

Akt nr:
2039-P427

AU\$2039-P427

Upprättade år 2012	Ärendenummer W12121
Ärende Detaljplan för Idre Himmelfjäll, skidområde, del av Foskros 10:6	
Kommun Älvdalen	
Län Dalarna	

Till akten hör

.....1..... band

.....14..... numrerade sidor

.....~~m~~1..... inneliggande kartor

.....4..... andra kartor, ps

2039-P427

ÄLVDALENS KOMMUN
Plan- och Byggavdelningen

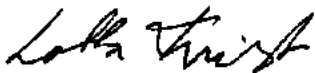
2012-01-18

Laga kraftbevis

Kommunfullmäktige har ²⁰¹¹⁻⁰⁹⁻²⁶~~2011-05-30~~ antagit detaljplan för Idre Himmelfjäll,
etapp 3, Maskulla (del av Foskros 10:6). Älvdalens Kommun, Dalarnas län.

T.o.m. den 17 januari 2012 har det inte till Älvdalens kommun eller – enligt
uppgift till Länsstyrelsen eller Länsrätten inkommit något överklagande av
denna plan.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2012-01-17.


.....
Lotta Kvist
Planarkitekt

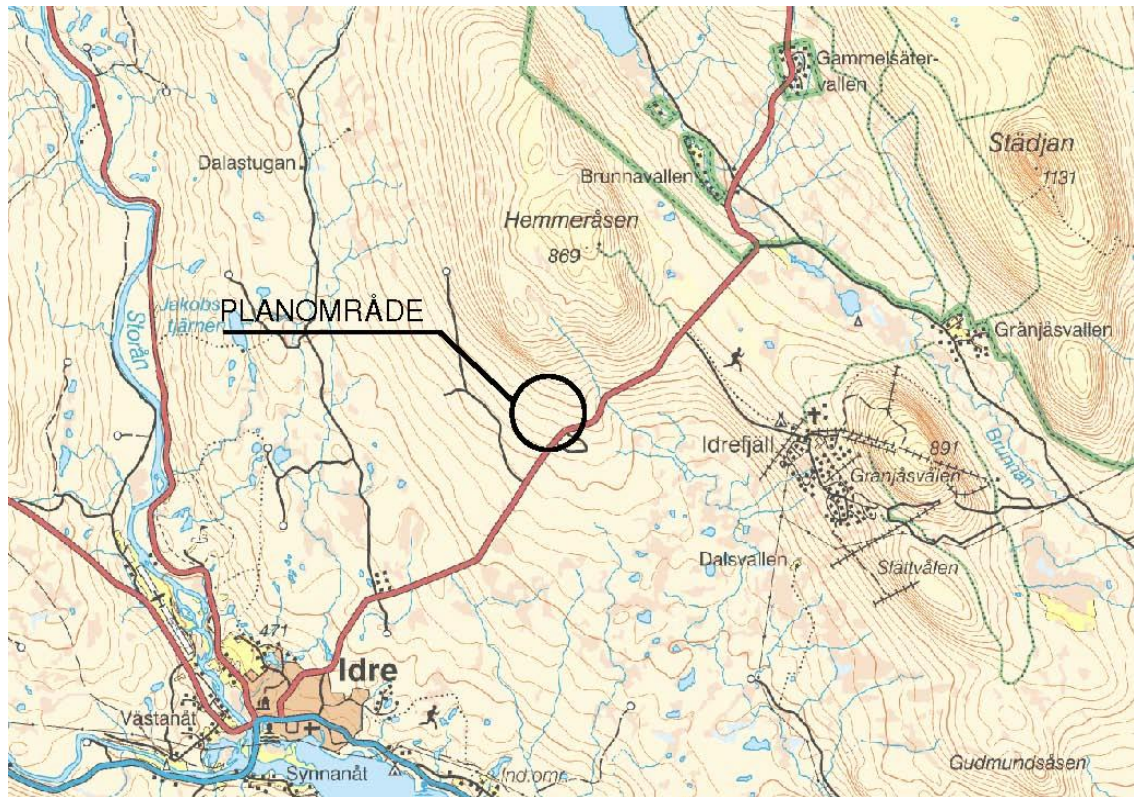
Kopia för kännedom till:

Lantmäterimyndigheten
Dalarnas län
Box 1962
791 19 Falun

Laga kraft 2012-01-17

Godkänd av Kommunfullmäktige 2011-09-26

Godkänd av Miljö- och byggnämnd 2011-09-08



Detaljplan för

Idre Himmelfjäll, Etapp 3, Maskulla (del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun
Dalarnas län

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Illustrationskarta
-------------------	--

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att planlägga för bostadsenheter i form av både enskilda och gruppbyggda fritidshus med flera bostadslägenheter belägen mellan "Topphedenområdet" och framtida centrumområdet. Masterplan utformad av International Alpine Design (I.A.D) anpassas i denna detaljplan till svenska förhållanden.
Planen omfattar även en parkeringsplats.

