



DETALJPLAN FÖR

ÖSTRA SÄLEN 8:116 M FL,

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad i november 2020 reviderad januari 2021

PLANBESKRIVNING

Sammanfattning

Fastigheten Östra Sälen 8:116 är belägen cirka 1 km från centrum i Sälens by. Fastigheten är tidigare planlagd för bostäder. Syftet med planläggningen var då att tillskapa flerbostadshus i två våningar. Fastigheten fick inte delas. Den nu aktuella planläggningen innebär att fastigheten kan delas in i flera villatomter.

1 Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Innehållsförteckning	3
2 Inledning	5
2.1 Planhandlingar	5
2.2 Planens syfte och huvuddrag.....	5
2.3 Plandata.....	5
2.3.1 Läge.....	5
2.3.2 Areal.....	6
2.3.3 Ägoförhållanden	6
2.3.4 Plansituation	6
2.4 Tidigare ställningstaganden.....	6
2.4.1 Översiktsplan.....	6
2.4.2 Program.....	6
2.4.3 Kommunalt beslut.....	6
3 Förutsättningar	6
3.1 Pågående markanvändning	7
3.2 Natur och naturvärdesinventering.....	7
3.3 Fornlämningar	7
3.4 Riksintressen	7
3.5 Strandskydd.....	7
3.6 Landskapsbild	8
3.7 Offentlig och kommersiell service.....	9
3.8 Gator och trafik.....	9
3.8.1 Biltrafik.....	9
3.8.2 Gång- och cykeltrafik.....	9
3.8.3 Kollektivtrafik	9
3.8.4 Parkering	9
3.9 Geotekniska förhållanden	9
3.10 Hälsa och säkerhet	9
3.10.1 Markföroreningar.....	9
3.10.2 Radon.....	10
3.10.3 Buller	10
4 Planförslag	10
4.1 Bebyggelse	10
4.1.1 Befintlig bebyggelse.....	10
4.1.2 Bostäder (B).....	11

4.1.3	Bostäder, småindustri och kontor (B ₁ K)	11
4.1.4	Placering och utformning	12
4.1.5	Tillgänglighet	12
4.1.6	Offentlig och kommersiell service	12
4.2	Grönstruktur	12
4.3	Gator och trafik	13
4.3.1	Biltrafik	13
4.3.2	Gång- och cykeltrafik	13
4.3.3	Kollektivtrafik	13
4.3.4	Parkering	13
4.4	Teknisk försörjning	13
4.4.1	Elförsörjning	13
4.4.2	Uppvärmning	13
4.4.3	Vatten- och avlopp	14
4.4.4	Dagvattenhantering	14
4.4.5	Avfallshantering	14
4.4.6	Fiber	14
4.5	Geotekniska frågor	14
4.6	Hälsa och säkerhet	14
5	Konsekvenser	15
5.1	Behovsbedömning	15
5.2	Detaljplanens tänkbara effekter	15
6	Genomförande	15
6.1	Organisatoriska frågor	15
6.1.1	Planprocessen	15
6.1.2	Genomförandetid	15
6.1.3	Avtalsfrågor	15
6.1.4	Huvudman	15
6.2	Fastighetsfrågor	16
6.2.1	Fastighetsbildning	16
6.2.2	Gemensamhetsanläggning	16
6.2.3	Ledningsrätt/Servitut	16
6.2.4	Lantmäterikostnader	16
6.2.5	Fastighetsredovisning, grundkarta	16
6.3	Ekonomiska frågor	16
6.4	Tekniska frågor	17
6.4.1	VA-plan	17
6.5	Medverkande	17
7	Bilagor	17
7.1	Utredningar	17

2 Inledning

2.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationplan
- Planbeskrivning
- VA-plan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Naturvärdesinventering
- Behovsbedömning

2.2 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten Östra Sälen 8:116 i 10 villatomter med ankomstmöjligheter från Vikhansvägen i väster. Området är sedan tidigare detaljplanlagt för bostadsändamål. Syftet med den tidigare planen var att tillskapa ett område för flerbostadshus i två våningar. Delning av fastigheten i flera tomter medgavs inte.

2.3 Plandata



Befintlig situation (källa: Lantmäteriet).

