen inte påverka lågflygningsområdet.

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 behöver upprättas.

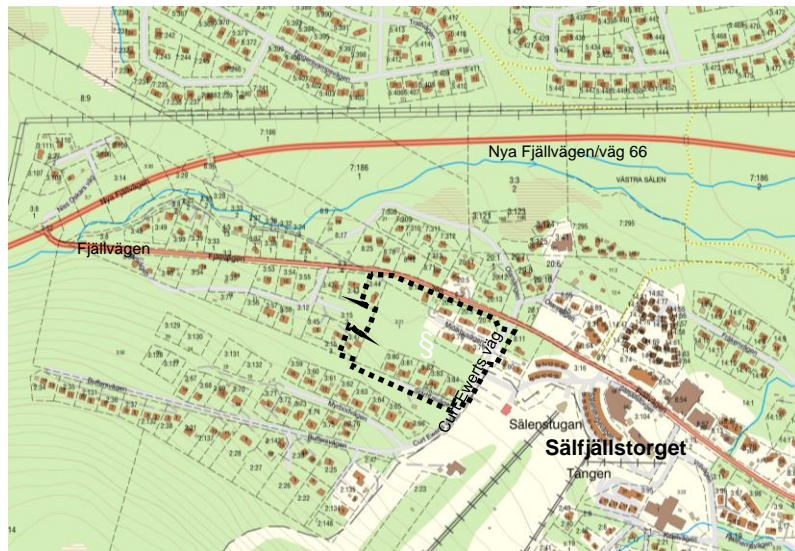
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Ingen skyddsvärd mark tas i anspråk. Förtätning vid redan befintlig bebyggelse och infrastruktur i friluftsområde när skidbackar och skidspår.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger söder om Fjällvägen och väster om Curt Ewerts väg, cirka 250 meter väster om Sälffjällstorget.



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

Areal Planområdets areal uppgår till sammanlagt drygt 3,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Trierksröset* 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 med anledning 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 heller inte 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 ligger inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A11 Lindvallen västra - Sälffjällstorget* i den kommuntäckande översiktsplanen.

Relevanta rekommendationer som beskrivs för området är att förtätning inom redan i ianspråktaga områden bör kunna tillåtas, VA-förhållandena ska särskilt beaktas och en naturvärdesinventering ska tas fram som underlag till detaljplanen.

Översiktsplanen beskriver också att kommunen vill att den fortsatta utvecklingen när det gäller lokalisering av fritids-

bostäder i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätning och komplettering inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråkta områden.

Planförslaget får med anledning av ovanstående anses som förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner m m

Det föreslagna planområdet ligger inom *Byggnadsplan för Västra Sälen 3:2* (T25) fastställd 1976-12-14. Marken är planlagd som allmänplats, park och väg samt kvartermark, bostadsändamål, fristående hus i en våning.

Området berörs även av *Ändring av detaljplan för Sälen Västra 3:2 m fl* (T104) laga kraft 1996-09-24. Ändringen består av att minsta tomtstorlek regleras till 1 500 kvadratmeter.

I öster berör planområdet också *Byggnadsplan för Sälen Västra 8:31 m. fl., (Olarsängen)* (T70) fastställd 1990-02-15. Marken är planlagd som allmänplats, park och väg.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2018-03-15 § 21 beslutat att detaljplanarbetet får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet är sluttande mot norr. Nivåskillnaden ligger mellan 648 meter över havet i sydväst till 632 meter över havet i nordost. Den sydligaste fjärdedelen har en kraftigare sluttning medan resterande tre fjärdedelar är relativt flackt.

Ungefär hälften av planområdet består av bebyggda fastigheter. Slutningen i söder är klädd med äldre granskog, i norr finns en hårt gallrad tallskog och däremellan finns en flack myr med inslag av gran och tall.



Inre delarna av planområdet. Fotot är taget mot söder.

Naturvärdesinventering Planområdet har under juli 2021 inventerats av HL Taigabas.

Slutningen som utgör den sydligaste delen är klädd med äldre olikåldrig och skiktad granskog. Det finns ett inslag av fjällbjörk och rönn. Fuktigheten varierar mellan frisk till fuktigt. Fältskikt av blåbärsristyp och botten-skikt av friskmossor och vitmossor. Tämligen hänglavsrikt med enstaka mindre blålar av violettgrå tagellav (nära hotad) och garnlav. Mindre mattor av signalarten kantvitmossa. Åtskilligt med äldre sågade stubbar liksom frånvaro av döda träd visar på störningar från skogsbruk och vedhuggning. Relativt fattigt på naturvärdesbärande element gör att mångfalden uteblir. På grund av den exponering kringliggande öppna ytor utgör har detta lilla bestånd små chanser att utvecklas. Naturvärdet sätts beroende på dagens tillstånd till vissa naturvärden.

