



## **DETALJPLAN SKISTAR LODGE HUNDFJÄLLET**

AVSER DEL AV RÖRBÄCKSNÄS 20:88 & 20:283

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Upprättad i februari 2018

PLANBESKRIVNING

agnas**ARK**

## DETALJPLAN SKISTAR LODGE HUNDFJÄLLET

AVSER DEL AV RÖRBÄCKSNÄS 20:88 & 20:283

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

## PLANBESKRIVNING, 2018-06-06

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- VA-Karta
- Granskningsutlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett nytt hotell i anslutning till befintlig bebyggelse i form av Hundfjällscenter. Den nya bebyggelsen som föreslås kommer att ligga centralt i Hundfjället och får därmed mycket god tillgång till skid- och lifts-system med ski-in ski-out. Byggnaden kan innehålla utrymme för restaurang, reception och andra servicerelaterade faciliteter. Nya hotellet passar kommunens målsättning att genom komplettering och förtätning av befintliga turistanläggningar möjliggöra mer centrumnära boende.

### PLANPROCESS

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med ett standardförfarande.

### FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

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

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget mitt i Hundfjället centrum, väster om Hundfjällscenter.

#### Areal

Planområdets areal är ca 10100 m<sup>2</sup>.

#### Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastigheter Rörbäcksnäs 28:88 och Rörbäcksnäs 20:283 som ägs av Skistar AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Riksintresse

- Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt MB miljöbalken 3 kap 6 §, *Transtrandsfjällen*.
- Planområdet ligger inom området *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksroset*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt MB 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser 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.

**Översiktliga planer**

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.
- Översiktsplan för Tandådalen-Hundfjället, antagen av KF 2002-05-27.

I den fördjupade översiktsplanen över Tandådalen- Hundfjället är det aktuella planområdet belägen inom rekommendationsområde Cc1, Hundfjällets Centrum. I den fördjupade översiktsplanen ges möjlighet att tillföra extra bäddar och faciliteter som förstärker Hundfjället centrum. Planprogramförslaget innebär en fortsatt förtätning av befintlig struktur i Hundfjällets centrum, både med boende och servicefunktioner. Detaljplaneförslaget bedöms därför inte avvika från några uttalade principer gällande översiktsplan.

**Detaljplaner**

Inom planområdet gäller följande detaljplan som till del ersätts av föreliggande plan:

- Detaljplan för Hundfjället Centrum. Laga kraft 2002-06-21. (L50)

I nuvarande detaljplan gäller bestämmelse CK (Centrumfunktioner, hotell) för planområdet. Delar av den gällande detaljplanen ersätts när ett antagandebeslutet för den nya planen vinner laga kraft.

**Kommunala beslut**

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har lämnat positivt planbesked för rubricerad plan 2017-03-15. Beslutsnummer Bn § 24 och kommunens diarienummer KS/2017:107. Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har tagit beslut om samråd den 2017-08-30 § 64.

**Miljöbedömning**

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behov av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning, görs till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Mark och vegetation**

Planområdet varierar i höjd mellan 592-596 möh. På norra sidan av den nya tilltänkta hotellbyggnaden kommer gatunivån att ansluta mot den befintliga höjden. Söder om nybyggnation ligger marken lägre och ansluter mot skidtorgsnivån. I höjd med Hundfjällcenter finns en cirka 3 meters höjdskillnad mellan skidområde och parkeringar.

Inom planområdet finns lite vegetation. Det finns ett fåtal små tallar i närheten av Hundfjällsbäcken, för övrigt är det bara gräs.

**Geotekniska förhållanden**

Marken i området karaktäriseras av moränmark. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske med plattor eller plintar i morän. Organisk jord förutsätts bortschaktas i samband med grundläggningsarbeten. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnadens grundläggning, dimensionering av grundförstärkning och vägöverbyggnader, schakt för VA-ledningar.

**Strandskydd**

När nya detaljplanen träder i kraft kommer området att omfattas av det generella strandskyddet. Intill planområdet slingrar sig Hundfjällsbäcken som berörs av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas för planområdets kvartersmark. Kommunen kommer i samband med antagandet upphäva strandskyddet inom dessa delar. Upphävandet framgår av en administrativ bestämmelse. De områden som kommer bli aktuella för

upphävande av strandskydd är redan idag exploaterade.