2.3.1 Läge

Planområdet är beläget ca 1 km nordost om centrum i Sälens by i Malung-Sälens kommun.

Området begränsas i väster av skogsområden och nya bebyggelseområden väster om Vikhansvägen, i öster av skogsområden öster om Flötvägen, i norr av fastigheten Östra Sälen 8:115 och i söder i huvudsak av en bäck på fastigheten Östra Sälen 8:12.

2.3.2 Areal

Planområdets areal är cirka 21,197 ha.

2.3.3 Ägoförhållanden

Marken ägs av Morten Hansen.

2.3.4 Plansituation

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan:

Detaljplan för Sandbäcksområdet i Sälen (Del av Sälen 8:12 m.fl.), Malung-Sälens kommun, Dalarnas län, laga kraft 2006-10-20.

2.4 Tidigare ställningstaganden

2.4.1 Översiktsplan

Följande översiktliga plan finns antagen för aktuellt område:

Översiktsplan för Malung-sälens kommun som vann laga kraft 2009-03-30. Detaljplanen ligger inom översiktsplanens område A7, Sälens by. Inom område A7 finns följande rekommendationer:

”Där anledning finns att anta att naturvärden kan förekomma ska naturinventering göras i samband med detaljplanläggning.”

”Vid detaljplanläggning av ny bebyggelse på byns östsluttning behöver påverkan på landskapsbilden och landskapets kulturella värden beaktas.”

I redovisningen av markanvändningen för Sälens by föreslås, utöver redan planlagda områden, mark för ca 100 ytterligare villatomter på byns östsluttning utmed Vikhansvägen-Flötvägen. Planområdet har beteckning D för redan detaljplanlagda områden. Enligt översiktsplanen kan den succesiva utvecklingen skapa ett behov av förändringar som föranleder ändring av delar av detaljplanerna. Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner.

2.4.2 Program

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

2.4.3 Kommunalt beslut

Miljö-och stadsbyggnadsnämnden (MSN) i Malung-sälens kommun har 2020-01-24 enligt § 4 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

3 Förutsättningar

3.1 Pågående markanvändning

Planområdet är obebyggt med undantag av en förfallen verkstadsbyggnad inom områdets östra del.

3.2 Natur och naturvärdesinventering

Den nordvästliga delen av planområdet mellan Limkarlsvägen och Vikhansvägen utgörs av gräsytor. Marken på andra sidan om Limkarlsvägen består av naturmark gles bevuxen med låg barr- och lövskog. Områdena runt Limkarlsvägen sluttar mot väster. Söder om markområdena vid Limkarlsvägen finns ett gammalt grustag som sluttar brant mot väster. Området vid Flötvägen består också av ett gammalt grustag. De centrala delarna är ganska plana, men omsluts av branta sluttningar i norr och i väster. Sluttningarna är bevuxna med barrskog. I planområdets södra del finns en skogsbevuxen ravin med en liten bäck.

En naturvärdesinventering för östslutningen av Sälens by genomfördes 2003-09-09 av Henrik Liliendahl, Skogsvårdsstyrelsen. Planområdet ingick som en mindre del i det undersökta området.

Naturvärdesinventeringen innehöll följande beskrivning/bedömning av det delområde i vilket planområdet ingick:

”Området är hårt påverkat av skogsbruk och vägdragningar. Det aktuella området bestod vid inventeringstillfället av cirka 20-årig ungskog. En blandning av åldrar och trädslag med respektive utan fröträd samlas här i en klump. Tämligen ointressant men innehåller en gammal traktorväg som fungerar som vandrings/cykelstig. Framtida lövinslag och vissa träd är lämpade att ha kvar. Inga andra värden att ta hänsyn till har identifierats.”

Traktorvägen som nämns i naturvärdesinventeringen finns inte inom planområdet.

3.3 Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

3.4 Riksintressen

Planområdet ligger inom området Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksroset, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB) 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas. Vidare gäller bestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap 6 § som avser förbud mot vattenreglering m.m. i vissa älvar samt bestämmelserna i miljöbalken (MB) 3 kap 9 § då planområdet ingår i ett område av betydelse för totalförsvaret, ett s. k. lågflygningsområde.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och att inte påverka dem negativt.