Den lilla myren är av lågstarrtyp med botten-skikt av triviala vitmossor. Den börjar att förbuskas och det finns ganska omfattande störningar från framför allt rör- samt ledningsdragningar och körspår. I norra kanten finns en diktning som i och för sig måttligt stör myren men ändå åstadkommer en avrinning. Förutom en gammal skyddsvärd tall saknas naturvärden.

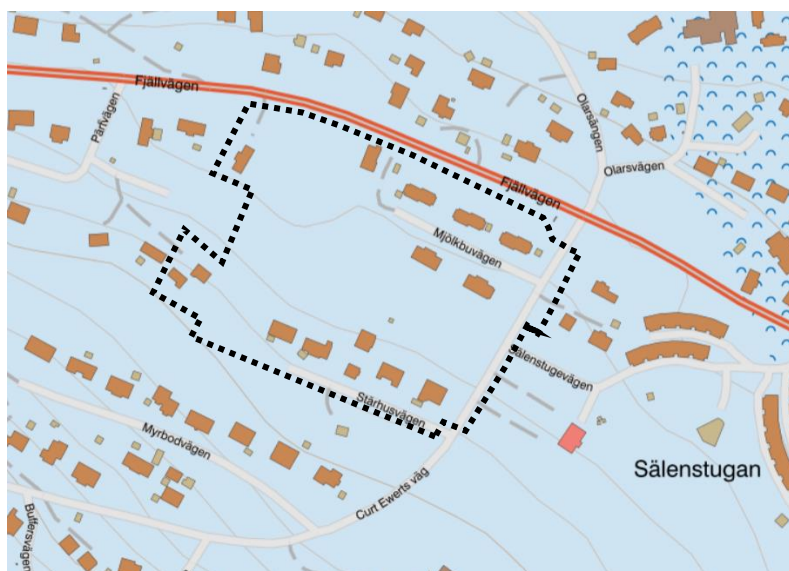
I norra kanten återfinns en äldre enskiktad tallskog som är kraftigt gallrad. På grund av de störningar som finns saknas naturvärden.

Ett område inklämt mellan vägar och stugtomter. Åtskilliga såväl gamla som nya störningar samt en pågående vind-exponering som torkar ut möjligheterna för den lilla känsliga floran som finns. Nämnade arter återfinns i nästan all äldre granskog runt Transtrandsfjällens sluttningar och är i det perspektivet inte omistliga. Den äldre tallen bör planeras för att kunna behållas oskadd.

Tallen skyddas mot fällning och får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk (a_1) samt att det även krävs marklov för trädfällning ($träd_1$).

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

En sticksondering visar att myrmarken centralt inom planområdet är mellan 1-2 meter djupt. Urgrävning av torv erfordras innan exploatering.

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

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns sammanlagt 13 fastigheter längs Mjölkbuvägen, Stårhusvägen och Pärtvägen som är byggda med friliggande enbostadshus eller parhus i en våning. Enstaka byggnader har suterrängvåning.



Bebyggelse vid Mjölkbuvägen. Fotot taget från Curt Ewerts väg.



Bebyggelsen vid Stårhusvägen. Fotot taget från Curt Ewerts väg.



Bebyggelsen vid Pärtvägen.

Bostäder (B), bostäder
för uthyrning (O_1)

Denna detaljplan innebär en förtätning med nya bostäder (B) och bostäder för uthyrning (O_1) vid Mjölkbuvägen och Stårhusvägen. Planen medger även utökade byggrätter för befintliga fastigheter. Inom planområdet bedöms sammanlagt cirka 550 bäddar tillkomma.

För den centrala obebyggda delen av planområdet medges friliggande bebyggelse eller parhus (f_1) för att harmonisera med intilliggande bebyggelse.

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på kvarterets storlek, 400 kvadratmeter (e_1) och 1600 kvadratmeter (e_1). Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter, takkupor får tillkomma där utöver. Detta är något högre byggnadshöjd än i gällande detaljplan. Syftet är att medge uppförande av hus med förhöjt väggliv. Högst en lägenhet får inrymmas per parhus-/radhusenhet och högst två lägenheter får inrymmas i friliggande bebyggelse (v_1). För att harmonisera med befintliga fastigheter i området med e_1 1600 vid Mjölkbuvägen ska minsta fastighetsstorlek vid friliggande bebyggelse vara 800 kvadratmeter (d_1).