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning, norr om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.

Areal Planområdets areal uppgår till cirka 40 ha.

Markägoförhållanden Planområdet är i enskild ägo och huvuddelen ägs idag av Vika Skogsutveckling AB. Del av vägområdet (väg 1063) i planområdet södra del ägs av Sveaskog AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer För området gällde inledningsvis översiktsplan för Älvdalens kommun, antagen 1994-06-27. I översiktplanen anges bl.a. "en övergripande målsättning för den turistiska bebyggelseutvecklingen inom Idre socken är en stark utveckling av turismen".
Planområdet ingår även i den fördjupning av översiktsplanen för del av Foscros 1:1-1, Hemmeråsen, Idre, som vann laga kraft 1992-12-14. Under september 2009 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Älvdalens kommuns norra del. I denna plan är området markerat som föreslaget Skid/aktivitetsområde samt bebyggelseområde.

Detaljplaner I anslutning till området ligger en detaljplan för första delen av Idre Himmelfjäll, "Toppheden". Den ursprungliga planen var upprättad av SWECO FFNS AB 2008-02-12. En ny detaljplan upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB juni 2009, för att anpassa området till den tidigare nämnda masterplanen. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2009-12-14.
Detaljplan för skidområdet upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB maj 2010 för att planlägga skidområde och skidliftar. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2010-06-21



Området inringat med gult är hela Himmelfjällområdet.
Det röda området visar denna detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och vegetation

Marken inom området sluttar kraftigt ned mot Nipfjällsvägen. Området utgörs av fast hedmark med i huvudsak tall- och granskog. Planområdet saknar helt bebyggelse.

I nordvästra planområdet har skogen avverkats. En särskild naturvärdesinventering, genomförd av TaigaEkologerna, har kartlagt naturvärden inom planområdet (finns som bilaga till planhandlingarna). Planområdet innehåller partier av gamla tallar, brandspår i träd och stubbar med intressanta artförekomster av skyddsvärda och en rödlistad art.

Nivåskillnaden inom området uppgår till ca 78 meter, från 685 möh i planområdets norra gräns och ner till 607 möh vid södra gränsen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän med inslag av block.

Området bedöms ha god bärighet för såväl husgrundläggning som vägöverbyggnad. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske utan särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder. Anläggning av gator och ledningar bör dock ske med hänsyn till tjälfarlighet.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med plattor på naturligt lagrad jord eller på packad fyllning. All mullhaltig jord ska tas bort under byggnader och grundläggning ska utföras frostskyddat.

En kompletterande geoteknisk undersökning har genomförts av SWECO VBB 2007-09-07 och finns som bilaga till planhandlingarna.

Radon

Markradonmätningar har genomförts i planområdet. De uppmätta värdena varierade mellan 4-12 kBq/m³. Markområden klassas ur radonsynpunkt som lågradonmark (0-10 kBq/m³), normalradonmark (10-50

kBq/m³) eller högradonmark (>50 kBq/m³).

Med hänsyn till de låga uppmätta värdena, samt att området planeras bebyggas med fritidshus kan marken klassas som lågradonmark. Detta medför att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas vid uppförande av byggnader.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

I planområdets mittersta del passerar emellertid en äldre postväg. Leden som uteslutande används sommartid bör med en mindre justering av sträckningen inom bostadskvarteren i allt väsentligt ligga kvar genom planområdet.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden

Bostäder (B)

Detaljplanen innehåller bostadsenheter fördelade i friliggande och sammanbyggda fritidshus samt lägenheter i flerbostadshus.

Friliggande byggnader:

Enskild byggnad får ha en största byggnadsarea på 300 m². Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean.
Minsta tomtstorlek 1200 m²

Friliggande eller parhus:

Enskild byggnad får ha en största byggnadsarea på 300 m².
Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean.

Byggnad med högst 8 bostadslägenheter/byggnad:

Största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean.
Största byggnadsarea för enskild byggnad 300 m²

Bebyggelsen är tänkt att ha ett gemensamt formspråk för att ge området intryck av en enhetlighet. Tanken är att en viss ordning ska kunna leda till en starkare identitet och ökad trivsel. Fasader ska därför utföras huvudsakligen i trä och ges en mörk matt färg. Tak skall beläggas med matt svart eller matt grå tegel- eller betongpannor alternativt takbeläggning av vegetativ art.

