



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för
Häggbergsområdet
(del av Idre 13:115 m fl)
Älvdalens kommun, Dalarnas län

Upprättad i augusti 2007
Reviderad i januari 2008
Laga kraft 2008-05-02

PLANBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2007

Reviderad i januari 2008

Laga kraft 2008-05-02

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Grundkarta, upprättad 2007-05-14
Fastighetsförteckning, upprättad i maj 2007
Natur/kulturmiljöanalys, upprättad av HL Taigabas 2006-08-16
Geoteknisk undersökning, upprättad av Tyréns 2006-08-21
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med upprättandet av denna detaljplan är att möjliggöra bostadsbebyggelse i området. Samtidigt ska tillgängligheten för allmänheten till skidområde och gångstråk bibehållas och förbättras. Planen medger utbyggnad av totalt 29 nya villatomter, varav upp till 9 tomter kan ersättas med tvåvånings flerbostadshus om totalt cirka 30-40 lägenheter, beroende på behov. Dessutom görs mindre fastighetsregleringar för intilliggande bostadsfastigheter.

HANDLÄGGNING

Planändringen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande och har föregåtts av ett planprogram. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse innan detaljplanen ställs ut för slutlig granskning.

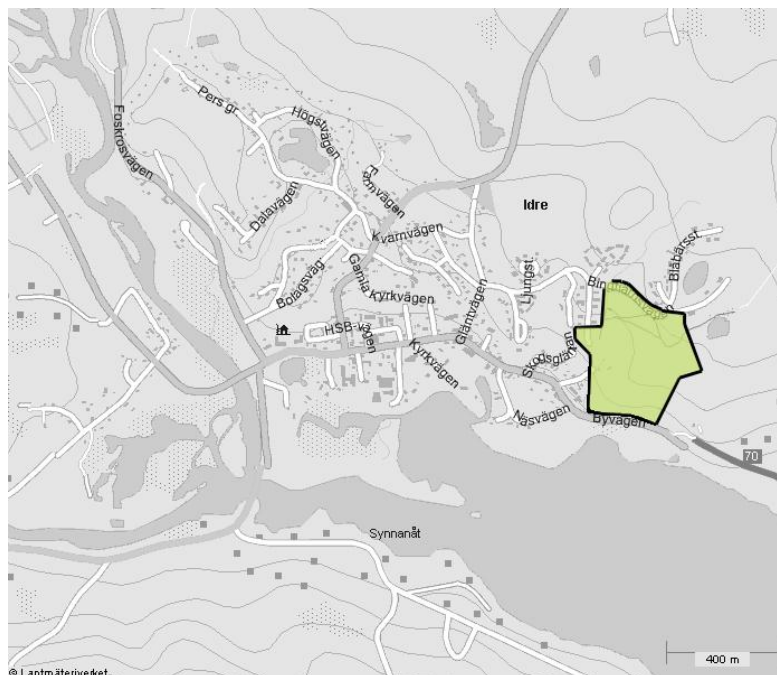
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Fastigheten är delvis redan detaljplanlagd och nya byggnader inom planområdet utformas på ett sätt som ansluter till bebyggelsemönstret i angränsande delar av samhället.

Markanvändningen i form av bostadsbebyggelse och friluftsområde medför inte att gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdets läge i förhållande till Idre tätort.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till de östra delarna av Idre tätort, norr om Idresjön och riksväg 70.

Areal

Planområdet har en areal på ca 14,5 ha.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ägs av Älvdalens kommun. Fastigheterna 13:106, 13:107 samt 15:5 och 13:73 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

Idresjön söder om planområdet är riksintresse för naturvården och enligt Miljöbalken 4 kap. 6§. Idresjön ingår också i Natura 2000-området Storån-Österdalälven.

Riksväg 70 söder om planområdet är riksintresse för kommunikation.

Gräns för riksintresse för rennäringen ligger 250 meter öster om planområdet. Mellan riksintresseområdet och planområdet finns befintlig villabebyggelse.

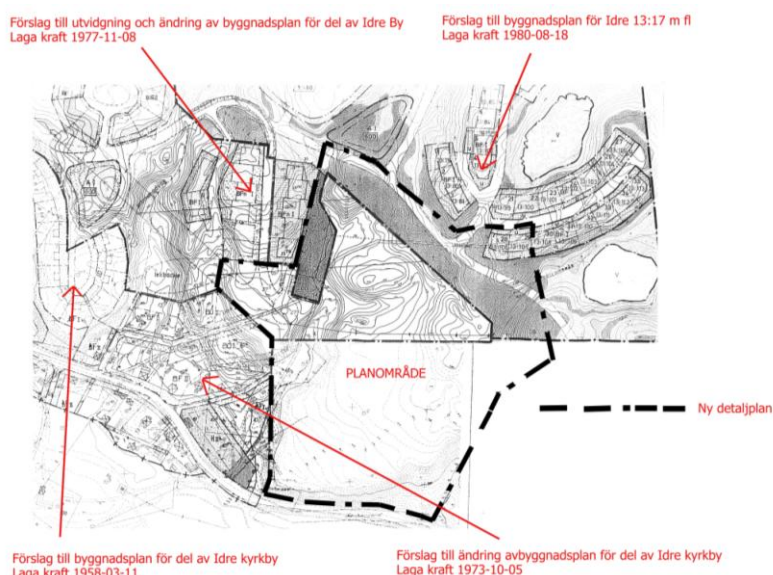
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, antagen 1994-06-27 anger att Idre by ska vara basort för områdets turistnäring och att kommunen ska främja en sådan utveckling. Däri ligger bland annat att kunna erbjuda permanentboende och samhällsservice. Planen fastslår vidare att en viss ökning i antalet permanentboende kan väntas i takt med den turistiska utbyggnaden. En reviderad översiktsplan för Älvdalens kommuns norra delar har nyligen varit utsänd på samråd. I denna föreslås tre nya bostadsområden öster om Idre by, av vilka nu aktuellt planområde utgör det västligaste.

