

Laga Kraft 2018-11-19
Antagen Kommunfullmäktige 2018-10-22 §101

Detaljplan för Fjällbäcken, Lindvallen

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Konsult:	Ramböll Sverige AB
Uppdragsledare:	Daniel Bergvin
Handläggare:	Emelie Bergström Åsa Säfström Johan Fäldt
Granskad av:	Åsa Säfström
Uppdragsnummer:	1320022436

Ramböll Sverige AB
Box 1932, Pelle Bergs Backe 3
791 19 Falun

Telefon 010-615 60 00
Fax 010-615 20 00
www.ramboll.se

Unr 1320022436

Organisationsnummer 556133-0506

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	1
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 kap.....	1
PLANDATA.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Riksintressen	2
Översiktliga planer	2
Planbesked	3
Detaljplaner.....	3
Miljökonsekvensbeskrivning	3
Strandskydd	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Mark och vegetation	5
Bebyggelse.....	8
Teknisk försörjning	11
Behovsbedömning	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Huvudmannaskap.....	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	19
Gemensamhetsanläggning.....	19
Ansvarsfördelning.....	19
Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt.....	20
MEDVERKANDE.....	20

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser och illustrationsplan
- planbeskrivning (denna handling)
- naturvärdesinventering 2017-01-25, HL Taigabas
- översiktlig geoteknisk kartering myrmarksområden 2016-08-29, Ramböll Sverige AB
- dagvattenutredning 2016-08-19 rev 2018-01-10, Ramböll Sverige AB
- VA-karta 2017-04-03 rev 2018-01-11
- fastighetsförteckning, Metria 2017-04-18 rev 2018-01-04
- grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ca 37 nya tomter för bostäder i en till två våningar. Inom planområdets centrala del finns en nyckelbiotop bestående av gransumpskog som kommer att skyddas i detaljplanen. Tillfarter till de nya bostäderna kommer ske från Hemfjällsvägen.

Detaljplanen bre drivs med så kallat Standardförfarande.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 kap.

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

PLANDATA



Figur 1. Översiktskarta. Källa: hitta.se

Planområdet är ca 6,6 ha stort och ligger inom fastigheterna Västra Långstrand 1:1 och Västra Sälen 4:5 som ägs av Transtrands Besparingskog. Området är placerat på östra sidan om Hemfjällsvägen en knapp kilometer söder om Experiumtorget i Lindvallen. Planområdet avgränsas i norr, öster och söder av skog. I väster avgränsas området av Hemfjällsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksröset, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB) 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas. Planförslaget bedöms inte negativt påverka riksintresset.

Översiktliga planer

Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30 gäller för aktuellt planområde, planen vann laga kraft 2009-11-26. Planområdet ligger inom område A10 i översiktsplanen som omfattar de sydliga delarna av Lindvallens anläggning med Snöcenter som centralpunkt. Översiktsplanens rekommendationer för området söder om lift 303 är att de får exploateras med ca 750 bäddar i stugform eller eventuellt med annan typ av tätare exploatering. Men att det finns befintliga stora naturvärden som bör beaktas vid exploateringen.

I översiktsplanen anser kommunen att den fortsatta utvecklingen i de centrala fjällområdena i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen

förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden. Då aktuellt planområde ligger i direkt anslutning till befintlig liftanläggning Express 303, pistmaskinsgarage, befintlig bebyggelse och att vissa delar av planområdet redan är i anspråktaget som upplagsområde och förråd, så anses planförslaget vara förenlig med gällande översiktsplan.

Planbesked

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har den 2016-10-26 beslutat att planarbete får startas för aktuellt område.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

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, har samrådits med länsstyrelsen under samrådet. Kommunens bedömning är att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen meddelar i sitt samrådsyttrande att de delar kommunens bedömning.

Strandskydd

Större delar av planområdet berörs av strandskydd på 100 meter från tre bäckar, en norr om planområdet, Fallsbäcken i områdets mitt och en i söder.

Strandskyddet kommer att upphävas inom all kvartersmark **[B, E₁, E₂, E₃] och för [LOKALGATA]** i samband med att planen vinner laga kraft. Enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 miljöbalken får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av strandskyddet beaktas endast om det aktuella området uppfyller någon av miljöbalkens särskilda skäl. Som särskilt skäl i denna detaljplan är punkt:

1. "redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften"
5. "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"

Planområdet anses behöva tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området och att delar av området redan är i anspråktaget. Bakgrunden är turistnäringens stora betydelse för Malung-Sälens kommun, vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boende i liftnära läge och vilket detta område anses vara med sin 150 meter till Söderåstorget där stolliften Express 303 och knappliften Sydpolen som går upp för Hemfjällsberget. Eftersom Lindvallen ligger bid en fjällsluttning finns det i området en mängd mindre bäckar som leder vatten från fjället. Att hitta ett backnära område som är lämpligt för exploatering och samtidigt ligger utanför strandskyddat området bedöms vara svårt. Kommunen anser därför att skäl fem i miljöbalken är uppfyllt. Delar av planområdet söder om Fallsbäcken är redan idag i anspråk på ett sätt som

gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området används idag som upplagsområde för containrar, virke och materialförvaring för den alpina skidåkningen. Inom området finns även ett större garage *Se figur 2 och 3*. Kommunen anser därför att skäl ett i miljöbalken är uppfyllt för dessa delar.



