



PLANPROGRAM SÖDERÅSTORGET LINDVALLEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län
Upprättat i augusti 2022



INLEDNING

HANDLINGAR

Planprogrammet består av följande handlingar:

- Planprogram

BAKGRUND OCH SYFTE

Skistar AB har önskemål om att förstärka Söderåstorgets struktur och identitet genom att förbättra restaurang- och serviceutbudet i området tillsammans med nytt liftnära boende. För att möjliggöra en förtätning av området krävs även en effektivare parkeringslösning än idag.

Skistar AB uppför fn ett nytt stort boendeområde i Timmerbyn (Timmerbyn västra). Nya liftar och skidnedfarter planeras i området. Ett nytt boendeområde uppförs även på andra sidan Hemfjällsvägen (Fjällbäcken) sydost om programområdet. Planläggning pågår även för boende på åsarna sydväst om programområdet. En förstärkning av Söderåstorget syftar även till att erbjuda en bättre service för de nya boendeområdena samt avlasta Experiumtorget. En ny daggästparkering finns nyligen också uppförd invid korsningen Expressvägen/Hemfjällsvägen för att även avlasta parkeringar vid Experium.

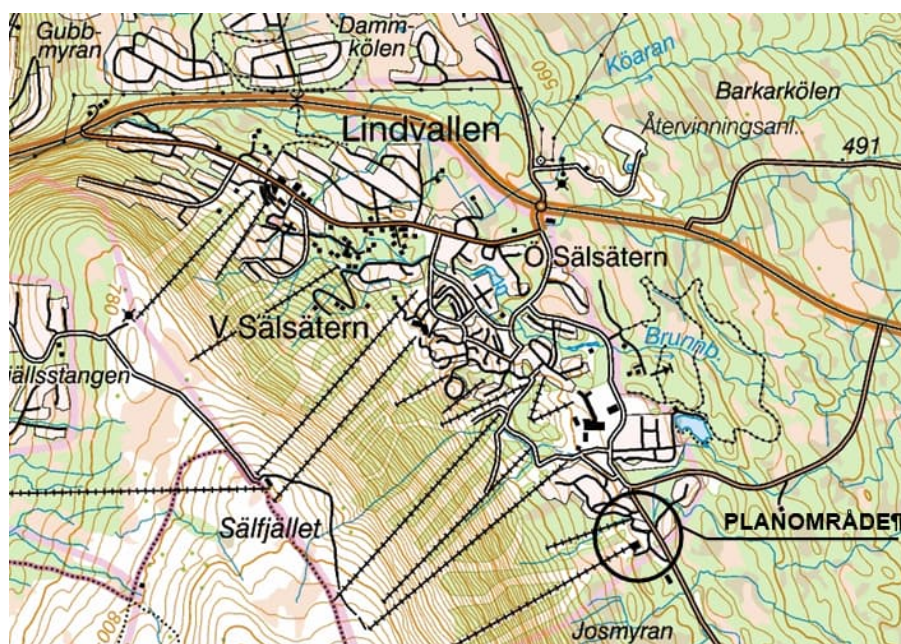
Syftet med planprogrammet är att utreda och klarlägga viktiga förutsättningar som underlag för framtagande av förslag till lämplig utveckling och utformning av Söderåstorget.

Ett planprogram är en handling som upprättas inför arbetet med en eller flera nya detaljplaner om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta planarbetet.

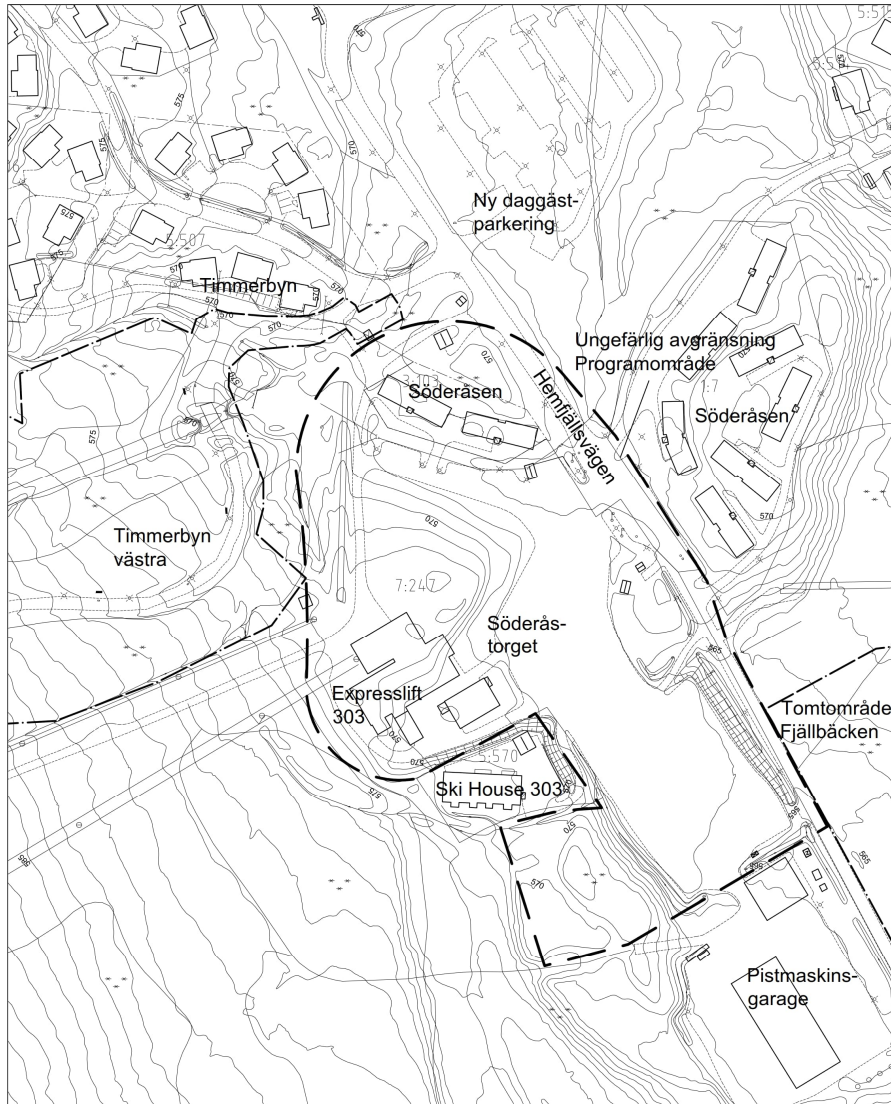
PLANDATA

Läge

Planområdet utgörs av Söderåstorget med omgivningarna och ligger ca 600 meter sydost om Experiumtorget i Lindvallen och direkt väster om Hemfjällsvägen.



Planområdets läge i Lindvallen.



Programområde vid Söderåstorget.

Areal

Planområdets areal är cirka 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom följande fastigheter:

- Västra Sälen 7:247 – Skistar AB
- Västra Sälen 5:571 – Fjällinvest AB c/o Skistar AB
- Västra Sälen 5:3 – Fjällinvest AB c/o Skistar AB
- Västra Sälen 3:103 – Lima Transtrands fastighets AB
- Del av Västra Sälen 5:570 – Ski House 303 AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

- Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §, *Transtrandsfjällen*.
- Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* 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 på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då området som föreslås bebyggas redan bedöms vara ianspråktaget för bl.a. parkerings- och upplagsytor.

Planområden är beläget inom rekommendationsområde *A10 Lindvallen södra* i den kommuntäckande översiktsplanen. Inom område A10 nämns att "område söder om lift 303 får exploateras med max 750 bäddar i form av stugby/hotell. Vid utformning av området ska stor hänsyn tas till naturvärden och landskapsbild. Området ska detaljplanläggas". I 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 ianspråktaga områden. Fritidsbebyggelse som uppförs nära turistanläggningarnas centra bör företrädesvis erhålla en högre exploateringsgrad, och vara disponibelt för korttidsuthyrning där så är möjligt.

Planprogrammet bedöms i sina huvuddrag inte avvika från några uttalade principer i gällande översiktsplan, då området är centrum- och liftnära och inte påverkar värdefulla naturområden.

DETALJPLANER

Planområdet berör tre gällande detaljplaner där marken är planlagd för främst skid- och liftområden, parkeringsområden och boende:

- Detaljplan för område öster om lift 303 i Lindvallen. Laga kraft 2000-04-25. (T110)
- Detaljplan för Timmerbyn. Laga kraft 2003-07-14. (T127)
- Detaljplan för Skidtorg vid lift 303. Laga kraft 2004-07-15. (T135)

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-12-05 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för nu aktuellt planprogram har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i detta planprogram, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med planprogrammet. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

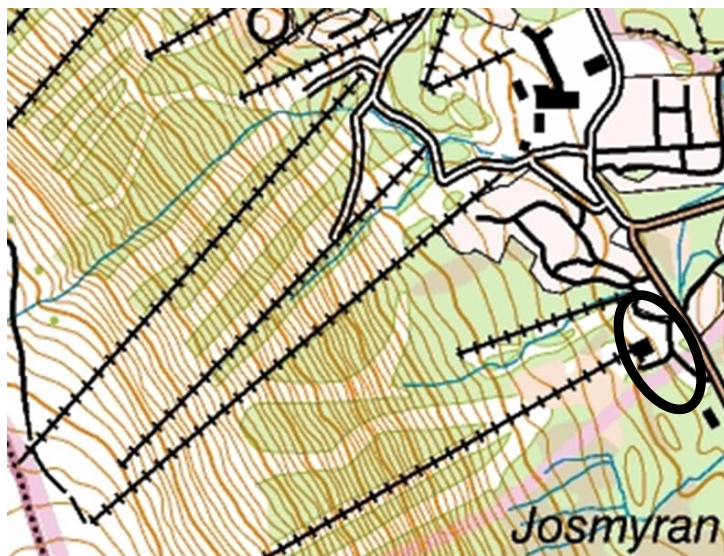
STRANDSKYDD

Planområdet omfattas till del av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken. En mindre bäck löper nordost om planområdet, norr om Söderåsens stugby (Västra Långstrand 1:7). Ett avvattningsstråk löper även nedför fjällsidan nordväst om programområdet.