För det obebyggda området i planområdets nordvästra del närmast Fjällvägen medges en byggnadsarea på 200 kvadratmeter (e_1). Denna del medges en lite högre byggnad med 2 plan. Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter, takkupor får tillkomma där utöver. Högst två lägenheter får inrymmas per parhus-/radhusenhet och högst fyra lägenheter får inrymmas i friliggande bebyggelse (v_2).

Där det är som brantast i planområdets sydvästra del medges ett lite tätare område med rad- eller kedjehus med suterrängplan samt 1 plan med förhöjt väggliv. Där medges även att anlägga parhus eller fristående bebyggelse. Största byggnadsarea är satt till 600 kvadratmeter (e_1). För att minska markingreppet och behovet av utfyllnad införs en egenkapsbestämmelse om att huvudbyggnad måste anläggas med suterrängplan (b_1). Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter från högsta marknivå gällande fasad i riktning mot bergssidan samt 7,5 meter i förhållande till suterrängplanets lägsta marknivå gällande fasad mot dalsidan. För att det inte ska byggas en enda stor huskropp införs en bestämmelse om maximalt 300 m² byggnadsarea per husblock, om

byggnad byggs samordnat med angränsande bostadsfastighet får varje husblock vara 400 m² (e₅).

För de nya fastigheterna beskrivna ovan gäller även nedanstående.

Om indelning i flera fastigheter sker inom kvarteret ska byggrätten e₁ fördelas lika på de fastigheter som styckas av. Om indelning i fastigheter ej sker gäller maximal area enligt bestämmelse e₁. Fastighetsindelningen per kvarter ska fastställas vid ett och samma tillfälle. (e₂)

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från gräns mot angränsande fastighet. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får dock placeras närmare eller i gräns mot angränsande bostadsfastighet om det byggs samordnat. (p₁)

För de redan idag bebyggda delarna vid Mjölkbuvägen och Stårhusvägen som utgörs av parhus samt fastigheten Västra Sälen 3:47 som har två ungefär lika stora byggnader är största tillåtna byggnadsarea angiven till 160 kvadratmeter samt att om fastigheten styckas av i två fastigheter ska byggrätten fördelas lika på de två avstyckade fastigheterna (e₄). Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter, takkupor får tillkomma därutöver. Detta är något högre byggnadshöjd än i gällande detaljplan. Syftet är att medge uppförande av hus med förhöjt väggliv. Minsta fastighetsstorlek är 500 m² (d₂).

För de delar vid Stårhusvägen och Pärtvägen som redan idag är bebyggda med friliggande bebyggelse är största tillåtna byggnadsarea angiven till 20 procent av fastighetsarean (e₃). Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter, takkupor får tillkomma där utöver, vilket medger 1 plan med något högre byggnadshöjd. Minsta fastighetsstorlek är 500 m² (d₂). För fastighet Västra Sälen 3:80 gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från gräns mot angränsande fastighet. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får dock placeras närmare eller i gräns mot angränsande bostadsfastighet med

e₁ om det byggs samordnat (p₂). Vid samordnat byggande ska huvudbyggnad anordnas med suterräng (b₂).

För hela planområdet gäller att största taklutning är 30 grader. Fasadmateriel ska i huvudsak vara av trä och målas i mörka matta färger samt att takmateriel ska ha mörk matt färg eller bestå av levande växtlighet så som sedum, gräs, mossa med flera. Huvudbyggnaden ska utformas med gavel på byggnadens kortsida.

Service Cirka 250 meter öster om planområdet ligger Sälffjällstorget med livsmedelsaffär, butiker, skiduthyrning och restauranger. Offentlig service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet Bebyggelsen är delvis belägen i sluttande terräng. 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

Naturmiljö Ett område i nordvästra delen av planområdet avsätts som naturområde (NATUR₁). Detta för att få en skyddszon mot befintligt hus väster om naturområdet, för att bevara en gammal skyddsvärd tall samt för att få ett släpp mot Fjällvägen. Det sparas även ett natursläpp i den sydvästra delen av planområdet mot naturmarken söder om planområdet. På detta sätt ges möjlighet för allmänheten att ta sig igenom planområdet. Naturmarken kan även användas som snöupplag under vinterhalvåret.

