

PLANBESKRIVNING

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för PERSONALBOENDE OCH CAMPING MED MERA I STÖTEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Diarienummer: MSN/2022:43

2025-12-04

Innehåll

| | |
|--|--------|
| SAMMANFATTNING | 4 |
| Handlingar och planeringsunderlag | 4 |
| Planförfarande | 4 |
| Föreskrifter och redovisning av regleringar | 4 |
| DETALJPLANENS SYFTE | 4 |
| DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING | 5 |
| Läge | 5 |
| Areal | 5 |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB | 5 |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| Riksintresse | 6 |
| Översiktliga planer | 7 |
| Detaljplaner | 7 |
| Kommunala beslut | 8 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 8 |
| Mark och vegetation | 8 |
| Geotekniska förhållanden | 10 |
| Hydrologi och hydrogeologi | 11 |
| Strandskydd | 12 |
| Bebyggelseområden | 12 |
| Service | 15 |
| Tillgänglighet | 16 |
| Trafik | 16 |
| Störningar | 17 |
| Teknisk försörjning | 18 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 26 |
| Användning | 26 |
| Egenskapsbestämmelser för all allmän plats | 27 |
| DETALJPLAN PERSONALBOENDE OCH CAMPING MED MERA I STÖTEN | 2 (35) |
| GRANSKNINGSHANDLING | |

| | |
|--|----|
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark | 27 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats | 27 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 28 |
| Genomförandetid | 31 |
| PLANGENOMFÖRANDE | 31 |
| Organisatoriska frågor | 31 |
| Ansvarsfördelning | 32 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 33 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE | 33 |
| Natur | 33 |
| Trafik | 34 |
| Buller | 34 |
| Rekreation | 34 |
| Dagvatten, Grundvatten och MKN | 34 |
| Konsekvenser under byggtiden | 34 |
| Medverkande | 35 |

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger mellan infarten till Stöten och Skidtorget på Stötenvägens södra sida. Området är till största del inte tidigare detaljplanelagt men ingår i den fördjupade översiktsplanen som är framtagen för området. Inom delar av området finns en camping och skidlift som har tillfälligt bygglov fram till och med den 31 december 2029.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya personalboende. Planen ska även gör det möjligt att anlägga en byggnad för anläggningsservice till uthyrningsverksamheten i Stöten. Detaljplanen syftar också till att kunna ge permanent bygglov för campingplatsen och dess servicebyggnad samt skidbacke med lift.

Handlingar och planeringsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser, Sitowise
- Planbeskrivning, Sitowise
- Grundkarta, Malung-Sälens kommun
- VA-karta, Sitowise
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco och Sitowise
- Fastighetsförteckning, Sweco

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

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

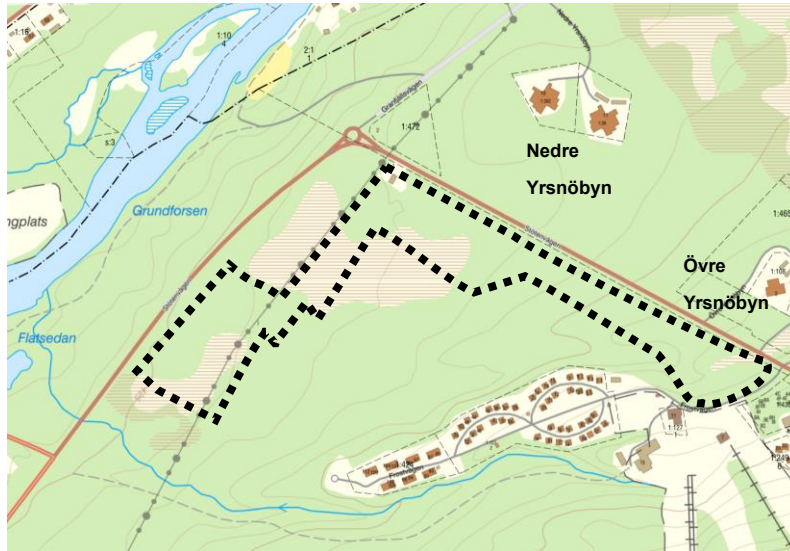
DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya personalboende. Planen ska även gör det möjligt att anlägga byggnader för anläggningsservice till uthyrningsverksamheten i Stöten. Detaljplanen syftar också till att kunna ge permanent bygglov för campingplatsen, dess servicebyggnad samt skidbacke med lift.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING

Läge

Planområdet ligger cirka 1 kilometer nordväst om Stötentorget. I norr och väster gränsar området mot Stötenvägen.



Figur 1. Översiktskarta, planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Karta: Lantmäteriets karttjänst Min karta.

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 9 hektar.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planen ligger inom riksintresset Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset (4 kap. 2 § MB (miljöbalken)), Transtrandsfjällen (3 kap. 6 § MB) och riksintresset Västerdalälven, Österdalälven (4 kap. 6 § MB).

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då delar av området redan idag är ianspråktaget för en camping och att området inte nyttjas i någon större omfattning för rörligt friluftsliv samt saknar utpekade natur- och kulturvärden.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande

påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

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

Det är ett mindre område med skogs- och myrmark som tas i anspråk för nya ändamål.

I yttrande daterat 2024-12-18 (diarienummer 14989-2024) delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset samt inom riksintresset Västerdalälven, Österdalälven, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom Transtrandsfjällen som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt. Området ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* samt inom riksintresset *Västerdalälven, Österdalälven*, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1-2 §§ respektive 4 kap. 1 och 6 § MB. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området.

Planområdet ligger också inom *Transtrandsfjällen* som är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

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

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun antagen av KF 2009-03-30. Planen vann laga kraft 2009-11-26.
- Fördjupad översiktsplan för Stöten, laga kraft 1989-10-05.

I den kommuntäckande översiktsplanen ligger planområdet inom rekommendationsområde Områden med starka bebyggelseintressen, delområde A18 Granfjällsstöten.

För delområdet anges att smärre förtätningar i den befintliga strukturen kan vara acceptabelt innan konsekvenserna av en utökad utbyggnad i Stöten beskrivits i en ny fördjupad översiktsplan. Då det gäller fysiska avgränsningar av utbyggnadsområden kan vissa någorlunda begränsade avvikelser som bedöms lämpliga och inte kommer i konflikt med naturvärden eller dylikt vara möjliga att hantera utan att behöva revidera översiktsplanen. Sådan problematik bedöms kunna hanteras direkt i samband med upprättande av detaljplaner.

För delområdet anges även att naturinventering ska tas fram som underlag för detaljpaneläggning.

I den kommuntäckande översiktsplanen anges vidare under kap. 7.7 Lokalisering av fritidsbostäder att kommunen anser att den fortsatta utvecklingen i det centrala fjällområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bygga på principen förtätningar och kompletteringar inom och i omedelbar anslutning till redan ianspråktagna områden.

I den fördjupade översiktsplanen ligger det föreslagna planområdet inom rekommendationsområde Hs1 och R1 angivet för områdesservice, där det även ska ges plats för byggnader, bilar och bussar samt sport- och friluftsområde, skidbackar med mera.

En ny fördjupad översiktsplan för Stötenområdet har varit på samråd. I samrådsförslaget för denna ingår planområdet i del av Stöten handels- och verksamhetsområde, service, underhåll (Bb1), Fritidsbebyggelse, reservområde 1 (BfR1), Handel, service och resecentrum (Cc2) och Stöten, nya skidområde (NI2).

Planförslaget bedöms överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen samt förslaget till fördjupad översiktsplan som varit på samråd.

Detaljplaner

Största delen av planområde är sedan tidigare inte detaljpanelagt.

Den östra delen av skidbacke och liften omfattas av detaljplan Stötens Stugby del av Kronoparken 1:1 beslutad 1985-01-28 (T43). Marken är reglerad som

allmän plats park och det är orsaken till att endast tillfälligt bygglov givits för liften.

