



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

Diarienummer: KS/2023:466

2025-11-04

Laga kraft 2025-12-31

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	6
Detaljplaner	7
Kommunala beslut	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	8
Bebyggelse	8
Service	9
Tillgänglighet	9
Trafik	9
Störningar	11
Teknisk försörjning	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
Regleringar av kvartersmark	13
PLANGENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor	14
Ansvarsfördelning	15



Fastighetsrättsliga frågor	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
Boendemiljö	17
Påverkan under byggtiden	17
Medverkande tjänstemän	17

SAMMANFATTNING

Delar av Tandådalens Fjällhotell planeras byggas om invändigt och det våningsplanet med ett tidigare inomhusbad ska byggas om till boende. Då gällande detaljplan har en detaljeradreglering och begränsar möjligheten till ombyggnation tas en ny detaljplan fram för fastigheten. Vissa avvikelser finns också mot gällande detaljplanen vilken ny detaljplan tar hänsyn till. De utbyggnader som möjliggörs tillåts endast i anslutning till den befintliga byggnaden vilket innebär att konsekvenserna för närområdet endast blir marginella. Förändringen bedöms inte påverka vatten- och avloppskapaciteten för området på ett betydande sätt då inomhusbadet försvinner och nya lägenheter tillåts.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ombyggnation av den befintliga hotellbyggnaden så fler lägenheter ska kunna inrymmas i befintlig byggnad. Detaljplanen ska också möjliggöra att vissa mindre komplement ska kunna uppföras till exempel en ny entré och nya förråd i anslutning till den befintliga byggnaden.

Handlingar och planeringsunderlag

- Plankarta med planbestämmelser, Sitowise Sverige AB
- Planbeskrivning Sitowise Sverige AB
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

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

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 ombyggnation av den befintliga hotellbyggnaden så fler lägenheter ska kunna inrymmas i befintlig byggnad. Detaljplanen ska också möjliggöra att vissa mindre komplement ska kunna uppföras till exempel en ny entré och nya förråd i anslutning till den befintliga byggnaden.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISTERING

Läge

Planområdet omfattar fastigheten Lima Besparingsskog 2:13 vid Tandådalen fjällhotell.



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

Areal

Planområdets areal uppgår till sammanlagt cirka 3800 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)) och *Transtrandsfjällen* (3 kap. 6 § MB).

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

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljö-

konsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset*, enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken (MB). Riksintresset avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Planområdet ligger också inom riksintresse för Friluftsliv, *Transtrandsfjällen (Sälenfjällen)* enligt 3 kap. 6 § MB. Området har bedömts innehålla särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt ha särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

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

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

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

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

Planområdet berör ett delområde som i den fördjupade översiktsplanen är utpekade för Hotell, fritidsboende, handel m m Tandådalens Fjällhotell (Bh1).

Området beskrivs som exploaterat i enlighet med gällande detaljplan och att ny detaljplan krävs för att kunna utföra en planerad utbyggnad av hotellet väster om nuvarande hotellbyggnad.

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

Detaljplaner

Området ligger inom gällande detaljplan för Tandådalens Fjällhotell (Ändring av detaljplaner) (L31), laga kraft 1991-10-17. Marken är planlagd för hotell, konferensanläggning, kontor, bostäder (K₁). Delar av området ska vara tillgänglig för allmän underjordiskledning (u). Den delen där byggnad får uppföras är begränsad till 3 våningar. Största bruttoarea är 2000 m². Härav får högst 250 m² bruttoarea förläggas i våning 3 (e₁). Högsta antalet lägenheter är som tillåts är 14 stycken (e₂). Användningsområdet får inte delas i flera fastigheter (e₃). Suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal (v₁). Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal (v₂). Högsta byggnadshöjden som tillåts är 9 meter samt största taklutning som tillåts är 23 grader.

