

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
BOSTÄDER VID HÖKEN- OCH GLADANLIFTEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-02-07

PLANBESKRIVNING

2023-02-07

Detaljplan för **BOSTÄDER VID HÖKEN- OCH GLADANLIFTEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering
- VA-karta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av fyra områden invid Höken- och Gladanliften i Lindvallen mellan Gustavtorget och Experiumtorget. Önskemål finns om att exploatera områdena med nya lägenheter och därigenom tillvarata det liftnära läget. Den nya bebyggelsen som föreslås kommer därmed att få mycket god tillgång till skid- och liftsystem med ski in ski out.

Planförslaget syftar vidare till att planlägga mark för befintlig skidnedfart vid Hökenliften, som i gällande detaljplan är planlagd för stugbyändamål och grönområde i Gula byns norra delar. Planförslaget syftar även till att möjliggöra inbyggnad av Gula byns befintliga balkonger samt ytan därunder för att utöka husens bostadsyta samt möjliggöra anläggande av en återvinningsstation invid Killingvägen. Planförslaget bedöms ge ett tillskott med bostäder för ca 370 personer.

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 Treriksröset* 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 miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

PLANDATA

- Läge** Planområdet är beläget invid Höken- och Gladanliften i Lindvallen mellan Gustavtorget och Experiumtorget. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer. Planområdet gränsar i norr till stugbyn Blå byn, i öster till stugbyn Kopparbyn, i söder till Gladanliften och i väster till Hökenliften.
- Areal** Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 3,6 ha.
- Markägoförhållanden** Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 4:12, 5:3 och 7:247 samt hela fastigheten Västra Sälen 4:41, vilka ägs av Skistar AB. Planområdet omfattar även hela fastigheten Västra Sälen 4:31 som ägs av BRF Gula byn.

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 – Säl fjällstorget* i den kommuntäckande översiktsplanen. För rekommendationsområdet anges bl.a. att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljplaneläggning och att VA-förhållandena särskilt ska beaktas.

I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 *Lokalisering av fritidsbostäder* att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden. Fritidsbebyggelse som uppförs nära turistanläggningarnas centra bör företrädesvis erhålla en högre exploateringsgrad, och vara disponibelt för korttidsuthyrning där så är möjligt.

De områden som föreslås exploateras har under september 2017 och 2021 inventerats av HL Taigabas. Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga utpekade naturvärden.

Planförslaget får med anledning av ovanstående anses som förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner m m

Det föreslagna planområdet ligger huvudsakligen inom detaljplanen "Förslag till ändring och utvidgning för del av byggnadsplan för fastigheterna Sälen Västra 1:4 m.fl" (T41), laga kraft 1984-02-21, inom mark huvudsakligen avsatt som område för skidbacke och skidlift (RI), område för idrottsändamål (Ri), område för stugbyändamål (Hs) samt grönområde. Planområdets norra del berör "Detaljplan för Lindvallen Mitt" (T96), laga kraft 1995-07-12, inom mark huvudsakligen avsatt som område för lokalgata (LOKALGATA) och friluftsområde (N₁).

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2018-03-15 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

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. Länsstyrelsen har i samband med samrådet yttrat sig och delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Marken inom området består mestadels av gräsbevuxna ianspråktagna ytor eller bevuxna med mindre grupper träd, med undantag av planområdets mellersta och sydvästra delar som är bevuxna med gles tallskog respektive gles granskog med inslag av fjällbjörk.



Naturmark söder om Ski Apartments.



Naturmark sydväst om Gula byn.

Föreslagen ny bebyggelse i östra delen av området sluttar svagt åt norr och nordost från ca 579 till 575 möh och ny bebyggelse direkt söder om Ski Apartments ligger i en södersluttning som sluttar från ca 590 till 586 möh. Föreslagen ny bebyggelse sydväst om Gula byn sluttar åt nordväst från ca 600 till 593 möh.

Naturvärdesinventering Mer bevuxna delar inom planområdet än mindre grupper träd, och som föreslås bebyggas, har under september 2017 och september 2021 inventerats av HL Taigabas.



Inventeringsområdet är markerat med röd avgränsning.