3.5 Strandskydd

I planområdets södra del finns en ravin med en liten bäck på fastigheten Östra Sälen 8:12. Avståndet till bäcken från planerat område för bostäder varierar mellan att tomtmarken gränsar till bäcken och att

avståndet är cirka 37 meter. Det innebär att planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelsen i miljöbalken.

För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap 18c § uppfylls. I detta fall åberopas skäl nummer 5; området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Detta med hänvisning till fjällturismen och dess stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket i sin tur skapar ett behov av kompletterande bostadsbebyggelse. Det råder stor brist på bostäder kring Sälens by och efterfrågan på villatomter är stort.



Bäcken i planområdets södra del.

Det är svårt att hitta en annan lokalisering som inte berörs av strandskydd då närområdet i hela dalgången omges av bäckar och mindre vattendrag som mynnar ut i Västerdalälven. Då bäcken redan idag omges av ianspråktagen tomtmark och att infrastruktur i form av vägar, el samt vatten och avlopp redan finns i området gör att den aktuella platsen bedöms lämpad för ändamålet.

Enligt den proportionalitetsprövning som enligt MB 7 kap 25 § ska göras bedöms att de fördelar som en förtätning enligt ovan medför inte strider mot syftet med strandskyddet.

Bäcken är smal och bedöms sakna strandskyddsvärden med avseende på allemansrätten. Området kring bäcken har inte heller utpekats som särskilt värdefullt i naturvärdesinventeringen. Mellan bäcken och planområdet finns det goda möjligheter för så väl allmänheten som för djur- och växtliv att ha tillgång till området. Marken närmast bäcken kommer att bevaras genom att området är utlagt som naturmark i detaljplanen. Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för växt- och djurlivet bedöms inte uppstå. Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken betecknad bostad (B), bostad med tillhörande småindustri och kontor (BJ1K), transformatorstation (E1) samt för den allmänna platsmarken betecknad lokalgata (GATA1) och genomfartsväg (VÄG1). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.

3.6 Landskapsbild

Landskapsbilden karaktäriseras av en kuperad terräng som sluttar mot väster.



Landskapsbild.

Vyerna ner mot dalgången och mot fjäll i fjärran är vidsträckta. Marken är till stor del skogsbevuxen med vissa inslag av öppnare markområden och bebyggd mark.

3.7 Offentlig och kommersiell service

I Sälens by, Cirka 900 meter från planområdet, finns kommersiell och offentlig service för planområdets behov.

3.8 Gator och trafik

3.8.1 Biltrafik

Planområdet nås från länsväg 311 i söder via Vikhansvägen och Limkarlsvägen.

3.8.2 Gång- och cykeltrafik

För gångtrafik finns det en trottoar längs Vikhansvägen fram till Pålkällan. I övrigt sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik i befintligt vägsystem.

3.8.3 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i anslutning till planområdet saknas. Närmaste busshållplats finns i anslutning till Sälens centrum.

3.8.4 Parkering

Parkering sker inom respektive bostadstomt.

3.9 Geotekniska förhållanden

Berggrunden inom planområdet består till stor del av basalt och dominerande jordart är morän (Källa: SGU). Geotekniska undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnadernas grundläggning, vägöverbyggnader samt schakt för VA-ledningar.

3.10 Hälsa och säkerhet

3.10.1 Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända områden med markföroreningar.

3.10.2 Radon

Marken inom planområdet är lågradonmark. (Källa: SGU)

3.10.3 Buller

55dB(A) är det riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Planområdets läge är sådant att någon risk för att detta riktvärde överskrids inte bedöms föreligga. Vikhansvägen och Flötvägen är mindre vägar som bedöms ha mycket små trafikmängder. Uppgifter om trafikmängder för dessa vägar saknas i trafikverkets nationella vägdatabas. Planområdets bebyggelse och byggnaden på den angränsande fastigheten Östra Sälen 8:115 utgör de den sista bebyggelsen innan Vikhansvägens slutar i korsningen med Flötvägen. Flötvägen är en skogsbilväg utan bostadsutfarer. Vägen är tidvis avstängd för allmän trafik med en vägbom ett stycke norr om korsningen med Vikhansvägen. Bullerriktvärdena bevakas i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

4 Planförslag

4.1 Bebyggelse

4.1.1 Befintlig bebyggelse

I planområdets östra del vid Flötvägen finns en förfallen verkstadsbyggnad som använts som svetshall. Söder om bäcken vid Vikhansvägen finns en transformatorstation. I övrigt är planområdet obebyggt.

