



Antagandehandling
2023-08-29

Detaljplan för
Stjärnvägen öster
Lima Besparingskog S:1, 1:13
Malung-Sälen kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Beställare:	Lima Besparingskog
Beställarens projektledare:	Fredrik Eriksson, Klas Alfredsson
Konsult:	Ramboll Sweden AB
Uppdragsledare:	Frida Andersson
Handläggare:	Emma Henning
Granskad av:	Vincent Prats
Uppdragsnummer:	1320046569

Innehållsförteckning

HANDLINGAR	1
PLANPROCESSEN.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 kap.....	2
Behovsbedömning	2
Miljökvalitetsnormer	3
PLANDATA.....	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan.....	4
Fördjupad översiktsplan	4
Planprogram Hundfjället Centrum Samrådshandling.....	5
Detaljplaner som berörs av planförslaget.....	5
Riksintresse	10
Strandskydd	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
Bebyggelse.....	11
Mark och vegetation	13
Geotekniska förhållanden	16
Hydrogeologi	17
Vattenområden	19
Recipient.....	19
Förorenad mark	20
Fornlämningar.....	20
Rekreation.....	20
Samhällsservice	20
Trafik.....	20
Barnperspektiv.....	22
Miljö, hälsa och risk.....	22
Teknisk försörjning	27
PLANENS GENOMFÖRANDE	34
Tidplan.....	34
Huvudmannaskap.....	34
Bygglovsbefrielse	35
Plankostnad	35
Ansvarsfördelning.....	35
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER	35
Fastigheter inom planområdet.....	35
Fastigheter utanför planområdet	36
Rättigheter och servitut.....	36
Genomförande	36
Gemensamhetsanläggning.....	37
MEDVERKANDE.....	39

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning (nuvarande "Undersökning om betydande miljöpåverkan")
- PM Geoteknik och MUR, Ramboll 2020-03-20
- Dagvatten- och grundvattenutredning, Ramboll 2020-06-23, rev 2023-03-17
- Naturvärdesinventering, HL Taigabas 2020-07-19
- Trafikbulerutredning (Dp för bebyggelse längs Stjärnvägen), ACAD 2022-08-09
- Trafikbulerutredning (Östra Stjärnvägen), ACAD 2023-08-09
- Riskanalys (Dp för bebyggelse längs Stjärnvägen), Ramboll 2018-03-16, rev 3 2022-08-17

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANPROCESSEN

En detaljplan krävs när områden ska bebyggas och när användningen av en fastighet eller ett område avses att förändras. Kommunens planläggning fastslår användning av mark- och vattenområden samt reglerar bebyggelse, gator, parker och friluftsområden.

Initiativet till att upprätta en detaljplan kan komma från markägare och exploatörer men även från politiskt håll när frågor som exempelvis ledningsförsörjning, vägdragningar eller byggnationer av allmännyttiga verksamheter kräver en förändrad markanvändning.

I en detaljplan är plankartan den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för bygglovsprövning. Den anger bland annat hur bebyggelse ska regleras, vad som ska vara allmän platsmark eller kvartersmark.

Planbeskrivningen syftar till att beskriva de förändringar som planen innebär för en plats, samt området förutsättningar. Planbeskrivningen är också ett stöd för att underlätta tolkning av plankartan. Genomförandebeskrivningen syftar till att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter med mera, efter planens antagande.

Processpilen nedan illustrerar att detaljplanen befinner sig i antagandeskede.



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare cirka 240 bostäder och handel mellan skidorterna Tandådalen och Hundfjället. Genom att tillåta en tätare bebyggelsekaraktär med möjlighet för handel och restauranger så ges Stjärnvägen förutsättning till att bli ett trevligt och tryggt gångstråk där besökaren har nära till det mesta.

Stjärnvägen dras om inom plankartans sträckning för att möjliggöra för ny bebyggelse på båda sidor om vägen. Inom området finns en befintlig bostadsfastighet som i huvudsak bevarar samma planbestämmelser som gällande detaljplan för området redogör, med undantag för nockhöjd. Angöring till området kommer ske från Stjärnvägen.

Föreslagen bebyggelsen omges av naturstråk. I norr gränsar detaljplanen till Fjällvägen och i söder till befintlig bebyggelse. Väster om planområdet ligger en verksamhetsanläggning med bland annat ett ställverk. I öster angränsar planen till Kalvtjärnsvägen.

Planbesked kom i samband med miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut den 2020-02-20, om att detaljplanearbete får påbörjas.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN 3, 4, 5 kap.

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Planen berörs av riksintresse för friluftsliv och hushållsbestämmelser (*mer om dessa under rubriken Riksintressen*) men medför en ur allmän synpunkt god resurshushållning. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kapitlen miljöbalken.

Behovsbedömning

Förslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt upprättad behovsbedömning. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas. Behovsbedömningen ligger som en bilaga till det här dokumentet.

Sammanfattning av behovsbedömningen:

Planförslaget anger förutsättningarna för utveckling av bostäder och viss samhällsservice. Det kan komma att påverka bland annat trafikflöden och viss vegetation. Dock anses planområdet och dess lokalisering bäst lämpat för föreslagen utformning och markanvändning då området redan är markerat som bostads- och verksamhetsområde i antagen fördjupad översiktsplan, samt då det redan finns bebyggelse och infrastruktur inom och omkring planområdet idag.

Planens utförande skulle bidra till att främja den sociala hållbarheten genom att planera mark för bostäder och verksamheter som gör att skidanläggningen kan utvecklas ytterligare.

Inom planområdet finns en liten tjärn. För att inte påverka vattendraget negativt blir omkringliggande mark, inkluderat av tjärnen/kärret, naturmark.

Ökad trafikmängd kan bli ett resultat av genomförandet av detaljplanen. Stjärnvägen dras om inom planområdet. Detta anses dock inte påverka trafiksituationen inom planen eller för anslutande vägar.

Detaljplanen anses inte ha någon större betydande miljöpåverkan och ingen miljökonsekvensbeskrivning anses behövas.

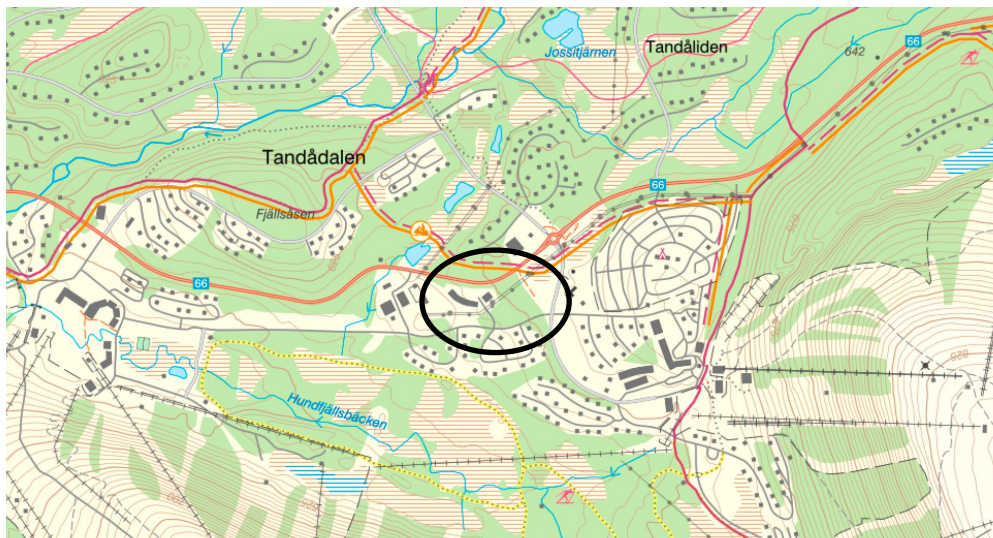
Miljö kvalitetsnormer

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte leda till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

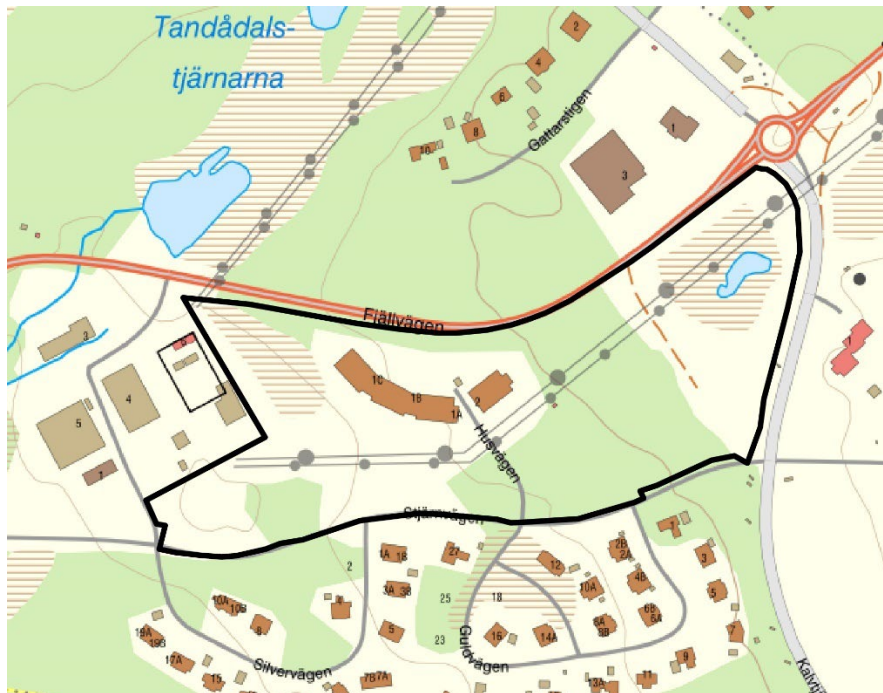
PLANDATA

Planområdet ligger mellan Hundfjällets och Tandådalen skidanläggningar. Norr om planområdet går Fjällvägen (väg 66) och i söder ligger ett tomtområde som täcks av en detaljplan från 2009. Öster om planområdet går Kalvtjärnsvägen och väster om ligger en värmecentral.

Planområdet är 7 hektar stort och ligger inom fastigheten Lima besparingsskog s:1 och 1:13. Fastigheten s:1 förvaltas av Lima Besparingsskog och fastigheten 1:13 förvaltas av Malungshem AB (kommunens fastighetsbolag).



Figur 1: Översiktlig karta, planområdet är markerat med svart cirkel.



Figur 2: Den svarta linjen visar planområdets ungefärliga avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan för Malung-Sälens kommun blev antagen av kommunfullmäktige 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26. I översiktsplanen refererar kommunen till den fördjupande översiktsplanen för Tandådalen-Hundfjället. Översiktsplanen redogör nuläget för anläggningarna Tandådalen och Hundfjället samt vilka anspråk som planeras för områdena. Översiktsplanen tar även upp att det finns en del trafikproblem i området och vissa problem med skoterledningsdragning förbi bebyggda områden. Aktuell detaljplan överensstämmer med översiktsplanen med undantaget att det är bostäder och inte specifikt personalbostäder som föreslås i översiktsplanen, liksom den fördjupade översiktsplanen.

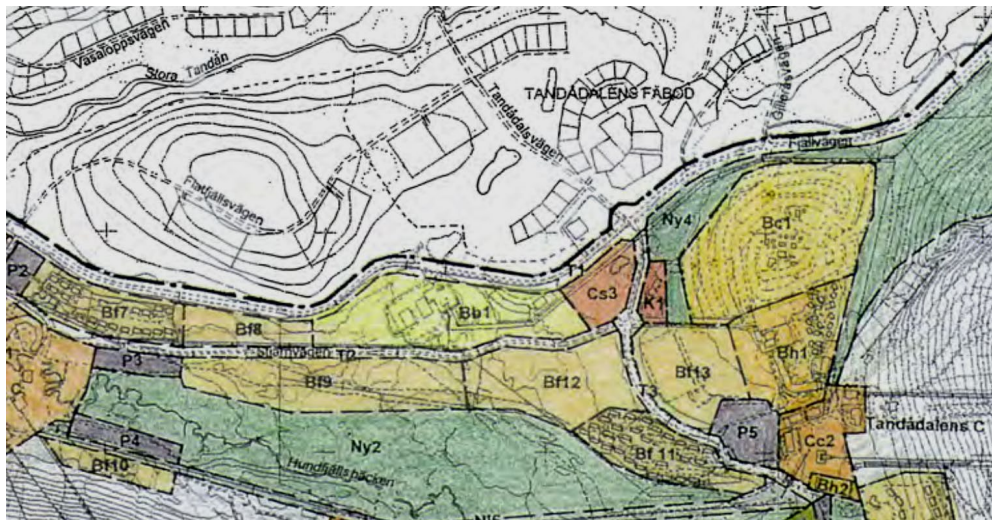
Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan finns antagen för Tandådalen-Hundfjället av kommunfullmäktige år 2002.

Föreslaget planområde ligger inom rekommendationsområde Bb1 som pekas ut för personalbostäder (med 75 bäddar) och gemensam service, och Cs3 som föreslås till att vara område för restauranger, service, handel med mera.