Området bedöms inte innehålla några speciella naturvärden av betydelse för strandskyddsaspekten. Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Fri passage för allmänheten kommer fortfarande vara möjlig intill Hundfjällsbäcken.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs att de aktuella områdena behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrunden till detta är turistindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun. Kommunens målsättning är att genom komplettering och förtätning av befintliga turistanläggningar möjliggöra fler bostäder utan att helt ny orörd mark behöver tas i anspråk. För att Hundfjället ska vara en attraktiv anläggning för gäster utan tillgång till egen bil är det viktigt att möjliggöra mer boende i anläggningens centrum. Den planerade utbyggnaden går således inte att genomföra utanför det område som omfattas av strandskydd.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas ytterligare fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns ett antal lägenhetsbyggnader och en servicebutik. För att möjliggöra nya hotellbyggnaden ska befintlig bebyggelse rivas.

### *Bostäder (B), Tillfällig vistelse (O), Centrum (C)*

Nya hotellbyggnaden ska innehålla ca 1000 bäddar fördelat i olika typer av rum, bar, lounge, reception, restaurang(er), shopping, skidförråd, tekniska utrymmen, osv. Hotellrummens storlek föreslås vara i genomsnitt ca 6 bäddar.

Största tillåtna byggnadsarea inom planområdet är 3500 m<sup>2</sup> (BYA).

Inom planområdet sluttar marken ner mot Hundfjällsbäcken. Höjdskillnad mellan parkeringar norr om planområdet och skidtorget är 3-4 meter. I norra delen av planområdet (närmast Fjällvägen) medges bebyggelse i högst 5 våningar. Fasad utmed parkering nordöst om planområdet är beräkningsgrundande.

**v<sub>1</sub>**

Suterrängvåning får anordnas utöver högsta angivet antal våningar, vilket gör att nya byggnaden också får en entré på samma nivå som skidtorget. Från skidtorget upplevs huset som ett sex-våningshus.

**v<sub>2</sub>**

Vindsvåning får anordnas utöver högsta angivet antal våningar.

**b<sub>1</sub>**

Byggnad ska utformas med sprinklersystem eller motsvarande. Systemet ska förses med reservkraft för att säkra strömförsörjning vid strömbortfall.

**b<sub>2</sub>**

Marken får underbyggas med underjordisk parkeringsgarage / källare utöver angivet högsta antal våningar och byggnadsarea. Bjälklag ska vara körbar.

**b<sub>3</sub>**

Marken får endast överbyggas för att kunna länka ihop byggnader. Fri höjd under överbyggnaden är minst 5,0 meter

Högsta tillåten nockhöjd i meter över nollplanet är begränsad till +620 möh. Taklutningen är begränsad till max 35 grader. Taklutningen får överskridas för takkupor.

	<p>Hotellbyggnaden som planeras länkas samman med Hundfjällscenter som innehåller bland annat restaurang och bad. Det ska också finnas möjlighet att länka byggnaden med exploateringsområdet väster om hotellbyggnaden.</p>
<i>Gestaltning</i>	<p>Den planerade hotellbyggnaden kommer ligga centralt i Hundfjället och ska få både entré från parkeringssida och skidtorget. Särskild omsorg krävs därför vid utformningen när det gäller byggnadens arkitektoniska utformning, materialval, färgsättning etc.</p> <p>Ny bebyggelse är tänkt att utformas med för området gemensamma karaktärsdrag när det gäller fasadmateriäl och färgsättning. Detta har emellertid inte reglerats i någon bindande planbestämmelse.</p>
<i>Tillgänglighet</i>	<p>Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.</p>
<b>Trafik</b> <i>Trafikmatning</i>	<p>Planområdet ligger nära Fjällvägen, hotellet angörs från Trollvägen och Hundfjällsvägen. Den del av Hundfjällsvägen som ligger närmast planområdet anges som lokalgata i befintlig detaljplan.</p>
<i>Varumottagning</i>	<p>Idag sker varutransporter och inlastning till Hundfjällscenter och matvarubutiken på framsidan (norr om befintliga byggnader). Matvarubutiken kommer att försvinna, samtidigt som det tilltänkta hotellet genererar nya varutransporter. All varumottagning och sophantering för båda byggnaderna ska samordnas på ett ställe.</p> <p>Mellan Hundfjällscenter och tilltänkta hotellet ska det vara möjligt att ta sig från parkeringsplatserna ner till skidtorget. Befintligt läge och utformning för varumottagning blir på detta sätt inte önskvärd att vara kvar. En ny gemensam varumottagning ska studeras och man ska ta hänsyn till trafiksäkerheten.</p>
<i>Parkering</i>	<p>Parkering för besökande till området sker inom befintligt parkeringsområde norr om planområdet närmast Fjällvägen. Denna parkering rymmer ca 200 bilar. Inom befintlig detaljplan är det möjligt att utöka denna parkering med ca 60-70 platser. Parkering för gäster till hotellet föreslås anordnas inom detta parkeringsområde. På sikt ska parkeringskapacitet utökas för att täcka upp framtida parkeringsbehovet inom denna del av Hundfjället.</p>
<i>Kollektivtrafik</i>	<p>Reguljär busstrafik trafikerar under vintersäsong av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Närmaste internationella flygplats är Gardemoen, Oslo och närmaste regionala flygplats ligger i Mora. Utbyggnad pågår av ny flygplats i Mobergskölen mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs.</p>
<b>Teknisk försörjning</b> <i>Vatten och avlopp</i>	<p><u>Dricksvatten</u></p> <p>Området kommer att försörjas via den kommunala vattentäkten i Tandådalen. Vattenverket får sitt råvatten från 3 stycken grusfilterbrunnar i anslutning till vattenverket. Enligt vattendom får vattenverket ta ut 2500 m<sup>3</sup>/d i genomsnitt under året och maximalt 4320 m<sup>3</sup>/d under ett och samma dygn. Under högsäsong nyttjas strax över 60% av vattenverkets årliga medelkapacitet. Vattenverket i Tandådalen har tillräcklig kapacitet att försörja det planerade hotellet.</p> <p>Ökningen av vattenförbrukning som hela genomförande av planförslaget medför beräknas till ca 1000 nya bäddar x 0,150 = 150 m<sup>3</sup>/medeldygn.</p>



