

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mickeltemplet

Älvdalens kommun
Dalarnas län



Godkänd för samråd av kommunstyrelsen: 2022-12-06 § 27

Antagen av kommunfullmäktige: 2025-04-14 § 49

Laga kraft: 2025-09-23



Sammanfattning

Planområdet omfattar norra delen av Mickeltemplet som är beläget cirka 4 km söder om Särna. Syftet med planläggningen är att möjliggöra byggnation av bostadshus i anslutning till befintlig skidanläggning. Toppstugan, skid- och liftområdet ingår inte i planområdet. Efter samrådsskedet har planområdets omfattning begränsats till den norra delen av Mickeltemplet.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Inledning	5
Planhandlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata.....	6
Läge.....	6
Areal.....	6
Ägoförhållanden.....	6
Plansituation.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan.....	7
Program.....	7
Kommunalt beslut.....	7
Förutsättningar	7
Pågående markanvändning.....	7
Natur.....	7
Naturvärdesinventering	7
Fornlämningar	12
Riksintressen	12
Strandskydd	12
Landskapsbild	12
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik.....	13
Biltrafik.....	13
Gång- och cykeltrafik.....	13
Kollektivtrafik	13
Parkering.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Hälsa och säkerhet	17
Markföroreningar	17
Radon	17
Buller	17
Planförslag.....	19
Bebyggelse	19
Befintlig bebyggelse	19
Bostäder (B)	20
Placering och utformning	21
Tillgänglighet.....	21
Offentlig och kommersiell service	21
Grönstruktur.....	21

Gator och trafik.....	21
Biltrafik.....	21
Gång- och cykeltrafik.....	21
Kollektivtrafik	22
Parkering.....	22
Teknisk försörjning	22
Elförsörjning.....	22
Uppvärmning	22
Vatten- och spillvatten.....	23
Brandvatten	23
Dagvattenhantering	23
Avfallshantering	28
Fiber.....	28
Geotekniska frågor	28
Hälsa och säkerhet	29
Konsekvenser.....	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan	29
Detaljplanens tänkbara effekter	29
Genomförande.....	30
Organisatoriska frågor	30
Planprocessen	30
Genomförandetid.....	30
Avtalsfrågor.....	30
Huvudman.....	31
Fastighetsfrågor.....	31
Gemensamhetsanläggning	31
Ledningsrätt/Servitut	31
Fastighetsbildning.....	32
Fastighetsredovisning, grundkarta	32
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
VA-utredning.....	32
Medverkande	32
Bilagor	33
Utredningar.....	33



Inledning

Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns Sverige AB, 2022-06-30
- Översiktlig vägprojektering, Tyréns Sverige AB, 2022-06-03
- Översiktlig VA-projektering, Tyréns Sverige AB, 2022-06-30
- Dagvattenutredning, Tyréns Sverige AB, 2022-06-30, reviderad 2023-09-09
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-09-07

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av bostadshus i anslutning till befintlig skidanläggning i Mickeltemplet. Med bostadshus avses både fritidshus och permanentus. Delar av planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt för bostadsändamål. Den aktuella detaljplanen innebär en utökning och förändring av områdena för bostadsbebyggelse. Avsikten är att tillskapa tomter med möjlighet till äganderätt i stället för bostadsrätt vilket var avsikten i delar av tidigare detaljplan. Upp till 28 bostadstomter avses tillkomma inom planområdet.

Plandata



Figur 1 - Befintlig situation och planområdets avgränsning (Kartmaterial källa: Lantmäteriet).

Läge

Planområdet omfattar del av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6 och är beläget ca 4 km söder om Särna tätort i Älvdalens kommun. Planområdet begränsas i väster av skogsområden på fastigheten Särnaby 30:5, i norr mot fastigheterna Särnaby 90:4 och 90:6, i söder mot del av fastigheten Särnaby 75:6 och mot fastigheterna Särnaby 90:3, 75:4 och 75:5, samt i öster mot del av fastigheten Särnaby 75:5. Befintlig skidanläggning och toppstuga i Mickeltemplet ligger på fastigheterna Särnaby 75:5 respektive 75:4 och ingår inte i planområdet.

Areal

Planområdets areal är cirka 8,4 ha.

Ägoförhållanden

Del av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6 utgör planområdet och ägs av Mickeltemplet AB.

Plansituation

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan:

Byggnadsplan för Mickeltemplet i Sälen (Del av Särnaby 30:1, 75:1 m.fl.), Särna Socken, Älvdalens kommun, Kopparbergs län, laga kraft 1988-08-18.

Den nu aktuella detaljplanen ersätter de ytor som berörs i ovan nämnda plan när planen vinner laga kraft.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Följande översiktliga plan finns antagen för aktuellt område:

Översiktsplan för Älvdalens kommun, vann laga kraft 2019 -10- 30.

I översiktsplanen kategoriseras området som ett landsbygdsområde. Detaljplanen bedöms ej motverka översiktsplanens intentioner.

Program

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

Kommunalt beslut

Kommunstyrelsen i Älvdalens kommun har 2021-11-23 enligt § 182 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-12-06 enligt § 27 att ställa ut ett förslag till detaljplan för Mickeltemplet.

Förutsättningar

Pågående markanvändning

Planområdet är i huvudsak obebyggt med undantag av ett område för telemaster med tillhörande teknikbyggnader. Planområdet gränsar mot befintlig skidanläggning inklusive fastighet med toppstuga.

Natur

Planområdet är ganska kuperat och består i huvudsak av naturmark varav stora delar är skogsbevuxna. Området är påverkat av skogsbruk och vägdragningar. En del befintliga vägar går genom området. Planområdet sluttar i huvudsak mot nordost.

I närområdet till planen finns fridlysta arter som är noterade i artportalen. Noterade arter är mattlumner, revlumner, lopplummer samt orkidén fläcknycklar.

Lumrar är skyddade enligt 9 § Artskyddsförordningen. Det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växterna med rötterna.

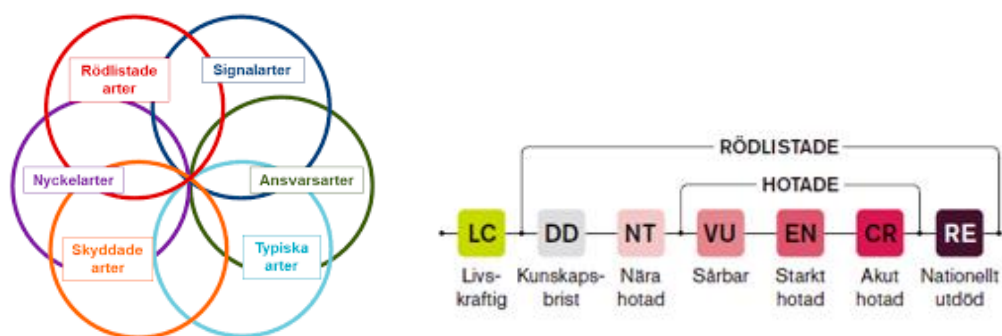
Orkidén fläcknycklar är skyddad enligt 8 § Artskyddsförordningen. Det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna och ta bort eller skada frön eller andra delar.

Naturvärdesinventering

Under 2023 genomförde Mylia Natur en naturvärdesinventering för planområdet samt södra delen av fastigheten Särnaby 75:6. Den södra delen av fastigheten ingick i det detaljplaneförslag som tidigare sändes ut på samråd. I det följande sammanfattas resultatet från naturvärdesinventeringen.



Inventeringsområdet är cirka 20 hektar. Området som helhet utgörs till större delen av skogsmark som avverkats. Tallar har sparats på hyggena i varierande omfattning. Två små partier med äldre skog naturvärdesklassades liksom en liten myr med en mindre bäck. Under inventeringen hittades tio rödlistade arter och en signalart. I Artportalen finns ytterst få arter rapporterade inom själva inventeringsområdet och inga av dem är av naturvårdsintresse. Begreppet naturvårdsarter åskådliggörs i figuren nedan. Naturvårdsarter är en samlingsterm för arter som är extra skyddsvärda, indikerar att ett område har höga naturvärden eller i sig själva är av särskild betydelse för biologisk mångfald. Rödlistade arter och signalarter är viktigast vid en naturvärdesbedömning.