Naturmark söder om Ski Apartments (3) består av en nyligen gjord timmerställning av medelålders tall samt är utsatt för en kraftig störning genom utglesningen och körspår och innehåller inga naturvårdsbärande element. Naturvärde saknas.



Vy över delbestånd 3

Naturmark sydväst om Gula byn (1) består av äldre gles fjällgranskog med inslag av fjällbjörk. Trivial flora förutom en del hänglavsforekomst som verkar tyna bort genom expone-

ringen. Genom åldern på träden finns ett visst naturvärde som dock knappast kommer att öka. Områdenas omedelbara närhet till exploatering gör dessa lämpliga att utnyttja.



Vy över delbestånd 1

Söder om Ski Apartments (4) finns ett område med bördig kärrtyp i ett annars magert landskap. Detta kärr brottas med den exponering som uppstått från intilliggande pist, körspår och slamning från tillrinnande bäck, vilket bedöms vara orsaken till en begynnande inväxning av främst glasbjörk. Floran är enahanda och tämligen trivial. En del död ved finns men elementriekedomen är tämligen svag. Naturvärdet blir en balans mellan vad kärret kunde ha varit och de störningar som finns och sätts till "vissa naturvärden". Varsamhet med läckage av sediment till kärret behöver tas. Området har avsatts som naturområde i detaljplanen.



Vy över delbestånd 4

Området nedanför Gula byn centralt inom planområdet (2) består av något skiktad medelålders granskog med inslag av glasbjörk. Beståndet är nyligen gallrad och stamkvistad upp till ca 2 m för genomsikt. Fältskikt av bredbladig grästyp och bottenskikt av friskmarksmossor. Fuktigheten är frisk. Genom området rinner en mindre bäck som till största delen är dikesrätad. Delområdet omges helt av vägar, tomtmark och schaktade pister. Området är helt trivialt och utsatt för en i sen tid kraftig störning. Även här förekommer en exponering för vind och sol som inte är gynnsam. Bäckens mestadels är ett dike hjälper inte heller upp och floran är ensartad. Naturvärde saknas. Området bedöms som mycket lämpligt att utnyttja.



Vy över delbestånd 2

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret inom planområdet av kullig morän. Mindre parti myrmark finns rakt nedanför Ski Apartments i planområdets västra del.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

Strandskydd

Planområdets östra och södra delar berörs av strandskydd på 100 meter från en mindre bäck som löper söder och öster om Gula byn och tillhörande parkeringsområden. Bäckens är delvis kulverterad under pist och gångstråk. Planområdets norra delar berörs av strandskydd från en bäck som rinner i sänkan norr om planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av planområdets kvartersmark för bostäder (B), bostäder för uthyrning (O₁), lift- och skidområde (N₁), gång- och skidstråk (N₂), transformatorstation (E₁), återvinningsstation (E₂), parkering (P) och lokalgata (GATA₁). Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse (a₂).

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

Berörda områden inom 100 meter från bäckarna 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 boendanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I planområdets södra del ligger stugbyn Gula byn som består av bruna timmerhus i en våning plus suterräng.



Bebyggelse inom Gula byn.

Nordväst om planområdet ligger Ski Apartments som är ett trappat lägenhetshus i två våningar med fasad av liggande svart träpanel. Lägenhetshuset inrymmer 10 lgh med 8 bäddar/lgh.



Ski Apartments Lindvallen.

En bastubyggnad ligger direkt norr om Ski Apartments. Denna används mycket sparsamt under en skidsäsong och föreslås därför tas bort och ersättas med fyra nya lägenheter i samma utförande som Ski Apartments.



Bastubyggnad norr om Ski Apartments.

Norr om planområdet ligger stugbyn Blå byn som består av blågrå timmerhus i en våning plus suterräng.



Bebyggelse inom Blå byn.

Öster om planområdet ligger stugbyn Kopparbyn som består av lägenhetshus i två våningar med fasad av liggande och stående träpanel. Dessa har nyligen målats om i brunsvart kulör.



Bebyggelse inom Kopparbyn, numera målad i brunsvart kulör.

Bostäder (B)

Bostäder för uthyrning
(O₁)

Bostäder i planområdets östra del

I planområdets östra del föreslås sammanlagt ca 16 nya lägenheter. Lägenheternas storlek föreslås vara ca 8 pers/lgh i de större husen (12 lgh) och ca 16 pers/lgh i de mindre husen (4 lgh).