Figur 2. Garage/förråd och containeruppställning (söder om Fallsbäcken)

Figur 3. Material- och virkesupplag (söder om Fallsbäcken)

På plankartan styrs upphävandet av strandskyddet med en generell planbestämmelse för hela planområdet under **[administrativa bestämmelser]**.

Upphävandet bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Avståndet mellan bebyggelsen och bäckarna varierar mellan 20-75 meter. *Se figur 4*. Avstånden möjliggör att människor och djur kan passera längs bäckarna och växter sprida sig, även om strandskyddet upphävs. Fallsbäcken med sin gransumpskog är en del av ett nyckelbiotopsområde och för detta område kommer inte strandskyddet upphävas utan säkerställs som naturmark i planen **[NATUR]**. För ytterligare information kring nyckelbiotopen se rubriken *Mark och vegetation nedan*.



Figur 4. Avståndskarta mellan bebyggelse och Fallsbäcken

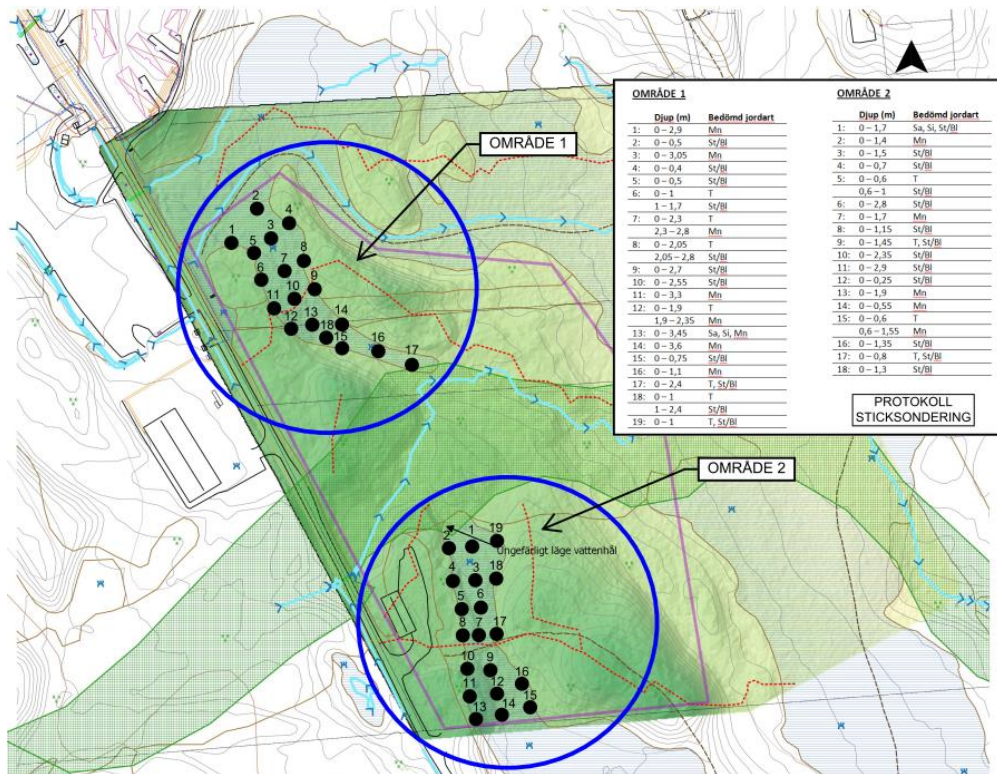
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Markförhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret är mäktigt och består av morän på fastmark och delvisa inslag av mer eller mindre mäktig torv. Det förekommer små fickor av sediment. Höjdmässigt ligger området på ca 580 m.ö.h.

För att undersöka djupet på torvområdena i de norra och södra delarna gjordes en Översiktlig geoteknisk kartering 2016-08-29 av Ramböll Sverige AB. Resultatet visar att djupet varierar mellan 0-3 meter i torvområdena, *se figur 5*. En bedömning har gjorts att det är ekonomiskt möjligt att fylla torvområdena med fastare och grovt material och att denna utfyllnad kan göras utan att nyckelbiotopen som finns i planområdets mitt tar skada. Vattentillförseln till torvområdena kommer främst från grundvattnet, varvid ersättningsmaterial måste vara vattengenomsläppligt för att inte orsaka sättningar i marken eller hindra vattnet för att rinna vidare.



