

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

**Detaljplan för
Söderåstorget i Lindvallen**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-12-06

PLANBESKRIVNING

2023-12-06

Detaljplan för Söderåstorget

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- PM Dagvatten

PLANENS BAK- GRUND SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det sker för närvarande stora förändringar i området runt Söderåstorget. Timmerbyn byggs för närvarande ut med ett nytt boendeområde, Timmerby Village. Nya liftar och skidnedfarter planeras i området. Ett nytt boendeområde uppförs även på andra sidan Hemfjällsvägen (Fjällbäcken) sydost om aktuell detaljplan. Det finns även en nyligen antagen detaljplan för boende på åsarna sydväst om planområdet.

En förstärkning av Söderåstorget syftar till att erbjuda en bättre service för de nya boendeområdena samt avlasta Experiumtorget. En daggästparkering finns också uppförd invid korsningen Expressvägen/Hemfjällsvägen för att även avlasta parkeringarna vid Experium.

Detaljplanen syftar till att förstärka Söderåstorgets struktur och identitet genom att förbättra restaurang- och serviceutbudet i området tillsammans med nytt liftnära boende. Befintlig stollift kommer att ersättas med en ny som kommer att få en lite ändrad sträckning jämfört med idag och angöra det nya skidtorget, vilket innebär bättre åtkomst och nyttjande av platsen. För att möjliggöra förtätningen görs en effektivare parkeringslösning med bland annat ett parkeringsgarage. Längst ner i söder finns ett pistgarage och förråd, området planläggs som verksamhetsområde.

Fastigheterna Västra Sälen 3:103 och 5:507 finns i planområdet men ingår inte i aktuell detaljplan utan behåller sin markanvändning bostäder (B) och övriga bestämmelser enligt gällande detaljplan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens (MB) grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* (4 kap. 2 § MB), riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB), riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) samt inom riksintresse *Lågflygningsområde, Värmland upp till Älvdalen* (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då området till stora delar redan används för det rörliga friluftslivet samt saknar utpekade natur- och kulturvärden. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet då bebyggelsen som planen medger är låg, ligger i redan bebyggt område och ligger långt ifrån flygplatsen.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

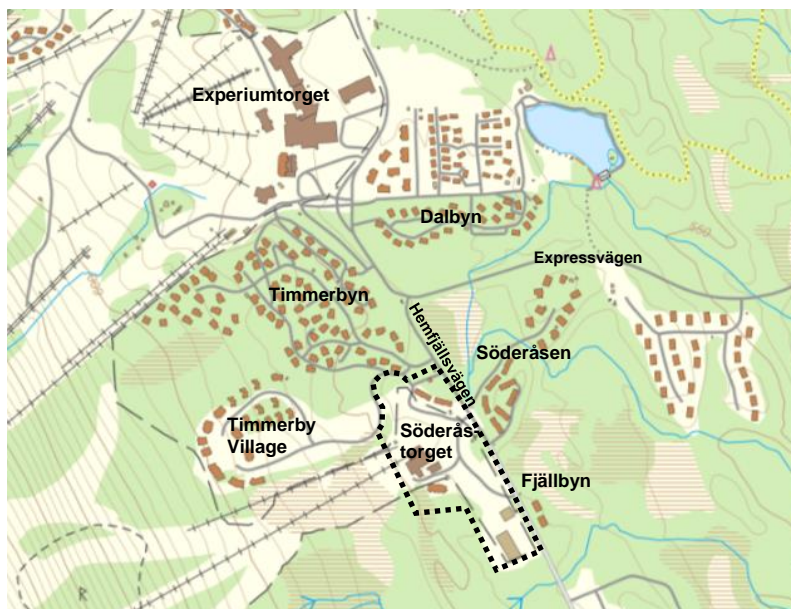
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Det aktuella området består idag i huvudsak av grusade ytor i form av parkeringar och gator samt upplagsytor med större förrådsbyggnader samt skidbacke med dalstationen för Söderåsexpress. Ingen skyddsvärd mark tas i anspråk. Planen innebär förtätning vid redan befintlig bebyggelse och infrastruktur i friluftsområde nära skidbackar och skidspår.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger väster om Hemfjällsvägen vid Söderåstorget, cirka 500 meter sydost om Experiumtorget.



Översiktskarta, källa lantmäteriets karttjänst Min karta. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 4,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Tretröset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av 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.

Planområdet berörs även av riksintresse Lågflygningsområde Försvarsmakten (3 kap. 9 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Planen bedöms heller inte påverka lågflygningsområdet.

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 ligger inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A10 Lindvallen södra* i den kommuntäckande översiktsplanen.

För delområdet anges 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 detaljplaneläggas. 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 in- och utspråkta 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 (undantag för ett något högre antal bäddar i området), då området är centrum- och liftnära och inte påverkar värdefulla naturområden.

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

Planprogram

Ett planprogram, Söderåstorget Lindvallen, har tagits fram för området. Programmet har varit ute samråd. Planprogrammet övergår i en detaljplaneprocess. Inkomna synpunkter under samrådet för planprogrammet kommer att tas om hand i arbetet med detaljplanen.

Detaljplaner m.m.

Nu aktuellt planområde berörs av hela *Detaljplan för skidborg vid lift 303* (T135), laga kraft 2004-07-15. Marken är planlagd som Skidbacke med lift och serviceanläggningar (N₁, N₂), Parkering (P), bostäder (B), naturområde (NATUR), lokaltrafik (LOKALGATA) och tekniska anläggningar (E₁, E₂, E₃). Området berör även en mindre del av *Detaljplan för Timmerbyn* (T127), laga kraft 2003-07-14. Där är marken planlagd som skidbacke med lift (N₁), naturområde (NATUR) och teknisk försörjning (E₁).

Om aktuell detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom aktuellt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2019-12-05 § 117 beslutat att detaljplanarbete för rubricerad plan får påbörjas, att planarbetet ska inledas med ett planprogram.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är relativt plan och ligger kring nivå 565 meter över havet (möh) i söder och 569 möh i norr. Marken sluttar lite brantare uppåt i de västra delarna, som högst upp till cirka 575 möh. Marken består huvudsakligen av grusade ytor i form av parkeringar, gator och upplagsytor samt skidbacke och några mindre områden med träd.



Planområdets mark och vegetation. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

**Geotekniska
förhållanden**

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten.
Jordlagret består av morän.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

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

Strandskydd

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. Strandskyddet inträder dock automatiskt vid planläggning av redan tidigare planlagd mark. Därför måste strandskyddsfrågan tas upp igen.

Planområdet berörs av strandskydd, cirka 70 meter söder om planområdet rinner Fallsbäcken och nordost om planområdet på andra sidan Hemfjällsvägen rinner en dikesuträtad bäck.



Områden som berörs av strandskydd enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag (blå skraffering). Områden i detaljplanen som berörs av strandskydd är ungefärligt markerat med streckad svart linje.

I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av strandskyddet som omfattas av bäckarna inom planområdet.

