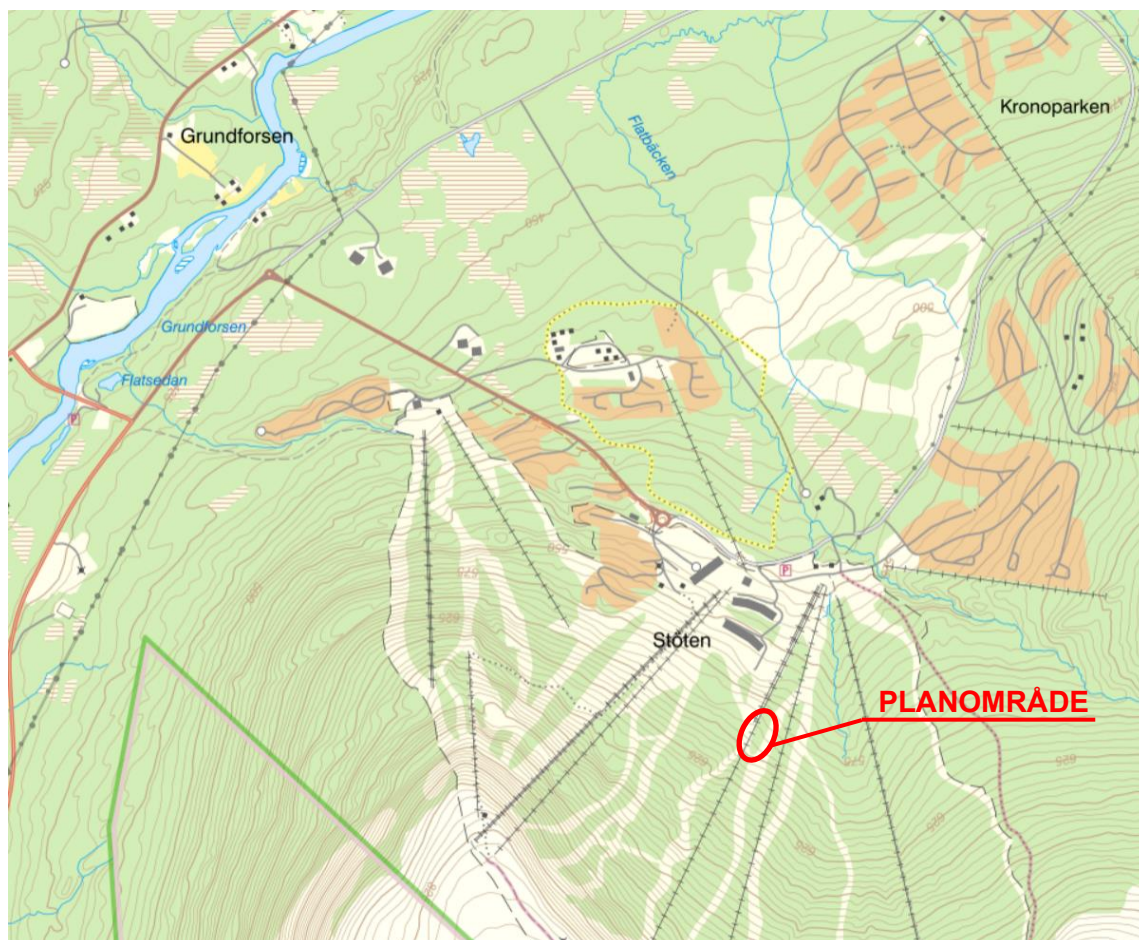




PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för RESTAURANG I STÖTEN

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Diarienummer: MSN/2023:25

2026-03-27

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	6
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	6
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Riksintresse	6
Översiktliga planer	7
Detaljplaner m.m.	7
Kommunala beslut	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Strandskydd	10
Bebyggelseområden	11
Gestaltning	14
Service	15
Tillgänglighet	15
Trafik	16
Teknisk försörjning	16
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	18
Regleringar av kvartersmark	19
PLANGENOMFÖRANDE	20
DETALJPLAN FÖR RESTAURANG I STÖTEN	2 (23)
ANTAGANDEHANDLING	



Organisatoriska frågor	20
Ansvarsfördelning	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Landskapsbild och naturmiljö	22
Rekreation och friluftsliv	22
Konsekvenser under byggtiden	22
Medverkande	23