Gator och trafik

Inom planområdet parallellt med Fjällvägen går Mjölkbuvägen och Stårhusvägen. Båda ansluter till Curt Ewerts väg som i sin tur ansluter till Fjällvägen. I väster ligger två bostadshus efter Pärtvägen som ansluter direkt mot Fjällvägen. Mjölkbuvägen, Stårhusvägen och Pärtvägen är inte asfalterade.

Gång- och cykeltrafik Längs med Fjällvägen finns en trottoar som leder till Sälffjällstorget där närmaste service finns. Det går också att nyttja lokalgator parallellt med Fjällvägen för att ta sig till Sälffjällstorget.

Kollektivtrafik Reguljär busstrafik trafikerar hållplats Sälffjällstorget året om.

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

Biltrafik Planområdet ansluts till Fjällvägen via Curt Ewerts väg. Mjölkbuvägen förlängs och blir en rundsling och får därmed ytterligare en anslutning mot Curt Ewerts väg.



Ungefärlig placering av Mjölkbuvägens nya anslutning till Curt Ewerts väg. Bild tagen från Curt Ewerts väg.

Stårhusvägen behåller befintlig dragning. Anslutning till fastigheter längre väster ut sker på tomtmark. Gatorna inom planområdet planläggs som lokalgata (GATA₁).

Naturmarken som ansluter mot gatorna kan användas som snöupplag under vinterhalvåret.

Parkering Bebyggelsen inom planområdet har sina parkeringar inom kvartersmark. Parkeringsplatsbehovet är en parkering per fyra bäddar, vilket innebär ett behov av ungefär 2 parkeringsplatser per lägenhet vilket bedöms klaras inom planområdets kvartersmark.

Störningar och risker

Trafikbuller Vid planläggning ska en lämplighetsprövning göras för såväl befintlig om ny tillkommande bebyggelse. Verksamheterna i de befintliga byggnaderna påverkas emellertid inte av nya

krav förrän fastighetsägaren vill göra en åtgärd som kräver bygglov.

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 Fjällvägen norr om planområdet uppgår till 380 fordon/årsmedeldygn varav tung trafik utgör cirka 13 % (mätning 2013). Enligt Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* bedöms trafiken öka cirka 1% årligen mellan 2018-2040. Trafikflödet beräknas därav komma att uppgå till cirka 510 fordon/årsmedeldygn år 2040. Hastigheten längs vägen är 50 km/tim på sträckan. Byggbar mark/redan befintlig byggnad inom planområdet ligger som närmast cirka 10 meter från vägmitt.

En översiktlig bedömning av vägtrafikbullret har gjorts enligt Boverkets broschyr *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Med en skyltad hastighet på 50 km/tim, ett avstånd på 10 meter till vägmitt och ett trafikflöde på 510 fordon/dygn blir den ekvivalenta ljudnivån mindre än 55 dBA. För att bullernivån ska komma upp i 60 dBA måste trafikflödet vara ungefär 2 800 fordon/dygn. Detta betyder att inga bulleråtgärder bedöms behövas vad gäller trafikbuller.

Riktvärdet 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras genom naturlig fasaddämpning.

Uteplatser förläggs naturligt mot söder i skydd av husen. Riktvärden för uteplats bedöms därmed klaras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelsen i närområdet är ansluten till det allmänna vatten- och spillvattenledningsnätet. Planområdet ingår i verksamhetsområde för spillvatten. Avsikten är att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten.

Vattenförbrukningen för ny bebyggelse som föreslås inom planområdet bedöms uppgå till 82 m³ per medeldygn (550 bäddar x 150 liter per dygn) under högsäsong.

Befintlig bebyggelse vid Säl fjällstorget är på gång att anslutas till det nya kommunala vattenverket i Sälens by. Befintlig och ny bebyggelse inom planområdet kan enligt Vamas (Vatten & Avfall i Malung-Sälen AB) också anslutas.

Den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse motsvara 385 pe (70 gram BOD7 per person och dygn). Vamas bedömer att Säl fjällets reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Vamas äger spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgräns.

Nya VA-ledningar läggs i Mjölkbuvägen. Där kommer också en ny huvudvattenledning att läggas som ska korsa planområdet.

För delar av ledningsnätet som ligger på kvartersmark upprättas markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). Detta gäller delen mellan Stårhusvägen och ny del av Mjölkbuvägen samt mellan befintlig del av Mjölkbuvägen och Fjällvägen. Befintlig va-ledning mellan u-områdena flyttas och läggs i Mjölkbuvägen.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2022-02-17.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för 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. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

El/tele

Området är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät. Det finns transformatorstation med tillgänglig kapacitet i närområdet.