Detta regleras med en administrativ bestämmelse, (a₃). Strandskyddet upphävs på delar av kvartersmark för anläggningservice (Z₁), skidbacke med lift (N₁), bostäder och centrum (BC), transformatorstation (E₁) och markparkering (P₁). Inom naturområde (NATUR₁) upphävs inte strandskyddet.

De delar av marken som berörs av strandskyddet är idag planlagd och därför redan till stor del ianspråktagen. Marken på den södra delen består av grusytor i form av uppställningsytor och parkeringar samt en större byggnad. Den norra delen består till största del av grusade ytor i form av gator, parkeringar och uppställningsytor samt skidbacke och en transformatorstation.

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 försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.

Turismindustrin är av stor betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande anläggningar. Området är idag redan ianspråktaget. Hemfjällsvägen ligger mellan planområdet och bäcken i norr.

De särskilda skälen som tillämpas för att upphäva strandskyddet är att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. § 18c p. 1 och 5). För det norra området tillämpas även skälet att genom en väg, järnväg, byggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB 7 kap. § 18c p. 2).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse
inom planområdet

Lift-/servicehuset

I områdets 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, Skistar shop och läkarmottagningen i planområdets västra del.



Ett transportband leder upp till liften Söderåsen Express.

Pistmaskinsgarage

I områdets södra del, invid Hemfjällsvägen, ligger ett pistmaskinsgarage och ett förråd.



Pistmaskinsgarage och förrådsbyggnad i södra delen av planområdet.

Dessutom finns mindre byggnader så som transformatorstationer, tryckstegringsstationer och miljöhus inom planområdet.

Befintlig bebyggelse i angränsande områden

Söderåsens stugby

I planens norra del ligger två lägenhetslängor som tillhör Söderåsens stugby (marken ingår ej i aktuell detaljplan).

Stugbyn omfattar även hus på åsen direkt nordost om planen och Hemfjällsvägen. Bebyggelsen består av timrade fyrlägenhetshus i två våningar, målade i grå kulör.



Stugområdet Söderåsen i norra delen.

Ski House 303

I mellersta västra delen finns ett lägenhetshus i två våningar, Ski House 303 (marken ingår ej i aktuell plan).



Lägenhetshus (Ski House 303) i mellersta västra delen.

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 planområdet.

Timmerby Village

Väster om planområdet finns lägenhetshus i två våningar med både suterrängvåning och vindsvåning. Fasaden består i huvudsak av trä i mörka kulörer.



Brf Timber Heights i Timmerby Village.

Fjällbäcken

Väster om södra delen av planområdet finns/byggs lägenhetshus i två våningar med vind. Fasaden består av stående panel, målade i svart kulör.



Lägenhetshus under uppförande i Fjällbäcken.

Ny bebyggelse

Arbetet med planprogrammet och nu detaljplanen har utgått från ett antal mål som exploatören vill uppnå genom den nya etableringen. Nedan redovisas mål som varit styrande vid utformningen av förslaget.

- 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-, cykel- och skidstråk i området

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



På kartan nedan redovisas utvecklingen av Söderåstorget med ny bebyggelse, skidtorg, gång-, cykel- och skidstråk och parkeringar. Redovisning av områdets funktioner, trafiklösning och gestaltning etcetera redovisas därefter.



Bebyggelsen delas in i sex områden, A-E och P (se bild ovan). A-E – bostäder och service och P – parkeringsgarage och service (se vidare under avsnitt Gator och trafik/Parkering).



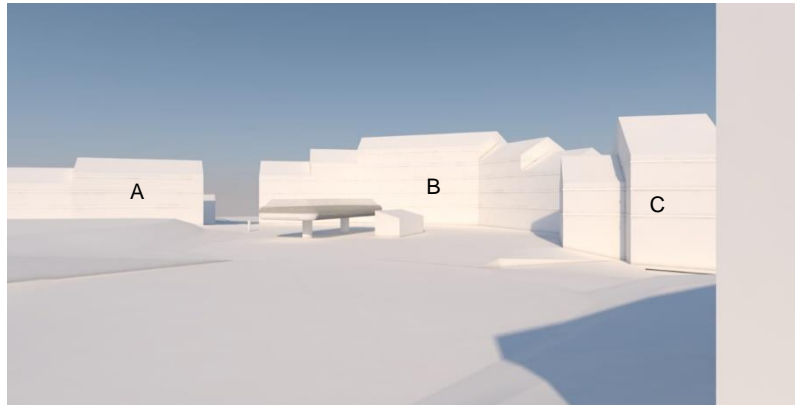
Förslag på hur planområdet kan utformas.

Boende och verksamheter

Område A 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 i Söderåsens stugby norr om område A. Bottenvåning innehåller verksamhetslokaler, resterande delar bostäder.

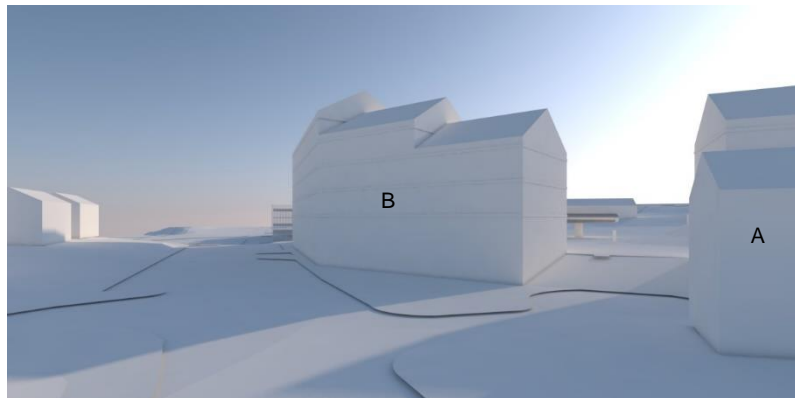
Område B. Huset i förslaget som ligger längs Hemfjällsvägen utgör fonden till skidtorget. Huset är vinklat för att bidra till torgbildningen. Mittendelen är skisserad fem våningar, vinkeldelarna trappar ned, både åt område A och C från fyra till tre våningar. Bottenvåning innehåller verksamhetslokaler, resterande delar bostäder.

Område C. Huset i förslaget förstärker torgbildningen i söder och varierar i höjd från tre till två våningar. Bottenvåning innehåller verksamhetslokaler, resterande delar bostäder.



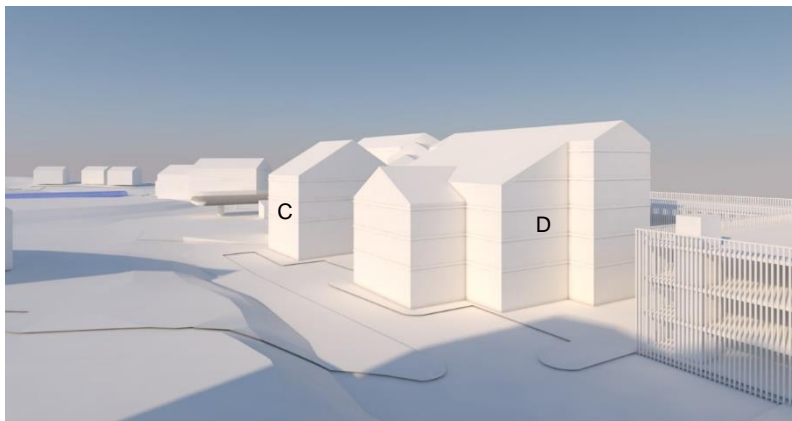
Vy söderifrån in mot det nya skidtorget med hus A-C.

