



**Detaljplan för  
LÄGENHETER INOM VÄSTRA SÄLEN 12:3 M.FL.  
I LINDVALLEN**

**Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**

Upprättad 2018-03-22

# PLANBESKRIVNING

2018-03-22

## Detaljplan för **LÄGENHETER INOM VÄSTRA SÄLEN 12:3 M.FL 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 del av fastigheten Västra Sälen 12:3 och 8:24 söder om gamla Fjällvägen och Sälffjällsgården i Lindvallen kan bebyggas med lägenhetshus i tre våningar inrymmande ca 30 lägenheter motsvarande runt 250 bäddar. Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar vilket höjdmässigt medges i planområdets södra del som sluttar åt sydost.

Nu aktuellt planområde är planlagt som naturmark (NATUR) samt kontor, hotell och därmed samhörigt bostadsändamål (K<sub>1</sub>) med huvudsakligen prickmark inom gällande "Detaljplan för Sälffjällsgården" laga kraft 2000-12-22.

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark bevuxen med främst barrskog.

### 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 Trekröset* 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 är beläget söder om gamla Fjällvägen och Sälffjällsgården i Lindvallen. Planområdet gränsar i öster till en stor parkering för skidgäster, i söder till naturmark och Isvägen, i väster till naturmark och befintlig fritidsbebyggelse och i norr till kontorsbebyggelse och gamla Fjällvägen. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

**Areal** Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 0,6 ha.

**Markägoförhållanden** Fastigheterna Västra Sälen 12:3 och 8:24 inom planområdet ägs av Skistar 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. För område A11 anges inga rekommendationer som berör nu tänkt exploatering. I översiktsplanens avsnitt 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* anges dock för det centrala fjällområdet att den fortsatta utvecklingen i detta område i så



stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden. I översiktsplanens avsnitt 7.1 *Planer* anges vidare att förtätning bör vara möjligt i lift-nära områden.

Området som föreslås tas i anspråk för ny fritidsbebyggelse ligger centralt och liftnära (Gustavstorget) samt i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden varför planförslaget bedöms som förenligt med gällande översiktsplan.

#### **Detaljplaner m m**

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

- Detaljplan för Säl fjällgården.  
Laga kraft 2000-12-22. (T112)

#### **Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2017-03-15 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**

Planområdets norra del sluttar svagt i östlig riktning, från nivån 599 möh till 593 möh. Planområdets mellersta och södra del sluttar mot söder från 594 möh till 590 möh. Föreslagen tillfartsväg i nordost ligger kring nivån 594 möh.

#### **Naturvärdesinventering**

En naturvärdesinventering har under hösten 2015 tagits fram av HL Taigasbas för planområdet. Det inventerade området består av skogsmark. Trädskiktet är starkt olikåldrigt och är en gallringsskog med överståndare i form av tallar och domineras av barr med visst inslag av björk. Fältskiktet är av blåbärsristyp med bottenskikt av friskmarks mossor och en del vitmossor.

I inventeringen konstateras att området får ses som lämpligt att exploatera och saknar tydliga miljövärden. Det kan vara lämpligt av miljö- och estetiska skäl att lämna en del av de gamla tallarna.

Inom planområdet bedöms vegetation bitvis kunna sparas i områdets västra delar.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet bedöms huvudsakligen bestå av morän. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas av generellt strandskydd för en mindre bäck som löper ca 60-70 meter sydväst om planområdet längs fastigheterna Västra Sälen 8:10 och 8:20 och vidare ner längs Isvägen ca 30 meter söder om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för bostäder (B), tillfällig vistelse (O) och transformatorstation (E). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.

Fri passage längs bäcken bedöms inte försämrats av planområdets exploatering eftersom avståndet mellan bäcken och planområdet är mellan ca 30-70 meter samtidigt som befintlig fritidsbebyggelse bitvis ligger mellan planområdet och bäcken.

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

Berörda områden inom 100 meter från bäcken 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

Bostäder (B)

Tillfällig vistelse (O)

Inom planområdet föreslås ca 30 nya lägenheter fördelade på två områden inom kvarteret för att möjliggöra en etappvis utbyggnad. Största byggnadsarea är 550 m<sup>2</sup> respektive 850 m<sup>2</sup> (BYA). Lägenheternas storlek föreslås vara i genomsnitt ca 8 bäddar.

För området medges bebyggelse i högst tre våningar. Vind får inte inredas härutöver. Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar vilket höjdmässigt medges i planområdets södra del som sluttar åt sydost.

Högsta tillåten nockhöjd i meter över nollplanet är begränsad till +607 möh och taklutningen till max 30 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt kulör.

Beräknat antal bäddar inom kvarteret är ca 250 st.

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Gustavtorget direkt sydost om planområdet eller vid Experiumtorget ca 1 km sydost om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens 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 en ny tillfartsväg över Västra Sälen 8:24 i planområdets nordöstra del. Vägen ansluts till befintlig tillfart till Sälffjällsgården. En mast och en bod samt några parkeringsplatser behöver tas bort för att få plats med den nya tillfartsvägen. Vägen ligger inom mark som i gällande detaljplan är planlagd som kontor, hotell och därmed samhörigt bostadsändamål (K<sub>1</sub>). Området får samma bestämmelse i nu aktuell detaljplan.