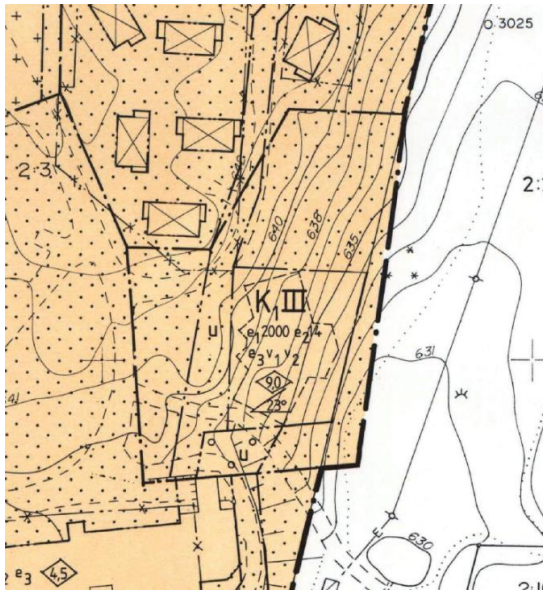


Bild som visar delar av gällande detaljplan som ingår inom planområdet.

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

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2023-11-15 § 132 och 2024-02-28 § 6 beslutat att ändring av detaljplan för Tandådalens Fjällhotell får påbörjas samt i beslutet från 2024-02-28 att planförslaget kan bli föremål för samråd så fort kompletta handlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i dag till stor del bebyggd med en hotellbyggnad. Inom planområdet finns också ytor för parkering, mindre angöringsgator, samt norr om byggnaden en skogsdunge. Inom den västra delen av planområdet

finns också fyra större identitetsskapande tallar. Marken sluttar från cirka +642 till +633 meter över havet ner mot skidområdet öster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

Området jordlager består enligt SGUs jordartskarta av morän.



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

Bebyggelse



Bild visar befintlig hotellbyggnad från väster.

Inom planområdet finns en större hotellbyggnad, på cirka 800 kvadratmeter byggnadsarea, uppförd under mitten av 1990-talet. Byggnaden innehåller idag 18 lägenheter och har idag totalt 118 bäddar. Byggnaden är två- och trevåningar med ett suterrängplan. Taket har en takvinkel på omkring 23 grader. Byggnaden har i huvudsak ett sadeltak med träfasader i mörkbrun kulör. Den södra taknocken, på den delen av byggnaden som är tre våningar, är cirka +651,1 meter över nollplanet (RH2000) och den norra taknocken, på den delen av byggnaden som är två våningar, är cirka +649,1 meter över nollplanet (RH2000).

Detaljplanen ska endast möjliggöra mindre förändringar av den befintliga byggnaden. Största byggnadsarea regleras därför till 1000 kvadratmeter och för den södra delen högsta nockhöjd till + 651,5 meter över gällande nollplan och för den norra delen högsta nockhöjd till + 649,5 meter över gällande nollplan (h_1) samt att takvinkel ska vara mellan 15 och 30 grader.

För komplementbyggnader regleras högsta nockhöjd till 5,5 meter.

För att byggnaden inte ska kunna byggas om hur som helst så regleras minsta storlek på lägenheterna till 20 kvadratmeter och att högsta antalet lägenheter som får inrymmas inom planområdet till 25. Det innebär att en viss frihet finns vid ombyggnationen av inomhusbadet att antingen välja att bygga större lägenheter som inrymmer fler bäddar eller att de blir flera lite mindre lägenheter. Detaljplanen bedöms möjliggöra cirka 40–60 nya bäddar antingen i större eller mindre lägenheter.

Byggnaden inom planområdet är idag anpassad till fjällmiljön och till övrig bebyggelse i Tandådalen. Därför införs också en egenskapsbestämmelse att fasadmateriäl i huvudsak ska vara av trä och ges en mörk och matt kulör. Även takmateriäl ska ha mörk matt kulör eller vara beväxt.

Service

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

Tillgänglighet

Marken inom planområdet sluttar en del vilket innebär vissa utmaningar till att skapa en god tillgänglighet inom planområdet. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att tillgänglighetsanpassade lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Tillgänglighetsfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Trafik

Gator och Trafikmatning

Inom planområdet går gatan Fjällhotellsslingan som är en smal gata som slingrar sig mellan husen. Inom planområdet finns ett servitut som ger rätt till fastigheten Lima Besparingsskog 2:3 att använda gatan både i ett område i nordväst och ett i sydväst (Sv, 2023–1428.1).

