



## PLANBESKRIVNING



### SAMRÅDSHANDLING

## Detaljplan för PARKERINGSYTOR HUNDFJÄLLET

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Diarienummer: MSN/2023:104

2024-01-29

## **SAMMANFATTNING**

Området närmast Skistar Lodge Hundfjället utnyttjades tidigare på ett mindre effektivt sätt då Hundfjällsvägen delade av parkeringsområdet i två olika delar. Skistar ville få en sammanhållen parkeringsyta för att optimera antalet parkeringsplatser och samtidigt få till en tryggare trafiklösning i området. Därför har området byggts om och Hundfjällsvägen har smalnats och flyttats närmare Skistar Lodge. Direkt norr om den nya vägen har en gemensam återvinningsstation byggts. Dessa förändringar stämmer inte med gällande detaljplan därför behöver detaljplanen ändras för att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning i området.

Syftet med detaljplanen är att skapa en bättre parkeringsyta och mer trafiksäker gata förbi Skistar Lodge i Hundfjället samt att möjliggöra fastighetsreglering i området.

### **Handlingar och planeringsunderlag**

- Plankarta med planbestämmelser, Sitowise AB, 2024-01-29
- Planbeskrivning Sitowise AB, 2024-01-29
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### **Planförfarande**

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Kommunen har bedömt att detaljplanen endast är en mindre ändring och att det kan finnas förutsättningar att tillämpa detta förfarande. Det innebär att de berörda sakägarna och remissinstanser som är berörda av detaljplanen i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 18 § aktivt kan godkänna förslaget redan i samrådet. Om detta godkännande kan göras av samtliga innebär detta att granskningen kan uteslutas och ett beslut om att anta detaljplanen kan göras efter att samrådsgruppen godkänt detaljplanen.

### **Föreskrifter och redovisning av regleringar**

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

## **DETALJPLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa en bättre parkeringsyta och mer trafiksäker gata förbi Skistar Lodge i Hundfjället samt att möjliggöra fastighetsreglering i området.

## DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING

### Läge

Planområdet ligger norr om Skistar Lodge i Hundfjället och söder om Fjällvägen vid infarten till Hundfjället. Planområdet omfattar del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:155 och del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:88.



Översiktskarta där planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Källa Lantmäteriets karttjänst Min karta

### Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 1,4 hektar.

### 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 § MB (miljöbalken)), *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB) och riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven* (4 kap. 6 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då områden som tas i anspråk inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden.

Inga miljökvalitetsnormer 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.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset*, enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken (MB). Riksintresset 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 riksintresse för *Friluftsliv, Transtrandsfjällen (Sälenfjällen)* enligt 3 kap. 6 § MB. Område har bedömts innehålla särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt ha särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

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

### Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009 03 30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.

Det föreslagna planområdet ligger inom rekommendationsområde A, *Område med starka bebyggelseintressen*, delområde A 16 *Tandådalen-Hundfjället-Pulsen* i den kommuntäckande översiktsplanen. För Tandådalen-Hundfjället finns en fördjupad översiktsplan antagen 2002-05-27 som redovisar hur bebyggelse, liftar, rekreationsanläggningar med mera bör disponeras. Särskild uppmärksamhet erfordras i fortsatt planläggning, för att tillgodose Transtrandsfjällens värden för friluftslivet.

Planområdet berör delområden som i den fördjupade översiktsplanen är utpekade för Parkering P2, Vägområde T2 och Centrumanläggningar Cc1.

Området P2 är utpekad för en parkering vid infarten till Hundfjället centrum som totalt skulle kunna inrymma cirka 250 platser.

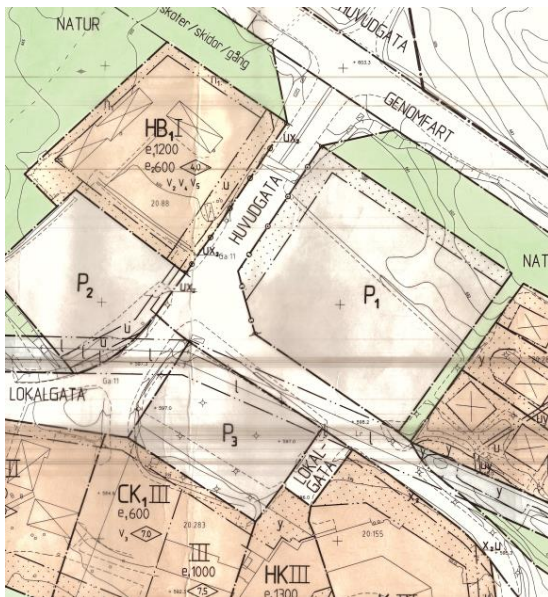
Området T2 Stjärnvägen (namnet på delen av vägen längst i väster är Hundfällsvägen) är förbindelsevägen mellan Tandådalen och Hundfjällets centrum. Stjärnvägens kapacitet och standard ska höjas i takt med att bebyggelse uppförs längs vägen. Ny sträckning av vägen genom Hundfjällets centrum kommer att prövas i samband med att ny detaljplan upprättas för Hundfjället centrum.