En kommun får enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 17 § i detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. I miljöbalken (1998:88) 7 kap 18c, 18d §§ redogörs för de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet.

Vid kommande detaljpaneläggning kommer upphävande av strandskydd för kvartersmark att föreslås. Befintlig bebyggelse ligger redan idag inom det område som omfattas av strandskydd. De områden som kommer att bli aktuella för upphävande av strandskydd är redan idag ianspråktagna eller planlagda för bostäder, parkering eller skidbacke med lift och serviceanläggningar (*Detaljplan för skidborg vid lift 303*). Programförslaget bedöms inte påverka bäckar eller avvattningsstråk. Bäckan är redan idag avskuren från programområdet av Hemfjällsvägen och befintligt skid- och liftområde ligger mellan avvattningsstråk och programområdet. Fri passage för allmänheten kommer att vara fortsatt möjligt längs bäcken. Någon försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden till detta är turismindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar. (MB 7 kap § 18c punkt 5). Kommunens målsättning är att genom komplettering och förtätning av befintliga turistanläggningar möjliggöra fler bostäder utan att helt ny orörd mark behöver tas i anspråk. För att Lindvallen ska vara en attraktiv anläggning för gäster utan tillgång till egen bil är det viktigt att möjliggöra mer boende kring skidborgen i anläggningens centrum. Den planerade utbyggnaden går således inte att genomföra utanför det område som omfattas av strandskydd.



Utsnitt ur terrängkartan vid Söderåstorget. Programområdet inringat med svart linje

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH NATUR

Marken inom planområdet är relativt plan och ligger kring nivån 565 möh i söder och 569 möh i norr. Marken sluttar brantare uppåt i de västra delarna och i direkt anslutning till liften Södersåsen Express ligger marknivån kring 572 möh.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består jordlagret av morän.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25000 - 1:100000

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med byggnation ska arbetet avbrytas och anmälan göras till tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen (enligt kulturminneslagen).

Vegetation

Inom stora delar av planområdet finns ingen växtlighet utan marken består av gräs- eller grusytor. I anslutning till Hemfjällsvägen finns ett tallbevuxet litet höjdparti och öster och norr om de två Söderåsenhusen inom programområdet finns ett tallbestånd.



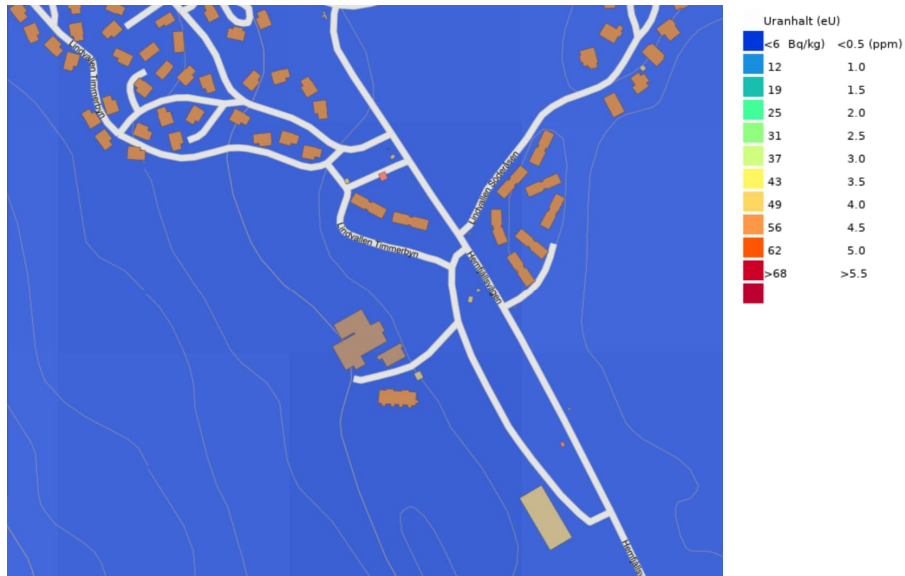
Foto över tallbevuxet höjdparti närmast Hemfjällsvägen.



Foto över tallbestånd öster om de två Söderåsenhusen inom programområdet.

Radon

Enligt SGU:s karta över gammastrålning, uran ligger planområdet inom mark med en Uranhalt mindre än 6 Bq/m³ vilket klassas som lågradonmark. För byggnader som uppförs på lågradonmark behöver inga åtgärder med avseende på radonskydd utföras.



Utsnitt ur SGU:s karta över gammastrålning

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Lift/servicehuset

I programområdets västra del ligger fyrstolsliften Söderåsen Express. I huvudbyggnaden tillsammans med lifthuset ligger en Skistar shop. I ett mindre fristående hus ligger en läkarmottagning. Mellan Timmerbyn och fyrstolsliften leder ett transportband.



Söderåsen Express och Skistar shop i programområdets västra del.



Ett transportband leder upp till liften Söderåsen Express.

Söderåsens stugby

I programområdets norra del ligger två lägenhetslängor som tillhör Söderåsens stugby. Stugbyn omfattar även hus på åsen direkt nordost om programområdet och Hemfjällsvägen. Bebyggelsen består av timrade fyrlägenhetshus i två våningar, målade i grå kulör.



Stugområdet Söderåsen i programområdets norra del.



Stugområdet Söderåsen nordost om programområdet och Hemfjällsvägen.

Timmerbyn

Norr om planområdet ligger stugområdet Timmerbyn. Bebyggelsen inom Timmerbyn består huvudsakligen av tvålägenhetshus som består av en tvåvåningsdel med stående panel samt en timrad envåningsdel, målade i rödbrun kulör, samt enlägenhetshus i två våningar med stående panel målade i rödbrun kulör.



Stugområdet Timmerbyn norr om programområdet.

Ski House 303

Direkt sydväst om planområdet finns ett lägenhetshus i två våningar, Ski House 303.



Lägenhetshus (Ski House 303) direkt sydväst om programområdet.

Pistmaskinsgarage

Söder om planområdet ligger ett pistmaskinsgarage invid Hemfjällsvägen.



Pistmaskinsgarage och ny förrådsbyggnad söder om programområdet.

TRAFIK

Trafikmatning

Hemfjällsvägen som löper längs programområdets östra delar matar trafik till området. Expressvägen kopplar samman Hemfjällsvägen med rv66.



Trafikmatning av området.

Parkering

Inom programområdet finns daggästparkeringar samt några parkeringar som försörjer Söderåsens stugby inom den öppna grusade ytan i området. En ny daggästparkering har nyligen uppförts direkt norr om programområdet med matning från Hemfjällsvägen och som ersätter de daggästparkeringar som tas bort i samband med att programområdet bebyggs.

Liftsystem och skidstråk

Stolliften Söderåsen Express ligger inom programområdet och framgår på liftkartan nedan (L1). Liftens dalstation planeras förläggas på en lägre nivå än idag för att bli mer lättillgänglig från Söderåstorget. Knappliften Sydpolen (L2) ligger längs södra kanten av Timmerbyn Västra som håller på att byggas ut. Liftarna nås via ett transportband. Ett transportband finns även öster om Hemfjällsvägen i ett läge söder om Söderåsens stugby. Transportbandet förbinder bebyggelsen inom Hills Lindvallen invid Tjäderåsvägen med Söderåstorget.



Utsnitt ur Skistars lift- och pistkarta i Lindvallen.



Knappliften Sydpolen.



Transportbandet som förbinder Lindvallen Hills med Söderåstorget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten

Ett planeringsdokument Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer 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 detaljplanarbetet ska hanteras i kommunen.

Planområdet ligger i Lindvallen inom område Typ 7 i *Vattenförsörjning i Sälenfjällen ur ett planperspektiv – Riktlinjer*. För detta område anges följande:

Området försörjs med enskild vattentäkt där några problem med vattentillgång eller vattenkvalitet ej påvisats. Kommunalt övertagande planeras.