Figur 5. Resultat, översiktlig geologisk kartering

Vegetation

Tre olika naturtyper kan urskiljas inom planområdet:

1. Tämligen mager tallskog som återfinns i norra respektive södra delen. Den består av medelålders ganska olikåldrig och skitad tall med inslag av såväl gran som björk. Detta skogsbestånd är hårt påverkat av skogsbruk
2. Mosaikartade myrinslag som sträcker över såväl mosse till kärr. Medan mossdelen är mager med lågstarrtyp är den bördigaste kärrtypen av högstarrtyp.
3. Bäckdråg med den året runt rinnande Fallsbäcken med bördig gammal granskog.

Fallsbäcken som rinner genom planområdet får sin tillrinning från Josmyran en större myr väster om planområdet. Tillrinningsområdet, inklusive detaljplaneområdet är ca 55 ha, se figur 10.

Josmyran är en mycket artrik myr som är utpekad i Länsstyrelsens våtmarksinventering och är klassad med högt naturvärde (II). Området kring Fallsbäcken är utpekad som nyckelbiotop och hyser flera känsliga arter. Nyckelbiotopens närområde är redan idag starkt påverkad av avverkningar där lämnade kantzoner mot nyckelbiotopen har låg funktionalitet.

Bäcken är viktig för spridningsmöjlighet för arter från fjället och österut och är själva värdecentrum för nyckelbiotopen. Detta område är tydligt påverkat av betydligt rikare mineral uppe i sluttningen som ger en rik och mycket ovanlig biotop. Dessutom är granbeståndet av hög naturskogskvalitet där det förekommer ett flertal rödlistade arter. Aktuell nyckelbiotop är även rik på lågor, hänglav och ormbunkar.

Norr om planområdet vid Brunnbäcken finns även ett naturvärde, en å- bäckmiljö, enligt Skogsstyrelsen. Naturvärdet vid Brunnbäcken bedöms inte påverkas av ny exploatering då utbyggnaden varken kommer att beröra området fysiskt eller områdets tillrinningsområde. Se figur 6.



Figur 6. Blått område är nyckelbiotopen och det gula Josmyran. Naturvärde grönrandig yta.

Nyckelbiotop

Enligt naturvärdesinventering som genomfördes i september 2016 av företaget HL Taigabas har planområdets södra respektive norra del helt triviala miljöer och som saknar hänsynsbehov. Nyckelbiotopen däremot har mycket högt naturvärde och är känslig för påverkan. Därför måste åtgärder för att minimera risken för läckage av partiklar och ämnen in i biotopen genomföras samt undvika risken för onödiga stormfällningar och urtorkning av granskogen kring bäcken. Sådana hänsyn handlar inte om skyddszoner nödvändigtvis utan mer om genomtänkta lösningar och att stadiga träd lämnas kvar i viss utsträckning.

Den existerande Hemfjällsvägen finns som skada på biotopen men fler ingrepp som t ex en ny väg genom nyckelbiotopen skulle innebära en fragmentering av biotopen som förmodligen skulle accelerera uttorkning. Det är en styrka att

åtkomst till planområdets norra och södra delar ändå lätt kan ske från Hemfjällsvägen.

Åtgärder för att minimera påverkan på nyckelbiotopen

Ingen exploatering kommer ske inom nyckelbiotopsområdet. För att minimera påverkan på biotopen har gatorna placerats så att dagvatten från gatorna kan hanteras utan att direkt ledas till nyckelbiotopen. En planbestämmelse om att dagvatten från gatemark inte får ledas direkt till nyckelbiotopen finns på plankartan **[m]** för att hindra att eventuella föroreningar läcker ut i biotopen. Hanteringen av gatans dagvatten skall redovisas i samband med marklov/bygglov. Ett antal natursläpp där dagvatten och snö kan hanteras finns mellan föreslagen bebyggelse **[NATUR1]**.

Då nyckelbiotopen är känslig för uttorkning får ett område på 10 meter från biotopen inte förses med byggnader **[prickmark]**. Detta för att marken skall vara så genomsläpplig som möjligt för infiltration av ytvatten. Önskvärt är att större stadiga träd sparas inom denna zon för att minimera stormfällningar och urtorkning inom nyckelbiotopen, upplysning om detta finns inlagd i prickmarkbestämmelsen.

Vid anläggning är det viktigt att planera utfyllnader och dräneringen av området på ett sätt som minimerar påverkan av nyckelbiotopens status ur vattenförhållande- och fuktighetssynpunkt. Både i den norra och södra delen finns torvmark som kommer att bebyggas. Delar av dessa ytor avvattnas till nyckelbiotopen. För att inte påverka fuktförhållanden i biotopen så ska material som används som fyllnadsmaterial vara genomsläppligt för grundvattnet och rent dagvatten från bostadsfastigheterna.

Bebyggelse Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett garage/förråd och upplagsytor för liftanläggningsmaterial, som idag används av Skistar. Verksamheten och byggnaden kommer att flyttas i och med planeringen för bostäder i området.

