

Detaljplan för **ÖSTRA RÖNNINGEN**



Västra Sälen 5:106, 5:108 - 5:112, 5:114, 5:491, 5:510, 5:511,
10:9 - 10:14 samt del av Västra Sälen 5:3, 10:4, 10:5 och 10:17

MALUNG-SÄLENS KOMMUN

DALARNAS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser



| | |
|-------------------|------------|
| UPPRÄTTAD | 2021-01-15 |
| GODKÄND | 2021-04-20 |
| ANTAGEN av KF §40 | 2021-05-24 |
| LAGA KRAFT | 2021-06-23 |

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen för detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

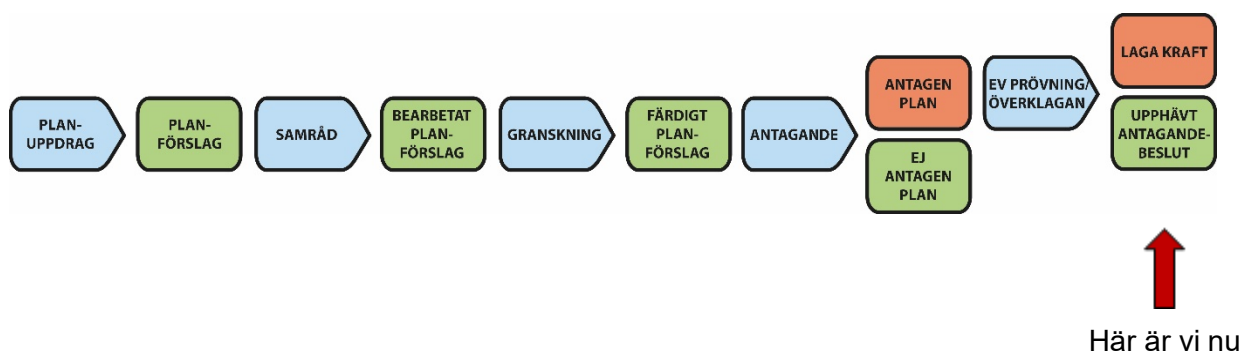
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Detaljplan för ÖSTRA RÖNNINGEN

(Västra Sälen 5:106, 5:108 - 5:112, 5:114, 5:491, 5:510, 5:511, 10:9 - 10:14 samt del av Västra Sälen 5:3, 10:4, 10:5 och 10:17)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

INLEDNING

Bakgrunden till planläggningen är att fastighetsägare inom området vill möjliggöra en delning av de relativt stora fastigheterna samt en utökning av byggrätterna. Gällande byggnadsplan från år 1954 tillåter en minsta fastighetsstorlek på 2000 kvadratmeter och största byggnadsarea är begränsad till 60 kvadratmeter. Skälet till de stora fastigheterna är enligt byggnadsplanen att förhindra en alltför sammanträngd bebyggelse.

Fram till dess att plan- och bygglagen infördes år 1987 har dispenser från byggnadsplanens begränsade byggrätter kunnat ges relativt frikostigt. Men efter år 1987 har enbart mindre avvikelser från planbestämmelserna kunnat medges. I gällande översiktsplan från år 2009 anges att förtätningar inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring, om förutsättningar för förtätning finns. Detta vill nu fastighetsägaren inom området pröva.

Det första huset som byggdes inom området var inom fastigheten Västra Rönningen 5:110, som också kallas Iramosstugan efter upphovsfamiljernas initialer. Bygglovshandlingar är från år 1953 och den ursprungliga byggnaden är uppförd innan byggnadsplanen fastställdes i mars år 1954. Då fanns ännu ingen väg, så timret drogs dit med häst och släde.

Flera av de tidigaste husen uppfördes av timmer, som i flera fall hämtades från gamla hus i bl.a. Värmland, Hälsingland, Dalarna eller i något fall av nytt handbilat timmer.

Under de första åren, in på 1960-talet, fanns endast grovbruten väg som inte plogades upp på vintern. Då fick man ställa bilen vid gamla fjällvägen, ta packningen på pulka, tända en brasa i det ouppvärmda huset, skotta till utedasset och hämta vatten i bäcken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra att befintliga fastigheter avstyckas, att byggrätten ökas och att området kompletteras med nya fastigheter i befintliga luckor. Planläggningen möjliggör för ca 15 nya etableringar.

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

PLANDATA

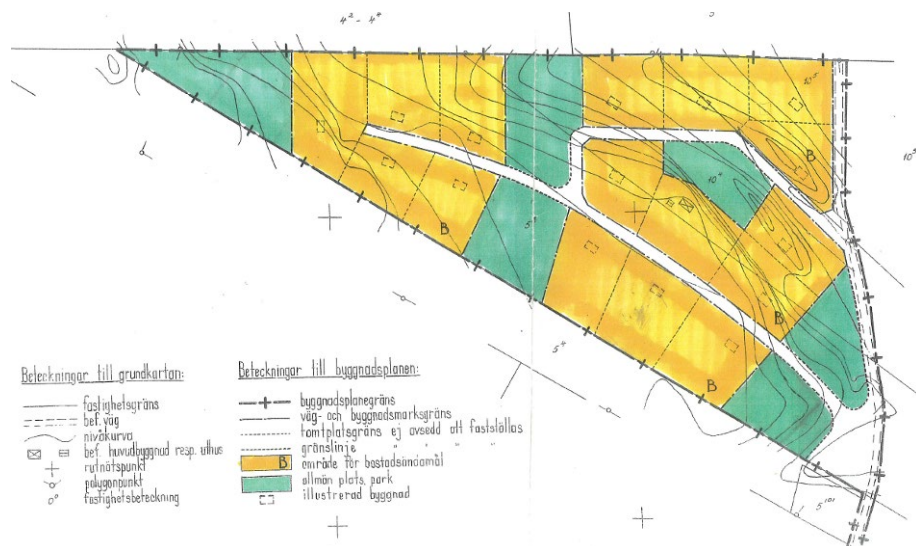
| | |
|----------------------------|--|
| Läge | Planområdet är beläget vid Lindvallen i Sälen, i Transtrandsfjällen, strax söder om Fjällvägen. Området avgränsas i öster av Rönningvägen samt i väster, norr och söder av intilliggande fastigheter. |
| Areal | Planområdets areal är drygt sex hektar. |
| Markägoförhållanden | Fastigheten Västra Sälen 5:3 ägs av Fjällinvest AB. Övrig mark inom planområdet är i privat ägo. |

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

| | |
|----------------------------|--|
| Översiktliga planer | Gällande översiktsplan, <i>Översiktsplan för Malung-Sälens kommun</i> , antogs av kommunfullmäktige 2009-11-26. I översiktsplanen utgör planområdet en del av delområde A11 Lindvallen västra – Säljfällstorget. I rekommendationerna för området anges att förtätningar inom tidigare ianspråkta bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt. Den aktuella planeringen får anses ha stöd i gällande översiktsplan. |
|----------------------------|--|