Fastigheten inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Malung-Sälen Lima Besparingsskog Ga:1 som omfattar större gator t.ex. delar av Kalvtjärnsvägen, Solbacken Tandådalen samt grönområden reglerade med allmän plats i angränsande detaljplaner.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i huvudsak på gemensamma gator för all trafik. Vissa mindre gångvägar finns i anslutning till hotellet.

Kollektivtrafik

Reguljär busstrafik trafikerar Tandådalen och närmsta hållplats är Tandådalensfjällkyrka och ligger cirka 400 meter från planområdet. Närmaste internationella flygplats är Scandinavian Mountains Airport mellan Hundfjället och Rörbäcksnäs och närmaste regional flygplats ligger i Mora.

Parkering

Idag finns vissa parkeringsmöjligheter för fordon inom planområdet, totalt finns 7 parkeringsplatser inklusive en parkering för rörelsehindrad. En större gemensam parkeringsyta finns nordväst om planområdet dit gäster som besöker hotellet idag till viss del är hänvisade.

En viss utökning av antalet parkeringsplatser är möjlig inom planområdet i anslutning till angöringsgatan norra om befintlig byggnad. Totalt bedöm det finnas plats för cirka 8 parkeringsplatser där.

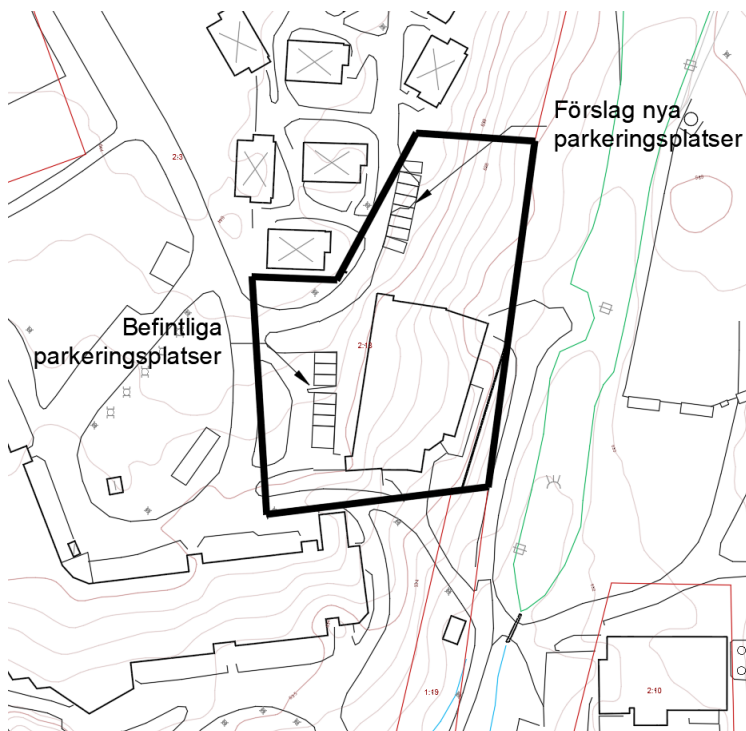


Bild visar var befintliga parkeringsplatser finns och ett förslag på var nya kan anordnas inom planområdet.

Detaljplanen reglerar att det är möjligt att uppföra mellan 40–60 nya bäddar och det innebär att det totala behovet av nya parkeringsplatser som behövs är cirka 10-15 beroende på bäddantal i respektive lägenhet.

Det innebär att det även i framtiden kan bli aktuellt att hänvisa delar av besökarna till den större gemensamma parkeringsytan som finns nordväst om planområdet.

Störningar

Planområdet bedöms inte påverkas av några större störningar från området i form av buller eller risker på något sätt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga byggnader är inkopplade på det befintliga nätet.

Ledningarna för VA finns inom planområdet och går väster om nuvarande byggnad. Dessa bedöms vara allmännyttiga och kommer omfattas av markreservat och ledningsrätt kan bildas för de ledningar där respektive ledningsägare finner behov (u_1).

Sälkfällets reningsverk fick 2021 ett förnyat tillstånd som gäller för en maximal belastning motsvarande 55 000 pe och 3850 kg BOD7 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.