Planområdet berör också del av området Cc, Hundfjällets centrum, och området ska användas för olika slag av centrumanläggningar och utgöra utgångspunkt för utförsåkning i Hundfjälletanläggningen. Ny detaljplan krävs för förändringar av Hundfjället centrum.

Planförslaget bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

### Detaljplaner

Området ligger inom gällande detaljplan för Hundfjället centrum (L50), laga kraft 2002-06-21. Mark som berörs är i dag planlagd som allmän plats Huvudgata, Lokalgata och Natur samt kvartersmark Parkering (P<sub>1</sub> & P<sub>3</sub>). Delar av området för huvudgata och parkering ska vara för tillgänglig för allmän elledning (I).



*Bild som visar delar av gällande detaljplan som ingår inom planområdet.*

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

### Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2023-11-15 § 134 beslutat att detaljplan för Parkeringsytor i Hundfjället får påbörjas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd så fort kompletta handlingar föreligger.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i dag av asfalterade ytor för parkering, gator, busshållplats, angöringsytor till Skistar Lodge, några mindre ytor med gräs samt slänter beklädda med bergkross. En återvinningsstation med insamlingskärl finns också inom planområdet.



*Bild från södra delen av planområdet närmst Skistar Lodge.*

### Geotekniska förhållanden

Området jordlager består enligt SGUs jordartskarta av morän.



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

## **Strandskydd**

Närmsta strandskyddade bäck, Hundfjällsbäcken, går söder om Skistar Lodge. Planområdet ligger mer än 100 meter från bäcken och omfattas därför inte av strandskydd.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Ingen befintlig bebyggelse ligger inom planområdet.

## **Service**

I Hundfjället och Tandådalen finns framför allt under högsäsong, viss typ av kommersiellservice. Övrig service tillhandahålls i Sälens by.

## **Tillgänglighet**

Marken inom planområdet är relativt plant vilket ger bra förutsättningar att skapa en god tillgänglighet till den nya parkeringen. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att tillgänglighetsanpassade lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

## **Trafik**

### *Gator och Trafikmatning*

Inom planområdet går Hundfjällsvägen. Denna låg tidigare i ett annat läge. Vägen har efter byggnation av Skistar Lodge Hundfjället flyttats till ett läge närmare den nya byggnaden. Detaljplanen anpassas därför efter den nya dragningen. Vägen är en viktig förbindelseväg mellan Hundfjället och Tandådalen och regleras därför som huvudgata (GATA<sub>1</sub>). Vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs GA:11.

### *Gång- och cykeltrafik*

En gångväg och trottoarer finns i anslutning till de nya busshållplatser som byggts utanför Skistar Lodge.

### *Kollektivtrafik*

Reguljär busstrafik trafikerar Hundfjället och angör den nya hållplats som byggts inom planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

### *Parkering*

En del av syftet med detaljplan är att möjliggöra en sammanhållen parkeringsyta norr om Hundfjällsvägen. Denna parkeringsyta är tänkt att användas för de som bor på Skistar Lodge och i närliggande stugor och

lägenheter. Parkeringen bedöms inrymma cirka 250 platser. Parkeringsplatsen regleras som kvartersmark Parkering (P).

### *Angöring*

Den södra delen av planområdet är en del av en angöringsyta och entré till hotellet Skistar Lodge. I detaljplanen för hotellet så är marken reglerad för Bostäder (B), Centrum (C) och Tillfällig vistelse (O) därför regleras även denna yta med dessa användningar. Inom området tillåts inte heller några byggnader därför regleras också marken så att den inte får förses med byggnader (prickmark).

## **Störningar**

### *Buller*

Trafik till och från parkeringen och trafik på Hundfjällsvägen genererar ett visst buller. Ingen användning i föreslagen detaljplan bedöms påverkas av detta.

Omläggningen av vägen har gjort att trafiken nu passerar närmare den bebyggelse som finns söder om planområdet, vilket påverkar bullersituationen vid dessa byggnader. Trafikmängderna i området är låga vilket gör att denna omläggning inte riskerar påverka möjligheten att nå gällande riktvärden.

