



**Detaljplan för  
TOMTER VID SELVÄGEN I LINDVALLEN**

**Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**

Upprättad 2017-09-15 rev. 2017-11-08

## PLANBESKRIVNING

2017-09-15 rev. 2017-11-08

### Detaljplan för TOMTER VID SELVÄGEN I LINDVALLEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

#### HANDLINGAR

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

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Västra Sälen 4:52 vid Selvägen i Lindvallen, som är planlagd som gemensamt kvarter för bostadsändamål (B) inom gällande "Detaljplan för Sälen Västra 4:23 m fl" laga kraft 1990-04-04, tillåts få en förändrad fastighetsindelning så att tomter kan styckas av i området.

Fastigheten Västra Sälen 4:52 är idag obebyggd. Gällande detaljplan anger bostadsändamål i en våning. Största sammanlagd byggnadsarea som medges är 770 m<sup>2</sup> varav 160 m<sup>2</sup> enbart får användas för garage, förråd, uthus etc.

Detaljplaneförslaget möjliggör att fyra tomter kan styckas av för friliggande bostäder med en storlek på ca 1000 m<sup>2</sup>. Den föreslagna nya fastighetsindelningen framgår av illustration på plankartan. Byggrätten föreslås medge en huvudbyggnad i två våningar samt ett garage/uthus per tomt. Byggrätten för de fyra tomterna planeras storleksmässigt motsvara den totala byggnadsarean i gällande detaljplan. Tillåtet våningsantal höjs från en våning plus vind till två våningar.

#### 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 riksintresse för Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv. Planen bedöms förenlig med riksintressets värden. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## PLANDATA

**Läge** Planområdet är beläget invid Selvägen strax söder om gamla Fjällvägen i Lindvallen. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

**Areal** Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 0,4 ha.

**Markägoförhållanden** Fastigheten Västra Sälen 4:52 ägs av Skistar AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintresse** Transtrandsfjällen är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt MB (Miljöbalken):

- Område som är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt berör planområdet och ska skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
- Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet berör planområdet och ska skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 6 §.
- Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv berör hela planområdet. Enligt dessa ska området skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 1§, 2§.

**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 främst till att få en ändrad fastighetsindelning. Planförslaget bedöms som förenligt med gällande översiktsplan.

## Detaljplaner m m

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

- Detaljplan för Sälen Västra 4:23 m fl. Laga kraft 1990-04-04. (T76)

**Kommunala beslut** Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-09-28 beslutat att planarbete för rubricerad plan 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 området är relativt flack och sluttar svagt i öst-västlig riktning mellan ca 574 möh och 577 möh. Trädskiktet består främst av tall och björk.

**Geotekniska förhållanden** En geoteknisk undersökning finns utförd av VIAK 1988-06-23. Marken utgörs av upp till tre meter torv vilande på friktionsjord.

Lägsta tillåtna sockelhöjd har i samråd med VIAK och kommunen, i samband med framtagande av gällande detaljplan för Sälen Västra 4:23 m.fl., satts till +574,5 (RH 70). Detta för att dag- och dräneringsvatten säkert ska kunna avledas. Denna planbestämmelse föreslås kvarstå.

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.

**Strandskydd** Planområdets västra delar omfattas av generellt strandskydd för en mindre vattenansamling som ligger sydväst om planområdet.

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

Fri passage för allmänheten längs vattensamlingen bedöms inte försämrats av planområdets exploatering eftersom en befintlig väg, Fäbodvägen, redan idag skär av kontakten mellan stranden och mark inom planområdet. Avståndet

mellan vattensamlingen och planområdet är minst 70 meter.

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 4:52 är idag obebyggd. Gällande detaljplan för Sälen Västra 4:23 m fl, laga kraft 1990-04-04, som nu aktuell planläggning berör, medger bostadsändamål i en våning. Vind får inredas och källare får ej anordnas. Största sammanlagd byggnadsarea som medges är 770 m<sup>2</sup> varav 160 m<sup>2</sup> enbart får användas för garage, förråd, uthus etc. Vidare säger planbestämmelserna att området ska utgöra en tomt. Denna föreslås utgå i nu aktuell detaljplan för att möjliggöra ny fastighetsindelning.

Byggrätten för de fyra tomter som föreslås planeras storleksmässigt motsvara den totala byggnadsarean i gällande detaljplan samt byggrätterna för angränsande bebyggda tomter längs Selvägen.

## Bostäder (B)

Planområdet föreslås inrymma sammanlagt fyra tomter. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup> (d<sub>1</sub>) vilket innebär att högst fyra tomter kan styckas av.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 % (e<sub>1</sub>). Husen får uppföras i högst två våningar. Vinds- eller suterrängvåning får inte anordnas härutöver. Källare får

inte finnas. Lägsta tillåtna sockelhöjd är +574,5 (höjdsystem RH 70) för att dag- och dräneringsvatten säkert ska kunna avledas.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 5,8 m och för uthus 3,0 m. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 7,6 m vilket motsvarar nockhöjd hos befintlig bebyggelse längs Selvägen. 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. Prickmark mot Fäbodvägen är 6 meter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns mot angränsande fastigheter.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till två till fyra lägenheter per tomt, motsvarande ca 16 bäddar/tomt. Detta ger totalt ca 60-70 nya bäddar inom planområdet. Av dessa beräknas merparten medges i redan gällande detaljplan. Ökningen till följd av nu aktuell planläggning bedöms till ca 15-20 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.
<b>Trafik</b>	
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 västra del för en mindre del av Fäbodvägen som idag ligger inom Västra Sälen 4:52 som är planlagd som kvartersmark för bostäder. Vägområdet inom Västra Sälen 4:52 föreslås regleras över till Västra Sälen 4:12.