Aktuell detaljplans syfte överensstämmer inte helt med den fördjupade översiktsplanen då den fördjupande översiktsplanen tillåter specifikt

personalbostäder medan detaljplanen inte gör någon specificering av B – bostäder.



Figur 3: Plankarta från den fördjupade översiktsplanen, Hundfjället – Tandådalen (2002).

Planprogram Hundfjället Centrum Samrådshandling

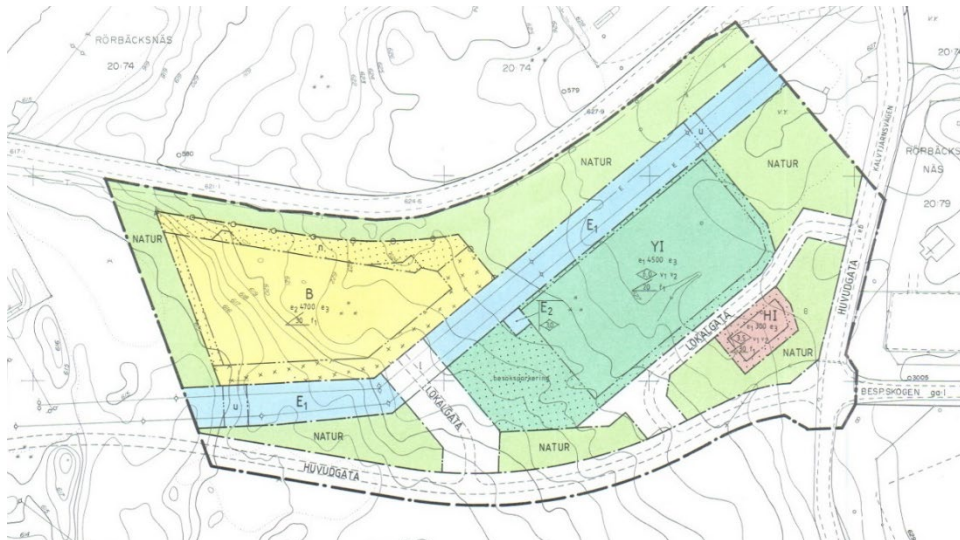
I samrådshandlingen för Planprogram Hundfjället Centrum från 2017 återfinns ett koncept för utveckling av Stjärnvägen som bygger på att skapa attraktivitet och diversitet längs Stjärnvägen utan att det blir för mycket stadskänsla längs hela vägen. Detta avses åstadkommas genom att variera bebyggelse typer, bebyggelseintensitet, parkeringslösningar och funktioner. Utvecklingsstråket delas upp i två "förbindelsepunkter" som är mer kompakta och tre mellanliggande zoner som är mer småskaliga.

Aktuell plan är i linje med detta koncept och utgör en så kallad "förbindelsepunkt". Placeringen av punkten är en aning förskjutet västerut jämfört med föreslagen placering i planprogrammet.

Detaljplaner som berörs av planförslaget

Det finns en gällande detaljplan för området, *Detaljplan för sporthall och bostäder i Tandådalen*. Detaljplan vann laga kraft 1989 och syftet med planen var att möjliggöra för bostäder, sporthall och viss handel med omkringliggande natur.

Den gällande detaljplanen har en genomförandetid på 10 år och har således gått ut.



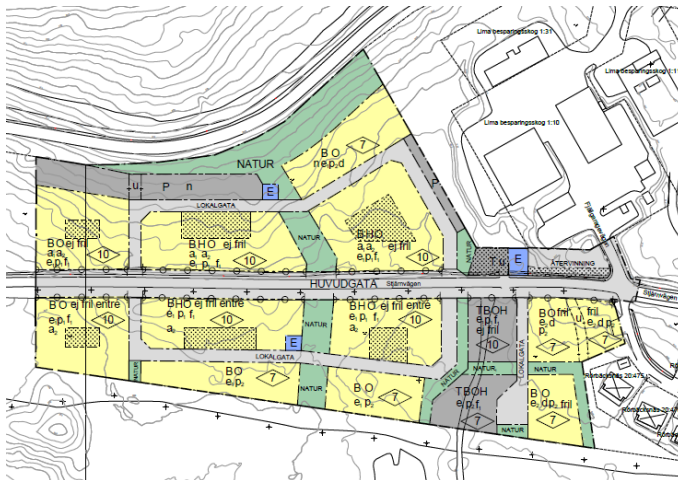
Figur 4: Gällande detaljplan för området, Detaljplan för sporthall och bostäder i Tandådalen.

Aktuellt planområde berör även följande omkringliggande detaljplaner:

- Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen (2022)
- Detaljplan för värmecentral i Tandådalen (2011)
- Ändring av detaljplan för värmecentral i Tandådalen (2014)
- Detaljplan för tomtområde vid Stjärnvägen i Tandådalen (2010)
- Detaljplan för mottagningsstation (2018)
- Detaljplan för Solbacken i Tandådalen C (2017)

Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen

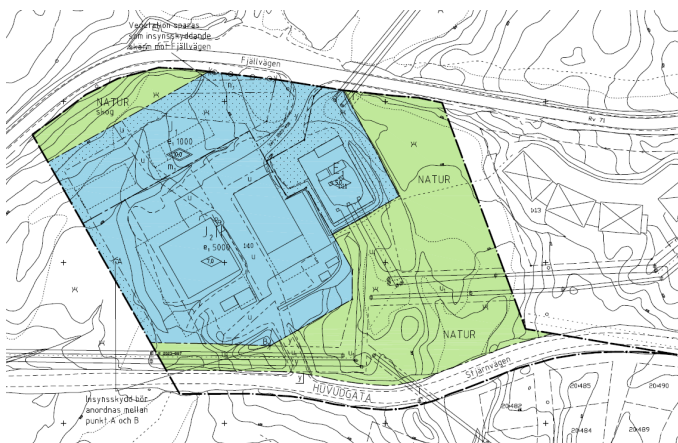
Väster om planområdet ligger *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* som möjliggör bostäder, centrumverksamhet, pistmaskinsstråk och återvinningsstation med mera. Denna detaljplan antogs i september 2022 och är första delen av två, varav aktuellt planförslag är den andra, i kommunens ambition om att skapa ett aktivt och tryggt stråk längs Stjärnvägen.



Figur 5: Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen.

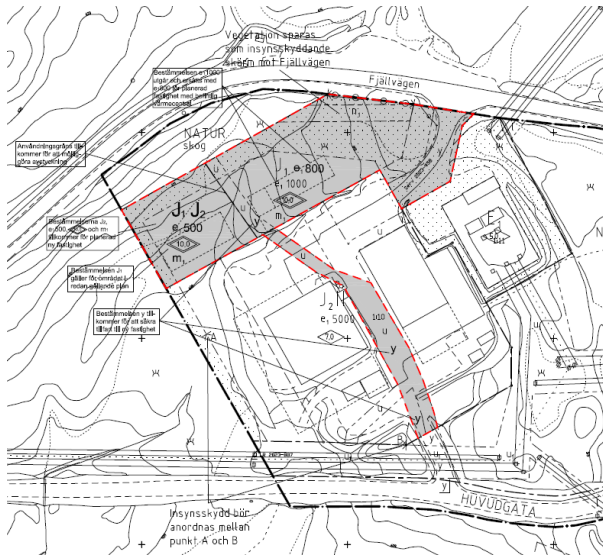
Detaljplan för värmecentral i Tandådalen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en värmecentral. Viss naturmark ingår också för att spara vegetation som fungerar som insynsskydd.



Figur 6: Detaljplan för värmecentral i Tandådalen.

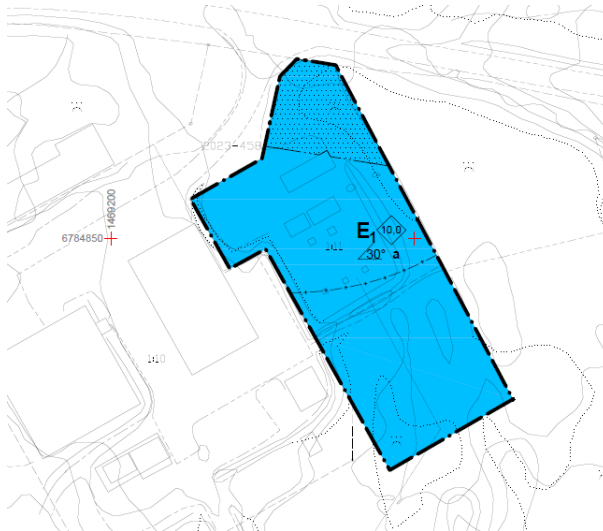
Efter att *Detaljplan för värmecentral i Tandådalen* hade fått laga kraft togs en ändring av den detaljplanen fram. Detaljplaneändringen syftar till att möjliggöra avstyckning av två fastigheter med separata byggrätter inom den gällande detaljplanen för värmecentralen.



Figur 7: Ändring av detaljplan för värmecentral i Tandådalen.

Detaljplan för mottagningsstation

Ytterligare en detaljplan för området ovan gjordes 2017, med laga kraft 2018, *Detaljplan för mottagningsstation*. Syftet med detaljplanen var att utöka E-området för teknisk anläggning i söder, jämfört med tidigare detaljplan för området.



Figur 8: Detaljplan för mottagningsstation.

Detaljplan för tomtområde vid Stjärnvägen i Tandådalen

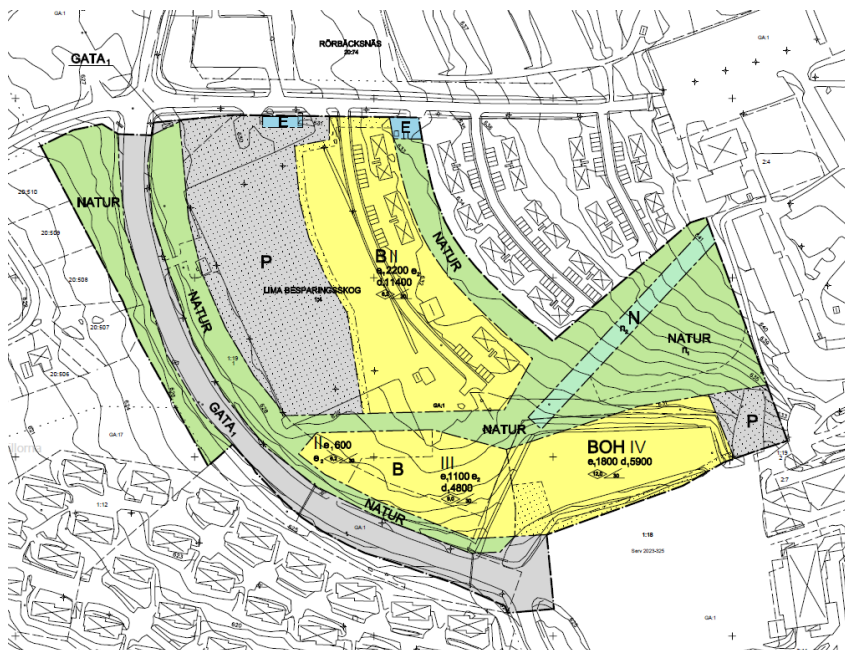
Detaljplanen syftar till att öka boendet i centrala Tandådalen och möjliggör för 36 tomter för friliggande fritidsbebyggelse.



Figur 9: Detaljplan för tomtområde vid Stjärnvägen i Tandådalen.

Detaljplan för Solbacken i Tandådalen C

Detaljplanen syftar till 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.



Figur 10: Detaljplan för Solbacken i Tandådalen C.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt Miljöbalken 3 kap 6 §, Transtrandsfjällen och riksintresset Transtrandsfjällen till Treriksröset, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §. Hushållningsbestämmelserna avser större områden 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. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Ett par mindre bäckar och diken rinner väster och söder om planområdet, som kan omfattas av strandskydd. Bäckarna/dikena ligger med tillräckligt avstånd från planområdet, vilket gör att ett eventuellt strandskydd inte berörs av detaljplanens genomförande. Det finns även ett vattendrag norr om planområdet och Fjällvägen samt en tjärn inom planområdet. Vattendraget i norr ligger över 200 meter från planområdet och eventuellt strandskydd påverkas inte av planförslaget.

Däremot påverkas tjärnens eventuella strandskydd av planförslaget, vilket därmed förutsätter att strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Ett upphävande bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte begränsa fri passage till tjärnen.

Planområdet anses behöva tas i anspråk för ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området och att del av området redan är ianspråktaget.

Med bakgrund av turistnäringens stora betydelse för Malung-Sälens kommun, finns ett angeläget behov av kompletterande boende i liftnära läge, vilket detta område anses vara med cirka 800 meter till Tandådalen där flertalet skidliftar finns samt cirka 750 meter till Hundfjället där ytterligare liftar finns. Området kan lätt nås med buss och taxi från den nya flygplatsen. De nya bostäderna kommer att täcka ett ökat behov av bäddar för de som kommer utan bil som behöver gångavstånd till liftar, nedfarter och kommersiell service. Inom området eller i direkt angränsning till finns befintlig infrastruktur såsom vägar, skidliftar, nedfarter, el, tele, fjärrvärme, vatten och avlopp varvid området därför anses lämpligt för bebyggelse.

