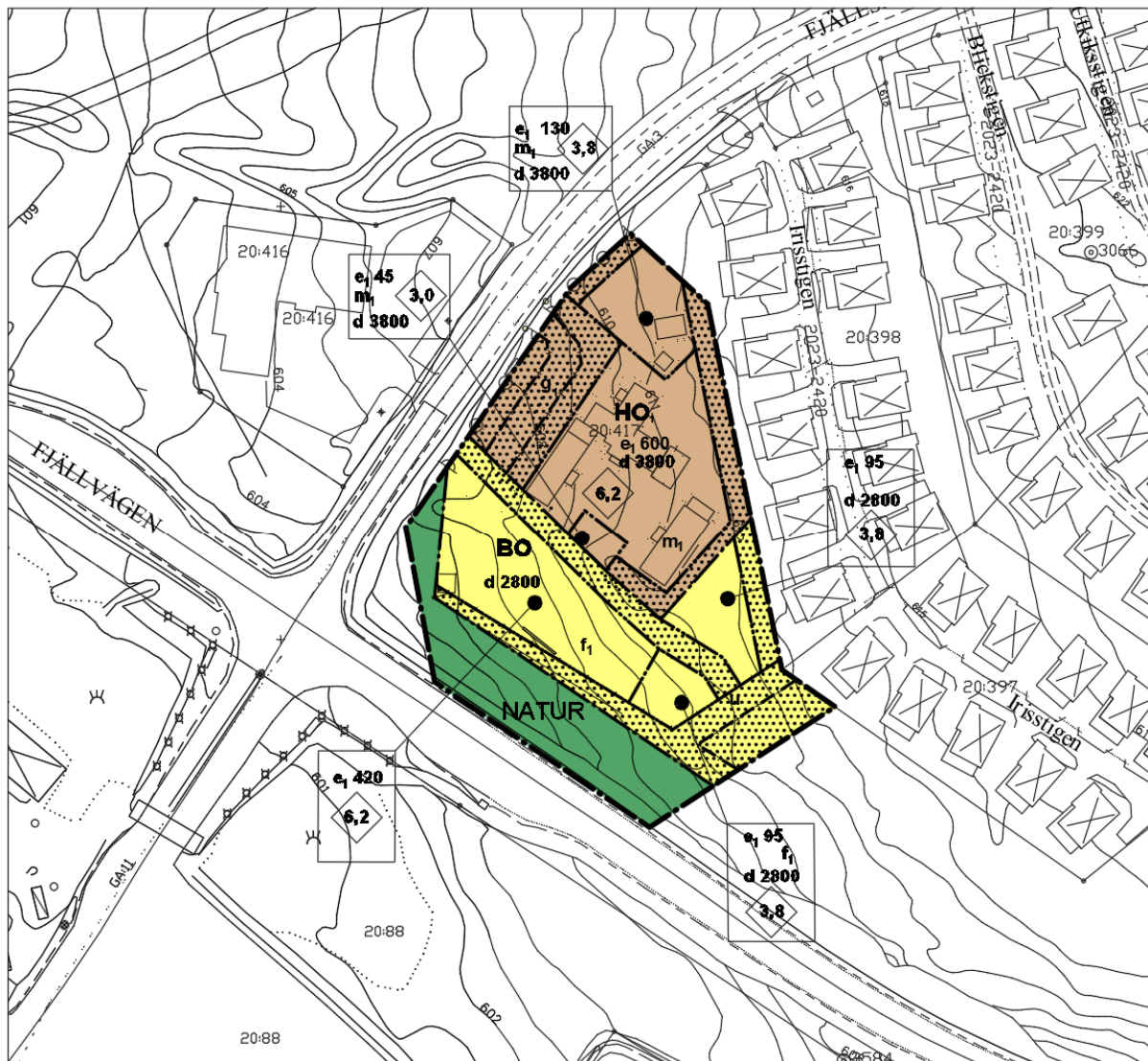


# Detaljplan för FJÄLLSÅSGÅRDEN OCH WASAGÅRDEN

Malung-Sälens kommun  
Dalarna län

Upprättad i augusti 2018 av Bygg-Teknik i Malung AB  
Reviderad i december 2018 och maj 2019

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2017-08-30
Antagen	MSN	2019-06-20
Vunnit laga kraft		2020-03-05



## STANDARDPLANFÖRFARANDE

**PLANHANDLINGAR**

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Fastighetsförteckning
- Riskbedömning farligt gods.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslagets syfte är att möjliggöra en komplettering med fler fritidslägenheter som ett komplement till den befintliga restaurangen.

**FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

**PLANDATA**

<b>Lägesbestämning</b>	Planområdet är beläget i Sälenfjällen omedelbart norr om Hundfjällets fjällanläggning och riksväg 66.
<b>Areal</b>	Planområdet omfattar fastigheten Rörbäcksnäs 20:417 samt en del av Rörbäcksnäs 20:74 med en areal på ca 0,8 ha.
<b>Markägoförhållande</b>	Fastigheten ägs av Wasabyn AB.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

<b>Riksintressen</b>	Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §. Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §. Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området ska skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §. Riksväg 66 utgör riksintresse för kommunikationer.
<b>Översiktliga planer</b>	Området ligger inom område A17 (Salbäcksheden, Orrliden, Kvillan mm) i kommunens kommunomfattande översiktsplan. Översiktsplanen anger att förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna tillåtas utan att ny fördjupad översiktsplan upprättas. Detta förutsätter att planproblematiken är begränsad och bebyggelsestillskottet måttligt.
<b>Detaljplaner</b>	Området omfattas av gällande detaljplan <i>Fjällsåsgården</i> (L63) fastställd i januari 2008. Det är reglerat som område för handel och hotell samt till viss del naturområde.
<b>Program -</b>	Program bedöms onödigt för detta planarbete.

**Miljökonsekvensbeskrivning** Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.

**Strandskydd** Inom och i anslutning till planområdet finns inga vattendrag, som omfattas av strandskydd.

**Kommunala beslut** Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-08-22 att tillstyrka att detaljplanearbetet får påbörjas, varvid givna anvisningar skall beaktas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

**Natur** Området består av en talldominerad svag sluttning bevuxen med ljunng och andra i fjället förekommande växter.  
*Mark och vegetation*

*Geotekniska förhållanden* Marken inom de områden som avses bebyggas består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.

*Förorenad mark* Inom de föreslagna bebyggelseområdena finns inte kännedom om någon förorenad mark.

*Fornlämningar* Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

**Bebyggelseområden** Planändringen innebär att den högsta tillåtna byggnadsrätten utökas både inom HO<sub>1</sub>-området och BO-området. För att möjliggöra uppförande av bostadsrättslägenheter och för att enklare kunna belåna fastigheten föreslås att nuvarande HK-område delas in i två fastigheter, en för den befintliga restaurangen med tillhörande komplementbyggnader och en mer fristående fastighet för totalt 10 fritidslägenheter, som i framtiden kan bilda till en bostadsrättsförening.

Högsta tillåtna byggnadshöjder för de olika områdena i planen har anpassats så att utsikten för bakomliggande bostäder inte skall störas.

*Handel och hotell (HO<sub>1</sub>)* Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är 700m<sup>2</sup>.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,2 meter. För byggrätten i norra hörnet av fastigheten är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,8 meter och för den mindre byggnaden i sydvästra gränsen är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,0 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Tak ska ges matt, mörk färg.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 3800 kvm.

**Bostäder, tillfällig vistelser (BO)**

Nedanstående planbestämmelser skall gälla för området:

- Högsta tillåtna byggnadsarea är totalt 610 kvm (420 + 95 + 95 kvm).
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för det västra området är 6,2 meter.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för det östra området är 3,8 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.
- Tak ska ges matt, mörk färg.
- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2800 kvm.
- 

**Offentlig service**

Offentlig service finns i Sälens by, ca 20 km från planområdet.

**Kommersiell service**

Kommersiell service med dagligvaruhandel finns med god tillgänglighet inom skid-, gång- eller skoteravstånd.

**Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet. Planområdet innehåller bebyggelse som skall uppfylla gällande regler för tillgänglighet.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Den tillkommande bebyggelsen i form av en- och tvåvåningsbyggnader kommer att ha en likartad utformning i timmerkonstruktion i Dalastil. Se nedanstående illustrationsmaterial.

**Friytor****Lek och rekreation**

Möjligheter till lek och rekreation skall finnas inom planområdet i form av lekredskap etc.

**Naturmiljö**

Trädvegetationen bör i största möjliga utsträckning behållas så att området får en attraktiv boendemiljö.

**Gator och trafik****Gatunät,**

BO-området föreslås få ett servitut över HO<sub>1</sub>-området för utfartsvägen från BO-området. Endast en infart från Fjällsåsväen har legaliserats i planförslaget genom att utfartsförbud införts.