Mellan område A-B och B-C bildas viktiga passager som öppnar upp för gång-, cykel- och skidtrafik mellan skidtorget, daggästparkeringen norr om planområdet, drop off-zonen, parkeringsgaraget och befintliga boendeområden öster om Hemfjällsvägen.



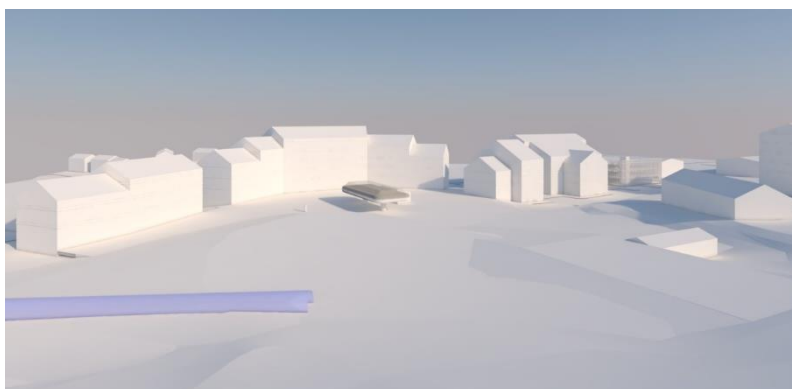
Entré mot skidtorget norrifrån, mellan område A och B.

Område D ligger mellan område C och område P, parkeringsgaraget och består i förslaget av ett hus som varierar i höjd från tre till fem våningar. Bottenvåning innehåller verksamhetslokaler, resterande delar bostäder.



Vy söderifrån mot område C och D.

För att förbättra restaurang och serviceutbudet i området föreslås ett antal lokaler för centrumändamål så som restauranger, café/bageri, närlivs samt skiduthyrning och handel. Dessa verksamheter bidrar, med liv och rörelse både dag och kvällstid i området och kommer att ligga i bottenvåningarna, resterande delar blir bostäder. Området planläggs som bostäder och centrum (BC).



Skidtorget sett från pisten.

Område E består i förslaget av ett punkthus i sex våningar som innehåller boende i sin helhet.

Bebyggelsen regleras med bruttoarea för varje område A-E. Beroende på områdets storlek varierar bruttoarean mellan 1250-4750 kvadratmeter (e_1). Nockhöjden varierar mellan 18 och 27,5 meter. Takvinkeln ska vara minst 15 grader, takkupor och komplementbyggnader undantagna (e_4). Ut mot skidtorget i anslutning till byggnaderna får endast ute-servering eller uteplats placeras. För att kunna nyttja

uteserveringarna en längre tid under året får de förses med tak och väggar/glasväggar.

Gestaltning

Byggnaderna i förslaget varierar och är både långor med sadeltak och punkthus. 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.

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

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

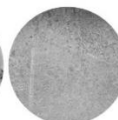


Utöver den viktade grundpaletten finns ett par accentmaterial och accentfärger som används på detaljer som skidställ, grillplatser, papperskorgar och dyl.

ACCENTMATERIAL



Naturligt grått trä
eller järnvitriol



Betong



Svart



Zinkgrön

ACCENTFÄRGER

För att de nya byggnaderna ska hänga samman med befintlig bebyggelse i området och förhålla sig till Lindvallens guidelinies och färgpalett införs två utformningsbestämmelser. Fasader, på både huvudbyggnader och komplementbyggnader, ska i huvudsak utgöras av trä i dova kulörer och matt yta (f_1) och att tak ska vara av icke reflekterande material, solceller undantagna (f_2).

Trappningen av husen är viktig för att skapa en variation i området. För att få tillstånd en trappning av husen införs en bestämmelse om att huvudbyggnad ska trappas med varierande våningsantal. Byggs flera huvudbyggnader inom egenskapsområdet ska de ha varierande våningsantal (f_3). Även balkonger och burspråk är viktiga för variationen.

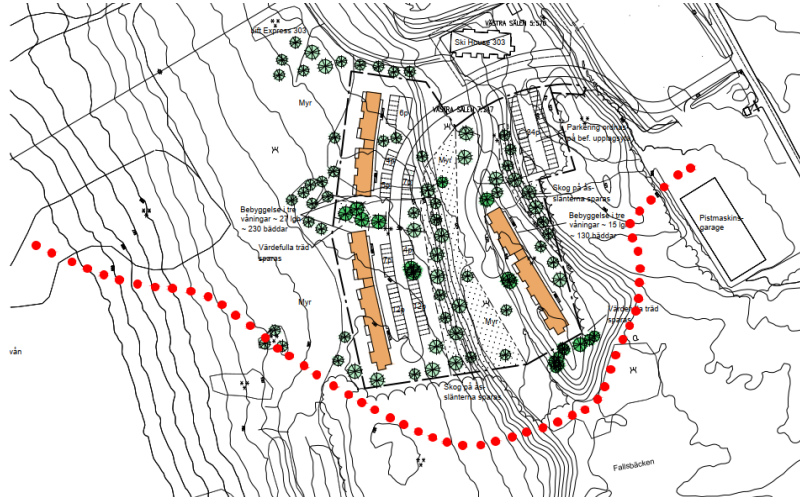
Då området som går att bebygga är begränsat, av befintlig bebyggelse, skyddsavstånd till lift och Hemfjällsvägen, får balkonger skjuta ut över mark som inte får förses med byggnad (f_4). Byggnad B vänder sig mot både skidtorget och Hemfjällsvägen och får således två sidor som uppfattas som framsida. Det är viktigt att ingen av sidorna upplevs som baksida. Att använda byggnadselement så som balkonger och burspråk motverkar att en byggnads fasad upplevs som en baksida.

Område A-C som angränsar mot skidtorget får även ha balkonger som skjuter ut över mark där endast uteservering/ uteplats får placeras (f_5).

Anläggningservice

I planområdets södra del ligger ett pistmaskingarage och en förrådsbyggnad, där finns även lager- och uppställningsytor. Området behövs för att klara av skidanläggningens drift och underhåll i Lindvallen. Marken planläggs som verksamheter (Z_1). Användningen innehåller ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan, så som lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Området kan till exempel innehålla garage, förråd, lager, uppställningsytor, verkstad samt personalutrymmen och kontor tillhörande verksamheten. Byggnadsarean är 35 procent av fastighetsarean inom användningsområdet.

I samband med framtagande av *Detaljplan för bostäder söder om lift 303 i Lindvallen* togs en ny pistmaskinsväg fram. Den utgår från pistmaskingaraget och går söder om den antagna detaljplanen.



Förslag till ny pistmaskinsväg, röda prickar på bilden.

Service

Förutom den service som detaljplanen medger finns det en livsmedelsbutik drygt 1,5 kilometer norr om planområdet. Övrig befintlig service som butiker, restauranger, bad, skiduthyrning etcetera finns att tillgå kring Experiumtorget cirka 500 meter nordväst 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.

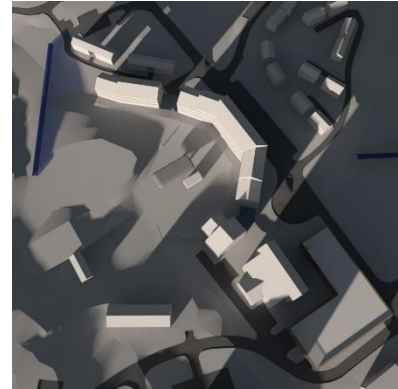
Solstudie

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 huset söder om skidtorget kommer huset att få lunch- och eftermiddagssol i februari.



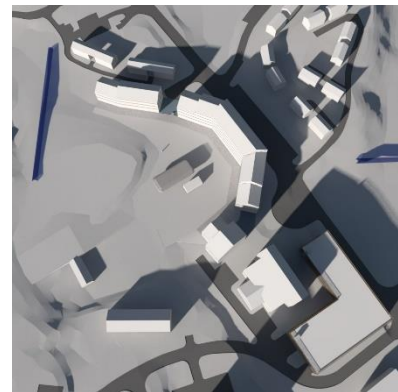
12:e februari kl. 12:00.



12:e februari kl. 15:00.



12:e mars kl. 12:00.



12:e mars kl. 15:00.



12:e juni kl. 12:00.



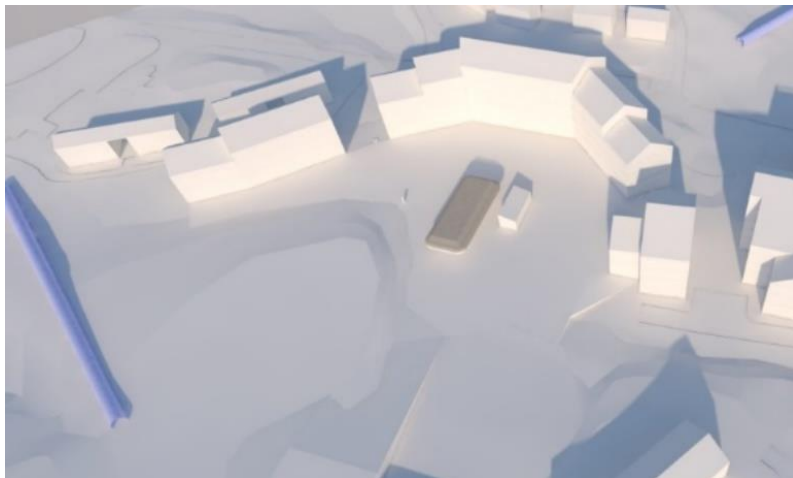
12:e juni kl. 12:00.

Friytor

Skidbacke med lift

Området framför bebyggelsen i hästskon planläggs som skidbacke med lift (N_1). Även byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av skidverksamheten ingår. Detta kan vara, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, kiosker, omklädningsrum, transformatorstationer och liknande som behövs för skidbackens verksamhet. Bygglov krävs inte om de är mindre än 30 kvadratmeter. Bestämmelsen gäller under genomförandetiden (a_2).

Befintlig Söderåsen Express ska ersättas med en ny 6-stollift. För att ge både ny och befintlig bebyggelsen bättre tillgång till liften får den en ändrad dragning. Dalstationen flyttas från dagens läge cirka 40 meter österut. Kring detta läge bildas ett skidtorget med byggnader i en hästskoformation, med hus innehållande både bostäder och service (se avsnitt Boende/verksamheter).



Vy över det nya skidtorget.

I samband med flytten av liften föreslås att dalstationens övervåning och den del som idag innehåller SkiStar shop rivs. 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.

Natur

Norr om Söderåsen stugby (Västra Sälen 3:103) finns ett område med större tallar. Området med tallar som ligger mellan Västra Sälen 3:103, Hemfjällsvägen och transformatorstationen avsätts som naturområdet (NATUR₁). För att bevara träden införs bestämmelserna, träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (träd₁) samt att bygglovs krävs även för fällning av träd (a₁).

För att behålla vegetationen på åsslänten som ligger mellan föreslaget bebyggelseområde och lokalgatan har området utlagts som naturområde (NATUR₁).

Exploateringen medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras.

Återställningen ska utföras med inhemska arter som passar i fjällmiljö och klarar klimatet i Kläppen. Inga massor som kan medföra att invasiva arter etablerar sig ska användas i området.

Gator och Trafik

Trafikmatning

Hemfjällsvägen som löper längs planområdets östra del matar trafik till området. Expressvägen kopplar samman Hemfjällsvägen med väg 66.

Planområdet föreslås trafikmats från Hemfjällsvägen via en ny tillfart i områdets södra del. Marken är i gällande detaljplan planlagd som gata vilken den även blir i denna plan, lokalgata (GATA₁).

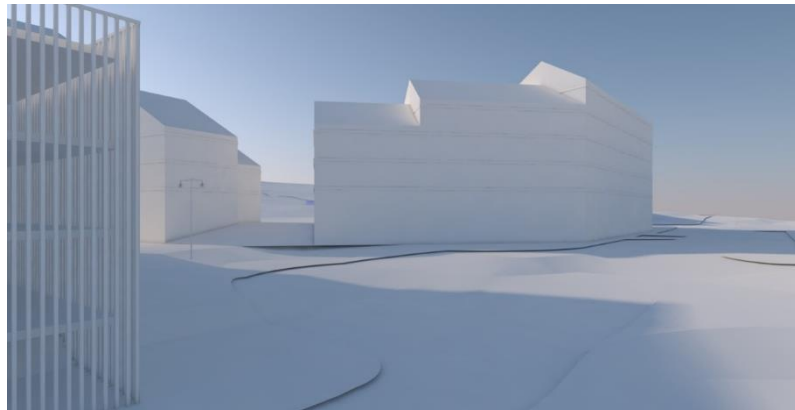
Parkeringsgaraget kan nås direkt från Hemfjällsvägen om en källarvåning anläggs och från lokalgatan i markplanet. Lokalgatan föreslås även mata ny fritidsbebyggelse som planeras på åsarna sydväst om aktuell detaljplan och har anpassats till den planläggningen.

Lokalgatan föreslås även mata fastigheten Västra Sälen 5:570 (Ski House 303), vilket var planlagt för även i gällande

detaljplan. Dagens infarart kommer i konflikt med den nya utformningen av planområdet.

Angöring

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



Vändzon invid Hemfjällsvägen sedd söderifrån.

För verksamheterna som planeras för 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.

Vänd- och lastzonerna kommer att anläggas på kvartersmark för boende, centrum (BC).



Förslag till dropp off-zon, lastzon och vändzon.

Kollektivtrafik

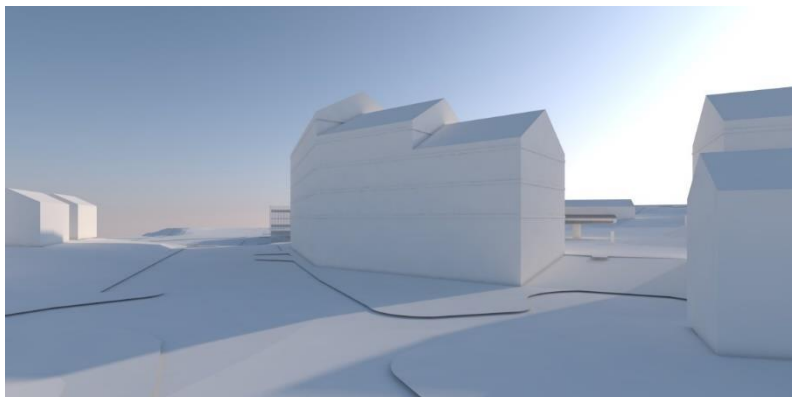
Reguljär busstrafik trafikerar hållplats Lindvallen Snöcentret vid Experiumtorget året om.

Bussangöring för skidbuss planeras till den nya vändzonen som föreslås längs Hemfjällsvägen.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport väster om Hundfjället och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Båda med busstransfer till Sälkfjällstorget.

Gång-, cykel- och skidstråk

Ett gång-, cykel- och skidstråk föreslås anläggas längs östra sidan av Hemfjällsvägen för att förbinda daggästparkeringen norr om planområdet med det nya skidtorget. Skidtorget föreslås ha en öppning mellan husen för att välkomna besökarna samt för att skapa plats för omdragning av bland annat dagvatten och fjärrvärme.



Entré/öppning in mot skidtorget sedd norrifrån Hemfjällsvägen

Ett gång-, cykel- och skidstråk föreslås också anläggas mellan den nya bostadsbebyggelsen och parkeringsgaraget i planområdets mellersta. Detta stråk länkas till skidtorget via en passage mellan husen för att välkomna besökarna samt för att skapa plats för omdragning av bland annat vatten och avlopp, el och fjärrvärme.



Passagen från skidtorget mot bebyggelse, parkeringsgarage och vändzon i planområdets mellersta del.

Den nya bebyggelse inom det planlagda området Fjällbäcken sydost om planområdet föreslås kopplas samman med skidtorget via den södra passagen genom anläggande av ett nytt gång-, cykel- 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-, cykel- och skidstråk framgår med röda pilar på karta nedan.



Förslag till gång-, cykel- och skidstråk inom planområdet och med närliggande områden.

Parkering

Behov

Inom planområdet föreslås boende, restauranger och butiker som medför parkeringsbehov. Förslaget som ligger till grund för detaljplanen medger cirka 750 bäddar.

Malung-Sälens kommun har ingen beslutad parkeringsnorm. Utgångspunkten vid beräkning av antalet parkeringsplatser för boende har varit Åre kommuns parkeringsnorm för Åre samhälle. Den föreskriver 12 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) för turistiskt boende vid gemensamt nyttjande p-platser. Eftersom Åre har bättre

allmänna kommunikationer än Sälenfjällen har platsbehovet ökats till 16 platser/1000 BTA. Restauranger och butiker är primärt för skidgäster och boende i närområdet och de flesta besökare bedöms komma på skidor från pistsystemet eller till fots. Här används 12 platser/1000 BTA verksamhetslokal.

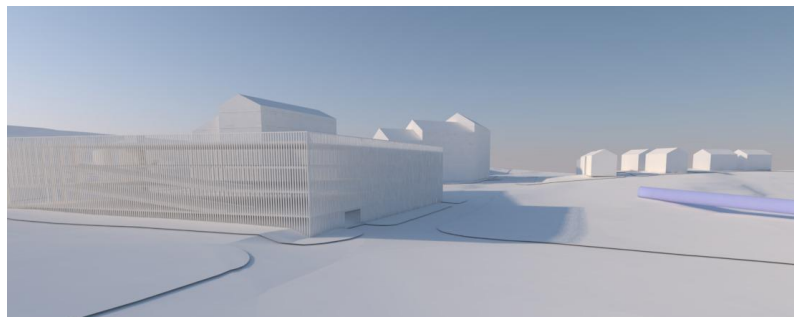
Inom planområdet föreslås cirka 11 500 kvadratmeter bruttoarea för boende och 2 500 kvadratmeter för restauranger och butiker vilket medför ett uppskattat parkeringsbehov om cirka 185 platser för boende och 30 platser för arbetande och gäster till verksamheterna, totalt cirka 215 platser.

Planerat antal

Totalt visar parkeringsförslaget 238 platser, 206 platser i garage (cirka 52 platser/plan) om fyra plan anläggs och 16 markparkeringplatser inom planområdet och 16 platser utanför planområdet vid Hemfjällsvägen vilket sammantaget beräknas täcka parkeringsbehovet för både bostäder och verksamheter. Möjlighet finns också att uppföra ytterligare ett garageplan, vilket skulle kunna skapa ytterligare cirka 52 platser.

Utförande

I planens mellersta del föreslås ett parkeringsgarage i fyra-fem våningar. Marken planläggs som parkering och centrum (PC) med en byggnadsarea på 2100 kvadratmeter (e₁). Centrumanvändningen begränsas till ett plan vilket innebär en bruttoarea på 1800 kvadratmeter (e₄). Om källarplan anläggs kan garaget angöras från Hemfjällsvägen i öster och markplan från tillfart i väster via planerad ny lokalgatan (GATA₁).



Vy söderifrån längs Hemfjällsvägen med det nya parkeringsgaraget.



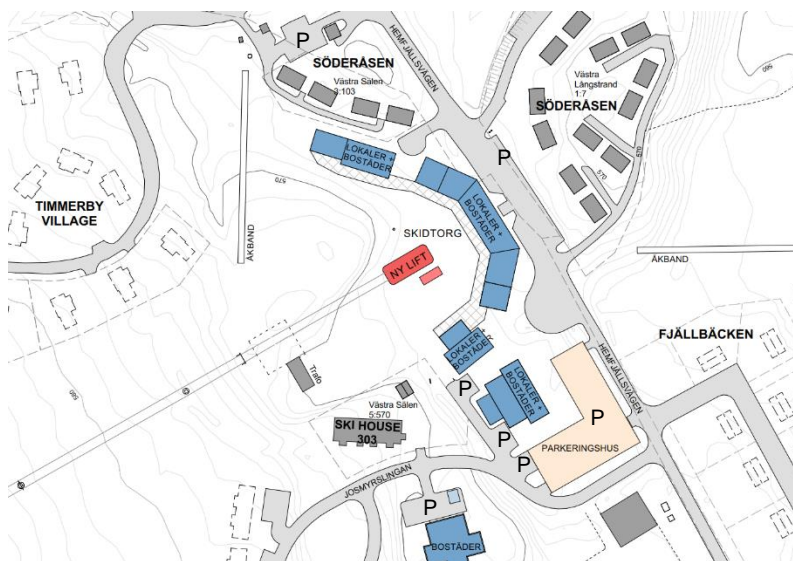
Exempel på parkeringshus, parkeringshuset Ekorren i Skellefteå.

Tre mindre parkerings skepp föreslås också anläggas väster om den nya bostadsbebyggelsen på mark för bostadsändamål och några platser vid bostadshuset längst söder ut, samt 16 platser vid Hemfjällsvägen, totalt 32 st.

Övriga förändringar

Inom detaljplanen, söder om Söderåsens stugby (Västra Sälen 3:103) ligger parkeringsplatser som tillhör stugby 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. Marken planläggs som markparkering (P₁). Parkeringarna har anpassats till befintliga träd som mätts in. Två-tre träd bedöms behöva tas ned.

Söderåsens stugby norr om Hemfjällsvägen har 16 platser uppmärskade 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 exempel till 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.



Parkeringsplatsernas lägen.

Föreslagna åtgärder bedöms täcka behovet av parkeringsplatser för både ny och befintlig bebyggelse i området.

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 riktvärdena 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.

Annan bebyggelse som planeras som kan komma att påverka trafiksituationen på Hemfjällsvägen och därmed detaljplanen är Fjällbäcken (lagakraftvunnen detaljplan 2018-11-19) samt sydväst om liften Söderåsen Express (laga kraft 2023-08-03). Dessa bedöms översiktligt alstra cirka 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 därmed.

Buller från skidanläggning

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boendet inom anläggningen är begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först nära boendeområden för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden prioriteras bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast bebyggelse sker tidigt direkt efter liftarnas stängning. Tiden för pistning närmast bebyggelsen är även väldigt kortvarig. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pistmaskin.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och delar av området ligger inom verksamhetsområde för spillvatten.

Lindvallens egna vattennät har övertagits av Vamas och anslutits till allmänt vattenverk i Sälens by.

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 Sälensfjällen så kommer inte avloppsreningsverket att nyttja maximal kapacitet under alla säsonger på året då året till största del består av lågsäsong.

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälensfjällen – idag och i framtiden*. De empiriska mätningarna av BOD7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe), $pe=0.54 \times B_T$ (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag bedöms resultera i runt 750 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med 405 pe (54 gram BOD7 per person och dygn). Därutöver tillkommer belastning från restaurang och övrig service som föreslås kring skidtorget.

Utifrån det nya tillståndet bedömer Vamas att Sälkfällets reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Befintlig bebyggelse inom området är ansluten till det allmänna av-nätet. Planområdet ska anslutas till den allmänna va-anläggningen för dricks- och spillvatten.

Omläggning av va-ledningar kommer att behövas i området då flera ledningar kommer i konflikt med föreslagen exploatering. Den part som initierar att ledningar måste flytta ska även bekosta den.

Inom planområdet finns ett par gamla råvattenbrunnar som inte längre är i drift. För att undvika läckage av föroreningar till grundvattnet vid byggnation i området ska exploatören täta brunnarna innan byggstart.

Dagvatten

En dagvattenutredning PM Dagvatten – Detaljplan Söderåstorget har tagits fram av Sitowise AB i Falun. Utredningen sammanfattas nedan.

I Malung-Sälens kommun finns i dagsläget inget antaget verksamhetsområde för dagvatten.

I praktiken innebär det att ansvaret för att ta hand om dagvattnet inom detaljplaneområden utanför verksamhetsområden hamnar på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten.

Ytvattenrecipienten för dagvatten från planområdet är Västerdalälven som nås efter cirka 3 km rinnsträcka i bäckar. Västerdalälven har enligt Länsstyrelsen statusklassning måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status (förvaltningscykel 3, 2017–2021).

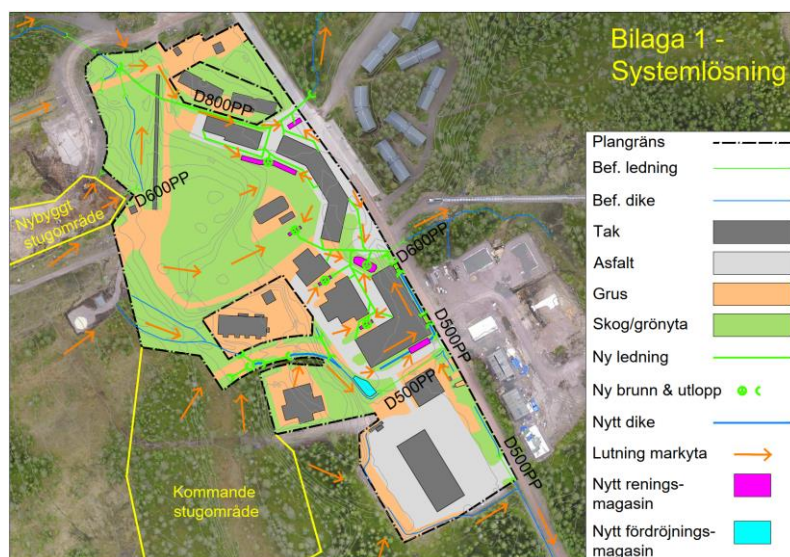
Målet är, enligt förvaltningscykel 3, att recipienten ska uppnå god ekologisk status till 2027 och god kemisk status till år 2027.

Att ekologiska statusen för recipienten måttlig beror till stor del på förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar – okända eller föråldrade.

Västerdalälven har ej god kemisk status på grund av för höga halter av bromerade difenyleter och kvicksilver. Detta är fallet för samtliga vattenförekomster i Sverige och beror till stor del på luftburna föroreningar. De nuvarande halterna för dock inte öka och renande åtgärder ska utföras för lokala punktkällor för dessa ämnen.

Planområdet ligger ovan den sedimentära bergförekomsten Fulufjället-Sälen som har god kemisk och god kvantitativ status.

Ett förslag på systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram baserat på förutsättningar, antaganden och beräkningar i dagvattenutredningen. Förslaget är ett sätt att hantera dagvattnet och andra likvärdiga varianter kan vara möjliga.



Förslag systemlösning.

Rening

En ökning på cirka 30–70 % av masstransporten av föroreningar riskerar att ske från planområdet om ingen rening sker. Eftersom rinnsträckan i bäckar nedströms planområdet är 3 km och ett flertal myrmarker passeras på vägen bedöms god rening ske på den sträckan innan dagvattnet når recipienten. För att undvika utsläpp av det mest förorenade dagvattnet från området föreslås att alla asfaltsytor leds till makadammagasin som har en reningseffekt på cirka 65–80 % för de flesta tungmetaller och olja.

Med denna rening samt den långa rinnsträckan i bäckar till recipienten bedöms inte exploateringen av planområdet bidra till någon försämring av miljökonsekvensnormerna för ytvattenrecipienten Västerdalälven.

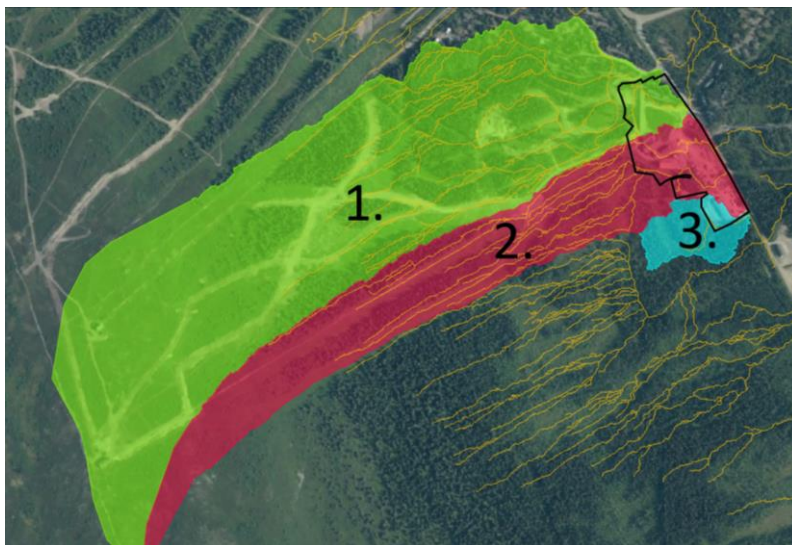
När det gäller påverkan på grundvattenförekomst Fulufjället-Sälen utgör planområdets yta cirka 0,00003 % av dess totala utbredning. Bidraget från detaljplanen är därmed i princip

försumbar. Förslaget i systemlösningen med stor andel grusade ytor, som möjliggör infiltration, innebär att den kvantitativa statusen inte påverkas jämfört med idag.

Den påverkanskälla på grundvattenförekomsten som beskrivs i VISS och som förekommer inom planområdet är "Transport och infrastruktur". Parkeringsytorna inom detaljplanen ökar något jämfört med idag. I systemlösningen föreslås rening av dessa vilket inte finns idag. Sammantaget gör detta att planens påverkan på grundvattenförekomsternas kemiska status bedöms som försumbar.

Fördröjning

För att flödena ut från planområdet inte ska öka vid ett 10-årsregn krävs 1 m³ magasin för avrinningsområde 1 och minst 14 m³ magasin för avrinningsområde 2. Inom avrinningsområde 3 sker ingen förändring av markanvändningen jämfört med idag.



Avrinningsområden (1 – 3), plangräns (svart linje) samt rinnstråk (gula linjer).

En lämplig placering av fördröjning inom avrinningsområde 2 kan vara vid punkt A i figur nedan. Eftersom beräkningarna av flöden från naturmarken uppströms är osäkra föreslås att en större lågpunkt/breddning av diket skapas vid trummans inlopp där dagvattnet kan stiga bakåt vid kraftiga flöden. Denna fördröjning (på minst 14 m³) gör att befintliga trummor (dimensioner på 500 mm) kan behållas fram till och med punkt 2 (i figur 10). Fördröjningsvolymen som krävs för

avrinningsområde 1 uppnås i de makadammagasin som anläggs för rening men även har en fördröjande funktion.



Förslag på placering (punkt A) av fördröjningsmagasin för avrinningsområde 2.

100-årsregn

Vid ett skyfall (100-årsregn) kommer flödet inom planområdet att öka något efter exploatering utan fördröjande åtgärder. Detta gäller framför allt för avrinningsområde 2.

För att undvika skador på nya byggnader höjdsätts marken med lutning bort från husen.

Huvudavrinningsstråken genom planområdet från avrinningsområde 1 & 2 måste behållas genom att befintliga lågstråk/diken behålls och/eller nya anläggs längs dessa. Ledningar & trummor längs dessa stråk dimensioneras för att kunna avleda flöden upp till ett 10-årsregn. Vid händelse av större regn än så behöver dagvattnet kunna hanteras ytligt vilket kräver höjdsättning som möjliggör detta.

Om höjdsättningen utförs enligt ovanstående förslag riskerar inte skador på byggnader eller andra anläggningar uppkomma inom eller nedströms planområdet vid ett 100-årsregn.

Slutsats

Med föreslagen utformning med makadammagasin vid asfaltsytor kommer exploateringen inom detaljplaneområdet

inte att bidra till någon försämring av miljökonsekvensnormerna för ytvattenrecipienten- eller grundvattenförekomsten.

Fördröjningsanläggningar på minst 1 och 14 m³ (för avrinningsområde 1 respektive 2) krävs för att teoretiskt hålla flödet vid ett 10-årsregn på samma nivå som idag. Utrymme för dessa magasin finns primärt i grönytor inom detaljplanen.

Huvudavrinningsstråken genom avrinningsområde 1 & 2 måste höjdsättas för att även efter exploatering kunna avleda 100-årsregnet ytligt genom planområdet.

Ledningen längs huvudavrinningsstråket genom avrinningsområde 1 måste läggas om runt nya byggnader och uppgraderas till en 800 mm-ledning för att kunna hantera 10-årsregnet om ingen fördröjning utförs i planområdets nordvästra hörn.

Befintliga ledningar & trummor längs huvudavrinningsstråket genom avrinningsområde 2 kan behållas med dimensioner på 500 mm om fördröjningsmagasin enligt ovan anläggs.

Om dagvattenhanteringen utförs som föreslagen systemlösning eller likvärdigt bedöms en hållbar lösning uppnås.

Markarbeten ska utföras med särskild hänsyn till grundvattnet. Försiktighetsmått ska vidtas för att undvika föroreningar av grundvatten, till exempel i samband med förvaring av bränsle och vid bränslepåfyllning av maskiner. Eventuellt spill eller läckage ska samlas upp omedelbart och eventuell förorenad mark ska grävas bort.

El/tele

Området är anslutet till Malung-Sälens Elnät AB:s nät. Det finns idag tre befintliga transformatorstationer inom planområdet. En i norra delen av planområdet och en i den södra delen av planområdet. Den norra planläggs som transformatorstation (E₁) och den södra som tekniska anläggningar då där även ligger en pumpstation. Den tredje är kundägd, ligger vid befintlig dalstation till Söderåsen Express och förser skidverksamheten med el. Den ligger på mark som planläggs som skidbacke med lift (N₁). Att den är

kundägd innebär att Malung-Sälens Elnät inte kan ansluta nya abonnenter till den.

I de befintliga transformatorstationerna som Malung-Sälens Elnät har rådighet över finns ingen kapacitet att ansluta planens föreslagna byggnation. Planen medger att byggnader för områdets tekniska försörjning, till exempel transformatorstationer, får uppföras på kvartermark samt att bygglov inte krävs om de är mindre än 15 kvadratmeter.

Ellevio har en markförlagd regionnätledning i Hemfjällsvägen, med ledningsrätt 2023-3356.1. Regionnätledningar är viktiga för elförsörjningen av ett större område. Det är viktigt att det säkerställs att ledningen inte skadas genom exempelvis byggnader eller plantering av träd hamnar för nära ledningen.

Om schaktning och andra arbeten kommer att ske inom säkerhetsområdet (3 meter) till ledning finns flera olika hänsynskrav att ta i beaktande. Orsaken till hänsynskraven är att säkerställa en säker arbetsmiljö (för den som utför arbetet invid ledningen), ett driftsäkert elnät och kapaciteten i elnätet. Planerade avbrott på den här typen av ledningar har en lång planeringshorisont, avbrottstiden är begränsad och förläggs normalt enbart på sommarhalvåret då det är låglastperiod (maj-september).

Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Värme

Befintlig bebyggelse inom området är anslutet till Lindvallens fjärrvärmenät. Möjlighet finns att ansluta den nya bebyggelsen.

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.

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.

Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Avfall

Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering. Kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas.

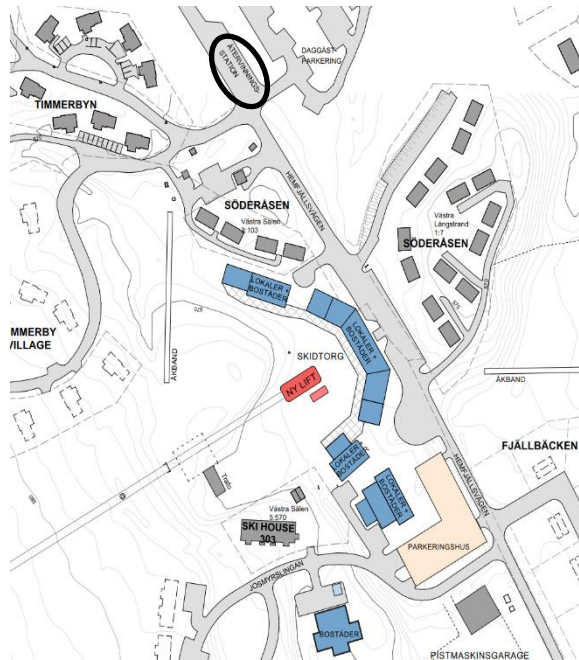
Inom planområdet ligger idag en återvinningsstation direkt söder om de två hus som tillhör Söderåsens stugby. Denna behöver flyttas till följd av den nya bebyggelse som föreslås kring Söderåstorget.



Befintlig återvinningsstation inom programområdet.

Det finns även en återvinningsstation direkt norr om planområdet vid infarten till Timmerbyn.

En successiv övergång från flera mindre till större stationer pågår. En ny större återvinningsstationen är anlagd vid Hemfjällsvägen vid daggästparkeringen. Den försörjer flera befintliga stugområden samt nya boendeområden i närområdet och ersätter mindre återvinningsstationer. Även Söderåstorget kan använda denna återvinningsstation.



Befintlig större återvinningsstation markerad med svart ring.

Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 10 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

En prioriterad brandpost finns vid Experium cirka 600 meter norr om planområdet. En mindre brandpost finns vid pistmaskinsgaraget inom 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.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd hösten/vintern 2023 och granskning vintern/våren 2024 för att kunna antas under våren/sommaren 2024.
Huvudman	<p>Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. 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.</p> <p>Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</p> <p>När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.</p>
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Västra Sälen 5:571 och del av fastigheten Västra Sälen 5:3 som ägs av Fjällinvest AB samt inom del av fastigheten Västra Sälen 7:247 som ägs av Skistar AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Exploatören bygger och flyttar ledningar för teknisk försörjning inom planområdet.

Ny bebyggelse som planeras inom planområdet ska anslutas till nytt kommunalt vattenverk i Sälens by. Bebyggelsen ska också anslutas till kommunalt avlopps nät.

Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avlopps nät samt anordnande av återvinningsstation. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan Vamas och exploatören.

Vägar och parkeringar

Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar både inom och utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning och servitut

Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar och servitut som detaljplanen ska förhålla sig till.



Befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter i och runt planområdet.

Västra Sälen ga:39, ändamål Huvudvägar samt gång- och skidstråk. Här sker inga förändringar anseende ytor.

Västra Sälen ga:40, ändamål Lokalgator och parkeringsplatser för boende. Gemensamhetsanläggningen omprövas, ytor norr om fastighet Västra Sälen 3:103 får ny markanvändning parkering i aktuell detaljplan och bör införlivas i anläggningen.

Västra Sälen ga:42, ändamål Grönområden i mellersta och södra Lindvallen. Gemensamhetsanläggningen omprövas, ytor norr om Västra Sälen 3:103 som ingår i gemensamhetsanläggningen får ny markanvändning parkering i aktuell detaljplan.

Servitut 2023-2386.7, ändamål Utfartsväg, till förmån för: Västra Sälen 3:103 och belastar Västra Sälen 5:3. Parkeringsplatserna flyttas till norra sidan av fastighet Västra Sälen 3:103. Servitutet kan utgå. Den nya parkeringsmarken ska ingå i gemensamhetsanläggningen Västra Sälen ga:40. Parkeringsmarken ansluter mot fastighet Västra Sälen 3:103, inget nytt servitut med ändamål utfartsväg behöver upprättas.

Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i gemensamhetsanläggningarna. Nybildade fastigheter kommer att erhålla andelstal i Västra Sälen ga:39, ga:40 och ga:42 i samband med avstyckning.

Som en följd av planförslaget behöver Västra Sälen ga:42 omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Om det på grund av omprövningen uppkommer en skada ska markägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § anläggningslagen).

Ändringar av befintliga gemensamhetsändringar och servitut sker genom omprövning hos Lantmäteriet. Exploatören initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Parallellt med planområdets östra gräns i Hemfjällsvägen finns en markförlagd regionnätledning med ledningsrätt 2023-3356.1, ändamål Starkström. Utrymme som upplåtits för ledningen är ett 5 meter brett område med ledningen i

	mitten, för att se till, underhålla och reparera jordkabel. Inga förändringar för ledningsrätten.
Fastighetsbildning	Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheterna Västra Sälen 5:3, 5:571 och 7:247.
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	En grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö

Marken består huvudsakligen av grusade ytor samt skidbacke och några mindre områden med träd. En mindre trädunge längs Hemfjällsvägen kommer att tas i anspråk samt en del av träden mellersta västra delen i planområdet. Träddungen norr om Söderåsens stugby (Västra Sälen 3:103) skyddas.

Boendemiljö

Planförslaget medför översiktligt en exploatering motsvarande cirka 750 bäddar. Den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar, backar och övrig service varvid antalet biltransporter kan minimeras. Inga riktvärden för buller bedöms överskridas.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon stor omfattning då byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande fritidsbostäder är lägre nyttjade än under vintersäsongen.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Mathias Westin, Sitowise AB i Falun och arkitekt Karin Bellander Lindberg, Gisteråsjöstrand Arkitektur AB på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Amitis Fouladi på Malung-Sälens kommun.

	Instans	Datum
Beslut om samråd Antagen Vunnit laga kraft	MSN	2023-11-15, § 131

Vid handläggning av detaljplanen har *Plan- och bygglagen (2010:900)* används.