Eftersom hela Sälenområdet ligger vid fjällsluttningar finns det i området en mängd mindre bäckar som leder vatten från fjället. Att hitta ett back- och centrumnära område som är lämpligt för exploatering, och samtidigt ligger utanför strandskyddat område bedöms vara svårt. Kommunen anser därför att skäl fem i miljöbalken är uppfyllt.

Del av planområdet vid fastigheten Lima Besparingskog 1:13 är redan idag ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området används idag som personalbostäder. Kommunen anser därför att även särskilt skäl ett i miljöbalken är uppfyllt för dessa delar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet ligger fastigheten Lima besparingskog 1:13 som är bebyggd med ett personalboende.



Figur 11: Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör för cirka 240 nya bostäder i olika boendeformer vilket motsvarar cirka 1850 bäddar.

Siffrorna har tagits fram utifrån följande uträkning för respektive fastighet:

Fastighetsarea x utnyttjandegrad i % x antal våningar / 100 kvm (uppskattat snitt på bostadsstorlek) = antal lägenheter inom fastigheten

Antal lägenheter x 8 = antal bäddar inom fastigheten

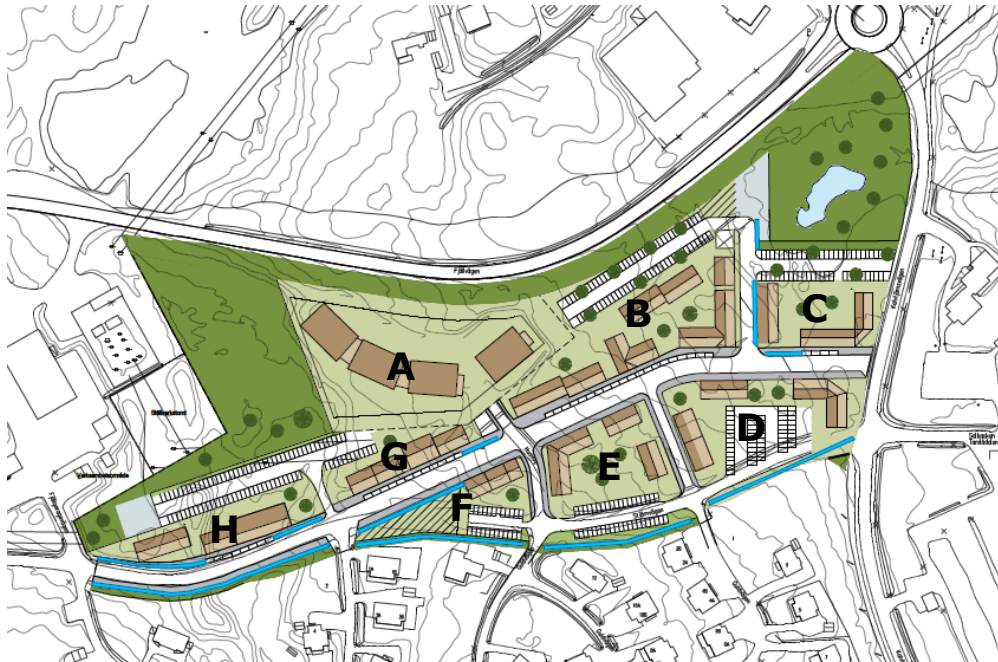
Planområdet kan delas upp i åtta olika delområden, se Figur 12 nedan.

Utnyttjandegraden varierar för de olika delområdena utifrån följande uppdelning:

- | | |
|--|-------------|
| e₁ Största exploatering är 4700 kvm bruttoarea | område A |
| e₂ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 15% | område F |
| e₃ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20% | område E, D |
| e₄ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30% | område G, B |
| e₅ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25% | område C, H |

Område	Exploateringsgrad bostäder	Ungefärligt antal bostäder (avrundat till jämna femtal)	Ungefärligt antal bäddar (avrundat till jämna tiotal)
A: Befintlig bebyggelse	e ₁ - 4700 m ²		
B: Bostäder ca 7900 m ²	e ₄ - 30%	85	650
C: Bostäder ca 4750 m ²	e ₅ - 25%	40	330
D: Bostäder ca 5350 m ²	e ₃ - 20%	45	380
E: Bostäder ca 4650 m ²	e ₃ - 20%	30	170

F: Bostäder ca 2400 m ²	e ₂ – 15%	10	70
G: Bostäder ca 2900 m ²	e ₄ – 30%	30	250
H: Handel och centrum			
Summa		240	1850



Figur 12: Illustrationsplan (Ramboll, 2023).

Alla planerade bostäder ska ha tillgång till en uteplats som innehåller gällande bullerriktvärden. Detta uppnås genom att placera uteplats mot sida som ej vetter mot bullerkälla eller genom att uppföra bullerskydd för uteplats.

Inom planområdet tillåts en blandad bebyggelse med både bostäder, handel och restauranger **[B, BCO och CH]**.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea varierar mellan **15%, 20%, 25%** och **30%** av fastighetsarean och styrs med bestämmelserna **[e₂, e₃, e₄, e₅]**.

Fastighetsstorlek för kvartersmark med **[e₂, e₃, e₄, e₅]** regleras inte i plankartan för att göra detaljplanen flexibel. För att uppnå en stadsmässig huvudgata genom området ska byggnader längs Stjärnvägen placeras i användningsgräns mot huvudgata **[p]**.

Högsta byggnadshöjd för tillkommande bebyggelse inom planområdet är 12 meter respektive 10 meter. Befintlig bebyggelse inom planområdet (område A, se Figur 12) tillåts i gällande detaljplan en nockhöjd om maximalt 7,8 meter. I aktuellt planförslag justeras högsta nockhöjd för detta område till 12 meter. Övriga planbestämmelser för området förblir desamma som i nu gällande detaljplan.

Största taklutning ska vara 30 grader, detta regleras med en generell bestämmelse för hela planområdet. Planbestämmelsen om taklutning utgår från

den befintliga bebyggelsen i planområdet samt omgivande bebyggelse med samma planbestämmelse om taklutning på 30 grader.

Fasadmateriäl ska i huvudsak bestå av trä och yttertak ska uppföras med matt färg för att smälta in i den befintliga miljön, detta regleras med en generell bestämmelse för hela planområdet.

Det finns en befintlig byggnad inom planområdet och fastigheten kommer behålla samma planbestämmelser som den gällande detaljplanen för området förser: kvartersmark för bostäder med en utnyttjandegrad på 4700 kvm bruttoarea [**e₁**], minsta fastighetsstorlek är 9000 kvm [**d**], största takvinkel på 30 grader samt högsta byggnadshöjd på 12 meter.

Inom 30 meters skyddsavstånd från Fjällvägen får inga byggnader med bostadsändamål uppföras då vägen är en rekommenderad väg för transport av farligt gods. Detta säkras genom ett grönstråk med användning [**NATUR₁**] längs med Fjällvägen samt med kvartersmark försedd med egenskapsbestämmelse prickmark [**B**] och [**C**]. Exploatören ansvarar för uppförande av skyddsåtgärder, se mer under rubriken *Miljö, hälsa och risk*.

Mark och vegetation

Planområdet sluttar generellt mot väst och varierar mellan cirka +615 och +630 m.ö.h. Personalbostäder återfinns i områdets mitt och en kraftledning går genom området i en östvästlig riktning. Markförlagda ledningar återfinns i befintliga vägar och kring befintlig byggnad. Planområdet har under en lång tid utgjorts av skog. På senare år har personalbostäder byggts och en skoterled korsar området.

En naturvärdesinventering har genomförts av HL Taigabas i juni 2020 för att undersöka naturen inom planområdet. Området är relativt fuktigt och skogsmarken har ett fältskikt på fuktigare delar bestående av kråkbär/ljungtyp och bottenskikt av tallvitmossa. Torrare delar inom planområdet har en mer risbetonad vegetation och bottenskikt av lavrik typ.

Alla områden med naturvärde bedöms i en fyrgradig skala.

- Klass 1 - Högsta naturvärde
- Klass 2 - Högt naturvärde
- Klass 3 - Påtagligt naturvärde
- Klass 4 - Visst naturvärde

Tjärnen inom planområdet har en gles vegetation som indikerar en relativ kraftig försurning. Med den störning som finns och med sin lilla storlek sätts ett naturvärde som är högst ett "Visst naturvärde". Det kopplas då till blankvattenytan och ett förmodat visst inslag av vattenfauna.

Den öppna myrmarken är liten med en tämligen enahanda flora av triviala myrväxter. Också här finns en påverkan och ett slitage som gör att inget naturvärde av nämnvärd grad finns.

Tallskogen är måttligt gammal, gles och aningen höjdsiktad. Ett antal brandstubbar är de enda naturvärdesbärande inslagen. En svag natursskogsgrad resulterar i ett svagt naturvärde.

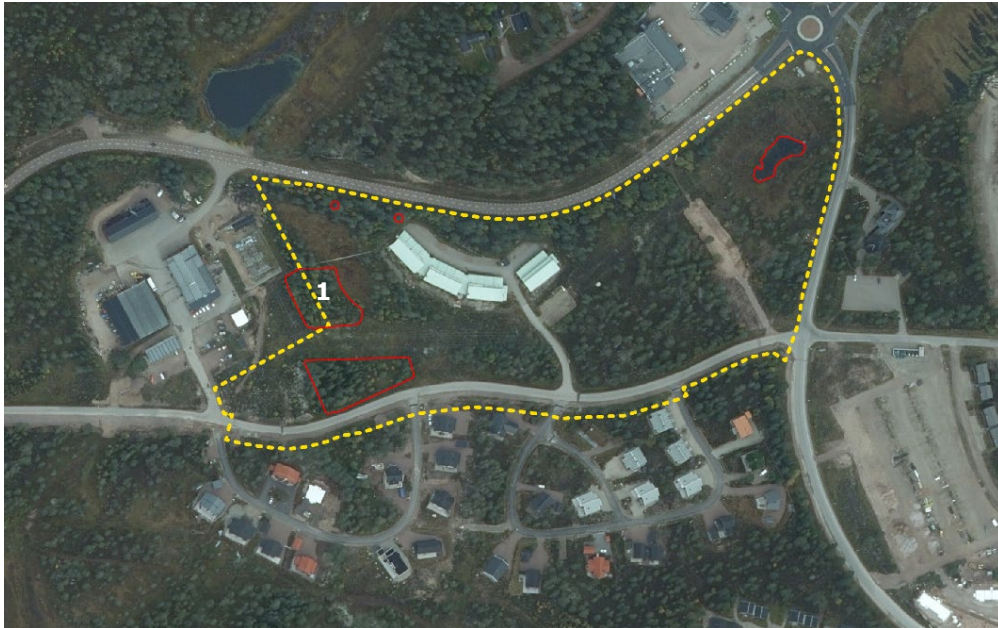
Vid den befintliga bebyggelsen i området finns två äldre tallar som har ett påtagligt punktvärde för såväl flora som fauna. De är markerade på kartan som röda punkter (se Figur 13).

Området är trots sin fjällnära belägenhet anmärkningsvärt fritt från högre naturvärden. Det beror mestadels på de stora störningar som finns både i och omkring planområdet. Det har kvar fragment av natur som även är påverkade av äldre tiders skogsbruk.

Det rödmarkerade området på kartan märkt 1 (se Figur 13) bör lämnas orört då det finns en rikare natur och naturskogsinslag här. Den västra delen av område nummer 1 ligger inom *Detaljplan för mottagningsstation* som fick laga kraft 2018 (se sida 8). De två äldre tallarna, markerade som röda punkter på kartan, bör lämnas orörda och försiktighet bör vidtas för att undvika att skada deras rötter. I det andra rödmarkerade området finns en ålders- och höjdsiktad barrblandskog. Ett mindre inslag av glasbjörk finns också. Spår av hackspett, en viss mängd död ved och hänglavar skapar lite mer strukturer. Kraftledningsgatan som löper tvärs igenom planområdet medför ökad uttorkning som följd. Sammantaget bedöms naturvärdet till "Påtagligt naturvärde" för alla de markerade områdena.

Jämfört med plankartan och resultatet av restriktioner från naturvärdesinventeringen planeras det rödmarkerade området, märkt 1, bevaras genom att planera för naturmark. De punktmarkerade tallarna kommer i och med att området planläggs som allmän plats [**NATUR₁**], och ingen ny bebyggelse planeras i nära anslutning till tallarna, inte att påverkas av planförslaget. Det rödmarkerade södra området planeras dock till kvartersmark. Delområdet bedöms relevant att exploatera trots förekomst av vissa naturvärden. Denna bedömning är ett avvägande mellan detaljplanens syfte och bevarande av naturvärden. Detaljplanens syfte är att skapa ett sammanhängande bebyggt område som kan möta de stora behov av boende som finns, detta för att säkerställa turistnäringen i kommunen. Planområdet anses därmed behöva tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området.