Söder om planområdet finns några lokalgator med ny villabebyggelse. Närmast finns Pålkillan. Bebyggelse där utgörs i huvudsak av enbostadshus i 1,5 plan. Väster om Vikhansvägen pågår en utbyggnad av flera nya bostadskvarter och lokalgator.

I norr gränsar planområdet till en bebyggd fastighet, Östra Sälen 8:115. På fastigheten finns ett bostadshus där verksamheten ”bed and breakfast” bedrivs. Fastigheten Östra Sälen 8:115 avgränsas i norr och i öster av Vikhansvägen respektive Flötvägen. På andra sidan om dessa vägar finns obebyggd skogsmark.



En förfallen verkstadsbyggnad finns i planområdets östra del.



Befintlig villabebyggelse i Pålkällan söder om planområdet.



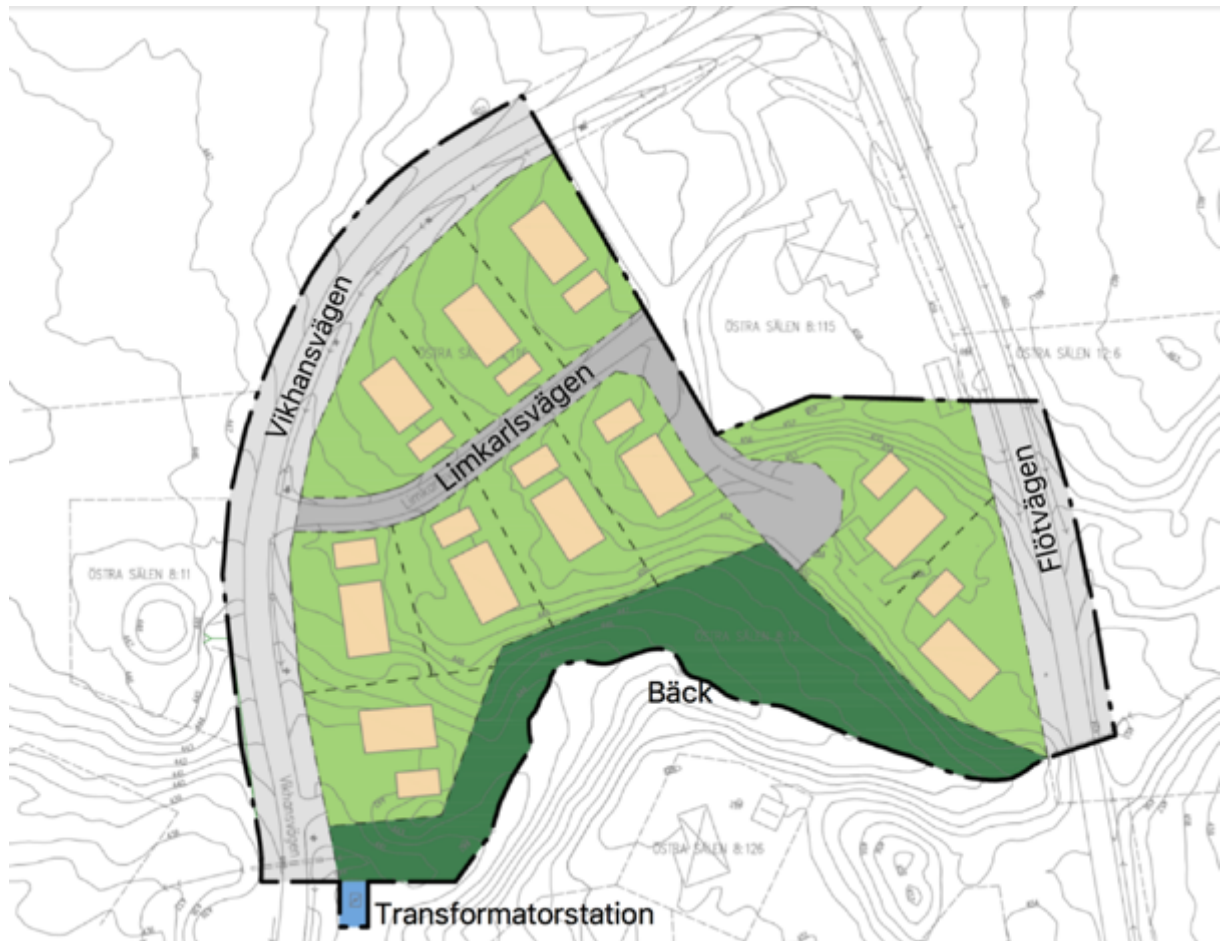
Befintlig villabebyggelse i Pålkällan söder om planområdet.