Kommunala beslut

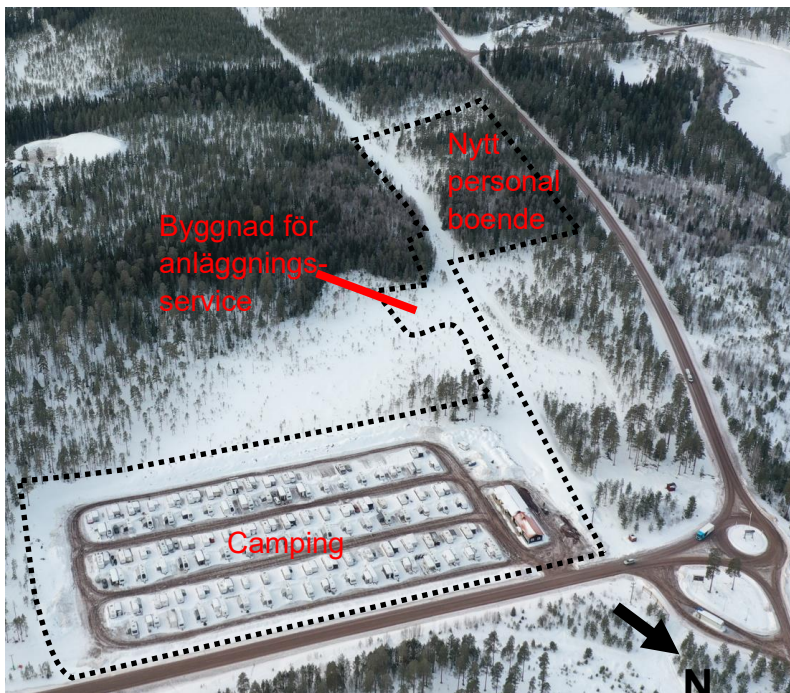
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2022-04-07 § 43 beslutat att detaljplanearbete för en camping får påbörjas samt 2022-05-05 § 59 beslutat att detaljplanearbete för personalboende, camping och anläggningsservice får påbörjas.

Då utformningen av personalbostäderna förändrats och vattensituationen i Stöten är osäker önskade att en komplettering av planansökan skulle göras. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-06-19 § 45 att planarbete kan fortsätta och detaljplanen kan skickas på samråd när kompletta handlingar finns.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet är beläget vid foten av Granfjällsstötens nordvästsluttning. Fjällets topp ligger på +849 m och Görälven omkring +406 m i höjd med planområdet. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +423 i de lägsta punkterna och +438 i öster.



Figur 2. Del av planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Skidbacke med lift ligger till vänster om bilden. Observera att bilden inte är helt aktuell.

Marken närmast Stötenvägen i nordost består av en svagt sluttande grusyta som används som camping. Området söder om campingen är öppen myrmark. Mellan campingen och tilltänkt byggnad för anläggningsservice finns

en skogsdunge med några större tallar. Området för personalbostäder består till större delen av skogsmark med tallskog. I sydvästra delen av planområdet finns en myr. Genom området passerar en kraftledningsgata. Öster om campingen finns en befintlig skidbacke och lift.



Figur 3. Utklipp från karta ur Naturvärdesinventering som togs fram till den fördjupade översiktsplanen som varit på samråd, där planområdet i denna detaljplan ingår som del i både område 7 och 8.

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Stöten, som varit ute på samråd, gjordes en naturvärdesinventering. I den beskrivs området som hårt påverkat av skogsbruk och turismexploatering. Nästan all skogsmark består av tallskog. Då underlaget är fattigt påverkar det även fältskikt och botten-skikt som varierar mellan magra ljung/kråkris till måttliga blåbärsristyper och enklare friskmossor eller renlavar. Skogsmarken är trivial till sin beskaffenhet utan inslag av känslig flora eller fauna. Då naturvärdena är starkt begränsade anses platsen lämplig för fortsatt exploatering.

Exploatering medför markarbeten. I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras.

Natur

Marken runt planområdet består till stora delar av skogsmark. För att bevara en skogsridå mellan Stötenvägen och personalboendet, för att begränsa synligheten av de tillkommande bostäderna, planläggs marken som natur (NATUR). För att ytterligare förstärka skyddet av skogsridån införs även en bestämmelse om att skogsridå ska bevaras (skog₁) samt att det även krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm 1 m ovan mark (a₁). Inom naturområdet är det också tillåtet att uppföra anläggningar för dagvattenhantering och fördröjning (dagvatten₁) och det ska vara möjligt även om skogsridån kan påverkas marginellt.

Skogsdungen som finns sydväst om campingen är de enda träden i den nordvästra delen av planområdet. I dungen finns dessutom några större tallar vilka är bevarande värda.

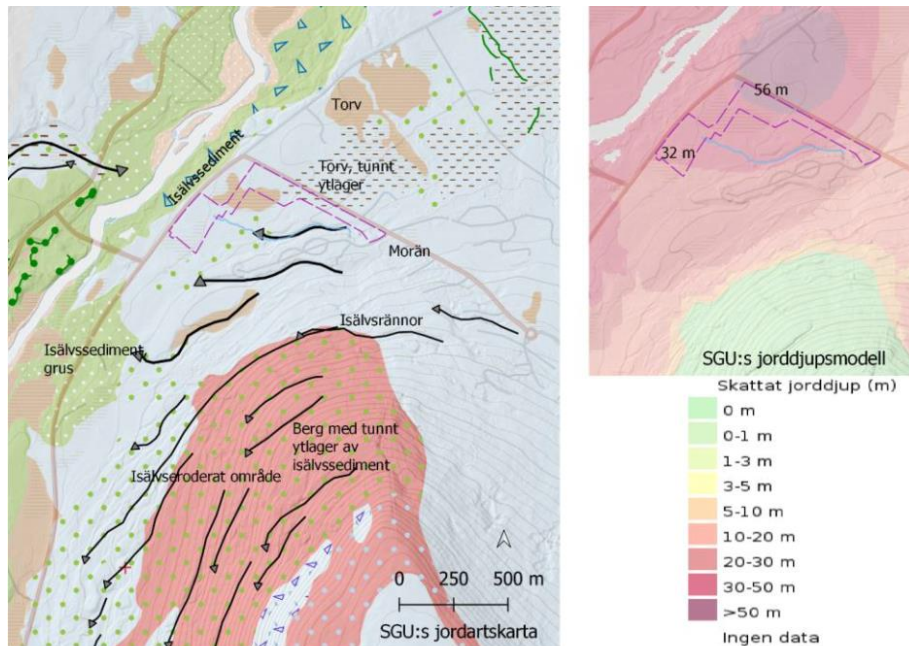


Figur 4. Skogsdungen sett från sydväst och dess större tallar.

Dungen planläggs som allmän plats natur (NATUR). För att ytterligare förstärka skyddet av tallarna införs även en bestämmelse om att skogsrیدا ska bevaras (skog₁) samt att det även krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm 1 m ovan mark (a₁).

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän och torv. Söder om planområdet är bergssidan isälvseroderad med flertalet isälvrännor. I de två närmsta rännorna rinner bäckar. På övre delen av bergsslutningen finns inget eller tunt jordlager, jorddjupet ökar sedan norrut. Jorddjupet inom planområdet kan förväntas vara störst i nordöstra delen men överstiger enligt modellen 30 m i hela planområdet.



Figur 5. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta samt jorddjupsmodell. Planområdet ungefärligt markerat med streckad lila linje.

Myrarna i anslutning till planområdet har inför planarbetet sticksonderats. Den öppna myren söder om campingen har ett djup på cirka 1–2 meter. Myren i sydvästra delen, intill planerat personalboende, har ett djup på cirka 1 meter. I övrigt finns det mindre myrpartier med ett djup som varierar mellan 0,3–0,7 meter. Detaljplanen har efter samråd justerats så att områden med myr till största del undantagits från kommande förändring av markanvändning och regleras som natur (NATUR).

Hydrologi och hydrogeologi

Planområdet är beläget cirka 200 m öster om Görälven. Görälven börjar i Norge och mynnar i Västerdalälven ungefär 1,5 mil öster om planområdet. Delen om ligger i Norge benämns Ljöra. Totalt avrinningsområde till Ersbo mätstation, belägen cirka 1 mil nedströms planområdet, är enligt SMHI:s vattenweb cirka 51 km². Årsmedelflödet vid mätstationen uppges vara 21,8 m³/s.

Planområdet ligger inom tillrinningsområde till grundvattenmagasinet Görälvsåsen som ligger i en isälvsavlagring och sträcker sig från Lövåsen i sydväst till Rotöholmen i nordost, en sträcka på drygt 8 km. En stor del av magasinet ligger i Norge, från Grundforsröset sträcker sig åsen flera kilometer in i Norge.

Planområdet ligger också inom grundvattenförekomst Fulufjället-Sälen (WA31194440) som är en grundvattenförekomst i sedimentärt berg. Förekomstens area uppgår enligt VISS till 1 479 km².

Myrarna på slutningen utgörs av back- eller hängmyrar vilka kan bildas i områden med hög årsmedelnederbörd. Dessa förses med vatten både från

nederbörd och från omgivande fastmark och utgör ett utströmningsområde för grundvatten. Mark- och grundvattnet i hängmyrar är mer rörligt än i andra typer av myrar.