**Gemensamhets-  
anläggning** Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:40 (lokalgator och parkering). Andel i ga:40 krävs för att få rätt att använda Selvägen och Fäbodvägen mellan planområdet och Fjällvägen (1050).

**Parkering** Bebyggelsen inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartermark. 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 Lindvallen Snöcenter sydost om planområdet.

Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

## **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 be-*

*fintliga vattentäkter i hela verksamhetsområdet. Så snart sådan gjorts och godkänts, gäller att planläggning får genomföras i normal omfattning.*

Bebyggelse i närområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till Sälkfällets reningsverk. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet föreslås anslutas dit. En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2016-10-26.

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.

Sälkfällets 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 fastighetsgräns 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 vilket möjliggör infiltration av dagvatten.

#### Underjordiska ledningar (u)

Inom planområdet finns u-område utlagt för befintliga VA-ledningar.

#### 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 miljöstation, för uppsamling av avfall, finns 50 meter nordväst om planområdet invid Fäbodvägen.

**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 byggnadens 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 är beläget invid Selvägen strax söder om gamla Fjällvägen i Lindvallen. Marken inom området är relativt flack och sluttar svagt i öst-västlig riktning mellan ca 574 möh och 577 möh. Området är obebyggt men planlagt för bostäder i en våning plus vind i gällande detaljplan. Trädskiktet består främst av tall och björk.

**Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge** Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Västra Sälen 4:52, som är planlagd som gemensamt kvarter för bostadsändamål (B) inom gällande detaljplan, tillåts få en förändrad fastighetsindelning så att tomter kan styckas av i området.

**Detaljplanens tänkbara effekter** Byggrätten för de fyra tomterna planeras storleksmässigt motsvara den totala byggnadsarean i gällande detaljplan. Tillåtet våningsantal höjs från en våning plus vind till två våningar.

Antalet lägenheter regleras inte men kan uppskattas till två till fyra lägenheter per tomt, motsvarande ca 16 bäddar/tomt. Detta ger totalt ca 60-70 nya bäddar inom planområdet. Av dessa beräknas merparten medges i redan gällande detaljplan. Ökningen till följd av nu aktuell planläggning bedöms till ca 15-20 bäddar. Planen resulterar därför i en något ökad trafikalstring 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 enbart en mindre ökning av antalet bäddar med ca 15-20 st. Planen resulterar därför inte i någon nämnvärd ökning av trafikalstringen jämfört med vad som medges i gällande detaljplan.

En solstudie har tagits fram som redovisar hur skuggbilden påverkas av den nya bebyggelsen för intilliggande bostadsbebyggelse på andra sidan Selvägen. Solstudien visar den maximala skuggbilden vid tre dagar på året. Dessa dagar, vårdagjämningen den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 22 september, är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning av skuggverkan. Samtliga datum redovisas med fyra tider på dygnet, på morgonen 09:00, mitt på dagen 12:00, eftermiddagen 15:00 och på kvällen 18:00.

Efter samrådet av detaljplanen har solstudien kompletterats med 20 december, 20 januari och 20 februari. För dessa redovisas skuggbilden med tre tider på dygnet, på morgonen 09.00, mitt på dagen 12.00 och eftermiddagen 15.00. En

enkel studie har även gjorts över solens höjd (solhöjdskurva) dessa tider på året och denna visar att solen troligtvis inte når över fjällkanten för 20 december och 20 januari och befintliga hus ändå ligger i skugga. Av resultatet från solstudien görs slutsatsen att den nya bebyggelsens föreslagna höjder ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

#### 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 vintern 2016 och granskning hösten 2017 för att kunna antas under hösten/vintern 2017.
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 ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Fastigheten Västra Sälen 4:52 ägs av Skistar AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Skistar AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

### **Ansvarsfördelning**

Teknisk försörjning	Skistar AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.
---------------------	---

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.

Samordning mellan exploitören 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 exploitören.

#### Gemensamhetsanläggning

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:40 (lokalgator och parkering). Andel i ga:40 krävs för att få rätt att använda Selvägen och Fäbodvägen mellan planområdet och Fjällvägen (1050). Stamfastigheten Västra Sälen 4:52 har idag även andel i Västra Sälen ga:39 (huvudväg, gång- och skidstråk) och Västra Sälen ga:44 (grönområde). Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:39, ga:40 och ga:44 i samband med avstyckning.

Den allmänna platsen inom planområdet (GATA<sub>1</sub>) föreslås ingå i Västra Sälen ga:40 vilket kan föranleda att gemensamhetsanläggningen måste omprövas för att införliva den allmänna platsmarken.

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Lantmäterikostnader

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

##### Fastighetsreglering

Planen syftar till att möjliggöra att fastigheten Västra Sälen 4:52 kan styckas i fyra nya fastigheter för bostadsändamål.

Fastighetsreglering kommer att behöva göras mellan Västra Sälen 4:52 och Västra Sälen 4:12 som ägs av Skistar AB för att lägga allmän platsmark (GATA<sub>1</sub>) till gatufastighet (Västra Sälen 4:12).

Ledningsrätt Ledningsrätt behöver tillskapas för befintliga vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

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 Skistar 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	2017-12-19 §103
Vunnit laga kraft		2018-01-10