



**Detaljplan för  
VÄSTRA GAMMELGÅRDSOMRÅDET –  
Delen Centrala grönområdet**

**Malung-Sälens kommun, Dalarnas län**

**Upprättad 2019-03-29**

# PLANBESKRIVNING

2019-03-29

## Detaljplan för

## **VÄSTRA GAMMELGÅRDSOMRÅDET – Delen Centrala grönområdet**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Under granskningstiden av detaljplan för Västra Gammelgårdsområdet har flera yttranden inkommit över detaljplanen. Det absoluta flertalet yttranden från fastighetsägare i Gammelgårdsområdet omfattar kritiska synpunkter på genomförandet av "Norra triangeln", medan de flesta är försiktigt positiva till en utveckling av det "Centrala grönområdet".

Inför det fortsatta arbetet finns olika vägar att gå. Detaljplanen kan antas oförändrad, eller fortsätta processen med delområdena separat. Delområdena har inget egentligt planfunktionellt samband.

Önskemål finns från delar av exploatörernas sida, att kunna gå vidare med arbetet med det Centrala grönområdet för att kunna möjliggöra för Vårdshuset Gammelgården AB att utveckla sin verksamhet. Det finns risk att detta riskerar att avsevärt försenas om planen fastnar i en längre överklagandeprocess. Malungs-Sälens kommun har därför valt att fortsätta processen med delområdena i två separata detaljplaner.

Denna planbeskrivning har inför antagandet justerats så att enbart information som berör det Centrala grönområdet framgår. Planens benämning har även förtydligats att den avser Centrala grönområdet. På plan- och illustrationskartan har de områden som inte antas i denna planhandling skrafferats.

## HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- VA-karta
- Dagvattenkarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av stamfastigheten Västra Sälen 5:42 belägen norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet, kan fastighetsregleras och bebyggas med fritidshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus.

Planområdet berör mark planlagd som allmän plats – parkmark i gällande detaljplan "Förslag till byggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl." fastställd 1964-03-06.

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

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.

## **PLANDATA**

### **Läge**

Planområdet är beläget norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

### **Areal**

Planområdets areal uppgår till cirka 1,4 ha.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Västra Sälen 5:42 inom planområdet ägs av ett fåtal privata fastighetsägare vilka samtliga står bakom nu aktuellt planförslag.

## **TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN**

### **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.

Föreslaget utbyggnadsområde ligger inom rekommendationsområde A13 Köarskärs-Gubbmyren-Digernäsområdet i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom område A13 medges att "förtätning inom tidigare ianspråktagna bebyggelseområden bör tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och bebyggelsestillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt".

Avseende byggrätter och förtätning noteras även i översiktsplanens avsnitt 7.1 angående Planer att ökade byggrätter och förtätning bör vara möjligt i liftnära områden, avstånd bör ej överstiga 200 m, samt restriktivitet till byggrätter över 120 m<sup>2</sup>, eller 10 % av tomtytan.

Detaljplanen medger förtätning med nya tomter samt en fastighet för främst hotelländamål inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära (planområdets södra del ligger ca 130 meter från transportliften mellan Högfjällshotellet och Lindvallen) samt i direkt anslutning till spårcentral för vandrings- och skidleder upp till fjällen söder om Fjällvägen.

Planändringen bedöms överensstämma med gällande översiktsplan då bebyggelsestillskottet bedöms som tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats samt vara av måttlig storlek och beläget i ett liftnära område. Planproblematiken bedöms också vara begränsad då område som tas i anspråk för ny bebyggelse inte inrymmer utpekade naturvärden samtidigt som VA-försörjning och vägsanlutning av området kan ordnas.

## Detaljplaner m m

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

- Förslag tillbyggnadsplan för Sälen Västra 5:42 m.fl. Fastställd 1964-03-06. (T9)

Planområdet gränsar till:

- Detaljplan för Gammelgården (Västra Sälen 5:117 och 5:34). Laga kraft 2014-04-18. (T194)

Föreslaget utbyggnadsområde berör mark avsatt som allmän plats – parkmark i gällande detaljplan.

**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 har gjorts till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen.

Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

**Mark och vegetation** Marken i det Centrala grönområdet sluttar åt sydost mellan 739 och 731 möh. Området är huvudsakligen bevuxet med gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn.

**Naturvärdesinventering** Området som föreslås exploateras med ny bebyggelse har under juni 2016 inventerats av HL Taigabas. Naturvärdesinventeringen sammanfattas nedan.

Det Centrala grönområdet består av ett 50-årigt bestånd av huvudsakligen gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn. Inslag av myrmark finns i området. I områdets nordvästra del finns ett värdefullt källparti som består av två intill varandra liggande källor som inrymmer värdefull flora av örter, gräs och starr. Naturvärdet i området för källpartiet är mycket högt men bedöms lätt kunna bibehållas då känsligheten för yttre miljöpåverkan bedöms vara låg. I övrigt inrymmer området inga utpekade naturvärden.

Sammanfattningsvis sägs i naturvärdesinventeringen att med undantag av påpekade naturvärden anses resterande

ytor sakna natur- eller kulturvärden av sådan grad att de utgör hinder. Kontroll mot berörda myndigheters register visar inte heller på kända eller förväntade värden.

Naturvärdesinventeringen påvisar ingen friluftaktivitet i det Centrala grönområdet.

## **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning finns utförd daterad 2016-11-11 vilken sammanfattas nedan.

Marken i det Centrala grönområdet domineras av moränjordar som inom flacka och låglänta partier överlagras av torv. Torvens mäktighet varierar i regel mellan 0,5-1,8 m. I områdets sydöstra del noterades torvdjup på som mest 2,0 m. I områdets nordvästra del finns en källa som avvattnas diffust söderut.

Inga ytblock och berg i dagen noterades inom planområdet. Berget bedöms kunna ligga relativt ytligt. Generellt för planområdet gäller vidare att grundvattenytan kan förväntas ligga relativt ytligt inom stora delar av området och yt- och markvatten kan förväntas förekomma i riklig omfattning under nederbördsrika- och snösmältningsperioder. Även vattenförande lager i jordprofilen kan förväntas.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän. Inom områden med torv erfordras urgrävning av torv ner till morän och återfyllning med ny kontrollerad fyllning.

Inför fortsatt projektering av området kan beroende på val av bebyggelse kompletterande geotekniska undersökningar erfordras.

## **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## **Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet är idag obebyggt. Hela det Centrala grönområdet gränsar till utbyggt vägnät och fritidsbebyggelse. I det Centrala grönområdets sydöstra del finns en transformatorstation och i dess norra del en mindre parkeringsplats.



Tillfällig vistelse (O)  
Bostäder (B<sub>2</sub>)

#### Centrala grönområdet

Inom det Centrala grönområdets södra halva medges tillfällig vistelse (O) för att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus. Inom området medges även bostäder (B<sub>2</sub>) för att skapa en viss flexibilitet.

Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 25 % vilket motsvarar en byggrätt på ca 2000 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter. Vindsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens långsida.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.

Bostäder (B<sub>1</sub>)  
Tillfällig vistelse (O)

Inom det Centrala grönområdets norra halva förslås 4 st fritidsfastigheter med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m<sup>2</sup> (d<sub>2</sub>) och där hänsyn tagits till utpekade värdefulla källområden belägna i områdets norra del. För området medges även tillfällig vistelse (hotell) för att vid behov kunna ingå i hotellverksamheten i den södra delen av Centrala grönområdet.

Största byggnadsarea per fastighet begränsas till högst 100 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 10 % av den minsta tillåtna fastighetsarean. Härutöver får högst 25 m<sup>2</sup> användas endast för garage eller förråd och 25 m<sup>2</sup> till balkonger/altaner och skärmtak (e<sub>3</sub>). Högst två våningar får anordnas och högst två lägenheter får inredas per fastighet. Högst en huvudbyggnad, en gårdsbyggnad och ett uthus/garage får uppföras per fastighet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,8 meter. För uthus/garage eller gårdsbyggnad är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,3 meter. Källare får ej anordnas under uthus/garage och gårdsbyggnad.

Största tillåtna taklutning är 30 grader dock får takkupor och frontespiser ha en taklutning på högst 38 grader. Vidare ska taknock förläggas i samma riktning som byggnadens lång-

sida och byggnaders gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter.