**Kollektivtrafik**

Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 direkt norr om planområdet och närmaste busshållplats är belägen efter väg 66 omedelbart söder om planområdet.

<i>Parkering</i>	<p>För HO<sub>1</sub>-området finns idag en parkeringsplats nordväst om bebyggelsen. Inom BO-området föreslås nya parkeringsplatser placeras i anslutning till respektive byggnad samt att ytterligare ca 20 p-platser anläggs i området sydöstra del. Se även bifogad illustrationskarta.</p>
<b>Störningar</b>	<p>Årsdygnstrafiken (ÅDT) för den aktuella vägsträckan var 2014 ca 1110 fordon per dygn. Hastigheten på sträckan är 50 km/h under perioden 1 november – 30 april. Övrig tid är hastigheten 70 km/h.</p> <p>Boendekvarteret som i planförslaget är beläget närmast Fjällvägen tillåter byggnation mellan ca 25-50 meter från vägmitt. Vid en hastighetsbegränsning på 50km/h är den beräknade dygnsekvivalenta ljudnivån från trafikbuller inom detta område mellan ca 49 och 53 dBA. Vid en hastighetsbegränsning på 70km/h är motsvarande värden mellan 52 och 57 dBA. För att göra denna översiktliga bedömning av bullernivåerna för den aktuella platsen har Boverkets och SKLs lathund "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" använts.</p> <p>Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande bör trafikbuller inte överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. ÅDT är ett genomsnitt av trafikmängden över året och för den aktuella sträckan varierar trafikmängden kraftigt mellan vinter- och barmarkssäsong. Trafikmängden är som högst under vintersäsongen och under barmarkssäsongen är det en mycket begränsad trafikmängd i området. En ÅDT på 5500 fordon per dygn skulle under vinterhalvåret, med hastighetsgräns på 50 km/h, enligt metod 1 i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" medföra ekvivalent ljudnivå på strax under gränsvärdet på 60 dBA 25 meter från vägmitt och ca 55 dBA 50 meter från vägmitt. En årsdygnstrafik på 1110 fordon per dygn ger en total trafikmängd på ca 405000 fordon per år. Hur stor andel av trafikmängden som belastar vägsträckan under vintersäsongen är inte utrett men om man slår ut den totala trafikmängden över vintersäsongen (1 november – 30 april) motsvarar detta en ÅDT på 2250 fordon per dygn. Trafikmängden har sedan 2014 sannolikt ökat något men marginalen upp till den trafikmängd som krävs för att överstiga gränsvärdet på 60 dBA är stor. Platsen bedöms därmed vara lämplig för bostadsbebyggelse med avseende på trafikbullersituationen.</p> <p>En bestämmelse om att verksamheten inom HO<sub>1</sub>-området inte får vara störande för omgivningen på grund av buller har införts i planförslaget.</p>

**Riskbedömning**

Riksväg 66 (Fjällvägen) är utpekad som en primär transportled för farligt gods. Med anledning därav har en riskbedömning tagits fram i samband med planarbetet, vilken bifogas planförslaget.

Genomförd analys visar att riskbilden för planerad exploatering är acceptabel med avseende på farligt gods-transporter på väg 66. Förklaringen till den låga risknivån är huvudsakligen att antalet transporter är få, att byggnader på fastigheterna uppförs med ett skyddsavstånd om minst 20 meter till vägen samt att den totala persontätheten i omgivningen är låg. Inga särskilda åtgärder med avseende på risk förknippad med farligt gods-transport på väg 66 erfordras.

Länsstyrelsen i Dalarnas län föreskriver dock ett generellt bebyggelsefritt område om 30 meter från farligt gods-led. Oavsett uppskattad risknivå ska åtgärder vidtas i rimlig omfattning inom detta avstånd då större vikt läggs vid konsekvens av en olycka än dess sannolikhet. Utökat skyddsavstånd är svårt att tillämpa med hänsyn till rådande topografi. Av denna anledning har följande planbestämmelser införts i planförslaget:

- Ytterväggar inom 30 meter från väg 66:s väggkant skall utföras i lägst brandteknisk klass EI30 och med fönster i lägst klass EW30.
- Utrymningsmöjligheter, minst en från varje lägenhet, skall anordnas i riktning bort från väg 66 för byggnader belägna inom 30 meter från väggkant.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Befintlig bebyggelse inom **HO**<sub>1</sub>-området är ansluten till det kommunala Va-nätet. Den nya bebyggelsen inom **BO**-området avses även anslutas till det kommunala Va-nätet.

