

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Toppstuga Tandådalen

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad 2023-10-26

Laga kraft 2024-03-29

PLANBESKRIVNING

2023-10-26

Detaljplan för **TOPPSTUGA TANDÅDALEN** Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Va-karta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas med syftet att bygga en toppstuga på fjället Västra Kalven inom Tandådalens skidanläggning i Sälenfjällen, för att öka servicen till skidanläggningens gäster. Detaljplanen ska också säkerställa en toppstuga med modernare karaktär samtidigt som byggnaden anpassas till landskapet. Toppstugan är strategiskt lokaliserad till mötesplatsen på fjället mellan liftarna Parliften och Norrliften norr om Mio Express toppstation.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* (4 kap. 2 § miljöbalken, MB) och riksintresse för friluftslivet *Transtrandsfjällen* (MB 3:6). Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då endast ett mindre område tas i anspråk som redan idag är starkt påverkat av befintliga liftar och skidnedfarter samt att området saknar utpekade natur- och kulturvärden. Detaljplanens markanvändning syftar till att öka servicen till de som nyttjar friluftsområdet.

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 miljö-

konsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) behöver upprättas.

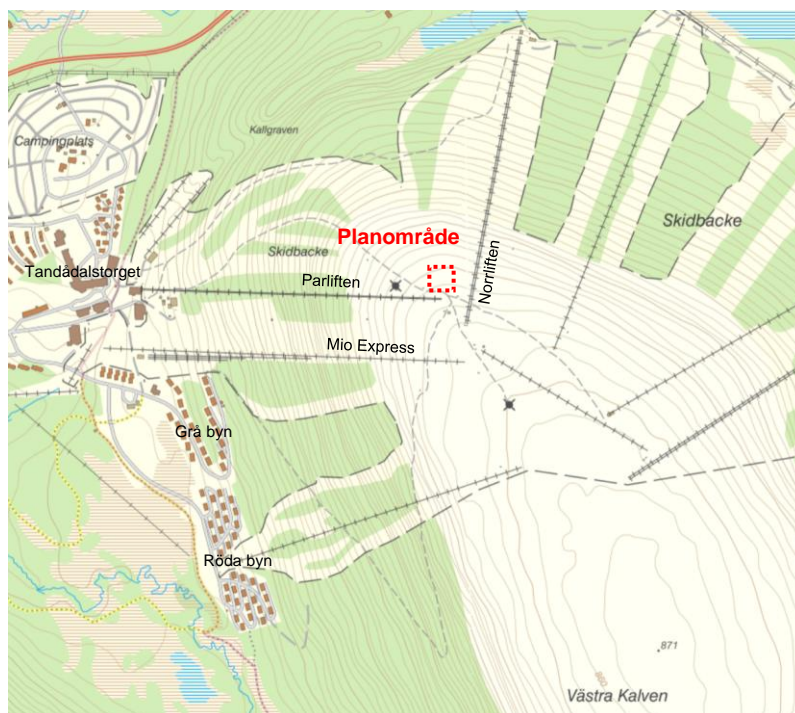
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Området för detaljplanen är redan idag starkt påverkat av befintliga liftar samt ianspråktaget för utförsåkning och rymmer inte några natur- eller kulturvärden.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Sälenfjällen på fjället Västra Kalvens övre västra del inom Tandådalen skidanläggning.



Översiktskarta med ungefärligt planområde, källa lantmäteriets karttjänst Min karta.

Areal

Planområdets areal är cirka 0,84 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* som omfattas av särskilda innehållningsbestämmelser enligt MB 4:1-2. Bestämmelserna avser ett större område som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

Planområdet ligger också inom riksintresse för friluftsliv *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv enligt MB 3:6. Området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljö samt särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då endast ett mindre område tas i anspråk som redan idag är starkt påverkat av befintliga liftar och skidnedfarter samt att området saknar utpekade natur- och kulturvärden. Detaljplanens markanvändning syftar till att öka servicen till de som nyttjar friluftsområdet.