4.1.2 Bostäder (B)

Enligt detta planförslag kan planområdets västra del längs Limkarlsvägen indelas i 7 nya bostadsfastigheter och söder om dessa finns en ny fastighet med direkt utfart mot Vikhansvägen. De nämnda fastigheterna får ha en minsta storlek på 1000 m². En huvudbyggnad samt uthus och gårdsbyggnader får uppföras på varje fastighet. Byggrätten per fastighet är begränsad till 250 m² byggnadsarea (BYA). Endast friliggande hus får uppföras. Högsta byggnadshöjd är 4,5 m för fastigheterna längs Limkarlsvägen och för den södra fastigheten vid Vikhansvägen. Den södra fastigheten har tidigare varit ett grustag. Största taklutning är 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Tak ska ha ytskikt i matt kulör. Planbestämmelserna har utformats för att byggnaderna så långt som möjligt ska anpassas till omgivande miljö och befintlig bebyggelse i närområdet.

4.1.3 Bostäder, småindustri och kontor (BJ,K)

I planområdets östra del har det tidigare funnits ett grustag vilket framgår av branta slänter inom området. Här kan småindustri och kontor som inte är störande för närboende anordnas i anslutning till bostaden. Verksamheterna får inte alstra tung trafik. Hotellverksamhet får inte bedrivas. Minsta fastighetsstorlek är 1500 m². En huvudbyggnad samt uthus och gårdsbyggnader får uppföras på varje fastighet. Endast friliggande hus får uppföras. Högsta byggnadshöjd är 6,0 m. Denna höjd kan öka möjligheterna till ett anordnande av verksamheter i anslutning till bostaden. Största taklutning är 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggrätten är 25 % av fastighetsarean. Tak ska ha ytskikt i matt kulör.



Planillustration.

4.1.4 Placering och utformning

Vid byggnadernas placering på de nya fastigheterna är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive fastighet, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden och lokalklimat.

4.1.5 Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva så handikappvänliga lösningar som möjligt. Handikappfrågor bevakas i samband med byggnadsnämndens tekniska granskning.

4.1.6 Offentlig och kommersiell service

Service som butiker, restauranger, skola och övrig kommunal service finns i Sälens centrum, cirka 900 meter från planområdet.

4.2 Grönstruktur

Naturpartier ska om möjligt bevaras inom planområdet. Enligt den naturvärdesinventering för östslutningen av Sälens by som genomfördes 2003-09-09 av Skogsvårdsstyrelsen kan enstaka träd vara lämpade att bevara inom det inventerade området där planområdet ingår. Någon identifiering av aktuella träd har inte genomförts. Inom de branta sluttningar som ingår i planområdets östra del finns en del

barrskog som med fördel kan bevaras då marken är olämplig att bebygga på grund av den branta terrängen. I planområdets södra del finns en skogsbevuxen bäckravin som bevaras som naturområde i detaljplanen. Skötseln av naturområdet avses ske gemensamt av fastighetsägarna inom planområdet. Det förutsätts ske genom att en gemensamhetsanläggning bildas.



Den skogsbevuxna ravinen söder om planområdet.

4.3 Gator och trafik

4.3.1 Biltrafik

De nya villatomterna i planområdets västra och östra del trafikmatas från Vikhansvägen via Limkarlsvägen. Limkarlsvägen förlängs, rustas upp till gatustandard och avslutas med en vändplan. Limkarlsvägen utgör en lokalgata (GATA1) i detaljplanen. Den sydligaste tomten i planområdet ansluts direkt till Vikhansvägen.

4.3.2 Gång- och cykeltrafik

Längs Vikhansvägen finns det en trottoar för gångtrafik. Cykeltrafik förutsätts ske i blandtrafik i befintligt vägsystem. På den nya lokalgatan, Limkarlsvägen, sker både gång- och cykeltrafik i blandtrafik.