Befintliga bäddar i byggnaden är 118 och den nya detaljplanen bedöms möjliggöra maximalt cirka 60 nya bäddar antingen i större eller mindre lägenheter. Maximalt antal lägenheter som tillåts i detaljplanen är 25 stycken.

Det innebär att den totala vattenförbrukningen bedöms innebära cirka 16,2 kubikmeter per dygn och där tillkommande bäddar innebär en vattenförbrukning på cirka 5,5 kubikmeter per dygn.

Den vattenförbrukning som nya bäddar genererar bedöms understiga den vattenförbrukning som det tidigare inomhusbadet genererat.

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 maximalt totalt cirka 178 bäddar. Utifrån detta motsvarar den beräknade avloppsbelastningen från planområdets vara 96 pe där den ökade belastningen från nya bäddar bedöms bli maximalt cirka 34 pe (54 gram BOD7 per person och dygn).

Den ökade belastningen från nya bäddar bedömer kommunen understiga den belastning som inomhusbadet tidigare genererade per dygn och bedöms därför inte belasta VA-systemet ytterligare.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

De bebyggda och asfalterade ytorna inom planområdet genererar viss del vatten vid nederbörd. Befintlig anläggning har dimensionerats enligt gällande praxis och någon dagvattenutredning har därför inte tagit fram till denna detaljplan då detaljplanen endast möjliggör en mindre utveckling av befintlig byggnad.

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

El, tele och fiber

Befintlig bebyggelse i planområdet är ansluten till Malungs-Sälens Elnät.

Markförlagda ledningar för el, VA, fjärrvärme, fiber och tele finns inom planområdets.

Ledningar bör till största del få behållas i sina lägen men behövs undanflyttningsåtgärd eller skydd av kablar för att möjliggöra exploateringen ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Avfall

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

Avfallshantering kommer att fortsätta ske på samma sätt som idag genom insamling i insamlingskärl som finns i anslutning till den stora parkeringsytan cirka 100 meter från planområdet.



Bild visar befintliga insamlingsskäl.

Brandskydd

Närmaste räddningsstation finns i Lindvallen.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnamälan. I övrigt ska avsnittet 5 i Boverkets byggregler beaktas vad

gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Användningen tillåts för att möjliggöra en flexibel användningen av planområdet samt att gällande detaljplan tillåter användningen.

C – Centrum

Områdets regleras med planbestämmelsen för att möjliggöra en flexibilitet av användningen inom området om det skulle bli aktuellt att komplettera området med någon centrumverksamhet, till exempel restaurang, kontor eller andra centrumanläggningar.

O – Tillfällig vistelse

Användningen tillåts för att byggnaden idag används som ett hotell. Planområdet bedöms också lämpligt för andra typer av tillfällig övernattnings och konferensanläggningar vilket möjliggörs inom användningen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,5 meter.

För att begränsa påverkan från eventuella komplementbyggnader så regleras nockhöjden till 5,5 meter.

Minsta storlek på lägenhet är 20 m².

För att byggnaden inte ska kunna byggas om hur som helst och behålla karaktären på lägenheter så regleras minsta storlek på lägenheterna till 20 kvadratmeter.

Högst 25 lägenheter får anordnas.

För att begränsa högsta antalet lägenheter som får inrymmas inom planområdet regleras det till maximalt 25. Det innebär att en viss frihet finns vid ombyggnationen av inomhusbadet att antingen välja att bygga större lägenheter som inrymmer fler bäddar eller att de blir flera lite mindre lägenheter.

Största takvinkel är 30 grader

Takvinkeln regleras så att den anpassas till befintliga byggnadens takvinkel samt andra byggnader i närområdet.

Minsta takvinkel är 15 grader

Takvinkeln regleras så att den anpassas till den befintliga byggnadens takvinkel samt andra byggnader i närområdet samt för att förhindra platta tak.

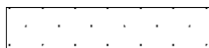
Fasadmaterial ska i huvudsak vara av trä och ges en mörk och matt kulör.
Takmaterial ska ha mörk matt kulör eller vara beväxt

Byggnader inom planområdet är idag anpassas till fjällmiljön och övrig bebyggelse i Tandådalen. Därför införs också 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.