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

| | |
|--------------|---|
| detaljplaner | Det aktuella området omfattas i dag av tre detaljplaner: <ol style="list-style-type: none">1. <i>Byggnadsplan för fritidsområde å fastighet Sälen Västra 5:3 m.fl.</i>, fastställd 1954-03-12. Planen anger allmän plats, park och område för bostadsändamål för den berörda delen.2. <i>Byggnadsplan för del av fastigheterna Sälen V. 5:4, 5:5, 14:1 m.fl.</i>, fastställd 1974-11-26. Planen anger allmän plats, park och väg, för den berörda delen.3. <i>Byggnadsplan för Sälen Västra 5:13, 7:5 m.fl. fastigheter</i>, laga kraft 1981-04-28. Planen anger parkmark för den berörda delen. Planernas genomförandetider har gått ut. |
|--------------|---|



Byggnadsplanen från år 1954, gäller för den största delen av planområdet

Program för planområdet

Området omfattas av ett planprogram, *Planprogram för Östra Rönningen*. Ett av planprogrammets syften är att genom detaljplanläggning bl.a. underlätta bygglovshanteringen. Den byggnadsplan som området omfattas av i dag, *Byggnadsplan för fritidsområde å fastighet Sälen Västra 5:3 m.fl.* från år 1954, reglerar byggrätten till högst 60 kvadratmeter per fastighet.

Praxis för byggnation i Sälenfjällen har sedan 1960-talet och framåt varit att kunna bygga fritidshus som åtminstone är 120 kvadratmeter stora. Dispenser från den gällande byggnadsplanen kunde innan plan- och bygglagen infördes ges och har också givits inom området. Sedan PBL infördes är inte längre möjligt att ge denna typ av avvikelser från detaljplan. I byggnadsplanen från år 1954 är minsta fastighetsstorlek reglerat till 2000 kvadratmeter. Skälet till detta är enligt byggnadsplanen att förhindra en alltför sammanträngd bebyggelse. Under 1950-talet var inte det kommunala spillvattennätet utbyggt, därför behövde fastigheterna även vara stora för att enskilda spillvattenanläggningar skulle få plats.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskvatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska,

enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk. Området är redan i dag detaljplanlagt och används för bostadsändamål.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet ingår i Transtrandfjällen som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 1 § miljöbalken. Transtrandfjällen är landets sydligaste fjällmassiv, bestående av mjukt välvda fjällplåtar kring 800-900 m.ö.h. För friluftslivet ligger värdena främst i naturupplevelser, vandring, strövande, turåkning på skidor, längdåkning, utförsåkning, terrängcykling, hundspann, fritidsfiske.

Planområdet ingår i vattenområdet Västerdalälven som är av riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Inom området får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål få utföras.

Planområdet ligger även inom ett av Försvarmakten utpekade område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde. Detta omfattar ett stråk från Vänern upp till Älvdalen. Påverkan på lågflygningsområdet inskränker Försvarmaktens möjlighet att utnyttja kringliggande flyg- och helikopterflottiljer som är utpekade som områden av riksintresse. Med tanke på att planområdet ligger inom tätbebyggt område och att höjden på de byggnader som tillåts inom området är begränsad bedöms inte planläggningen påverka möjligheten att använda lågflygningsområdet.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att påtagligt skada områdets naturvärden. Planområdet ligger i Lindvallen bland redan sammanhängande bebyggelse. Att fler stugor anläggs i området bidrar till att fler får möjlighet att utnyttja friluftslivet i området och därmed bedöms friluftslivet och det rörliga friluftslivet snarare gynnas. Vidare bedöms inte den föreslagna planläggningen påtagligt skada respektive påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av övriga riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Med tanke på planområdets lantliga läge och den begränsade trafiken bedöms exploateringen inte påverka förutsättningarna att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Planläggningen bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför nämnvärt ökade utsläpp till luften.

fisk- och musselvatten

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom kommunen eller länet som ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fisk- och musselvatten som ska skyddas.

Ett plangenomförande bedöms således inte att komma medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överträds.

Bebyggelsen kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning kommer dock under alla omständigheter inte i någon nämnvärd grad försämma bullersituationen i området.

vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts och miljö kvalitetsnormer har antagits. I databasen VISS (Vatteninformationssystem Sverige) redovisas klassningar och miljö kvalitetsnormer för alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvattenförekomster och kustvatten.

Genom planområdet rinner en mindre bäck som ansluter till Köarån, vilken ligger som närmast ca 40 meter norr om planområdet. Den aktuella bäcken är av sådan ringa art att den inte finns med i VISS. Köarån finns däremot med i VISS, och påverkas indirekt då vattendragen är sammanlänkade.

För Köarån gäller miljö kvalitetsnorm enligt Vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2017-02-23.

Köarån har i dag (registerutdrag 2020-11-11) måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Varför Köarån inte uppnår god ekologisk status beror på att det förekommer vandringshinder för fisk inom eller direkt angränsande vattenförekomsten som bedöms påverka fiskbeståndet negativt. Anledningen till att god kemisk ytvattenstatus inte uppnås beror främst på miljögifter (kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter) kopplade till nedfall från luften.

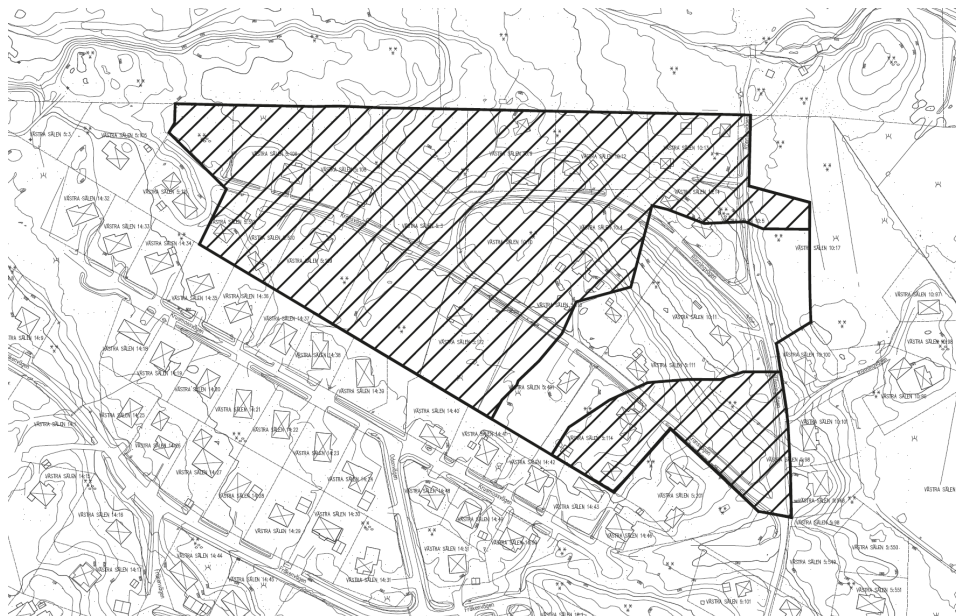
Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten och dagvattnet kommer att omhändertas lokalt. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för berörda vatten.

Undersökning om betydande miljö påverkan

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att det kan antas medföra sådan betydande miljö påverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen och att det därmed inte behöver föregås av någon miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Strandskydd

För den berörda delen av bäcken gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Vidare påverkas även planområdet av strandskydd från Köarån och ett mindre vattendrag söder om planområdet. Den största delen av planområdet ligger inom strandskyddat område.