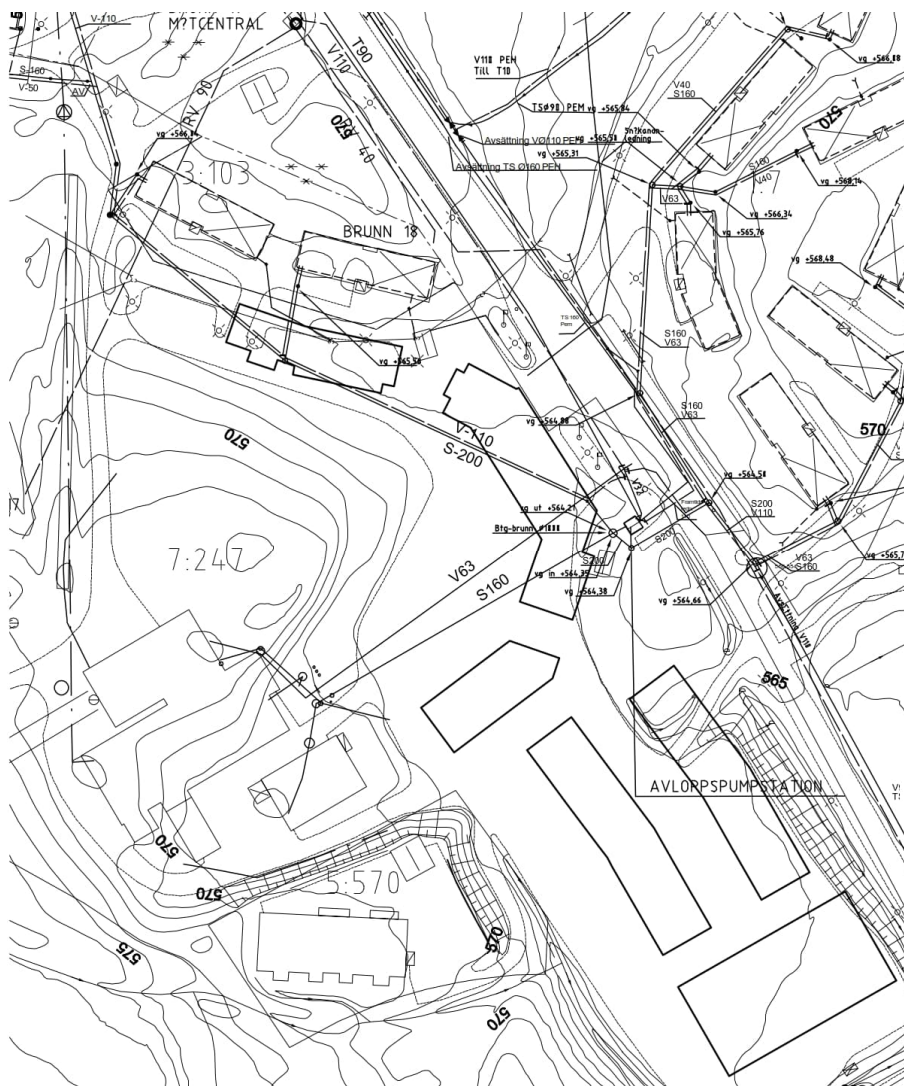
Så snart utbyggnad av nytt vattenverk i Sälens by skett enligt VA Översikt Sälenfjällen, ska Lindvallens verksamhetsområde i sin helhet anslutas till allmän vattenförsörjning.

Lindvallens egna vattennät har övertagits av VAMAS och anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by. Planläggning kan därför genomföras i normal omfattning och något hinder mot att anta detaljplaner ur vattenförsörjningssynpunkt bedöms därmed ej föreligga.

Avlopp

Sälkfällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 per dygn. Utifrån den säsongsvariation som är i Sälenfjällen 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 översiktligt resultera i en avloppsbelastning på 37 500 BOD7/dygn (750 bäddar x 50g BOD7 per person och dygn för bäddar) för bostäder vid full utbyggnad, vilket motsvarar ca 375 pe. Därutöver tillkommer belastning från restaurang och övrig service som föreslås kring skidtorget. Sälkfällets reningsverk bedöms ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad.

Befintlig bebyggelse inom området är anslutet till det allmänna VA-nätet. Möjlighet finns att ansluta den nya bebyggelsen. Omläggning av VA-ledningar kommer att behövas i området då flera ledningar kommer i konflikt med föreslagen exploatering.



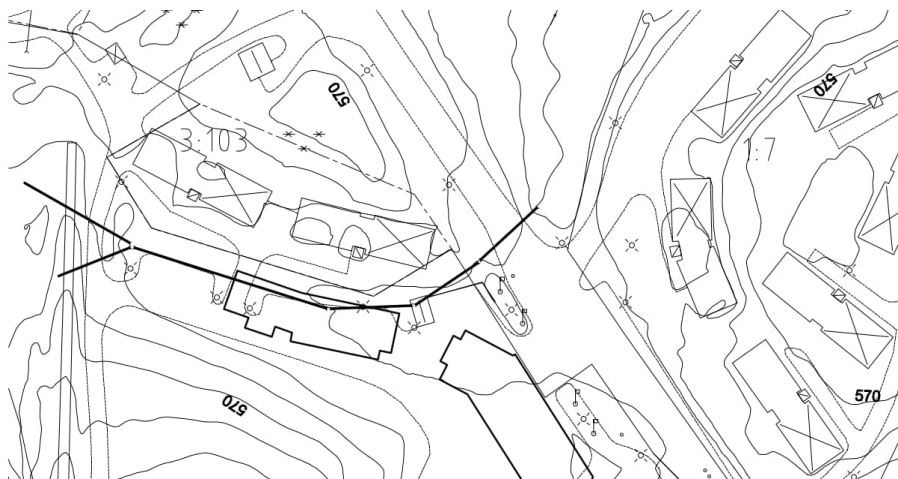
Karta över befintliga VA-ledningar inom programområdet.

Dagvatten

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

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom området omges av naturmark. Gator och parkeringar inom planområdet planeras vara grusbelagda vilket möjliggör infiltration av dagvatten i vägkroppen.

Idag löper en stor dagvattenkylvert söder om Västra Sälen 3:103 och vidare under Hemfjällsvägen som tar omhand dagvatten från Timmerbyområdet. Omläggning av del av dagvattenkylverten kommer att behövas i området då denna kommer i konflikt med föreslagen exploatering kring det nya skidtorget. Dagvattenkylverten ska ges kapacitet att omhänderta ev. ökade dagvattenmängder från programområdets norra delar.



Karta över befintlig dagvattenkylvert inom programområdet.

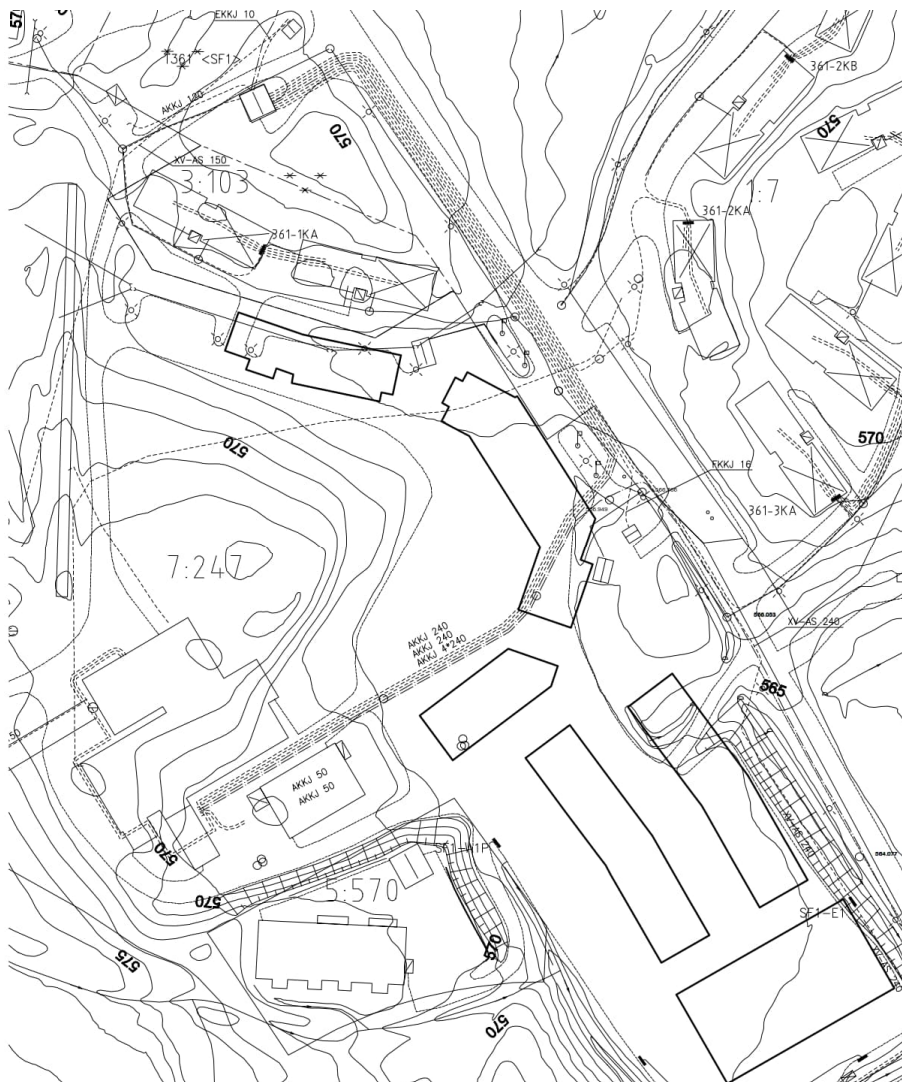
Inom området finns ett par gamla råvattenbrunnar som inte längre är i drift. Se karta nedan. Dessa bör tätas för att undvika att läckage av föroreningar kan ske till grundvattnet vid byggnation i området.