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 kommuntäckande översiktsplanen ligger planområdet inom rekommendationsområde *Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A16 Tandådalen – Hundfjället – Pulsen*. För delområdet A16 anges att översiktsplanen för Tandådalen-Hundfjället fortsätter att gälla.

I översiktsplanen för Tandådalen-Hundfjället ligger planområdet inom rekommendationsområde NI3 *Tandådalens skidområde* strax norr om rekommendationsområde Cc4 *Västra Kalvens toppstuga*. NI3 ska användas för utförsåk-

ning och därmed tillhörande anläggningar och Cc4 ska användas för servering liknande Hundfjällets toppstuga.

Anledningen till att toppstugan nu föreslås lokaliseras till ett läge strax utanför Cs4-området beror på att läget vid närmare logistikstudier avseende placeringen mellan liftar och nedfarter samt ur sol- och utblickssynpunkt bedömts vara mer gynnsamt.

NI3-området *Tandådalens skidområde*, beskrivs i översiktsplanen enligt följande:

"Tandådalens nuvarande skidområde omfattar Västra Kalvens slutningar i öster, norr och söder. Hela området är ianspråktaget för utförsåkning men mindre skogspartier finns mellan pisterna."

Cs4-området *Västra Kalvens toppstuga* beskrivs i översiktsplanen enligt följande:

"Området ligger i anslutning till Tandådalens liftsystems toppstationer och utgörs av pistområde/kalfjäll. Här ansluter även liften topplänken som används av skidåkare för att ta sig till Östra Tandådalens backsystem. Området är därför en viktig målpunkt för främst utförsåkare men också för turåkare." ... "På grund av det strategiska läget planeras en toppstuga här med liknande funktioner och storlek som Hundfjällets toppstuga. Denna del av fjällkalotten på Västra Kalven är redan idag starkt påverkad av befintliga liftar och master varför en större byggnad bedöms kunna uppföras i detta läge utan att landskapsbild eller naturvärden påverkas negativt. Toppstugan förutsätts anslutas till det kommunala va-nätet."

I detaljplanen föreslaget läge för toppstugan överensstämmer inte med redovisat läge för toppstuga i översiktsplanen (Cs4). Läget ligger dock strax norr om detta samtidigt som området där toppstugan nu föreslås (NI3) redan är ianspråktaget för utförsåkning och därför inte rymmer några större naturvårdsintressen. Sammantaget bedöms det som möjligt att justera toppstugans läge.

Rekommendationer i översiktsplanen är att ny detaljplan krävs samt att byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Detaljplaner m m Planområdet ligger inom detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan, Kalvheden, laga kraft 1980-10-07*. Detaljplanen har här beteckningen RI, skidbacke och skidlift.

Kommunala beslut Kommunstyrelsens arbetsutskott i Malung-Sälens kommun har 2015-10-06 § 259 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas samt att förslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation Planområdet ligger på kalfjäll som utgörs av skidbacksområde och som sluttar från cirka 832 meter över havet i söder till cirka 815 meter över havet i norr. Från planområdet stiger Västra Kalven sedan kontinuerligt mot toppen som ligger på nivån 871 meter över havet.



Vy från Västra Kalven mot Orrliden/Myrflodammen.

Kommunens naturvårshandläggare har gjort en översiktlig bedömning av naturvärdena vid ett platsbesök den 2 november 2021. Vid platsbesöket kunde det konstateras att inga naturvärden finns i det tänkta området.

Planområdet används idag som skidpist och mot bakgrund av den översiktliga bedömningen av naturvärdena behövs inte en formell naturvärdesinventering göras för området.

byggnadens söder- och västerfasader. Det är av betydelse att hänsyn tas till vindeffekter vid detaljprojekteringen.