Strandskyddat område inom planområdet

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för all kvartersmark och all allmän platsmark med användningen gata. Vidare föreslås strandskyddet upphävas för den naturmark som i dag är i anspråktagen av befintliga ledningar. Detta omfattar två remsor med en bredd på sex meter, en i det norra naturområdet och en i det södra. För övrig allmän platsmark, med användningen natur, föreslås strandskyddet kvarstå i full utsträckning.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken.

Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan, nämligen att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdena inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.



Köarån norr om planområdet

I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkterna 1, 2 och 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga.

För den befintliga bostadsbebyggelsen och de befintliga ledningarna inom naturmarken hänvisas till punkt 1, dvs. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För den tillkommande bostadsbebyggelsen hänvisas till punkterna 2 och 5, dvs. området är genom bebyggelse, verksamhet och annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Väster och delvis öster om bäcken finns redan i dag befintlig bebyggelse och Kransvägen närmast strandlinjen. För det mindre vattendraget söder om planområdet finns befintlig bebyggelse och Krusmossvägen närmast strandlinjen. Vidare finns delvis befintlig bebyggelse och Rönningvägen närmast strandlinjen vid Köarån. Den befintliga bebyggelsen och vägarna bedöms ha en avskiljande effekt som tydligt avskiljer den tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet, från områdena närmast strandlinjerna.

Turistnäringen har stor betydelse för Malung-Sälens kommun och friluftslivet. Det är därför angeläget att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse i närheten av bl.a. Lindvallens skidanläggning. Ny bostadsbebyggelse inom planområdet bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället. En annan lokalisering bedöms därutöver vara omöjlig eller i vart fall orimlig utifrån planområdet. Ett upphävande av strandskyddet bedöms dessu-

tom inte påverka den fysiska tillgången till strandområdena eller allmänhetens uppfattning av möjligheterna att vistas i strandområdena. Det finns heller inga dokumenterade höga biologiska värden, värdefulla naturtyper, hotade eller särskilt skyddsvärda arter eller livsmiljöer för sådana arter.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet inte påverka strandskyddets syften, dvs. djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

Den del som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en administrativ bestämmelse och förtydligats med en kartillustration.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 582.0 och + 599.0 meter (RH 2000). Det sluttar mot nordost med sin högsta punkt i planområdets sydvästra del.

Inga större förändringar av topografin kommer att ske vid ett plangenomförande, bortsett från smärre justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och angoringsvägar för att bl.a. klara tillgängligheten.

vegetation

Inom planområdet finns ett rikligt trädbestånd, både inom såväl oexploaterade fastigheter som bebyggda fastigheter. Vegetationen utgörs främst av barrträd i form av både tall och gran, med inslag av björk.

I söder är tomtorna mer öppna med glesare vegetation.

Den i dag befintliga vegetationen kan komma att vid ett plangenomförande i någon omfattning ersättas av trädgårdsvegetation. Ambitionen bör dock vara att om möjligt spara naturlig trädvegetation i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.



Vegetation

landskapsbild

Planområdet är naturskönt beläget i Sälenfjällen. Landskapet sluttar i sydostlig riktning och domineras av skog. Omgivningen utgörs av en fjällmiljö med skidbackar och bebyggelse insprängd i landskapet.



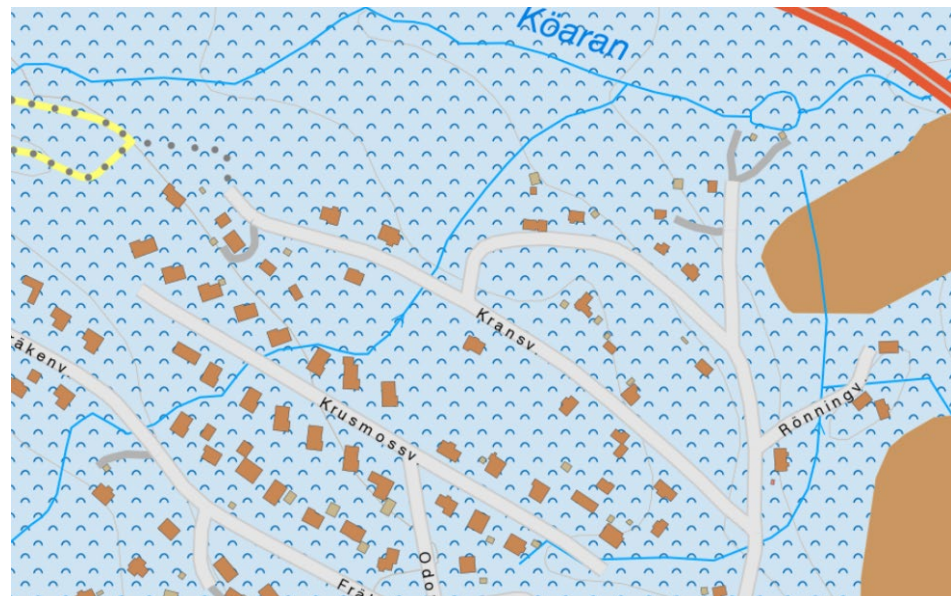
Landskapet sluttar nedåt i nordostlig riktning

biotop- och artskydd

Enligt artskyddsportalen har inga skyddade växter eller djur påträffats inom eller i närheten av planområdet.

geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs marken i planområdet till största del av moränbacklandskap, kullig morän, bortsett från ett litet parti i öster vilket klassas som torv. Bortsett från markpartiet med torv klassas marken som fastmark och det bedöms inte finnas några ras- och skredrisker inom planområdet.



Jordartskarta (SGU): ljusblått med bågar – moränbacklandskap, brunt – torv



Fastmarkskarta (SGU): grön – fastmark, röd – ej fastmark

Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.

markradon

Det har inte gjorts någon specifik markradonundersökning inom planområdet.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.

förorenade områden

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och stadsbyggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

höga vattenstånd

Planområdet ligger utanför riskområde för höga vattenstånd enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningskartering från 2013.

Mot bakgrund av detta och omständigheterna i övrigt görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna kring höga vattenstånd.

fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Det finns i dag 16 friliggande fritidshus med tillhörande uthus och garage inom planområdet.



Områdets första fritidshus från år 1954

Planområdet är avsett för bostadsändamål.

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsboendestäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Verksamheten ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Inom planområdets sydöstra del har gatumark reserverats för områdets avfallshantering, på drygt 450 kvadratmeter.

utom planområdet

Den närmaste omgivningen utgörs främst av skogsmark, bortsett från i söder där det finns ytterligare fritidshusbebyggelse. I området i stort finns restauranger, barer, hotell samt Lindvallens skidanläggning.

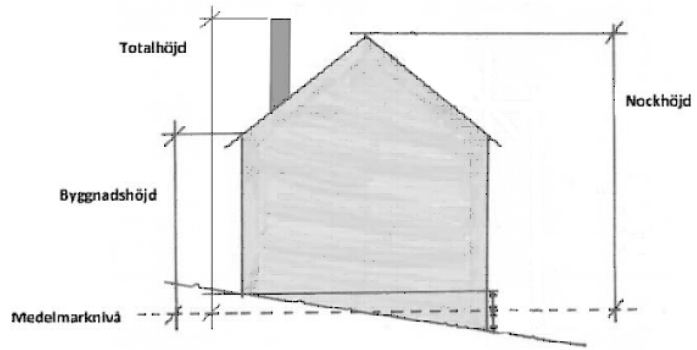
Bebyggelse

inom planområdet

I dagsläget finns det 16 fritidshus med tillhörande uthus och garage inom planområdet. Dessa är uppförda i en till en och en halv våningar med främst svarta och faluröda träfasader samt tegel- eller plåttak.