Bostadshus får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7 meter. Suterrängvåning får anordnas utöver högsta angivet våningsantal. Då suterrängvåning anordnas får högsta byggnadshöjd vara 8 meter. Vind får inredas. Uthus på tomtmark får ha en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter. Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från gräns mot angränsande bostadstomt. Huvudbyggnad får placeras minst 1 meter från gräns mot naturmark. Uthus får placeras 1 meter från tomtgräns.

Placeringen av bostadstomterna har anpassats till terrängen så att naturmark sparas mellan bebyggelsegrupperna för att få hög tillgänglighet till omgivande natur och skidpist.

Suterrängvåning skall anordnas om marken lutar mer än 1,5 meter där byggnaden placeras.

Parkering

Parkering för bilar

Naturområde (NATUR) Inom planområdet planeras befintlig vegetation sparas dels mellan bostadsbebyggelse och dels kring planområdet i ett större sammanhängande naturområde.

Området är tänkt för rekreation för såväl de boende inom området som allmänheten. Inom naturområdet får högst sex meter breda skidspår anläggas.

Ev parkering får anordnas på naturmark i områdets södra del
Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader(transformatorstationer, pumphus).

Material och färgsättning lika övrig bebyggelse

Skidbacke med lift (N) Område för utökad skidbacke till Topphedenområdet..

Liftförbindelse till Idre Fjäll

Kommunfullmäktige i Älvdalens kommun förväntas under hösten 2011 anta en detaljplan för en liftförbindelse mellan Idre Himmelfjäll och Idre Fjäll.

Service/ fritidsaktiviteter

Idre Himmelfjälls centrumområde kommer att ligga omedelbart väster om planområdet. Centrumområdet planeras att innehålla både kommersiell och offentlig service som behövs för Idre Himmelfjälls anläggning. Centrumområdet kommer emellertid att planläggas i ett senare skede.

Offentlig och kommersiell service i form av apotek, kyrka, matbutik, post, frisör och en handfull småbutiker m.m. finns i Idre tätort.

En begränsad kommersiell service finns även på Idre fjäll, bl.a. livsmedelsbutik, ett bageri och flera restauranger.

I planområdets närhet finns stora skogsområden för friluftsliv, som exempelvis Stådjan/Nipfjällets naturreservat.

Planområdet inom Idre Himmelfjäll

Planområdet är tänkt att innehålla utökning av bostadsbebyggelse och parkering för besökande.



Utdrag ur masterplanen på Maskulla-området

Tillgänglighet

Området sluttar kraftig ned mot sydost, vilket gör att det är svårt att tillgodose full tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering inom tomtmark kan emellertid placeras nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

Tillgängligheten i övrigt prövas i samband med bygglov.

Vägar och trafik

Biltrafik (GENOMFART, LOKALGATA)

Planområdets trafik matas från Nipfjällsvägen via områdets blivande huvudgata, "primary resort roadway", vidare till lokalgator inom området. Denna gata kommer att mata den parkeringsplats som anläggs för gäster som anländer till skidområdet med bil. Denna huvudgata omfattas inte av denna detaljplan, utan kommer att planläggas i en senare etapp. De nya lokalgatorna föreslås vara grusade, med en körbana på ca fem meter och öppna dagvattendiken på bägge sidor. Lokalgatorna får p.g.a. topografin relativt kraftig lutning (maximala lutningar 11-12%). Planen kommer att medföra en ökad trafik till Idreområdet, främst under turistsäsong vintertid. Skidområdena på Idre Himmelfjäll kommer att kopplas samman med de befintliga på Idre Fjäll med en eller flera skidliftar. Detta kommer att medföra att biltrafik för att transportera sig mellan skidområdena i Idre inte blir nödvändig.

Älvdalens kommun har tillsammans med Malung-Sälens kommun, länsstyrelsen i Dalarna, Region Dalarna och trafikverket påbörjat ett arbete

med destinationernas trafikförsörjning. Målsättningen är att detta ska ske i form av en gemensam programförklaring om en långsiktig och strategisk utveckling av transporter till och inom Dalafjällsområdet. Programmet utgår från de ambitioner, som finns i det s.k. Fjällpaketet. Programmet kan innehålla en fördjupad analys av vägsystemets funktioner, problem och flaskhalsar och visa på lämpliga förhållningssätt, lösningar och behov av fortsatta analyser/utredningar. Programmet bör utgöra ett gemensamt planeringsunderlag för kommunerna, Region Dalarna och Trafikverket och bland annat utgöra den länk som behövs mellan Fjällpaketets ambitioner och kommunernas översikts- och detaljplanering.