4.3.3 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas för närvarande i området. Närmaste busshållplats finns i Sälens centrum.

4.3.4 Parkering

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus.

4.4 Teknisk försörjning

4.4.1 Elförsörjning

Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Malungs Elnät. De nya fastigheterna inom planområdet avses även att anslutas till Malungs Elnät. Ett område för teknisk anläggning (E1) är utlagt för befintlig transformatorstation i detaljplanens sydvästra del. Enligt elbolaget är befintlig kapacitet för elförsörjning tillräcklig för den planerade nybebyggelsen.

4.4.2 Uppvärmning

Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Enskilda anläggningar för uppvärmning avses nyttjas. 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.

4.4.3 Vatten- och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet som tillhör VAMAS (Vatten och Avfall i Malung-Sälens kommun). Anslutningsavgift tas ut av fastighetsägarna när förbindelsepunkt för respektive fastighet är upprättad och anslutning till de kommunala ledningarna kan ske. Enligt uppgift från VAMAS är VA-kapaciteten i området tillräcklig för att försörja den planerade nybebyggelsen inom planområdet. När det gäller vattenförsörjningen så avses vatten för hushållsbehov. Befintligt ledningsnät följer Vikhansvägens sträckning på dess östra sida och inom planområdet har ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) lagts ut längs den västra detaljplanegränsen för dessa ledningar.

Förslag till nya vatten- och avloppsledningar inom planområdet redovisas på VA-plan framtagen av Mavacon AB daterad 20200618. Nya vatten- och avloppsledningar läggs i Limkarlsvägen och i östvästlig riktning mellan den södra fastigheten längs Limkarlsvägen och planens sydligaste fastighet. Den östvästliga ledningssträckningen fortsätter sedan ett stycke på fastigheten Östra Sälen 8:12 längs del av fastighetens norra gräns och avslutas sedan i anslutning till vändplanen vid de två östra tomterna.

Ett markreservat för för underjordiska ledningar (u-område), har lagts ut 3 meter på var sida om den sistnämnda vatten- och spillvattenledningen i dess föreslagna sträckning från fastigheterna i väster, ett stycke över naturmarken och vidare till vändplanen vid de östra fastigheterna.

4.4.4 Dagvattenhantering

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt. Ytvatten som inte infiltreras direkt i marken avleds till iordninggjorda vägdiken och vidare till befintliga bäckar. Öppna diken kan förses med krosslager för bättre infiltration.

4.4.5 Avfallshantering

Planområdet ligger inom ett område med kommunal sophantering. Möjlighet till källsortering av avfall ska finnas. Närmaste återvinningsstation finns i Sälens by och närmaste återvinningscentral finns vid Sälkfället.

4.4.6 Fiber

Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till fibernät tillhörande Malungs Elnät. De nya fastigheterna inom planområdet kan även anslutas till detta fibernät.

4.5 Geotekniska frågor

Geotekniska undersökningar för att klarlägga lämplig grundläggning görs i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen inom planområden. Inom planområdets nordvästra del, väster om Limkarlsvägen, finns en djup grop i marken som fyllts med stubbar. När stubbarna bryts ner sjunker marken inom detta område. Detta bör observeras i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen.

4.6 Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom cirka 10 minuters insatstid för räddningstjänsten från Lindvallens räddningsstation. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten. En brandpost finns vid korsningen mellan Elidas väg och Orrpersvägen.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

5 Konsekvenser

5.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för denna detaljplan. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Samråd om behovsbedömningen genomförs i samband med samråd för själva detaljplanen.

5.2 Detaljplanens tänkbara effekter

Utbyggnaden av planområdet innebär en förändring av landskapsbilden. Den nya bebyggelsen får en liknande karaktär som befintlig bebyggelse i angränsande bostadsområden. Planområdet omges delvis av naturmark. Då utbyggnaden är relativt begränsad och till viss del omges av naturmark bedöms landskapet tåla den förändring som detta innebär.

Planförslaget medför en marginell ökning av trafiken på Vikhansvägen jämfört med befintlig situation. Trafikökningens effekter i form av buller och luftföroreningar bedöms bli små och lokala. De bedöms inte överskrida gällande miljökvalitetsnormer eller riktvärden.