Den gällande byggnadsplanen från år 1954 tillåter en minsta fastighetsstorlek på 2000 kvadratmeter och största byggnadsarea på 60 kvadratmeter per fastighet. Motivet till de förhållandevis stora fastigheterna är enligt byggnadsplanen att förhindra en alltför sammanträngd bebyggelse. Inom intilliggande, nyare fritidshusområden har dock principen om de stora fastigheterna frångåtts.

Fram tills dess att plan- och bygglagen infördes år 1987 gavs dispenser i byggrätten på 60 kvadratmeter relativt frikostigt. Fler-talet av fritidshusen har därför en byggnadsarea på 80 kvadratmeter i dag.

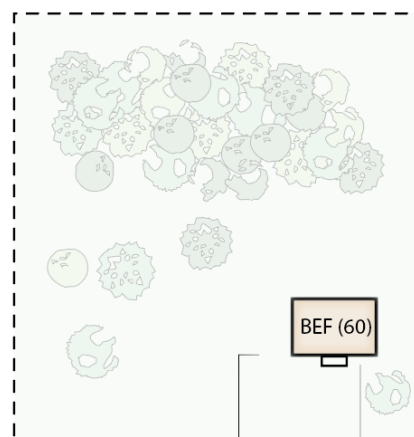


Principen för utformningen av de nya bestämmelserna innebär i stort en anpassning till förhållandena i intilliggande fritidshusområden. Minsta fastighetsstorlek sätts till 1200 kvadratmeter och högsta utnyttjandegrad till tio procent, dvs. högst tio procent av fastighetens area får bebyggas. Av dessa tio procent får huvudbyggnaden högst utgöra 120 kvadratmeter. För fastigheter under 1200 kvadratmeter blir därmed huvudbyggnaden mindre än 120 kvadratmeter.

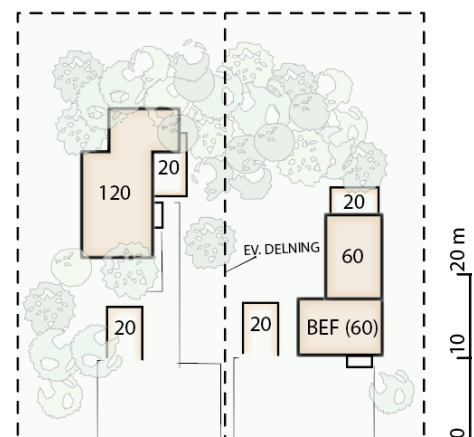
För att det ska vara möjligt att dela fastigheterna Västra Sälen 10:11, 10:13 och 10:14 sätts en minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter på dessa. För att det ska vara möjligt att bilda nya fastigheter av de delar av Sälen 10:4 som ligger sydost respektive väster om Västra Sälen 10:11 har här också satts en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvadratmeter.

Utöver byggnadsarean tillåts en öppenarea för exempelvis carport, balkong, altan, eller veranda. Öppenarean får fördelas i högst två delar om högst 20 kvadratmeter styck.

Ett plangenomförande innebär att på exempelvis en 2400 kvadratmeter stor fastighet får 240 kvadratmeter bebyggas. Två byggnader på 120 kvadratmeter kan således uppföras. Vid en delning av fastigheten följs också byggrätten på 10 procent, då en fastighet på 1200 kvadratmeter medger en byggnadsarea på 120 kvadratmeter.



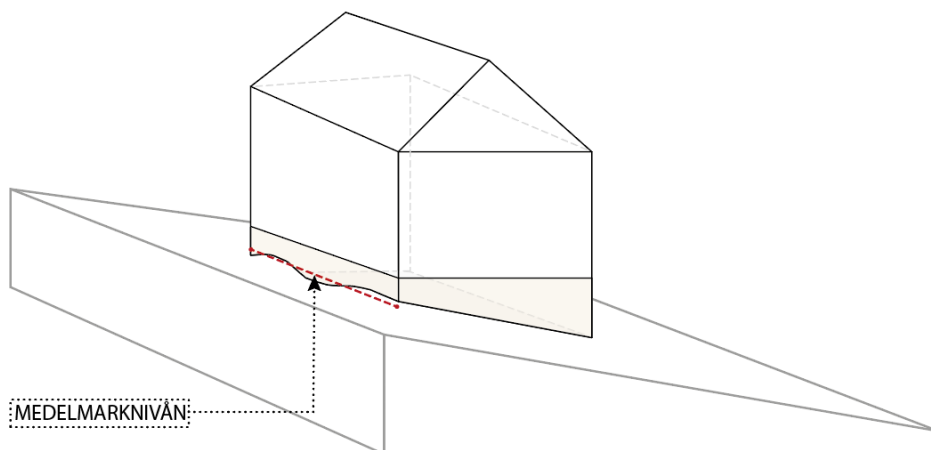
Vad gällande plan tillåter



Vad ny plan möjliggör

För bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en byggnadshöjd av 4,0 meter. Byggnadshöjden räknas från skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, och markens medelnivå.

Då terrängen bitvis är starkt kuperad beräknas medelmarknivån endast vid den fasad som har de högsta naturliga marknivåerna, dvs. vid den fasad som vetter mot områdets högre delar. Detta för att göra det möjligt att ta upp stora delar av markens nivåskillnad i grundens konstruktion, eller i suterrängvåning om terrängen tillåter detta, och på så sätt möjliggöra en bättre anpassning av bebyggelsen till områdets naturliga marknivåer. Målet är att i möjligaste mån undvika schaktning och utfyllnader inom fastigheterna.



Medelmarknivån beräknas vid den fasad som är vänd mot områdets högre delar

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter. Endast friliggande bostadshus är tillåtna.

Vad gäller utformning finns en bestämmelse om att nybebyggelse ska utformas med träfasader och taken ska ha en matt mörk färg alternativt vara vegetativa. För tillpassning till befintlig bebyggelse och för att inte snömassor ska samlas på taken finns en bestämmelse om taklutning på 27-35 grader. Vid nybebyggelse ska byggnadersnock placeras i byggnadens längdriktning.

Då dagvatten i stor utsträckning kommer att hanteras lokalt är det motiverat att även reglera hur stor andel hårdgjord yta som totalt får skapas inom varje fastighet. Den totala andelen hårdgjord yta är i planen reglerad till maximalt 20 procent av fastighetsarean (byggnadsarean inräknat).

Ut mot omgivande gator finns en zon om 6,0 meter som inte får bebyggas. I zonen kommer det finnas plats för upplag av snö under vinterhalvåret. Det ger möjlighet att parkera bilen framför garage på egen fastighet och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gaturummet som i stort stämmer med den karaktär som området har i dag.