Gamla råvattenbrunnar markerade med blå prick.

E/

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät. En befintlig transformatorstation finns i programområdets norra del, i närheten av Hemfjällsvägen, samt en vid lifthuset för Söderåsen Express. Omläggning av elledningar kommer att behövas kring det nya skidtorget då ett större elledningsstråk kommer i konflikt med föreslagen exploatering.



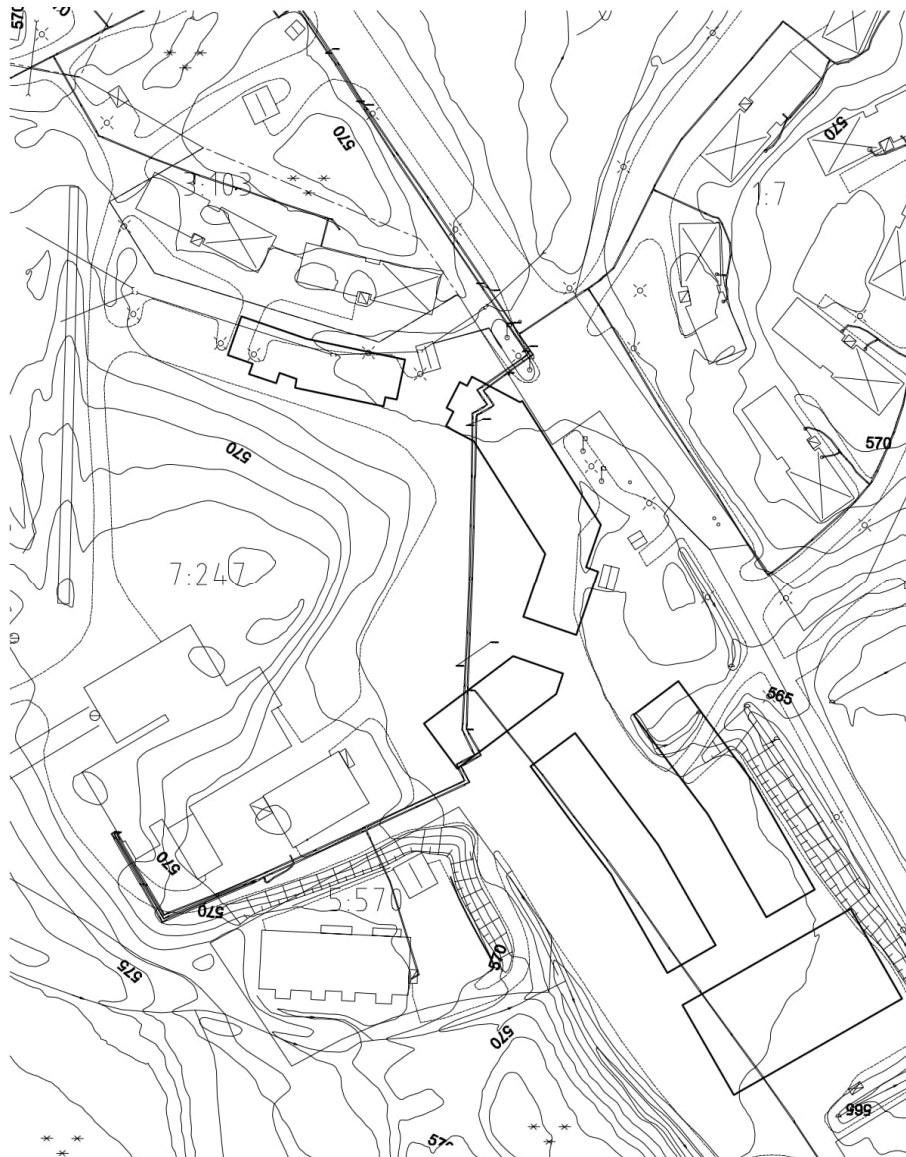
Karta över befintliga elledningar inom programområdet.

Värme

Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi bör användas där så är möjligt.

Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Befintlig bebyggelse inom området är anslutet till Lindvallens fjärrvärmnät. Möjlighet finns att ansluta den nya bebyggelsen. Omläggning av fjärrvärmeledningar kommer att behövas kring det nya skidtorget och den nya bebyggelsen söder om torget då ledningar kommer i konflikt med föreslagen exploatering.



Karta över befintliga fjärrvärmeledning inom programområdet.

Avfall

Programområdet ligger inom område med kommunal sophantering. VAMAS föreskrifter om avfallshantering ska följas.

Inom programområdet ligger idag en återvinningsstation direkt söder om de två hus som tillhör Söderåsens stugby. Denna behöver flyttas till följd av den nya bebyggelse som föreslås kring Söderåstorget.



Befintlig återvinningsstation inom programområdet.

Planer finns på att anlägga en större återvinningsstation på den norra sidan av Hemfjällsvägen, i höjd med Timmerbyn (markerad med svart prick på karta nedan). Återvinningsstationen är tänkt att försörja flera stugområden och ersätta mindre återvinningsstationer i närområdet.



Planerad möjlig större återvinningsstation markerad med svart prick.

Vid upprättandet av detaljplan ska det göras en översyn av befintliga miljöstationer och framtida behov.

Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. En prioriterad brandpost finns vid Experium ca 600 meter norr om planområdet. En mindre brandpost finns vid pistmaskinsgaraget strax söder 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.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 1 januari 2015. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Genom beslut den 11 maj 2017 höjdes de i förordningen tidigare angivna riktvärdena vid fasad med 5 dBA. Nedan visas riktvärden för vägtrafikbuller som bör klaras:

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad, bostad >35 m ²	60	
-vid fasad, bostad < 35 m ²	65	
- vid fasad, skyddad sida***	55	70 (nattetid)*
- på uteplats**	50	70****

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt ** Uteplats = iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus. *** Dessa riktvärden gäller bara om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA **** Riktvärdet 70 dBA bör klaras - men bör annars inte överskridas med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger/timme

I dagsläget bedöms årsmedeldygnstrafiken vara liten då området enbart rymmer en del daggästparkeringar samt en del fritidsbebyggelse som ligger liftnära och där bilen mestadels bedöms stå parkerad. Området trafikeras också huvudsakligen enbart vintertid. Ny bebyggelse som planeras inom programområdet, inom området Fjällbäcken (lagakraftvunnen detaljplan 2018-11-19) samt inom område sydväst om liften Söderåsen Express (planläggning pågår) bedöms översiktligt komma att inrymma ca 3000 nya bäddar. Dessa bedöms översiktligt alstra ca 1200 fordon/dygn vintertid, vilket bedöms motsvara högst 600 fordon/årsmedeldygn då området mestadels nyttjas vintertid. Besökande till service kring det nya skidtorget samt trafik som angör och släpper av dagbesökande gäster i området är svåra att uppskatta men bedöms inte överskrida mer än ett par hundra fordon per årsmedeldygn då området mestadels nyttjas vintertid och de flesta besökare bedöms komma till fots eller på skidor ifrån pistsystemet.

En översiktlig trafikberäkning har tagits fram med hjälp av Trivectors bullerprogram för att se hur stort trafikflödet kan uppgå till innan risk finns för att ekvivalentnivån 60 dBA överskrids. Beräkningarna visar att flödet kan uppgå till 8000 fordon/årsmedeldygn innan riktvärdet överskrids för planerad bebyggelse som ligger närmast Hemfjällsvägen. Årsmedeldygnstrafiken inom området bedöms komma att vara betydligt lägre än så.

Riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå, kan komma att överskridas om uteplats förläggs mot Hemfjällsvägen. Uteplatser planeras dock förläggas in mot gården i västerläge och får därmed skydd av husen. Riktvärden för uteplats klaras här.

Planens genomförande bedöms inte medföra ökad biltrafik i området i sådan omfattning att miljö kvalitetsnormernas värden överskrids.