Norr om planområdet finns bebyggelse med bostäder i två våningar. Fasaden är i blågrått timmer med tak i grått. *Se figur 7.*



Figur 7. Bebyggelse norr om planområdet

Väster om Hemfjällsvägen har Skistar AB ett pistmaskinsgarage, fasaden har stående panel och är falurödfärgsmålade. Se figur 8. Vid garaget finns idag en diesel- och en bensincistern. Dessa cisterner kommer att flyttas så att de ligger utanför riskavståndet för bostäder på 50 meter. Startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus i berörda delar [a₁] förrän tankstation på fastigheten Västra Sälen 7:247 flyttats utanför riskavståndet 50 meter till fastighetsgräns.



Figur 8. Pistmaskinsgaraget och bensin- och dieselcistern väster om planområdet

Föreslagen bebyggelse

Totalt kan ca 30-45 tomter tillkomma inom området beroende på tomtstorlek. Minsta respektive största tomtstorlek är **800-1200 m²** och största byggnadsarea är **20 procent** av fastighetsarean. Detta regleras i en [generell bestämmelse] för hela planområdet.

Byggnadshöjden för huvudbyggnad är **6 meter och 3 meter** för komplementbyggnad, minsta respektive största taklutning är **14-38 grader**. Detta regleras i en [generell bestämmelse] för hela planområdet.

Huvudbyggnad skall placeras **minst 4 meter** från fastighetsgräns och komplementbyggnad skall placeras **minst 1.5 meter** från fastighetsgräns. Angöringssida till garaget skall **minst vara 6 meter** från lokalgata. Detta regleras i en **[generell bestämmelse]** för hela planområdet.

Fasadmaterial skall i huvudsak bestå av trä och yttertak skall uppföras med matt färg för att smälta in i den befintliga miljön, detta regleras med en **[generell bestämmelse]** för hela planområdet.

För de fastigheter som gränsar mot nyckelbiotopen får inte byggnad uppföras närmre än 10 meter från naturmarken. Detta styrs genom **[prickmark]**, syftet med regleringen är att marken skall kunna infiltrera så mycket ytvatten och ge så mycket skugga som möjligt för att inte skada gransumpskogen som finns inom nyckelbiotopen. Om möjligt bör icke vindkänsliga träd lämnas kvar inom 10 meters zonen vid etableringen av området för att minska risken för stormfällning av träd inom nyckelbiotopen.

Bygglov krävs inte för tekniska anläggningarna inom E1, E2, E3 (avfallshantering, transformatorstation eller pumphus). **Minsta avstånd till tomtgräns är 2 meter.** Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid, detta regleras med **[generell bestämmelse]** för hela planområdet.

Offentlig- och kommersiell service

Planområdet ligger 800 meter från Experiumtorget där service som mataffär, diverse butiker, skiduthyrning, caféer och restauranger samt spa- och äventyrsbad finns. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälen by.

Angöring, gator och parkering

Angöring till planområdet kommer ske från Hemfjällsvägen via två infarter, en i norra och en i söder. Gatorna inom området föreslås ha en vägbredd på 5-6 meter men vägområdet som även skall inrymma diken mm har därför en bredd på 10 meter. **All parkering** skall ske inom egen fastighet och regleras med en **[generell bestämmelse]** för hela planområdet. Inget dagvatten från gatan får direkt föras till nyckelbiotopen i områdets mitt **[m]**. *Se vidare under rubriken Mark och vegetation.*

Gångvägar och skoterleder

Det finns inga anlagda gång- och cykelvägar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Gående- och cyklister hänvisas till Hemfjällsvägen och lokalgatorna i området. Ett antal stigar passerar idag planområdet och kommer därför behöva dras om. För att underlätta för friluftslivet och passage genom planområdets olika delar har natursläpp lagts in mellan bostadsfastigheterna **[NATUR₁]**. En befintlig skoterled går parallellt med Hemfjällsvägen och bedöms inte påverkas av den nya bebyggelsen.

Tillgänglighet

Bebyggelsen kommer att byggas i mer eller mindre kuperad terräng. Det är därför av stor vikt att detaljprojektering av mark och byggnader eftersträvas att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Tillgängligheten med bil för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är relativt god eftersom parkeringsmöjlighet planeras nära varje hus.

Kollektivtrafik

Dalatrafik trafikerar Lindvallen via Expressvägen ca 500 meter norr om planområdet.

Skidspår, pister och liftar

150 meter från planområdet ligger Söderåstorget med stolliften Express 303 och knappliften Sydpolen som går upp för Hemfjällsberget. De nya bostäderna kommer därmed ha gångavstånd till Lindvallens liftsystem på 150 meter. Ca 800 meter norr om planområdet finns längdskidspår som utgår från Experiumparkeringen.