### *Farligt gods*

Fjällvägen norr om planområdet är rekommenderad transportled för farligt gods.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inga anläggningar i detaljplanen bedöms behöva kopplas på det befintliga nätet.

### *Dagvatten*

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

De asfalterade ytorna inom planområdet genererar stora mängder vatten vid nederbörd. Befintlig anläggning har dimensionerats enligt gällande praxis och någon dagvattenutredning har därför inte tagit fram till denna detaljplan.

Bedömningen är att miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten och nedströms liggande vattenförekomster inte kommer att påverkas negativt av verksamheterna.



### *El, tele och fiber*

Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Malungs-Sälens Elnät. Parkeringsplatsen skulle kunna förses med laddinfrastruktur för laddning av fordon.

I gällande detaljplan finns en bestämmelse om att delar av marken ska vara tillgänglig för allmän elledning (I). Den ledning som tidigare gått genom planområdet har markförlagts så bestämmelsen behövs inte längre. I stället så har områden där det går ledningar i dag reglerats med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning ( $u_1$ ).

Markförlagda teleledningar med osäkert läge går i planområdets östra kant igenom planområdet i nordsydlig riktning.

Även ledningar för fiber finns inom planområdet och är samförlagda med elledningar och ligger inom områdena med bestämmelsen markreservat för allmännyttig underjordisk ledning ( $u_1$ ).

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

### *Avfall*

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

I planområdet norr om Hundfjällsvägen finns en ny insamlingsplats för förpackningar och annat hushållsavfall för boende i Hundfjället. Området regleras med användningen Återvinningsstation ( $E_1$ ).



*Bild på den nya återvinningsstation som byggt inom planområdet.*

## *Brandskydd*

Närmaste räddningsstation finns i Lindvallen.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnamälan. I övrigt ska avsnittet 5 i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

## **MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR**

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas listor på alla planbestämmelser och deras motiv.

### **Regleringar av allmän plats**

#### *Användningsbestämmelser*

##### **GATA<sub>1</sub>** – Huvudgata

Avgränsningen av användningen följer den nya sträckningen av Hundfjällsvägen inklusive den busshållplats som finns på platsen. Huvudgata används då Hundfjällsvägen är en viktig koppling mellan Hundfjället och Tandådalen.

#### *Egenskapsbestämmelser för allmän plats*

**a<sub>1</sub>** – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Enskilt huvudmannaskap gäller för gatorna inom planområde så kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats.

### **Regleringar av kvartersmark**

#### *Användningsbestämmelser*

##### **B** – Bostäder

Områdets som regleras med planbestämmelsen är utformat som en del av entrén och angöringen till hotellet Skistar Lodge. Hotellet är reglerat i angränsande detaljplan och i den detaljplanen tillåts användningen bostäder därför tillåts det även i denna detaljplan.

##### **E<sub>1</sub>** – Återvinningsstation

Planbestämmelsen möjliggör att den nya återvinningsstation som anlagts på platsen får finnas. Platsen är valt då det är många som kan nyttja stationen i närheten. Området tillåts också för parkering om man i framtiden inte skulle vara i behov av en återvinningsstation på platsen.

## **P** – Parkering

Planbestämmelsen möjliggör en sammanhållen parkering i den norra delen av planområdet. Motiv till regleringen är att det finns ett stort parkeringsbehov i och med närliggande hotell, stugor och lägenheter.

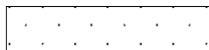
## **C** – Centrum

Områdets som regleras med planbestämmelsen är utformat som en del av entrén och angöringen till hotellet Skistar Lodge. Hotellet är reglerat i angränsande detaljplan och i den detaljplanen tillåts användningen centrum därför tillåts det även i denna detaljplan.

## **O** – Tillfällig vistelse

Områdets som regleras med planbestämmelsen är utformat som en del av entrén och angöringen till hotellet Skistar Lodge. Hotellet är reglerat i angränsande detaljplan och i den detaljplanen tillåts användningen tillfällig vistelse därför tillåts det även i denna detaljplan.

### *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*



**Prickmark** – Marken får inte förses med byggnad.

Planbestämmelsen reglerar så att parkeringsplatsen, återvinningsstationen och området framför hotellet inte får förses med byggnader. För att områdena ska vara trafiksäkra så får inga byggnader uppföras som kan påverka siktförhållandena inom områdena. Bestämmelsen syftar också till att hindra möjligheten till att uppföra någon typ av parkeringshus inom planområdet.