Största bruttoarea (e₂) är 900 resp. 1400 m² (BTA). Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8 meter för att möjliggöra högst två våningar. Största tillåtna taklutning är max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska huvudsakligen ha fasader av trä och takmaterial ska ha mörk matt kulör.

Bostäder i planområdets norra del

I planområdets norra del föreslås två områden inrymma ca 4 resp. 10-15 nya lägenheter i samma utförande som intilliggande Ski Apartments. Möjlighet medges att anlägga suter-rängvåning inom det större området, därav intervallet i lägenhetsantalet. Varje lägenhet bedöms rymma i genomsnitt ca 8 personer.

Största byggnadsarea (e₁) är 250 resp. 600 m² (BYA). Inom den mindre byggrätten är byggnadens höjd begränsad till högst samma nockhöjd över nollplanet som befintlig Ski Apartments övre norra byggnadsdel, +601,4 möh, för att inte bli för dominerande gentemot närmaste stugor inom Blå byn. Höjden möjliggör ca 1,5 våningar. Inom den större byggrätten föreslås byggnadens höjd begränsas till högst samma

som befintlig Ski Apartments nedre södra byggnadsdel. Byggnaden föreslås också förläggas längre söderut närmare Hökenliften och grundläggas med entréväningen kring marknivån +589, ett par meter lägre än Ski Apartments grundläggningsnivå +591,1. Högsta nockhöjd över nollplanet kan därför sättas ca 1,5 meter lägre än Ski apartmentbyggnadens södra byggnadsdel, +597,0 möh. På detta sätt bedöms byggnaden inte bli för dominerande gentemot närmaste stugor inom Blå byn och fortsatt möjliggöra utblickar upp mot fjället från uteplatserna. Höjden möjliggör högst två våningar plus suterräng. Största tillåtna taklutning är max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska huvudsakligen ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt mörk kulör.

Bostäder i planområdets sydvästra del

I planområdets sydvästra del föreslås sammanlagt ca 12 nya lägenheter. Varje lägenhet bedöms rymma ca 4-6 personer.

Största bruttoarea (e_2) är 600 m² (BTA). Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,8 meter. Största tillåtna taklutning är max 30°. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska huvudsakligen ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt mörk kulör.

Fördelning av byggrätt (e_3)

För att möjliggöra en eventuell framtida ytterligare fördelning av byggrätter till flera fastigheter/tomter införs en planbestämmelse e_3 som säger följande:

Om nya fastigheter avstyckas ska 200 m² bruttoarea överföras från den totala byggrätten e_2 till varje nybildad fastighet. Om indelning i fastigheter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelsen e_2 .

Befintliga bostäder – Gula byn

I planområdets mellersta del ligger den befintliga stugbyn Gula byn med 42 lgh. Varje lägenhet inrymmer plats för 6 personer, med undantag av två av lägenheterna som inrymmer plats för 10 personer per lägenhet.