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger söder om Stötentorget mellan pisterna Losvängen 14 och Skidväg 20 samt Ravinliften, med god koppling till befintliga liftar och skidbackar, strax sydväst om den befintliga restaurangen Fjällkåtan. Idag finns tidsbegränsat bygglov för den restaurangen med där tillhörande träbyggnad som innehåller kök. Önskemål finns nu om att bygga en permanent restaurangbyggnad i anslutning till den nuvarande restaurangen men ej på exakt samma plats, då den nuvarande platsen inte bedöms lämplig för en permanent byggnad bland annat på grund av närheten till sittliften och har visat sig ha problem med avrinning vid snösmältning och kraftigt regn. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny restaurang i skidområdet i Stöten och ersätta den befintliga restaurang som idag har tidsbegränsat bygglov. Den nya restaurangen ska anpassas till landskapsbilden.

Handlingar och planeringsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser, Sitowise
- Planbeskrivning Sitowise
- Grundkarta Sweco, 2024-06-05
- VA-karta Sitowise, 2025-05-07
- Naturvärdesinventering HL Taigabas, 2023-11-08
- Fastighetsförteckning Sweco
- Undersökning om strategisk miljöbedömning av detaljplaner och program, Sitowise, 2023-08-16

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

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 en ny restaurang i skidområdet i Stöten och ersätta den befintliga restaurang som idag har tidsbegränsat bygglov. Den nya restaurangen ska anpassas till landskapsbilden.

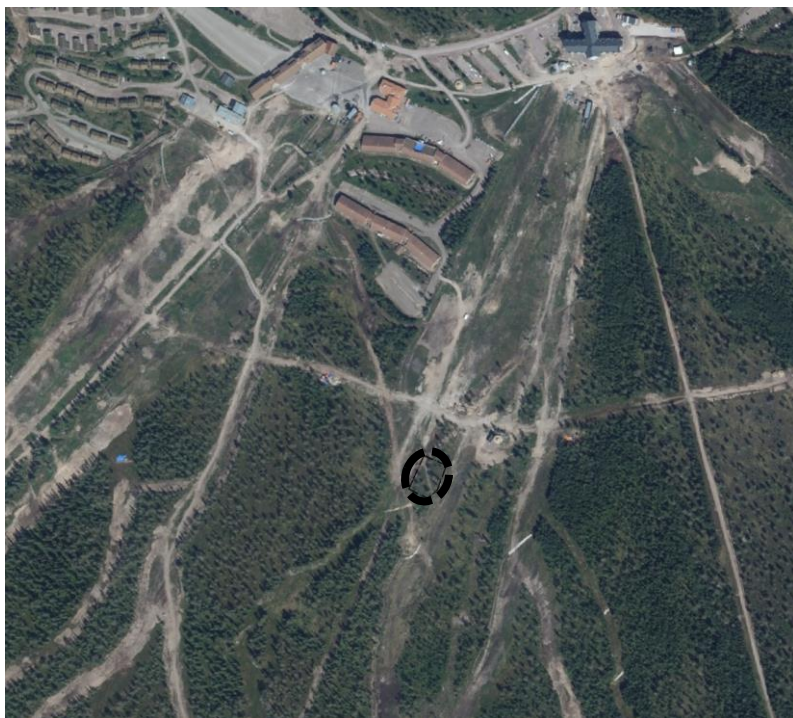
DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING

Läge

Planområdet ligger cirka 500 meter sydost om Stötentorget i Stöten. Området är beläget mitt i skidområdet mellan pisterna Losvängen och Skidvägen samt Ravinenliften sydväst om den befintliga restaurangen Fjällkåtan.



Översiktskarta som visar planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje. Källa: Lantmäteriets karttjänst Min karta.



Ortofoto som visar planområdet översiktligt. Planområdet ungefärligt markerat med svart linje. Källa: Lantmäteriets karttjänst Min karta.

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 1800 kvadratmeter.

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 området redan i dag nyttjas som lift- och pistområde samt saknar utpekade natur- och kulturvärden.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts (2023-08-16). 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 Miljöbedömningsförfordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Det är ett mindre område naturlig mark som tas i anspråk, största delen är redan påverkat av pister och liftar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* 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 detaljpanelläggning.

I den fördjupade översiktsplanen ligger det föreslagna planområdet inom rekommendationsområde R1 och R1n angivet för sport- och friluftsområde, skidbackar med mera och sport- och friluftsområde, skidbackar med mera med bevarande intresse för naturvård.

En ny fördjupad översiktsplan för Stötenområdet har varit på samråd (Samrådshandling 2013-06-14). I samrådsförslaget för denna ingår planområdet i *lift- och pistområde* (NI1).