Grundvattenytan vid planområdet kan antas ligga högt, i marknivå större delar av året. I områden med torv kan antas att grundvattennivån ligger konstant högt. Även i områden med morän kan grundvattenytan förväntas ligga högt under större delar av året.

Grundvattenytan kan dock sjunka undan något under torrare perioder på sommaren eller under vintern då större delen av nederbörden faller som snö. En något lägre grundvattenyta kan under efterföljande perioder leda till viss grundvattenbildning.

Strandskydd

Cirka 80 meter söder om planområdet rinner en bäck. Den bäcken understiger en bredd av 2 meter och omfattar därför inte efter 1 juli 2025 av det generella strandskyddet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På campingen som ligger inom planområdet finns ett servicehus. I övrigt är området obebyggt.



Figur 6. Campingens servicehus med bland annat hygienutrymmen, kök och bastu.

Bostäder (B)

Turistanläggningarna i Sälenfjällen har ett stort behov av att tillskapa personalbostäder. Detta gäller även i Stöten. I planområdets sydvästra del planläggs därför ett större område för bostäder (B). Bostäderna planeras i första hand användas som personalbostäder men det är även möjligt att bygga andra typer av bostäder inom området. Detta då det i en detaljplan inte är möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

Inom området planeras byggnader i två våningar enligt nedan situationsplan.



Figur 7. Situationsplan som visar hur personalboende skulle kunna byggas inom planområdet. Observera att det även är möjligt att bebygga området på andra sätt än vad bilden visar.

Då vattenkapaciteten och reningskapaciteten i Stötenområdet är begränsad får tillkommande personalbostäder tillgång 20 kubikmeter vatten per dygn.

Byggnadsytan för användningsområdet begränsas därför till 3000 kvadratmeter byggnadsarea (e_1) samt 6000 kvadratmeter bruttoarea (e_2). Det innebär att det inom området planeras tillkomma cirka 218 bäddar.

Motivet med att reglera både byggnadsarea och bruttoarea är att det inte ska vara möjligt att bygga byggnader i fler än två våningar.

Högsta nockhöjd för byggnader som placeras med gavlar mot Stötenvägen och i området är 9,5 meter (h_1). De två områdena där byggnader tillåts med långsida mot Stötenvägen tillåts det endast uppföras byggnader till 7,5 meter nockhöjd (h_1). Motiv till detta är att tillkommande byggnader ska få en variation och inte upplevas som en hög vägg och från vägen. Minsta respektive största takvinkel är 15 och 30 grader (o_1 och o_2).

För att området i huvudsak ska uppföras med mindre lägenheter för personal införs planbestämmelse som att största storlek på lägenhet är 55 kvadratmeter (v_1) för den norra delen av området. För den södra delen regleras en största storlek på lägenhet till 90 kvadratmeter (v_2). För att man vid behov skulle kunna bygga något större lägenheter.

För att inte störa utblickarna från omgivningarna är det viktigt att nya byggnader inte syns på stora avstånd. Tillkommande byggnader ska därför anpassas till fjällmiljön och befintlig bebyggelse i Stöten. Därför införs en egenskapsbestämmelse att fasadmaterial i huvudsak ska vara av trä och ges en mörk och matt kulör. Även takmaterial ska ha mörk matt kulör eller vara beväxt. (f_1)

Öster om området går en kraftledning vilket innebär att östra delen av användningsområdet endast är lämpligt för komplementbyggnader och andra anläggningar till exempel parkering. Utöver den area som tillåts i planbestämmelserna e_1 och e_2 så tillåts totalt 300 m² byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet (e_3) som kan användas för till exempel förråd och carportar.

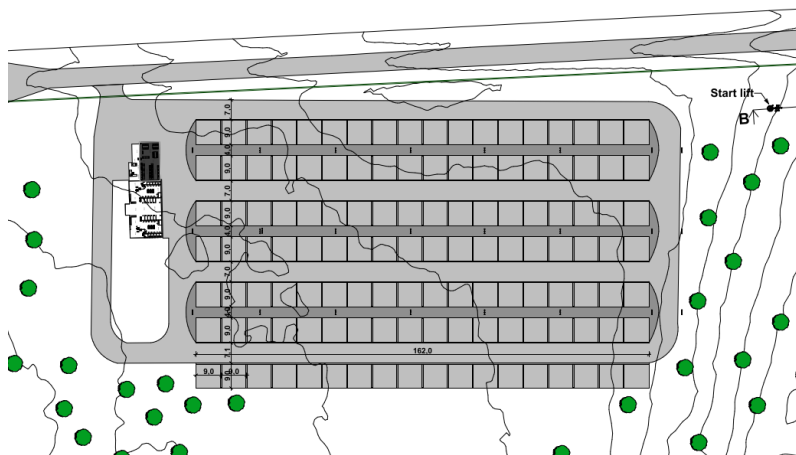
För att eventuella komplementbyggnader inte ska bli för dominanta så regleras nockhöjden till 4 meter (h_2).

Camping (N_1)

Direkt söder om Stötenvägen ligger en camping som har tillfälligt bygglov fram till och med 31 december 2029. Detsamma gäller för servicebyggnaden som tillhör campingen och för det plank som finns utmed vägen.

Marken planläggs som camping (N_1). Här ingår även servicebyggnader och de byggnader och anläggningar som behövs för, och som kompletterar driften av campingen. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, parkering och dylikt.

Dagens camping är utbyggd med sju rader med 18 platser i varje, totalt 126 platser samt en servicebyggnad på cirka 270 kvadratmeter.



Figur 8. Situationsplan till gällande tillfälligt bygglov.

För att möjliggöra för ytterligare byggnader till campingverksamheten, så som förråd och receptionsbyggnad etcetera, sätts största byggnadsarean till 500 kvadratmeter och då ingår inte byggnadsarean för så kalla spiketält (e_5).

Nya byggnader ska ha ungefär samma utformning som befintligt servicehus. Högsta nockhöjd (h_1) sätts därför till 6 meter och minsta respektive största takvinkel till 15 och 30 grader (α_1 och α_2).

Tillkommande byggnader ska anpassas till fjällmiljön och befintlig bebyggelse i Stöten. För att inte störa utblickarna från omgivningarna är det angeläget att byggnaderna inte syns på stora avstånd. Därför införs en

egenskapsbestämmelse som reglerar att fasadmateriäl i huvudsak ska vara av trä och ges en mörk matt kulör (f₂).

Malung-Sälens kommun har 2014 fattat ett principbeslut som gäller för så kallade spiketält inom campingplatser i kommunen. Beslutet innebär att ett spiketält får vara maximalt 15 kvadratmeter byggnadsarea och endast obetydligt högre än den husvagn som spiketältet är anslutet till. För att dessa spiketält inte ska omfattas av bygglov införs planbestämmelse om minskad lovplikt för dessa inom campingområdet (a₂). För att spiketälten ska få placeras med ett skyddsavstånd på fyra meter till närmaste ekipage ska spiketältet uppföras i lägst brandteknisk klass EI 30 (detta gäller vägg mot annat ekipage samt fönsterrutor). Innan ett spiketält ställs upp på campingplatsen ska det "brandbesiktas" av ansvarig på campingplatsen.

Campingen består en stor grusad och plan yta. För att inte försämra infiltrationsmöjligheten införs en egenskapsbestämmelse om att den del av marken som inte förses med byggnad ska vara genomsläpplig (b₁).

Anläggningservice (Z₁)

Användningen anläggningservice (Z₁) är avsedd för verksamheter för att klara av driften av uthyrningsverksamheten i Stöten. Byggnaden kan till exempel innehålla förråd för engångsartiklar, linnen och städutrustning samt personalutrymmen och kontor tillhörande verksamheten samt garage för fordon och maskiner och liknande typ av anläggningservice.

Största byggnadsarea för en servicebyggnad är 800 kvadratmeter (e₄). Högsta nockhöjd 12 meter (h₃). Minsta respektive största takvinkel är 15 grader (o₁) och 30 grader (o₂).

För att inte störa utblickarna från omgivningarna är det viktigt att nya byggnader inte syns på stora avstånd. Tillkommande byggnader ska anpassas till fjällmiljön och befintlig bebyggelse i Stöten. Därför införs en egenskapsbestämmelse att fasadmateriäl i huvudsak ska vara av trä och ges en mörk matt kulör. Även takmateriäl ska ha mörk matt kulör. Dit räknas beväxt tak (f₁).