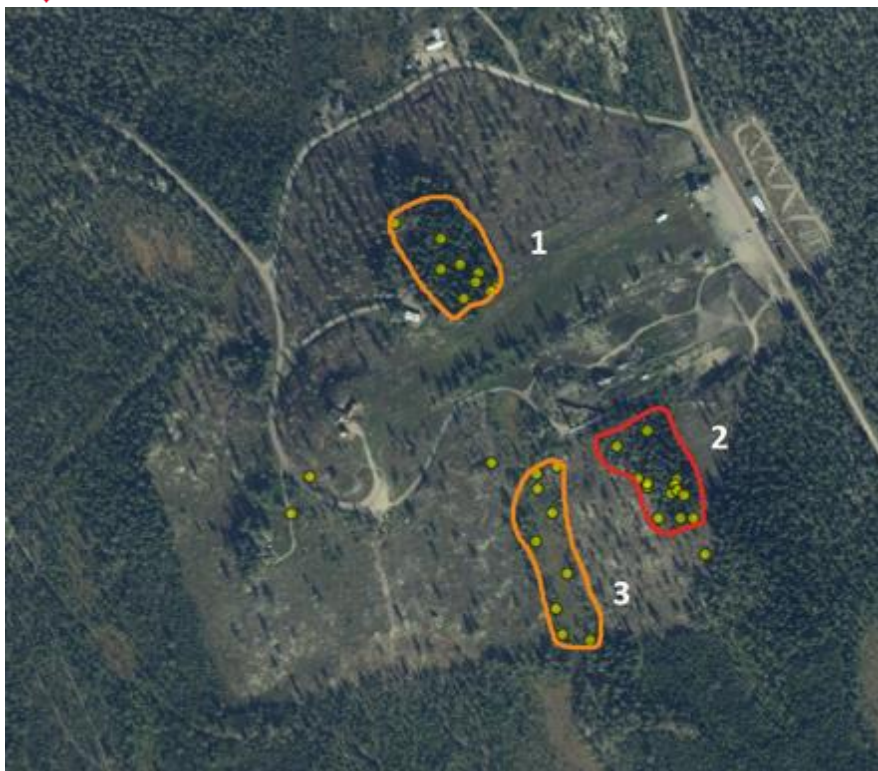


Figur 2 - Begreppen naturvårdsarter och rödlistade arter.

Vid inventeringen hittades ett antal naturvärdesarter varav tio rödlistade och en signalart enligt följande (Förkortningarna förklaras i Figur 2 ovan och siffran anger påträffade exemplar):

- Knärot VU 1
- Garnlav NT 23
- Violettgå tagellav NT 3
- Norrlandslav 2
- Gränsticka NT 1
- Järpe NT 1
- Tretåig hackspett NT 2
- Ärtsångare NT 2
- Rödvingetrast NT 1
- Buskskvätta NT 1
- Skogshare NT 1

Förutom alla fåglar som är fridlysta påträffades endast en fridlyst art, revlummer, med två sparsamma förekomster.



Figur 3 - Naturvärdesobjekten. Röd färg är klass 2 och orange klass 3. Prickarna visar fördelningen av de rödlistade arterna inklusive två fynd av en signalart.

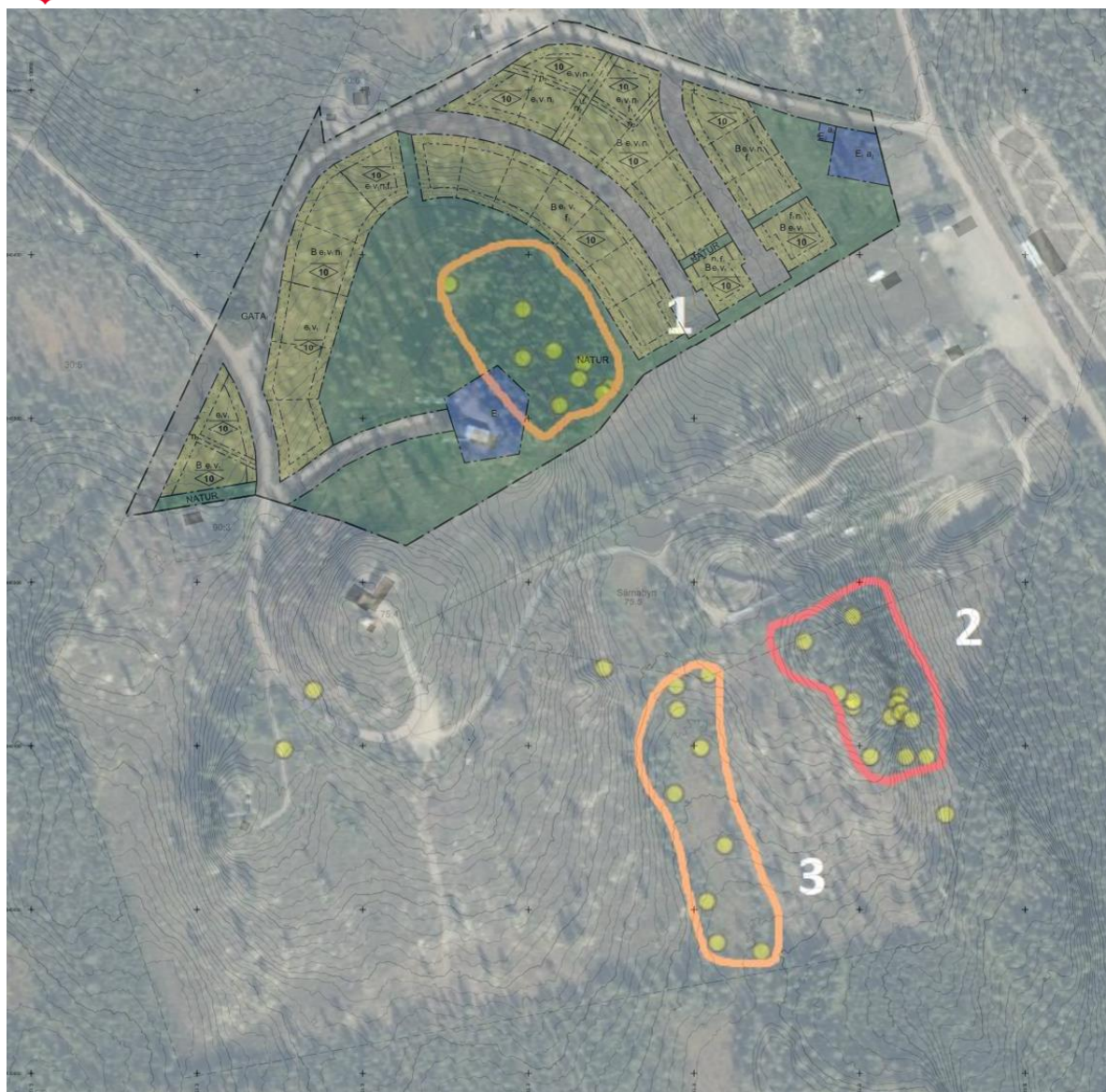
Naturvärdesobjekt

1. Bergbrant i norr

- Naturtyp: Skog och träd
- Biotop: Granskog, blandskog
- Beskrivning: En mindre brant med granskog och inslag av björk och några tallar, även gammeltall. Lågor och döda träd. Klippvägg.
- Klass: 3. Naturskog
- Naturvårdsarter: Garnlav, tretåig hackspett, norrlandslav.

2. Bergbrant och platå i söder

- Naturtyp: Skog och träd.
- Biotop: Granskog och tallskog
- Beskrivning: Gammal granskog med döende och döda träd som står och ligger. På platån dominerar något äldre tall samt en del död ved i form av gamla lågor. Klippvägg. Figur 12–17.
- Klass: 2. Naturskog med många rödlistade arter på liten yta.
- Naturvårdsarter: Garnlav, violettgrå tagellav, järpe, tretåig hackspett, gränsticka, knärot.



Figur 4 - Äldre utkast av plankartan med naturvärden.

Endast naturvårdsobjekt 1 finns inom den nu aktuella detaljplanen. Naturvärdesobjekten 2 och 3 ligger inom det nu ej aktuella samrådsförslaget till detaljplan. Enligt planbestämmelserna finns generellt ett bebyggelseavstånd på 2 meter till gräns mot naturmark, men i vissa lägen är avståndet utökat till 6 meter. Det sistnämnda gäller bebyggelseavståndet inom kvartersmarken betecknad B i förhållande till naturvårdsobjekt betecknade 1.