NI1 området omfattar den mark som redan i dag används för utförsåkning endast mindre skogspartier finns mellan pisterna. Området ska användas för utförsåkning och därmed tillhörande anläggningar. En ny restaurang bedöms som tillhörande anläggningar.

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

Detaljplaner m.m.

Planområde är sedan tidigare inte detaljpanelagt.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2023-04-26 § 50 beslutat att detaljplanearbete för en restaurang vid lift i Stöten får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Topografin är starkt sluttande och sluttar åt nordost och ligger på cirka 588 – 596 meter över havet (RH2000).



Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Marken består av en del av en smal remsa med vegetation och träd som är sparat mellan det område som idag är lift- och pistområde. En naturvärdesinventering av hela remsan mellan lift- och pistområdet skedde på barmark 2023-11-02, inventeraren bedömde att det fanns goda förutsättningar för att upptäcka natur- eller kulturvärden. I den beskrivs området bestå av mycket gles enskiktad medelålders tallskog och ett fältskikt av kråkbär/ljungtyp och bottenkikt av friskmarksmossor. Uppenbara gamla stubbar talar om tidigare huggningar.



Planområdet sett från öster.

Skogsmarken är utsatt för stark störning genom tidigare huggningar. Genom sitt läge är den även utsatt för genomblåsning som inte gynnar uppkomsten av hänglavar eller arter som kräver stabil mikromiljö. Kvarvarande tallar är inte av skyddsvärd ålder. Inga känsliga arter i kategorierna signal eller rödlistade hittades. Bäckens som i stora delar är kraftigt störd saknar även den intresse.



Ortofoto som visar planområdet och den närmst omkringliggande marken.

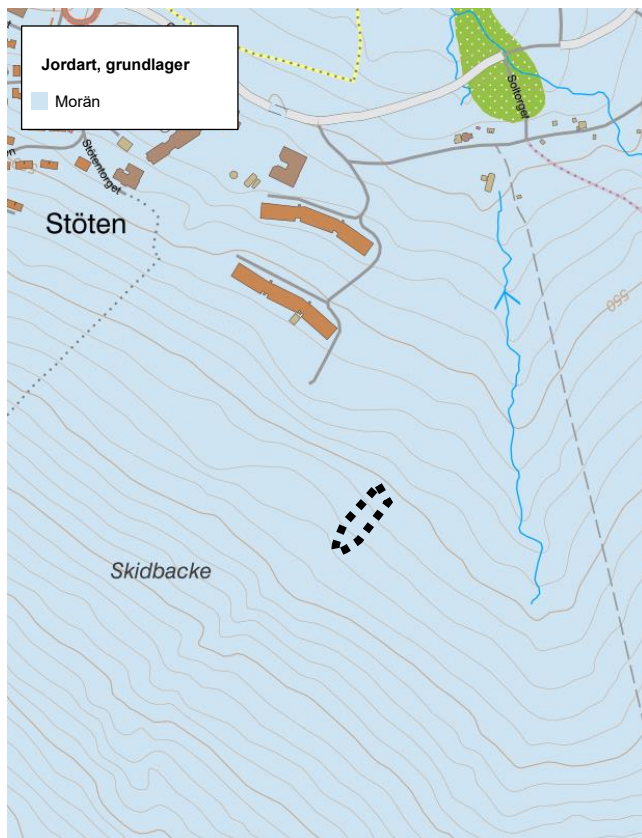
Träden i området bör i så stor utsträckning som möjligt bevaras för att bevara landskapsbilden. Planområdet omfattar endast en mindre del av det undersökta området och har valts för att så många träd som möjligt ska kunna sparas utanför planområdet.

Exploatering kommer medföra markarbeten och i fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras (n_1).

Geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av sandsten. Jordlagret består av morän.

Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, dimensionering av grundförstärkning samt schakt för va-ledningar.