Strax norr om planområdet finns tankar på en transportlift från bebyggelsen nordost om planområdet. Den aktuella bebyggelsen omöjliggör inte en framtida lift. Liften ligger utanför planområdet och hanteras därför inte ytterligare i denna detaljplan.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Den övergripande distributionsanläggningen för spillvatten och avlopp i Lindvallen är i dagsläget hårt belastad kapacitetsmässigt. Planområdet ligger strax utanför verksamhetsområdet för de allmänna vatten- och spillvattnet, men området ska anslutas till det allmänna ledningsnätet. Genom att en ny tryckavloppsledning och pumpstation i Lindvallen och att ett nytt vattenverk i Sälen som beräknas tas i drift senast säsongen 2018/2019 så kommer det finnas kapacitet att ansluta planområdet. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte vara färdig för anslutning till det allmänna ledningsnätet förrän tidigast sommaren 2019.

En VA-utredning har gjorts av Ramböll AB 2017-04-03 som visar att området behöver två pumpstationer inom planområdet, dessa placeras i anslutning till vändplanerna i den norra resp södra bebyggelsegruppen. På plankartan är dessa områden markerade med **[E₃]**. Avloppen skall hantaras med självfallssystem till pumpstationerna. Anslutningen av vatten ske i plangräns medan avloppet kommer anslutas till befintlig avloppspumpstation vid lift Express 303 nordväst om planområdet.

Vid projektering av VA-schakter skall särskild vikt läggas vid grundvattenrörelsen så att inte nyckelbiotopen påverkas negativt.

Anläggning av VA-ledningar och anläggningar för avfallshantering ska ske i samråd med Vamas angående tekniska lösningar.

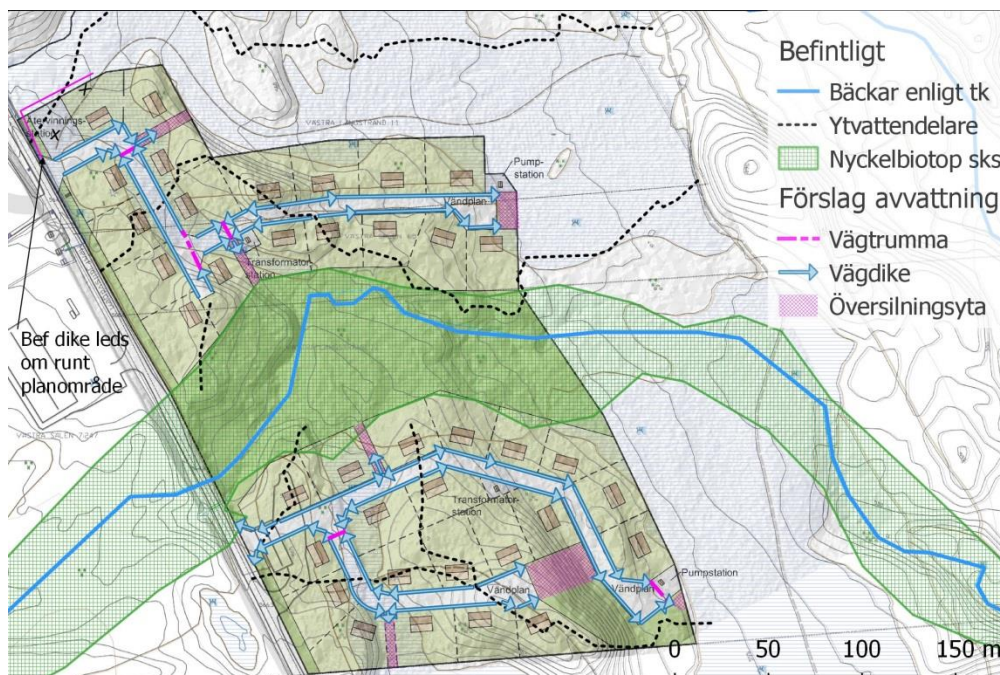
Exploatören ska följa Vamas råd och rekommendationer om placering av kärl, avfallsutrymmen och transportvägar vid planering av områden och byggnader.

Dagvatten

I augusti 2016 gjordes en kartbaserad dagvattenutredning av Ramböll Sverige AB detta för att studera ytvattnets rörelse i området och ge förslag på lämplig dagvattenhantering. Resultatet visar att det finns tre bäckar som ytvattnet rinner till. Se figur 9. En av dessa bäckar är Fallsbäcken som är en del av nyckelbiotopen som finns inom planområdet. Fallsbäcken är känslig för föroreningar och partiklar därför får inte dagvatten från gatumark ledas direkt till bäcken eller nyckelbiotopområdet. En planbestämmelse som säkerställer detta finns inlagd på plankartan [m]. Redovisning av tänkt dagvattenhantering skall ske i samband med marklov för gatorna.

Dagvattenutredningen som gjorts i planskedet visar att det går att hantera dagvattnet utan att påverka nyckelbiotopen genom att gatorna placerats med tanke på terrängförhållanden. Placeringen av gatorna styrs därför i planen [LOKALGATA] liksom ytor för att hantera dagvatten och snö finns [Natur₁].