Avlopp

Avloppsvattnet från hotellet kan ledas till Tandådalens reningsverk samt Sälffjällets reningsverk. I dagsläget leds avloppsvattnet till Tandådalens reningsverk, som för närvarande har tillstånd att ta emot motsvarande 12.600 bäddar. (motsv. ung. 9.000 pe). För att kunna fortsätta driva Tandådalens reningsverk krävs dock, förutom det biologiska reningssteg som är planerat, ett kväverningssteg. Tandådalens reningsverk har mycket stora säsongsvariationer och den största belastningen uppkommer under vintersäsongen. Detta gör att det inte är säkert att kväverningen kommer att fungera optimalt trots de stora investeringar som behöver göras. Som en följd av detta kommer alternativa lösningar till en fortsatt drift av Tandådalens reningsverk att utredas. Avloppsnätet i Hundfjället är sammanlänkat med Sälffjällets reningsverk via en överföringsledning. Detta möjliggör pumpning av avloppsvatten till Sälffjällets reningsverk där kapacitet i dagsläget finns för att kunna ta hand om belastningen från den aktuella planen.

Ökad belastningen på avloppsnätet som hela genomförande av planförslaget medför beräknas till ca 1000 nya bäddar x 0,7 = 700 personekvivalenter (pe).

Dagvatten

Förutsättningarna är goda för lokalt omhändertagande av dagvatten eftersom planområdet inte innehåller mycket hårdgjorda ytor och framförallt på de lägre delarna omges av naturmark. Det ytvatten som ej infiltreras direkt i marken avleds till befintliga bäckar.

*Allmännyttiga underjordiska ledningar (u)*

Inom kvartersmark har u-områden lagts ut för dels befintliga och/eller planerade allmännyttiga underjordiska ledningar. Vid genomförande av detaljplanen ska befintlig bebyggelse inom u-området rivas och behöver en del av befintliga VA-ledningar flyttas.

*EI*

Området kommer att anslutas till Malungs Elnät AB's nät.

*Värme*

Uppvärmning av ny bebyggelse inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

*Avfall*

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Utrymmen för källsortering av avfall ska finnas. Positionering av källsorteringsutrymme och sophämtning till det nya hotellet är tänkt att samordnas med Hundfjällscenter som närmaste granne till det nya hotellet. Positionering av källsorteringsutrymme ska väljas noga med tanke på att det inte ska förstöra helhetsintrycket vid norra sidan av planområdet.

*Brandskydd*

Planområdet ligger inom 20 min insatstid från räddningsstationen i Lindvallen. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Framtida vägar för räddningsfordon ska finnas med i vidare projektering av området.

Vad avser brand vatten så är närmaste prioriterade brandpost belägen vid Hundfjällscenter, direkt bredvid planområdet.

*b<sub>1</sub>*

Föreslagen höjd på nya byggnaden medger att byggnaden ska utformas med sprinklersystem eller motsvarande. Systemet ska förses med reservkraft för att säkra strömförsörjning vid strömbortfall. Anledningen till

att använda den bestämmelsen är att räddningstjänsten inte har en stegbil som klarar av den i planförslaget tillåtna höjd på nya byggnader.