Kontor, hotell och därmed samhörigt bostadsändamål (K<sub>1</sub>)

Markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut avseende väg (g <sub>1</sub> )	Ett område för markreservat har utlagts för den nya tillfartsvägen (g <sub>1</sub> ). Möjlighet finns också att anordna en parkeringsplats direkt söder om planområdet, med stöd av gällande detaljplan för Sälffjällsgården, och nå planområdet den vägen.
Körbar förbindelse får inte anordnas	Utfartsförbud har utlagts mot Klabbvägen väster om planområdet för att enbart mata den nya bebyggelsen via den nya tillfartsvägen.
Parkering	Parkeringsplatser anordnas centralt inom planområdet (ca 40 p-platser) samt direkt söder om planområdet med stöd av redan gällande detaljplan (ca 20 p-platser). P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar.
Gång och skidtrafik (x)	Ett x-område har utlagts längs planområdets norra och östra gräns för att möjliggöra för gående och skidåkare att passera området och vidare bort mot Gustavstorget.
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.
<b>Teknisk försörjning</b>	
Vatten och avlopp	<p>Ett planeringsdokument <i>Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer</i> 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.</p> <p>Planområdet ligger i Lindvallen inom område Typ 7 i <i>Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer</i>. För detta område anges följande:</p>

*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 Sälensfjällen, 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 i närområdet är anslutet till Lindvallens egna vattenledningsnät och avloppsvattnet leds till Sälkfällets reningsverk. Ny bebyggelse som planeras inom planområdet föreslås anslutas dit. Två befintliga vattenledningar passerar genom planområdet och som kommer i vägen för planerad exploatering och behöver därför dras om. Se vidare under avsnitt Teknisk försörjning. Avlopp föreslås dras fram i planområdets östra del. En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2017-09-20.

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 kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgräns i området.

Vattenförbrukningen för de 250 nya bäddarna bedöms komma att uppgå till 37 m<sup>3</sup> per medeldygn (250 bäddar x 150 l/dygn) under högsäsong. Avloppsbelastningen bedöms motsvara 175 PE (70g BOD7 per person och dygn).



Dagvatten	<p>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.</p> <p>Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten.</p>
Underjordiska ledningar (u)	<p>Inom planområdet finns u-områden utlagda för befintliga och planerade nya VA-ledningar.</p>
EI	<p>Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. Ett område för ny transformatorstation har utlagts invid Klabbvägen i planområdets nordvästra del (E).</p>
Värme	<p>Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.</p> <p>Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.</p>
Avfall	<p>Planen ligger inom område med kommunal sophantering. En miljöstation för avfall planeras att uppföras på den stora parkeringen öster om planområdet och som bl.a. kan försörja den nya bebyggelsen.</p>
Brandskydd	<p>Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. Brandstationen ligger ca 500 m öster om planområdet.</p> <p>Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.</p> <p>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.</p>

**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 söder om gamla Fjällvägen och Sälffjällsgården i Lindvallen. Planområdet gränsar i öster till en stor parkering för skidgäster, i söder till naturmark och Isvägen, i väster till naturmark och befintlig fritidsbebyggelse och i norr till kontorsbebyggelse och gamla Fjällvägen.

Planområdets norra del sluttar svagt i östlig riktning, från nivån 599 möh till 593 möh. Planområdets mellersta och södra del sluttar mot söder från 594 möh till 590 möh. Föreslagen tillfartsväg i nordost ligger kring nivån 594 möh. Trädskiktet består främst av gallrad barrskog med inslag av björk.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av fastigheten Västra Sälen 12:3 och 8:24 kan byggas med lägenhetshus i ca tre våningar inrymmande runt 250 bäddar.

Nu aktuellt planområde är planlagt som naturmark (NATUR) samt kontor, hotell och därmed samhörigt bostadsändamål (K<sub>1</sub>) med huvudsakligen prickmark inom gällande "Detaljplan för Sälffjällsgården" laga kraft 2000-12-22.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

Planförslaget medför en ökning av bäddar i området motsvarande ca 250 bäddar. Planen resulterar därför i en ökad trafikströmning inom området. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 75-100 fordon/dygn) då den planerade bebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Behovet av VA-försörjning ökar med ca 250 bäddar jämfört med gällande detaljplan. Kapaciteten bedöms tillräcklig.

Inga miljökvalitetsnormer 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

Naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Området inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

#### Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 250 bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikallsträng inom området.

Ökningen bedöms bli måttlig (uppskattningsvis ca 75-100 fordon/dygn) 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.

#### 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 sommaren 2017 och granskning vintern/våren 2018 för att kunna antas under våren 2018.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden Fastigheterna Västra Sälen 12:3 och 8:24 inom planområdet 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. 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.

Vid exploatering av planområdet kommer en huvudvattenledning som tillhör Fjällbyns Vatten- och Ekonomisk Förening att behöva dras om. Föreslagen omdragning framgår på VA-karta framtagen av Mavacon AB daterad 2017-11-20. Omdragningen av vattenledningen bekostas av Skistar AB. Ledningen kommer att besiktigas och vattenprover tas efter färdigställandet. Arbetet bedöms kunna genomföras utan nämnvärt avbrott av vattenförsörjningen.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsbildning Planområdet kan efter utbyggnad komma att fastighetsbildas till 2 fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering av delar av Västra Sälen 12:3 och 8:24.

Servitut Servitut föreslås bildas för tillfartsvägen till planområdet för att säkra tillgängligheten. Servitut föreslås även bildas för parkeringsområdet centralt inom planområdet avseende rätt till parkering för fastigheter inom BO-området.



Servitut föreslås bildas för utlagda x-områden i detaljplanen.

Servitut behöver tillskapas för befintliga och nya ledningar. Exploatören ska se till att servitut för ledningar skrivs in i Lantmäteriets fastighetsregister för de fastigheter som ska belastas av u-område.

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

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2017-03-15
Antagen	KF	2018-06-18 §68
Vunnit laga kraft		2018-07-16