Största tillåtna byggnadsarea är 800 m². Utöver detta får icke takövertäckta terrasser/balkonger/uteplatser med öppen konstruktion uppföras. (e₁)

Högsta nockhöjd är 10 meter i förhållande till markens medelmarknivå invid byggnaden.

Största tillåtna takvinkel är 30°.

Gestaltning

Platsen för toppstugan är omsorgsfullt vald. En placering på denna plats ger en fantastisk utblick över hela Tandådalen/Hundfjällsområdet. Detta ställer dock höga krav på byggnadens gestaltning. Eftersom byggnaden är placerad på ett kalfjäll kommer byggnaden att bli mycket synlig. Planområdet kommer även att ligga exponerat mot riksväg 66, Fjällvägen, och den kommer att bli ett landmärke. Området är dock sedan länge påverkat av liftar och nedfarter.

Utmärkande för Sälenfjällen är inte dramatiska toppar och branter, utan fjäll med en starkt horisontell karaktär. Toppstugan ska vara anpassad till sin plats och bör ha en långsmal form, där långsidan följer höjdkurvorna. Byggnaden ska därför utformas med långsida mot dalen (f₃) och byggnadens taknock ska utformas parallell med byggnadens långsida (f₄).

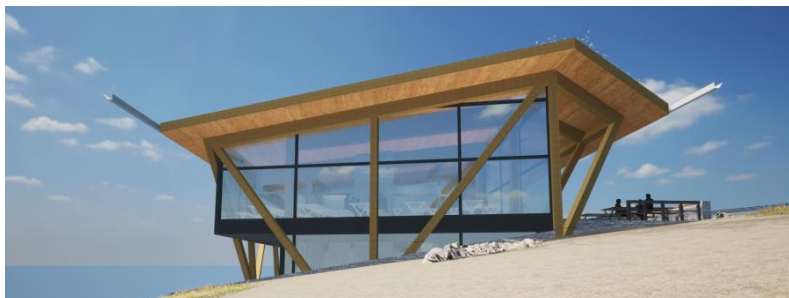
Gestaltningen ska ha sin grund i en kontrast mellan grund och själva överbyggnaden. Den bör därför ha sin grund i en enkel volym av sten, vilken växer upp ur terrängen och skapar en naturlig koppling till fjällandskapet. Fasaden bör vara transparent och luftig, och till stor del utgöras av trä, glas och metall och fasadkulörer ska vara dova och matta (f₁). Detta i kombination med utkragade och flacka, tunna, tak kan ge toppstugan en lätt och svävande karaktär. På så vis kommer byggnaden inte att dominera omgivande landskap, men ändå samtidigt kunna ges en unik identitet. Byggnaden bör också ha en lägre höjd än toppstugor med mera traditionell utformning. Om taken ges vegetativ beläggning ska denna vara av sedumtyp eller liknande, så att tjockleken på taken kan hållas nere. Detaljplanen reglerar

därför att takmaterial ska ha mörk matt kulör eller bestå av levande växlighet så som sedum, mossor eller likande (f_2).

Byggnaden bör också utföras relativt smal, vilket kan ge transparens samt god genomsikt, och goda ljusförhållanden i byggnaden. Även utvändiga diagonala strävor kan vara formelement som ger byggnaden en modern profil, samtidigt som de bland annat kopplar till Tandådals fjällhotell.

Avsikten är att tillskapa en toppstuga som inte för tankarna till den typ av traditionell toppstuga, en rektangulär, tung byggnadskropp mestadels i sten, med symmetriskt sadeltak samt ett gavelparti med stora fönster riktat den mot dalen. Syftet är att ge byggnaden en modernare karaktär samtidigt som den skapar en naturlig koppling till ett landskap som domineras av horisontalitet. Takkupor får därför inte heller uppföras (f_5).

Nedan visas exempel på illustration av utformningen av toppstugan.



Illustrationer framtagna av agnasARK.