Avstånd från tjärnen till närmaste planerade bebyggelse säkerställs med prickmark inom kvartersmarken.



Figur 13: Inventeringsområdet är markerat med gult. Röda markeringar har ett naturvärde och bör bevaras.



Figur 14: Tjärnen inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordarts- och jorddjupskartan består planområdet huvudsakligen av morän med inslag av torv och isälvsediment i planområdets västra del. Jorddjupet uppskattas till 10 till 30 meter.



Figur 15: Jordarter, SGU. Planområdet visas med svart linje.

En geoteknisk utredning har utförts av Ramboll under februari 2020. Enligt utförd undersökning består marken, under ett tunt skikt med mulljord, av fast lagrad morän med sand och silt. Torv har påträffats i områdets östra samt västra del. Lagret uppvisar en hög förmultningsgrad. Torvens mäktighet bedöms uppgå till cirka 1–1,5 meter i områdets östra del respektive cirka 3 meter i områdets västra del.

Sonderingsstopp har erhållits i fast friktionsjord, mot sten eller block på mellan 0,5 och 4,5 meter under markytan.

För kvartersmark föreslås grundläggning utföras med platta på mark. All lös, organisk samt tjälfarlig jord ska schaktas bort ner till tjälfritt djup innan grundläggning utföres. Grundläggningen ska ske på icke tjälfarligt material och schaktbotten ska packas så att bärigheten och den dimensionerande bärförmågan uppfylls enligt den geotekniska utredningen.

För gator gäller att all organisk jord ska bortschaktas och att dimensionering sker utifrån aktuella materialtyper och tjälfarlighetsklasser utefter sträckorna.

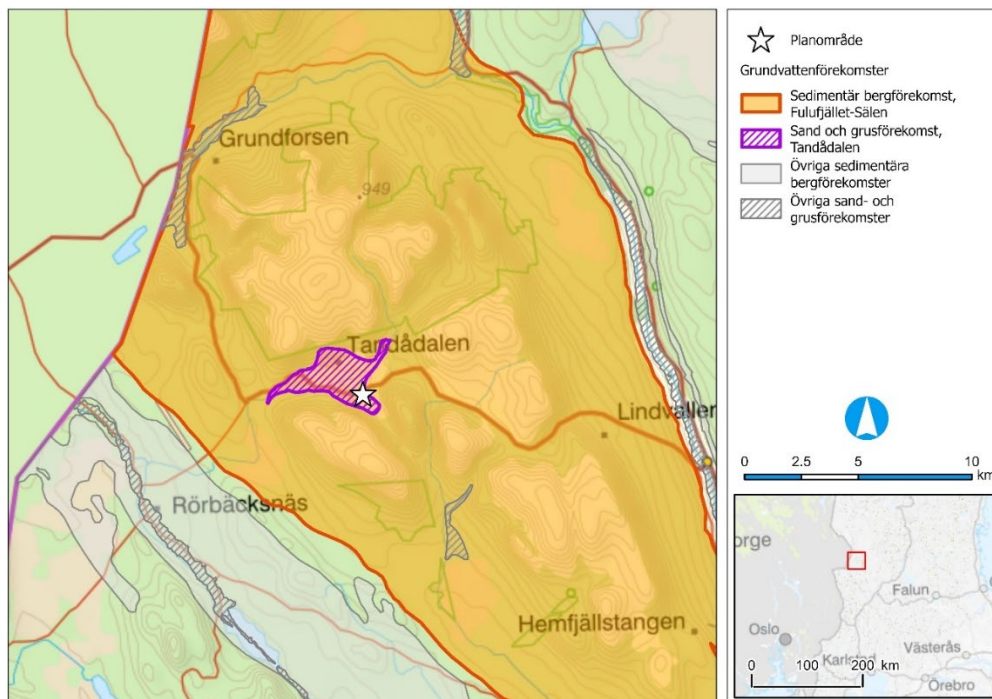
Då marken i området är relativt plan och jordegenskaperna gynnsamma bedöms totalstabiliteten för planerad byggnation inom aktuellt område vara tillfredställande. Vibrationsalstrande aktiviteter samt erosion, speciellt i kombination med vatten, ska dock beaktas.

Förutsättningarna anses som goda inom området och inga större sättningar förväntas uppstå så länge organisk jord bortschaktas samt grundläggning sker på fast botten.

Hydrogeologi

Inga avläsningar av grundvattenytan har utförts och inga närliggande långtidsserier med grundvattenmätningar har funnits tillgå. Grundvattennivån bedöms stå som högst under april-maj månad, och som lägst under februari-mars månad.

Det aktuella planområdet ligger inom två grundvattenförekomster. Den ena heter Fulufjället-Sälen (WA31194440)¹ och är en stor grundvattenförekomst på 1 479 km² i det sedimentära berget (Dalasandstenen). Endast en del av den visas i Figur 16 nedan. Den andra heter Tandådalen (WA40216328)² och är en sand- och grusförekomst. Den är mindre, 3 km², och visas i sin helhet i Figur 16. Båda aktuella grundvattenförekomsterna utgör dricksvattenförekomster, och deras kemiska och kvantitativa status klassas som god enligt MKN. En planerad verksamhet får alltså inte försämra grundvattenförekomsternas status.



Figur 16: Grundvattenförekomster i närheten av planområdet. De två grundvattenförekomsterna som berörs av planområdet har markerats med färg, de övriga med grått.

¹ VISS, Fulufjället-Sälen, <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA31194440>, hämtat 2023-01-23

² VISS, Tandådalen, <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA40216328>, hämtat 2023-01-23

Grundvattentäkterna, inom vilka planområdet ligger, är dels en ytlig sand- och grusförekomst och dels en bergförekomst. Sand- och grusförekomsten står troligen i hydraulisk kontakt med den underliggande grundvattenförekomsten i berget. Dock hinner många föroreningar fastläggas eller brytas ner på vägen till det djupare grundvattnet vilket gör grundvattenförekomsten i berg mindre känslig för föroreningar.

Enligt framtagen dagvatten- och grundvattenutredning har den grovkorniga moränen i området på flera ställen uttagsmöjligheter på över 10 m³/dygn och inkluderas därmed i den övre grundvattenförekomsten³. Grundvattenmagasinet överlagras till största delen inte av något tätande lager, med undantag av ställvis förekomst av högförmultnad torv.

Planområdet tillhör inte något av vattentäckernas vattenskyddsområden och troligen inte heller deras tillrinningsområden, men eftersom planområdet ligger inom grundvattenförekomsterna går det inte att helt utesluta hydraulisk kontakt mellan planområdet och dricksvattentäkterna. Grundvattenförekomsterna är dessutom skyddsvärda i sin helhet, bland annat för att kunna nyttjas som framtida dricksvattentäkt.

Enligt framtagen dagvatten- och grundvattenutredning rekommenderas följande åtgärder för att exploatering inte ska ha negativa konsekvenser för befintliga grundvattenförekomster:

- **Grundvattennivåmätningar:** Grundvattenrör bör installeras i planområdet och grundvattennivåmätningar utföras regelbundet för att ge en bild av hur grundvattennivån och -strömningen ser ut lokalt och varierar över året.
- **Tillstånd för vattenverksamhet:** I samband med exploatering kan det bli aktuellt att söka tillstånd om det krävs schaktning under grundvattenytan så att omfattande grundvattenbortledning behövs.
- **Försiktighetsåtgärder i byggskede:** Uppställning av arbetsfordon, förvaring av bränsle och tankning ska ske på tätt underlag. Kontroll av hydraulslangar och kopplingar samt bränsletankar ska genomföras regelbundet. Vid spill eller läckage av miljöfarliga ämnen ska sanering utföras omedelbart.
- **Infiltration:** Rening av dagvattnet innan det når recipienten. Föreslagen rening i planerade dagvattenanläggningar bedöms även tillräcklig för det dagvatten som infiltrerar genom diken till grundvattnet. Eventuella föroreningar från grusbelagda parkeringsytor kan till viss del fastläggas i marken vid infiltration. De föroreningsmängder som förväntas infiltrera till grundvattenförekomsten från parkeringsytorna bedöms dock vara tillräckligt låga i förhållande till grundvattenförekomstens skyddsvärde vid planområdet för att inte medföra någon betydande påverkan på grundvattenförekomsten.

³ SGU, 2015, *Grundvattenmagasinet Tandådalen*, Sveriges geologiska undersökning, Uppsala.

Om ovanstående rekommendationer följs bedöms inte ett genomförande av planen innebära att MKN för ovan nämnda grundvattenförekomster påverkas negativt.

Vattenområden

Det finns en tjärn, som nämnts tidigare, i planområdets nordöstra del. En tjärn är en miljö som präglas av vattensamling en stor del av året. Tjärnen med viss omnejd lämnas orört genom att planlägga området som natur då det skapar en variation i landskapet vilket gynnar växt- och djurliv.

Tjärnen kan innefattas av generellt biotopskydd, därmed ska en dispensansökan skickas in till länsstyrelsen. För att ta hänsyn till biotopen planläggs området med natur. Tjärnen kan även inneha strandskydd, vilket avses upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Hur stort avstånd det ska vara mellan tjärnen och bebyggelsen bedöms i varje enskilt fall, enligt Naturvårdsverket. I detta fall anses inte den närmaste kvartersmarken påverka tjärnen negativt, därmed är avståndet cirka 10 meter från tjärnens inmätta vattenkant till kvartersmarken. Dock anses det inte lämpligt att bygga i direkt anslutning till tjärnen med hänsyn till översvämningsrisken, vilket har åtgärdats genom 15 meter bred prickmark (marken får inte förses med byggnad).

Recipient

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet Ovan Hundvallen.

Dagvatten avleds via Hundfjällsbäcken till recipienten Stora Tandån (VISS: SE678842-134723). Stora Tandån har klassats till *måttlig* ekologisk status (2019-07-03). Den måttliga statusbedömningen beror på en kraftig hydro- och morfologisk påverkan. Vattendraget har flottledsrensats vilket påverkat en stor del av vattendragets sträckning.

Den kemiska statusen i recipienten är klassad som *ej god* (2019-11-23). Bedömningen baseras på att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Dessa överskrids i Sveriges samtliga vattendrag.

Miljö kvalitetsnormen har satts till *god* ekologisk status 2021 (2017-02-23). Detta baseras på att åtgärder skall göras vad gällande att skapa bättre vandringsmöjligheter inom vattendraget, återställningsåtgärder till följd av tidigare flottledsrensning samt att anpassa flödena i vattendraget för att förbättra ekologiska funktioner.

Miljö kvalitetsnormen har satts till *god* kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PBDE. Halterna av dessa ämnen överstigs i samtliga vattendrag i Sverige och det anses som tekniskt omöjligt att sänka halterna till gränsvärdena. Befintliga halter skall däremot inte öka för att en *god* kemisk ytvattenstatus skall uppnås.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar. Vid industriområdet bredvid planområdet har dock drivmedelshantering identifierats i Länsstyrelsens EBH-karta över förorenade områden i Sverige.

Radon har ej kontrollerats inom ramen för aktuellt uppdrag. Förekomst av markradon varierar med uranhalt i lokala bergarter (genom sönderfall av radium) samt jordarters egenskaper. Generellt kan hög uranhalt återfinnas i kvartsrika bergarter (såsom graniter, pegmatiter och alunskiffer).

Enligt SGU:s kartvisare har det aktuella området relativt låga halter av gammastrålning från uran.

Fornlämningar

Planområdet innefattar inga kända fornlämningar eller kulturmiljöer med bevarandevärde.

Rekreation

Direkt söder om planområdet finns ett elljusspår med längdskidsspår och skoterled, som på sommaren används som motions- och promenadstråk. Elljusspåret startar i Hundfjället med möjlighet att ansluta till Tandådalen elljusspår.

Närmsta alpina lift är "Väggenbanan" som ligger cirka 500 meter sydväst om föreslagen bebyggelse där även förbindelselift går mellan skidorterna Hundfjället/Tandådalen.

Samhällsservice

Det ligger två livsmedelsbutiker i Tandådalen, en vid skidanläggningen och en vid cirkulationsplatsen för Fjällvägen (norr om planområdet) där även en bensinstation, skid- och klädbutik och restaurang finns. Service som skiduthyrning, skidshop och restauranger finns både i Tandådalen och i Hundfjället.

En ny flygplats har byggts cirka 9 km väster om Hundfjället.

Inom planområdet möjliggörs handel, centrumändamål och restauranger, med syfte att skapa en levande och attraktiv miljö kring Stjärnvägen som är befolkad under stora delar av dygnet. Kommunens ambition är att karaktären på verksamheterna längs gaturummet Stjärnvägen ska vara småskalig och varierad och att skalan på verksamheter därmed ska harmoniera med omkringliggande områdes karaktär.

Trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Fjällvägen (väg 66). Hastighetsbegränsningen på Fjällvägen är 50 km/h. I söder angränsar planområdet till Stjärnvägen.