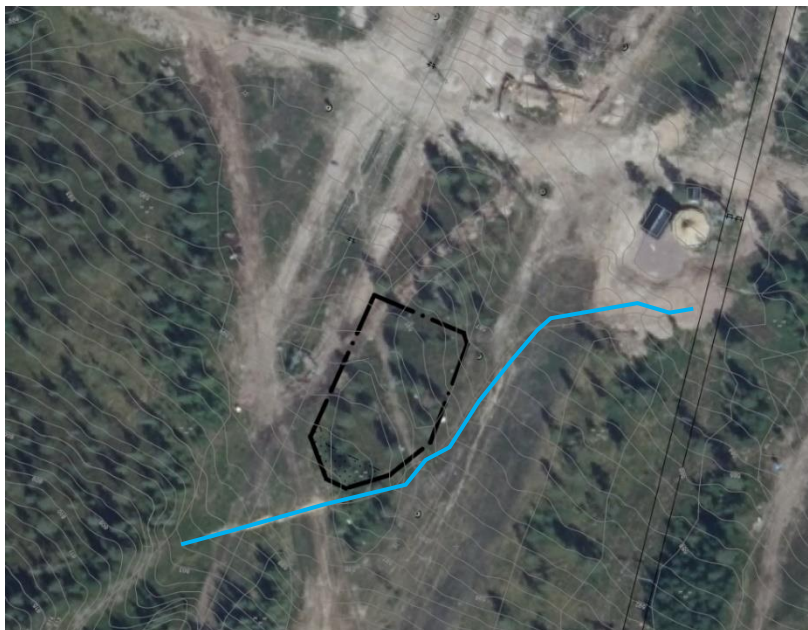


Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

Strandskydd

Cirka 200 meter öster om planområdet rinner en bäck (se karta ovan) som, kan om den överstiger 2 meter i bredd, omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter. Detta betyder att ingen del av planområdet omfattas av strandskydd från denna bäck.

Strax öster om planområde finns ett litet dike som under vissa tider på året är vattenförande. Diket understiger klart 2 meter i bredd och omfattas inte efter 1 juli 2025 av strandskydd.



Ortofoto som visar med blåmarkering var det mindre dike som går öster om planområdet.



Foto som visar det mindre dike som går öster om planområdet.

Bebyggelseområden

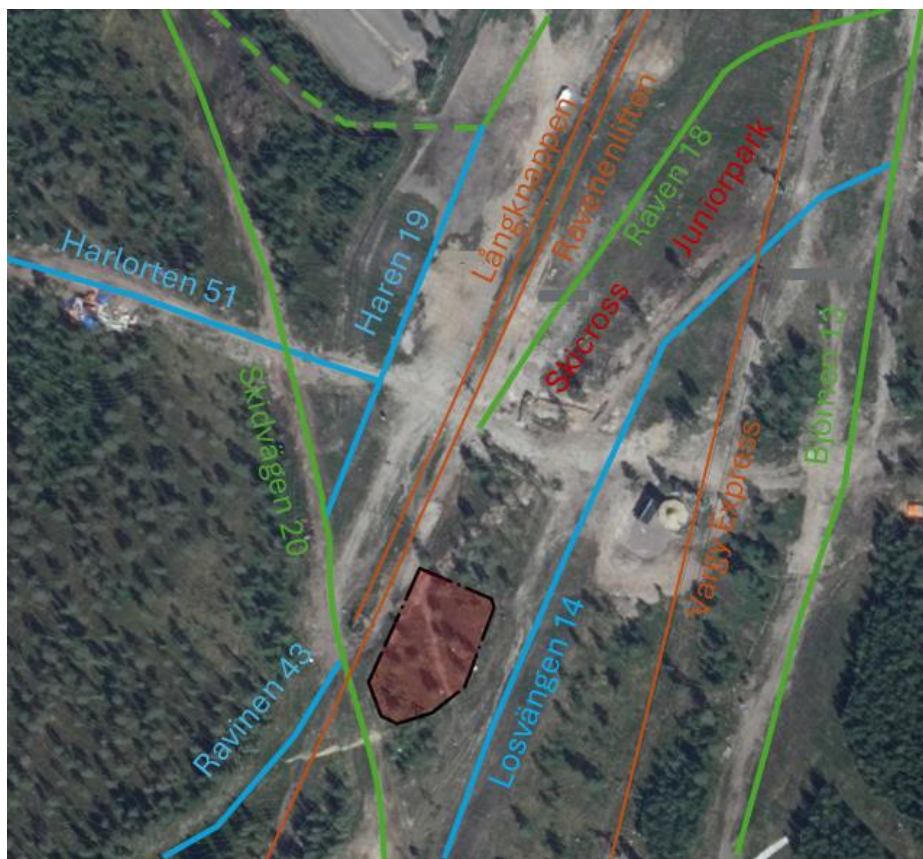
Befintlig bebyggelse, liftar och pister

Ingen bebyggelse finns idag inom planområdet. Strax nordost om planområdet finns en befintlig restaurang. När den nya restaurangen inom planområdet är uppförd kommer marken där den befintliga restaurangen ligger återställas och bli en del av pistområdet igen.



