

**Detaljplan för  
VÄSTRA SÄLEN 6:54 OCH 4:42, FÄBODVÄGEN  
I LINDVALLEN**

**Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**

Upprättad 2017-11-07 rev. 2017-12-15

# PLANBESKRIVNING

2017-11-07 rev. 2017-12-15

## Detaljplan för **VÄSTRA SÄLEN 6:54 OCH 4:42, FÄBODVÄGEN I LINDVALLEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Västra Sälen 6:54 längs Fäbodvägen i Lindvallen, som idag är bebyggd med ett bostadshus i en våning, och fastigheten Västra Sälen 4:42 i korsningen Fäbodvägen/Selvägen, som är obebyggd, kan bebyggas med bostadsbebyggelse i två våningar.

Gällande detaljplan för fastigheten Västra Sälen 6:54, "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Sälen Västra 1:4 m.fl." fastställd 1978-09-28 medger bostadsändamål (B) i en våning och en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Gällande detaljplan för fastigheten Västra Sälen 4:42, "Detaljplan för fastigheterna Sälen Västra 4:42 och 4:43" laga kraft 1988-02-04 medger bostadsändamål (B) i två våningar och en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas.

Byggrätten för fastigheterna Västra Sälen 6:54 och 4:42 föreslås medge bebyggelse i två våningar och en högre byggnadshöjd jämfört med gällande detaljplaner. Byggnadsarean föreslås bli oförändrad.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4.2 och 4.6 MB) samt inom riksintresse

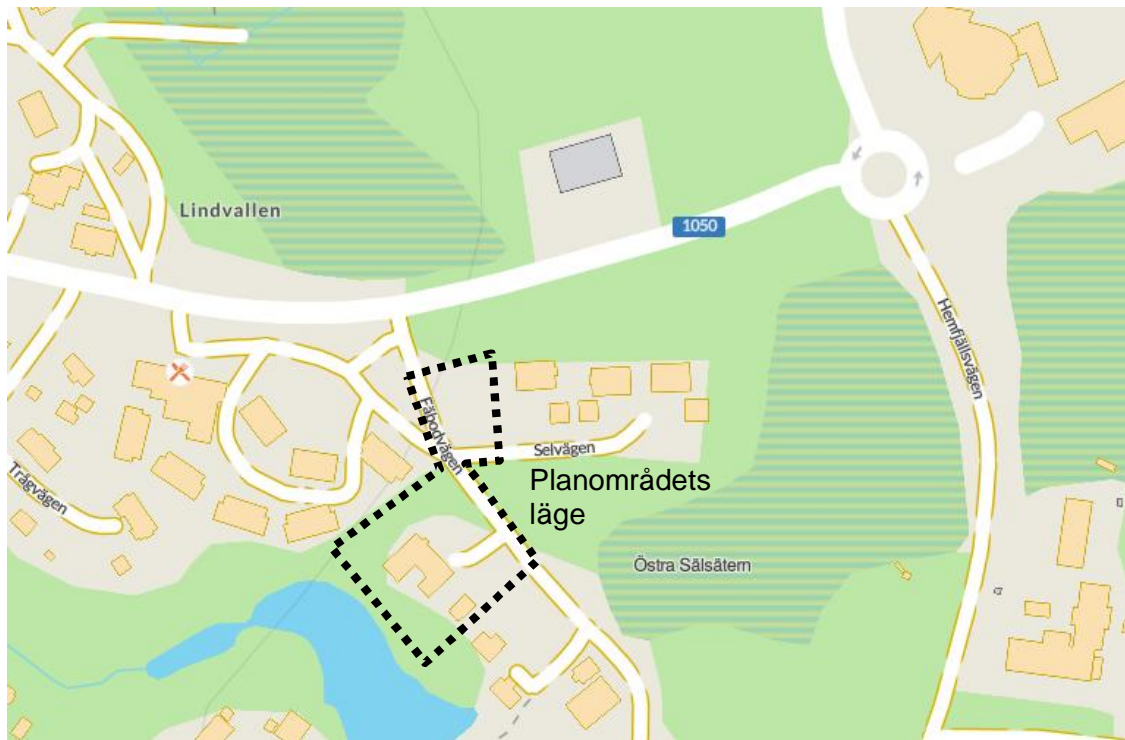
för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3.6 MB). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet omfattar en fastighet längs Fäbodvägen och en fastighet i korsningen Fäbodvägen/Selvågen strax söder om gamla Fjällvägen i Lindvallen. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.



Översiktskarta, källa hitta.se

### Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 0,6 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Västra Sälén 4:42 och 6:54 ägs av Fäbodvägen Fastighet AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1-2 § respektive 4 kap 1 och 6 § miljöbalken. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse p.g.a. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt.

### Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Planområdet är beläget inom rekommendationsområde A11 Lindvallen västra – Sälffjällstorget i gällande översiktsplan. Planområdet är redan idag planlagt för bostadsändamål och syftar enbart till att medge en något högre bebyggelse. Planförslaget bedöms som förenligt med gällande översiktsplan.

### Detaljplaner m m

Inom planområdet gäller följande detaljplaner som till del ersätts av föreliggande plan:

- "Förslag till byggnadsplan för del av fastigheterna Sälen Västra 1:4 m.fl.". Fastställd 1978-09-28 (T30)
- "Detaljplan för fastigheterna Sälen Västra 4:42 och 4:43". Laga kraft 1988-02-04 (T64)

Gällande detaljplan för fastigheten Västra Sälen 6:54, medger bostadsändamål (B) i en våning och en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Gällande detaljplan för fastigheten Västra Sälen 4:42, medger bostadsändamål (B) i två våningar och en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas.

**Kommunala beslut** Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-09-28 beslutat att planarbete får påbörjas.

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

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

**Mark och vegetation** Marken inom fastigheterna Västra Sälen 6:54 och Västra Sälen 4:42 är flack och ligger kring nivån 581-582 möh respektive 577-578 möh. Västra Sälen 6:54 är i sina ytterkanter bevuxen med främst tall och björk och Västra Sälen 4:42 inrymmer enbart ett fåtal träd.

**Geotekniska förhållanden** En geoteknisk undersökning finns utförd inom Västra Sälen 4:52 som ligger i närheten av planområdet. Enligt undersökningen består marken av torv vilande på friktionsjord.

Grundläggning med plintar, pålar, fribärande golv ansågs i den geotekniska undersökningen vara fördelaktigast. Kvarteret får endast bebyggas med källarlösa hus enligt gällande detaljplan, vilket också anges i nu aktuell detaljplan.

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

**Strandskydd** Hela Västra Sälen 6:54 och drygt hälften av Västra Sälen 4:42 omfattas av generellt strandskydd för en mindre vattenansamling som ligger direkt sydväst om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för bostäder (B) och lokaltrafik (GATA<sub>1</sub>). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a<sub>1</sub>).

Fri passage för allmänheten längs vattensamlingen bedöms inte försämrats av planområdets exploatering eftersom fastigheterna redan idag är planlagda för bostadsändamål

och där planändringen enbart syftar till att höja våningsantalet/byggnadshöjden. En befintlig väg, Fäbodvägen, skär även redan idag av kontakten mellan stranden och mark inom Västra Sälen 4:42.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli mycket små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt- och djurliv.

Berörda områden inom 100 meter från vattensamlingen saknar, både avseende på strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anförs:

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

## **Bebyggelseområden**

Fastigheten Västra Sälen 6:54 är idag bebyggd med ett bostadshus i en våning samt ett garage och Västra Sälen 4:42 är obebyggd.

### **Bostäder (B)**

Planområdet inrymmer två bostadsfastigheter (B). Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 % ( $e_1$ ). Husen får uppföras i högst två våningar. Vinds- eller suterrängvåning får inte anordnas härutöver. Källare får inte finnas. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup> ( $d_1$ )

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,8 m och för uthus 3,0 m. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,6 m. Största taklutning är max 30°. Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt kulör.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot angränsande fastigheter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot angränsande fastigheter.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till ca 4 lägenheter inom Västra Sälen 4:42 och ca 12 lägenheter inom Västra Sälen 6:54, motsvarande ca 8 bäddar/lägenhet Detta ger totalt ca 130 nya bäddar inom planområdet. Av dessa beräknas ca hälften medges i redan gällande detaljplaner. Ökningen till följd av nu aktuell planläggning bedöms till ca 60 bäddar.

**Service** Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Snötorget eller Gustavtorget sydost respektive sydväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälen by.

**Tillgänglighet** Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

## **Trafik**

**Trafikmatning** Planområdet trafikmatas från gamla Fjällvägen via lokalgatorna Fäbodvägen och Selvägen.

**Lokaltrafik (GATA<sub>1</sub>)** Ett vägområde (GATA<sub>1</sub>) har utlagts i planområdets centrala del för en del av Fäbodvägen för att få ett sammanhängande planområde.

**Parkering** Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar.

**Kollektivtrafik** Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experium sydost om planområdet.

Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Utbyggnad pågår av ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.

## **Teknisk försörjning**

**Vatten och avlopp** Ett planeringsdokument *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer* har tagits fram av Malung-Sälens kommun i samråd med Länsstyrelsen. Dokumentet syftar till

att fungera som underlag såväl vid kommunens hantering av detaljplaner i Sälenfjällen samt vid Länsstyrelsens granskning av dessa planer. I dokumentet anges riktlinjer för olika delområden. För varje aktuell detaljplan ska områdestyp definieras. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande utan är avsedda som vägledning hur detaljplanearbetet ska hanteras i kommunen.

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

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

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

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

Bebyggelse inom Västra Sälen 6:54 samt i närområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till Säljfällets reningsverk. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet föreslås anslutas dit. En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2017-09-19.

En risk- och sårbarhetsanalys för Lindvallens vattentäkter har under vintern 2012/2013 tagits fram och som godkänts av kommunen. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Avsikten är att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten.



Sälfjällets reningsverks har nyligen byggts ut med kapacitet för totalt 50 000 bäddar. Reningsverket har därmed god kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde. VAMAS äger spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser i området.

#### Dagvatten

Dagvatten från bostadsmarken ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges av naturmark i norr och väster. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

#### Ei

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät.

#### Värme

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

#### Avfall

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. En mindre miljöstation, för uppsamling av avfall, finns söder om planområdet invid Fäbodvägen. Miljöstationen på Fäbodvägen kan behöva utökas när planområdet byggs ut, alternativt kan insamling av avfall komma att ske vid framtida större avfallsstationer. För närvarande pågår utredning gällande lokalisering av större miljöstationer som kan komma att ersätta vissa mindre stationer i framtiden.

#### Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Fäbodvägen direkt väster 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 bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller bygg-

nadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

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

**Områdets egenskaper** Planområdet omfattar Västra Sälen 6:54 längs Fäbodvägen och Västra Sälen 4:42 i korsningen Fäbodvägen/Selvägen strax söder om gamla Fjällvägen i Lindvallen.

Marken inom fastigheterna Västra Sälen 6:54 och Västra Sälen 4:42 är flack och ligger kring nivån 581-582 möh respektive 577-578 möh. Västra Sälen 6:54 är i sina ytterkanter bevuxen med främst tall och björk och Västra Sälen 4:42 inrymmer enbart ett fåtal träd.

Fastigheten Västra Sälen 6:54 är idag bebyggd med ett bostadshus i en våning samt ett garage och Västra Sälen 4:42 är obebyggd.

Området är planlagt för bostadsändamål i gällande detaljplaner.

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

Detaljplanen syftar till att medge bostadsbebyggelse i två våningar och en högre byggnadshöjd. Byggnadsarean föreslås bli oförändrad jämfört med gällande detaljplaner.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

Byggrätten för fastigheterna Västra Sälen 6:54 och Västra Sälen 4:42 medger bebyggelse i två våningar och en högre byggnadshöjd jämfört med gällande detaljplaner.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till ca 4 lägenheter inom Västra Sälen 4:42 och ca 12 lägenheter inom Västra Sälen 6:54, motsvarande ca 8 bäddar/lägenhet. Detta ger totalt ca 130 nya bäddar inom planområdet. Av dessa beräknas ca hälften medges i redan gällande detaljplaner. Ökningen till följd av nu aktuell planläggning bedöms

till ca 60 bäddar. Planen resulterar därför i en något ökad trafikstring och VA-belastning.

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

### **Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

#### Naturmiljö

Området är redan idag planlagt för bostadsändamål och planförslaget innebär därmed inte att ny naturmark tas i anspråk.

#### Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 60 bäddar jämfört med gällande detaljplaner inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom området.

Ökningen bedöms bli måttlig (uppskattningsvis ca 50 fordon/dygn) då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

#### Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor är lågt nyttjade.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under hösten 2017 och granskning vintern 2017 för att kunna antas under vintern/våren 2018.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Huvudman            | Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken. |
| Genomförandetid     | Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.   |
| Markägoförhållanden | Fastigheterna Västra Sälen 4:42 och 6:54 ägs av Fäbodvägen Fastighet AB   |
| Avtal               | I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.   |

### **Ansvarsfördelning**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Teknisk försörjning | <p>Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom kvartersmark inom planområdet.</p> <p>Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt avloppsnät och Lindvallens eget vattennät. Så snart utbyggnad av nytt vattenverk i Sälens by skett, ska Lindvallens verksamhetsområde i sin helhet anslutas till allmän vattenförsörjning.</p> <p>Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.</p> |
|---------------------|--|

### **Fastighetsrättsliga frågor**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Fastighetsredovisning, grundkarta | En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning. |
|-----------------------------------|--|

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

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

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr  
Planeringsarkitekt MSA

|                   | Instans | Datum         |
|-------------------|---------|---------------|
| Beslut om samråd  | BN      | 2016-09-28    |
| Antagen           | BN      | 2018-02-01 §1 |
| Vunnit laga kraft |         | 2018-03-12    |