Angöring till planområdet kommer ske via Stjärnvägen. Inom planerat vägområde för Stjärnvägen **[HUVUDGATA]** inryms körbana, gång- och cykelväg, diken och ledningsstråk. Vägområdets bredd är 18 meter. Planförslaget innebär en ny dragning av Stjärnvägen lite norr om vägens befintliga läge. Syftet med den nya vägdragningen är att skapa ett levande och aktivt gaturum med bostäder och verksamheter på båda sidorna av vägen. Stjärnvägen ansluter i öster till Kalvtjärnsvägen och en ny dragning av Stjärnvägen innebär att denna anslutning flyttas norrut. Detta innebär att befintlig fyrvägskorsning blir två trevägskorsningar med ett avstånd på cirka 40 meter.

Planområdet inkluderar även lokalgator, **[LOKALGATA]** på plankartan. Lokalgatorna har ett vägområde på cirka 10 meter, likt gällande detaljplaner inom och söder om planområdet. Husvägen, som är en angoringsgata till fastigheten Lima Besparingsskog 1:13, dras om i samband med omdragningen av Stjärnvägen. I söder kopplas de befintliga lokalgatorna, Silvervägen och Guldvägen till den nya dragningen av Stjärnvägen.

För att minimera antalet korsningar ut mot Stjärnvägen gäller **[utfartsförbud]** på stora delar av sträckan.

Gång- och cykeltrafik

Längs den södra sidan av Stjärnvägen **[HUVUDGATA]** planeras den befintliga separata gång- och cykelvägen **[GÅNG]** i samband med omdragningen av Stjärnvägen. För att säkerställa trafiksäker situation för fotgängare och cyklister som ska till Tandådalen eller till handelsområdet norr om Fjällvägen planeras nytt övergångsställe över Kalvtjärnsvägen vid den nya trevägskorsningen.

Parkering och angöring

Parkeringsnormen som gäller inom planområdet är att det ska finnas en parkeringsplats per fyra bäddar. Schablonmässigt beräknas en lägenhet vara 100 m² BTA och inrymma 8 bäddar vilket innebär 2 parkeringsplatser per 100 m² eller 1 parkeringsplats per 50 m². Om planförslaget byggs ut med maximalt antal möjliga bostäder innebär detta ett parkeringsbehov på sammanlagt cirka 480 parkeringsplatser för bostäder.

Parkeringsplatser kan förläggas till långtidsparkering utanför planområdet där gäster kan parkera sin bil under hela sin vistelse i området, vilket uppmuntras och bör ske i så stor utsträckning som möjligt. Tanken med detta är bland annat att möjliggöra tillfälliga boenden inriktade mot besökare som inte anländer med bil. I plankartan regleras därför parkering för bostadsändamål med villkor för startbesked **[a₁ - Startbesked för byggnader för bostadsändamål får inte ges förrän parkeringsplatser säkerställts. 1 parkeringsplats skall anordnas per 50 kvadratmeter BTA som bebyggs och minst en parkeringsplats per lägenhet ska vara belägen inom planområdet]** för att det ska finnas en parkering per 50 m² BTA varav minst en per lägenhet ska vara placerad inom planområdet. Verksamheter tillåts större flexibilitet att anlägga parkeringar utanför planområdet och regleras därför inte.

Inom planområdet finns kvartersmark försedd med prickmark samt bestämmelse om maximal byggnadsarea för kvartersmark. Dessa bestämmelser syftar bland annat till att säkerställa tillgänglig yta för det antal parkeringsplatser som behövs inom planområdet.

Flyg- och busstrafik

Dalatrafik trafikerar Tandådalen och Hundfjället med flera bussturer dagligen. Busshållplatser finns i anslutning till Fjällvägen.

En ny flygplats, Scandinavian Mountains Airport, har byggts vid Mobergskölen intill Rörbäcksnäs. Flygplatsen ligger 9 km väster om Hundfjället och målet är att skapa tillväxt i regionen med besöksnäringen som motor. Flygplatsen har gjort att Hundfjället och Tandådalen blir Sälenfjällens nya entré från väster och aktuellt planområdes bebyggelse kan bli lämplig för framtida turister som inte har tillgång till egen bil.

Närmaste busshållplats finns cirka 150 meter öster om planområdet, vid Tandådalens Fjällkyrka, och trafikerar av lokal kollektivtrafik. Inom vägområdet för Stjärnvägen [**HUVUDGATA**] finns plats att anordna busshållplatser om behov uppstår.

Barnperspektiv

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny bebyggelse som gör det möjligt att bo i närheten av både Tandådalen och Hundfjällets skidområden. Båda skidområdena erbjuder barnvänliga nedfarter, äventyrsområden samt annan utomhuslek. I och med att Stjärnvägen får en mer stadsmässig karaktär skapas ett livligare gaturum med verksamheter på bottenplan som kan skapa ett tryggare gaturum med mer människor i rörelse. Gatan kantas av cykelväg och gångbana där barn kan röra sig skilt från biltrafiken. Längs Stjärnvägen planeras gatubelysning vilket ökar synligheten och trafiksäkerheten för gångtrafikanter. Belysning från planerad bebyggelse tillkommer och kan bidra till ökad upplevd trygghet.

Hastighetsbegränsningen på Fjällvägen minskas vilket ökar barnens säkerhet i området.

Inom planområdet kan gårds- och lekmöjligheter anordnas i anslutning till den bostads- och centrumbebyggelse som medges. Inom planområdet finns natur med rekreativmöjligheter. Genom att möjliggöra separerad gång-och cykelväg och trafiksäkra passager längs med Stjärnvägen minskar risken för olyckor för mindre barn.

Miljö, hälsa och risk

Planområdets bebyggelse ligger som närmast 80 meter från en bensinstation vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd ur risksynpunkt.

Transport av farligt gods och trafiksäkerhet

Väg 66, Fjällvägen, är utpekad som rekommenderad primär transportled för farligt gods. I dagsläget förekommer inga planerade transporter av farligt gods på sträckan förbi planområdet (Ramboll, 2022). För att utreda planförslaget

lämplighet med avseende på farligt gods och trafiksäkerhet har en riskanalys tagits fram inom ramen för *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* precis väster om planområdet. Då aktuellt planområde förhåller sig på liknande sätt till Fjällvägen bedöms slutsatser från framtagna utredningar vara applicerbara även i nu pågående detaljplanearbete. Riskanalysen har beräknat risk genom att titta på både sannolikhet och konsekvens av en eventuell olycka. Slutsatsen av den genomförda riskanalysen är att *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* är lämplig att genomföra med avseende på människors hälsa och säkerhet och detta både mot bakgrund av risker kopplade till farligt gods och risker kopplade till generell trafiksäkerhet.

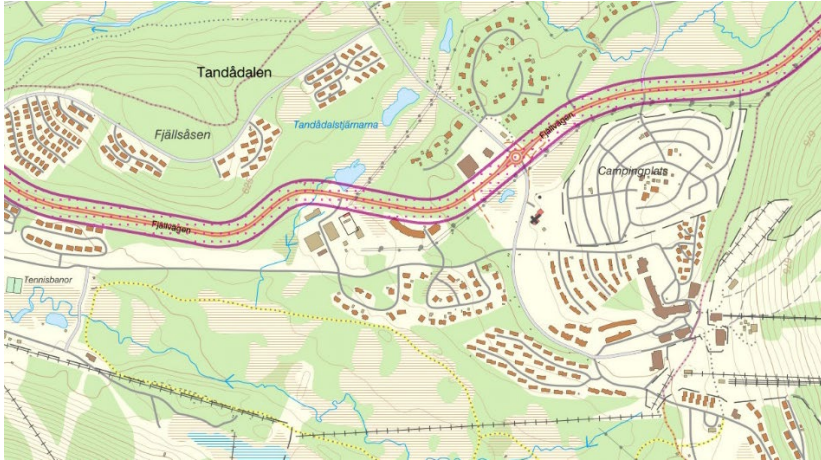
Den del av Fjällvägen som gränsar till aktuellt planområde är en sträcka där bilar bromsar in inför den cirkulationsplats som gränsar till planområdets nordöstra hörn, vilket minskar risken från avåkning. Skyltad hastighet har på sträckan förbi planområdet sänkts från 70 km/h till 50 km/h. Denna åtgärd är ett effektivt sätt att öka trafiksäkerheten längs en vägsträcka.

En säkerhetshöjande försiktighetsåtgärd som nämns som möjlig i framtagna riskanalys för *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* är anläggning av ett skyddsdikey längs med Fjällvägen. Detta för att utgöra skydd och ha avskärande och uppsamlade funktion i händelse av att olycka med farligt gods leder till utsläpp av drivmedel. Denna åtgärd för att förbättra trafiksäkerheten är motiverad men inte nödvändig.

Bebyggelse planeras som närmast 30 meter från Fjällvägens väggkant och därmed i gränsen för den så kallade tillståndspliktiga zonen från vägen. Inom stor del av den bebyggelsefria zonen behålls befintliga träd, vilka bidrar med ett visst avåkningsskydd för planområdet. Längs den del av Fjällvägen där ny bebyggelse planeras finns planbestämmelse **[n]** som säkrar anläggning av skyddsdikey med avskärande och uppsamlade funktion. Skyddsdikey ska placeras minst 15 meter från Fjällvägens körbanekant. Exploatören bär ansvaret för uppförandet av skyddsdikey.

Att en hastighetssänkning har skett under perioden då risk för halka finns minskar riskerna med avseende på transporter av farligt gods signifikant.

Slutsatsen av den genomförda riskanalysen är att *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* är lämplig att genomföra med avseende på människors hälsa och säkerhet och detta både med hänsyn till risker kopplade till farligt gods och risker kopplade till generell trafiksäkerhet. Kommunen bedömer mot bakgrund av detta att även aktuell detaljplan är lämplig sett ur dessa aspekter.



Figur 17: Utökad byggförbud på 30 meter utmed allmän väg. Hämtat från Länsstyrelsens WebbGIS.

Trafikbuller

Riksdagen antog 2015 (2015:216) riktvärden för trafikbuller vid bostäder. I maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, förordning (2017:359).

Fjällvägen (väg 66) som löper mellan Malung, Sälen och Sälens flygplats har stor betydelse både för kommunens invånare och för turistnäringen. Årsdygnstrafiken (ÅDT), den genomsnittliga mängd fordon som passerar per dygn, ligger vid planområdet på cirka 1600 fordon/dygn. Flest fordonsrörelse sker under vinterns fem månader och i anslutning till helgernas stugbytdagar. Andelen tung trafik är ungefär 12%. Hastigheten på Fjällvägen förbi planområdet är 50 km/h.

Byggnader i aktuell detaljplan får inte enligt detaljplanen uppföras närmare än 30 meter från Fjällvägen.

För bedömningen av bullervärden har bullerutredning för *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* använts (ACAD, 2022) samt bullerutredning framtagen inom aktuellt planarbete (ACAD, 2023) använts. Den sistnämnda utredningen är ett komplement till den ursprungliga trafikbullerutredningen från 2022. Trafikbullermässigt är förutsättningarna för bebyggelse till stor del samma inom båda detaljplanerna (avseende bullerkällor, bebyggelsens avstånd från dessa samt topografi). Mot bakgrund av detta görs bedömningen att bullerutredning för

Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen är relevant att använda som underlag även i detta detaljplanearbete.

Beräkningarna i bullerutredningarna baseras på trafikdata för Fjällvägen, Stjärnvägen och lokalgator i närområdet. Siffrorna är omräknade till nivåer för prognosår 2040 (se tabell 1). Samtliga trafiksiffror i tabell 1 är uppräknade med hjälp av Trafikverkets EVA-kalkyl. För vissa vägar där trafikuppgifter saknas har en uppskattning gjorts. Inför *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen (2022)* uppskattades trafiken längs Stjärnvägen till 500 fordon/årsmedeldygn. I den kompletterande bullerutredningen (ACAD, 2023) har det antagits att trafiken ökar med ytterligare 100 passager per årsmedeldygn.

Vägtrafik			
Väg	Fordon/årsmedeldygn	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Fjällvägen, Väg 66	1900 ¹⁾	13 % ¹⁾	50 ¹⁾
Stjärnvägen	600 ^{2)/3)}	9 % ³⁾	70 ¹⁾
Lokala gator	200 ³⁾	0 % ³⁾	30 ³⁾
Kalvtjärnsvägen	300 ³⁾	5 % ³⁾	70 ¹⁾
Husvagnsvägen	200 ³⁾	5 % ³⁾	70 ¹⁾
Silverbäcken	100 ³⁾	3 % ³⁾	50 ¹⁾
Guldvägen	100 ³⁾	3 % ³⁾	50 ¹⁾
Nya lokala gator intill husen	50 ³⁾	0 % ³⁾	30 ³⁾

¹⁾ NVDB på webb, Nationell vägdatas, Trafikverket. Hämtad 2022-06-20.