Dagvattenförslaget som redovisas i figur 9 baseras på befintliga höjder samt att höjdsättning av vägen och tomterna utförs med hänsyn till avvattningen så att några av vägdikena kan ledas förbi mindre befintliga höjdparter.



Figur 9. Förslag på dagvattenhantering i området

Då gatorna i fritidshusområdena i Sälen brukar vara grusbelagda ökar möjligheten för infiltration av dagvatten i vägdikroppen, men räcker inte detta finns utrymme för öppna diken och trummor under vägen inom vägområdet (10 m och 8 m i sydöst). I det norra områdets södra del samt i södra områdets norra del och vid södra områdets entré finns områden varifrån dagvatten inte kan avledas med självfall längs med vägarna och bort från nyckelbiotopen. För att dagvattnet från dessa delar inte skall rinna direkt ut i nyckelbiotopen behöver dagvattnet gå i ledning alternativt släppas mellan tomterna där de får översila naturmark innan de når nyckelbiotopen, översilningsområdena är på plankartan markerade som **[NATUR 1]**. Härigenom erhålls naturlig rening genom fastläggning och växtupptag i rotzonen samt omättade jordlager innan vattnet når grundvattnet och nyckelbiotopen.

Dagvattnet från bostadsfastigheterna ska tas om hand inom egen fastighet i så stor utsträckning som det är möjligt och det dagvatten eventuellt lämnar fastigheten skall vara rent.

EI

Planområdet förutsätts kunna anslutas till Malung Elnät AB:s nät som ligger i anslutning till planområdets västra kant. Befintliga HSP jordkabel ligger längs Hemfjällsvägen utanför planområdet. Ellevio äger och har ledningsrätt för en 50 kV-kabel som ligger nedgrävd i mitten av Hemfjällsvägen och bedöms inte påverkas då den ligger 5 meter väster om planområdet.

De ledningar som ligger inom planområdet kan ligga kvar i befintligt läge inom naturmarken som ej får bebyggas [**NATUR och NATUR₁**]. I planområdet finns flera ytor avsatta för transformatorstationer [**E₂**].

Brandskydd/ räddningstjänst

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns ca 700 meter nordväst 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. Planerad bebyggelse bedöms kunna uppfylla dessa krav, då planerade tomter är som störst 35*35 meter.

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.

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

I planområdets nordvästra del finns en yta på 28x20 meter som är avsatt för avfallshantering [**E₁**].

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), d.v.s. sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bilaga. 4.

Områdets egenskaper

Planområdet är beläget ca 150 meter sydost om lift Express 303 utmed Hemfjällsvägen. Området är inte tidigare detaljplanlagt. Inom planområdet finns idag ett garage/förråd och upplagsytor för liftanläggningsmaterial. Resterande delar består av tämligen mager tallskog i norra respektive södra delen. Samt mosaikartade myrsnålar som sträcker över såväl mosse till kärr. I områdets mitt

rinner Fallsbäcken med omgivande gransumpskog som är utpekad som en nyckelbiotop.

Karaktäristiska egenskaper för de åtgärder som planen avser att medge

Planförslaget möjliggör anläggande av bostadsbebyggelse. Bebyggelse får uppföras i högst två våningar. Detaljplanen möjliggör ca 35-40 friliggande tomter. Bebyggelsen inom planområdet motsvarar ca 290 bäddar. Tillfart till området sker från Hemfjällsvägen.

Planens tänkbara effekter

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar i området motsvarande ca 290 bäddar och resulterar därför i en ökad trafikallsträng på Hemfjällsvägen.

Ökningen bedöms dock bli måttlig då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller och luft bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