Generellt finns också en bestämmelse om att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

utom planområdet

Bostadsbebyggelsen närmast utanför planområdet består av friliggande fritidshus uppförda i en till två våningar med främst träfasader i mörk kulör samt plåt- eller tegeltak.

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

samhällelig

I Sälens by, ca fem kilometer från planområdet, finns närmaste grundskola med verksamhet för år F-5. I Lima, ca 30 kilometer söder om planområdet, finns närmaste högstadieskola. Närmsta gymnasieskola finns i Malung, ca 65 kilometer söder om planområdet.

Vårdcentral finns i Sälens by.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhällelig service.

kommersiell

Stort utbud av kommersiell service finns vid Lindvallen, inom en kilometer från planområdet.

Friytor

rekreation

Detaljplanen möjliggör att ytterligare ca ett femtontal bostäder kan uppföras inom området. Det innebär att delar av parkmarken inom planområdet ersätts av kvartersmark. Den parkmark som tas i anspråk bedöms dock ha ringa värde ur rekreationssynpunkt.

I anslutning till planområdet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv både vinter- och sommartid.

lek

Det finns ingen allmän lekplats i närområdet. Däremot finns det god tillgång till grönområden som inbjuder till spontanlek.

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

naturmiljö

Precis norr om planområdet, längs Köarån, finns en nyckelbiotop registrerad. Nyckelbiotopen som är ett område med rikligt av lågor, hänglav, vedsvamp och ormbunkar som är källpåverkat.

Vid ett fältbesök inför granskningen av kommunens naturvårdshandläggare påträffades inga orkidéer eller andra rödlistade arter inom planområdet. Högst bevarandevärde bedöms vara bäcken samt dess intilliggande mark. För att säkerställa bevarandevärdet kommer området runt bäcken, som i tidigare plan legat på parkmark, planläggas som natur i detaljplanen.

Med användningen natur menas friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. För att säkerställa att naturområdet ska bibehålla den skogskaraktär som området inhyser i dag ges naturområdena inom planen egenskapsbestämelsen skog.

Med tanke på planens tänkta användning och de åtgärder som ska vidtas inom planområdet bedöms inte naturmiljön eller nyckelbiotopen påverkas av ett plangenomförande.



Hänglav inom nyckelbiotopen

Vidare ingår planområdets nordöstra del i en våtmark upptagen i våtmarksinventeringen från år 1973. Då denna del är så pass liten i förhållande till hela våtmarkens utbredning och redan är ianspråktagen anses inte ett plangenomförande innebära någon förändring jämfört med dagens situation och därmed heller ingen betydande påverkan på våtmarken.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås via Rönningvägen och Kransvägen som ansluter till Fjällvägen (väg 1050). Trafikverket är väghållare för Fjällvägen (väg 1050). För Rönningvägen och Kransvägen inom planområdet är väghållningen enskild. För alla enskilda vägar gäller bashastigheten 70 km/tim om inte annat skyltats. För Fjällvägen (väg 1050) är den skyltade hastigheten 50 km/tim.

Vid ett plangenomförande kommer inga större förändringar att ske. Detaljplanen bekräftar den befintliga situationen. Rönningvägen och Kransvägen redovisas som "gata" i plankartan. Med "gata" menas område för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

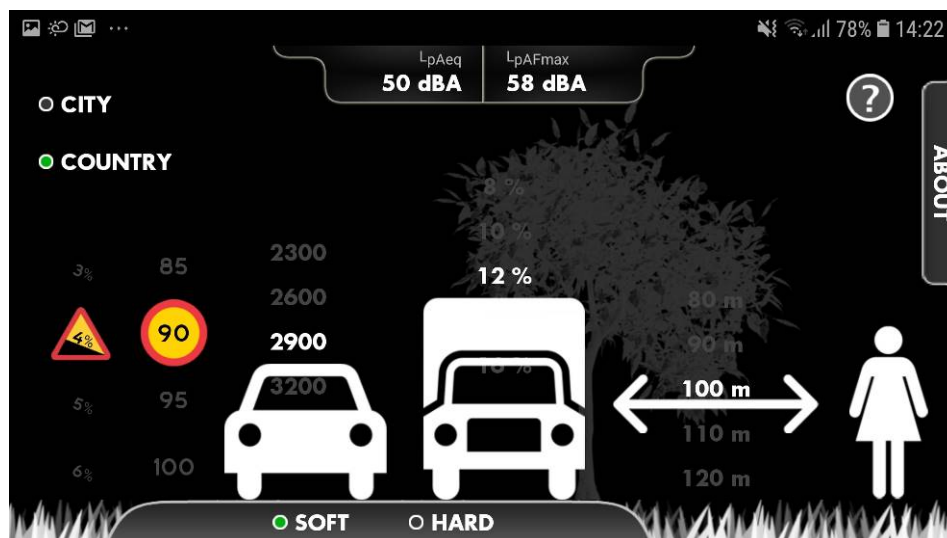


Rönningvägen. Till vänster ansluter Kransvägen

| | |
|-----------------------|---|
| parkering | <p>Parkeringsbehovet löses i dag inom de enskilda fastigheterna.</p> <p>Parkeringsbehovet kommer vid ett plangenomförande även fortsättningsvis att lösas inom de enskilda fastigheterna.</p> |
| kollektivtrafik | <p>Längs Fjällvägen (väg 1050), ca 300 meter sydöst om planområdet finns en busshållplats som trafikeras av linjerna Malung, Borlänge, Mora, Lima-Sörsjön och vidare mot Sälenfjällen.</p> <p>Dalatrafik svarar för busstrafiken.</p> |
| gång- och cykeltrafik | <p>Det finns inget separat gång- och cykelvägnät inom området i dag. Gång- och cykeltrafik inom området sker i form av s.k. blandtrafik, dvs. ute i gatumiljön.</p> <p>Däremot övergår Rönningvägen norr om planområdet till en grusad gång- och cykelväg som fortsätter under väg 66 och ansluter till bostadsområdet norr om väg 66. Under vinterhalvåret fungerar denna som längdspår.</p> <p>Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.</p> |

Störningar

| | |
|-----------------|---|
| vägtrafikbuller | <p>Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet <i>God bebyggd miljö</i>. En del av miljö kvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.</p> <p>Riktvärden för trafikbuller finns angivna i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Här anges att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. <p>Inomhusvärdena för bostäder regleras i <i>Boverkets byggregler</i> (BBR).</p> <p>Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) uppgår årsdygnstrafiken på väg 66, sträckan (som närmast) ca 130 meter norr om planområdet, till 2677 fordon varav ca tolv procent tung trafik. Skyltad hastighet är 90 km/tim på väg 66.</p> <p>För att få en indikation på ljudnivån utomhus har det gjorts en bullerbekräkning med applikationen Nordic Road Noise. Applikationen är baserad på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller utifrån Naturvårdsverkets rapport <i>Vägtrafikbuller</i> och har utvecklats på akustikavdelningen på Tyréns i Stockholm. I applikationen lägger man in trafikflöde och hastighet samt på vilket avstånd från vägen man vill få en bullerindikation.</p> |
|-----------------|---|



Resultat av bullerberäkning för väg 66 (skärmbild från Nordic Road Noise)

Enligt bullerberäkningen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 50 dBA och den maximala ljudnivån till 58 dBA 100 meter från väg 66. Såväl ekvivalenta som maximala riktvärdet uppnås alltså inom planområdet med avseende på trafiken på väg 66.