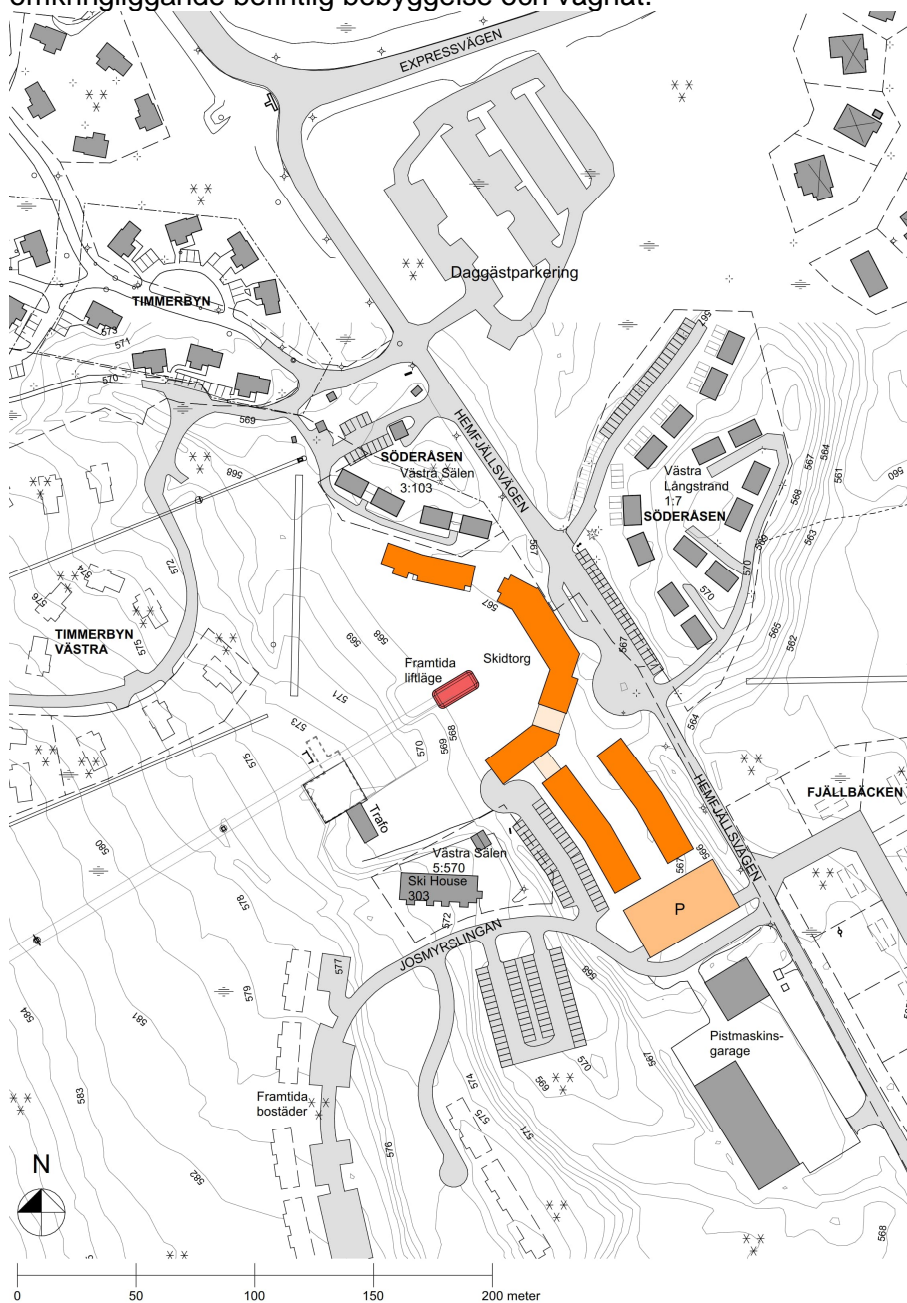
PROGRAMFÖRSLAG

MÅL MED UTVECKLINGEN AV SÖDERÅSTORGET

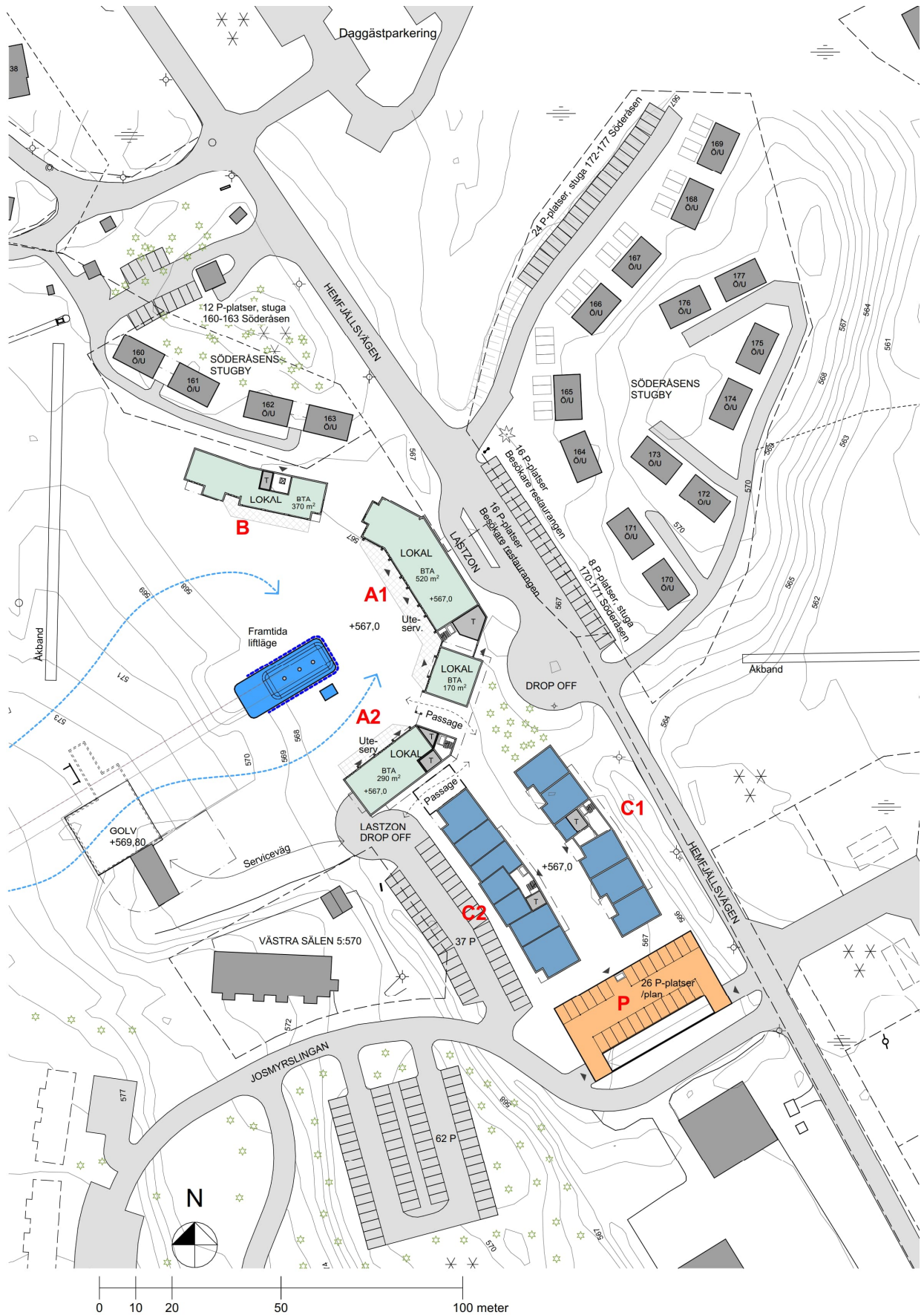
Nedan redovisas mål som varit styrande vid utformningen av programförslaget:

- Förstärka Söderåstorgets struktur och identitet
- Skapa ett attraktivt innehållsrikt skidtorget
- Utnyttja områdets Ski-in – Ski-out potential
- Förbättra restaurang- och serviceutbudet i området
- Öka boendet centralt i området
- Skapa en effektivare parkeringslösning för att ge plats för utveckling
- Flytta ner dalstationen för Söderåsen Express på det nya skidtorget för att skapa bättre tillgänglighet och liv och rörelse
- Skapa skidåkning på båda sidor om den nya liften.
- Skapa trafiksäkra och tillgängliga gång- och skidstråk i området

På karta nedan redovisas hur programområdet hänger ihop med omkringliggande befintlig bebyggelse och vägnät.



På karta nedan redovisas förslag till utveckling av Söderåstorget med ny bebyggelse, skidtorg och parkeringar. Redovisning av områdets funktioner, trafiklösning och gestaltning etc redovisas därefter.



FUNKTIONER

Skidåkning/skidtorget

Dalstationen för lift Söderåsen Express föreslås flyttas från sitt läge intill SkiStar Shop ca 35 meter österut och samtidigt sänkas till marknivån ca +568 möh. Kring detta läge bildas ett skidtorget med byggnader i en hästskoformation, hus A och B, innehållande bostäder och service.



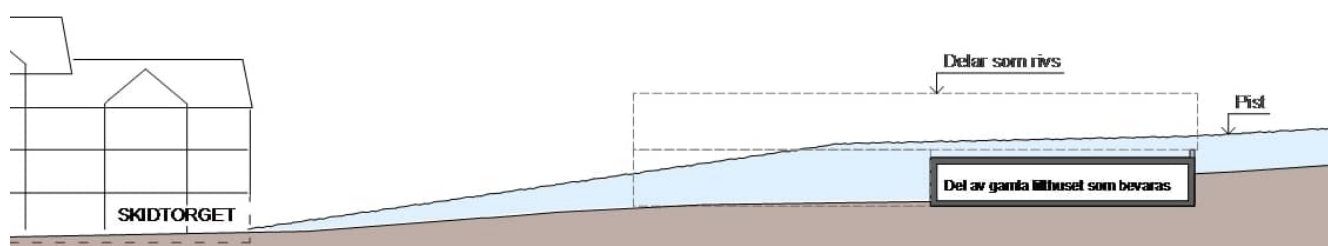
Vy uppifrån pisten och ner mot det nya skidtorget.



Vy in mot skidtorget sett söderifrån (Ski House 303).

I samband med flytten av liften föreslås övervåningen och delen som idag innehåller SkiStar shop att rivas. Dessutom rivs i förslaget den byggnad som innehåller sjukstuga direkt sydost om lifthuset.