Den befintliga restaurangen med tält och köksbyggnad.

I anslutning till planområdet finns flera liftar samt pister. Inga befintliga pister bedöms påverkas vid en byggnation av ny restaurang.



Visar liftar och pister i närområdet. Planområdet markerat i rött.

Tillkommande bebyggelse

Planområdet omfattar ett område avsett för skidbacke och restaurang (N₁). Området är i backen mellan pisterna Losvängen, Skidväg 20 och Ravinenliften.

Platsen är noggrant utvald, och har bedömts som mycket lämplig för en restaurang för skidåkare i Stötens skidsystem. Genom den strategiska placeringen, mellan flera nedfarter samt i anslutning till en liftavstigning, innebär att ett stort antal personer kommer att få tillgång till den nya restaurangen från pistområdet. Restaurangens placering påverkar inga befintliga pister. Valet av plats har också bedömts lämplig då den ger en fin utsikt över Stöten.

Ett område i planområdets södra del regleras med egenskapsbestämmelse som säger att marken inte får förses med byggnadsverk. Denna reglering införs så att det finns ett visst utrymme mellan pistområdet och den nya byggnaden.

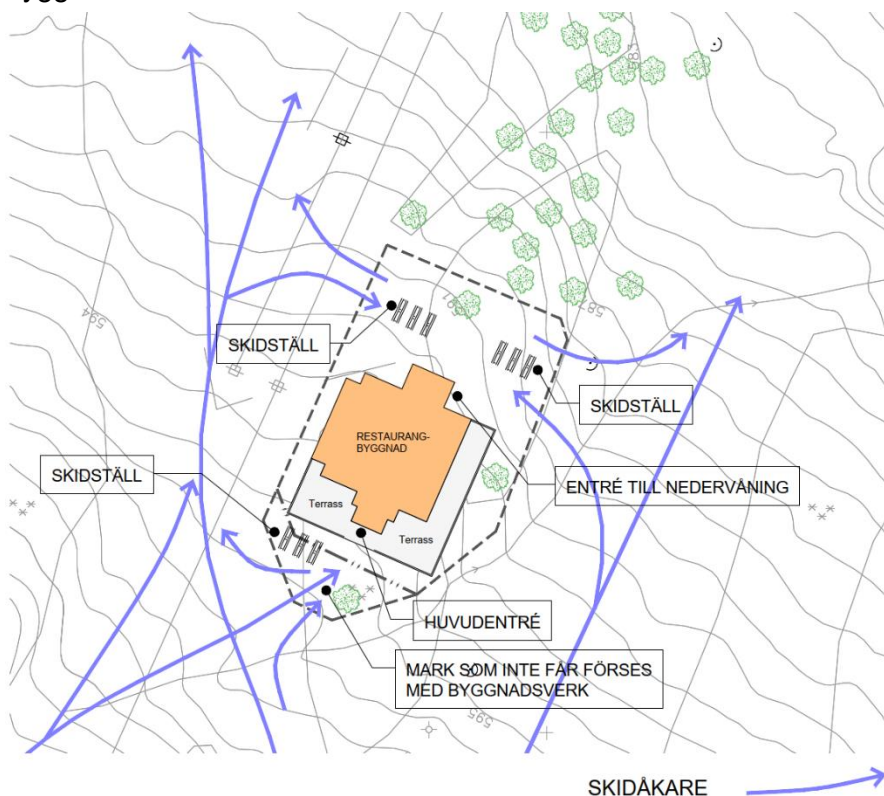


Bild som visar en planerad restaurangbyggnad samt terrass inom planområdet. Observera att det endast är ett förslag till byggnad som redovisas och att även andra utformningar är möjliga.

Området planeras innehålla en ny restaurang. De delar av planområdet som inte används för bebyggelse och andra anläggningar kommer fortsatt kunna vara del av skidområdet. Den nya byggnaden föreslås kunna innehålla en ny restaurang med servering, köks-, personal- och förrådsutrymmen samt komplement till skidbacken så som förrådsutrymmen, värmestuga och toaletter. Även utvändiga solplatser/terrasser planeras anläggas i anslutning till byggnadens söder-, väster- och österfasader.