Då de mindre vägarna Rönningvägen och Kransvägen inte är upplåtna för genomfartstrafik utan bara betjänar ett begränsat antal bostäder görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna för störningar från vägtrafiken.

elektriska och magnetiska fält

Den magnetfältsnivå som inte bör överskridas för miljöer där människor stadigvarande vistas kan sättas till 0,4 μ T utifrån den vägledning som utarbetats av Socialstyrelsen i samråd med Boverket, Elsäkerhetsverket och Statens strålskyddsinstitut.

Tre kraftledningar tillhörande regionnätet (en på 50 kV och två på 24 kV) löper parallellt med väg 66, ca 300 meter norr om planområdet. Kring kraftledningar alstras elektriska och magnetiska fält i någon omfattning. Diskussioner om hälsoeffekter gäller främst magnetfälten som är svårast att avskärma. Magnetfältets styrka minskar med avståndet. Med tanke på avståndet till ledningarna görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till dessa.

Vidare löper luftledningar på 0,4 kV längs Rönning- och Kransvägen inom planområdet. Från en lågspänningsledning på 0,4 kV krävs ett skyddsavstånd på någon enstaka meter. Någon vidare hänsyn till dessa bedöms inte heller behöva tas.



Luftledning längs Kransvägen

farligt gods

Väg 66, Nya Fjällvägen, är primär transportväg för farligt gods. Planområdet ligger som närmast ca 130 meter från väg 66.

I vägledningen *Farligt gods – riskhantering i fysisk planering*, framtagen av Länsstyrelsen i Dalarnas län, ges vägledning om lämpliga avstånd mellan riskkällan och olika typer av markanvändning. Enligt denna bedöms en markanvändning som tillåter bostäder i högst två plan, mindre samlingslokaler, handel, mindre kontor (inte hotell) samt kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats lämplig in till 70 meter från en transportled för farligt gods utan att några säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas. In till 150 meter från transportleden kan vidare bostäder i mer än två plan, vård, kontor i flera plan, hotell, skolor, större samlingslokaler samt kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats utan säkerhetshöjande åtgärder.

Marken mellan väg 66 och planområdet utgörs av vegetation i en sluttning. Andelen tung trafik uppgår till elva procent. Med tanke på det stora avståndet och att planområdet återfinns på en högre position i förhållande till vägen görs bedömningen att inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas på grund av risker förknippade med transporter av farligt gods på väg 66.

räddningstjänst

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstationen i Lindvallen. Närmaste brandpost är belägen vid Sälffjällstorget sydväst om planområdet.

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 byggnämnan. 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.

Teknisk försörjning

dricksvatten

Planområdet är i dagsläget inte anslutet till kommunens dricksvattensnät. Den västra delen av planområdet får sitt vatten från en täkt på Västra

Sälen 5:108. Den östra delen av planområdet får sitt vatten genom enskilda lösningar.

Behovet av en utbyggnad av vatten- och avlopps nätet inom Lindvallen föreligger redan och en ny dricksvattentäkt norr om Sälen by har nyligen tagits i bruk och denna kommer i framtiden att förse Lindvallen och områdena längs Fjällvägen med vatten. Enligt kommunens VA-plan bedöms planområdet kunna kopplas på det kommunala ledningsnätet senast år 2025. I samband med att detaljplanen antas kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten att bildas.

Eftersom vattentäkten på Västra Sälen 5:108 snart har nått sin fulla kapacitet, införs en administrativ bestämmelse för de fastigheter som i dag är anslutna till täkten. Bestämmelsen innebär att bygglov inte får ges för ny bebyggelse förrän en ny anläggning för vattenförsörjning, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller tills planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten. De fastigheter som omfattas av Västra Sälen 5:106, 5:109, 5:112, 5:510 och 5:511.

För övriga fastigheter inom planområdet som vill uppföra ny bebyggelse innan området ansluts till det kommunala dricksvattennätet gäller enskilda lösningar.

spillvatten

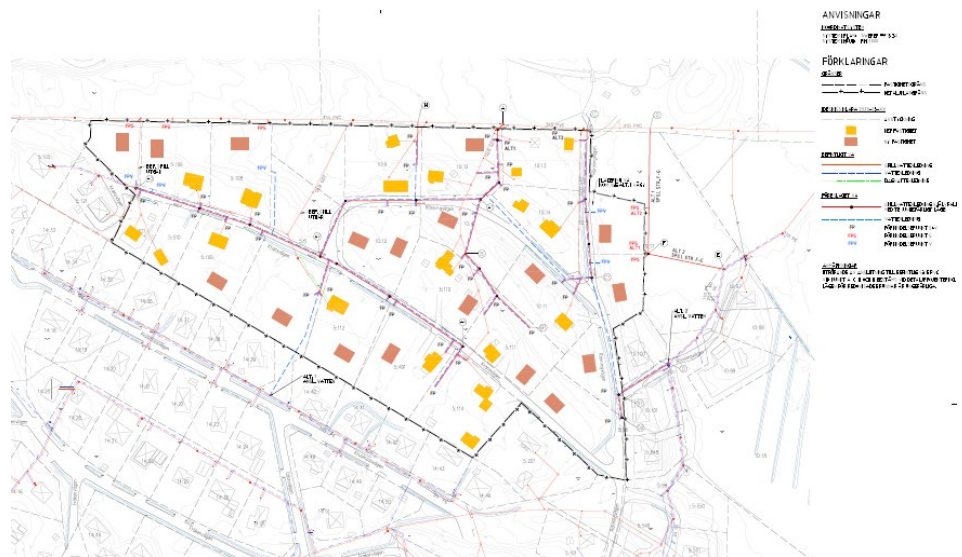
Planområdet är anslutet till det kommunala spillvattennätet.

Ett plangenomförande möjliggör att planområdet totalt kan bebyggas med högst 38 stugor. Vid hög belastning brukar man, enligt kommunen, i snitt räkna på sex personer per stuga i Sälens fjällområde. Detta innebär att ett plangenomförande sammantaget bedöms kunna inhysa ca 228 personer.

I snitt brukar varje person nyttja ca 150 liter dricksvatten per dygn. Ett plangenomförande kan därmed innebära en vattenförbrukning på ca 34 200 liter dricksvatten per dygn, dvs. ca 34 kubikmeter dricksvatten per medeldygn under högsäsong. Med tanke på att området redan är bebyggt till hälften bedöms vattenförbrukningen i dagsläget under högsäsong ligga på nära hälften av ca 34 kubikmeter dricksvatten per medeldygn, dvs. ca 17 kubikmeter.

Enligt miljörapporten från 2018 har Säl fjällets reningsverk en uppmätt maxbelastning på 1 951 BOD7/dygn vilket motsvarar 27 876 pe. I miljörapporten från 2019 går det att utläsa att reningsverket har en uppmätt maxbelastning på 1 540 BOD7/dygn vilket motsvarar 22 001 pe. Den maximala belastningen reningsverket har tillstånd för är 36 000 pe. Därmed räknas kapacitet finnas för tillkommande bebyggelse att kopplas på till det kommunala spillvattennätet.