Lägenheter kommer att granskas utifrån brandkrav för hotell. Vid eventuell sammanbyggnad av befintliga Hundfjällscenter och nya hotelldelen kommer eventuella erforderliga fasad-åtgärder ur brandskyddssynpunkt att vidtas. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnmälan. I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3.

Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

### Områdets egenskaper

Planområdet varierar i höjd mellan 592-596 möh. På norra sidan av den tänkta nya hotellbyggnaden kommer gatunivå att ansluta mot den befintliga höjden. Söder om nybyggnationen ligger marken lägre och ansluter mot skidtorgsnivå. I höjd med Hundfjällcenter finns en cirka 3 meters höjdskillnad mellan skidområde och parkeringar.

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av en livsmedelsbutik och några lägenhetsbyggnader som är tänkta att rivas. Inom planområdet finns lite vegetation. Det finns ett fåtal små tallar i närheten av Hundfjällsbäcken, för övrigt är det bara gräs.

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

Planförslaget möjliggör uppförande av en hotellbyggnad. Samtidigt finns möjligheten för övriga centrumrelaterade funktioner såsom restauranger, reception, småhandel, uthyrning, osv vid befintligt skidtorget i Hundfjället centrum. Planförslaget kan även bidra till att vidareutveckla skidtorget till ett attraktivt ställe att vara på. Bebyggelse får uppföras i högst fem våningar i norra delen av planområdet. I sydvästra delen av planområdet kommer man närmare Hundfjällsbäcken och där trappar man ner i våningsantal för att få en bra anslutning mot och för att säkerställa utsikten för befintliga och framtida exploateringar. I detaljplanen möjliggörs en sammanlänkning av Hundfjällscenter med nya hotellet för att kunna utnyttja eventuella gemensamma faciliteter. Sammanlänkningen ska göras på ett sätt som inte förhindrar tillgång till skidtorget mellan Hundfjällscenter och nya hotellbyggnaden för gångtrafik. Tillfart till planområdet sker från befintligt lokalgatunät norr om planområdet.

### Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför en ökning av byggrätten i planområdet jämfört med gällande detaljplan. Detta bedöms resultera i en något ökad trafikbelastning inom Hundfjällets centrum. Ökningen bedöms dock bli liten då den planerade bebyggelsen kommer att ha direkt gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng på södra sidan, samt med liftar och backar varvid antalet biltransporter kan minimeras. Nya parkeringar lokaliseras så nära Fjällvägen som möjligt, så trafiken kommer inte att öka i övriga Hundfjället. Vid en eventuell flytt av nuvarande reception och nyckelutlämningen till det nya hotellet kommer trafiken minskas i sydöstra delen av Hundfjället.

## Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Behovet av VA-försörjning ökar något med anledning av den tillkommande hotell- och restaurangverksamheten. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

### Centrummiljö

Den föreslagna hotellbyggnaden bidrar till att utveckla och förtäta bebyggelsen kring Hundfjället centrum och utökar boende- och serviceutbudet. Ett genomförande av planen innebär en komplettering av befintlig bebyggd centrummiljö och bidrar till vidareutveckling av skidtorget. Bebyggelsen och utökad servicenivå bedöms bidra positivt genom att en mer sammanhållen och attraktiv centrummiljö skapas. Området som tas i anspråk är också redan idag påverkat av exploateringar.

### Trafik

Tillkommande antal bäddar och relaterade verksamheter kommer att innebära en ökning av trafik både till och från området och på omgivande huvudvägnät. Trafikökningen bedöms främst uppkomma i form av fler tillresande hotellgäster i området. Nya parkeringsplatser blir anordnade mellan planområdet och Fjällvägen. Restaurang, reception, handel osv som föreslås bedöms inte resultera i någon nämnvärd trafikökning då besökarna främst bedöms vara gäster som redan bor nära inom Hundfjället-anläggningen. Många av besökarna till skidtorget bedöms också vara gäster som kommer via skidor direkt från backsystemet. Sammantaget bedöms trafikökningen därför bli måttlig.

### Effekter under byggtiden

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

Hundfjällsbäcken kan komma att påverka indirekt i samband med genomförande av detaljplanen. Befintliga VA-ledningar kan behövas flyttas på grund av planerad bebyggelse. Föreslagen ny ledningsgrav är placerad utanför berörd detaljplan på en avstånd av 10-15 meter från Hundfjällsbäcken. Vid schaktarbete är det viktigt att befintlig vegetation i direkt anslutning till bäcken inte ska röjas.