Angöring till byggnaden är möjligt från flera håll från skidområdet och huvudentrén planeras i den södra delen och en entré till nedervåningen kommer kunna finnas i den norra delen av planområdet. I anslutning till entréerna så behöver det finnas plats för avtagning och förvaring av skidor. Vid behov, framför allt i anslutning till huvudentrén, kan angöringsområdet behöva avskärmas från pistområdet genom tillfälligt avgränsning för att undvika att personer som ska till nya restaurangen stannar i pisten. Genom att skylta området som ett lågfartsområde kan också hastigheten förbi angöringsområdet sänkas.

För att planen ska kunna möjliggöra en tillräckligt stor byggnad för dessa ändamål så tillåts en största byggnadsarea på 500 m², utöver detta tillåts ytterligare 50 m² byggnadsarea som endast får användas till komplementbyggnader till exempel förråd (e₁).

För att altaner, terrasser och uteplatser inte ska bli allt för dominanta så får största arean för dess inte överstiga 300 m² (e₂). Arean ska räknas för den totala ytan för hela altanen, terrassen eller uteplatsen som uppförs oavsett utformning. Byggs altan, terrass eller uteplats så att den räknas in i byggnadsarean påverkas även planbestämmelsen e₁.

Högsta nockhöjd regleras till 9,0 meter för att anpassa byggnaden till landskapsbilden (h₁). Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Mätningen sker utifrån den färdiga marknivån, alltså den nivå som marken ska ha efter att byggnadsverket har uppförts.

För att begränsa taken visuellt så regleras minsta takvinkel till 10 grader (o₁) och största takvinkel till 30 grader (o₂).

Gestaltning

Ur landskapsbildssynpunkt blir byggnaden relativt synlig i direkt anslutning till planområdet medan synligheten från dalen och den närmast liggande bebyggelsen bedöms bli begränsad. Området är också påverkat av liftar och nedfarter, men det är viktigt att detaljplanens utformnings- och gestaltungsavsikter följs så att byggnaden inte blir för dominerande. Byggnader ska också anpassas till bebyggelsen i Stöten. Därför införs en egenskapsbestämmelse att fasadmateriäl i huvudsak ska vara av trä, natursten och glas och ges en mörk och matt kulör (f₁). Takmaterial ska vara av levande växlighet så som sedum, gräs, mossor eller liknande (f₂). Solpaneler är okej att uppföra på byggnaden.

För att altan/terrass/uteplats inte ska dominera byggnaden och inte påverka byggnaden negativt så får de inte byggas i anslutning till byggnaden norra fasad (f₃).

Nedan visas exempel på illustration för utformning av restaurang.



Illustrationsbild från norr som visar en restaurang på platsen. Observera att det endast är ett förslag till byggnad som redovisas och att även andra utformningar är möjliga. Bild: Holmqvist Arkitektur & Snickeri



Illustrationsbild från sydost som visar en restaurang på platsen. Observera att det endast är ett förslag till byggnad som redovisas och att även andra utformningar är möjliga. Bild: Holmqvist Arkitektur & Snickeri

Det är viktigt att inom planområdet bevara så många av de befintliga träden som möjligt för att minska påverkan på landskapsbilden.

Service

Stötentorget ligger cirka 500 meter 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 samt viss service finns även i Rörbäcksnäs.

Tillgänglighet

Byggnaden kommer inte placeras vid toppstation för någon stolslift vilket innebär vissa utmaningar för rörelsehindrade att få åtkomst till byggnaden. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att

tillgänglighetsanpassade lösningar så långt som möjligt åstadkoms.
Tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Trafikmatning

Planområdet nås i första hand via liftsystemen.

Det kan även nås med snöskoter och pistmaskiner samt med andra terränggående fordon via en befintlig terrängväg som löper från parkeringsplatsen söder som fastigheten Kronopark 1:38, cirka 100 meter nordväst om planområdet. Under vintertid är vägen pistad. Varutransporter till och från restaurangen avses ske med terränggående fordon såsom skoter och snövessla. Terrängfordon kan under byggtiden nyttja vägen för transporter av byggmaterial. Förutsättningar saknas för att ordna en för bilar körbar väg.

Efter avslutad byggnation ska eventuella skador på transportvägen åtgärdas.

Vid detaljutformning området kring restaurangen är det viktigt att plats avsätts så att det finns utrymme att på ett säkert sätt ta av sig skidor i anslutning till entrén till den nya byggnaden.

Liftar

Planområdet är lokaliserat bredvid Ravinliften. Det är viktigt att ny byggnad placeras så att den tillgängliggörs från liftarna i området och från backarna runt omkring.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Stöten under vintersäsong mellan Sälensfjällen och Malung.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Vamas (Vatten & Avfall i Malung-Sälens AB) är huvudman för vatten- och avloppsanläggningen i Stöten. Nuvarande restaurang i anslutning till planområdet är ansluten till anläggningen.