Utredning pågår om möjlighet finns att anlägga preparerad pist ovanpå återstoden av det gamla lifthuset för att medge nedfart till skidtorget båda norr och söder om den nya liften. Om vidare studier skulle visa att detta är svårt att genomföra bärighets- och höjdmässigt kan en smalare skidnedfart söder om liften skapas genom att slänt mot fastigheten Västra Sälen 5:570 ersätts av stödmur i fastighetsgräns.



Sektion genom det nya skidtorget och det gamla lifthuset, sett norrifrån.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i förslaget är indelat i fyra områden: **A** – bostäder och service, **B** – bostäder och service, **C** – bostäder och **P** – parkeringshus, se avsnittet om parkering nedan.

Bostäder

Område A. Hus A1 längs Hemfjällsvägen utgör fonden till skidtorget, och är skisserad fem våningar, som trappar en våning norrut. Det är sammanbyggt i vinkel med hus A2 som trappar från fem till tre våningar. Bottenvåningarna innehåller lokaler, se *Service* nedan, resten bostäder. Husdelarna skiljs åt i markplan av en passage som öppnar upp för gång- och skidtrafik mellan skidtorget, drop off-zonen och de södra delarna av området. BOA för område A är i förslaget ca 3100 m².



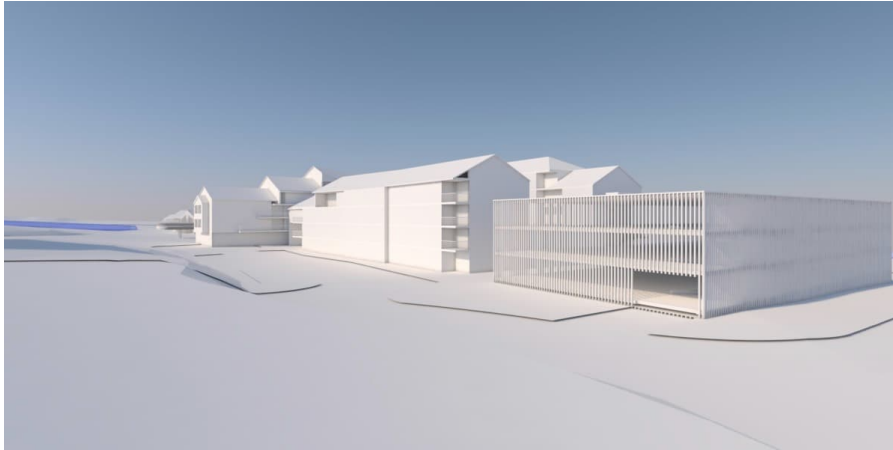
Vy norrifrån in mot det nya skidtorget.



Passagen från skidtorget mot bebyggelse och parkeringsgarage i områdets södra delar.

Område B består i förslaget av en trevåningsbyggnad som avslutar skidtorget norrut genom att trappa ned till två våningar. Detta för att möta höjden hos de befintliga husen 160-163 i Söderåsens stugby norr om B. BOA för område B är ca 550 m².

Område C. Hus C1 och C2 är i förslaget två fristående långsgående byggnader som varierar i höjd från tre till fem våningar, och som innehåller boende i sin helhet. Mellan byggnaderna bildas ett av områdets viktiga gångstråk söderut mot parkeringsgaraget, ett stråk mot vilket entréerna vänder sig. Total BOA i område C är ca 4500 m².



Vy från Josmyrslingan i söder.

Service

I bottenvåningarna i hus A1, A2 och B föreslås ett antal lokaler för verksamheter såsom restaurang, café-bageri, närlivs och Skistar shop. Verksamheter som bidrar med liv och rörelse både dag- och kvällstid. LOA i förslaget uppgår till ca 1240 m².

TRAFIK

Trafikmatning

Programområdet föreslås trafikmatas från Hemfjällsvägen via en ny tillfart i områdets södra del och som redan finns planlagd som gata. Parkeringsgaraget kan nås direkt från Hemfjällsvägen om en källarvåning anläggs och från den nya tillfartsgatan i markplanet. Den nya tillfartsvägen föreslås även mata ny fritidsbebyggelse som planeras på åsarna sydväst om programområdet. Planläggning pågår. Den nya tillfartsvägen föreslås även mata fastigheten Västra Sälen 5:570 (Ski House 303) då fastighetens befintliga tillfart kommer i konflikt med de nya markparkeringar som planeras inom programområdet.

Angöring

En ny vändzon föreslås anläggas invid Hemfjällsvägen som är tänkt att användas som drop off zon för skidgäster och skidbussen.



Vändzon invid Hemfjällsvägen sedd norrifrån.

För en restaurang som föreslås vid skidtorget föreslås en lastzon anläggas parallellt med Hemfjällsvägen. En lastzon för mindre lastbil samt sopbil föreslås även i slutet av den föreslagna nya markparkeringen för att kunna försörja planerade verksamheterna.

Gång- och skidstråk

Ett gång- och skidstråk föreslås anläggas längs östra sidan av Hemfjällsvägen för att förbinda den nyanlagda daggästparkeringen norr om programområdet med det nya skidtorget som planeras. Skidtorget föreslås ha en öppning mellan husen för att välkomna besökarna samt för att skapa plats för omdragning av bl.a. dagvatten och fjärrvärme i släppet.



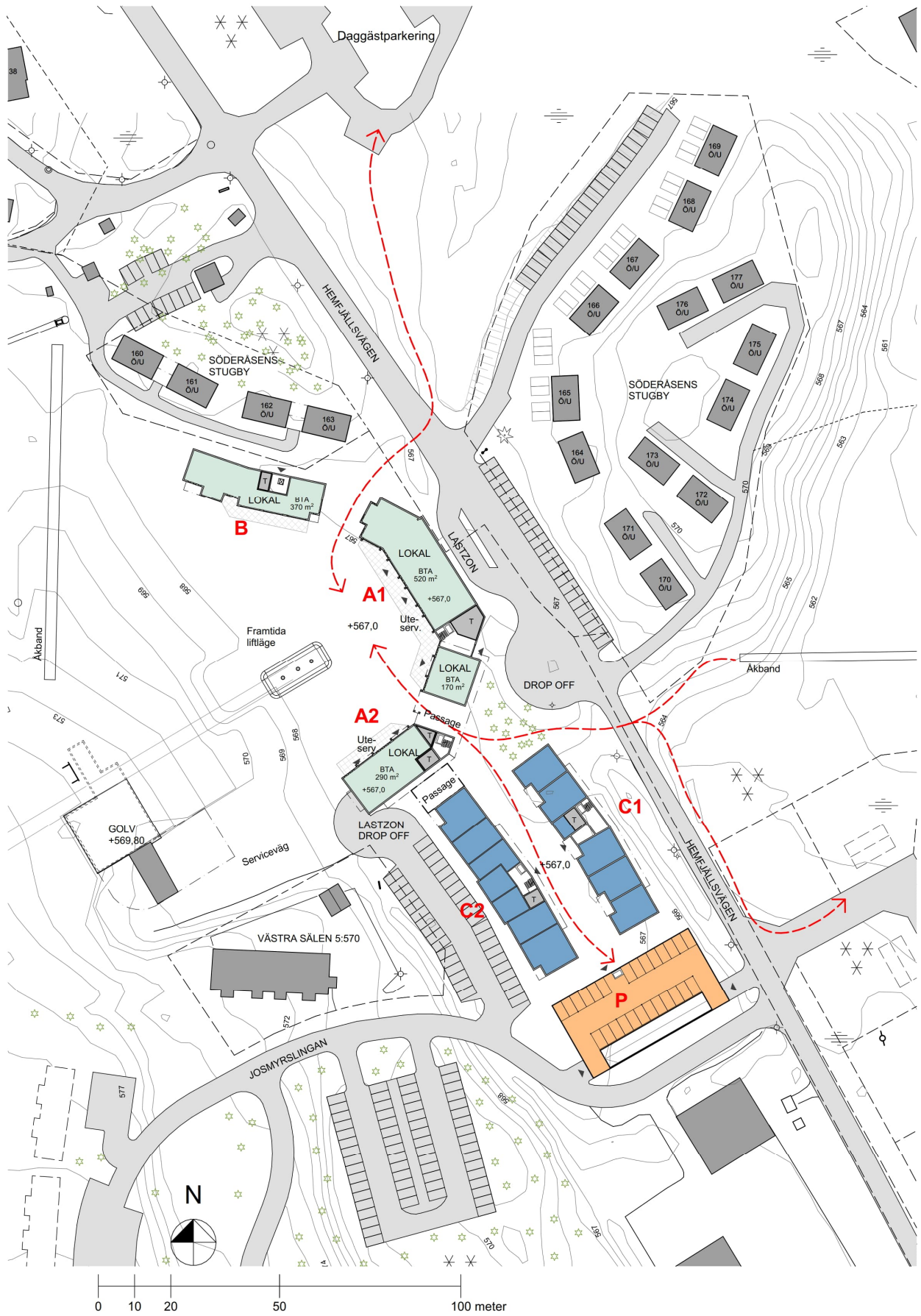
Entré/öppning in mot skidtorget sedd norrifrån Hemfjällsvägen

Ett gång- och skidstråk föreslås också anläggas mellan den nya bostadsbebyggelsen och parkeringsgaraget i programområdets södra del och upp mot skidtorget. Detta stråk länkas till skidtorget via en passage mellan husen för att välkomna besökarna samt för att skapa plats för omdragning av bl.a. vatten och avlopp, el och fjärrvärme i släppet.