För att minska påverkan på markens genomsläpplighet inom området införs en egenskapsbestämmelse om att den del av marken som inte förses med byggnad ska vara genomsläpplig (b₁). Detta innebär att genomsläpplig markbeläggning, till exempel grus, till största del ska användas inom markanvändningen (Z₁).

Service

Stötentorget ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet. Där finns, under högsäsong, förutom en livsmedelsaffär även butiker, restauranger, skiduthyrning och ett bad samt en läkarmottagning. Övrig service tillhandahålls i Sälens by.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Gator, trafikmatning och utfarter

Planområdet ansluts till Stötenvägen med en lokalgata (GATA₁) i planområdets norra del. Gatan möjliggör tillfart till campingen, anläggningsservicen och personalboendet.

Den anslutning som finns till campingen idag föreslås ersättas av en ny strax väster om nuvarande anslutning. Infaren till campingen kommer sedan i fortsättningen gå via den nya lokalgatan.

Lokalgatans sträckning möjliggör en framtida förlängning åt sydväst för fortsatt utveckling av denna del av Stöten.

Gång-, cykel- och skidvägar

Från Stöten centrum längs med Stötenvägen finns en gång- och cykelväg ner till infarten till Skidtorget. Därifrån får man ta sig till campingen i blandtrafik på Stötenvägen. Vintertid finns en skidväg, Nissen, från Skidtorget till campingen.

Liftar och skidnedfarter

I den östra delen av planområdet, från campingen och upp mot Skidtorget finns en befintlig skidnedfart och lift parallellt med Stötenvägen. Området planläggs som Skidbacke med lift (N₂).

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Stöten under vintersäsong mellan Sälenfjällen och Malung.

Stöten infarten som ligger på Stötenvägen vid anslutningen till planområdet.

Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regionala flygplats ligger i Mora.

Parkering

Parkering för de tillkommande bostäderna kommer ske i anslutning till de nya bostäderna.

Inom området för personalboende (B) planeras 109 lägenheter med två bäddar i respektive lägenhet, vilket innebär att det bedöms behöva finnas 109 parkeringsplatser vilket också redovisas i situationsplanen i figur 7.

Störningar

Trafikbuller

I samband med arbetet med aktuell detaljplanen har en bullerutredning tagits fram av Trivector Traffic AB, Vägtrafikbuller vid detaljplan personalboende Stöten (2025-05-02).

Följande riktvärden gäller vid nybyggnad:

| Utrymme | Ekvivalentnivå (dBA) | Maximalnivå (dBA) |
|---|----------------------|-------------------|
| Inomhus: | 30 | 45 (nattetid)* |
| Utomhus: | | |
| - vid fasad, bostad > 35 m ² | 60 | |
| - vid fasad, bostad ≤ 35 m ² | 65 | |
| - vid fasad, skyddad sida*** | 55 | 70 (nattetid)* |
| - på uteplats/balkong** | 50 | 70**** |

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt ** Uteplats = iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus.

*** Dessa riktvärden gäller bara om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA

**** Riktvärdet bör inte överskridas med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger/timme

Riktvärden för sammanvägt buller från väg - och tågtrafik vid bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, Svensk författningssamling 2015:216, 2015-05-19 och nya riktlinjer fr o m 1 juli 2017 samt ljudnivåer inomhus enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

I utredningen har vägtrafikbuller beräknats för prognosticerad trafik år 2045 för detaljplanen Stöten där nya personalbostäder planeras. Nedan redovisas den trafikmängd som bullerutredningen bygger på.

| Väg | Trafikmängd | Andel tung trafik | Trafikmängd | Andel tung trafik | Skyltad hastighet |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| | Uppmätta värden | | Prognos år 2045 | | |
| Granfjällsvägen, väster om planområdet | 220 | 12 % | 270 | 14 % | 50 km/h * 70 km/h * |
| Stötenvägen, norr om planområdet | 220 | 12 % | 270 | 14 % | 50 km/h |
| Väg 66, västerut | 310 | 7 % | 360 | 8 % | 70 km/h |
| Väg 66, söderut | 645 | 7 % | 750 | 8 % | 80 km/h |

* 50 km/h närmast korsningen i nordväst. 70 km/h ner mot väg 66 i sydväst.

Vägtrafikmängder, uppmätta och prognostiserade trafikmängder för år 2045, ÅDT.

Sammanfattning

Riktvärdet utomhus vid fasad är 60 dBA i ekvivalent ljudnivå, för bostäder över 35 m², vilket klaras vid alla fasader.

Riktvärdena för uteplatser och balkonger är 50 dBA i ekvivalentnivån och 70 dBA i maxnivån riskerar att överskridas närmast Stötenvägen. Alla byggnader har dock tillgång till minst en sida där riktvärdena för uteplats/balkong klaras.

Om man har uteplatser/balkonger bör man enligt Boverket ha tillgång till en uteplats/balkong som klarar riktvärdena. Om man har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det alltså att en av dessa klarar riktvärdena, till exempel vid en gemensam uteplats. Då delar av planområdet är utsatt för trafikbuller krävs reglering för att säkerställa att trafikbullerförordningen uppnås inom delar av planområdet. Planbestämmelse inför därför som säger att om en lägenhet har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där ljudnivån är högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (m_1).

Riktvärden inomhus är 30 dBA för ekvivalent ljudnivå och 45 dBA för maximal ljudnivå enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13). Med fasader (inklusive fönster och ventiler) som dämpar ljudet med 30 dBA klaras riktvärdena inomhus både för maximal och ekvivalent ljudnivå, även vid fasaden ut mot den mest bullriga sidan ut mot Stötenvägen.

Magnetfält

Längs med och genom en mindre del av planområdet passerar en kraftledning i en ledningsgata. Kraftledningen består av en 50- och en 20-kV ledning.

Elektromagnetiska fält från kraftledningar kan utgöra en hälsorisk för människor. Socialstyrelsen har 2005 givit ut ett bedömningsunderlag. Enligt bedömningsunderlaget ser man ingen riskökning vid strålning under 0,4 mikrotlesla (årsmedelvärde) och är därför det värde som används i många kommuner som utgångspunkt.

För att begränsa påverkan från kraftledningen för de tillkommande bostäderna tillåts endast komplementbyggnader och andra anläggningar, till exempel parkeringar, inom 30 meter från ledningen. Avståndet mellan kraftledningar och nya bostäderna blir därför minst 30 meter. Malungs elnät bedömer att avståndet till bostäderna är tillräckligt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet och avsikten är att det ska ingå i verksamhetsområde för både vatten och spillvatten.

Vamas (Vatten & Avfall i Malung-Sälens AB) är huvudman för vatten- och avloppsanläggningen i Stöten. Campingen inom planområdet är redan ansluten till anläggningen.

Vamas har utrett vattenkapaciteten i Stötenområdet samt reningskapaciteten hos vattenverket. Utredningen visar att vattenkapaciteten är begränsad till ytterligare cirka 150 kubikmeter per dygn och att vattenverkets reningskapacitet är tillräcklig. Dessa kubikmeter har fördelats mellan ett antal exploateringsprojekt i Stöten och aktuell detaljplan får tillgång 20 kubikmeter vatten per dygn.

Enligt Vamas varierar vattenförbrukningen beroende på boendets vattenfaciliteter. Ett lägenhetsboende beräknas på 120 liter per person och dygn. Enligt Vamas brukar 76 procent av bäddarna användas samtidigt.

Med en vattentillgång på 20 kubikmeter per dygn innebär det att detaljplanen kan innehålla totalt cirka 219 bäddar för personalboendet.

Detaljplanen planeras för att möjliggöra cirka 109 lägenheter i tre olika typer av flerbostadshus. Varje lägenhet planeras innehålla 2 bäddar vilket ger totalt 218 bäddar. Den totala ökande vattenförbrukningen blir därmed cirka 20 kubikmeter per dygn.

Vamas har tagit fram en rapport, *Personekvivalentbelastning i Sälenfjällen – idag och i framtiden*. De empiriska mätningarna av BOD7 resulterade i en ekvation som kan användas till att beräkna personekvivalenter (pe), $pe=0.54 \times BT$ (totalt antal bäddar).

Aktuellt planförslag planeras resultera i cirka 218 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets tillkommande bebyggelse med cirka 118 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Granfjällsstötens avloppsreningsverk har tillstånd att behandla avloppsvatten från en belastning av 560 kg BOD7/dygn vilket innebär 11 650 personer beräknat på 48 g BOD7 per person och dygn. Befintlig bebyggelse inklusive bebyggelse som medges i redan gällande detaljplaner för Stöten motsvarar cirka 8170 personer. Denna detaljplan innebär en ökning av cirka 218 personer.