²⁾ *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen, 2022*. Planbeskrivning. Malung-Sälen Kommun, Dalarnas län. Mottagen 2022-06-20. Samt uppskattat ytterligare 100 passager av ACAD.

³⁾ Uppskattat värde av ACAD

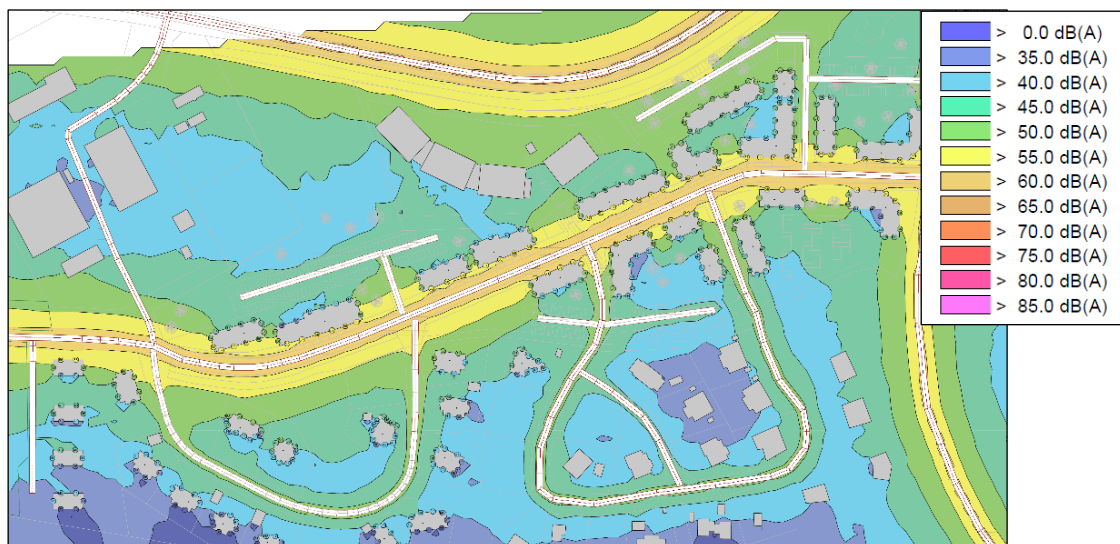
Tabell 1: Trafikmängder från framtagna bullerutredning (ACAD, 2023).

Resultat från bullerutredningen visar att bebyggelse inom planområdet för *Detaljplan för Stjärnvägen öster* med avseende på bullret från trafik på Fjällvägen och Stjärnvägen uppfyller riktvärdena vid samtliga fasader på både planerad och befintlig bebyggelse. Ljudnivåerna når som högst 59 dBA ekvivalent nivå och de maximala ljudnivåerna når som högst 80 dBA närmst Stjärnvägen. Intill samtliga byggnader finns möjlighet att tillskapa uteplats där riktvärden enligt trafikbullerförordningen om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls. Uteplats kan exempelvis anordnas där den egna huskroppen skyddar från bullret alternativt placerad på tillräckligt avstånd från Stjärnvägen (ACAD, 2023).

Ett sätt att ytterligare förbättra ljudmiljön för boende i området är att placera sovrum mot fasad som ej vetter mot Stjärnvägen. Ett annat sätt är att, där det är i linje med detaljplanens övriga ambitioner, placera ytterdörrar och balkonger på

fasad som inte är riktad mot bullerkälla. Flygbullernivåerna bedöms inte generera buller vid den aktuella detaljplanen.

Fjällvägen är en statlig väg och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Stjärnvägen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen inte kan besluta om lokala trafikföreskrifter för Stjärnvägen. Hastighetsbegränsning gäller därmed enligt tillämpning av Trafikverkets bashastighet på enskilda vägar utanför tätbebyggt område, vilket är 70 km/h. För att definieras som tätbebyggt område ska mer än hälften av bostäderna i ett område vara avsedda för permanentboende. Kommunen anser att detta är en förlegad definition som inte är tillämpbar vid exploatering i fjällvärlden. Väghållaren kan begära ändring av trafikföreskrifter hos Länsstyrelsen. Detta innebär att det finns möjlighet att sänka hastigheten från 70 km/h till 50 km/h på Stjärnvägen, då området är fullt utbyggt. Om hastighetsbegränsningen ändras till lägre kommer framtida trafikbullernivåer att vara lägre än beräknade.



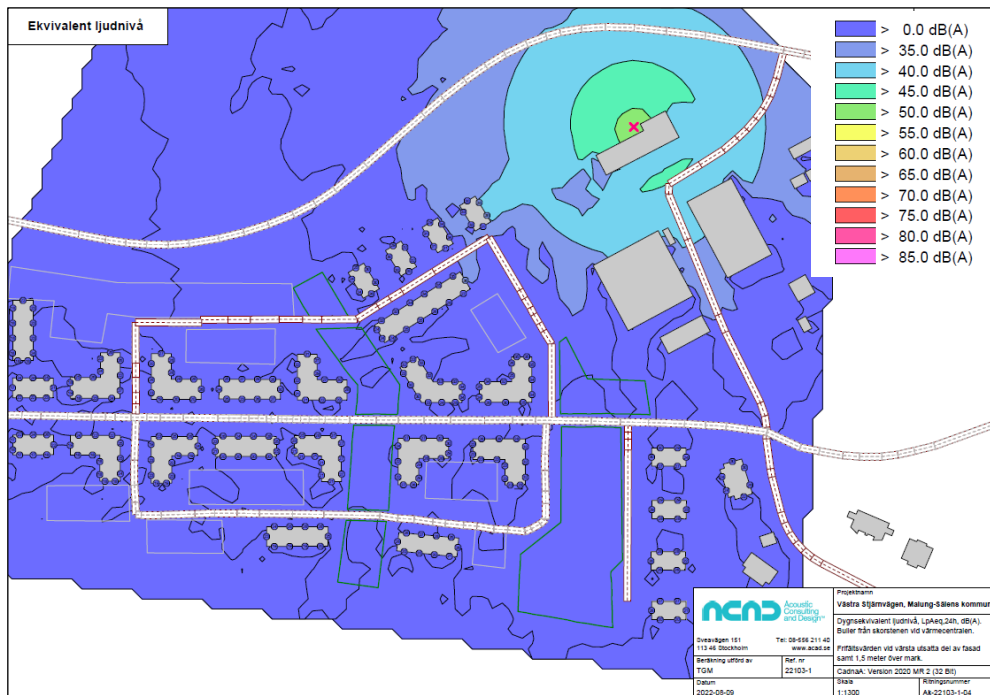
Figur 18: Ekvivalent ljudnivå från trafikbullerutredning framtagen av ACAD 2023.

Verksamhetsbuller och risk

Tandådalsens kyrka har sin verksamhet öster om planområdet. I kyrkans verksamhet ingår klockringning, exempelvis vid gudstjänster och förrättningar. Klockringningarna pågår året om, dag och kväll, både vardag och helgdag. Kommunen bedömer att detta inte kommer medföra olägenheter för boende i området.

I anslutning till planområdet, cirka 150 meter från planområdets planerade nordvästra bebyggelse, finns en värmecentral med flisförbränning. Under planarbetet för *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* har förekomst av störningar till följd av värmecentralens verksamhet och dess eventuella påverkan på närboende i området utretts. Eventuellt störande buller genererat av anläggningen har utretts inom ramen för tidigare nämnd bullerutredning. Som underlag för beräkningar av ljudnivå från värmecentralen har miljörapport från

2015 med tillhörande bullerutredning använts. Den då framtagna bullerutredningen simulerade ett worst case scenario genom att varva rökgasfläkten i toppen av den 20 meter höga skorstenen på full kapacitet och då utföra ljudmätningar. Detta scenario finns visualiserat i Figur 19 nedan. Ljudnivåerna från värmecentralen uppfyller med marginal riktvärdena för industribuller i närheten av bostadsbebyggelse.



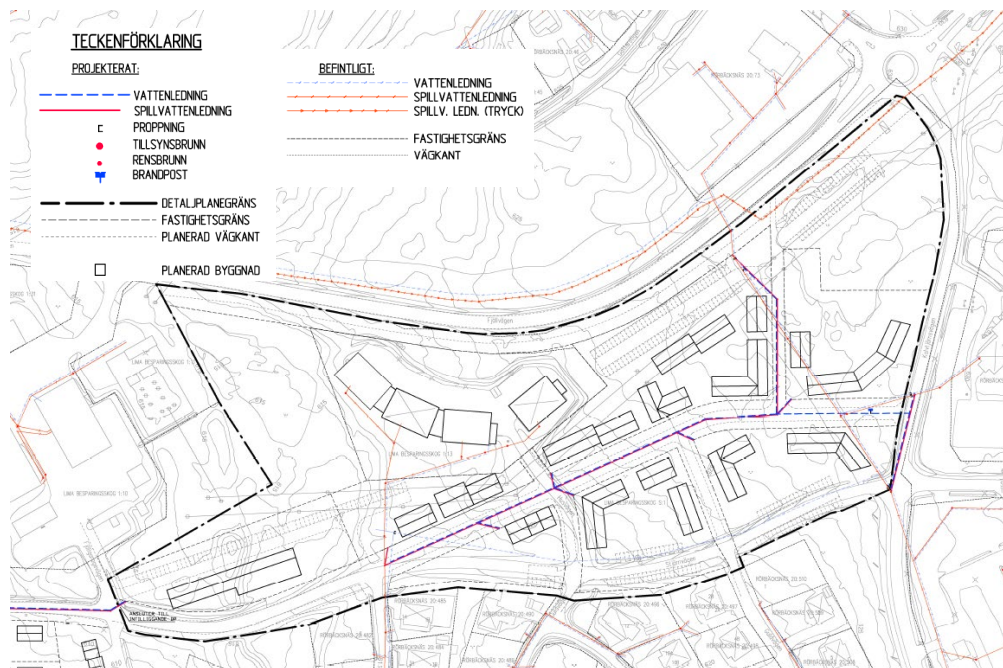
Figur 19: Resultatet av bullerutredningen från 2015 visualiserat i framtagna bullerutredning (ACAD, 2022).

Potentiellt förhöjda risker för brand- eller explosionsolyckor för värmecentralen har diskuterats med regionens räddningstjänst. Räddningstjänsten bedömer att ingen förhöjd risk för sådan olycka föreligger.

Kommunens sammantagna bedömning med bakgrund av detta är att värmecentralen inte kommer att innebära störningar eller hälsorisker för närboende och att placeringen av planerad bebyggelse därmed är lämplig.

Teknisk försörjning

För arbetet med en principutformning av VA-anläggningar inom detaljplaneområdet har befintliga markhöjder använts. Vissa befintliga VA-ledningar kommer påverkas av exploateringen. De nya och gamla VA-ledningarna kommer att ligga inom allmän plats natur, gator och gångvägar eller säkerställas genom område markerat med egenskapen **[u]** på kvartersmark. Vid detaljutformning av VA-anläggningar i området behöver principlösningar stämmas av mot hur området kommer att höjdsättas vid exploatering.



Figur 20: VA-karta (Ramboll, 2020).

Spillvatten

Sedan planbesked gavs 2020 har Vamas fått ett nytt tillstånd att bedriva Sälkfjällets reningsverk med en maximal belastning om 3850 kg BOD7/dygn (BOD7 är ett mått på hur mycket lösligt syre som behövs för mikroorganismer att bryta ned organiskt material i vatten under sju dygn) som årsmedelvärde, motsvarande 55 000 personekvivalenter (pe) vid 70 g BOD7/person och dygn. Detta innebär en kapacitetsökning med 19 000 pe jämfört med det tidigare tillståndet.

Aktuellt planförslag bedöms vid full utbyggnad resultera i en avloppsbelastning som motsvarar cirka 1000 pe (1850 bäddar x 0,54. Uträkning gjord enligt rapport Personekvivalentbelastning i Sälkfjällen, Vamas, 2019-06-11 version 3.3). Utifrån det nya tillståndet bedöms Sälkfjällets reningsverk ha kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan.

Huvudmannaskap för VA-anläggningen i denna detaljplan avses tillfalla kommunens VA-bolag Vamas. Exploatören ska upplåta ledningsrätt till förmån för Vamas vid överlämnande av VA-anläggningen. Ledningsrättens utformning bestäms vid detaljprojektering. Planområdet korsas av befintlig spillvattenledning vilken föreslås läggas om i syfte att tillgängliggöra byggbara ytor.

Servisledningar till fastigheter inom området bör kunna utföras med självfallsledningar. Huvudledningar som samlar upp serviserna, centralt anlagda i gatorna, bör även de kunna utföras som självfallsledningar. Utformning och utförande av spillvattenanläggningen med serviser ska ske enligt Vamas Tekniska standard.

Dricksvatten

Anslutning av vatten kan ske norr om planområdet på andra sidan Fjällvägen. Den maximala ökningen av vattenförbrukningen som ett genomförande av hela planförslaget medför beräknas till ca 1850 personer x 0,150 = 280 m³/medeldygn. Kapaciteten i anslutningspunkten är enligt Vamas tillräcklig. Utformning och utförande av vattenanläggningen med serviser ska ske enligt Vamas Tekniska standard.

Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvatten- och grundvattenutredning genomförts av Ramboll (2023). Utredningen innefattar en beskrivning av recipienten och dess miljö kvalitetsnormer (information om recipient finns under rubriken *Recipient*), flödes- och föroreningsberäkningar samt en värdering av planens påverkan på recipient. Inom planområdet planeras bostadsbebyggelse där centrumändamål tillåts.

Aktuellt planförslag innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar jämfört med befintlig situation. Detta beror på att exempelvis tak, vägytor och parkeringsytor helt eller delvis hårdgörs vilket innebär att dagvattenflöden och föroreningshalter i dagvatten från planområdet ökar. För att inte aktuell recipient ska påverkas negativt av planerad exploatering måste dagvatten fördröjas och renas innan det avleds från planområdet.

Väster om planområdet ligger *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* som antogs i september 2022 vilken till exploateringsgrad och användning i stor utsträckning liknar aktuell detaljplan. I *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* föreslås dagvattenhantering i form av fördröjning och rening i öppna diken samt en ny dragning av en befintlig bäck.

Beräkningar av framtida flöde för aktuell detaljplan har utförts med schablonvärde på avrinningskoefficient 0,4 enligt Svenskt Vatten P110 tabell 4.9. för kategorin "Öppet byggnadssätt (flerfamiljshus)". Mot bakgrund av den låga exploateringsgraden som säkerställs i plankartan, kommunens ambitioner om varierande bebyggelse samt att projektet är lokaliserat i fjällmiljö och ska anpassas till karaktär hos omkringliggande bebyggelse görs bedömningen att kategorin "Öppet byggnadssätt (flerfamiljshus)" är representativ i aktuellt fall. För att ytterligare säkerställa att schablonvärdet är representativt för aktuell detaljplan har en jämförelsekontroll gjorts. Beräkningar med respektive avrinningskoefficient för tak (0,9), asfalt (0,8) och grus (0,2) och planerad ytfördelning visar att planerat bebyggelsesätt har liknande resultat på reducerad area. Asfaltsområdena är i beräkningarna begränsade till ytor vid och runt om entréer, vilket är i linje med karaktären hos omkringliggande bebyggelse.

Flöden för hela utredningsområdet har beräknats för befintlig och framtida förhållanden. Flöden för trycklinje i marknivå har beräknats för återkomsttid av regn på 10 år vilket motsvarar gles bostadsbebyggelse (Svenskt Vatten P110, tabell 2.1). För dagvattenanläggningar innebär detta att återkomsttid 10 år blir dimensionerande. För att ta hänsyn till klimatförändringarna och kraftigare skyfall har en klimatfaktor tagits med i magasinsberäkningarna. Med klimatfaktor på 1,25

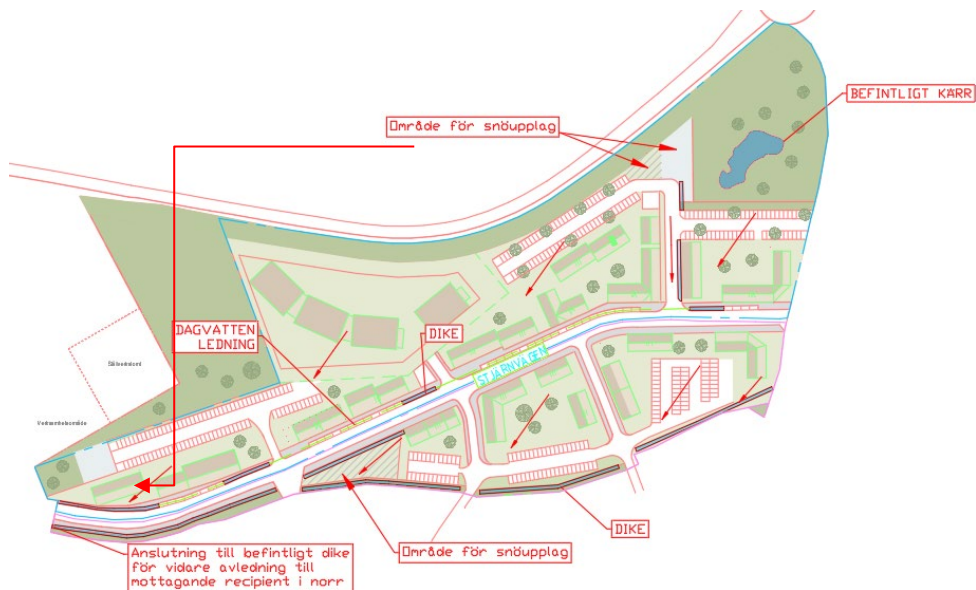
uppskattas behov av fördröjningsvolym inom delavrinningsområde 1 till 130 m³ och 110 m³ inom delavrinningsområde 2 vid ett 10-årsregn. Totalt planeras inom planområdet fördröjningsanläggningar om 240 m³. Möjlighet till utökad fördröjningskapacitet om cirka 60 m³ inom ytor avsatta för dagvattenhantering finns i sydvästra hörnet av planområdet, söder om nya Stjärnvägen i avrinningsområde 2.

Kontrollberäkningar för 20-årsregn, som motsvarar tät bostadsbebyggelse (Svenskt Vatten P110 tabell 2.1), har utförts och visar på ett högre totalflöde. I händelse av 20-årsregn är behovet av magasineringskapacitet 300 m³, vilket alltså kan hanteras med utökad dikeskapacitet och större fördröjningsvolym, enligt stycket ovan. En total möjlig fördröjningskapacitet uppfyller därmed behovet i både fallet med 10-årsregn och fallet med 20-årsregn.

Inom planområdet är det främst Stjärnvägen samt tillkommande bebyggelse (takytor) och parkeringsytor inom kvartersmark som genererar ökade föroreningshalter. Parkeringsytor inom området planeras anläggas som grusytor för att minimera ökning av flöden genom fördröjning. Parkeringsytor ska höjdsättas för att leda dagvatten till lokalgator och därigenom till planerade diken med god reningseffekt alternativt direkt till ytor som i plankartan har användningsbestämmelsen **[NATUR₃ - Naturmark avsedd för dagvattenhantering]**.

I framtiden dagvatten- och grundvattenutredning föreslås dagvattenlösningar inom aktuellt planområde utgöras av varierande öppna och kulverterade diken längs med Stjärnvägens norra sida. Partiell kulvertering av diken möjliggör en stadsmässig gata där lokaler i bottenplan med entréer mot Stjärnvägen kombineras med öppna lösningar för hantering av dagvatten. Diken föreslås utformas gräsbeklädda med underliggande lager av makadam och biokol, detta för att erhålla tillräcklig fördröjningsvolym och reningseffekt. Dagvattnet som når föreslagna diken längs Stjärnvägen kommer från kvartersmark norr om Stjärnvägen samt från den planerade huvudgatan. Dagvatten från kvartersmark söder om huvudgatan föreslås rinna till dike i naturrensa **[NATUR₃ - Naturmark avsedd för dagvattenhantering]** längs med planområdesgränsen i söder. I planområdets sydvästra del finns yta och möjlighet för utökad dike och därmed både ökad flödes- och reningskapacitet. Omfattning på åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kommer att anpassas efter storlek på framtida utbyggnadsscenario, på ett sådant sätt att behov av rening och fördröjning uppfylls.

Provtagningar på grundvattennivån rekommenderas inför byggskede. Detta för att säkra genomförbarhet i planerade dagvattenlösningar samt säkra grundläggning av planerad bebyggelse.



Figur 21: Avvattningsplan med föreslagna ytor och placeringar för dagvattenåtgärder, se Dagvattenutredning för mer detaljerad beskrivning (Ramboll, 2023).

Föroreningsberäkningar har utförts för befintliga förhållanden och framtida förhållanden med och utan åtgärder. Beräknad reningseffekt utgår från föreslagna anläggningars påverkan på halterna i framtida förhållanden med åtgärder (gräsbeklädda diken) jämfört med befintliga förhållanden. Föroreningshalter minskar för samtliga undersökta ämnen i framtida förhållanden jämfört med befintliga förhållanden med undantag för Pb, Cr, Ni, Hg, PAH16 och BaP. Implementering av biokol bidrar till en mer effektiv rening och ger en indikation om att fler reningsåtgärder än endast rening i dike behöver implementeras.

Recipientpåverkan

Exploatering och ändrad markanvändning inom planområdet förväntas innebära en ökning av föroreningar och dagvatten som behöver renas. Planområdet utgör en liten andel av det totala avrinningsområdet för Stora Tandån.

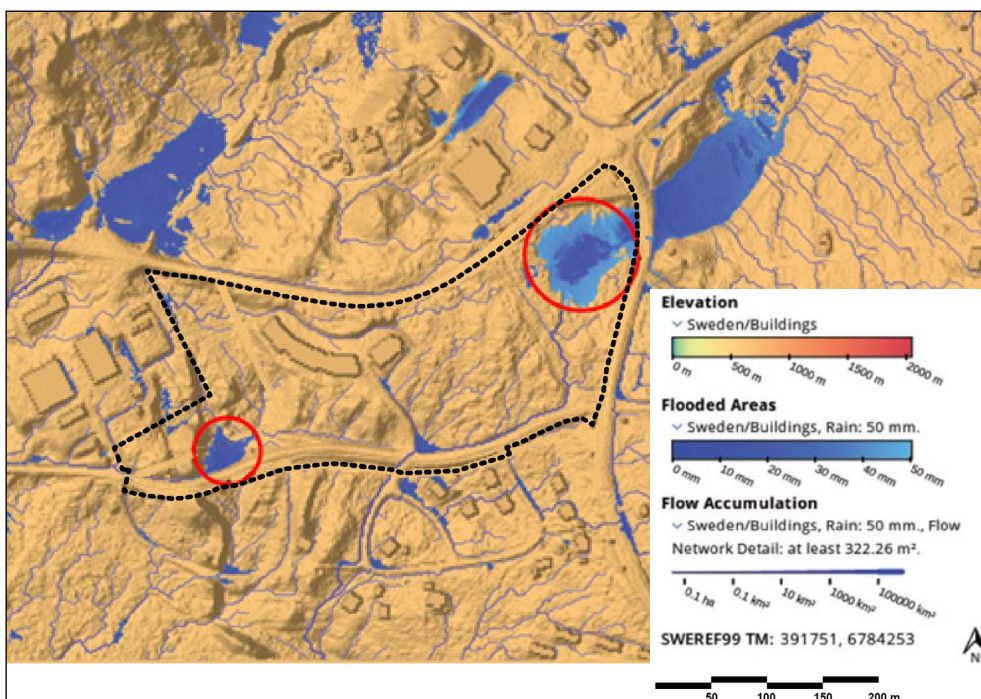
Avrinningsområdet för Stora Tandån är cirka 15 000 ha varav planområdet utgörs av 6,3 ha, motsvarande 0,04‰. Detta innebär att en ytterst liten andel kommer från planområdet.

Recipienten för planområdet är Stora Tandån. Den ekologiska statusen i Stora Tandån är måttlig och den kemiska statusen är uppnår ej god. Efter rening och fördröjning i föreslagna diken rinner dagvattnet från planområdet vidare och ytterligare fastläggning av föroreningar fås i naturmark innan det når mottagande i recipient. Den samlade bedömningen är mot bakgrund av detta att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Stora Tandån inte antas försämrats på grund av planerad utformning, givet att föreslagna reningsåtgärder utförs.

Skyfall

En lågpunktskartering och översiktlig skyfallsanalys har gjorts i SCALGO Live. Enligt analysen finns det två lågpunkter inom planområdet. Dels den befintliga tjärnen vars tillrinningsområde kommer österifrån, öster om Kalvtjärnsvägen. Det är viktigt att studera befintlig avvattning från tjärnen och hur anslutning till befintlig vägtrumma ser ut i östlig riktning för att definiera flödesvägen i vägtrumman. I den sydvästra delen av området där Stjärnvägen agerar barriär för vattnet från norr skapas även ett invallat område mellan Stjärnvägen och befintlig höjdrygg.

Höjdsättning av planområdet ska, enligt rekommendation i dagvatten- och grundvattenutredningen, utföras så att dagvatten kan avvattnas ytledes. Det är viktigt att skapa skyfallsstråk där vatten kan rinna och ansamlas utan att byggnader tar skada. Bebyggelse ska därmed placeras så att inga instängda lågpunkter skapas och färdigt golv bör placeras högre än omkringliggande gator. Ovanstående är extra viktigt i områden i anslutning till befintliga lågpunkter och rinnstråk, se Figur 22.



Figur 22: Lågpunktskartering i SCALGO Live. Planområdets ungefärliga placering är markerad med svart linje och lågpunkter med röda cirklar (SCALGO Live, 2020).

