

# Detaljplan för Martebäcken

## Digernäs 5:1 och 5:11

Malung-Sälens kommun  
Dalarnas län

Upprättad i november 2017 av Bygg-Teknik i Malung AB  
Reviderad i mars 2018 och i juli 2018

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	BN	2017-11-15
Antagen	KF	2018-06-18
Vunnit laga kraft	LST	2018-07-16



## STANDARDFÖRFARANDE

## **PLANHANDLINGAR**

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:2 000 med översiktskarta.
- Planbeskrivning med bilagd naturvärdesinventering.
- VA-karta
- Fastighetsförteckning

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att på ett område norr om Gubbmyren området och öster om Färdsjövägen tillskapa 16 nya tomter på ca 1000 m<sup>2</sup>

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

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

## **PLANDATA**

<b>Lägesbestämning</b>	Planområdet är beläget i Sälenfjällen norr om Gubbmyren-området och direkt öster om Färdsjövägen.
<b>Areal</b>	Planområdets areal är ca 4,5 ha
<b>Markägoförhållanden</b>	Planområdet omfattar del av fastigheten Digernäs 5:1 samt Digernäs 5:11. Fastigheten Digernäs 5:1 ägs av Jörgen Lind och Maria Carlsson. Digernäs 5:11 ägs av Pels Per-Erik Lagerberg.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

<b>Riksintressen</b>	<p>Då området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet skall det skyddas mot åtgärder enligt MB, 3 kap. 6 §.</p> <p>Området är även känsligt ur ekologisk synpunkt och skall därför skyddas mot åtgärder som avses i MB, 3 kap. 3 §.</p> <p>Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv och området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. §§ 1-2 och 6.</p> <p>Planen bedöms vara förenlig med riksintressenas värden och kommer inte att påverka dem negativt.</p>
<b>Översiktliga planer</b>	<p>I det förslag till ny kommunomfattande översiktsplan som antogs av KF 2009-03-30, och som vann laga kraft 2009-11-26, anges betr. aktuellt område, beläget inom område A13 (Köarskär-Gubbmyren-Digernäsområdet):</p>

*"Förtätningar inom tidigare ianspråktaga bebyggelseområden bör kunna tillåtas efter detaljplaneändring endast under förutsättning att planproblematiken är begränsad och att bebyggelsetillskottet är tillräckligt stort för att motivera en detaljplaneinsats men samtidigt är av måttlig storlek totalt.*

*Värdefulla naturområden som identifierats i naturinventeringen ska undantas från exploatering och avsättas som naturmark vid detaljplaneläggning.*

*Gamla tallar som punktinventerats ska också i möjligaste mån sparas.*

*Stor omsorg bör läggas på lämpligaste placering av vägar. Om väg måste dras över bäcken bör stor trumma läggas som inte innebär vandringshinder för vattenfauna.*

*Möjligt tomtantal och plandisposition får avgöras efter att ett förslag redovisats där hänsyn tas till den naturinventering som finns framtagen samt efter att kartering gjorts av djup till fastmark för berörda delar”.*

Det redovisade planförslaget är anpassat till markförhållandena och den genomförda naturvärdesinventeringen. Planförslaget får anses överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

<b>Detaljplaner-</b>	Planområdet är beläget utanför detaljplanelagt område. Omedelbart väster om nu aktuellt planområde och väster om Färdsjövägen har kommunen 2017-05-29 antagit en detaljplan omfattande ett 50-tal fritidstomter. Det nu aktuella planförslaget får i praktiken ses som en mindre komplettering av denna plan.
<b>Program</b>	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
<b>Strandskydd</b>	<p>Martebäcken ligger inom planområdet och omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark för bostäder (B), avloppspumpstation (<b>E<sub>1</sub></b>), elstation (<b>E<sub>2</sub></b>) samt mark för genomfartsväg (<b>VÄG<sub>1</sub></b>) och lokalgata (<b>GATA<sub>1</sub></b>). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.</p> <p>Som särskilda skäl att upphäva strandskyddet anförs:</p> <p>Ifrågavarande kvarters- och vägmark behöver tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden är turismens stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar (MB 7 kap § 18c punkt 5)</p>
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b>	<p>Parallellt med upprättandet av samrådsförslaget för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken ”Behovsbedömning”.</p> <p>Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen.</p> <p>Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas.</p> <p>Under samrådet har även samråd om behovet av miljökonsekvensbeskrivning gjorts. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Någon MKB kommer därför inte att upprättas.</p>
<b>Kommunala beslut</b>	Byggnadsnämnden har 2016-03-23 beslutat att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar ska beaktas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