Gång- och cykeltrafik Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet. Sommartid kan skidpisten även nyttjas för gångtrafik samt mountainbike. Ett område, på kartan markerat med x, skall vara tillgängligt för allmän skidåkning samt gångtrafik. Detta för att säkerställa s.k. ski-in/ski-out för samtliga fastigheter i området. Detta avses säkerställas genom servitut.

Kollektivtrafik Nipfjällsvägen trafikeras av Dalatrafiks linje 170. Turen går fem gånger per dag under vardagar. Nya busshållplatser kan anläggas på båda sidor om Nipfjällsvägen.

Störningar Skyltad hastighet på Nipfjällsvägen är 70 km/h. Trafiken är måttlig men störande trafikbuller kan ändå uppstå. Den planerade fritidsbebyggelsen ligger som närmast ca 150 meter från vägen och kommer inte att störas av buller från fordonstrafik. Bullerfrågorna bör dock beaktas vid projektering.

Rennäring i planområdets närhet Planområdet berörs inte direkt av rennäringens intressen men omedelbart söder om planområdet finns såväl flyttled för ren som en svår passage. Exploateringen av Hemmeråsen för fritidsändamål är en del av Idreöverenskommelsen från 1993. Renar kommer att vistas inom området. Idre sameby vill inte ha eventuella skadeståndsanspråk. Det är därför lämpligt att Idre Himmelfjäll AB fortsätter med kompletteringen av köpekontrakten vid försäljning av fritidstomter, där det tydligt framgår att fastigheter ligger inom ett område där renar är vana att vistas och att inga skadeståndsanspråk kan resas mot renägarna.

Teknisk försörjning

El Planområdet kommer att anslutas till Fortums ledningsnät. Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus). Material och färgsättning lika övrig bebyggelse.

Vatten och avlopp Grundvattennivån har översiktligt bedömts ha tillräcklig kapacitet och genomströmning för att försörja bostäderna. Vattenförsörjningen till bebyggelsen i planområdet kan ske med borrhälsbrunn i Topphedenområdet.

Ny bebyggelse ska även förses med en långsiktigt hållbar vatten och avloppslösning och det lämpligaste alternativet är en anslutning till det kommunala ledningsnätet. Ledningsnätet i planområdet kan anslutas genom självfall till det kommunala ledningsnätet söder om Nipfjällsvägen.

Kommunens reningsverk har idag tillstånd att hantera avloppsvatten för motsvarande 8000 personekvivalenter (pe), även om den egentliga kapaciteten är något högre. Kommunen har tillstånd för en utbyggnad av reningsverket upp till motsvarande 23 000 pe. F.n. pågår utbyggnaden av reningsverket beräknas vara klar 2011/12.

Inom planområdet är det tänkt att Nodava bygger ut och bekostar vatten och avloppsledningsnätet. Innan utbyggnad sker inom planområdet ska därför avtal mellan exploatör och kommunen klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning.

Yt- och dagvatten

Dagvatten i området är tänkt att omhändertas lokalt. Marken i planområdet har goda möjligheter till infiltration. Dagvattendiken planeras därför inom allmän platsmark.

Värmeförsörjning

Uppvärmning av nya hus föreslås ske med vattenburna system. Det innebär att uppvärmningssystemet på sikt är möjligt att anpassas till förnyelsebara energikällor. Detta kan dock inte regleras av någon bindande planbestämmelse.

Avfallshantering

För planområdet kan en gemensam återvinningsstation anläggas i anslutning till den planerade centrumanläggningen vid Topphedenområdet, alternativt kan sophämtning ske framför respektive fastighet.

Övrigt Brandskydd

Området är beläget inom 10-20 minuters insatstid från Idre räddningsstation. Området är tänkt att förses med brandvatten via centralt placerade brandposter.

Högvattenreservoaren i planområdets norra del ska dimensioneras för att förse hela området med brandvatten.

Brandfordon ska kunna vända vid respektive lokalgata. Räddningsvägar ska utformas i samråd med Räddningstjänsten.

Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att området ändras från obebyggd naturmark till ett fritidshusområde med skidpist och liftar. Planen innebär att gator och teknisk försörjning (vatten och avlopp, el, tele) byggs ut.

Stadsbild och landskapsbild

Landskapet och landskapsbilden förändras genom att området exploateras. För att mildra påverkan av exploateringen är det dock önskvärt att befintlig vegetation om möjligt sparas både på tomtmark och inom naturområden.

Vatten

Kommunalt avlopp kommer att försörja området och dagvatten kommer att tas om hand lokalt. Ytterligare bebyggelse innebär en ökad förbrukning av vatten men med liten påverkan på den omgivande miljön.

Luft

Utbyggnaden av området innebär en ökning av utsläpp till luften från främst ökad trafik och i viss mån även genom enskild uppvärmning av bostäder. Inga miljö kvalitetsnormer förväntas dock överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

Naturmiljö

Utbyggnaden med bebyggelse och vägar kommer att förändra livsmiljön för djur- och växter i området. Området innehåller idag hotade arter. Arterna är

dock nära förknippande med förekomst av regelbunden skogsbrand, vilket av förklarliga skäl är svårt att ta större hänsyn till. Anläggandet av vägar och byggnader innebär emellertid vissa skador på vegetationsskiktet. Skogskaraktären kommer emellertid till stora delar att bevaras inom naturmark.

Rekreation och friluftsliv

Området anläggs för det rörliga friluftslivet och kommer att öka människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Slitaget på omgivande naturområden kommer i viss mån öka.

Buller

Ökad trafik till planområdet medför en viss bullerpåverkan. Trafikbuller från Nipfjällsvägen mot den planerade bebyggelsen bedöms inte överskrida gällande riktvärden. Som närmast ligger den planerade bebyggelsen ca 80 meter från Nipfjällsvägen och högt i förhållande till vägbanans nivå. Ett visst buller kommer från den planerade skidliften men den bedöms inte överskrida de nivåer som innebär oacceptabel bullerstörning.

Förslag till åtgärder

- Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt anpassas till terrängen. Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning.
- Vägbankar ska utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.

Slutsats av planens konsekvenser

Den föreslagna utbyggnaden bedöms, sett i relation till den täthet som föreslås, som skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

Med en noggrann detaljprojektering inrymmer planen förutsättningar för att en god boendemiljö kan erhållas ur både gestaltnings- och funktionssynpunkt. För det rörliga friluftslivet tillskapas en ökad tillgänglighet till naturområden.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson, Älvdalens kommun.

BERNDT STAFFAS ARKITEKT & BYGGKONSULT AB

Berndt Staffas

Laga kraft 2012-01-17
Godkänd av Kommunfullmäktige 2011-09-26
Godkänd av Miljö- och byggnämnd 2011-09-08

Detaljplan för

Idre Himmelfjäll, Etapp 3, Maskulla (del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun, Dalarnas län

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen behandlar de åtgärder som vidtas efter antagandet av detaljplan för att förverkliga planens innehåll.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen beräknas kunna antas under sommaren 2011.

Utbyggnad

Området kommer att byggas ut successivt efter att denna plan vunnit laga kraft, alltså tidigast våren 2012.

Huvudman och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Huvudmannaskapet för allmän plats ska klarläggas i samband med genomförandet. Idre Himmelfjäll AB är exploatör och svarar för planens genomförande.

Vägverket är väghållare för Nipfjällsvägen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar tio år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har dock inte fastighetsägarna någon rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Avtal Avtal angående utbyggnaden för omhändertagandet av avloppsvatten ska upprättas mellan Idre Himmelfjäll AB och Älvdalens kommun. I samband med avtalet ska även de tekniska lösningarna klargöras.

Vägar Exploatören ansvarar för utbyggnad av lokalgatorna.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Detaljplanen innebär möjlighet att genom avstyckning bilda nya bostadsfastigheter av Idre 81:1. Mark som avses utgöra allmän plats, lokalgator och naturområden ska bilda en fastighet.

Ledningsrätt VA-ledningar och därmed sammanhängande anordningar tryggas genom ledningsrätt. Vid behov ska även andra ledningar tryggas genom ledningsrätt inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

VA Planområdet avses att anslutas till det befintliga allmänna VA-ledningsnätet. Kommunens reningsverk har idag tillstånd att hantera avloppsvatten för motsvarande 8000 personekvivalenter (pe), även om den egentliga kapaciteten är något högre. Kommunen har tillstånd för en utbyggnad av reningsverket upp till motsvarande 23 000 pe. F.n. pågår en utbyggnaden av reningsverket beräknas vara klar 2011/12. Inom planområdet är det tänkt att Nodava bygger ut och bekostar avloppsledningsnätet. Innan utbyggnad sker inom planområdet ska därför avtal mellan exploatör och kommunen klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning. Ledningarna ska dimensioneras så att de även klarar brandvattenförsörjningen.

EI Elnätet inom planområdet kommer att anslutas till Fortums ledningsnät. Fortum ansvarar för utbyggnaden inom planområdet, utbyggnaden bekostas av exploatören alternativt genom anslutningsavgifter.