Vamas bedömer att avloppsreningsverket har kapacitet för utbyggnaden av personalbostäder.

Campingen har funnits sedan 2020 och ökar där med inte belastningen på VA-nätet. Men om varje husvagn i snitt inrymmer tre bäddar och campingen har 126 platser så innebär det att campingverksamheter skulle innebära totalt cirka 378 bäddar.

Det innebär att vattenförbrukningen ungefär skulle kunna vara 35 m³ och avloppsbelastningen 204 pe om man räknar på samma förbrukning som i ett vanligt lägenhetsboende, vilket troligtvis är högt räknat för ett campingboende.

För att klara av omhändertagande av avloppsvattnet måste en pumpstation anläggas i den sydöstra delen av planområdet. Marken planläggs som pumpstation (E₂). Viss störning i form av lukt kan förekomma från

pumpstationen, detaljplanen reglerar därför att byggnader för bostäder inte tillåts inom cirka 25 meter från pumpstationen.

En VA-karta finns framtagen av Sitowise.

Dagvatten

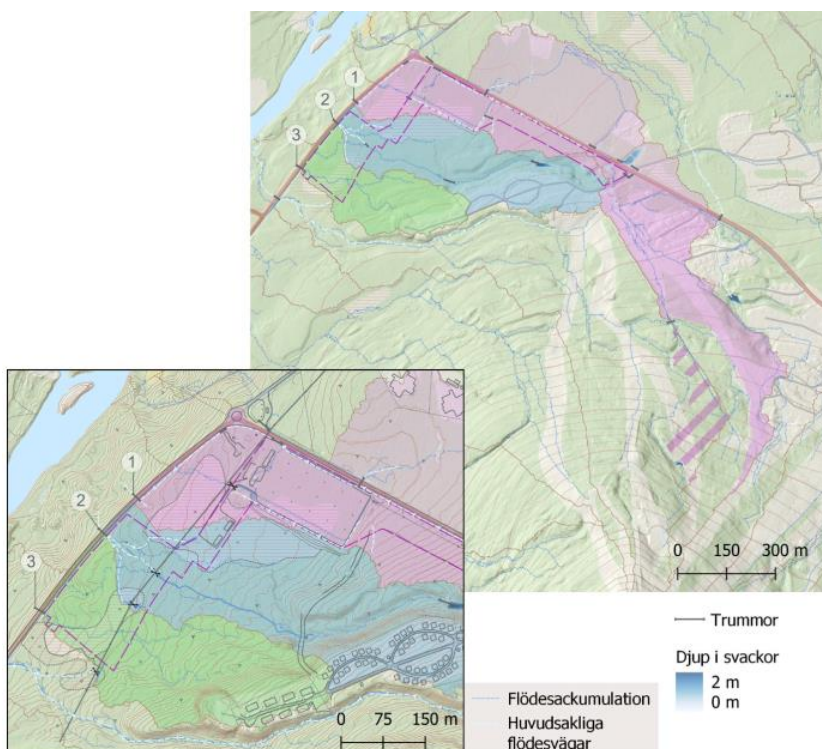
En särskild dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram till detaljplanen av Sweco och Sitowise daterad 2025-11-24 därför sammanfattas utredningens innehåll övergripande här i planbeskrivningen.

Analys av flödesackumulering och befintlig dagvattenhantering

I moränterräng följer grundvattenytan i stort sett markytan. I marker med hög genomsläpplighet kan grundvattenytan vara relativt oberoende av markytans topografi. Porositeten i torv kan vara mycket hög, i ytlig ej nedbruten torv kan den uppgå till 97 % (i underliggande lager är porositet och vattengenomsläppligheten generellt lägre). Ytvattendelarens läge kan därför, beroende på torvens egenskaper, ha begränsad relevans för avrinningen i myrar.

Längs med campingplatsens södra sida har ett dike anlagts som leder vatten från uppströmsliggande områden förbi campingen. Vattnet släpps diffust mot myrmark nordväst om campingen.

Vattnet från planområdet avleds i Trafikverkets vägdiken och via tre olika trummor sedan vidare i bäckar och skogsmark ned mot Görälven.

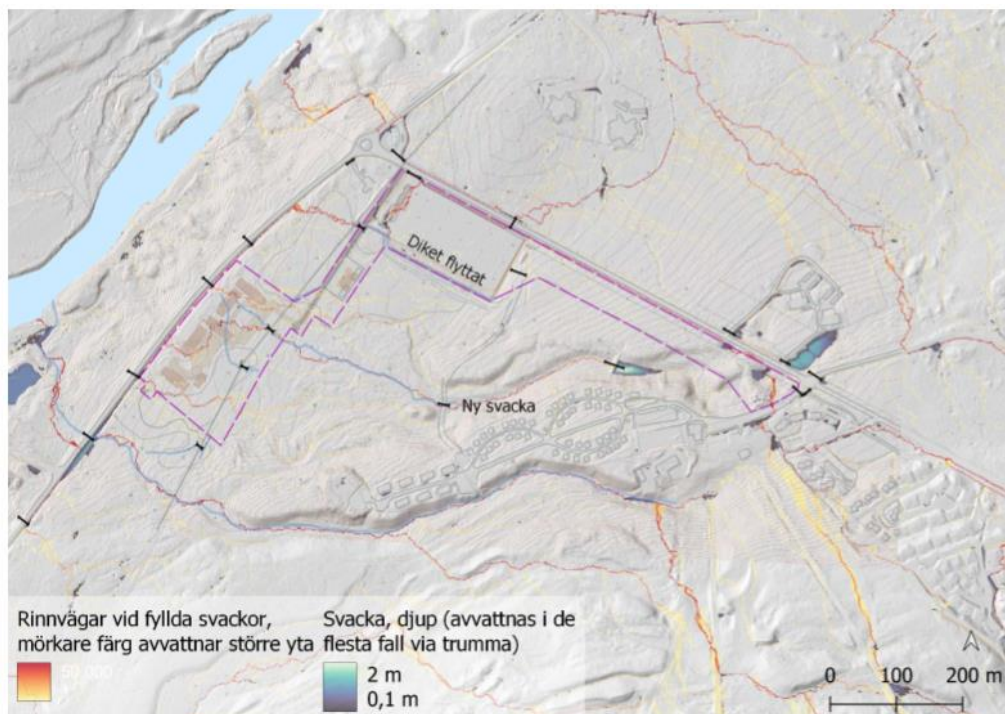


Figur 9. Redovisar befintliga dagvattenhantering.

Översvämningsrisker

Flöden uppströms ifrån leds in genom planområdet på flertalet ställen i bäckar, lågstråk och diken. Inga större svackor finns inom planområdet. Tre större svackor/instängda områden inom naturmark som avvattnas av trummor finns uppströms planområdet vilket är positivt då det ger utjämning och flödesdämpning. Ett av de instängda områdena uppstod nyligen när en skidväg anlades från stugområdet söder om campingen till den nya liften.

Nedströms planområdet avleds dagvattnet i Trafikverkets vägdiken och trummor och vidare i bäckar och skogsmark ned mot Görälven. Utöver Trafikverkets trummor och diken har inga anläggningar observerats nedströms planområdet som riskerar att skadas av dagvatten. Görälvens vattenyta ligger minst 15 m lägre än planområdet, höga flöden i Görälven antas därför inte utgöra någon direkt risk för planområdet.



Figur 10. Svackor och större rinnvägar.

Den risk för översvämmning som kan ses är kopplad till höga flöden i bäckar, lågstråk och diken som rinner ner mot planområdet och genom myrmarkerna vid kraftiga regn eller snabb snösmältning. Vatten kan då nå området både via avrinning i vattendrag eller ytliga jordlager och via utträngande grundvatten.

Sammanfattning förutsättningar dagvattenhantering

Höga grundvattennivåer kan förväntas inom större delen av planområdet. Möjligheterna till infiltration är därmed små eller obefintliga. Fördröjningsvolymerna behöver utformas så att volymen inte minskar till följd av grundvatteninträngning.

Grundvatten kan tränga ut i diken om dessa anläggs i befintlig marknivå. Detta behöver beaktas vid framtagande av dimensionerande flöden och dikens avledande kapacitet.

Tidvis kan större vattenmängder passera genom planområdet på grund av större regn eller snösmältning. Bebyggelsens placering och höjdsättning behöver anpassas för att inte riskera att ta skada vid sådana tillfällen.