För att ansluta området på ett bättre sätt och säkra framtida anslutningar så behöver Malungs Elnät AB ett nytt område för en transformatorstation. Området möjliggörs längs med Curt Ewerts väg och planläggs som transformatorstation (E₁).

En markförlagd elledning med osäkert läge går rakt igenom planområdet i västöstlig riktning. Den kommer att behöva flyttas för att möjliggöra exploateringen. Den kan förläggas i den nya delen av Mjölkbuvägen tillsammans med ny huvudvattenledning som ska korsa planområdet.

I området finns även andra el- och teleledningar, både markförlagda ledningar och luftledningar som kan behöva flyttas.

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 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.

I området finns en gemensamhetsanläggning som bland annat omfattar sopcontainer, Västra Sälen ga:16. Befintliga fastigheter utmed Mjölkbuvägen och Stårhusvägen har andelar i Västra Sälen ga:16. Nya fastigheter som bildas runt

Mjölkbuvägen och Stårhusvägen ansluts till gemensamhetsanläggningen.

För att klara av utökningen av antalet boende i området samt för att ersätta mindre återvinningsstationer i området planläggs mark för en ny gemensam återvinningsstation (E₂) längs med Curt Ewerts väg.

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.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten 2022 och granskning våren 2023 för att kunna antas sommaren/hösten 2023.

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 på 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 för detaljplanen är 5 år från den dag planens 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.

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 Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till nytt kommunalt vattenverk i Sälens by. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt avloppsnät.

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.

Vägar och parkering Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden Planområdet omfattar delar av fastigheterna Västra Sälen 3:21, 3:44, 3:47, 3:50 och 8:16 samt Västra Sälen 3:78-3:84

och 20:2-20:4 som ägs av både företag, samfälligheter och privatpersoner.

Fastighetsbildning

Fastigheten Västra Sälen 3:21 och Västra Sälen 8:16 styckas av till nya fastighet för ändamålet bostäder, bostäder för uthyrning (BO₁). Där önskemål finns kan även befintliga fastigheter med bostäder styckas av för samma ändamål.

För att harmonisera med befintliga fastigheter i mittenkvarteret vid Mjölkbuvägen ska minsta fastighetsstorlek vid friliggande bebyggelse vara 800 kvadratmeter (d₁).

Västra Sälen 3:21 del 2 överförs till Västra Sälen 3:83 och 3:84 med respektive cirka 82 och 26 kvadratmeter.

Från Västra Sälen 3:50 överförs cirka 700 kvadratmeter till ny fastighet där även Västra Sälen 3:80 kan ingå.

Gemensamhetsanläggning

Alla befintliga fastigheter med bostadshus, utom Västra Sälen 3:44 och 3:47, i planområdet har andelar i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:16. Västra Sälen 3:44 och 3:47 har andelar i Västra Sälen ga:5.

Gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:16 förvaltas av Prinsgårdarnas Samfällighetsförening och omfattar vägar, vattenanläggning och sopcontainer, rörbrunn, pump, filter och tryckstegringsstation. Fastigheter som skapas inom planområdet ska i samband med avstyckningen eller fastighetsregleringen tilldelas andelstal i gemensamhetsanläggningen. Vidare ska förlängningen av Mjölkbuvägen, delar av (GATA₁) på plankartan, införlivas i gemensamhetsanläggningen. I slutändan ska all markanvändning med (GATA₁) ingå.

Skulle Västra Sälen 3:44 eller 3:47 styckas av i fler fastigheter ska de nya fastigheterna tilldelas andelar i Västra Sälen ga:5.

Lantmäterikostnader

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

Fastighetsredovisning, grundkarta En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. En fastighetsförteckning har upprättats av Metria. 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

Naturmark tas i anspråk för ny fritidsbebyggelse. Ingen skyddsvärd mark tas i anspråk. En värdefull tall skyddas.

Boendemiljö

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

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon stor omfattning då byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbostäder har lägre nyttjade än under vintersäsongen.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Fiversättra Fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Jessika Torneport på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

TOLKNING AV DETALJPLAN

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

Vid tolkning av detaljplaneprocessen, ska Boverkets PBL Kunskapsbanken från 2018-08-01 – 2020-09-30 användas och för tolkning av planbestämmelser ska

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2022-10-20, § 104