<b>Natur</b>	I samband med planläggningen har en naturvärdesinventering utförts av HL Taigabas. Inventeringen utgör bilaga till denna planbeskrivning.
<i>Vegetation</i>	Skogsmarken bestod av barrblandskog till ren granskog och av måttlig ålder. Den är också rejält påverkad av äldre tiders huggningar. Fältskikt varierar mellan lågörtstyp ända ner till kråkbär/ljungtyp.
<i>Naturmiljö</i>	Området karaktäriseras av Martebäcken som löper genom området i sydvästlig-nordostlig riktning. Efter bäcken finns en smal trädbård kvar efter röjning av området. En äldre timmerväg, som idag används som skoterled, passerar genom norra delen av området. Enligt den naturvärdesinventering som genomförts kan naturvärdet sägas vara måttligt. Området närmast Martebäcken har på plankartan redovisats som naturmark och det är viktigt att inga ingrepp görs i detta område i samband med exploateringen. I samband med exploateringen skall även tillses att bäcken inte grumlas ner mer än nödvändigt i samband med att vägtrumma läggs ner. Om det ställs krav på speciella åtgärder kan halvtrummor läggas ner och halm eller fiberduk läggas ut i samband med exploateringen om det bedöms nödvändigt med hänsyn till bäckens naturvärde och fiskens möjligheter till vandring. De två skyddsvärda miljöer som utpekats i naturvärdesinventeringen har lämnats utanför planförslaget, men finns redovisade på illustrationskartan.
<i>Markbeskaffenhet</i>	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.

<i>Geotekniska förhållanden</i>	<p>Det helt centrala när det gäller hydrologi är själva bäcken. Men även i övrigt ligger den stora sluttningen upp mot fjället och trycker på. Bäckan och vågdiken avvattnar men ändå finns det ett högt grundvatten i området. Eventuella byggnationer måste förhålla sig till detta och bekymren är mer tekniska än naturvärdesmässiga då gallringar/vedhuggningar påverkar sumpskogspartier. All exploatering behöver ta stor hänsyn till bäcken för att undvika läckage av partiklar, föroreningar eller näringsämnen.</p> <p>Marken består på åspartierna av morän i eller nära markytan. Delar av planområdet omfattas av myrmark av varierande djup. En planbestämmelse om att källare inte får anordnas har införts i planförslaget med hänsyn till det höga grundvattnet. Någon geoteknisk utredning har därmed inte upprättats i samband med planläggningen.</p>
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.
<i>Landskapsbild</i>	Området ligger lågt i förhållande till omgivande markområden och bebyggelsen kommer därmed inte att påverka landskapsbilden.
<i>Friluftsliv</i>	Planområdet kommer inte att åstadkomma någon barriäreffekt för det rörliga friluftslivet. Den befintliga leden i områdets norra del kommer att i samband med exploateringen att flyttas norr om och helt utanför planområdet.

## **Bebyggelseområden**

<i>Bostäder, (B)</i>	<p>Nedanstående planbestämmelser skall gälla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Endast fristående hus och endast en huvudbyggnad jämte erforderliga komplementbyggnader får uppföras.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> per fastighet. För den befintliga bebyggda fritidsfastigheten högst 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Högsta tillåtet antal lägenheter är 2 per fastighet.</li> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,2 meter.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.</li> <li>- Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Endast källarlösa hus får uppföras.</li> </ul>
<i>Avloppspumpstation (E<sub>1</sub>)</i>	<p>Ett område för avloppspumpstation har utlagts i nordöstra hörnet av planområdet för att avloppsfrågan för området ska kunna lösas. Nedanstående planbestämmelser skall gälla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> </ul>
<i>El station (E<sub>2</sub>)</i>	<p>Ett område för en ny nätstation har lagts in i planförslaget enligt önskemål från elleverantören. Nedanstående planbestämmelser skall gälla:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Högsta tillåtna taklutning är 30 grader.</li> <li>- Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.</li> </ul>
<i>Tillgänglighet</i>	Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.
<i>Kommersiell service</i>	Service som livsmedelsbutiker, restauranger etc. finns att tillgå i Lindvallen ca 2,5 km från planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by ca 7 km från planområdet.