Största byggnadsarea är 1000 m²

Största byggnadsarea som tillåts är cirka 200 kvadratmeter större än den befintliga byggnadens area för att kunna tillåta vissa kompletteringar i anslutning till den befintliga byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Planbestämmelsen reglerar så att inga nya byggnader anläggs där marken inte lämpar sig för byggnation.

h₁ – Högsta nockhöjd är <i karten angivet> meter över angivet nollplan.

Höjden 649,5 respektive 651,5 meter över angivet nollplan (RH2000) är anpassade efter den befintliga byggnadens höjd och innebär att det endast är möjligt att uppföra en byggnad med ungefär motsvarande på platsen.

u₁ – Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning

Att reglera befintliga ledningssträckningar. Markreservatet får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga och sköta ledningarna.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under sommaren 2025 och granskning under hösten 2025 för att kunna antas vintern 2025/2026.

Huvudman

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.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Lima Besparingsskog 2:13 som ägs av Fjällinvest AB.

Avtal

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

Planekonomi

Genomförandet av planen kommer inte att medföra några kostnader för kommunen eller för berörda rättighetsinnehavare (Lima Besparingsskog 2:3).

Ombyggnationen av den befintliga byggnaden i enlighet med detaljplanen innebär kostnader för exploatör/fastighetsägare.

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

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar

Ingen allmän plats finns inom planområdet men fastigheten inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Lima Besparingsskog GA:1, som omfattar vägar och parkmark i närområdet till planen. Gemensamhetsanläggningen kan eventuellt som en följd av planförslaget behöva omprövas då omfördelning/minskning av de upplåtna områdena kan behöva ske.

Om det vid en eventuell omprövningen uppkommer en skada ska markägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningen (40a § anläggningslagen). Ingen skada bedöms dock ske för någon av markägarna vid en eventuell omprövning till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ett servitut med avseende väg till förmån för fastigheten Lima Besparingsskog 2:3 (2023-1428.1) och gäller för att använda gatorna som slingrar sig mellan husen. Servitutet är uppdelat på två delområde ett i nordväst och ett i sydväst. Detaljplanen innebär inga förändringar för servitutet.

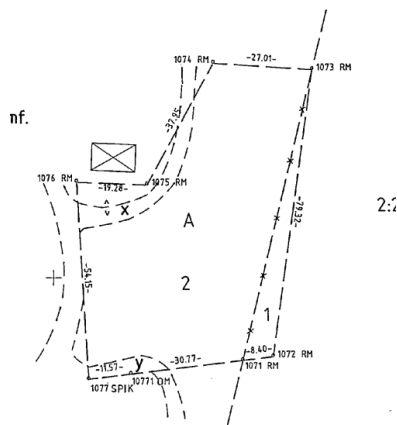


Bild visar områden som berörs av servitut inom planområdet markerade med x och y.

Ledningsrätt kan bildas för de ledningar där respektive ledningsägare finner behov och möjliggörs i detaljplanen som ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁).

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering bedöms behöva ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Lantmäterikostnader

Eventuell initiering och eventuella kostnader för fastighetsbildningar, inskrivningar och fastighetsregleringar bekostas av berörda parter efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsredovisning, grundkarta

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

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

Boendemiljö

Planförslaget möjliggör en effektiv ombyggnad och tillbyggnad av det befintliga hotellet vilket möjliggör fler bäddar i ett väldigt skidnära läge med gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng samt med liftar, backar och övrig service varvid antalet biltransporter kan minimeras. Inga riktvärden för buller bedöms överskridas.

Påverkan under byggtiden

Störningar under byggtiden bedöms inte uppstå i någon stor omfattning då byggnationerna främst sker inomhus och under lågsäsong då intilliggande fritidsbostäder är lägre nyttjade än under vintersäsongen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Sitowise Sverige AB i Falun

Erik Folkesson Blom
Planeringsarkitekt

	Instans	Datum
Beslut om samråd	MSN	2023-11-15, § 134
Antagen	MSN	2025-12-02, § 112
Vunnit laga kraft		2025-12-31