Ny bebyggelse som planeras inom det planlagda området Fjällbäcken sydost om programområdet föreslås kopplas samman med skidtorget genom anläggande av ett nytt gång- och skidstråk öster om Hemfjällsvägen.

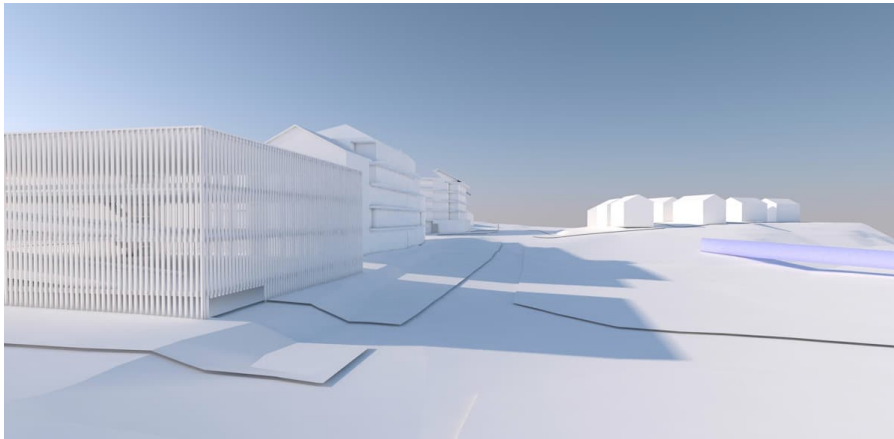
Transportbandet som finns öster om Hemfjällsvägen och som förbinder bebyggelsen inom Hills Lindvallen med skidsystemet föreslås kopplas samman med skidtorget via den södra passagen.

Gång- och skidstråk framgår med röda pilar på karta nedan.



Parkering

Ett parkeringsgarage i fyra-fem våningar föreslås inom programområdets södra del. Om källarplan anläggs kan garaget anslutas från Hemfjällsvägen i öster och plan 0/markplan från tillfart i väster via planerad ny tillfart/Josmyrslingan. Parkeringsgaraget föreslås uppföras med en träfasad.



Vy söderifrån längs Hemfjällsvägen med det nya parkeringsgaraget.



Exempel på parkeringshus, parkeringshuset Ekorren i Skellefteå.

Ett parkeringsskepp föreslås också anläggas väster om den nya bostadsbebyggelsen i programområdets södra del och två parkeringsskepp söder om Ski House 303. Några parkeringsplatser planeras också väster om lastzonen. Parkeringarna beräknas väl täcka behovet för den nya bebyggelsen.

Parkeringberäkning/sammanställning

Den BOA som skisserats i förslaget medger ca 750 bäddar. Parkeringsbehovet beräknas till ca 1 plats/4 bäddar vilket innebär ett behov av ca 180-190 parkeringsplatser.

Inom planområdet föreslås ca 1600 m² bruttoarea för restauranger och butiker som medför parkeringsbehov. Malung-Sälens kommun har ingen beslutad parkeringsnorm. Enligt exempelvis Falu kommuns parkeringsnorm så beräknas behovet av parkeringsplatser till ca 20-25 reserverade parkeringsplatser/1000 m² bruttoarea för restauranger och butiker. Inom planområdet föreslås ca 1600 m² bruttoarea för restauranger och butiker vilket medför ett uppskattat parkeringsbehov om ca 35 platser för arbetande och gäster.

Totalt visar förslaget 104 platser i garage (ca 26 platser/plan) om fyra plan anläggs och 121 (37+6+16+62) markparkeringsplatser utomhus vilket sammantaget beräknas täcka parkeringsbehovet för både bostäder och verksamheter. Möjlighet finns också att uppföra ytterligare ett garageplan, vilket skulle kunna skapa ytterligare ca 26 platser.

Idag ligger parkeringsplatser som tillhör Söderåsens stugby (Västra Sälen 3:103 och Långstrand 1:7) inom programområdet och som behöver ersättas på annan plats när området exploateras. Befintliga platser som tillhör bebyggelsen inom Västra Sälen 3:103 föreslås ersättas direkt norr om fastigheten. Parkeringarna har anpassats till befintliga träd som mätts in. Två-tre träd bedöms behöva tas ned. Söderåsens stugby norr om Hemfjällsvägen har 16 platser uppmärkta på den stora grusparkeringen i programområdets sydöstra del samt 24 platser längs Hemfjällsvägen. Några längs Hemfjällsvägen föreslås vara kvar för Söderåsens stugby. Merparten föreslås dock ersättas då dessa bedöms behövas för besökande till ex. den nya restaurang som föreslås vid det nya skidtorget. De 24 platser som behöver ersättas föreslås anläggas inom norra delen av Söderåsens stugby, Västra Långstrand 1:7.

Kollektivtrafik – skidbuss

Reguljär busstrafik trafikerar Lindvallen under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Bussen angör Experiumtorget norr om programområdet. Bussangöring för skidbuss planeras till den nya vändzonen som föreslås längs Hemfjällsvägen.

GESTALTNING

Byggnaderna i förslaget är i sin grundform längor med sadeltak. Variation skapas genom trappningar, frontespiser, indrag och kupor. Gavlar ska gestaltas med burspråk, balkonger eller andra lösningar som ger djup och avslut. De olika delområdena bör tåla att uppföras med olika gestaltning men med sammanhållande element och igenkänning enligt *Lindvallens palett* nedan.



Vy norrifrån in mot det nya skidtorget.

Lindvallens palett

Skistar har tagit fram guidelines för färg, materialitet, form/finish för sina olika anläggningar i Sälen. Samtliga skidområden i Sälen har vuxit fram under en lång tid och har därmed en variation av uttryck i bebyggelsen. Genomgående är dock att det i stor utsträckning är trä som har målats eller behandlats i någon form. Skistar har utifrån detta skapat en grundpalett för att hålla samman sina enheter, samtidigt som det ska rimma med helheten. Ambitionen är att allt nytt som byggs eller målas om håller sig inom/förhåller sig till denna grundpalett. För Lindvallen föreslås kulörerna Faluröd, brun, svart/svartbets, brunbets eller naturligt grått trä eller järnvitriol som viktats i paletten nedan. Accentmaterial bör vara naturligt grått trä eller järnvitriol samt betong och accentfärger bör vara svart och Zinkgrön.

LINDVALLENS PALETT



GRUNDPALETT VIKTAD

Viktringen visar vilken färg/behandling som bör vara mest framträdande. Ett litet mått variation bör dock finnas kvar, det skapar liv, mänsklighet och trevnad.



Utöver den viktade grundpaletten finns ett par accentmaterial och accentfärger som används på detaljer som skidstäl, grillplatser, papperskorgar och dyl.