## **u<sub>1</sub>** – Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning

I detaljplanen föreslås markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ) för de områden där befintliga ledningar går att säkerställa att marken inte används på ett sådant sätt att ledningsrätt inte kan bildas inom området.

## **PLANGENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under våren 2024 och granskning under sommaren 2024 för att kunna antas hösten 2024.

#### *Huvudman*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för allmän plats

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs GA:11 bör omprövas på grund av nya sträckningar av gator 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 omfattar del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:155 som ägs av BRF Hundfjällscenter och del av Rörbäcksnäs 20:88 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.

## **Ansvarsfördelning**

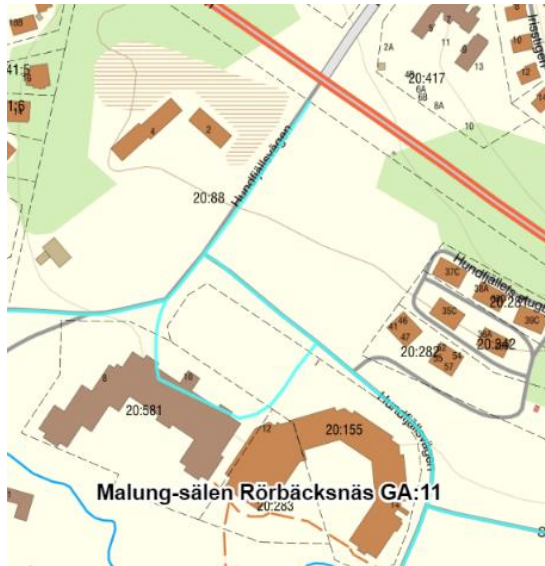
### *Teknisk försörjning*

Planområdet är försett med teknisk försörjning och någon byggnation på grund av detaljplanen bedöms inte som nödvändig.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Gemensamhetsanläggningar*

Gator inom planområdet har enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs GA:11. Denna gemensamhetsanläggning bör omprövas då gator inom planområdet har flyttats till nya lägen.



Översiktskarta där gemensamhetsanläggningen Rörbäcksnäs GA:11 är markerad med cyan. Källa Lantmäteriets karttjänst Min karta

### Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrätt för elledning beteckning 2023-887.1. Ledningsrätten följer den sträckning som den tidigare luftledningen genom planområdet hade. Ledningar inom området är i dag markförlagda och följer inte denna sträckning. I detaljplanen föreslås markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) för de områden där ledningar går för att underlätta bildandet av ledningsrätt för de nuvarande ledningarna. Ledningsrätten 2023-887.1. bör ändras antingen genom att den upphävs för de delar där ledningarna inte längre följer sträckningen på ledningsrätten eller justeras så att sträckningen följer det faktiska läget för ledningarna i dag.



Översiktskarta där ledningsrätten 2023-887.1 är markerad med lila. Källa Länsstyrelsens karttjänst Länskarta Västerbotten

### *Fastighetsbildning*

Fastighetsreglering kommer ske inom planområdet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:155 ska övergå till fastigheten Rörbäcksnäs 20:88.

Del av fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 ska övergå till fastigheten Rörbäcksnäs 20:155 alternativt att ny fastighet bildas.

### *Lantmäterikostnader*

Skistar initierar fastighetsbildningar och fastighetsregleringar samt omprövning av GA:11. Kostnaden fördelas av berörda parter efter detaljplanen vunnit laga kraft.

### *Fastighetsredovisning, grundkarta*

En grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats. Dessa handlingar ligger som grund för detaljplanen.

## **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.

Området är redan utbyggt i enlighet med detaljplanen vilket innebär att konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen bedöms som mycket små.

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

### **Fastighetsreglering**

Den nya detaljplanen innebär att det kommer att kunna genomföras fastighetsregleringar i enlighet med den nya sträckningen av Hundfjällsvägen.

### **Trafiksäkerhet**

I och med ombyggnationen har trafiksäkerheten kring Hundfjällsvägen och parkeringen blivit bättre då parkeringsytan tidigare var uppdelat på två områden. Det nya hållplatsläget gör också att bussresenärer inte behöver passera någon parkering när de kommer från området söder om planområdet för att ta sig till bussen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Amitis Fouladi på Malung-Sälens kommun.

Sitowise AB i Falun

Erik Folkesson Blom  
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2023-11-15, § 134
Beslut om granskning	MSN	202X-XX-XX, § XX
Antagen	MSN	202X-XX-XX. § XX
Vunnit laga kraft		XXXX-XX-XX