Bebyggelsens fasader ska vara av trä och yttertak ska ha matt mörk färg.

## **Friområden**

**Naturområde (NATUR)** Ett naturområde (NATUR) har utlagts i norra delen av Centrala grönområdet för att bevara ett värdefullt källparti.

Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

**Service** Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå vid Högfjällshotellet ca 800 meter sydväst 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** Väg 66, som är av riksintresse, är belägen söder om Gammelgården och planområdet. Trafikmatning av planområdet bedöms kunna ske från befintlig infart vid Gammelgården och via befintliga vägar inom Gammelgårdsområdet. Infarten vid Gammelgården är anpassad med uppdelat körfält vid vänstersväng och matarvägen upp i området är asfalterad och bedöms klara en ökad trafik. Trafikförsörjning bedöms därmed som möjlig.

**Parkering** Parkeringsbehovet för fritidshusen ska anordnas inom respektive tomtplats, inom kvartersmark. P-platsbehovet har beräknats till ca en p-plats per fyra bäddar vilket motsvarar ca 2-3 platser per tomt. Parkering till hotellanläggningen anordnas inom hotellanläggningens tomtmark inom kvartersmark och parkeringsbehovet uppskattas översiktligt till ca 50 p-platser.



## Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar längs riksväg 66 och närmaste busshållplats är belägen direkt söder om planområdet i höjd med Gammelgården. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. I Mobergskölen öster om Rörbäcksnäs pågår anläggande av ny flygplats, Scandinavian Mountains Airport.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Vattenförsörjningen till fritidsbebyggelsen inom Gammelgårdsområdet, hotell Gammelgården, Högfjällsgården och Fjällkyrkan sker idag från gemensamhetsanläggningen ga:56:s vattentäkt. Vatten till anläggningen tas från vattentäkt belägen ca 200 meter norr om Centrala grönområdet upp mot fjällslutningen.

Genom kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening, som förvaltar ga:56, framgår att vattenflödesprover visar att tillgången ligger stadigt över året på ca 117 m<sup>3</sup>/dygn. Normalförbrukning under högsäsong ligger på högst 50 m<sup>3</sup>/dygn. Pågående utbyggnad av Gammelgårdens Vårdshus beräknas öka förbrukningen med högst 3 m<sup>3</sup>/dygn.

De 4 nya tomterna samt planerad hotellverksamhet bedöms sammanlagt ge ett tillskott i området motsvarande ca 200 bäddar. Vattenförbrukningen bedöms komma att uppgå till ca 24 m<sup>3</sup> per medeldygn (200 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong. Kapacitet finns därmed att försörja tilltänkt exploatering med vatten.

I diskussion med Gammelgårdens Samfällighetsförening har framkommit att de fyra föreslagna fastigheterna i norra Centrala grönområdet kan anslutas till befintligt vattenledningsnät på samma sätt som övriga fastigheter i området har anslutits.

Gällande hotellanläggning i södra delen av Centrala grönområdet löses vattenfrågan på motsvarande sätt som för befintliga Gammelgårdens Vårdshus. Anslutning sker till befintlig vattenledning varefter hotellanläggningen via eget vattensystem och vattenreservoar tryckstegrar och distribuerar vatten inom anläggningen.

Idag finns inget kommunalt vatten inom Gammelgårdsområdet. Hela området planeras dock på sikt införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten.

Beträffande avlopp har kontakt tagits med VAMAS som meddelat att stamledningar i området samt reningsverk i det kommunala nätet är väl dimensionerat för anslutning av planområdet. Avloppsbelastningen bedöms motsvara 140 PE (70g BOD7 per person och dygn).

VAMAS kommer att äga spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt spillvatten. Anslutningspunkt med servisventil och spol- alt. tillsynsbrunn placeras 0,5 meter utanför tomtgräns. Brunnar och ventiler markeras ut enligt kommunens standard.