Snöupplag

I framtiden dagvatten- och grundvattenutredning har behov av ytor för snöupplag inom planområdet under vintertid identifierats. Behovet beräknas vara cirka 2200 m². Lämpliga platser för upplag inom planområdet har pekats ut, dessa är exempelvis föreslagna diken eller gräsbeklädda ytor (se Figur 21) och motsvarar totalt den erforderliga ytan som beräknats. Ytor avsedda för snöupplag på allmän plats regleras i huvudsak med användningen **[NATUR₃ - Naturmark avsedd för**

dagvattenhantering] men finns även i viss mån inom allmän plats **[HUVUDGATA]**. Inom planområdet har även ytor på kvartersmark pekats ut som lämpliga för snöupplag. Dessa ytor har samtliga planbestämmelsen prickmark och får inte förses med byggnader och ligger placerade i direkt anslutning till vägar och parkeringsytor från vilka snöröjningen sker.

Värme

Fjärrvärmeverket ligger i direkt anslutning till planområdet varför anslutning till verket ses som möjlig. Huvudman för fjärrvärmen är Fjällvärme i Sälen AB.

El

Det går en luftledning genom planområdet idag som planeras markförläggas. Malungs Elnät ligger inne med en koncessionsansökan för detta. Ledningen planeras längs med Stjärnvägens nuvarande sträckning, vilket innebär att kvartersmarken söder om Stjärnvägen kommer innehålla u-område för ledningsrätt. Placering av u-område har stämts av med Malungs Elnät för att plankartan ska ta hänsyn till kommande arbeten inom planområdet.

Nordväst om det aktuella planområdet finns en transformatorstation tillhörande Malungs Elnät. Transformatorstationen är en 20 kV / 50 kV-station som förser omkringliggande verksamheter med el.

En rekommendation från miljökontoret på Malung-Sälens kommun är att arbetsplatser och bostäder inte ska byggas närmare än 50 meter från ledningar och transformatorstationer på grund av magnetfält. Befintliga luftledningar kommer att läggas om till markkabel. Tidigare utredningar som gjorts på liknande transformatorstationer visar att det, beroende på att det finns många komponenter inne på stationsområdet som alstrar magnetfält, är väldigt svårt att beräkna magnetfält från dessa stationer. Magnetfält som alstras från en transformator har i huvudsak en vertikal riktning, vilket alltså innebär uppåt istället för i sidled. Mätningar som gjorts på liknande transformatorstationer indikerar att 5-10 meter från transformatorn är magnetfältet mindre än 0,2 µT vilket inte medför någon hälsorisk för människor. Magnetfält är därför ingen huvudsaklig anledning att inte bygga närmare än 50 meter från transformatorstationen.

Fiber

Fiberledningar finns i anslutning till planområdet. Anslutning till internet bedöms därför som möjlig.

Avfall

Bebyggelsen i Tandådalen – Hundfjället ligger inom område med kommunal sophantering. En successiv övergång till källsortering av avfallet pågår inom hela kommunen. Möjligheter till källsortering och lämpliga uppställningsplatser för återvinningsstationer ska beaktas vid all nybyggnad. Det kommunala bolaget Vamas önskar ersätta små återvinningsstationer med större enheter. Den befintliga återvinningsstationen på Silvervägen kommer därför att slås ihop med den som behövs för detta område och för området väster om planområdet (*Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen*). Denna återvinningsstation planeras

vid infarten till pistmaskinsgaraget, i östra delen av *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen* precis väster om aktuellt planområde. Återvinningsstationen planeras nyttjas av flera bostadsområden och kommer uppskattningsvis totalt att användas av cirka 420-480 bostäder.

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom 20 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen. Räddningsväg med tillräcklig framkomlighet ska anordnas där så erfordras. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller plogad väg finnas. Närmst brandpost ligger strax norr om Fjällvägen i höjd med planområdet, vattenkapacitet finns för ny brandpost inom planområdet. Vid detaljprojektering ska räddningstjänstens stegutrustning (11 meter) beaktas.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Enligt 4 kap 31, 33§§ och 6 kap 1§, PBL ska, för planens genomförande, de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder redovisas som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska även redovisas vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Tidplan

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| • Samråd | Fjärde kvartalet 2022 |
| • Granskningsperiod | Andra kvartalet 2023 |
| • Antagande | Tredje kvartalet 2023 |

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Naturmark, gator och anläggningar för dagvattenhantering sköts genom en gemensamhetsanläggning. 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.

Kommunens VA-bolag Vamas avses bli huvudman för områdets VA-anläggningar. Exploatören ska upplåta ledningsrätt till förmån för Vamas vid överlämnande av VA-anläggningen. Ledningsrättens utformning bestäms vid detaljprojektering.

Planens **genomförandetid är 15 år** från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är framskjuten för bebyggelseområdena markerade med **[a₁]** till 1 januari 2025 med anledning av befintlig koncession för en luftledning som går genom planområdet idag som planeras markförläggas. *För mer information se rubriken teknisk försörjning.*

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter bygglovsansökan få bygga i enlighet med planen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för till exempel förlorad byggrätt). Efter

genomförandetidens utgång fortsätter planen dock att gälla tills den ändras eller upphävs av kommunen.

Bygglövsbefrielse

Bygglövskrävs inte för tekniska anläggningarna inom **[NATUR]** eller **[E]**.

Plankostnad

Kommunen har tagit ut en planavgift av Lima besparingsskog.

Ansvarsfördelning

Exploatören ska bekosta anläggning av gator och teknisk försörjning. Vid anläggning av diken för dagvattenhantering på kvartersmark upprättas servitut eller nyttjanderättsavtal. Avtal ska även upprättas med privat fastighetsägare om behov av att nyttja yta på planerad kvartersmark som snöupplag uppstår. Detta gäller i det fall då snöupplaget syftar till att tillgodose omhändertagande av snö från allmän plats.

Exploatören ansvarar för att anlägga och iordningställa markyta för avfallsstation i anslutning till planområdet i god tid innan området tas i bruk. Detta för att Vamas sedan ska kunna etablera en hämtplats på ytan som är redo när behov av avfallshantering från hushåll uppstår.

VA-ledningar ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt VA-nät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningsavtal av utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderligt avtal mellan Vamas, Malungs Elnät m.fl. och exploatören. Hela planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Dagvattenanläggningar kommer, liksom allmän plats, ha enskilt huvudmannaskap. Huvudmannen ansvarar för att anlägga och underhålla föreslagna dagvattenlösningar samt stå för kostnader kopplade till detta.

Exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall det blir aktuellt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Fastigheter inom planområdet

Planområdet är cirka 7 hektar stort och ligger inom fastigheten Lima besparingsskog S:1 som ägs av delägande fastigheter och förvaltas av Lima Besparingsskog. Inom planområdet finns även fastigheten Lima besparingsskog 1:13 med en byggnad för personalboende. Fastigheten 1:13 ägs av Malungshem AB (kommunens fastighetsbolag).

Planen möjliggör för uppförandet av cirka 240 bostäder i form av lägenheter i flerbostadshus med centrum användning och fastigheter som kan styckas av från S:1. Möjligheten till centrum användning avser främst nyttjas i bottenvåning på

planerad bebyggelse och innebär därmed inte att bebyggelse av centrumkaraktär ska uppföras. Största byggnadsarea för planerade fastigheter varierar mellan **15-30%** av fastighetsarean och styrs med bestämmelserna **[e₂-e₅]**. Avstyckning sker genom en ansökan hos Lantmäterimyndigheten och initieras samt bekostas av exploatören. Större delen av detaljplanens kvartersmark regleras med användningar som kan betraktas som enskilda ändamål.

Den redan bebyggda befintliga fastigheten inom planområdet planeras behållas i nuvarande storlek och med samma planbestämmelser som den gällande detaljplanen för området, undantaget tillägg av planbestämmelse om en **[högsta byggnadshöjd]** på 12 meter. De bestämmelser som kommer fortsätta gälla för fastigheten är användningen bostäder, utnyttjandegrad om 4700 kvm bruttoarea **[e₁]** samt minsta fastighetsstorlek om 9000 kvm **[d]**.

Fastigheter utanför planområdet

Till befintliga fastigheter söder om planområdet säkerställs med allmän plats **[NATUR₃ - Naturmark avsedd för dagvattenhantering]** och med prickmark i plankartan ett respektavstånd mellan planerad bebyggelse och befintliga fastigheter om minst cirka 25 meter.

Rättigheter och servitut

En VA-karta har tagits fram av Ramboll, se Figur 20. Befintliga VA-ledningar inom området kommer att flyttas. De nya och gamla VA-ledningarna kommer att ligga inom allmän naturmark, gator, gångvägar eller säkerställas med u-område inom kvartersmark.

Malungs Elnät AB har både region- och lokalnätskablar längs Stjärnvägen. Spänningen på kablarna är för regionnät 55 kV och för lokalnät 22 kV. 55 kV-kabeln har koncessionen med anläggningsnummer 6402 Q (1) och gällde till 17 februari 2021.

Malungs Elnäts 55 kV-kabel längs Stjärnvägen kommer att tas ur funktion när den nya regionkabeln tas i drift norr om Fjällvägen. Bebyggelsen direkt norr om ledningen kan därför inte byggas innan koncessionen upphävs. Befintlig 22 kV-kabel kan behöva flyttas närmre Stjärnvägen.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter som kommer att behöva upphävas i samband med planförslagets genomförande. Denna process initieras, utförs och bekostas av exploatören för aktuellt område.

Genomförande

Med tanke på trafiksäkerhet, framkomlighet och påverkan på Fjällvägen ska allt arbete med anläggning och byggnation vid genomförandet av planförslaget ske från söder. Väganslutningar och liknande får inte göras till Fjällvägen, varken temporära eller permanenta.

Vid exploatering av planområdet bör följande försiktighetsåtgärder vidtas för att säkerställa att grundvattenkvaliteten inte påverkas negativt:

- Uppställning av arbetsfordon, förvaring av bränsle och tankning ska ske på tätt underlag.
- Kontroll av hydraulslangar och kopplingar samt bränsletankar ska genomföras regelbundet.
- Vid spill eller läckage av miljöfarliga ämnen ska sanering utföras omedelbart genom användning av absorptionsmedel eller vid behov genom att den förorenade marken grävs bort.

Gemensamhetsanläggning

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet efter att detaljplanen har antagits och fått laga kraft regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Andelar och därmed kostnader för drift och underhåll av anläggningarna kommer att beslutas i den kommande lantmäteriförrättningen.

En gemensamhetsanläggning avses bildas för skötsel och underhåll av de nya lokalvattnena, dagvattenanläggningarna och naturmarken. Ett alternativ till separat gemensamhetsanläggning är att aktuellt planområde inkluderas vid kommande anläggningsförrättning för bildandet av gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av allmän plats inom *Detaljplan för bebyggelse längs Stjärnvägen*.

Befintlig gemensamhetsanläggning Rörbäcksnäs ga:11 består av vägar omkring Hundfjället, bland annat av Stjärnvägen fram till aktuellt planområde. Behov kan finnas att ompröva ga:11 eller bilda en separat gemensamhetsanläggning för Stjärnvägen som kopplar ihop planområdet med Kalvtjärnsvägen vid Tandådalen (Lima Besparingskog ga:1).

Utförande av nya gemensamhetsanläggningar eller nya delar som tillförs befintliga gemensamhetsanläggningar och som föranleds av genomförandet av aktuellt planförslag bekostas av exploitören för aktuellt planområde. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. Denna regel ska alltid beaktas när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Vidare gäller även enligt anläggningslagen att andelstal ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Principen är därmed att driftskostnaden blir högre för de typer av fastigheter som alstrar mer trafik. För vidare anslutning till allmän väg kommer nybildade fastigheter inom planområdet att erhålla andelstal i Lima Besparingskog ga:1.

Det aktuella planförslaget har utökats något mot söder jämfört med samrådsförslaget. I sydvästra delen har plangränsen flyttats cirka 4 meter söderut för att möjliggöra dike för dagvattenhantering inom planområdet. I sydost har plangränsen justerats för att linjera med tidigare framtagna *Detaljplan för Solbacken* och på så vis undviks att delar av marken hamnar mellan två detaljplaner. Då de delar som nu lyfts in i planområdet idag tillhör ga:17 för väg och naturområde vid Guld- och Silvervägen kommer den gemensamhetsanläggningen i och med detaljplanens genomförande att behöva omprövas. Ytterligare anledning till att gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas är att anslutningen till Guldvägen förlängs och att befintlig

Återvinningsstation tas bort. Omprövning av gemensamhetsanläggningen bekostas av exploitören.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Ramboll Sverige AB i samverkan med Malung-Sälens kommun.

Malung- Sälens kommun

Tomas Johnsson	Stadsarkitekt
Johan Sandgren	Planarkitekt
Anders Eriksson	Grundkarta

Ramboll

Uppdragsledare/handläggare	Frida Andersson, Emma Henning
Dagvatten	Petter Berglund, Yvonne Trinh, Håkan Särholm
Grundvatten	Marie Bergengren
Geoteknik	Erik Warberg Larsson, Alister Sillars
Granskare	Vincent Prats