Tillgänglighet Byggnaden kan bli åtkomlig för handikappade (stolslifts-förbindelse finns). 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

Natur Planområdet ligger på kalvfjäll som utgörs av skidbacksområde. Inga fjällbjörkar finns inom planområdet. Det är av stor vikt att markpåverkan i samband med byggnationen blir minimal och att mark återvegeteras.

Spår- och ledsystem Inga markerade spår- och ledsystem passerar toppstugeområdet. Toppstugan förväntas förutom för utförsåkare ändå bli en rastplats och målpunkt för turåkare respektive fjällvandrare.

Trafik

Trafikmatning Planområdet nås via liftsystemen i första hand från Tandådalsanläggningen. Det kan även nås med snöskoter och pistmaskiner samt med andra terränggående fordon via en befintlig terrängväg som löper från Grå byn i Tandådalen och upp till toppen på Västra Kalven. Under vintertid är vägen pistad. Varutransporter till och från toppstugan avses ske med terränggående fordon såsom skoter och snöevessla samt även liftar. Terrängfordon kan under byggtiden nyttja vägen för transporter av byggmaterial. Förutsättningar saknas för att ordna en för bilar körbar väg.



Övre delen av befintlig transportväg.

Efter avslutat husbygge ska eventuella skador på transportvägen åtgärdas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Dricksvatten

Området kommer att försörjas via den kommunala vattentäkten i Tandådalen. Vattenverket får sitt råvatten från tre grusfilterbrunnar i anslutning till vattenverket. Enligt vattendom får vattenverket ta ut 2 500 m³/dygn i genomsnitt under året och maximalt 4 320 m³/dygn under ett och samma dygn. Under högsäsong nyttjas strax över 60 % av vattenverkets årliga medelkapacitet.

Vattenförbrukningen för den planerade toppstugan har antagits vara i nivå med andra toppstugor i Sälenfjällen av motsvarande storlek. Vattenbehovet har bedömts till cirka 10 m³/dygn under högsäsong. Förbrukningen under ett maxdygn har bedömts till cirka 20 m³/dygn. Dimensionerande flöde har beräknats för ett medeldygn under högsäsong till cirka 0,3 l/s och för ett maxdygn cirka 0,5 l/s.

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

Avlopp

Avloppsvattnet från planområdet leds till Sälffjällets reningsverk.

Sälffjällets reningsverk fick 2009 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 36 000 pe och 2500 kg BOD7. Det kommunala VA-bolaget VAMAS har påbörjat processen för ansökan om ett nytt tillstånd samt en utbyggnad av reningsverket. Nu aktuellt planförslag bedöms motsvara en avloppsbelastning på 56 pe (person-ekvivalenter).

Reningsverket bedöms ha kapacitet för att ta omhand belastning från aktuellt planområde.

Ledningsnät

Ny vatten- och avloppsledning kommer att anläggas från Tandådalen vid Parliftarnas dalstation. För vattenförsörjningen av toppstugan måste vattnet

tryckstegras. Förslag på nya vatten- och avloppsledningar samt ungefärligt läge för tryckstegringsstation redovisas på bifogad va-karta framtagen av Mavacon Mark & VA Consult AB. Eventuellt anläggs även en liten reservoar i anslutning till toppstugan för att erhålla en optimerad drift för tryckstegringsstationen.

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet omges av naturmark.

El/tele

Planområdet kommer att anslutas till Malungs Elnät AB:s nät.

Det finns teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Värme

Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet bör ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Enligt MB 1:1 och 2:5 ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Avfall

Verksamhetsutövaren ska säkerställa att avfall under kommunalt ansvar och verksamhetsavfall hanteras enligt aktuella lagkrav.

Sorterat avfall transporteras med pistmaskin till verksamhetsutövarens varumottagningsplats i Tandådalen, där avfallshanteringsplats finns. Där sker även hämtning av aktuell entreprenör.