Inom Malung-Sälens kommun finns särskilda riktlinjer för dricksvattenförsörjning i Sälenfjällen framtaget vilket anger hur vattenförsörjningen långsiktigt ska ordnas inom olika områdestyper i Sälenfjällen. Som långsiktig lösning av vattenförsörjningen för Högfjällsområdet (område typ 5), gäller enligt kommunens riktlinjer att befintliga privata vattentäkter på sikt övertas av kommunen. Tidpunkt för detta kan dock inte anges i dagsläget.

En VA-karta har tagits fram som redovisar befintliga och nya föreslagna ledningar inom och i anslutning till planområdet.

#### Risk och sårbarhet vattentäkt

En risk- och sårbarhetsanalys har tagits fram för gemensamhetsanläggningen ga:56:s vattentäkt i samband med framtagande av gällande detaljplan för Gammelgården söder om planområdet.

Vattentäktens läge långt ovanför planerad ny bebyggelse och med ett tillrinningsområde som till största del består av fjällmark är utmärkt för en vattentäkt. Dessutom drar vattentäkten fördel av det skyddsområde som upprättats för den kommunala vattentäkten i Sälffjällstangen. Några större riskkällor finns inte heller inom tillrinningsområdet.

I riskanalysen framgår det att tillgängligheten till brunnarna är den största risken. En viktig faktor för att förbättra skyddet för vattentäkten ligger i att fastighetsägare, boende och hyresgäster i området blir medvetna om var brunnen är belägen så att man vid en eventuell olycka snabbt kan sätta in åtgärder för att förhindra spridning. Möjligheten att sätta upp skyltar bör övervägas. En annan viktig del är att se över och åtgärda det fysiska skydd som finns runt brunnen, t.ex. genom lås av luckor samt säkerställande av att inget ytvatten rinner in i anläggningen vilket riskerar att förorena grundvattnet lokalt.

#### Dagvatten

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

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten då bebyggelseområden i stor utsträckning omges av naturmark och gatumark med diken. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till vägdiken eller naturmark. Avskärande diken kommer att behöva anläggas inom bostadsfastigheterna för att leda dagvatten ut till naturmark eller vägdiken. Vägar och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten. Öppna diken kan förses med krosslager för bättre infiltration.

En översiktlig dagvattenutredning har gjorts för att studera ytvattnets avrinning i området samt ge förslag på lämpliga åtgärder gällande dagvattenhanteringen. Resultatet redovisas i en till detaljplanen hörande dagvattenkarta.

#### Underjordiska ledningar (u)

Inom planområdet finns ett u-område utlagt för föreslagna nya VA-ledningar inom kvartersmark.

#### EI

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. En befintlig transformatorstation finns i södra delen av Centrala grönområdet. Denna planeras på sikt ersättas för förbättrad kapacitet ( $E_1$ ).

Befintliga elledningar korsar det Centrala grönområdet. Dessa kan komma att behöva dras om vid en exploatering.

Tele	<p>Skanova har teleledningar inom planområdet. Omdragning av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploatören.</p>
Värme	<p>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.</p>
Avfall	<p>Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Uppsamling av avfall är gemensam med Köarskärsfjällets stugområde genom avtal. Miljöstationen är belägen på Köarvägen. Vid kontakt med Gammelgårdens Samfällighetsförening konstateras att denna lösning fungerar och kan fortsätta även efter en utbyggnad av Gammelgårdssområdet. Om behov finns av ny egen miljöstation för Gammelgårdssområdet så har utrymme för detta utlagts inom befintlig parkering alternativt inom möjlig ny parkering i Centrala grönområdets norra del (E<sub>1</sub>).</p>
Brandskydd	<p>Planområdet ligger inom 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. 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>En brandpost finns idag ca 20 meter nordost om Gammelgårdens Vårdshus. Hela området planeras på sikt införlivas i kommunalt verksamhetsområde för vatten. I samband med detta finns möjlighet att uppföra ytterligare en brandpost i området.</p> <p>Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 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 norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet. Marken i det Centrala grönområdet sluttar åt sydost mellan 739 och 731 möh. Området är huvudsakligen bevuxet gran och björk med inslag av sälg, tall och rönn.

Planområdet berör mark avsatt som allmän plats – parkmark i gällande detaljplan.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att del av stamfastigheten Västra Sälen 5:42 inom Gammelgårdensområdet, som är belägen norr om Gammelgårdens Vårdshus och ca 800 meter nordost om Högfjällshotellet, kan fastighetsregleras och bebyggas med fritidshus. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra utveckling för hotelländamål direkt norr om Gammelgårdens Vårdshus.