ACCENTMATERIAL

ACCENTFÄRGER



Naturligt grått trä eller järnvitriol

Betong

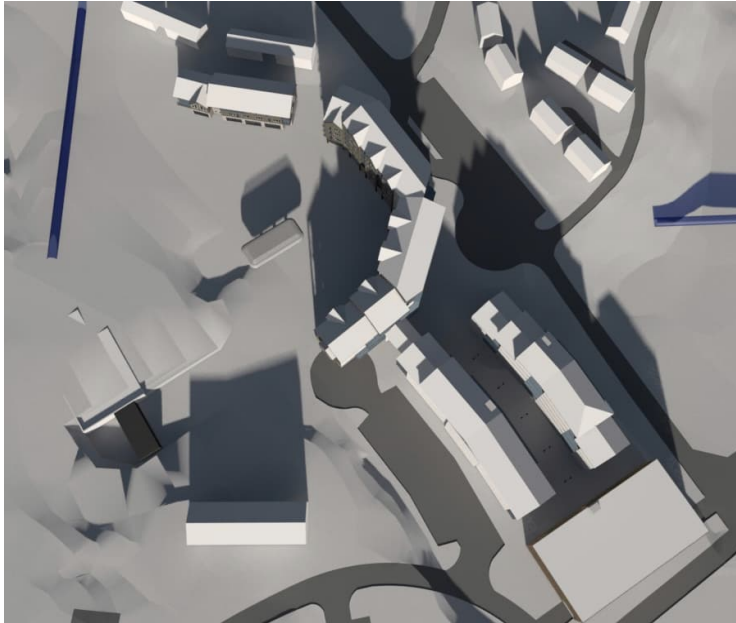
Svart

Zinkgrön

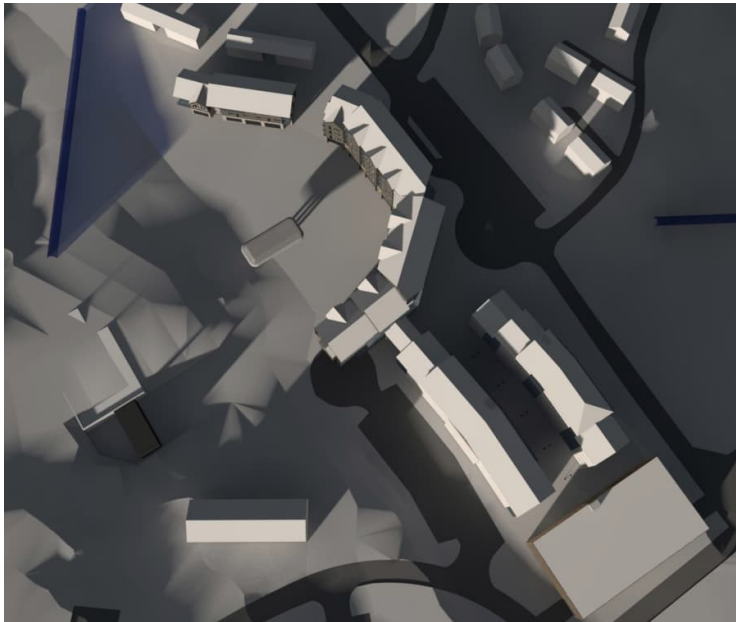
SOLSTUDIE

Nedan redovisas delar av framtagen solstudie som syftar till att redovisa solförhållanden i området vid de tillfällen och tidpunkter där turismen är som störst i området och flest vistas ut på uteserveringarna. Solförhållandena i februari, mars och april vid lunch- och eftermiddagstid (12:00, 15:00) bedöms som mest intressanta. Resultatet av studien visar att uteserveringen som planeras mot söder kommer att vara solbelyst vid lunchtid under feb-april och uteplatser kring skidtorget kommer att vara solbelysta eftermiddagstid under feb-april.

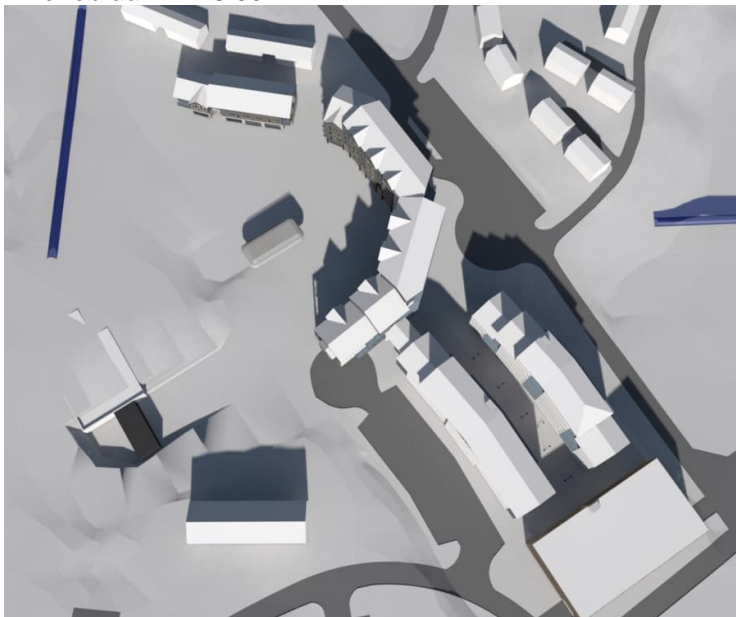
Bostadsbebyggelsen kring skidtorget med balkonger mot väster kommer att få eftermiddagssol feb-april. För bostäderna söder om skidtorget kommer det västra huset att få lunch- och eftermiddagssol i februari. Bägge husen kommer att få sol lunchtid mars-april och det västra huset kommer även att få sol under eftermiddagen.



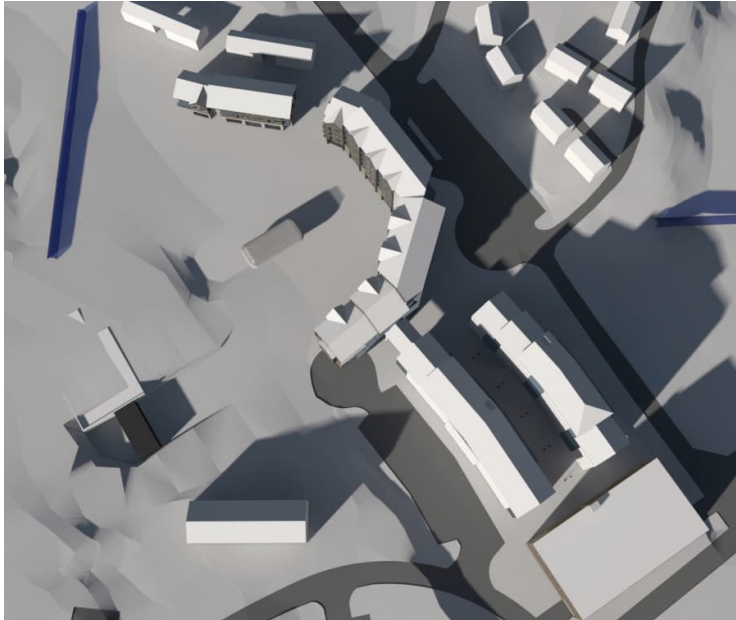
12:e februari kl. 12:00



12:e februari kl. 15:00



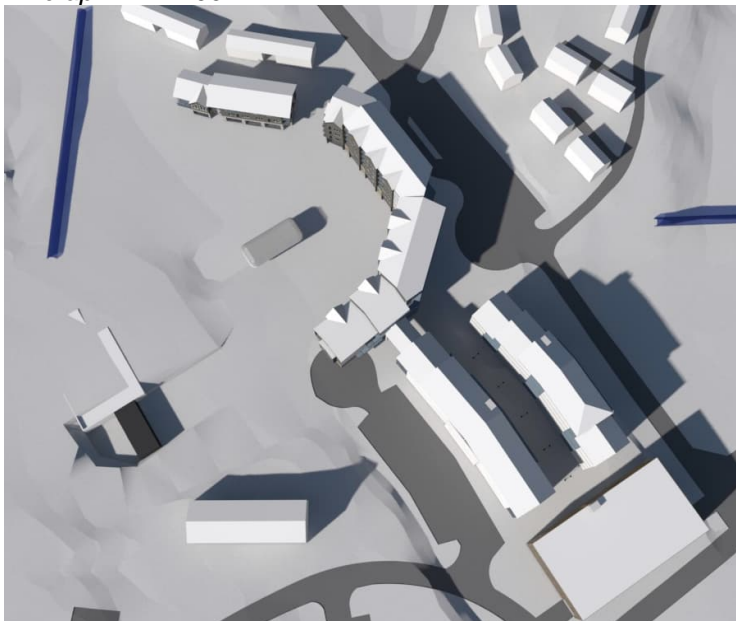
12:e mars kl. 12:00



12:e mars kl. 15:00



12:e april kl. 12:00



12:e april kl. 15:00

AVVÄGNINGAR

En planläggning för ny bebyggelse som innehåller både boende, restaurang, service och skidrelaterade faciliteter motiveras av att området är centralt beläget vid skidtorget Söderåstorget. En förtätning förstärker skidtorgets struktur och identitet. Centralt boende möjliggörs och bättre service erbjuds nya boendeområden som för närvarande uppförs/planeras inom Timmerbyn Västra, inom Fjällbäcken på andra sidan Hemfjällsvägen sydost om programområdet och på åsarna sydväst om programområdet.

Centralt boende och utökad service kring skidtorget minskar behovet av trafikrörelser för boende i området. Förtätningen möjliggör nya parkeringslösningar som ett parkeringsgarage i flera våningsplan som ska täcka upp för parkeringsbehovet så att marken kan nyttjas effektivare för ny utveckling kring skidtorget.

Planprogrammet bedöms i sina huvuddrag inte avvika från några uttalade principer i gällande översiktsplan, med undantag för ett något högre antal bäddar, då området är centrum- och liftnära och inte påverkar värdefulla naturområden.

Närmare utredning av gestaltning och byggnadsvolymer ska utredas vidare i nästa steg av planprocessen när detaljplan upprättas.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska det till en detaljplan som bedöms medföra en *betydande miljöpåverkan* på miljön, hälsan och hushållningen med mark vatten och andra resurser även genomföras en *strategisk miljöbedömning* genom att upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). För varje plan ska det därför göras en *undersökning* för att avgöra och ta ställning till om planen kan antas påverka så pass mycket att en *strategisk miljöbedömning* och miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram (enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §).

Om planprogrammet inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan räcker en redovisning av konsekvenser i handlingen. Vad som avgör om en plan har *betydande miljöpåverkan* eller inte styrs dels av lagstiftning (Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 och Miljöbalkens 6 kap, 1998:808) och är dels en avvägning av de sammantagna inverkanfaktorerna samt lokala förutsättningar.

Malung-Sälens kommun har tagit fram en *undersökning* i samband med planprogrammet som syftar till att avgöra om en *strategisk miljöbedömning* behöver genomföras. Samråd om *undersökningen* genomförs samtidigt som samråd för planprogrammet.

Byggnation av boende, handel och skidrelaterade faciliteter bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan, hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Planprogrammet bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan. Någon *strategisk miljöbedömning* av planen behöver därmed inte göras, vilket innebär att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MBK) inte behöver upprättas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Programförslaget har upprättats av arkitekt Karin Bellander Lindberg Gisteråsjöstrand Arkitektur AB och planeringsarkitekt Marina Fyhr Mavacon AB på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Gisteråsjöstrand Arkitektur AB

Mavacon AB

Augusti 2022

Karin Bellander Lindberg
Arkitekt

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt