



**Detaljplan för
SOLBACKEN I TANDÅDALEN**

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2017-03-31

PLANBESKRIVNING

2017-03-31

Detaljplan för **SOLBACKEN I TANDÅDALEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- VA-karta
- Solstudie
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom nu aktuellt planområde gäller huvudsakligen "Detaljplan för Fjällhotellet väst". Gällande detaljplan medger utbyggnad av Solbackenområdet med ett 100-tal lägenheter motsvarande ca 800 bäddar i form av enkelhus och parhus i max två våningar samt uppförande av transportlift. Området har hittills byggts ut motsvarande ca 380 bäddar.

Önskemål finns nu om att omdisponera området så att nya lägenheter förläggs närmare de centrala delarna av Tandådalens anläggning samt att flytta planerad transportlift i gällande detaljplan till ett annat läge. Inom området närmast Tandådalens centrala parkering finns också önskemål om uppförande av nya lägenheter/alternativt hotell (Tillfällig vistelse) samt handel- och servicefunktioner i bebyggelsens bottenvåningar för att kunna vidareutveckla Tandådalens centrum. En ny större parkering för besökande daggäster planeras också anläggas inom område som idag används som husvagnscamping.

Planförslaget medför en ökning av ca 200 bäddar jämfört med gällande detaljplan.

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

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Sälenfjällen vid Tandådalsens centrum, mellan Kalvtjärnsvägen som är infartsväg till Tandådalsens anläggning och Fjällhotellet. Avgränsningen av planområdet har anpassats till gällande planer.

Areal

Planområdets areal är ca 6,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheterna Lima Besparingskog 1:4 som ägs av Skistar AB, Lima Besparingskog 1:18 som ägs av Fjällinvest AB (c/o Skistar AB), Lima Besparingskog 1:19 som ägs av Tandådalsens Fjällhotell Service AB (c/o Skistar AB) samt Lima Besparingskog s:1 som ägs av Lima besparingskog.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

- Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt MB miljöbalken 3 kap 6 §, *Transtrandsfjällen*
- Planområdet ligger inom området *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksröset*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

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.
- Översiktsplan för Tandådalen-Hundfjället (fördjupning), antagen av KF 2002-05-27.

I den fördjupade översiktsplanen för Tandådalen/ Hundfjället ligger området för denna detaljplan huvudsakligen inom rekommendationsområde Bf13 Fjällhotellet väst. Planen berör även mindre delar av Bh1 Tandådalens Fjällhotell, P5 Befintlig parkering invid Tandådalens centrum samt mindre del av område T3 Kalvtjärnsvägen som anger att en cirkulationsplats bör anläggas i korsningen Kalvtjärnsv./ Stjärnvägen.

Rekommendationsområde Bf13 Fjällhotellet väst anger att området bör användas för fritidsbebyggelse och stugby. För Bf13-området anges bl.a. följande rekommendation:

”området avses exploateras för fritidsboende med relativt hög exploatering. Ny detaljplan krävs. Vid exploatering av området ska en skogssidå bevaras mot Kalvtjärnsvägen och parkeringen sydost om området.”

Rekommendationsområde Bh1 Tandådalens fjällhotell som till mindre del berör planområdet anger att området bör användas för hotelländamål. För den del av BH1-området som berör detaljplanen ges följande rekommendation:

”Ett sammanhängande skogsparti ska sparas söder om den planerade utbyggnaden”.

Detaljplaneförslaget avviker från rekommendationen i översiktsplanen på så sätt att det i detaljplanen föreslagna N-området (liftområdet) inte finns redovisat i översiktsplanen samt att det sammanhängande skogsparti som pekas ut som lämpligt att sparas delvis kommer att tas i anspråk för ny lift.

En naturvärdesinventering har tagits fram för planområdet och som visar att inga naturvärden återfinns där lift planeras. Planen anger även att träd för liftgatan ej får fällas till mer än 5 meters bredd. Ingreppet i skogspartiet bedöms som måttligt. För skogsparti som sparas anges att träd endast får fällas i enstaka fall där träden riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse (n₁).

Detaljplaneförslaget avviker vidare från den fördjupade översiktsplanen genom att bostäder och handel till viss del föreslås inom område P5 Befintlig parkering invid Tandådalen centrum. I den kommuntäckande översiktsplanen anges dock att handel och service bör tillåtas utvecklas inom redan etablerade centrumbildningar såsom ex. Tandådalen som motsvarar behoven i respektive område. Vidare sägs i översiktsplanen att den fortsatta utvecklingen gällande fritidsbostäder i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktaga områden.

De gjorda avstegen från den fördjupade översiktsplanen bedöms som små. Avstegen bedöms också huvudsakligen överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanens intentioner.

Program för planområdet

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner m m

Följande detaljplaner ligger helt eller delvis inom planområdet:

- Detaljplan för Fjällhotellet väst. Laga kraft 2006-04-21 (L61)
- Detaljplan för Tandådalen centrum – utökad parkering. Laga kraft 1995-09-22. (L36)
- Detaljplan för del av Besparingssskogen 1:1. Laga kraft 1987-12-21 (L23)
- Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tandådalen Vårdshus. Laga kraft 1985-03-13 (L16)

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2016-03-23 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som

redovisas längre fram i denna planbeskrivning görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

- Mark och vegetation** Området utgörs av sydvästsluttningen mellan Tandådalsens fjällhotell och Kalvtjärnsvägen. I området finns en större öppen grusyta för husvagnscamping. Mot Kalvtjärnsvägen och i de övre delarna av området växer tallskog på ljungdominerad mark. Områdets södra delar omfattar delar av den stora parkeringen i Tandådalsens centrum. Marken inom planområdet sluttar från ca 641 m.ö.h. i öster till ca 625 m.ö.h. i väster och söder.
- Naturvärdesinventering** En naturvärdesinventering har genomförts för planområdet av HL Taigabas under augusti-september 2015. Enligt inventeringen består naturmarken inom området av medelålders likåldrig tallskog. Skogsmarken är helt trivial trots att den saknar tydliga spår av äldre huggningar. Inga överståndare finns och naturvärdesbärande element saknas. Fältskiktet består av en svårbestämd typ med blandning av blåbär, lingon och ljung. Bottenskiktet är magert med väggmossa och renlav. På en yttre del av en schaktad slänt mot parkeringen i söder finns ett exemplar av fridlyst mattlumner. Då denna plats redan är tagen i anspråk och planlagd i redan gällande detaljplan bedöms ingen särskild hänsyn behöva tas till växten.
- Geotekniska förhållanden** Marken inom området består huvudsakligen av morän. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar etc.
- Strandskydd** Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

I planområdets nordöstra del samt nordost om planområdet finns befintlig bebyggelse i form av enkelhus och parhus i två våningar. Lägenheterna finns i två storleksvarianter och inrymmer 4 eller 8 bäddar. Befintlig bebyggelse omfattar idag ca 380 bäddar.



Befintlig bebyggelse i Solbackenområdet.

Bostäder (B)

Planområdet rymmer två kvarter för bostäder. Inom det norra kvarteret föreslås Solbackenområdet kompletteras med samma hustyper som finns i området idag (2 våningar). För planområdets sydvästra delar föreslås en hustyp i samma skala som Solbackenhusen men något högre (2-3 våningar) och där husen successivt trappas upp i höjd ju närmare centrum man kommer.

Norra kvarteret

Planområdets norra kvarter rymmer idag 12 lägenheter och 88 bäddar. De mindre husen har lägenheter med 4 bäddar och de större 8 bäddar.

För att erhålla en variationsrik bebyggelsemiljö i området planeras kvarteret kompletteras med både enkelhus och parhus i två våningar och med olika lägenhetsstorlekar.

Det norra kvarteret föreslås kompletteras med ca 28 nya lägenheter och för kvarteret medges en största

byggnadsarea på 2200 m² (BYA). Lägenheternas storlek föreslås variera mellan ca 4 och 8 bäddar. Byggrätten inom tomtområdet har i snitt beräknats utifrån en maximal byggnadsarea (BYA) per lägenhet på ca 110 m². Minsta storlek på fastighet inom användningsgräns är 11400 m² (d₁) vilket innebär att kvarteret inte kan styckas av i flera fastigheter.

För området medges bebyggelse i två våningar. Vinds- eller suterrängvåning får inte anordnas utöver högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,2 m och taklutningen till max 30 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor. Maximal storlek för varje enskild byggnad är satt till 250 m² byggnadsarea vilket ungefär motsvarar den större hustypen i området idag. Härutöver får skärmtak, balkonger, kallförråd och dylikt uppföras. Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.

Befintligt antal bäddar inom kvarteret är ca 90 st och nya bäddar ca 190 st.

Sydvästra kvarteret

Inom planområdets sydvästra kvarter föreslås mellan 16 och 32 nya lägenheter och för kvarteret medges en största byggnadsarea på 600 respektive 1100 m² (BYA). Lägenheternas storlek föreslås variera mellan ca 6 och 12 bäddar. Byggrätten inom tomtområdet har i snitt beräknats utifrån en maximal byggnadsarea (BYA) per hus på ca 250 m². Minsta storlek på fastighet inom användningsgräns är 4800 m² (d₁) vilket innebär att kvarteret inte kan styckas av i flera fastigheter.

För området medges bebyggelse i två våningar i den västra delen och tre i den östra så att husen successivt trappas upp i höjd närmare centrum. Vinds- eller suterrängvåning får inte anordnas utöver högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 6,2 resp. 9,0 m och taklutningen till max 30 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor. Maximal storlek för varje enskild byggnad är satt till 250 m² byggnadsarea vilket ungefär motsvarar den större hustypen i Solbackenområdet idag. Härutöver får skärmtak, balkonger, kallförråd och dylikt uppföras.

Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.

Beräknat antal bäddar inom kvarteret är ca 190 st.

Bostäder (B)

Tillfällig vistelse (O)

Detaljhandel. Detaljhandel får enbart anordnas i markplanet. (H)

I planområdets södra del som vetter mot den stora parkeringen i centrum föreslås ett kvarter för bostäder (B) och tillfällig vistelse (O) och som medges inrymma detaljhandel i husens bottenvåningar (H). Kvarteret rymmer mellan ca 20-40 nya lägenheter om handel och service anläggs i husens bottenvåningar närmast parkeringen. Lägenheternas storlek föreslås variera mellan ca 6 och 12 bäddar.

Största tillåtna byggnadsarea är 1800 m² (BYA). Byggrätten har i snitt beräknats utifrån en maximal byggnadsarea (BYA) per hus på ca 250 m² samtidigt som husen medges byggas ihop med en sammanhängande bottenvåning närmast parkeringen. Minsta storlek på fastighet inom användningsgräns är 5900 m² (d₁) vilket innebär att kvarteret inte kan styckas av i flera fastigheter.

För området medges bebyggelse i fyra våningar varav bottenvåningen för handel och service föreslås utföras som suterrängvåning närmast parkeringen. Vinds- eller suterrängvåning får inte anordnas utöver högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är begränsad till 12,0 m och taklutningen till max 30 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor. Byggnaderna ska ha fasader av trä och matta takmaterial.

Beräknat antal bäddar inom kvarteret är ca 250 st.



Vy från från sydväst



Vy längs gata i området med Fjällhotellet i fonden

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.

Friytor

Naturmiljö (NATUR)

Mark utanför bebyggelseområden har lagts ut som naturområden. Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas där-

ifrån. Naturområdet framför det befintliga Fjällhotellet saknar naturvärden enligt framtagen naturvärdesinventering men är av vikt ur miljösynpunkt att bevara. Planbestämmelse har införts som anger att träd endast får fällas i enstaka fall där träden riskerar att orsaka olycka eller skada bebyggelse (n₁).

Närmast Kalvtjärnsvägen läggs ett naturområde ut i planen och där kompletterande plantering är önskvärd. Naturmark läggs även ut mellan befintlig och ny bebyggelse inom Solbackenområdet. Även ett naturområde väster om Kalvtjärnsvägen tas med i planen för att anpassa gränserna till gällande detaljplan.

Lift (N)

Området är planerat utifrån skidåkningens villkor med så kallat "ski in/ski out", vilket innebär att man i stort sett från alla lägenheter kan glida in i lift- och backsystemet och efter avslutad skidåkning hem igen.

En förbindelselift föreslås inom den sydöstra delen av planområdet. Liften skapar en bättre tillgänglighet till skidbackarna för boende i området samt för besökande daggäster som föreslås parkera inom parkering (P) som på sikt planeras anläggas och ersätta befintlig husvagnscamping i planområdets västra del.

Träd för liftgatan (n₂) får ej fällas till mer än 5 meters bredd. Ingreppet i naturområdet bedöms därmed som måttligt.

Trafik

Lokaltrafik (GATA₁)

Planområdet trafikmatas från Nya Fjällvägen (riksväg 66) via Kalvtjärnsvägen. Kalvtjärnsvägen är infartsväg till Tandådalens fjällanläggning. Husvagnsvägen ansluter till Kalvtjärnsvägen direkt norr om planområdet och leder upp mot Tandådalens fjällhotell.

Direkt nordväst om planområdet finns en fyrvägs-korsning mellan Stjärnvägen (som i korsningen mot Kalvtjärnsvägen byter namn till Husvagnsvägen) och Kalvtjärnsvägen. I översiktsplanen för Tandådalen/Hundfjället föreslås att fyrvägs-korsningen ersätts med en cirkulationsplats. Utrymme har lämnats för en

framtida cirkulation utanför planområdet.

I området där Kalvtjärnsvägen leder fram till Tandådalen centrum föreslås en cirkulation som matar Kalvtjärnsvägen vidare söderut, befintlig parkering i öster och planerad ny bebyggelse inom planområdet.

Parkering (P)

En ny parkering (P) för besökande daggäster planeras att anläggas och på sikt ersätta befintlig husvagnscamping i planområdets västra del. Parkering för daggäster finns även direkt söder om planområdet. Denna kommer delvis att tas i anspråk för ny bebyggelse i nu aktuellt planförslag. De parkeringar som försvinner kommer att ersättas inom det nya parkeringsområdet (P). Det nya parkeringsområdet kommer att ges god tillgänglighet och knyts samman med backsystemet genom att ny lift tillskapas (N).

Ett mindre befintligt parkeringsområde finns i planområdets sydöstra del. Parkeringen föreslås främst nyttjas av boende inom det södra bostadskvarteret.

Samtliga hus som planeras i området föreslås ha sina parkeringsplatser i direkt/nära anslutning till respektive lägenhet. Parkeringsbehovet har beräknats till en p-plats per 4 bäddar.

Kollektivtrafik

Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regional flygplats ligger i Mora. Reguljär busstrafik passerar under turistsäsong längs rv 66 norr om planområdet där busshållplatser är belägna. Busshållplatser finns även i anslutning till Tandådalens och Hundfjällets skidanläggningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Inom planområdet planeras ett tillskott med ca 200 bäddar jämfört med gällande detaljplan för Solbackenområdet.

Dricksvatten

Området kommer att försörjas via den kommunala

vattentäkten i Tandådalen. Vattenverket får sitt råvatten från 3 stycken grusfilterbrunnar i anslutning till vattenverket. Enligt vattendom får vattenverket ta ut 2500 m³/d i genomsnitt under året och maximalt 4320 m³/d under ett och samma dygn. Under högsäsong nyttjas strax över 60% av vattenverkets årliga medelkapacitet.

Vattenförbrukningen för tillskottet med ca 200 bäddar jämfört med gällande detaljplan bedöms uppgå till 24 m³ per medeldygn (200 bäddar x 120 l/dygn) under högsäsong.

Vattenverket i Tandådalen har tillräcklig kapacitet att försörja det planerade området.

Avlopp

Avloppsvattnet från planområdet leds till Tandådalens reningsverk respektive Sälkfällets reningsverk beroende på anläggningarnas totala belastning. De båda reningsverken är sammanlänkade med en överföringsledning, som möjliggör pumpning från Tandådalen till Sälkfället och kan därför betraktas som en enhet.

Avloppsbelastningen från tillskottet med ca 200 bäddar jämfört med gällande detaljplan bedöms motsvara 140 PE (70g BOD7 per person och dygn).

Sälkfällets reningsverks har nyligen byggts ut med kapacitet för totalt 50 000 bäddar. Tandådalen har tillstånd att ta emot motsvarande 13 600 bäddar. Reningsverken har därmed tillsammans god kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde.

Ledningsnät

Förslag på nya vatten- och avloppsledningar redovisas på bifogad VA-karta framtagen av Sweco Environment daterad 2016-05-16.

EI

Området är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät. Ny bebyggelse planeras att anslutas till nätet.

Närmaste transformatorstation ligger i planområdets nordöstra del (E).

Tele	Skanova har teleledningar inom planområdet. Omdragning av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploitören.
Värme	Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.
Avfall	Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymme för källsortering av avfall ska finnas. En återvinningsstation finns längs Husvagnsvägen i planområdets norra del (E). Inom området inryms även nyckelutlämningservice.
Brandskydd	Planområdet ligger inom 15 minuters insatstid från räddningsstation i Lindvallen. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Kommunens riktlinjer gällande brandvattenförsörjning för den tänkta bebyggelsen i planen kan uppfyllas. Närmaste brandpost finns idag vid Ski shopens norra fasad. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnitt 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.
BEHOVS- BEDÖMNING	Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen be-

byggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper

Området utgörs av sydvästslutningen mellan Tandådalen fjällhotell och Kalvtjärnsvägen. I området finns en större öppen grusyta för husvagnscamping. Mot Kalvtjärnsvägen och i de övre delarna av området växer tallskog på ljungdominerad mark. Marken inom planområdet sluttar från ca 641 m.ö.h. i öster till ca 625 m.ö.h. i väster. I planområdets nordöstra del samt nordost om planområdet finns befintlig bebyggelse i form av enkelhus och parhus i två våningar.

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

Planförslaget möjliggör anläggande av bostadsbebyggelse, bebyggelse för tillfällig vistelse samt detaljhandel i bottenvåningen på de hus som föreslås närmast den stora parkeringen i centrum. Bebyggelse får uppföras i två till fyra våningar. Detaljplanen rymmer sammanlagt ca 200 nya bäddar jämfört med gällande detaljplan.

Tillfart till området sker från Husvagnsvägen och Kalvtjärnsvägen.

Detaljplanens tänkbara effekter

Detaljplanen medför en viss ökning av byggrätterna i området jämfört med gällande detaljplan motsvarande ca 200 bäddar.

Planen bedöms kunna resultera i en något ökad trafikstring inom Tandådalen jämfört med vad gällande detaljplan bedöms kunna ge upphov till. Ökningen bedöms dock bli måttlig då den planerade bebyggelsen kommer att ha direkt gång- och skidkontakt med service och restauranger samt intilliggande fjällterräng med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

Behovet av VA-försörjning ökar något jämfört med gällande detaljplan (+ 200 bäddar). Kapaciteten bedöms tillräcklig.