Figur 5 - Klippbrant med död ved och gamla tallar på platån. Naturvärdesobjekt nummer 2.

3. Myr med bäck

- Naturtyp: Myr
- Biotop: Myr, bäckdrag
- Beskrivning: En mindre myr omgärdad av en del äldre tall samt torrträd och stubbar. I blötare partier och längs ett mindre bäckdrag växer yngre gran och vide. Figur 18–19.
- Klass: 3. Opåverkad myr med garnlav på flera platser.
- Naturvårdsarter: Garnlav, tjäder, ärtsångare.

Det skyddsvärda området för naturvärdesobjekt 1 finns i huvudsak inom område betecknat NATUR inom detaljplanen. Naturvärdesobjekten 2 och 3 finns utanför detaljplaneområdet och torde därför inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Naturvårdsobjekt 1 är beläget strax väster och norr om Terracoms telemast. Områdena närmast väster och norr om masten är planlagda som naturmark i detaljplanen.



Figur 6 - Myren i södra delen hyser torrträd och en del stubbar och gamla träd. Naturvärdesobjekt nummer 3.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Riksintressen

Inom planområdet råder bestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap 6 § som avser förbud mot vattenreglering m.m. i vissa älvar samt bestämmelserna i miljöbalken (MB) 3 kap 9 § då planområdet ingår i ett område av betydelse för totalförsvaret, ett s.k. lågflygningsområde.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och att den inte påverka dem negativt.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Landskapsbild

Landskapsbilden karaktäriseras av vidsträckta kuperade skogsområden. Vackra vyer och utblickar finns i alla riktningar mot norra Dalarnas fjällvärld. Vyerna ner mot dalgångar och mot fjäll i fjärran är vidsträckta. Marken är till stor del skogbevuxen med vissa inslag av öppnare markområden.



Figur 7 - Landskapsbilden kännetecknas av vackra utblickar mot norra Dalarnas fjällvärld.

Offentlig och kommersiell service

I Särna tätort, cirka 4 km från planområdet, finns kommersiell och offentlig service för planområdets behov.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet nås från länsväg 311 i väster och via en enskild väg.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik i befintligt vägsystem.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i anslutning till planområdet saknas. Närmaste busshållplats finns i Särna tätort.

Parkering

Parkering sker inom respektive bostadstomt.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av Tyréns AB 2022-06-30 inför detaljplanläggningen för att klarlägga övergripande förutsättningar för tomternas bebyggande, vägdragningar och ledningsdragningar. Den geotekniska undersökningen omfattade även den södra delen av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6. Området ingick i det detaljplaneförslag som tidigare sändes ut på samråd. Den nu aktuella detaljplanen omfattar endast den norra delen av samrådsförslaget till detaljplan. En fältundersökning med sticksondering genomfördes mellan 2022-05-23 och 2022-05-25. Detaljplanekartan har utformats med utgångspunkt från en senare

planskiss än den som utgjort underlag för den geotekniska utredningen. Den geotekniska utredningen har dock kompletterats i bilagor med utredningsresultat inlagt på det senaste kartunderlaget vad det gäller detaljplankartans utformning. I den senare planskissen har vissa justeringar gjorts när det gäller vägdragningar och förslag till tomtgränser. Detta bedöms inte påverka den geotekniska utredningens värde som underlag för detaljplanen. I det följande sammanfattas innehållet i den geotekniska undersökningen.

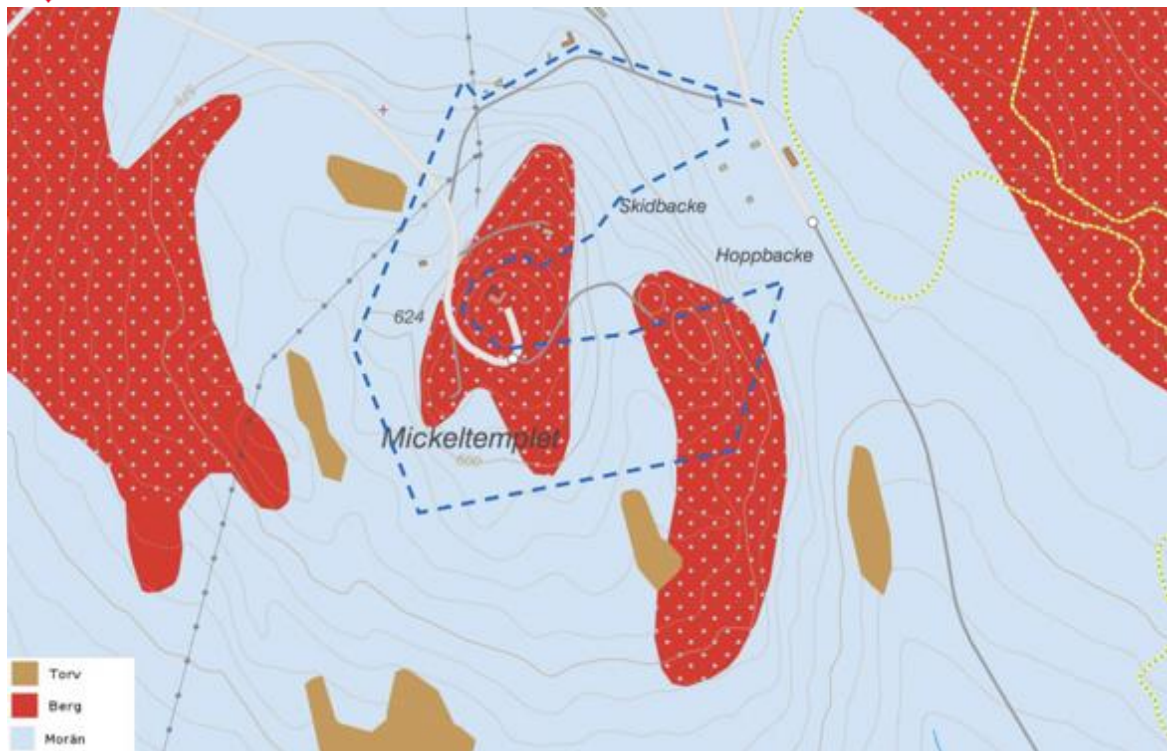
Det undersökta området består i huvudsak av ett kuperat landskap med främst höga moränåsar och berg i dagen samt låglänta områden med torv.

Planområdet består i huvudsak av naturmark varav stora delar är skogsbevuxna. Området är påverkat av skogsbruk och det förekommer flera skogsvägar. Skogen inom södra delen av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6 har avverkats för några år sedan. De norra och västra delarna av utredningsområdet sluttar i huvudsak mot nordväst och den sydöstra delen sluttar mot sydöst.

I norra delen av utredningsområdet är de föreslagna tomterna belägna nära berget på toppen av fjället. Den norra delen kan karaktäriseras som en brant slänt bevuxen med i huvudsak gles barrskog. Markytan i slänten är relativt jämn utan uppstickande block eller stenar. Släntlutning inom del av den planerade tomtmarken uppgår till mellan 10–15 grader.

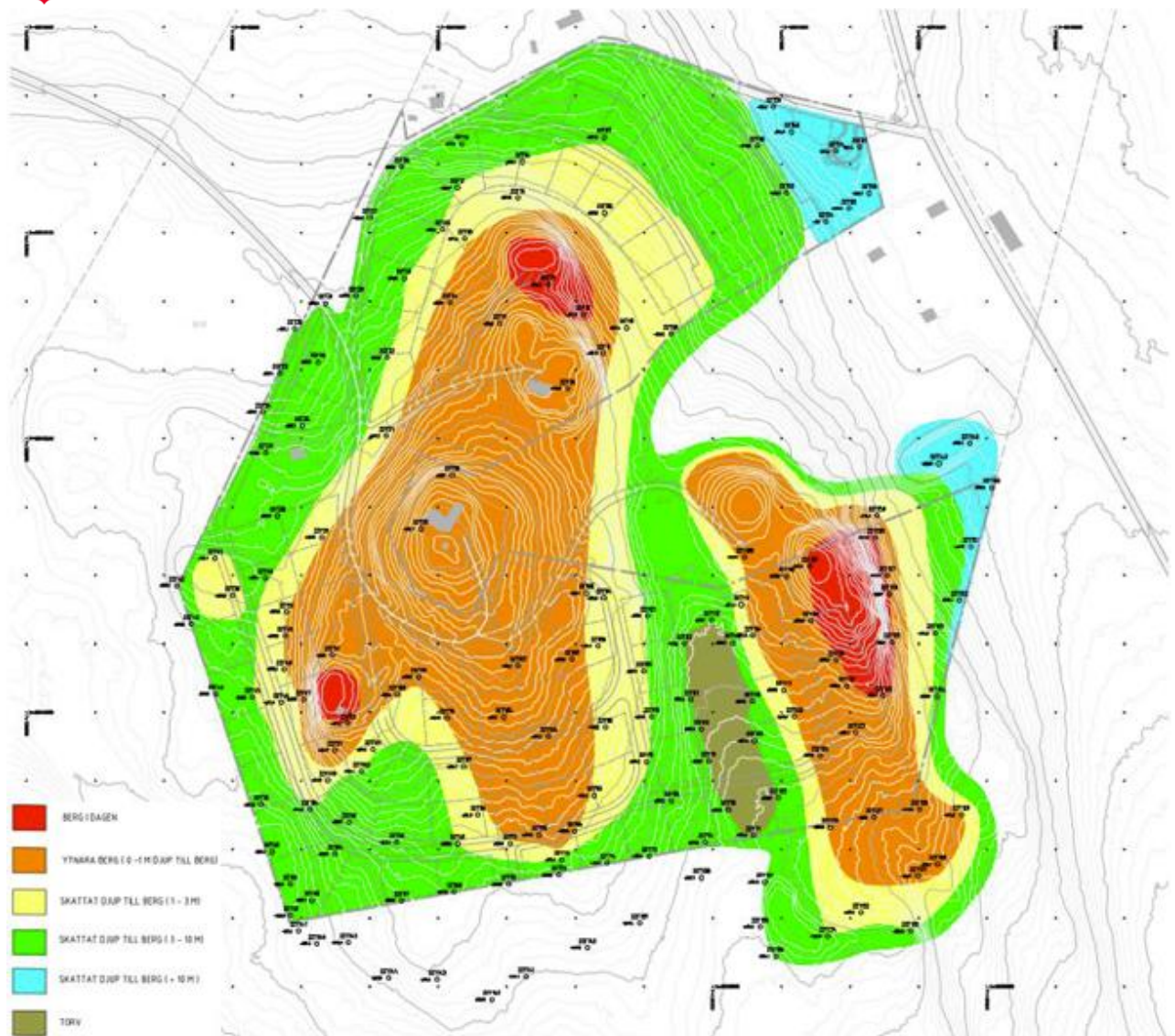
I den södra delen av utredningsområdet finns naturmark där skogen har avverkats. I markytan förekommer lokalt en hel del stenar och block, samt att det i en sydöstlig slänt förekommer stora block som fallit ur en bergravin. Släntlutningen inom den sydvästra området varierar mellan 8–15 grader medan i det sydöstra området en mycket brant slänt har varierande släntlutning mellan 20–30 grader.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i området av berg och morän, se figur nedan. Berg i dagen har påträffats i de högre belägna partierna. Marken är ganska kuperad med ytnära bergshöjder och lågpunkter där sandig morän förekommer. I södra delen av utredningsområdet återkommer ett torvområde där vatten rinner i markytan. Kartering av torvdjup har utförts med sticksondering och visar att torvdjupet varierar mellan 1 och 3 meter.



Figur 8 - Utdrag ur SGU:s jordartskarta, Ungefärligt utredningsområde är avgränsat med blå streckad linje.

Jorrdjupet till berg inom moränområdet har inte kunnat bedömas med sticksondering men enligt SGU:s jorrdjupskarta varierar det mellan 10–20 m. Sannolikt varierar djupet till berg med topografin och är ofta mer ytligt beläget i anslutning till höjdparter.



Figur 9 - Översiktligt tolkat, skattat djup till berg.

Baserat på topografin i området kan det förutsättas att grundvattennivån varierar från ytlig i anslutning till vattendrag, torv och sänkor, till sannolikt några meter under markytan vid höjdparter i området.

Större delen av utredningsområdet visar torra markförhållanden.

Inga rörelser eller andra tecken på instabilitet har observerats i förkommande slänter. Förutsatt att grundläggning av byggnader, vägar och eventuella uppfyllnader utförs på naturligt lagrad morän eller berg bedöms stabilitetsförhållandena i området överlag som goda. Dock förekommer branta slänter i anslutning till områden med berg i dagens vilket behöver tas i beaktande i samband med slutgiltig planering av området.

Inom övriga delar av utredningsområdet bedöms inga särskilda risker kopplade till ras eller skred föreligga vid exploatering av mark.



Grundläggning av byggnader och vägar rekommenderas att utföras på naturligt lagrad morän eller berg. I anslutning till torvområdet krävs utskiftning av förekommande torv.

Temporära schaktslänter i naturligt lagrad friktionsjord (grov-/blandkornig moränjord) kan maximalt ställas i 1:1,5 ovan grundvattenytan och permanenta bank- och skärningsslänter bör inte ställas brantare än 1:2 med hänsyn till risk för erosion och ras i slänterna. Generellt gäller att markvegetation och befintliga träd bör bevaras i möjligaste mån för att förhindra erosion i slänter. Vid schaktarbete för djupanläggning (spillvattenledningar) kan eventuellt bergschakt krävas i olika delar av området, särskilt för schakt i höjdparter.

Hantering av dag- och ytvatten är en viktig fråga vid projektering av området för att undvika att erosion uppstår i befintliga vattendrag samt i planerade bank- och skärningsslänter under perioder med höga flöden i området.

I kommande skede av projekteringen rekommenderas att behovet av kompletterande geotekniska undersökningar ses över. Detta med syfte att utreda materialegenskaper, materialtyp och schaktbarhetsklass samt bergfritt djup. Kontroll av schaktbarhetsklass och bergfritt djup kan lämpligen utföras med provgropsgrävning. Grundvattenytan bör även noteras i provgropar. Radonundersökning kan utföras för att kontrollera om grundläggning av byggnader behöver utföras radonsäkert.

Områden med risk för blockutfall finns endast utanför det nu aktuella planområdet.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända områden med markföroreningar.

Radon

Marken inom planområdet är inte belägen i ett högriskområde för radon.

(Källa: SGU)

Buller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) trädde i kraft 2015-06-01 och reviderades 2017-07-01 (SFS 2017:359). Enligt förordningen bör inte buller från spårtrafik och vägar överstiga 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om dessa nivåer ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret för minst hälften av bostadsrummen uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 6.00. Om den maximala ljudnivån på 70 dBA ändå överskrids bör den inte överskridas med mer än 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 6.00 och 22.00. För bostäder på högst 35 kvm gäller högre nivåer med högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid exponerad sida för lägenheter och för uteplatser 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



Planområdets läge är sådant att någon risk för att angivna riktvärden för buller från vägtrafik överskrids inte bedöms föreligga. Bostadsområdet omges endast av mindre vägar som bedöms ha mycket små trafikmängder. Trafik i området har i huvudsak Mickeltemplets skidanläggning som målpunkt. Planens nya lokalgator avses endast trafikmata de nya bostadstomterna inom planområdet. Uppgifter om trafikmängder på befintliga vägar i och i anslutning till planområdet saknas i Trafikverkets nationella vägdatabas.

I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller. Buller från snökanoner, liftar och pistmaskiner räknas som verksamhetsbuller.

Nedan anges de riktvärden som gäller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

□	$L_{eq,dag}^{(1)}$ (06-18)□	$L_{eq,kväll}^{(1)}$ (18-22)□ Lördagar, söndagar och helgdagar ⁽¹⁾ $L_{eq,dag} + kväll$ (06-22)□	$L_{eq,natt}^{(1)}$ (22-06)□
Zon A ⁽¹⁾ Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer□	50 dBA□	45 dBA□	45 dBA□
Zon B ⁽¹⁾ Bostadsbyggnader bör kunna accepteras för utsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns□	60 dBA□	55 dBA□	50 dBA□
Zon C ⁽¹⁾ Bostadsbyggnader bör inte accepteras□	>60 dBA□	>55 dBA□	>50 dBA□

Tabell 1 - Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

□	$L_{eq,dag}^{(1)}$ (06-18)□	$L_{eq,kväll}^{(1)}$ (18-22)□	$L_{eq,natt}^{(1)}$ (22-06)□
Ljuddämpad sida□	50 dBA□	45 dBA□	40 dBA□

Tabell 2 - Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

Bullerriktvärdena bevakas i samband med bygglov och byggnadsnämndens tekniska granskning.

Planförslag

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Angränsande till planområdet finns Mickeltemplets skidanläggning med toppstuga och några mindre teknikbyggnader för skidanläggningens drift. Skidanläggningen drivs av Särna SK. Ingen verksamhet bedrivs för närvarande i toppstugan. Byggnaden är i behov av upprustning för att kunna nyttjas. Befintlig bostadsbebyggelse saknas inom planområdet.



Figur 10 - Mickeltemplets skidanläggning.



Figur 11 - Toppstuga och utsiktstorn.

Inom planområdets södra del finns två master för radio- och TV-sändning och en teknikbyggnad tillhörande Terracom Group AB. Dessa master med teknikbyggnad förutsätts bli kvar inom området. Ett användningsområde för radiomasterna



betecknat E3 enligt tidigare detaljplan finns avsatt för dessa master. Området närmast runt användningsområdet E3 är utlagt som naturmark. Enligt strålskyddsmyndighetens skrift "Mobiler och master-information om radiofrekventa fält" (2013) så avtar radiovågornas styrka snabbt med avståndet till sändaren. Med utgångspunkt från detta har avståndet till ny bostadsbebyggelse dimensionerats utifrån säkerhetsaspekter med hänsyn till risker för nedfallande föremål från masterna och risken för att masterna ska falla. Måtten för masternas höjd över mark har varit utgångspunkt för dimensionering av det horisontella avståndet till ny bebyggelse.

Bostäder (B)

Enligt detta planförslag kan planområdet bebyggas med 28 nya bostäder längs nya lokalator som ansluter till befintligt vägsystem i området.

De nya bostadstomterna får ha en minsta storlek på 1000 eller 1200 m². En huvudbyggnad samt komplementbyggnader får uppföras på varje fastighet. Huvuddelen av fastigheterna är planerade för bostadshus med en eller två lägenheter. Byggrätten är begränsad till 250 m² byggnadsarea (BYA) per fastighet, varav huvudbyggnaden får utgöra högst 175 m². Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 10 meter inom planområdet. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 6 meter inom hela planområdet.

När det gäller bebyggelsens utformning eftersträvas vissa gemensamma drag för att skapa en arkitektonisk identitet för området. Tak ska vara sadeltak och beläggas med ytskikt i matt svart/grå färgton av tegel/betongpannor, matt profilerad eller falsad plåt eller ett ytskikt av vegetativ takbeläggning. Tak ska ha en lutning på 22–35 grader. Mörka solpaneler får uppföras på tak. Byggnaderna ska i huvudsak ha träfasader och vara färgsatta i matta mörka färgtoner i svart, grått, mörkbrunt eller vitriol. Huvudbyggnader placeras med ett minsta avstånd på 4,5 meter från fastighetsgräns. I vissa lägen finns prickad mark med 6 meters bredd utlagd på bostadsfastigheterna mot angränsande naturmark och det innebär att huvudbyggnader inte får uppföras inom det prickade området. Huvudbyggnad får dock placeras i gräns mot angränsande bostadsfastighet om husen sammanbyggs.

I vissa lägen innebär terrängförhållandena att ett byggnadssätt med suterräng är påkallat och en planbestämmelse med beteckningen f1 anger var ett sådant byggnadssätt ska användas.

Komplementbyggnad placeras på minst 2 meters avstånd från fastighetsgräns. I vissa lägen finns prickad mark med 6 meters bredd utlagd på bostadsfastigheterna mot angränsande naturmark och det innebär att komplementbyggnader inte får uppföras inom det prickade området.

Prickad mark med 6 meters bredd har utlagts på bostadsfastigheterna mot angränsande gatumark. Prickad mark innebär att marken ej får förses med byggnad. Planbestämmelserna har utformats för att byggnaderna så långt som möjligt ska anpassas till omgivande miljö och befintlig bebyggelse i närområdet.



Bygglov erfordras inte för tekniska byggnader (t.ex. transformatorstationer) om de är mindre än 20 kvm och är belägna inom kvartersmark för teknisk anläggning i detaljplanen. Se avsnitt Befintlig bebyggelse.

Placering och utformning

Vid byggnadernas placering på de nya fastigheterna är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive fastighet, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden och lokalklimat. Den kuperade terrängen inom planområdet förutsätter att många tomter lämpligen bebyggs med suterränghus. Uppfyllnader och schakt på färdig fastighet bör begränsas.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader att eftersträva lösningar som ger så god tillgänglighet som möjligt för funktionsnedsatta. Frågor som gäller tillgänglighet för funktionsnedsatta bevakas i samband med byggnadsnämndens tekniska granskning.

Offentlig och kommersiell service

Service som butiker, restauranger, skola och övrig kommunal service finns i Särna tätort, cirka 4 km från planområdet.

Grönstruktur

Planområdet är skogsbevuxet i huvudsak med gles barrskog. En försiktig gallring av befintlig skogen rekommenderas i form av en sk parkavverkning. Detta möjliggör utblickar från bostadsområdena mot omgivande skog- och fjällnatur. Inom planområdet planeras ett antal grönsläpp mellan tomterna för att det ska vara möjligt att enkelt röra sig gående, på skidor eller med snöskoter inom området och till angränsande naturmark och skidanläggning.

Gator och trafik

Biltrafik

De tillkommande tomterna i planområdet trafikmatas från väg 311, via befintlig anslutningsväg i väster och nya lokalgator inom planområdet. En översiktlig vägprojektering har tagits fram av Tyréns AB 2022-06-03. Detaljplanens vägområden har utgått från detta underlag. Den kuperade terrängen inom planområdet medför behov av en del fyllningar och skärningar för att uppnå lämpliga vägutformningar. Befintliga anslutningsvägar och nya lokalgator inom planområdet betecknas "lokalgata" i detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik förutsätts ske i blandtrafik i befintligt vägsystem och på de nya lokalgatorna. I grönsläpp mellan tomterna kan stigar anordnas och där finns även möjligheter att åka skidor och snöskoter vintertid.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik saknas i området. Närmaste busshållplats finns i Särna tätort.

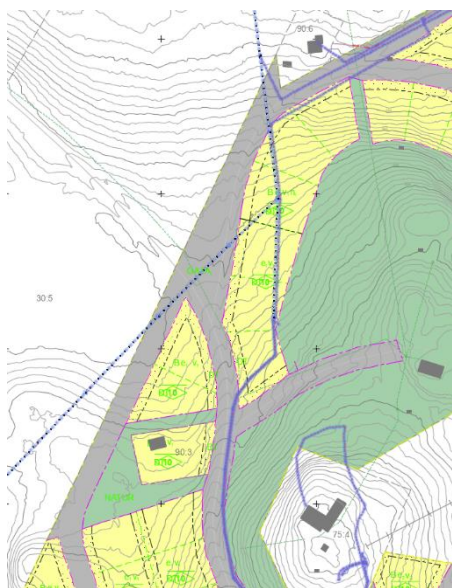
Parkering

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus.

Teknisk försörjning

Elförsörjning

Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till Ellevio AB:s elnät. De nya fastigheterna inom planområdet avses även att anslutas till detta elnät. Befintlig kapacitet för elförsörjning i området behöver sannolikt förstärkas för att vara tillräcklig för den planerade nybebyggelsen. Två områden för transformatorstationer har lagts inom planområdet. Bygglov erfordras inte för tekniska byggnader (t.ex. transformatorstationer) om de är mindre än 20 kvm och är belägna inom kvartersmark med användningen ”teknisk anläggning” i detaljplanen. Material och färgsättning anpassas till omgivande miljö och bebyggelse. I planområdets sydvästra del finns en befintlig luftledning för starkström som delvis går över de planerade nya tomterna. Ledningen behöver därför flyttas för att planerad bostadsutbyggnad ska möjliggöras. Ledningen läggs därefter om i jordkabel. Enligt tidigare dialog med Ellevio AB planeras anläggningen förläggas i vägområde i samband med planområdets byggnation.



Figur 12 - Befintliga ledningsdragningar, äldre version av plankartan.

Befintliga elledningar är illustrerade med blå linjer. De ledningssträckningar som berör planerad kvartersmark inom planområdets västra del avses flyttade till det planerade vägområdet i väster.

Uppvärmning

Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Enskilda anläggningar för uppvärmning avses nyttjas. Om



möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Vatten- och spillvatten

Bebyggelsen inom planområdet kommer att inkluderas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Inom planområdet kommer Älvdalens vatten och avfall AB (ÄVA AB) att bygga ut det kommunala ledningsnätet och upprätta förbindelsepunkt till varje enskild fastighet.

Kapacitet vad gäller spillvatten och dricksvatten är tillräcklig för planområdet.

Förslag till nya vatten- och spillvattenledningar inom planområdet redovisas på en översiktlig VA-projektering framtagen av Tyréns AB daterad 2022-06-30.

Markreservat för underjordiska ledningar, har lagts ut 3 meter på var sida om genomgående vatten- och spillvattenledningar över kvartersmark. I vissa delar av planområdet är det möjligt att lägga VA-ledningarna i grönsläpp (mark betecknad natur) mellan tomterna.

Brandvatten

För att tillgodose behovet av släckvatten i planområdet ska det enligt brandkåren i norra dalarna finnas ett brandpostnät som är utformat enligt principen för ett konventionellt brandpostsystem enligt p114, Svenskt vatten. Sådan lösning bedöms inte vara genomförbar, i stället bör planområdet förses med ett alternativt system.

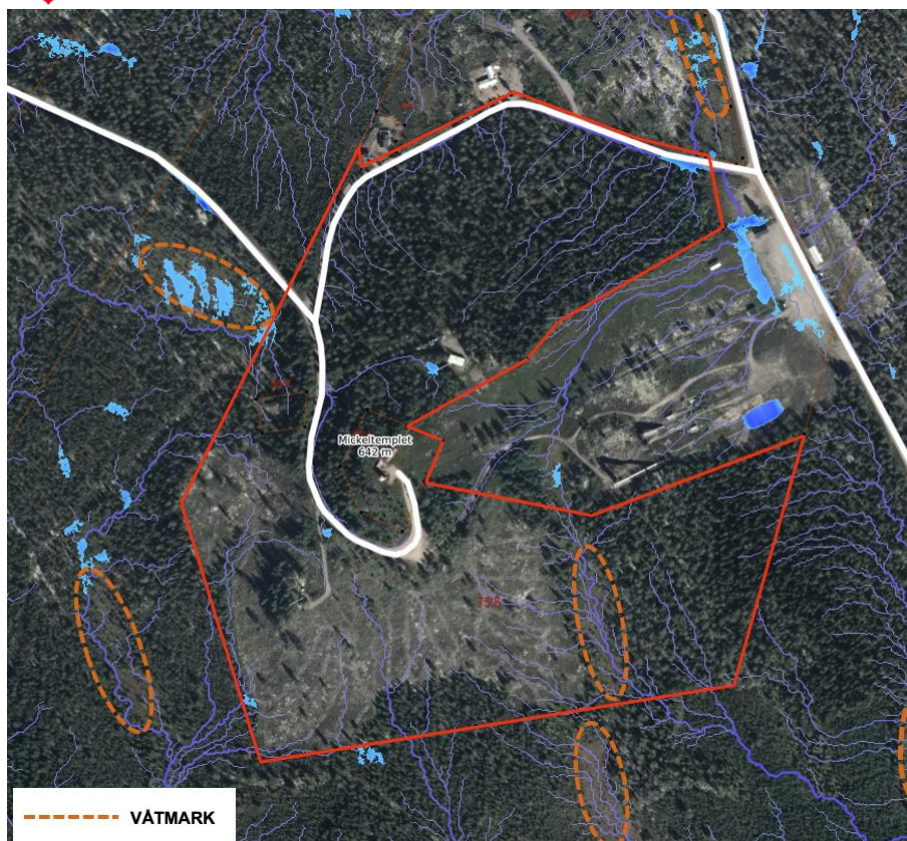
Eftersom brandposter och kommunal brandvattenförsörjning saknas inom planområdet, ska varje fastighetsägare vid bygglovsprövning redovisa hur brandskydd säkerställs. Möjliga lösningar inkluderar byggnadstekniskt brandskydd såsom materialval eller brandcellsindelning.

Dagvattenhantering

Ansvar för dag- och dränvatten samt skyfallshantering inom området ska skötas av en gemensamhetsanläggning, som även ansvarar för vägar och övrig infrastruktur.

Tyréns AB har 2022-06-30, reviderad 2023-09-09, utfört en översiktlig dagvattenutredning för detaljplanen. Dagvattenutredningen omfattar även den södra delen av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6. Området ingick i det detaljplaneförslag som tidigare sändes ut på samråd. Den nu aktuella detaljplanen omfattar endast den norra delen av samrådsförslaget till detaljplan. I det följande sammanfattas utredningens innehåll.

Eftersom berget är relativt litet till ytan och reser sig tvärt finns inga naturliga vattendrag på berget. Det finns några mindre våtmarksområden på bergets sluttningar men dessa är förhållandevis små till ytan.



Figur 13 - Avrinningsvägar modellerade med programmet Scalgo Live. De blå linjerna representerar de naturliga rinnvägarna i området baserat på topografin.

Avrinning från berget sker i tre riktningar där merparten av avrinningen leds via skogsmark och naturliga vattendrag till Österdalälven.

Gemensamt för avrinningen, oavsett väderstreck, är att den inledningsvis sker diffust då vattendrag och diken saknas i området. Detta är positivt eftersom avrinningen sker långsamt utan snabba flödestoppar samtidigt som dagvattnet effektivt renas från eventuella föroreningar. Genom att analysera områdets detaljerade topografi kan avrinningsvägarna inom området synliggöras liksom lågpunkter där vatten kan förväntas ansamlas. Avrinningen sker i flera olika riktningar utan att koncentreras i större flöden inom utredningsområdet. Undantaget gäller möjligen den våtmark som finns inom utredningsområdet vilken har ett lite större tillrinningsområde. Det är också tydligt att denna våtmark inte avrinner i riktning mot den våtmark som finns precis söder om utredningsområdet.

Inom utredningsområdet finns inga naturliga vattendrag vilket innebär att diken och trummor i området i huvudsak nyttjas vid snösmältning och kraftig nederbörd. Vintertid är området snörikt och avsmältningen sker ofta snabbt vilket årligen kommer att kräva en effektiv avledning av ytvatten. Däremot är det de mer sällsynta skyfallen med mycket kraftig intensitet som ger upphov till de största flödena. Eftersom klimatet väntas förändras på ett sätt som orsakar kraftigare skyfall måste området utformas för att kunna omhänderta och avleda större dagvattenflöden än vad som historiskt varit praxis i denna typ av område. Det är lämpligt att anlagda



diken ansluter till områdets naturliga avrinningsvägar där detta är möjligt. Eftersom exploateringen sker i sluttning är det viktigt att ytvatten effektivt kan samlas upp och ledas bort från lägre placerade tomter. Detta sker genom avskärande diken mellan tomter som lämpligen utformas som täckdiken eller svackdiken medan några större stråk för uppsamling och avledning av mer dagvatten bör utföras som öppna diken. Dagvattenavledningen ska i största möjliga utsträckning utföras med diken men det kan inte uteslutas att vissa kortare sträckor med ledningar kan krävas. Vid vägpassager läggs vägtrummor med väl tilltagen dimension för att inte utgöra flaskhalsar i systemet. Dikenas kapacitet behöver succesivt öka i takt med att de mottar mer vatten och det är mycket troligt att vissa diken behöver erosionsskydds eftersom lutningen är kraftig. Vägarna i området kommer att avvattnas via vägdiken och i största möjliga mån ska det undvikas att dessa vägdiken nyttjas för den övriga dagvattenavledningen i området.

Utredningsområdet ligger på en sedimentär grundvattenförekomst (Venjan-Särna, WA11698735) och på ett, enligt vattenförvaltningsförordningen, skyddat område med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten.

Grundvattenförekomsten är ett skyddat område enligt vattenförvaltningsförordningen med avseende på naturförekomst grundvatten och är förknippat med miljö kvalitetsnormer som inte får försämrats. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren inom utredningsområdet av morän och ytligt berg. Det finns risk för att eventuella föroreningar infiltrerar i marken och når grundvattenförekomsten/ dricksvattenförekomsten. I dagvattenutredningen bedöms innebära att grundvattenförhållandena inom området blir relativt opåverkade eftersom vatten fritt kan infiltrera i diken. Enligt utredningen förefaller det mycket osannolikt att exploateringen vid Mickeltemplet kan påverka grundvattensituationen vid någon av de två närbelägna befintliga vattentäkterna avseende kvalitet och kvantitet.

Strävan ska vara att skapa ett flödesneutralt planområde. Med detta menas att avrinningen från området ska förbli likartad även efter att området exploaterats med bostäder. Eftersom exploateringen av vägar och bostäder innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar behöver kompenserande åtgärder vidtas där det är möjligt. Att bygga dammar är olämpligt med tanke på områdets tvära lutningar, däremot kan fördröjande åtgärder i form av stenkistor troligen anläggas vid flera av de framtida fastigheterna, speciellt längre ner på sluttningen där jorddjupet är större. Det är lämpligt att leda takavvattningen till stenkistor. Där anläggandet av stenkistor inte är en lämplig lösning kommer de naturliga våtmarkerna som finns både inom och utom utredningsområdet att utgöra naturliga fördröjningsmagasin när större nederbördstillfällen inträffar. För vissa bostadsfastigheter innehåller detaljplanen en planbestämmelse som ställer krav på att dessa fastigheter förses med stenkistor med en minsta volym på 10 kubikmeter krossmaterial. Urvalet av fastigheter har skett med utgångspunkt från dagvattenutredningen. Fastigheter med bestämmelser om



krav på stenistor är belägna längre ner i slutningen och har ett skattat jorrdjup på 3–10 meter till berg.

När schakt utförs intill eller i våtmarker måste försiktighet iaktas. Schakter för vägar och VA ska inte utföras på ett sätt som dränerar våtmarker. Där en våtmark blir avskuren av en vägbank måste en vägtrumma anläggas så att den tudelade våtmarken hydrauliskt kan fortsätta att kommunicera. Ytligt berg innebär oftast förhöjda kostnader där schakt krävs. Däremot kan exempelvis diken ofta göras grundare i dessa områden men risken för erosion är stor då jordlagren är tunna och slutningarna tvära. I områdena med ytligt berg är möjligheten att infiltrera dagvatten minimal vilket därmed kräver ytlig avledning av dagvatten. Tunna jordlager ovanpå berg kan också försvåra etableringen av växtbaserade erosionsskydd där jord blivit frilagd genom schakt. De tvära slutningarna inom området ökar påtagligt risken för erosionsskador i samband med nederbörd. Diken där hög vattenhastighet kan förväntas måste skyddas mot erosion. Detta kan göras på flera olika sätt och kombinationer av åtgärder. På grund av de tvära slutningarna och litet jorrdjup kan växtbaserade erosionsskydd vara otillräckliga vilket torde innebära att erosionsskydd bör utformas av krossat berg i lämpliga fraktioner. Det är vattnets hastighet snarare än flödet som avgör vilken fraktion som krävs.

För avvattningen av vägarna inom områden med tvära lutningar kan det vara lämpligt att utforma vissa vägdiken som täckta diken med dränering alternativt stenfylld dike. Speciellt intressant är detta för det övre vägdiket då vägsträckningen är vinkelrätt mot bergets lutning.

För de vägar som ligger nära bergets topp bedöms grundvattenflödena vara i princip obefintliga men längre ner på slutningen skulle det kunna påträffas framträngande grundvatten vid schakter.

Det framtida klimatet förutspås innehålla fler skyfall än tidigare och ny bebyggelse måste anpassas för att klara skyfall. I detta område handlar det främst om att höjdsätta byggnader så att vatten avleds från byggnader och inte mot byggnader.

En förprojektering av diken har gjorts inom hela utredningsområdet med primärt syfte att identifiera det markanspråk som diken kommer att kräva. Projekteringen har utförts med diken vars djup varierar från ca 0,8–1,2 meter. Dikena har utformats med bottenbredd 0,3 m och släntlutning 1:1,5.



Figur 14 - Diken illustreras med blå linjer och vägtrummor med röda linjer.

Underlagskartan omfattar även den södra delen av fastigheten Älvdalen Särnaby 75:6. Området ingick i det detaljplaneförslag som tidigare sändes ut på samråd. Den nu aktuella detaljplanen omfattar endast den norra delen av samrådsförslaget till detaljplan. I förprojekteringen delades utredningsområdet in i olika avrinningsområden som illustreras med olika färger i figuren ovan.

Eftersom avrinningsområdenas storlek är förhållandevis små krävs inga stora diken men däremot krävs flera avskärande diken för att effektivt fånga och avleda vatten innan det når nedströms liggande fastigheter. Uppsamlingen och avledningen av dagvatten sker via vägdiken och diken placerade i fastighetsgränser samt vägtrummor.

Utredningsområdet har delats in i ett antal huvudsakliga avrinningsområden där de största är ca 25 000 m² och ger upphov till ca 0,2–0,3 m³/s vid skyfall. (Räknat med avrinningskoefficient 0.25 och tillrinningstid 20 minuter med 50–100 års återkomsttid).

De avledande diken i området lutar ca 5–10% vilket ger dem kapacitet i storleksordningen 0,7–1,0 m³/s när de går till hälften fyllda (Mannings tal = 25). Således finns god marginal att samla upp och avleda dagvatten i samtliga projekterade diken. Dagvattenutredningen innehåller en relativt detaljerad beskrivning av de projekterade diken.

Ett antal av diken sammanfaller med stråk för VA-ledningar. Vid detaljprojektering behöver den exakta placeringen av diken och ledningar studeras noggrant för att undvika kollisioner med brunnar och ventiler samt säkerställa frostfritt djup för ledningarna. Inom vissa delar av kvartersmarken krävs avskärande diken för att förhindra att dagvatten rinner från högre belägna tomter till tomterna nedanför. I lägen för dessa avskärande diken finns planbestämmelsen n1 = "dagvattendike ska anordnas i samband med exploatering av området". Exploatören ansvarar för anläggande av dagvattendikena i samband med anläggandet av övrig infrastruktur. Detta säkerställs i ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.

Denna typ av område genererar mycket små mängder föroreningar vilka effektivt avskiljs i de öppna dagvattenlösningarna som föreslås. Detta tillsammans med den diffusa avledningen av dagvatten även utanför planområdet innebär att området inte på något sätt kommer att påverka vattenkvaliteten i nedströms liggande vattendrag. Vid anläggningsarbeten inom området kan det inte uteslutas att maskiner havererar på sådant sätt att hydrauloljor och drivmedel läcker ut i naturen. Vattenförhållanden tillsammans med jordarnas egenskaper innebär dock att sådana utsläpp kommer att vara förhållandevis enkla att sanera. Det är troligt att bergschakt kommer att krävas för att anlägga vägar och VA inom området. Bedömningen är dock att bergschakt kan utföras i torrhet, dvs över grundvattenytan vilket påtagligt begränsar spridningen av de föroreningar som oftast förknippas med sprängning, framför allt kväve men även tungmetaller från bormaskiner.

Avfallshantering

Mottagande och omhändertagande av avfall från hushållen inom planområdet omfattas av det kommunala renhållningsansvaret. I planområdets nordöstra del har en yta för avfallsanläggning avsatts avseende källsortering i området. Ytans storlek har dimensionerats utifrån schablon som Nodava har tillhandahållit. Enskilda boendeenheter ska utformas så att det finns plats för källsortering av mat- och restavfall, förpackningar för papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas samt tidningar & papper.

Närmaste återvinningscentral finns i Särna tätort.

Fiber

I Särna finns den fristående fiberföreningen Skrullfiber Ekonomisk förening. Föreningen har en anslutning till Skanova direkt till föreningens nod in till telestationen i Särna. Fiberföreningen har en kanalisation till Mickeltemplet och kan erbjuda småhusägarna i planområdet fiberanslutning. När planområdets utformning är klarlagt kan en utbyggnad av fibernätet planeras tillsammans med fiberföreningen. I det läget kan det även undersökas om någon befintlig fiberledning behöver flyttas inom planområdet för att möjliggöra planerad bostadsutbyggnad.

Geotekniska frågor

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts av Tyréns AB inför detaljplanläggningen. Se avsnitt Geotekniska frågor. Mer detaljerade geotekniska



undersökningar kan vid behov utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av byggnaders grundläggning, vägöverbyggnader samt schakt för VA-ledningar.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger inom cirka 20 minuters insatstid för räddningstjänsten från Särna räddningsstation. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram för denna detaljplan. Undersökningen syftar till att avgöra om en strategisk miljöbedömning behöver genomföras. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning är därför inte nödvändig att upprätta. Samråd om undersökningen har genomförts i samband med samråd för själva detaljplanen.

Detaljplanens tänkbara effekter

Utbyggnaden av planområdet innebär en förändring av landskapsbilden. Den nya bebyggelsen avses få en karaktär som gör att den smälter in i omgivande landskap på lämpligt sätt och ansluter till befintlig bebyggelse inom Mickeltemples skidanläggning. Planområdet omges delvis av naturmark. Då utbyggnaden är relativt begränsad och till viss del omges av naturmark bedöms landskapet tåla den förändring som detta innebär.

Tillskott av nya bostadstomter i ett attraktivt läge ökar kommunens möjligheter att erbjuda boende för nya invånare och fritidsboende. Detaljplanen kan på sikt medföra kostnader för kommunen för nya invånare som t.ex. platser i skola och förskola. Å andra sidan ökar nya kommuninvånare kommunens skatteunderlag. VA-kollektivet får inkomster i form av anslutningsavgifter för nya tomter. De nya fastighetsägarna får kostnader för anslutningsavgifter för vatten, avlopp, el, tele och fiber.

Fastighetsägaren/exploatören får kostnader för upprättande av detaljplan, utredningar, fastighetsbildning, anläggande av nya lokalgator, ledningar och dagvattenhantering. Fastighetsägaren/exploatören får intäkter vid försäljning av nya tomter. För fastighetsägaren/exploatören innebär planändringen en möjlighet att utveckla fastigheten och därmed dess värde.

Närhet till natur och befintlig skidanläggning är ett stort plus för barn och barnfamiljer. En nackdel för permanentboende är att kollektivtrafik saknas till området och att avståndet till skola, förskola och övriga fritidsaktiviteter är omkring



4 km. En stor del av nybebyggelsen kan dock förutsättas bli fritidsbostäder. Planförslaget bedöms inte oförenligt med bestämmelserna i barnkonventionen.

Planförslaget medför en marginell ökning av trafiken på befintlig anslutningsväg till väg 311 jämfört med befintlig situation. Trafikökningens effekter i form av buller och luftföroreningar bedöms bli små och lokala. De bedöms inte överskrida gällande miljö kvalitetsnormer eller riktvärden. Den nya bebyggelsen medför en viss ökad vattenförbrukning och belastning på reningsverket.

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

Effekterna av en exploatering enligt planförslaget bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet. Sammantaget blir effekterna begränsade och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas för detaljplanen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Genomförandetid

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

Avtalsfrågor

Mellan kommunen och Mickeltemplet AB finns tecknat planavtal.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Älvdalens kommun och exploatören Mickeltemplet AB innan planens antas. Exploateringsavtalet reglerar villkor och ansvar för planens genomförande samt de slutliga ekonomiska åtagandena. Exploatören utför och bekostar erforderliga anläggningar inom kvartersmark, utbyggnad av vägar, avfalls- och källsorteringsstation samt anläggande av dagvattenanläggningen (diken, ledningar med mera).

Ett avtal avseende utbyggnad av VA-nät ska tecknas med mellan ÄVA AB och exploatören. Syftet med detta avtal är att reglera parternas överenskommelse angående uppförande av anläggningar för vatten och spillvatten inom detaljplanen. Avtal ska även upprättas mellan Ellevio AB och exploatörerna vad det gäller utbyggnaden av elnätet.

I övriga fall där en reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören, Mickeltemplet AB, att teckna erforderliga avtal med berörda parter.



Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare. I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Huvudman

Allmän platsmark inom planområdet utgörs av befintliga och nya lokalgator samt naturmark i anslutning till de nya bostadsfastigheterna. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken är enskilt. Ansvarig huvudman för marken inom planområdet är under utbyggnadsskedet exploatören, Mickeltemplet AB. Efter utbyggnaden bildas en gemensamhetsanläggning som tar över ansvaret för den allmänna platsmarken. Motivet för att inte ha kommunalt huvudmannaskap är att planområdet ligger i ett område som i övrigt inte har kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser.

Fastighetsfrågor

Gemensamhetsanläggning

Nyblivna fastigheter inom planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggning som ansvarar för anläggning och drift av dagvattenhantering, lokalgator, samt område för avfall och källsortering. Gemensamhetsanläggning ska bildas innan vägar och dagvattenanläggning byggs ut. Exploatören ansvarar för ansökan och bekostandet av denna.

De nya fastigheterna inom planområdet kommer att använda befintliga enskilda vägar fram till allmän väg, länsväg 311. När det gäller gemensamhetsanläggning för utfart till väg 311 så kan den gemensamhetsanläggningen även innefatta fastigheter belägna utanför planområdet. Inträde i gemensamhetsanläggningen prövas av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift och underhållsfrågor.

För att gemensamhetsanläggningar ska kunna inrättas krävs att berörda fastigheter ställer mark till förfogande för anläggningarna.

Ledningsrätt/Servitut

Ledningsrätter finns inom planområdet för befintliga tele- och starkströmsledningar. I vissa fall krävs förändringar av dessa ledningsrätter på grund av nya ledningssträckningar. Ellevio har en befintlig 22 kV luftledning i planområdets västra del samt stolpar och en anslutande stolpstation. Enligt tidigare dialog planeras anläggningen förläggas i vägområde i samband med planområdets byggnation.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare.

Vidare finns en avtalsnyttjanderätt för befintlig basradiostation tillhörande Tele2.



Inom planområdet har markreservat utlagts för befintliga bibehållna och nya allmännyttiga underjordiska ledningar och luftledningar. Huvudmännen för ledningarna ska förvärva rätt att använda aktuella markreservat genom ledningsrätt.

Exploatören ger huvudmännen rätt att erhålla ledningsrätt utan ersättning till exploatören för tillkommande anläggningssystem som härrör till genomförandet av planen.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter föreslås bildas med utgångspunkt från planförslaget, exploatören svarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Fastighetsredovisning, grundkarta

Grundkarta har upprättats av Älvdalens Kommun.

Ekonomiska frågor

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

Tekniska frågor

VA-huvudmannen ansvarar för utbyggnad av ledningar med tillhörande anordningar för VA-teknisk försörjning inom planområdet.

Elnätet byggs ut av Ellevio.

Exploatören bygger angöringsvägar inom planområdet. Parkering förutsätts ordnas på de egna tomterna.

VA-utredning

Tyréns AB 2022-06-30 har tagit fram en översiktlig VA-utredning för planområdet.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Kärsti Hallström och planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans på uppdrag av Mickeltemplet AB.

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekterna Johan Olsson och Mattias Estenberg i Älvdalens kommun.

November 2024

agnasARK AB i Leksand

Kärsti Hallström
Planarkitekt

Arjan Bastiaans
Arkitekt SAR/MSA – Planeringsarkitekt MSA



Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Kommunstyrelsen	2021-11-23 §182
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2022-12-06 § 27
Antagande	Kommunfullmäktige	2025-04-14 § 49
Vunnit laga kraft		2025-09-23

Bilagor

Utredningar

Utredningar som legat till grund för planförslaget.

- Översiktlig geoteknisk utredning av Tyréns AB 2022-06-30
- Översiktlig VA-projektering utformad av Tyréns AB 2022-06-30
- Dagvattenutredning av Tyréns AB 2022-06-30, reviderad 2023-09-09
- Översiktlig vägprojektering av Tyréns AB 2022-06-03