Myren kan bidra med rening av dagvatten och buffring av flöden i de övrelagren, påverkan på myren bör ur ett dagvattenperspektiv begränsas. Planens utformning har efter samrådet anpassats för att minska påverkan på myren.

Där myrmark behöver tas i anspråk bör torven ersättas med genomsläppligt material för att inte påverka myrens vattenflöden. Färdig överyta föreslås läggas ovan högsta vattennivå i myren för att minska översvämningsrisken och för att undvika avsänkning av grundvattennivån.

Dagvattnet från planområdet behöver avledas, fördröjas och renas så att inte olägenhet för människors hälsa eller miljön uppkommer.

Avrinning som passerar planområdet avleds nedströms via trummor under statlig väg, flödet till dessa får ej öka vid ett 50-årsregn.

Föreslag dagvattenhantering

Ett förslag på systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram baserat på kända förutsättningar, antaganden och resultat av beräkningar utförda i framtagna dagvattenutredning. Observera att det är ett sätt att hantera dagvattnet utifrån ett förslag på placering av hus och körytor med mera.

Höjdsättning

Höjdsättning närmast hus bör utformas med lutning bort från hus mot avledande diken eller magasin. Stuprörsutkastare rekommenderas där så är möjlig med hänsyn till gång- och körytor. Annars bedöms grunt förlagda ledningar kunna avleda en del av dagvattnet från tak till magasin.

Eftersom ytligt grundvatten förekommer inom planområdet rekommenderas en generell höjning av marken på 0,5–1 meter (lokalt kan det behöva höjas cirka 2 meter). Med denna höjning och fyllning med krossmaterial skapas ett avstånd och ett kapillärbrytande lager till grundvattnet. På så sätt säkerställs att erforderlig fördröjningsvolym och rening kan uppnås ovan grundvattenytan och att risken för uppträngande grundvatten elimineras.

Fördröjning och rening

Trafikverkets krav på att inte öka flödena till diken längs och trummor under väg 1052 vid ett 50-årsregn blir styrande för magasinens storlek och således platsbehovet i detaljplanen. Med torrdammar kan en stor del av fördröjningsbehovet för körytor och parkeringar samt även en del takytor uppnås relativt yteffektivt. Reningen i en torrdamm är dock något lägre än i

exempelvis ett makadammagasin, därför föreslås att släppunkterna till skogsmarken förses med erosionsskydd och översilningsyta som kan rena dagvattnet ytterligare. Resterande ytor som inte kan ledas till torrdammarna föreslås ledas till makadammagasin och/eller svackdiken med dämmen.

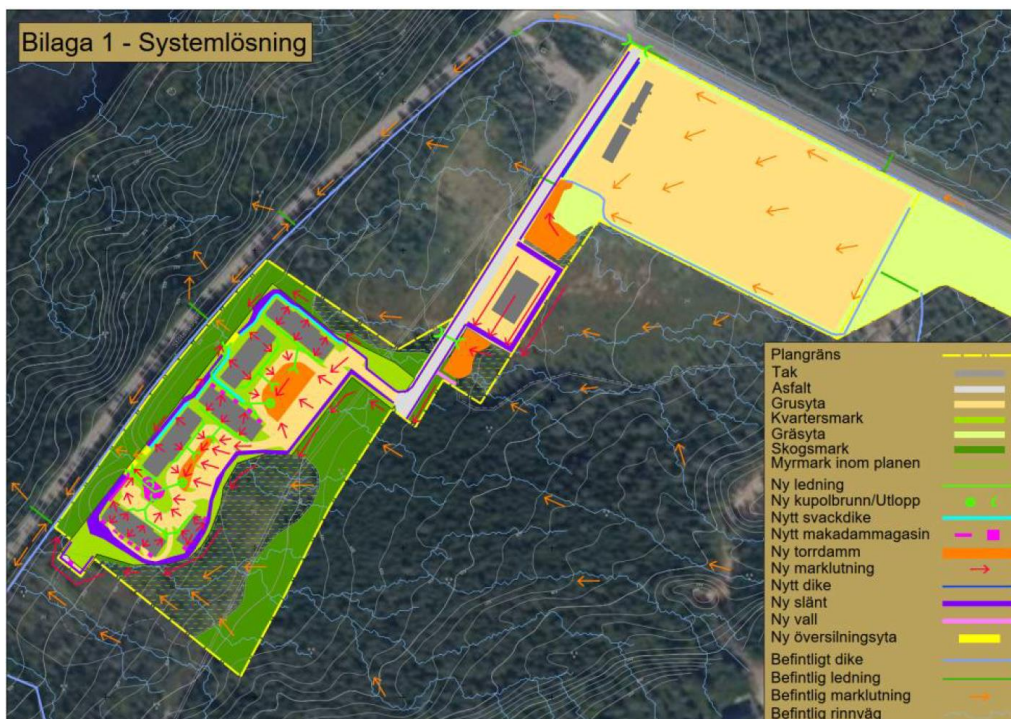
Detaljplanen bedöms ha tillräckligt med ytor för att kunna fördröja och rena dagvattnet tillräckligt enligt ställda krav. Beräkningarna utgår då från att körytor och parkeringar vid personalboendena förses med grus.

Hantering 100-årsregn

Vid händelse av ett 100-årsregn behöver dagvattnet hanteras ytligt och på ett säkert sätt avledas så att byggnader och anläggningar inte riskerar att skadas inom eller nedströms detaljplanen.

Naturmarksavrinningen (ytligt vatten och eventuellt uppträngande grundvatten) hanteras separat genom kringledning för området med bostäder i sydväst och med genomledning i trummor under planerad grusväg i planområdets centrala delar.

Inom de delar av detaljplanen som föreslås höjas jämfört med befintlig mark behöver tydliga ytliga flödesstråk anläggas för att kunna avleda 100-årsregnet på ett säkert sätt. Förslagsvis anläggs svackdiken som kan fördröja 50-årsregnet men även kunna släppa förbi 100-årsregnet vid behov. Dikena som redovisas i systemlösningen anger den yta som krävs för att uppnå detta.



Figur 11. Redovisar förslag till ny dagvattenhantering i planområdet.

Reglering i plankartan

För att föreslagen systemlösning för dagvatten ska kunna säkerställa föreslås i dagvattenutredningen att vissa regleringar behöver göras i plankartan.

- För att fördröjningsmagasinen inte ska bli onödigt stora (vilket kan kräva ytterligare höjning av marken) bör körytor och parkeringar i västra delen göras genomsläppliga. Detta säkerställs med en planbestämmelse som reglerar att den del av marken som inte förses med byggnad ska vara genomsläpplig (b_1) och gäller inom område för personalboende (B) och för anläggningservice (Z_1). Vid behov kan en mindre del (cirka 10 meter) av infarten till boendet behöva asfalteras och det är förenligt med bestämmelsen.
- Föreslagna ytor för magasin (torrdamm och makadammagasin) och diken bör säkerställas för att uppnå erforderlig fördröjning, rening och säkerställa ytliga flödesvägar vid händelse av 100-årsregn. Det regleras i planbestämmelser som lyder dagvattenmagasin eller torrdamm för fördröjning och rening ska anordnas (n_1) och dagvattendike för fördröjning, rening och avledning av dagvatten ska anordnas (n_2).
- Ledningsstråk behöver också säkras eftersom föreslagna ledningar krävs för avledning av dagvattnet till och från magasin där ytlig avledning inte är möjlig. Det regleras med planbestämmelse om att dagvattendike eller ledning för avledning av dagvatten ska anordnas (n_3).
- Höjning av marken bör säkerställas i planområdets västra del (vid planerade personalbostäder) genom fastslagna höjder i plankartan i några punkter där området angränsar mot myrmarken i sydost. Detsamma gäller området för anläggningservice (Z_1) i planområdets centrala del där höjder behövs sättas för att säkerställa en höjning av marken jämfört med befintlig marknivå för att undvika en avvattning av myren. Detta regleras i planbestämmelse som säkerställer att markens höjd över nollplanet ska vara lägst en viss nivå inom berörda områden. Bestämmelsen säkerställer en minsta marknivå. Det är okej att marknivån blir högre.
- Den föreslagna vallen strax söder om området för anläggningservice (Z_1) behöver också säkras genom att fastslå en höjd i nivå med den nya gatan där vallen och gatan möts. Även dessa nivåer behöver ligga lite över befintlig marknivå för att tillskapa ett område för fördröjning och undvika avvattning av myren. Det säkerställs med planbestämmelsen som reglerar att vall med en höjd motsvarande nivån med ny gata ska uppföras ($vall_1$).
- För att säkerställa att vissa av naturområdena får nyttjas för att hantera dagvatten behövs en planbestämmelse som säger att anläggningar för dagvattenhantering/fördröjning får uppföras ($dagvatten_1$).