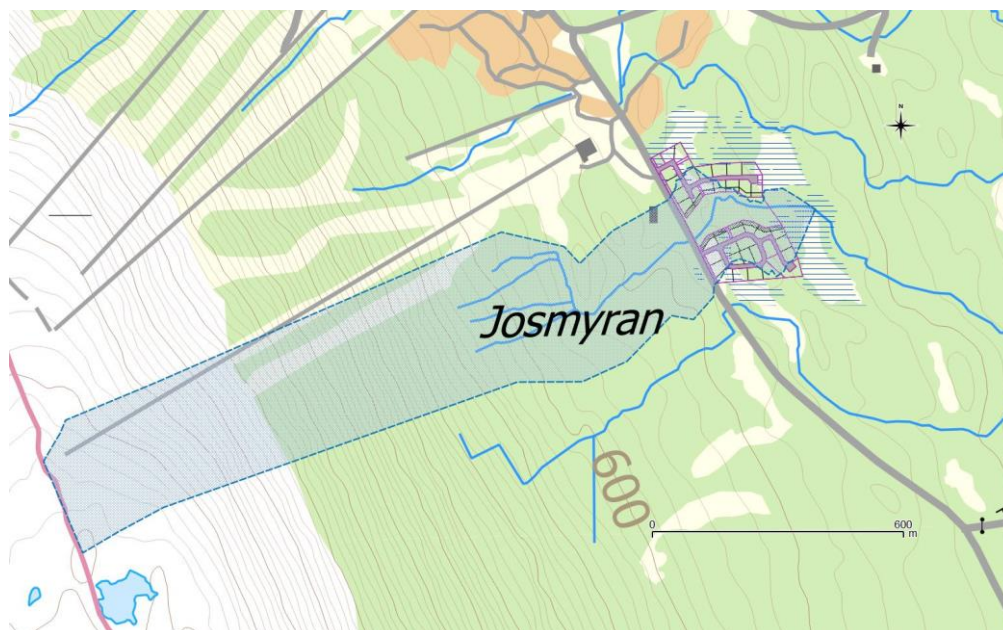
Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande meddelat att de delar kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Enligt naturvärdesinventeringen som genomfördes i september 2016 av företaget HL Taigabas har de södra respektive norra delarna triviala miljöer och saknar hänsynsbehov. Nyckelbiotopen i områdets mitt har däremot mycket högt naturvärde och är känslig för påverkan. Ingen exploatering kommer ske inom nyckelbiotopsområdet. För att minimera risken att skada biotopen har området utformning styrts och planbestämmelser lagts in så att uttorkning av biotopen samt att läckage av partiklar och ämnen till biotopen kan undvikas. *Se rubrik Mark och vegetation.*

Tillrinningen av vatten till nyckelbiotopen längs Fallsbäcken sker till stor del från bergslutningen och Josmyran väster om planområdet, *figur 10*. Inom planområdet finns torv-/våtmarker som har stor vattenhållande kapacitet och som gränsar till nyckelbiotopen. Våtmarker finns även norr och söder om planområdet.



Figur 10. Fallsbäckens avrinningsområde t o m planområdet. Avrinningsområdet är ca 55 ha där planområdet utgör ca 6,5 ha. Nyckelbiotopen utgör ca 1,5 ha av planområdet.

För att minimera risken att påverka biotopens hydrologi lokalt föreslår planen dels att inga byggnationer får utföras inom nyckelbiotopen, dels tekniska lösningar som ska medverka till att bibehålla grund- och ytvattenflödet i området. Planens utformning och tekniska lösningar grundar sig på studier av områdets vattendelare och vattenrörelser.

Där planen påverkar torvmark som innehåller en stor mängd vatten, bl a grundvatten, föreslås grundläggning med genomsläppligt fyllnadsmaterial. Lösningen medverkar till att bibehålla nuvarande områdets geohydrologiska funktion genom att en fortsatt tillförsel av grundvatten till nyckelbiotopen, liknande dagens situation, är möjlig. Den huvudsakliga tillrinningen av nyckelbiotopen kommer fortsatt att ske från Josmyran väster om planområdet.

Framtida ytdagvatten från planområdet består dels av vatten från vägnätet, dels ytvatten från tomterna. I planområdet finns vattendelare som innebär att endast delar av områdets ytdagvatten transporteras/avvattnas till nyckelbiotopen, se *figur 9*. Genom planens utformning och lösning av dagvattenhantering leds ytdagvatten från vägar via diken, som har en renande effekt av vattnet, med "släpp" ned mot nyckelbiotopen. Övrigt ytdagvatten från tomter inom vattendelaren till nyckelbiotopen transporteras via marken eller översilning i naturmark till nyckelbiotopen liksom idag, se *figur 9*. Föreslagen lösning innebär att ytvattenavrinningen till nyckelbiotopen bedöms vara likvärdig med dagens situation och bör inte påverka nyckelbiotopens hydrologiska och biologiska förutsättningar negativt.

Den tio meter breda **[prickmark]** längs nyckelbiotopens gräns syftar till att naturmark behålls närmast biotopen vilket minimerar risken för påverkan genom uttorkning.

Inom nyckelbiotopen förekommer rödlistade arter. Då området för nyckelbiotopen avsätts som naturmark och prickad mark avser att förstärka biotopens förutsättningar bedöms risken för att arterna ska påverkas som liten grad.

Påverkan och konsekvenser för nyckelbiotopen är beroende av utförandet av planen. Sammantaget bedöms planen kunna ge en mindre och lokal påverkan på biotopområdet. Utbyggnaden innebär även en viss lokal fragmentisering av våtmarker i området då myrmark tas anspråk för bebyggelse och vägar.

Naturvärdet vid Brunnbäcken norr om planområdet bedöms inte påverkas av ny exploatering då utbyggnaden varken kommer att beröra området fysiskt eller områdets tillrinningsområde.