Brandskydd

Planområdet ligger inom område med mindre än 20 minuters insatstid från räddningsstationen i Lindvallen. Eftersom planområdet ligger på fjället (Västra Kalven) är insatstiden längre.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. I övrigt ska avsnittet 5 i

Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

UNDERSÖKNING

Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i miljöbedömningsförordningens bilaga. Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplaner ska därför göras med beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.

Områdets egenskaper

Planområdet är beläget i Sälenfjällen på fjället Västra Kalvens övre västra del inom Tandådalens skidanläggning. Planområdet ligger på kalfjäll som utgörs av skidbacksområde och som sluttar från cirka 832 meter över havet i söder till cirka 815 meter över havet i norr.

Planområdet ligger inte inom område med utpekade naturvärden.

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en toppstuga på fjället Västra Kalven inom Tandådalens skidanläggning i Sälenfjällen, för att öka servicen till skidanläggningens gäster. Byggnaden föreslås innehålla servering/restaurang för ca 300 personer, informations-, service-, personal- och förrådsutrymmen, allmänna toaletter etc.

Detaljplanens tänkbara effekter

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer störningar att begränsas till främst en viss ökad skotertrafik för varu-transporter samt mindre utsläpp till mark, luft och vatten. Utsläppen bedöms dock som små och lokala. Inga miljökvalitetsnormer för luft 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.

Landskapsbild och naturmiljö

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras genom att ny bebyggelse tillkommer. Byggnaden planeras att uppföras så att taklutningar, form, material och färgsättning så långt som möjligt anpassas och knyter an till fjälllandskapet. Organiska fasad- och takmaterial föreslås i första hand användas såsom trä, natursten, glas, sedum och dyligt. Med denna hänsyn vid utformningen bedöms byggnaden inte dominera det omgivande fjälllandskapet.

Ingen utpekad värdefull naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. Inga fjällbjörkar finns inom området.

Friluftsliv

Toppstugan med dess service bidrar till att friluftsområdet blir attraktivare för användarna.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för boende längs transportvägen till toppstugan, i form av buller från fordon som transporterar material. Dessa störningar bedöms bli begränsade. Byggnationerna sker främst under lågsäsong då intilliggande lägenheter har lägre nyttjade än under vintersäsongen. Det är av stor vikt att markpåverkan i samband med byggnationen blir minimal och att mark återvegeteras.

Under byggtiden planeras åtgärder vidtas så att påverkan på vegetationsskiktet begränsas. Tillfälliga upplag för massor som behövs under utbyggnadstiden planeras ske på mark som senare ska tas i anspråk för bebyggelse, terrasser eller skidpister. Slänter planeras att återvegeteras. Genom dessa åtgärder bedöms effekterna av byggnationerna bli begränsade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen var på samråd hösten/vintern 2021 och granskning bedöms kunna ske hösten 2023 för att kunna antas under december 2023.
Huvudman	Huvudman för området i sin helhet under byggnadsskedet är Skistar AB. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Ingen allmän plats finns inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 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.
Markägoförhållanden	Planområdet ligger inom fastigheten Lima Besparingsskog 2:2 som ägs av Skistar AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter. Va-avtal ska tecknas mellan VAMAS och exploatör innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning till och inom planområdet. El- respektive va-ledningar ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten hanteras lokalt och infiltreras. Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anlägg-
---------------------	---

ningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning	Planområdet på cirka 8 400 m ² planeras att avstyckas till en egen fastighet. Exploatören ska bekosta erforderlig fastighetsbildning.
Lantmäterikostnader	Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.
Fastighetsredovisning, grundkarta	Grundkartan har upprättats av Malung-Sälens kommun och fastighetsförteckningen har upprättats av Metria. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Mavacon Mark & VA Consult AB i Falun

Mathias Westin
planarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	KSAU	2015-10-06 § 259
Antagen	KF	2024-02-26 § 6
Vunnit laga kraft		2024-03-29