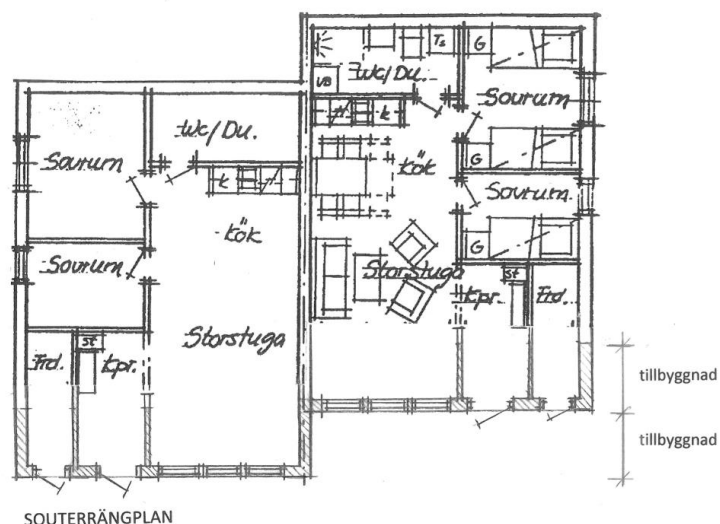
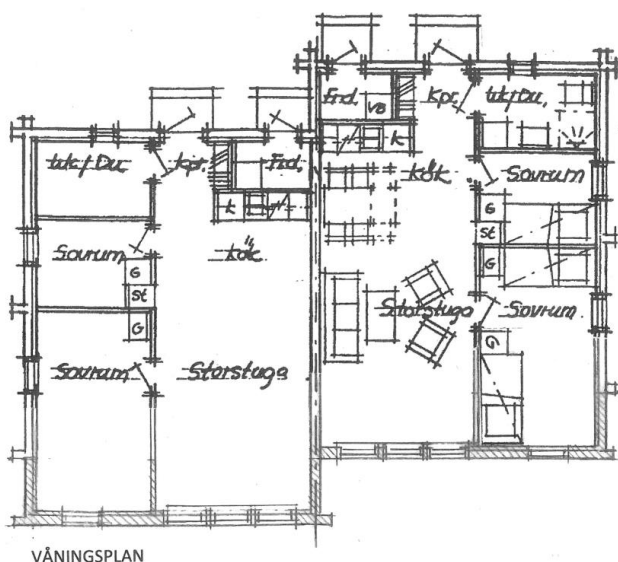
Med anledning av att fastighetsregleringar föreslås ske och där den nuvarande fastigheten för Gula byn minskar i storlek, så behöver nuvarande byggrätt i gällande detaljplan som anger största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

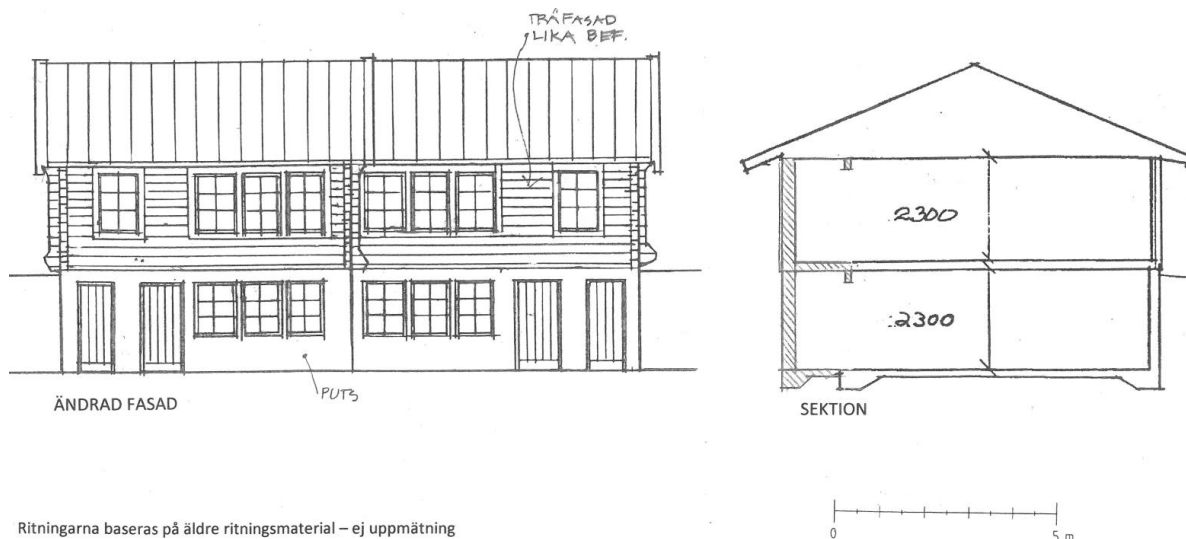
ses över. Nya byggrätter föreslås baserat på befintlig bebyggelses storlek.

Största byggnadsarea (e₁) är 600 + 700 m² (BYA). Högsta byggnadshöjd är begränsad till 4,5 meter och taklutningen till max 30°. Byggnaderna ska huvudsakligen ha fasader av trä och takmaterial ska ha matt mörk kulör.