## Vägar och trafik

### Vägnät

Planområdet trafikmatas från Färdsjövägen via en ny anslutningsväg (**GATA<sub>1</sub>**). Utfarten från det befintliga fritidshuset inom planområdet har legaliserats. De två intilliggande nya tomterna har även getts möjlighet till en ny gemensam utfart mot Färdsjövägen.

### Parkering

Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet.

### Skotertrafik

En befintlig skoterled korsar planområdet. För att undvika störningar för de boende föreslås skoterleden flyttas norr om planområdet enligt redovisning på illustrationskartan.

### Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik passerar efter riksväg 66 ca 1800 meter söder om planområdet och närmaste busshållplats är belägen vid Wasastugan Lindvallen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området skall anslutas till det kommunala avloppsnätet och hela planområdet kommer därmed ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En ny avloppspumpstation kommer att anläggas i planområdets nordöstra del. Denna kommer att betjäna även det nya planområdet väster om Färdsjövägen. Avloppspumpstationen skall förses med larm och nödutlopp.

Varje tomtplats för friliggande tomter (totalt 17 tomter inkl. bef. fastighet) beräknas bebyggas med i genomsnitt 1,5 lägenhet med i genomsnitt 8 bäddar, vilket innebär totalt 204 nya bäddar. Den uppskattade ökade belastningen på Sälkfällets avloppsreningsverk räknat i antal personekvivalenter (PE), baserat på 70 g BOD7 per person och dygn, blir därmed  $0,7 \times 204$  bäddar = 142,8 PE.

Utbyggnaden av Sälkfällets reningsverk blev färdigställt under våren 2012. Tillkommande belastning på avloppsreningsverket från denna plan är marginell i förhållande till övrig exploatering inom verksamhetsområdet.

Planområdet är ett av de delområden som planeras få kommunal vattenförsörjning och anslutas till kommunens framtida nya vattentäkt i Västerdalälvens dalgång. Kommunalt vattennät beräknas vara utbyggt till aktuellt planområde under 2018. Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed  $0,150 \times 204 = 30,6$  m<sup>3</sup>/dygn. Inför antagandet har ett VA-avtal även upprättats mellan exploatören och VA-huvudmannen Vamas där anslutningspunktens läge är redovisad.

### Dagvatten

Några dagvattenledningarna kommer inte att byggas ut inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet är mycket goda med hänsyn till lutningsförhållandena och jordarten. Riskerna för erosion och sedimenttransport i samband med exploateringen bedöms som ringa. Dagvattenfrågan skall dock under hela exploateringsfasen beaktas för att förhindra skador i form av översvämningar mm.

Vägarna kommer inte att beläggas med asfalt utan med genomsläppligt gruslager. I samband med projekteringen av vägarna skall tillses att erforderliga diken anläggs och att avrinningen från dessa förläggs så att dagvattnet inte rinner ut över tomterna.

Dagvattnet inom respektive tomt skall omhändertas inom tomtplatsen. På vilket sätt dagvattnet skall omhändertas får prövas mer i detalj i samband med bygglov och det tekniska samrådet.