Vägar Samråd ska ske med Vägverket angående utformningen av anslutning mot Nipfjällsvägen, väg 1063.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Exploatören får utgifter för anläggning av vägar, VA, skidpist, parkering m.m. samt anslutning mot allmän väg. Vidare kommer Idre Himmelfjäll få utgifter för fastighetsbildning. Exploatören har bekostat framtagandet av denna detaljplan och den framtida bebyggelsen ska därför inte belastas med kommunal planavgift.

Intäkter

Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Berndt Staffas på uppdrag av Idre Himmelfjäll AB. Under planarbetets gång har samråd skett med stadsarkitekt Tomas Johnsson, Älvdalens kommun.

Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB

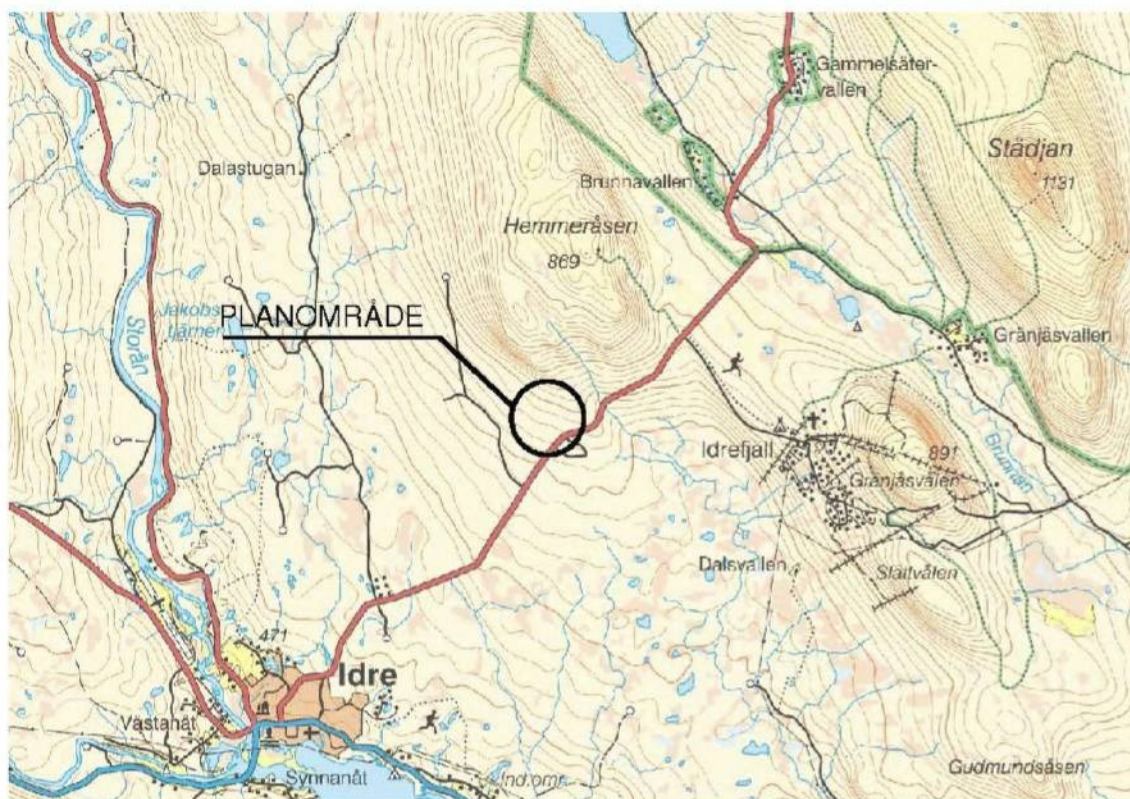
Berndt Staffas

LAGA KRAFT

Godkänd av Miljö- och byggnämnden: 2014-09-03

Antagen av Miljö- och byggnämnden: 2015-03-17

Laga kraft: 2015-05-14



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan
detaljplan för
Idre Himmelfjäll, Etapp 3
(del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun
Dalarnas län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Planhandlingarna är framtagna med stöd av PBL 2010:900

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen syftar till att omdisponera befintlig byggrätt för del av tomt som med tanke på höjdskillnaden är olämplig. Det område som det rör sig om är c:a 400 kvadratmeter kvartersmark som flyttas från en tomt till en annan, detta för att möjligheten att, höjdskillnaderna till trots, kunna utnyttja byggrätten i planen. Planområdet är idag område för bostäder samt naturområde i gällande detaljplan för Idre Himmelfjäll, Etapp 3, del av Foskros 10:6.