För att på ett betryggande sätt förse befintliga och tillkommande fastigheter med VA, har en VA-karta tagits fram som visar hur detta kan lösas.



VA-karta framtagen av Univa

VA-kartan har fungerat som underlag vid utpekandet av u-områden i planen. Se avsnittet ” markreservat för underjordiska ledningar”

dagvatten

Inom området i finns idag en dagvattenledning från fastigheten Västra Sälen 5:112 till bäcken som rinner genom planområdet. Området sluttar nedåt norr och i dag sker den naturliga avrinningen till Köarån, norr om planområdet. Dagvattnet inom planområdet omhändertas i dag främst lokalt, genom markinfiltration. Då marken inom planområdet till största del består av moränbacklandskap, är infiltrationsförutsättningarna goda för att även fortsättningsvis kunna omhänderta dagvattnet genom markinfiltration.

Vid ett plangenumförande kommer inga större förändringar att ske. Avståndet till recipienten och få hårdgjorda ytor gör att dagvattnet även fortsättningsvis bedöms kunna omhändertas lokalt, dvs. genom naturlig avrinning och infiltration. För att säkerställa detta har en särskild bestämmelse införts om att maximalt 20 procent av fastighetsarean (byggnadsarean inräknad) får hårdgöras.

värme

Uppvärmning av fastigheterna sker i dag genom individuella lösningar. Vid ett plangenumförande kommer uppvärmningen även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar.

el

Strömförsörjning finns inom området. Nätet utgörs av i dag av luftledningar på 0,4 kV längs med vägarna inom planområdet. Malungs Elnät är nätägare.

Enligt nätägaren är en markförläggning av ledningarna planerad inom några år.

Det kan uppstå behov att förstärka nätet i området på grund av ny byggnation. Det bästa läget för en ny elnätstation rent tekniskt och elektriskt har Malungs elnät har ritat in söder om planområdet. Kapacitet för att koppla på planområdet finns därmed för att ansluta ny bebyggelse.

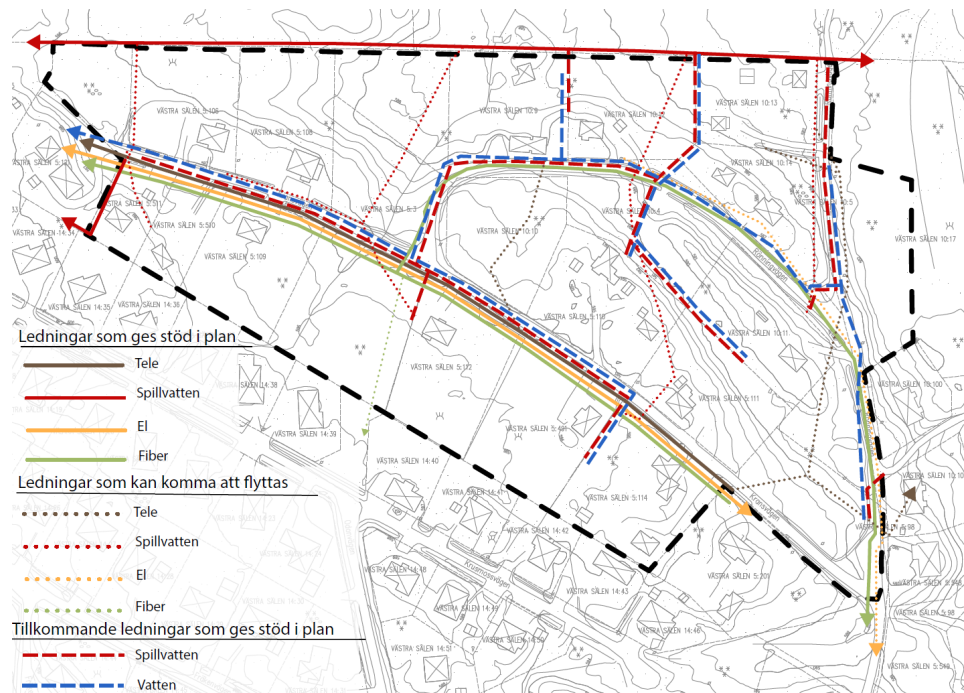
tele, data

Telenät finns inom planområdet. Skanova Access är nätägare.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät. Fibernät håller för närvarande på att byggas ut inom området.

markreservat för
underjordiska
ledning

Nedan visas en schematisk bild över genomgående allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledning som berör planområdet.



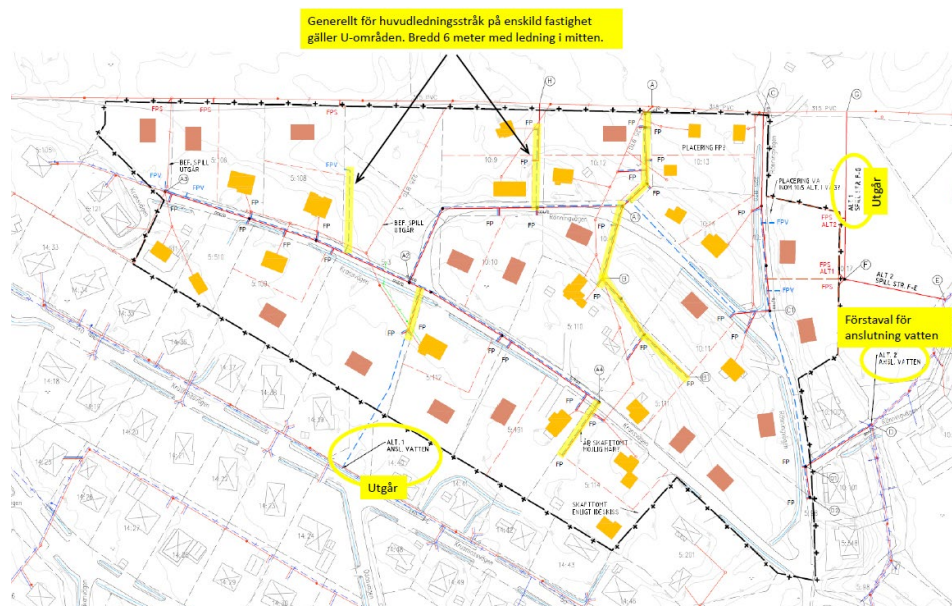
Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

I sydöstra delen av planområdet finns en genomgående fiberledning (prickade i kartan) som helt eller delvis kan komma att flyttas för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Vidare finns en genomgående fiberledning på fastigheten Västra Sälen 10:10 som helt eller delvis behöver flyttas. Från den spillvattenledning i norra delen av planområdet går en rad genomgående spillvattenledningar vilka helt eller delvis kan komma att flyttas. Ovanstående ledningar har inte fått u-områden i plankartan. En eventuell undanflyttningsåtgärd ska bekostas av den som initierar åtgärden.

Övriga ledningar (heldragna i kartan) samt framtida ledningar som pekats ut i VA-kartan (streckade i kartan) som bedömts vara allmännyttiga genomgående ledningar är förlagda på allmän platsmark eller skyddas av u-områden. Lägena för u-områdena bygger på VA-kartan samt de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanarbetet.