En VA-karta finns framtagen av Sitowise AB daterad 2025-05-07.

Vamas har utrett vattenkapaciteten samt reningskapaciteten hos vattenverken i Stöten. Utredningen visar att maximal dricksvattenproduktion idag är 900 kubikmeter per dygn.

Undersökning har även gjort av maximal genomsnittlig veckobelastning (Max GVB) i Granfjällsstötens avloppsreningsverk idag är 7655 PE och aktuellt tillstånd omfattar 8000 PE.

Den befintliga restaurangen har idag 70–80 sittplatser och den restaurangen planeras att ersättas med en ny inom planområdet. Den nya restaurangen kommer troligen ha ett något större antal sittplatser, uppskattningsvis mellan 100–120 platser. Därför bedöms förbrukningen och belastningen på VA-nätet kunna bli något större än i befintlig restaurang. För att minska den eventuellt ökade belastningen och förbrukningen ska man installera vattenbesparande produkter så som effektiv disk- och rengöringsutrustning, snålspolande toaletter/urinoar, blandare/armaturer och liknande. Restaurangen bedöms inte påverka den maximala dygnsbelastningen i Stöten som helhet på samma sätt som till exempel nya bostäder gör.

För att förhindra utsläpp av fett till avloppsnätet och minska risk för stopp i nätet ska restaurangen förses med en fettavskiljare. Fettavskiljarens funktion är att avskilja fett, oljor och större partiklar från köksavloppet innan vattnet går ut i det allmänna ledningsnätet. Detta minskar risken för driftstörningar i ledningar och reningsverk.

Fettavskiljaren placeras på avloppsledningen från disk- och spolzoner, golvbrunnar i köksområden och från fettbelastade maskiner (t.ex. fritöser). Den bör installeras på en lättåtkomlig plats för tömning och inspektion, antingen i källare/teknikrum eller som marknära enhet utomhus med frostskydd. Placeringen görs i enlighet med VA-huvudmannens krav.

Dagvatten

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

Dagvatten från planområdet ska tas om hand inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt och det dagvatten som eventuellt lämnar fastigheten ska vara rent.

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Gräns mot Norge* som omfattar cirka 15 km² och mynnar ut i huvudavrinningsområde Dalälven.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Fulufjället-Sälen som kan komma att påverkas. Planen kan även påverka grundvattenförekomsten Görälvsåsen och ytvattenförekomsten Görälven. Grundvattenförekomsterna, som är skyddade områden för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvantitativ status.

Ytvattenförekomsten, som är skyddat område (vattenrelaterade Natura 2000), har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen,

uppnår ej god kemisk status, baseras på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids på grund av atmosfärisk deposition.

Planförslaget innebär en mindre ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. Detaljplanen reglerar också att tak ska vara av levande växtlighet, sedum, mossor eller liknande vilket kan bidra till att minska uppkomsten av dagvatten och minskar klimatpåverkan. Då det endast sker en mindre ökning av hårdgjorda ytor samt att hela planområdet omges av naturmark kan dagvattnet även efter exploateringen fortsättningsvis tas om hand lokalt.

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

El

Nuvarande restaurang och liftar i planområdet är anslutet till Malung-Sälens Elnäts nät. Den nya restaurangen kommer att anslutas till elnätet.

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.

Sorterat avfall transporteras med pistmaskin till uppsamlingsplats i Stöten, där avfallshanteringsplats finns. Där sker även hämtning av aktuell entreprenör i likhet med hur hanteringen sker vid den nuvarande restaurangen.

Brandskydd

Närmaste räddningsstation finns i Lindvallen. Planområdet ligger cirka 200 meter från närmsta farbara gatan för räddningstjänsten vilket innebär att insatstiden blir något längre än för insatser nere i Stöten.

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

N₁ – Skidbacke och restaurang

Planbestämmelsen bidrar till att möjliggöra byggnation som behövs som komplement till skidbacken samt restaurang.

Egenskapsbestämmelser

h₁ – Högsta nockhöjd är 9,0 meter.

Bestämmelsen bidrar till att reglera höjden på den nya bebyggelsen inom planområdet och anpassas för att begränsa påverkan på landskapsbilden.

n₁ – Anlagda slänter ska återvegeteras.

Exploatering kommer medföra markarbeten och i fjällmiljö återhämtar sig markvegetationen långsamt, därför införs en planbestämmelse som anger att anlagda slänter ska återvegeteras.

o₁ – Minsta takvinkel är 10 grader.