Då Fallsbäcken rinner genom området och två bäckar tangerar planområdet i norr och i söder, så kommer strandskyddet upphävas för mark som i plankarta är markerad med **B, E₁, E₂, E₃**. Upphävandet bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Hälsa och säkerhet

Då planområdet gränsar till Skistars pistmaskinsgarage i väster där en bränslecistern (bensin/diesel) finns, så finns en överenskommelse mellan Skistar AB och Transtrands besparingsskog om att bränslecisternerna skall flyttas så att godkänt riskavstånd till bostäder uppnås. Startbesked för nybyggnad av bostadshus får ej ges innan cisternerna har flyttats, detta säkerställs med planbestämmelsen **[a₁]**. Bränsle-cisterner kommer troligtvis att kräva bygglov. Tillstånd för hantering av brandfarlig vara ska sökas hos kommunens räddningstjänst. Installation ska utföras enligt lag om brandfarliga och explosiva varor (LBE) och dess berörda författningar.

Effekter under byggtiden

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Granskning feb 2018
- Antagande april 2018

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Naturmark och gator sköts genom en gemensamhetsanläggning. 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

Planens **genomförandetid är 15 år** från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt). Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

Bygglovsbefrielse

Bygglov krävs inte för tekniska anläggningarna så som avfallshantering, transformatorstation eller pumphus inom [E1, E2, E3]. Minsta avstånd till tomtgräns är 2 meter, detta styrs med en **[generell bestämmelse]**. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

Plankostnad

Kommunen har tagit ut en planavgift av Transtrands besparingsskog.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Planområdet ligger inom fastigheterna Västra Långstrand 1:1 och Västra Sälen 4:5 som ägs av Transtrands Besparingskog.

Planen möjliggör för uppförandet av 30-45 st bostadsfastigheter beroende på fastighetsstorlek. Minsta respektive största tillåtna fastighetsarea är 800-1200 m². Avstyckning sker genom en ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Befintliga ledningsrätter inom planområdet påverkas inte av exploateringen, då de ligger inom naturmark som ej får bebyggas.

Fastighet	Konsekvenser
Västra Långstrand 1:1 och Västra Sälen 4:5	Mark kan avstyckas till flera fastigheter.
Västra Långstrand 4:3	Åtkoms till Västra Långstrand 4:3 kan inte längre ske från Västra Långstrand 1:1 för skogskötsel. Möjlighet finns att nå fastigheten direkt från Hemfjällsvägen.

Gemensamhetsanläggning

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning avses att bildas för skötsel och underhåll av de nya lokalvattna, avfallshanteringsområdet och naturmarken. Nya fastigheter inom området kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningen för väg vid avstyckning, Malung-Sälen Västra Sälen ga:39. Anslutningsavgift kommer att utgå i samband med detta till Lindvallens samfällighetsförening och bestäms i samband med kommande lantmäteriförrättning.

Ansvarsfördelning

VAMAS är huvudman för vatten och avlopp och beslutade i juni 2018 att bilda verksamhetsområde för vatten och avlopp för aktuellt planområde. Transtrands Besparingskog avser att bygga ut vägar och ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. VA-ledningar ska anslutas till det allmänna vatten och spillvattennätet. 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 mm förutsätts regleras i erforderlig avtal mellan VAMAS, Malungs elnät m.fl och exploatören. Efter VAMAS övertagandet av VA-nätet i Sälenfjällen som beräknas ske under 2018 kommer VA-ledningarna skötas av VAMAS.

En flytt av de befintliga bensin- och dieselcisternerna behövs för att möjliggöra fyra av planens 37 tomter på grund av explosionsrisk. Tomterna är på plankartan betecknade med **[a₁]**. Reglering av placering och kostnader för flytten förutsätts regleras i erforderlig avtal mellan exploatören och Skistar AB.

Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt

Exploatören ska efter antagande se till att ledningsrätt alt. Servitut för VA-ledningar skrivs in i fastighetsregistret, vid Lantmäteriet.

Ledningsrätt måste sökas av ledningshavaren medan ett servitut kan initieras av fastigheten som ska belastas av rättigheten. I det här fallet när det är frågan om en mindre del av ett ledningsnät så är servitut att föredra. Servitut bör därför bildas för VA-ledningar i planområdet och åtgärden bör initieras och bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Ramböll Sverige AB i samverkan med Malung-Sälens kommun.

Malung- Sälens kommun

Tomas Johnsson	Stadsarkitekt
Johan Sandgren	Planarkitekt
Matilda Bolin	Planarkitekt
Anders Eriksson	Grundkarta

Ramböll

Uppdragsledare/handläggare	Daniel Bergvin
Handläggare	Emelie Bergström, Åsa Säfström, Johan Fäldt
VA-utredning	Andreas Löfgren
Dagvattenutredning	Malin Källgården
Geoteknik	Pär Vestling och Ulf Lagerberg

Tomas Johnsson
Stadsarkitekt
Malung- Sälens kommun

Daniel Bergvin
Planarkitekt FPR/MSA
Ramböll Sverige AB