Lägena för u-områdena är i några fall ungefärliga då vissa av ledningsägarnas ritningsunderlag inte visar ledningarnas faktiska lägen utan snarare är en schematisk illustration av ledningsstrukturen. Ledningsanvisning är därför nödvändigt för att bestämma ledningarnas faktiska lägen i samband med projektering och bygglov.

VA-kartan, som tagit fram i samband med planen, har fungerat som underlag vid utpekandet av u-områden i planen. I samråd med VAMAS har u-områden lagts ut för de ledningar inom planområdet som gulmarkerats i kartan nedan. Övriga ledningar finns inom allmän platsmark i detaljplanen.



VA-karta med kommentarer från VAMAS

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägaren vara tvungen att på egen bekostnad flytta ledning som redovisats i felaktigt läge i underlagen för beslutad ledningsrätt.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. I planområdets sydöstra del har gatumark möjliggjorts för en gemensam yta för områdets avfallshantering.

Sälffällets återvinningscentral samt närmaste återvinningstation finns en kilometer öster om planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

En exploatering enligt planen innebär att ett drygt 6 hektar stort, redan ianspråktaget, fritidshusområde med inslag av små skogspartier kan förtäas med ca 15 nya bostäder. Det innebär visuella förändringar både för boende i närområdet och förbipasserande.

Ett plangenomförande innebär att mark för allmän platsmark, park, övergår till kvartersmark samt naturmark. Detta försvårar något möjligheten att röra sig genom området. Belastningen på området kommer även att öka något både vad det gäller mängden trafik och antalet människor.

I översiktsplanens framtidsvision konstateras att fritidshusbebyggelsen, särskilt i Sälenområdet, utgör ett stort inslag i kommunens bebyggelse. Vidare nämns vikten av att fritidsbebyggelsen ges attraktiva lägen och får en god boendemiljö. Den aktuella planeringen är ytterligare ett steg i genomförandet av framtidsvisionen i översiktsplanen.

Den uttalade framtidsvisionen är att Malung-Sälen ska vara en kommun som erbjuder god livskvalitet med attraktiva miljöer att bo och verka i. Kommunen vill stärka den lokala utvecklingen genom att framhäva byggnaders särprägel med natur- och kulturtillgångar. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostäder.

Plangenomförandet innebär att det tillskapas ett antal nya bostäder i ett naturnära läge med närhet till service till förhållandevis låga infrastrukturrella kostnader. Behovet av en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom Lindvallen föreligger redan och väcks inte specifikt av den nu aktuella planeringen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

| | | |
|--------------------------|--|---------------|
| Planförfarande | Detaljplanen upprättas med standardförfarande. | |
| Tidsplan | | |
| planprocessen | Beslut om samråd | MSN aug -19 |
| | Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder | sep -19 |
| | Granskning | jan -21 |
| | Godkännande för antagande | MSN april -21 |
| | Antagande | KF maj -21 |
| | Laga kraft | juni -21 |
| bebyggelse | Bebyggelse kan uppföras när planen vunnit laga kraft, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt. | |
| fastighetsbildning | Bortsett från de större fastigheterna Västra Sälen 5:3, 10:4 och 10:17, får befintliga fastigheter delas högst en gång. Fastighetsbildning kan ske när planen vunnit laga kraft. | |
| Genomförandetid | Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft. | |
| Huvudmannaskap | Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet kommer att organiseras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter deltar. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna inom planområdet, såsom naturmarken och gatan med tillhörande yta för avfallshantering. Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken inom området i allt väsentligt kommer att alstras av de boende i området. Samtliga vägar inom Lindvallen, bortsett från Fjällvägen och väg 66, är dessutom i dag enskilda. | |
| Ansvarsfördelning | Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none">- planarbete (planavtal),- förbindelsepunkter för VS-ledningar (VAMAS), och- bygglovsprövning. Exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none">- förvärv av erforderlig mark,- fastighetsbildning,- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, | |

- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av fastighetsmark.

Avtal Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen.

Villkor för lov Bygglov för ny bebyggelse inom fastigheterna Västra Sälen 5:106, 5:109, 5:112 5:510 och 5:511 får inte ges förrän en ny anläggning för vattenförsörjning, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller tills planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från befintliga fastigheter.

Exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare För fastighetsägare med en fastighetsstorlek över 2000 kvadratmeter ges möjlighet att kunna stycka av fastigheterna, vilket tidigare inte har varit möjligt då byggnadsplanen från år 1954 tillåter en minsta fastighetsstorlek på 2000 kvadratmeter. Nu tillåter planen istället en minsta fastighetsstorlek på 1200 respektive 1000 kvadratmeter.

Vidare utökas byggrätten för fastigheterna inom området.

Gemensamhetsanläggning Ett plangenomförande innebär att den befintliga gemensamhetsanläggningen Malung-Sälen Västra Sälen GA:28 omprövas för att införliva naturmarken och avfallshanteringen i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya delarna i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. Anläggningen ska trygga fastigheternas möjlighet att nyttja gatan samt naturmarken inom planområdet.

Gatumarken och naturmarken är gemensamma anläggningar som kommer att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse och vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter som kommer att finnas inom planområdet.

I anläggningsförrättningen prövar Lantmäteriet om en omprövning är möjlig. Att en ny detaljplan har tillkommit utgör ett skäl till att en omprövning är tillåten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får direkta kostnader för utbyggnad av det kommunala ledningsnätet. I övrigt kommer inte kommunen att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Flytt av ledningar som ej givits stöd i planen, se avsnittet "markreservat för underjordiska ledningar" ovan, bekostas av den som initierar åtgärden.

Markförläggning eller flytt av luftledningen inom planområdet bekostas av den som initierar åtgärden, se avsnittet markreservat för underjordiska ledningar.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Görs ingen specifik undersökning som bekräftar annat så behöver bebyggelse där personer stadigvarande vistas uppföras i radonsäkert utförande

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

I samband med bygglovsansökningar, när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända, kan krav komma att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planeringsarkitekt Matilda Bolin och planeringsarkitekt Johan Sandgren på Malung-Sälens kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Kristina Grape medverkat.

2021-01-15

Axel Lönnqvist
planeringsarkitekt FPR/MSA

REVIDERING

Sedan granskningen har planens u-områden kompletteras till att även innefatta ledningar inom naturmarken, som antingen avses tas bort eller markförläggas. Då u-områdena inom naturmarken omfattas av strandskydd, upphävs strandskyddet även inom dessa delar.

Då området för avfallshantering riskerat att inte klara VAMAS behov för att säkerställa en ändamålsenlig insamling av avfall, har områdets mått ändrats till 10x40 meter.

Eftersom vattentäkten på Västra Sälen 5:108 snart har nått sin fulla kapacitet, har en administrativ bestämmelse införts för de fastigheter som i dag är anslutna till täkten. Bestämmelsen innebär att bygglov inte får ges för ny bebyggelse förrän en ny anläggning för vattenförsörjning, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stånd. Bestämmelsen gäller tills planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten.

Vidare har ett antal mindre korrigeringar gjorts både i planbeskrivningen på plankartan.

2021-04-16

Axel Lönnqvist
planeringsarkitekt FPR/MSA