Recipient MKN

Med föreslagen utformning med torrdammar, svackdiken, makadammagasin och översilningsytor vid släppunkter bedöms inte exploateringen inom detaljplaneområdet att bidra till någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för ytvattenrecipienten Görälven.

Planområdet utgör endast 0,08 % av den totala tillrinningen till grundvattenmagasinet. En förändrad markanvändning inom planområdet bedöms därför inte påverka Görälvsåsens kvantitativa status.

Skillnaden mellan grundvattennivåer inom planområdet och grundvattennivån i isälvsavlagringarna bedöms till cirka 18–33 m. Vattnet transporteras även cirka 30 m i horisontellt led. Vattnets förflyttning sker delvis genom morän, delvis genom torv. Om ämnen lösta i dagvattnet mot förmodan skulle transporteras nedåt, mot grundvattenförekomsten, sker en viss fördröjning genom moränen vilket ger tid för eventuell fastläggning/nedbrytning. Sammantaget bedöms risken som mycket liten att en förändrad markanvändning inom planområdet ska påverka Görälvsåsens kvalitativa status.

Planområdet ligger direkt över grundvattenförekomsten i berg men avståndet till berg är 40–50 m enligt jordartskartan. Om ämnen lösta i dagvattnet skulle transporteras nedåt från planområdet mot bergförekomsten skulle transporten fördröjas genom jordlagren och möjliggöra eventuell fastläggning eller nedbrytning. Planområdes area utgör dessutom en mycket liten del av hela grundvattenförekomstens area (0,00005 %) och därför är det mycket osannolikt att infiltration inom planområdet skulle påverka bergförekomsten kvalitativt eller kvantitativt.

El och tele

Längs med planområdet och genom en mindre del av planområdet går en kraftledning med linjekoncession. Där ledningen passerar över kvartersmark upprättas markreservat för allmännyttig luftledning (I₁).

Campingen i planområdet är anslutet till Malungs Elnät AB:s nät. Även övriga delar planeras att anslutas till nätet. En befintlig transformatorstation ligger direkt nordväst om planområdet.

För att klara av nya anslutningar i området krävs ytterligare en transformatorstation. Mellan personalboendet och lokalgatan avsätts ett område för en ny transformatorstation (E₁).

Markförlagda teleanläggningar finns inom planområdet. Om det behövs vidtas undanfölyttningåtgärder eller skydd av ledningarna för att möjliggöra exploatering ska den part som begär åtgärden även bekosta den.

Värme

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 avfallshantering. Kommunens föreskrifter om avfallshantering ska följas.

Utrymme för källsortering ska finnas inom respektive bostadsfastighet och inom campingområdet. Transportvägar, vändplatser och hämtningsplatser ska utformas så att det är möjligt att hämta avfall under hela året och plats för detta bedöms finnas inom planområdet. Utformning och placering förslås samrådas med Vamas.

Brandskydd

Planområdet ligger inom mindre än 30 min insatstid från räddningsstation i Lindvallen.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. För att klara insatstiden ska, där gångavståndet från räddningstjänstens fordon är längre än 50 meter, underlaget vara hårdgjort eller finnas plogad väg.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

Användning

Allmän plats

GATA₁ – Lokalgata

För att tillgängliggöra planområdet från Stötenvägen planeras en lokalgata.

NATUR – Natur

Planbestämmelsen säkerställer områden där befintlig natur och myr ska bevaras. Vissa delar ingår i detaljplanen för att de är viktiga i en hållbar dagvattenhantering av området.

Kvartersmark

B – Bostäder

Planbestämmelsen möjliggör nya bostäder inom planområdet i huvudsak personalboende.

E₁ – Transformatorstation.

Planbestämmelsen säkerställer att det ska gå att försörja planområdet med el krävs att en ny transformatorstation anläggs.

E₂ – Pumpstation.

För att förse planområdet med vatten- och avlopp krävs att en ny pumpstation anläggs i planområdets lägsta del.

N₁ – Camping.

Planbestämmelsen skapar förutsättningar att få permanent bygglov för den befintliga campingplatsen.

N₂ – Skidbacke med lift.

Planbestämmelsen skapar förutsättningar att få permanent bygglov för den befintliga liften och skidbacken samt skapar back- och liftnära camping och bostadsområden.

Z₁ – Anläggningservice

För att klara av driften av uthyrningsverksamheten i Stöten behövs en ny anläggning. Bygganden kan till exempel innehålla förråd för engångsartiklar, linnen och städutrustning samt personalutrymmen och kontor tillhörande verksamheten samt garage för fordon och maskiner och liknande typ av anläggningservice.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Den befintliga allmänna platsen i Stöten har idag enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningar och den allmänna platsen i denna detaljplan planeras skötas på samma sätt.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Anlagda slänter ska återvegeteras

I fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse för att de ska återställas snabbare.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm 1 m ovan mark.

Planbestämmelsen införs för att kommunen ska kunna kontrollera att en skogsridå mot Stötenvägen och talldungen vid campingens bevaras.

dagvatten₁ – Anläggningar för dagvattenhantering/fördröjning får uppföras.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

skog₁ – Skogsridå ska bevaras.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att en skogsridå inom naturområdet mot Stötenvägen och talldungen vid campingens bevara.

vall₁ – Vall med en höjd motsvarande nivån med ny gata ska uppföras.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att en vall uppförs och för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering.

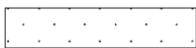
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

a₂ – Bygglov krävs inte så kallade spiketält som maximalt är 15 kvadratmeter byggnadsarea och endast är obetydligt högre än den husvagn som det ansluter till. Bestämmelsen gäller under den tiden detaljplanen är gällande.

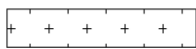
Planbestämmelsen införs för små byggnader så kallade spiketält i kommunen tillåts uppföras utan bygglov om de maximalt är 15 m² byggnadsarea och endast är obetydligt högre än den husvagn som det ansluter till.

Bestämmelsen gäller så länge som detaljplanen är gällande.



– Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att området närmst användningsgränser inte får förses med byggnad för att byggnader ska kunna byggas och skötas inom användningsområdet samt i delar av bostadsområdet som ska vara del av den framtida gårdsmiljön. Bestämmelsen hindrar också att byggnader byggs i närheten av kraftledningen samt inom 30 meter från Stötenvägen. Marken får däremot användas för andra anläggningar till exempel parkering och plank.



– Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar.

Bestämmelsen säkerställer att endast komplementbyggnader och andra anläggningar, till exempel parkeringsplatser och murar får placeras inom 30 meter från kraftledningen för att minimera riskerna från magnetfält samt i delar av bostadsområdet som ska vara del av den framtida gårdsmiljön.

h₁ 9,5 m – Högsta nockhöjd är 9,5 meter.

Bestämmelsen reglerar höjden på byggnader och anpassas för ett endast möjliggöra byggnader i ungefär två våningar.

h₁ 6 m – Högsta nockhöjd är 6 meter.

Bestämmelsen reglera höjden på byggnader ska anpassas till befintliga byggnader inom campingområdet.

h₁ 12 m – Högsta nockhöjd är 12 meter.

Bestämmelsen reglera höjden på byggnader och ska möjliggöra att en större servicebyggnad innehållande bland annat förråd, kontor och lager ska kunna uppföras på platsen.

h₁ 7,5 m – Högsta nockhöjd är 7,5 meter.

Bestämmelsen reglera höjden på byggnader som placeras med långsida ut med Stötenvägen. Skälet till att höjden är lägre än inom resterande området för bostäder är att en byggnad som har sin långsida mot Stötenvägen riskerar bli väldigt dominant och riskerat att upplevas som en vägg när man rör sig längs vägen.

v₁ – Största storlek på lägenhet är 55 kvadratmeter.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att det i området i huvudsak uppförs med mindre lägenheter för personal.

v₂ – Största storlek på lägenhet är 90 kvadratmeter.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att det inom en del av området tillåts något större lägenheter men ändå maximalt 90 kvadratmeter.

+ 0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <i kartan angivet> meter.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att erforderlig fördröjningsvolym och rening kan uppnås ovan grundvattenytan och att risken för uppträngande grundvatten elimineras.

n₁ – Dagvattenmagasin eller torrdamm för fördröjning och rening ska anordnas.