För att begränsa den visuella påverkan av taket på en ny byggnad i pistområdet med samtligt inte tillåta ett platt tak så föreslås taken att ha en takvinkel på minst 10 grader.

o₂ – Största takvinkel är 30 grader.

För att begränsa den visuella påverkan av taket på en ny byggnad i pistområdet föreslås taken att ha en takvinkel på maximalt 30 grader.

f₁ – Fasader ska till största del vara av trä, natursten och glas. Fasadkulörer ska vara mörka och matta.

För att nya byggnader inte ska bli allt för dominerande i landskapet och för att de ska anpassa till befintlig bebyggelse i Stöten införs planbestämmelser om fasadmaterial. Därför införs en egenskapsbestämmelse som reglerar att fasadmaterial i huvudsak ska vara av trä, natursten och glas och ges en mörk och matt kulör.

f₂ – Tak ska vara av levande växtlighet, sedum, mossor eller liknande.

För att nya byggnader inte ska bli allt för dominerande i landskapet och för att de ska anpassa till befintlig bebyggelse i Stöten införs planbestämmelser om takmaterial. Därför införs en egenskapsbestämmelse som reglerar att takmaterial ska vara av levande växtlighet så som sedum, gräs, mossor eller liknande (f₂). Solceller är okej att uppföra på byggnaden.

f₃ – Altan/terrass/uteplats får inte byggas i anslutning till byggnaden norra fasad.

För att altan, terrass och uteplatser inte ska dominera byggnaden och inte påverka landskapsbilden negativt så får de inte byggas i anslutning till byggnaden norra fasad som är den sida som hamnar ner mot dalen.

e₁ – Största byggnadsarea är 500 m². Utöver detta får högst 50 m² byggnadsarea användas för komplementbyggnader till exempel förråd.

Detaljplanen har anpassats så att de regler en lämplig total byggnadsarea som tillåts bebyggas inom planområdet utan att bebyggelsen ska bli allt för dominerande i landskapet. Bestämmelsen säkerställer också att endast en del av planområdet kommer kunna förses med byggnader samt att det är möjligt att utöver en tänkt restaurangbyggnad även går att komplettera med någon eller några mindre komplementbyggnader till exempel förråd.

e₂ – Största area för altan/terrass/uteplats är 300 m².

Bestämmelsen säkerställer att endast en del av planområdet kommer kunna förses med altan, terrass och uteplatser för att de inte ska bli för dominerande i landskapet. All yta som är altan, terrass och uteplatser ska ingå i beräkningen av arean oavsett utformning.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under våren 2025 och granskning under sommaren 2025 för att kunna antas hösten 2025.

Huvudman

Huvudman för området i sin helhet under byggnadsskedet är Stöten Fastighets AB.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Genomförandetid

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

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

Markägförhållanden

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.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatör/fastighetsägare och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

Exploatören bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. 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 mellan Vamas och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Någon särskild fastighetsbildning bedöms inte behövas för ett genomförande av detaljplanen. Om det blir aktuellt så initierar och bekostar exploatören eventuella fastighetsbildningar och fastighetsregleringar 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 Sweco, 2024-06-05. En fastighetsförteckning har upprättats av Sweco, 2025-05-09. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

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.

Landskapsbild och naturmiljö

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras genom att ny bebyggelse tillkommer. Byggnaden planeras att uppföras så att höjden, taklutningar, material och färgsättning så långt som möjligt anpassas och knyter an till landskapsbilden i området. Med denna hänsyn vid utformningen bedöms byggnaden inte dominera i det omgivande landskapet.

Ingen utpekad värdefull naturmark tas i anspråk för genomförande av planförslaget. För att slänter ska återställas snabbare anger en planbestämmelse att vegetation ska återställas i nya anlagda slänter.

Rekreation och friluftsliv

Restaurangens placering kommer inte att påverka någon befintlig pist och ingen barriäreffekt för det rörliga friluftslivet bedöms uppstå till följd av byggnation inom planområdet. Möjligheten att kunna besöka en restaurang i skidområdet kommer stärka möjligheterna till ett aktivt friluftsliv i Stöten.

Konsekvenser under byggtiden

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

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

MEDVERKANDE

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

Sitowise Sverige AB i Falun

Erik Folkesson Blom

planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2023-04-26, § 50
Antagen	MSN	202X-XX-XX. § XX
Vunnit laga kraft		XXXX-XX-XX