Planområdet bedöms kunna bebyggas med ytterligare 12 lägenheter genom aktuellt planförslag. Varje lägenhet bedöms i genomsnitt rymma 8 personer. Avloppsnätet är kopplat till Säljfällets reningsverk. Säljfällets 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 utbyggand av reningsverket. Vamas gjorde 2018-03-31 en mätning på den faktiska belastningen på Säljfällets reningsverk. Mätningen gjordes alltså under påsken 2018, en av de högst belastade tidpunkterna på året. Mätning visade att verket belastades motsvarande 27 876 pe. Mellan sista mars och idag har det antagits ett antal detaljplaner i Malung-Sälens kommun. Det finns även detaljplaner som inte är utbyggda. Sammanlagt beräknas antagna detaljplaner samt outbyggda detaljplaner motsvara en belastning på ca 4200 pe. Om alla detaljplaner som är antagna skulle byggas ut skulle detta innebära en belastning på ca 32 000 pe de få dagar om året verket belastas som mest. Detta planförslag bedöms motsvara en avloppsbelastning på ca 67 pe vid full utbyggnad. Det bedöms därmed finnas kapacitet i reningsverket för den ökade belastning som genomförande av detaljplanen innebär.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen blir därmed ca 14,4 m<sup>3</sup>/dygn.

<b>Värme</b> <i>EI</i>	Befintlig och tillkommande bebyggelse ansluts till Malungs Elnät.
Avfall	Avfallshanteringen kommer att lösas genom samarbete med angränsande bostadsrättsförening, som har en miljöstation belägen efter Fjällsåsvägen ca 100 meter norr om planområdet. Utrymme finns för utökning av miljöstationen om behov skulle uppstå.
<b>Brandskydd</b>	Planområdet är beläget inom 20 minuters insatstid från Sälens räddningsstation i Lindvallen och inom rekommenderat avstånd från brandpost (1000 m). Närmaste brandpost är belägen ca 50 meter väster om planområdet.
<b>Behovsbedömning</b>	I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Planen kan inte anses inte innebära någon utökad miljöpåverkan då den tillkommande byggrätten är av liten skala. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan ej föreligger då området redan idag är frekventerat av turister inom närliggande områden. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.
<b>Administrativa frågor</b>	Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft.
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	Planen innebär att byggrätten utökas från totalt 800 kvm byggnadsarea till totalt 1310 kvm byggnadsarea för ett i detaljplan utlagt område för handel och hotell.
<b><u>PLANGENOMFÖRANDE</u></b>	
<b>Planprocessen</b>	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2017:266.
<b>Tidplan</b>	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Ansvarig för genomförandet av detaljplanen är ägaren av den i planområdet ingående fastigheten.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälensfjällen sker exploatering i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning** Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att en minsta fastighetstorlek angivits för hela planområdet. Genom dessa bestämmelser kan högst två fastigheter bildas inom planområdet. Avsikten med bestämmelserna är att fritidshusen närmast väg 66 skall kunna avstyckas till särskild fastighet dels för att kunna belåna denna del separat och dels för att i framtiden kunna bilda en bostadsrättsförening för dessa byggnader. I samband med att avstyckning sker av **BO**-området skall tillses att servitut för tillfartsväg bildas över **HO**<sub>1</sub>-området.

**Ledningsområden** För att säkerställa de befintliga kommunala Va-ledningarna längs väg 66 har ett nytt u-område utlagts efter södra gränsen av Rörbäcksnäs 20:417. Exploatören ansvarar för att servitut för kommunens Va-ledningar inom planområdet bildas i samband med fastighetsbildning.

**Gemensamhetsanläggning** Fastigheten Rörbäcksnäs 20:417 har del i gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs GA:3. Andelstalet i GA:3 skall justeras efter hand som fastigheten exploateras.

**Lantmäterikostnader** Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter, förändringar av GA:3 skall betalas av exploatör och berörda fastighetsägare i förhållande till den nytta de har av förrättningarna.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

**Planekonomi** Exploateringskostnaden för genomförandet av planförslaget uppskattas till ca 50 miljon kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta den nya bebyggelsen till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.

**TEKNISKA FRÅGOR**

**Vatten och avlopp** Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan. Exploatören kommer att anlägga VA-ledningar inom planområdet fram till anslutningspunkt för kommunalt Va-nät.

**Grundkarta m.m.** Grundkarta har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom komplettering av kommunens primärkarta. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Wasaby AB och i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.