Planbestämmelsen införs för att ytor för magasin (torrdamm och makadammagasin) ska säkerställas för att uppnå erforderlig fördröjning, rening och säkerställa ytliga flödesvägar vid händelse av 100-årsregn.

n₂ – Dagvattendike för fördröjning, rening och avledning av dagvatten ska anordnas.

Planbestämmelsen införs för att ytor för diken ska säkerställas för att uppnå erforderlig fördröjning, rening och för att säkerställa ytliga flödesvägar vid händelse av 100-årsregn.

n₃ – Dagvattendike eller ledning för avledning av dagvatten ska anordnas.

Planbestämmelsen införs för att säkerställa att ledningsstråk eller diken anläggs för avledning av dagvattnet till och från magasin där ytlig avledning inte är möjlig.

I₁ – Markreservat för allmännyttig luftledning

Bestämmelser finns för att reservera mark för den befintliga kraftledningen som går genom området.

f₂ – Fasadmaterial ska i huvudsak vara av trä och målas i en mörk matt kulör.

Byggnader ska anpassas till fjällmiljön och befintlig bebyggelse i Stöten. Därför ska byggnaderna fasadmaterial i huvudsak vara av trä och målas med mörk matt kulör.

e₄ 800 m² – Största byggnadsarea är 800 m².

Bestämmelsen reglerar byggnadsarea på byggnader inom området och ska möjliggöra att en större verksamhetsbyggnad innehållande bland annat förråd, kontor och lager ska kunna uppföras på platsen.

e₅ 500 m² – Största byggnadsarea är 500 m², byggnadsarea för så kallade spiketält ingår inte i begränsningen.

För att möjliggöra en viss utveckling av campingområdet tillåts en större byggnadsarea än vad som idag är bebyggt. Det skulle till exempel kunna vara byggnader för förråd och reception och likande. I bestämmelsen ingår inte byggnadsarea för så kallade spiketält som ofta finns i anslutningen till husvagnarna.

Avgränsad via användningsgräns

h₂ 4 m – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter.

Bestämmelsen reglerar höjden på komplementbyggnader och ska begränsa att byggnader som förråd och carports inte blir för höga.

m₁ – Om en lägenhet har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där ljudnivån är högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

Byggnader som placeras mot Stötenvägen riskerar att överskrida riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats. Om man har uteplatser/balkonger behöver man den klarar riktvärdena. Om man har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det alltså att en av dessa klarar riktvärdena, till exempel vid en gemensam uteplats.

o₁ – Minsta takvinkel är 15 grader

För att tillkommande bebyggelse ska anpassas till byggnadstraditionen i området ska takvinkel vara mellan 15 och 30 grader.

o₂ – Största takvinkel är 30 grader

För att tillkommande bebyggelse ska anpassas till byggnadstraditionen i området ska takvinkel vara mellan 15 och 30 grader.

b₁ – Den del av marken som inte förses med byggnad ska vara genomsläpplig.

För att fördröjningsmagasinen inte ska bli onödigt stora ska så stor del av marken som möjligt göras genomsläpplig.

f₁ – Fasadmateriel ska i huvudsak vara av trä och målas i en mörk matt kulör. Takmateriel ska ha en mörk kulör eller vara beväxt.

Tillkommande byggnader ska anpassas till fjällmiljön och befintlig bebyggelse i Stöten. För att inte störa utblickarna från omgivningarna är det angeläget att byggnaderna inte syns på stora avstånd. Därför ska byggnaderna fasadmateriel i huvudsak vara av trä och målas med mörk matt kulör. Takmateriel ska ha en mörk kulör eller vara beväxt.

e₁ – Största byggnadsarea är 3000 m² inom användningsområdet.

Bostäderna inom planområdet ska anpassas för att säkerställa att den vattenkapacitet som finns i Stöten inte överskrids

e₂ – Största bruttoarea är 6000 m² inom användningsområdet.

Bostäderna inom planområdet ska anpassas för att säkerställa att den vattenkapacitet som finns i Stöten inte överskrids samt för att begränsa att den tillåtna byggnadsarean maximalt kan byggas i två våningar

e₃ – Utöver den area som tillåts i e₁ och e₂ så tillåts totalt 300 m² byggnadsarea för komplementbyggnader inom användningsområdet.

En viss byggnation totalt 300 m² byggnadsarea utöver det som tillåts i e₁ och e₂ tillåts inom användningsområdet för att möjliggöra komplementbyggnader så som carport, miljöhus och förråd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden sätts till 5 år för att vissa osäkerheter kring om hur området runt omkring planområdet kommer att byggas i framtiden och det kanske kommer finnas behov att ändra denna detaljplan och då vill man inte att kvarvarande genomförandetid ska vara ett eventuellt hinder.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen var på samråd under vintern 2024/2025 och granskning beräknas kunna ske under vintern 2025/2026 för att kunna antas våren 2026.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Inom Sälenfjällen sker exploateringar i huvudsak för fritidsändamål och därmed

förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas

Genomförandetid

Detaljplanen är genomförandetiden 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för till exempel förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Transtrands Kronopark 1:3 som ägs av Stöten Fastighets AB.

Avtal

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

VA-avtal ska tecknas mellan Vamas och exploatören innan detaljplanen antas.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Inom fastigheten finns befintliga ledningar. Om dessa behöver flyttas/skyddas för att möjliggöra exploateringen ska detta göras i samråd med ledningsägaren och bekostas av exploatören. Det gäller inte ledningar som omfattas av servitut eller ledningsrätt till förmån från annan.

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan exploatören och Vamas förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal (VA-avtal) mellan Vamas och exploatören.

Vägar och parkeringar

Exploatören bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Exploatören initierar och bekostar eventuella fastighetsbildningar och fastighetsregleringar som behövs för genomförande av planen genom avstyckning av del av Transtrands Kronopark 1:3.

Lantmäterikostnader

Exploatören initierar och står för lantmäterikostnader i samband med utbyggnad av planområdet.

Fastighetsredovisning, grundkarta

En grundkarta har upprättats av Malung-Sälens kommun. En fastighetsförteckning har upprättats av Sweco. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och efterföljande granskning.

Ledningsrätt

Inom campingområdet finns en befintlig ledningsrätt, 2023-1683.1 med ändamål vattentäkt mm till förmån för Stöten Vatten AB (Nuvarande Vamas). Ledningen är urdrift då Vamas i samband med byggnation av campingen gjorde nya anslutningspunkter för vatten- och avlopp och ledningsrätten bör därför upphävas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Natur

Ny naturmark tas i anspråk för anläggningservice och boende. För att slänter ska återställas snabbare anger en planbestämmelse att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.

För att bevara infiltrationsmöjligheten i så stor utsträckning som möjligt finns en planbestämmelse som anger att den del av marken som inte förses med byggnad ska vara genomsläpplig.

Området bör ses som mycket attraktivt för fortsatt utbyggnad genom de stora turistiska värden som finns i Stötenområdet kontra små/marginella naturvärden som kan påverkas.

Trafik

Mer trafik kommer genereras till och från de nya bostäderna.

Buller

De nya personalbostäderna får uteplatser som är störda av buller om de placeras mot Stötenvägen. Om uteplats anläggs ska det finnas tillgång till minst en som klarar riktvärdena. Alla byggnader har tillgång till minst en sida där riktvärdena för uteplats klaras. Med bestämmelsen, om en lägenhet har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa placeras där ljudnivån är högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå, överskrider inga riktvärden för buller vid ett genomförande av planen.

Rekreation

Ingen barriäreffekt för det rörliga friluftslivet bedöms uppstå till följd av genomförandet av planen.

Dagvatten, Grundvatten och MKN

Med föreslagen utformning av dagvattenanläggningen bedöms inte exploateringen inom detaljplaneområdet att bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för ytvattenrecipienten Görälven. Risker att en förändrad markanvändning inom planområdet ska påverka Görälvsåsens kvalitativa status bedöms som mycket liten.

Risken för att infiltration inom planområdet skulle påverka bergförekomsten kvalitativt eller kvantitativt bedöms som mycket osannolikt.

Konsekvenser 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 fritidsbebyggelse är lägre nyttjade.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom och planarkitekt Mathias Westin på uppdrag av Stöten Fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Ario Racho och stadsarkitekt Tomas Johnsson på Malung-Sälens kommun.

Sitowise Sverige AB i Falun

| | Instans | Datum |
|-------------------|---------|------------------|
| Beslut om samråd | MSN | 2024-06-19, § 45 |
| Antagen | MSN | 202X-XX-XX. § XX |
| Vunnit laga kraft | | XXXX-XX-XX |