BAKGRUND

De detaljplaner som idag antagits för skid- och fritidsområdet Idre Himmelfjäll bygger på en direkt översättning av principerna i den *"Masterplan"* för hela området, som togs fram av konsultföretaget International alpine design, till svenska detaljplaner. Avsikten är att i möjligaste mån följa masterplanen, men samtidigt tillåta vissa situationsberoende anpassningar efter de behov som uppstår i samband med den löpande utbyggnaden av området. För att möjliggöra en korrekt bygglovgivning är det av stor vikt att planbestämmelserna kan utformas – och anpassas – efter de faktiska önskemålen.

Då samtliga allmänna frågor nyligen belysts i samband med planarbetet under 2011 och inga väsentliga ändringar av planen avses göras har avsikten varit att hantera planarbetet med s.k. enkelt förfarande, då inga principiella yttranden inkommit under samrådet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning, norr om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 0,18 ha.

Markägförhållanden

Planområdet är i enskild ägo och huvuddelen ägs idag av Idre Himmelfjäll Mark AB och Martin Bartosz Luszczewski.

Ändring av detaljplan för Idre Himmelfjäll. Etapp3, del av Foskros 10:6, samrådshandling.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	För området gällde inledningsvis översiktsplan för Älvdalens kommun, antagen 1994-06-27. I översiktplanen anges bl.a. "en övergripande målsättning för den turistiska bebyggelseutvecklingen inom Idre socken är en stark utveckling av turismen". Planområdet ingår även i den fördjupning av översiktsplanen för del av Foskros 1:1-1, Hemmeråsen, Idre, som vann laga kraft 1992-12-14. Under september 2009 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Älvdalens kommuns norra del. I denna plan är området markerat som föreslaget skid-/aktivitetsområde samt bebyggelseområde.
Detaljplaner	För området gäller befintlig detaljplan som vunnit laga kraft upprättad av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB i juni 2011.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Topografi och vegetation

Området utgörs av fast hedmark.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän med inslag av block. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske utan särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med plattor på naturligt lagrad jord eller på packad fyllning. All mullhaltig jord ska tas bort under byggnader och grundläggning ska utföras frostskyddat.

Radon

Markradonmätningar har genomförts i planområdet. De uppmätta värdena varierade mellan 4-12 kBq/m³. Markområden klassas ur radonsynpunkt som lågradonmark (0-10 kBq/m³), normalradonmark (10-50 kBq/m³) eller högradonmark (>50 kBq/m³).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ändring av detaljplan för Idre Himmelfjäll. Etapp3, del av Foskros 10:6, samrådshandling.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden

Bebyggelsen är tänkt att ha ett gemensamt formspråk för att ge området intryck av en enhetlighet. Tanken är att en viss ordning ska kunna leda till en starkare identitet och ökad trivsel. Fasader ska därför utföras huvudsakligen i trä och ges en mörk matt färg. Tak skall beläggas med matt svart eller matt grå tegel- eller betongpannor alternativt takbeläggning av vegetativ art. För större handelslokaler kan även andra tak- resp. fasadmaterial bli aktuella.

Bostäder (B)

Bostäder.
Största byggnadsarea är 300 m²

Naturområde (NATUR) Natur

Service/ fritidsaktiviteter

Idre Himmelfjälls centrumområde kommer att ligga omedelbart väster om planområdet. Centrumområdet planeras att innehålla både kommersiell och offentlig service som behövs för Idre Himmelfjälls anläggning. Centrumområdet kommer emellertid att planläggas i ett senare skede.

Offentlig och kommersiell service i form av apotek, kyrka, matbutik, post, frisör och en handfull småbutiker m.m. finns i Idre tätort.

En begränsad kommersiell service finns även på Idre fjäll, bl.a. livsmedelsbutik, ett bageri och flera restauranger.

I planområdets närhet finns stora skogsområden för friluftsliv, som exempelvis Stadjan/Nipfjällets naturreservat.

Planområdet inom Idre Himmelfjäll

Planområdet är tänkt att innehålla de väsentligaste delarna i en attraktiv friluftanläggning och ha ett tillräckligt stor underlag som första utbyggnadsetapp inom Idre Himmelfjäll.

Tillgänglighet

Tillgängligheten prövas i samband med bygglov.

Vägar och trafik

Biltrafik (GENOMFART, LOKALGATA)
Planområdet trafik matas från Nipfjällsvägen via lokalgata. De nya lokalgatorna föreslås vara grusade, med en körbana på ca fem meter och öppna dagvattendiken på bägge sidor.

Ändring av detaljplan för Idre Himmelfjäll. Etapp3, del av Foskros 10:6, samrådshandling.