Den nya bebyggelsen medför en viss ökad vattenförbrukning och belastning på reningsverket.

Effekterna av en exploatering enligt planförslaget bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet. Sammantaget blir effekterna begränsade och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas för detaljplanen.

6 Genomförande

6.1 Organisatoriska frågor

6.1.1 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under hösten 2020 och på granskning under vintern 2020-2021. Antagande bör kunna ske under våren 2021.

6.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

6.1.3 Avtalsfrågor

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören, Morten Hansen, att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

6.1.4 Huvudman

Allmän platsmark inom planområdet utgörs av Limkarlsvägen samt delar av Vikhansvägen och Flötvägen samt ett naturområde i söder. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken är enskilt. Ansvarig

huvudman för Vikhansvägen är Vikhansvägens samfällighetsförening och för Flötvägen Transtrands Besparingsskogs AB. Motivet för att inte ha kommunalt huvudmannaskap är att planområdet ligger i ett område som i övrigt inte har kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

6.2 Fastighetsfrågor

6.2.1 Fastighetsbildning

Nya fastigheter föreslås bildas med utgångspunkt från planförslaget. Det åligger markägaren att ansöka om avstyckning. Planområdet kan maximalt indelas i 10 bostadsfastigheter. Minsta angivna fastighetsstorlek, 1000 m², beaktas för alla fastigheter utom för de två östra fastigheterna där minsta angivna fastighetsstorlek är 1500 m². Fastighetsbildning kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnader debiteras efter fastställd lantmäritaxa för aktuellt år. Ansökan skickas till Lantmäteriets centrala posthantering i Gävle.

6.2.2 Gemensamhetsanläggning

Enligt 42 a § anläggningslagen är det möjligt att ansluta blivande fastigheter inom planområdet till befintliga gemensamhetsanläggningar i samband med avstyckningsförrättningen. Genom omprövning och nya förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. De nya fastigheterna inom planområdet kommer att använda Vikhansvägen fram till allmän väg. Vikhansvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Östra Sälen ga:7 som förvaltas av Vikhansvägens samfällighetsförening. Fastigheterna ska därför inträda med andel i gemensamhetsanläggningen. Inträde i gemensamhetsanläggningen prövas av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor.

Separata gemensamhetsanläggningar för fastigheterna inrättas för de gemensamma angörings-vägarna, de gemensamma tekniska anläggningarna inom området samt för naturområdet inom planen. För att gemensamhetsanläggningar ska kunna inrättas krävs att berörda fastigheter ställer mark till förfogande för anläggningarna.

6.2.3 Ledningsrätt/Servitut

Inom planområdet finns ett markreservat utlagt för befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningsägarna är ansvariga för att ledningsrätter finns/bildas för att säkerställa dessa ledningar. Markreservat läggs ut för nya ledningar inom planområdet. Exploatören ansvarar för att ledningsrätter bildas för att säkerställa dessa nya ledningar.

6.2.4 Lantmäterikostnader

Morten Hansen som exploatör initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

6.2.5 Fastighetsredovisning, grundkarta

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens Kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB 2020-09-02.

6.3 Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplanhandlingar och därtill hörande utredningar bekostas av Morten Hansen.

6.4 Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för att ledningar för teknisk försörjning byggs inom planområdet.

Exploatören bygger angöringsvägar inom planområdet. Parkering förutsätts ordnas på de egna tomterna.

6.4.1 VA-plan

Mavacon AB har tagit fram en VA-plan för planområdet.

6.5 Medverkande

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Kärsti Hallström och planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans på uppdrag av Morten Hansen.

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekt Matilda Bolin i Malung-Sälens kommun.

November 2020 reviderad januari 2021

agnasARK AB i Leksand

Kärsti Hallström

Planarkitekt

Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2020-01-24, § 4
Beslut om samråd	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2020-09-03, § 81
Antagande	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	2021-03-04, § 22
Vunnit laga kraft		2021-04-01

7 Bilagor

7.1 Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget.

Naturvärdesinventering för östslutningen av Sälens by som genomfördes 2003-09-09 av Henrik Liliendahl, Skogsvårdsstyrelsen.

VA-plan utformad av Mavacon AB 20201110.