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

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

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

Naturmiljö och landskapsbild

Naturmark tas i anspråk för uppförande av ny bostadsbebyggelse. Området inrymmer dock inga särskilt utpekade naturvärden som kräver hänsyn. Exploateringen bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

Den nya bebyggelsen har anpassats till landskapet och där större befintliga vegetationspartier i öster sparats i möjligaste mån. För liftgatan får endast en smal korridor (fem meter) för liften upphuggas.

Den större parkering som planeras i området har förlagts till ett större grusat område som idag används som husvagnscamping. Parkeringen påverkar därmed ingen befintlig naturmiljö negativt.

Mellan Kalvtjärnsvägen och den nya parkeringen/ bostadsbebyggelsen har ett naturområde avsatts i planen och där kompletterande plantering planeras.

Boendemiljö

Planförslaget medför maximalt en ökning av antalet bäddar med ca 200 jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför i en något ökad trafikstring. Ökningen bedöms dock bli liten då den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med service och restauranger samt intilliggande fjällterräng med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras.

En solstudie har tagits fram som redovisar hur skuggbilden påverkas av den nya bebyggelsen för intilliggande bostadsbebyggelse på andra sidan Kalvtjärnsvägen (Fjällvillorna). Solstudien visar den maxi-

mala skuggbilden vid tre dagar på året. Dessa dagar, vårdagjämningen den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämningen den 22 september, är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning av skuggverkan. Samtliga datum redovisas med fyra tider på dygnet, på morgonen 09:00, mitt på dagen 12:00, eftermiddagen 15:00 och på kvällen 18:00. Av resultatet från solstudien görs slutsatsen att den nya bebyggelsens föreslagna höjder ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugor är lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2016 och granskning i början av 2017 för att kunna antas under våren/sommaren 2017.
Huvudman	Huvudman för området i sin helhet under utbyggnadsskedet är Skistar AB. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom och angränsande till planområdet. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheterna Lima Besparingskog 1:4 som ägs av Skistar AB, Lima Besparingskog 1:18 som ägs av Fjällinvest AB (c/o Skistar AB), Lima Besparingskog 1:19 som ägs av Tandådalsens Fjällhotell Service AB (c/o Skistar AB) samt

Lima Besparingsskog s:1 som ägs av Lima besparingsskog.

Inom befintlig husvagnscamping i planområdets västra del finns en mindre byggnad som idag inrymmer en pizzeria. Denna ägs och hyrs ut av Skistar. Byggnaden planeras att flyttas bort från området när husvagnscampingen görs om till parkering (P).

Avtal I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Skistar AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. El- respektive VA-ledningar ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Samordning mellan exploitören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar m m förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploitören.

Vägar och parkeringar Exploitören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Respektive kvarter inom planområdet avses bilda separata fastigheter.

Ledningsrätt En större matande elledning löper från transformatorstationen i norr (E) och vidare söderut genom bebyggelsen. Delar av ledningen kan komma att behöva dras om med anledning av planerad exploatering varför något u-område (område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar) inte läggs ut i detaljplanen. Ledningsrätt för ledningen föreslås skapas när området är helt utbyggt.

Befintliga större matande VA-ledningar ligger i detaljplanen huvudsakligen inom områden för allmän plats eller inom parkeringsytor som inte får bebyggas, varför u-områden inte bedöms nödvändigt att införa inom planområdet. Om någon av dessa ledningar vid slutlig projektering och utbyggnad inom planområdet kommer att ligga inom kvartersmark för bebyggelse föreslås ledningsrätt skapas.

Omdragning av ledningar till följd av planerad exploatering bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggning Genom förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Detaljplanen kan föranleda justering av andelstal i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Lima Besparingsskog ga:1 avseende väg.

Fastighetsredovisning, grundkarta En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Sweco Architects i Falun

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

	Instans	Datum
Beslut om samråd	BN	2016-06-22
Antagen	KF	2017-05-29 § 71
Vunnit laga kraft		2017-09-27