Ändrad lovplikt

Önskemål har framförts från BRF:en Gula byn om att möjliggöra inbyggnad av Gula byns befintliga balkonger samt ytan därunder för att utöka husens bostadsyta. Dessa åtgärder bedöms vara av enkel byggnadsteknisk karaktär, inte påverkar omgivningen negativt samt överensstämmer med detaljplanens syfte. Åtgärderna bedöms därför som lämpliga att kunna genomföras utan bygglov. På plankartan har därför införts en planbestämmelse om ändrad lovplikt som anger att bygglov inte krävs för inbyggnad av befintliga balkonger samt ytan där under för att utöka husens bostadsyta. Bestämmelsen gäller under detaljplanens genomförandetid (a₁). Se ritningar nedan.





Ritningarna baseras på äldre ritningsmaterial – ej uppmätning

**Attefallshus,
friggebodar etc**

Föreslagen bebyggelse inom planområdet bedöms räknas som semesterby eller liknande byggnadsgrupp inom en fritids-, rekreations- eller turistanläggning och bedöms därmed som ett område där Attefallshus, friggebodar etc inte får uppföras.

Service

Service som butiker, restauranger etc finns att tillgå kring Experiumtorget och Gustavtorget sydost respektive nordväst om planområdet. Övrig kommunal service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Föreslagen ny bebyggelsen i planområdets östra del är förlagd till relativt flack terräng. Ny bebyggelse söder om Ski Apartments och sydväst om Gula byn ligger i något brantare terräng men är nåbar med bil.

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.

Friytor

**Lift- och skidområde
(N₁)**

Ett område för lift- och skidområde (N₁) har utlagts för Hökenliften och intilliggande skidnedfart som idag delvis ligger inom mark för grönområde och stugbyändamål i gällande detaljplan.

- Gång- och skidstråk (N₂)** Ett gång- och skidstråk (N₂) löper centralt genom planområdet i öst-västlig riktning och som används av gäster som rör sig mellan Gustavtorget och Experiumtorget.
- Gång- och skidstråk samt tillfartsväg (N₃)** Den västra delen av gång- och skidstråket används även som tillfartsväg (N₃) för att med bil kunna nå befintlig bebyggelse inkl. tillhörande parkering inom Västra Sälen 4:68 (Ski Apartments). Denna del av stråket kommer även att användas av biltrafik för angöring vid i- och urlastning för den nya bebyggelsen direkt norr och söder om Ski Apartments eftersom parkeringar inte föreslås i direkt närhet till bebyggelsen.
- Naturområde (NATUR₁)** Fyra mindre naturområden (NATUR₁) har utlagts för naturmark närmast Blå byn och Kopparbyn samt nedanför Ski Apartments. Mark som betecknats NATUR₁ får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån.

Trafik

- Trafikmatning** Planområdet trafikmatas från Hemfjällsvägen via Killingvägen (GATA₁) och en mindre väg som löper upp mot stugbyn Gula byn. Ny bebyggelse som föreslås i planområdets norra del är nåbar från Kärnvägen via en mindre befintlig väg inom Västra Sälen 4:41 (N₃).
- Parkering** Ny bebyggelse inom planområdet föreslås ha sina parkeringsplatser inom kvartersmark för parkering (P). Undantaget är ny bebyggelse i planområdets sydvästra del som får ha parkering inom egen tilltänkt fastighet och de planerade fyra lägenheterna längst norrut i planområdet som får ha parkering invid Kärnvägen.
- Kollektivtrafik** Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experiumtorget nordväst om planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp** Lindvallens egna vattennät har övertagits av VAMAS och anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by. Planläggning kan

därför genomförs i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplanen ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Sälénfjällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongvariation som är i Sälénfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong. Nu aktuellt planförslag bedöms resultera i en avloppsbelastning på 18 500 BOD7/dygn (370 bäddar x 50g BOD7 per person och dygn för bäddar) vid full utbyggnad, vilket motsvarar ca 185 pe. Utifrån det nya tillståndet bedöms Sälénfjällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Antalet bäddar som beräknas rymmas inom planområdets olika delområden (BO) framgår på sid 11-12 ovan. Sammantaget uppskattas planområdet inrymma 370 nya bäddar.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för spillvatten. Merparten av området ingår också i verksamhetsområde för vattenförsörjning. I samband med antagandet av detaljplanen kommer kommunfullmäktige föreslå att införliva hela det aktuella planområdet i verksamhetsområde för vattenförsörjning.