Av 3 § 2 kap. Miljöbalken framgår det att alla som avser att vidta en åtgärd ska vidta de försiktighetsmått och begränsningar som bedöms vara nödvändiga. En verksamhetsutövare måste utifrån 2 kap. miljöbalken göra en bedömning huruvida försiktighetsmått behöver vidtas. 2 kap. ska appliceras om åtgärden inte är av försumbar betydelse för miljöbalkens mål (s. 13 Prop. 1997/98:45). Med åtgärder av försumbar betydelse för miljöbalkens mål avses åtgärder som i det enskilda fallet saknar eller under har marginell betydelse för människors hälsa eller miljön. Bevisbördan åligger verksamhetsutövaren att för tillsynsmyndigheter uppvisa att planerade åtgärder kan vidtas på sätt där miljön inte tar skada. I det här skede är det svart att göra en bedömning och ta ställning till om framtida åtgärder till följd av detaljplanen kan antas medföra mer än en försumbar betydelse för miljöbalkens mål. I samband med teknisk projektering ska en mer noggrann bedömning utföras. Om en bedömning görs att



naturmiljön kan tänkas påverkas ska exploatören genomföra samråd med Länsstyrelsen enligt MB 12 kap 6 §.

## PLANGENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### *Planprocessen*

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd september 2017 och kunna antas vår 2018.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

#### *Huvudmannaskap*

Huvudman för planområdet i sin helhet under utbyggnadsskedet är Skistar AB.

#### *Markägoförhållanden*

Planområdet ligger inom fastigheter Rörbäcksnäs 28:88 och Rörbäcksnäs 20:283 som ägs av Skistar AB.

### Ansvarsfördelning

#### *Avtal*

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

#### *Teknisk försörjning*

Skistar AB bygger och bekostar (flytt av) ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. EI- respektive VA-ledningar ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Samordning mellan exploatören och VAMAS förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktnings- och utförda anläggningar m.m. förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan VAMAS och exploatören.

#### *Vägar och parkeringar*

Skistar AB bygger erforderliga vägar och eventuella gemensamma parkeringar inom planområdet.

#### *Ekonomi*

Upprättande av detaljplanhandlingar och därtill hörande utredningar bekostas av Skistar AB.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsredovisning, grundkarta*

Grundkarta har upprättats av Malung-Sälens Kommun. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria AB.

#### *Fastighetsreglering*

Planområdet är tänkt att utgöra en fastighet. En ny fastighet bildas genom en avstyckning från Rörbäcksnäs 20:283 med en efterföljande fastighetsreglering mot Rörbäcksnäs 28:88. Båda fastigheter ägs av Skistar AB.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för vägar: Rörbäcksnäs ga:11. Till följd av planförslaget kan en del av gemensamhetsanläggning som ligger inom aktuellt planområde komma att nyttjas som en avlastningszon för nya hotellet. Under fastighetsreglering mellan Rörbäcksnäs 28:88 och Rörbäcksnäs 20:283 ska säkerställas att den nya fastigheten kommer att ingå i befintlig gemensamhetsanläggning Rörbäcksnäs ga:11.

När en gemensamhetsanläggning genom nytt beslut begränsas eller upphävs, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belast-

ning betala ersättning (40a§ Anläggningslagen). Ersättningen beräknas enligt 5 kap. 10-12 §§ FBL.

*Lantmäterikostnader*

Skistar AB som exploatör initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

*Ledningsrätt*

Inom planområdet löper en del av de befintliga VA-ledningar inom område utlagt som u-område. Vid genomförande av detaljplanen behöver en del av ledningar flyttas.

En ledningsrätt innehåller både vissa befogenheter för den som äger ledningarna och begränsningar för den som äger marken. En ledningsrätt ger rätt att både anlägga, bibehålla, underhålla och förnya ledningen. En ledningsrätt söks och bekostas av ledningshavaren och bildas genom en ledningsrättsförrättning som handläggs av Lantmäteriet. I samband med att ledningsrätten bildas registreras den i fastighetsregistret på belastade fastigheter.

**Medverkande  
Tjänstemän**

Planförslaget har upprättats av Stadsplanerare / Planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans på uppdrag av Skistar AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson och planarkitekter Johan Sandgren och Matilda Bolin på Malung-Sälens kommun.

agnasARK AB  
2018-06-06

Arjan Bastiaans  
Stadsplanerare / Planeringsarkitekt MSA

Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Byggnadsnämnden	2017-03-15, § 24
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2017-08-30, § 64
Antagande	Byggnadsnämnden	2018-03-15, § 19
Antagande	Kommunstyrelse	2018-04-10, § 68
Antagande	Kommunfullmäktige	2018-05-07, § 50
Vunnit laga kraft		2018-06-06