<i>Räddningstjänst</i>	Planområdet är beläget inom 10 minuters insatstid från Lindvallens räddningsstation. I samband med att VA-ledningar dras fram till planområdet kommer en brandpost att anläggas i anslutning till planområdet.
<i>El/värme</i>	Planområdet skall anslutas till Malungs Elnät. En ny nätstation har lagts in i planförslaget enligt önskemål från elleverantören. Den nya bebyggelsen kommer i första hand att värmas upp med hjälp av vattenburna system med värmepump, som har bergvärme som värmekälla. Ytjordvärme är i detta område högst olämpligt både med hänsyn till naturen och markens beskaffenhet. Vid anläggande av bergvärme föreligger anmälningsplikt till Miljökontoret, varvid en prövning sker om detta är lämpligt. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt miljöbalken 1 kap. 1 § samt 2 kap. 5 §. I första hand skall förnybara energikällor användas.
<i>Avfall</i>	Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Ett område för sophantering finns utlagt i angränsande planområde väster om färdsjövägen. Detta område kan även nyttjas för detta nya planområde. För förpackningar finns ett antal miljöstationer fördelade på olika platser inom Sälenfjällsområdet. Närmaste är belägen i anslutning till rondellen vid infarten till Lindvallen.
<b>Behovsbedömning</b>	I samband med handläggning av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Planen innebär att 18 nya fritidshus tillkommer i direkt anslutning till en befintlig bebyggd fritidstomt. Totalt innebär planförslaget att ca 100 nya bäddar tillkommer. Stor hänsyn har tagits till den befintliga vegetationen och markbeskaffenhet i samband med planläggningen. Fältbesök har gjorts för att erhålla en lämplig planutformning ur allmän plansynpunkt. Störningar från trafiken på Färdsjövägen och riksväg 66 bedöms inte uppstå. Enligt naturvärdesinventeringen kan naturvärdet sägas vara måttligt och bebyggelsen kommer inte att störa landskapsbilden. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger.
<b>Administrativa frågor</b>	Planens genomförandetid är 10 år från att planen vunnit laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom kvarters- och lokalatumarken.
<b>Konsekvenser av planens genomförande</b>	Planen innebär att ett markområde tas i anspråk för 16 fritidstomter. Hänsyn har tagits till vegetation och markbeskaffenhet i samband med planeringen varför planförslaget bedöms godtagbart ur allmän plansynpunkt.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

<b>Planprocessen</b>	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2017:266.
<b>Tidplan</b>	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2018.
<b>Ansvarsfördelning</b>	Ansvar för genomförandet av detaljplanen är ägarna av den i planområdet ingående fastigheten Digernäs 5:1.
<b>Huvudmannaskap</b>	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.
<b>Avtal</b>	Inför antagandet har ett avtal angående Va-frågornas lösning tecknats mellan exploitören och Vamas.

### ***FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR***

<b>Fastighetsbildning,</b>	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att en minsta fastighetstorlek angivits för hela planområdet. Behov uppstår av fastighetsbildning i form av avstyckning av nya bostadsfastigheter. Eventuellt kan behov uppstå att bilda en exploateringsfastighet.
<b>Ledningsområden</b>	Nya VA-ledningar kommer att förläggas inom gatumarken och några u-områden har därför inte redovisats i planförslaget. Exploatören ansvarar för att servitut för nya Va-ledningar inom planområdet bildas i samband med att bostadsfastigheterna avstyckas.
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Väster om planområdet finns idag gemensamhetsanläggningen Vörderås GA:2. Även gemensamhetsanläggningen Västra Sälen GA:27 är berörd genom att denna väg skall nyttjas som utfart fram till allmänna vägen riksväg 66. I samband med avstyckning av de nya fastigheterna inom planområdet skall dessa tilldelas andelstal i bägge dessa gemensamhetsanläggningar. Vidare bör en särskild gemensamhetsanläggning bildas för de nya vägarna och naturmarken inom planområdet. En gemensamhetsanläggning bör även bildas för den sophanteringsanläggning, som blir gemensam för det nya planområdet och det befintliga planområdet väster om Färdsjövägen.
<b>Lantmäterikostnader</b>	Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter, förändringar av GA:2 och GA:27 samt nybildande av nya gemensamhetsanläggningar skall betalas av exploatör och berörda fastighetsägare i förhållande till den nytta de har av förrättningarna.

### ***EKONOMISKA FRÅGOR***

<b>Planekonomi</b>	Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 80 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta fastigheterna till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av respektive fastighetsägare enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.
--------------------	---



#### **TEKNISKA FRÅGOR**

**Vatten och avlopp**

Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan. Exploatören kommer att anlägga VA-ledningar inom planområdet fram till anslutningspunkt för kommunalt Va-nät.

**Grundkarta m.m.**

Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i juni 2016 genom flygning med oktokofter på 113 m höjd. Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägaren i samråd med stadsarkitekt Tomas Johnsson.

### ***Bygg-Teknik i Malung AB***

Karl-Erik Sigfrids  
Byggnadsingenjör