Gång- och cykeltrafik	Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet.
Kollektivtrafik	Nipfjällsvägen trafikeras av Dalatrafiks linje 170. Turen går fem gånger per dag under vardagar. Nya busshållplatser kan anläggas på båda sidor om Nipfjällsvägen.
Teknisk försörjning	
EI	Planområdet kommer att anslutas till Fortums ledningsnät. Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus). Material och färgsättning lika övrig bebyggelse.
Vatten och avlopp	Vattenförsörjningen till bebyggelsen i planområdet bör kunna ske med borrade brunnar på ett antal platser inom angränsande planområde. Ny bebyggelse ska även förses med en långsiktigt hållbar avloppslösning och det lämpligaste alternativet är en anslutning till det kommunala ledningsnätet. Ledningsnätet i planområdet kan anslutas genom självfall till det kommunala ledningsnätet söder om Nipfjällsvägen. Kommunens reningsverk har under 2011 byggts ut, och har idag tillstånd att hantera avloppsvatten för upp till motsvarande 23 000 pe. Slutbesiktning av det utbyggda reningsverket gjordes under våren 2012. Inom planområdet är det tänkt att exploatören bygger ut och bekostar avloppsledningsnätet. Innan utbyggnad sker inom planområdet ska därför avtal mellan exploatör och kommunen klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning.
Yt- och dagvatten	Dagvatten i området är tänkt att omhändertas lokalt. Marken i planområdet har goda möjligheter till infiltration. Yt- och dagvatten hanteras i dagvattendiken inom naturområden i angränsande detaljplan.
Värmeförsörjning	Uppvärmning av nya hus föreslås ske med vattenburna system. Det innebär att uppvärmningssystemet på sikt är möjligt att anpassas till förnyelsebara energikällor. Detta kan dock inte regleras av någon bindande planbestämmelse.
Övrigt	
Brandskydd	Området är beläget inom 10-20 minuters insatstid från Idre räddningsstation. Området är tänkt att förses med brandvatten via centralt placerade brandposter.

Ändring av detaljplan för Idre Himmelfjäll. Etapp3, del av Foskros 10:6, samrådshandling.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen	Detaljplanen beräknas kunna antas under vintern 2014/2015.
Utbyggnad	Området kommer att byggas ut successivt efter att denna plan vunnit laga kraft, alltså tidigast vintern 2015.
Huvudman och ansvarsfördelning	Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. Vägverket är väghållare för Nipfjällsvägen.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid slutar tio år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden har gått ut har dock inte fastighetsägarna någon rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.
Avtal	Avtal angående utbyggnaden för omhändertagandet av avloppsvatten ska upprättas mellan Idre Himmelfjäll AB och Älvdalens kommun. I samband med avtalet ska även de tekniska lösningarna klargöras.
Vägar	Planområdet som omfattas av ändringen innehåller inte några vägar.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen innebär möjlighet att genom avstyckning bilda nya fastigheter för bostäder med flytt av byggrätt om 400 kvm från en tomt till en annan. Detta görs efter lantmäteriförrättning.
Ledningsrätt	VA-ledningar och därmed sammanhängande anordningar tryggas genom ledningsrätt. Vid behov ska även andra ledningar tryggas genom ledningsrätt inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

VA	Planområdet avses att anslutas till det befintliga allmänna VA-ledningsnätet. Kommunens reningsverk har under 2011 byggts ut, och har idag tillstånd att hantera avloppsvatten för upp till motsvarande 23 000 pe. Slutbesiktning av det utbyggda reningsverket gjordes under våren 2012. Inom planområdet är det tänkt att exploatören bygger ut och bekostar avloppsledningsnätet. Innan utbyggnad sker inom planområdet ska därför avtal
-----------	--

Ändring av detaljplan för Idre Himmelfjäll. Etapp3, del av Foskros 10:6, samrådshandling.

mellan exploatör och kommunen klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning. Ledningarna ska dimensioneras så att de även klarar brandvattenförsörjningen.

EI Elnätet inom planområdet kommer att anslutas till Fortums ledningsnät. Fortum ansvarar för utbyggnaden inom planområdet, utbyggnaden bekostas av exploatören alternativt genom anslutningsavgifter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Exploatören får utgifter för anläggning av vägar, VA, parkering m.m. samt anslutning mot allmän väg. Vidare kommer Idre Himmelfjäll få utgifter för fastighetsbildning.

Exploatören har bekostat framtagandet av denna detaljplan och den framtida bebyggelsen ska därför inte belastas med kommunal planavgift.

Intäkter

Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt Johan Olsson, Älvdalens kommun.

BERNDT STAFFAS ARKITEKT & BYGGKONSULT AB

Berndt Staffas