VAMAS kommer att bygga ut och äga vatten- och 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. Exploatören bygger VA-installationer inom respektive fastighet.

Vattenförbrukningen för planområdet bedöms komma att uppgå till maximalt ca 55 m³ per dygn. Varje person bedöms nyttja ca 150 l/dygn under högsäsong.

En VA-karta finns framtagen av Mavacon AB daterad 2019-08-15.

Allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1)

Inom kvartersmark har u-områden utlagts för befintliga och planerade allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

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

På dagvattenkarta nedan framgår principerna för hur dagvatten kan fördröjas inom respektive fastighet och hur det dagvatten som inte infiltrerar kan ledas bort.



Dagvattenkarta framtagen av Mavacon.

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller stora mängder hårdgjorda ytor och omges av naturmark. Nya parkeringar inom planområdet ska vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten i väggroppen.

- Ei** Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB: s nät. Ett område för ny transformatorstation (E_1) har utlagts centralt inom planområdet. Laddplatser för elbilar planeras att uppföras inom planområdet. Var och i vilken omfattning får studeras vidare i exploateringskedet.
- Värme** Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet avses ske med vattenburet system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
- Avfall** Planen ligger inom område med kommunal avfallshantering. En återvinningsstation finns inom parkeringsområdet i centrala delen av planområdet. Återvinningsstationen ska flyttas till ett läge invid Killingvägen (E_2), nordost om den stora parkeringen, för att inte komma för nära föreslagen ny bebyggelse längs gångstråket mot Experiumtorget. Då den nya stationen kommer att ligga centralt är det lämpligt att exploitören samtidigt säkerställer att flera områden kan använda stationen för avfallshantering.
- Skistar AB kommer att erbjuda insamling av mat- och restavfall samt förpackningar, tidningar och pant inom den nya stationen, vilket kommer ske i dialog med Vamas och Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI) samt Panta Mera. Exploatören bör ordna utrymme för sortering av avfall i bostäderna, detta är dock inget som kan regleras i detaljplanen.
- Brandskydd** Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Experium ca 400 meter sydost om planområdet.
- Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.
- Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper Planområdet är beläget invid Höken- och Gladanliften i Lindvallen mellan Gustavtorget och Experiumtorget. Planområdet gränsar i norr till stugbyn Blå byn, i öster till stugbyn Kopparbyn, i söder till Gladanliften och i väster till Hökenliften.

Mer bevuxna delar inom planområdet än mindre grupper träd, och som föreslås bebyggas, har under september 2017 och 2021 inventerats av HL Taigabas. Inom dessa områden finns inga utpekade naturvärden.

I planområdets södra del ligger stugbyn Gula byn och i planområdets norra del en äldre bastubyggnad.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra exploatering av fyra områden invid Höken- och Gladanliften i Lindvallen mellan Gustavtorget och Experiumtorget. Önskemål finns om att exploatera områdena med nya lägenheter och därigenom tillvarata det liftnära läget.

Planförslaget syftar vidare till att planlägga mark för befintlig skidnedfart vid Hökenliften, som i gällande detaljplan är planlagd för stugbyändamål och grönområde i Gula byns norra delar. Planförslaget syftar även till att möjliggöra inbyggnad av Gula byns befintliga balkonger samt ytan därunder för att utöka husens bostadsyta samt möjliggöra anläggande av en återvinningsstation invid Killingvägen.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför en ökning med ca 370 personer i området. Planen resulterar därför i en ökad trafikallsträng i området. Ökningen bedöms dock bli måttlig (uppskattningsvis ca 150 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.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

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. Områden som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse inrymmer inga särskilt utpekade naturvärden i enlighet med utförd naturvärdesinventering. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Boendemiljö