**Detaljplanens tänkbara effekter**

Förtätning av redan detaljplanelagt område inom det Centrala grönområdet ger ett tillskott på 4 tomter samt en fastighet för hotelländamål inom ett attraktivt område i centrala fjällområdet som ligger liftnära samt i direkt anslutning till spårcentral för vandrings- och skidleder upp till fjällen söder om Fjällvägen.

Ökningen av antalet bäddar till följd av nu aktuell planläggning bedöms till ca 50 för de nya tomterna och ca 150 bäddar för planerad hotellverksamhet vilket sammanlagt ger ett tillskott i området motsvarande ca 200 bäddar. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom Gammelgårdensområdet. Ökningen bedöms dock bli måttlig då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Ökningen av antalet bäddar inom planområdet medför en ökad belastning på Gammelgårdens Samfällighetsförenings

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

vattenverk samt kommunalt reningsverk motsvarande uppskattningsvis ca 200 bäddar.

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

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. De naturområden som tas i anspråk inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Värdefullt källparti i centrala grönområdet utpekade i naturvärdesinventeringen behålls intakt i planförslaget. I naturvärdesinventeringen nämns att naturvärdet bör kunna bibehållas lätt, då känsligheten för yttre miljöpåverkan bedöms låg.

### Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet bäddar med ca 200 bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en ökad trafikstring inom Gammelgårdsområdet.

Ökningen bedöms bli måttlig 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 sommaren 2017 och granskning hösten 2018 för att kunna antas under vintern 2018.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Fastigheten Västra Sälen 5:42 inom planområdet ägs av ett fåtal privata fastighetsägare vilka samtliga står bakom nu aktuellt planförslag.
Avtal	<p>I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.</p> <p>VA-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.</p>

### Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	<p>Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala avloppsnätet. Vattenförsörjningen löses genom utbyggnad av befintligt vattenledningsnät för vilket exploatören är ansvarig. Tillkommande vattenanläggning överförs därefter till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:56.</p> <p>Samordning mellan exploatören och Malung-Sälens kommun förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avloppsnät. 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

Fastighetsbildning	Avstyckning och fastighetsreglering krävs för bildande av nya fastigheter inom det Centrala grönområdet (del av Västra Sälen 5:42).
Gemensamhetsanläggning	<p>Planförslaget innebär att mark som är upplåten för grönområden, till förmån för gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:55, behöver tas i anspråk. En omprövning av gemensamhetsanläggningen krävs för att frigöra utrymmen som i aktuellt planförslag utgörs av kvartersmark. Vid frigörande av belastningen aktualiseras ersättningsreglema i 40a § anläggningslagen. Om rättigheten upphävs ska ägaren av fastigheten som frigörs från belastningen betala ersättning enligt 5 kap 10-12 §§ fastighetsbildningslagen. Område som i planförslaget utgörs av allmän plats (NATUR) bör utgöra en del i Västra Sälen ga:55.</p> <p>Tillkommande vattenanläggningar för ny bebyggelse föreslås överföras till gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:56.</p> <p>Det åligger exploatören att ansöka om förnyad Lantmäteriförrättning avseende Västra Sälen ga:55 och ga:56 avseende vattenanläggning samt åsättande av nya andelstal för tillkommande fastigheter och hotellanläggning.</p>
Servitut	Inom planområdet finns ett u-område utlagt för föreslagna nya VA-ledningar belägna inom kvartersmark. Ledningsrätt eller servitut föreslås tillskapas för ledningarna.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta tillhörande detta förslag har upprättats av Malung-Sälens kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd. Fastighetsförteckningen är avstämd mot fastighetsregistret inför granskningskedet.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats i samråd med stadsarkitekt  
Tomas Johnsson, Miljö & Stadsbyggnadskontoret, Malung-  
Sälens kommun.

Tomas Johnsson  
Stadsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2017-06-28
Beslut om granskning	BN	2018-05-31
Antagen	KF	2019-05-06 §45
Vunnit laga kraft		2019-10-30