Planförslaget medför en ökning av antalet personer med ca 370 st. Planen resulterar därför i en ökning av trafik- alstringen med ca 150 fordon/dygn. Den planerade fritids- bebyggelsen kommer också att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng sam 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 förhåll- andevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor är lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen har varit på samråd 11 september-18 oktober 2019. Därefter har detaljplanen legat vilande i avvaktan på att avloppskapaciteten ska klargöras för anslutning av planområdet till Sälkfällets reningsverk. Detaljplanen beräknas kunna gå ut på granskning våren/sommaren 2022 för att antas under vintern/våren 2023.
Huvudman	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken angränsande till planområdet. Inom Sälkfället sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Inom planområdet ligger del av fastigheten Västra Sälen 4:12, 5:3 och 7:247 samt hela fastigheten Västra Sälen 4:41, vilka ägs av Skistar AB. Planområdet omfattar även hela fastigheten Västra Sälen 4:31 som ägs av BRF Gula byn.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	VAMAS kommer att bygga ut och äga vatten- och spillvattenledningsnätet fram till fastighetsgränser (tomtgränser) i området eftersom planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för kommunalt spillvatten. Exploatören bygger VA-installationer inom respektive fastighet. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet. Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggnings-
---------------------	---

arbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Vägar och parkeringar

Skistar AB bygger erforderliga gemensamma vägar och parkeringar inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning och avtal

Nya gatuområden inom planområdet föreslås införlivas i GA:40 som består av befintliga lokalgator och parkeringsplatser. Ga:40 kan därmed behöva omprövas.

Nya parkeringsområden inom kvartersmark för parkering (P) kommer att ägas av Skistar och där avtal tecknas med respektive fastighetsägare för nya bostadsfastigheter om upplåtelse av antal parkeringsplatser.

Naturmark inom planområdet föreslås införlivas i Ga:42 som består av grönområden. Ga:42 kan därmed behöva omprövas. Del av Ga:42 kan också behöva upphävas där mark föreslås för bostäder och parkering. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Fastigheterna som skapas inom planområdet ansluts till Västra Sälen ga:39 (Hemfjällsvägen och gång- och skidstråk). Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningen. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i ga:39 i samband med avstyckning.

Ändring av en gemensamhetsanläggnings omfattning eller andelstal genomförs av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet kommer att fastighetsbildas till flera nya fastigheter för bostadsändamål (BO) genom avstyckning och fastighetsreglering av delar av fastigheterna Västra Sälen 4:12, 4:31 samt 4:41 och 7:247. Samtliga berörda fastigheter ägs av Skistar AB med undantag av Västra Sälen 4:31 som ägs av BRF Gula byn. Nu aktuell detaljplan tas fram av Skistar AB i dialog med BRF Gula byn. Nedanstående tabell redovisar vilka fastigheter som tillförs mark och vilka som avstår.

<i>Fastighet</i>	<i>Erhåller mark</i>	<i>Avstår mark</i>
Ny fastighet öster om Västra Sälen 4:31 (BO)	1070 + 2044 + 1133 m ²	
Västra Sälen 7:247		1070 m ²
Västra Sälen 4:12		2044 m ²
Västra Sälen 4:31		1133 m ²
Ny fastighet norr om Västra Sälen 4:68 (BO)	504 m ²	
Västra Sälen 4:41		504 m ²
Ny fastighet söder om Västra Sälen 4:68 (BO)	1716 m ²	
Västra Sälen 4:12		1716 m ²
Ny fastighet sydväst om Västra Sälen 4:31	1196 + 1063 m ²	
Västra Sälen 4:12		1196 m ²
Västra Sälen 7:247		1063 m ²
Västra Sälen 4:12 (del av N ₁)	1126 m ²	
Västra Sälen 4:31		1126 m ²

Markreservat för gemensamhetsanläggning eller servitut avseende väg (g₁)

Ett område för markreservat har utlagts för befintlig tillfartsväg (g₁) som passerar genom planområdet för att säkra tillgängligheten till Gula byn och föreslagen ny bebyggelse i sydväst.

Ett område för markreservat har också utlagts för befintlig tillfartsväg (g₁) i planområdets norra del för att säkra tillgängligheten till befintliga Ski Apartments samt omkringliggande föreslagen ny bebyggelse.

Servitut	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.
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet med undantag av område för ny bebyggelse väster om Gula byn där BRF Gula byn ansvarar.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckning har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Marina Fyhr och planarkitekt Mathias Westin på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Ronja Backsell och stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Mavacon AB i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	BN	2018-03-15