Detaljplaner

För den norra delen av planområdet gäller *Förslag till utvidgning och ändring av byggnadsplan för del av Idre By*, laga kraft 1977-11-08 och *Förslag till byggnadsplan för Idre 13:17*, laga kraft 1980-08-18. Dessa anger användningarna allmänt ändamål samt område för idrottsändamål för de delar som ligger inom det nu aktuella planområdet. Dessutom finns ett vägreservat avsatt inom den senare planen för en fortsättning av Bingtjärnsvägen. Denna vägbyggnation föreslås få sitt genomförande, med viss lägesförskjutning, i och med den nu aktuella planen.

Övriga delar är inte detaljplanelagda men området gränsar till gällande byggnadsplaner enligt nedanstående illustration.



Gällande detaljplaner inom och kring det nu aktuella området.

Program för planområdet

Ett planprogram har upprättats och samråd kring detta har hållits under tiden 2006-10-12 – 2006-11-07. Programmet har varit utställt på biblioteken i Särna och Älvdalen samt i Idre kommunhus.

Strandskydd

100 meters strandskydd gäller för Idresjön söder om planområdet. Strandskyddet föreslås delvis upphävt inom en mindre del av det sydvästligaste bostadskvarteret vilket motiveras enligt följande:

Riksväg 70 passerar mellan planområdet och Idresjön. Denna fungerar som en avgränsande faktor gentemot planområdet vad gäller eventuellt friluftsliv och naturvärden vid stranden. Inom planområdet finns enligt utförda översiktliga miljökonsekvensanalys inte några känsliga eller hotade arter. Det är således inte någon nyckelbiotop och någon skada på hydrologin bedöms inte uppkomma av den planerade bebyggelsen. Den del av planområdet som berörs av strandskydd behålls i övrigt som naturområde tillgängligt för allmänheten.

Inverkan på miljön

Exploateringen sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och befintliga system för teknisk försörjning kan utnyttjas. Den ökade trafikmängd på Bingtjärnsvägen som detaljplanens genomförande medför bedöms endast få marginell påverkan på närmiljön eftersom denna väg ligger avskilt från bebyggelsen. Föreslagen detaljplan innebär inte heller någon försämring vad gäller utsiktsförhållanden för redan bebyggda fastigheter.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning (antagen av byggnadsnämnden 2006-06-28) har gjorts för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen. Slutsatsen var då att en miljöbedömning var nödvändig. Därefter har emellertid utredningar gjorts av natur/kulturmiljön och av geoteknisk förhållanden. Med dessa som grund gjordes en ny behovsbedömning där detaljplanens genomförande inte längre bedöms förorsaka någon betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 18 behöver därmed inte heller upprättas (enligt byggnadsnämndens beslut 2006-10-25).

Kommunala beslut i övrigt

Plantillstånd har beviljats av Byggnadsnämnden 2005-06-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget norr om Idresjön på en relativt hög sydvästsluttning i direkt anslutning till de östra delarna av Idre tätort. Naturmiljön i området är av tallhedskaraktär och de delar där huvuddelen av bebyggelsen är tänkt att inrymmas, omgärdas av ravinbildningar.



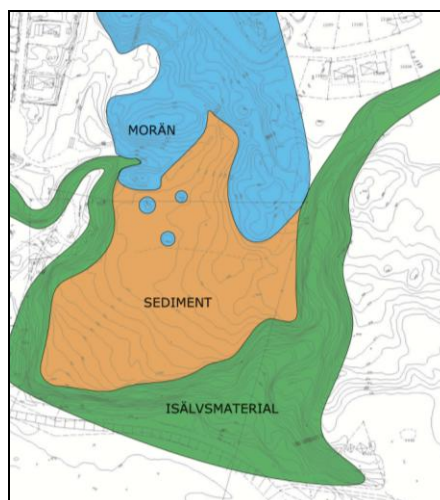
Natur/kulturmiljöanalys

En natur/kulturmiljöanalys har utförts i vilken inga högre naturvärden har identifierats. Förhållandena beskrivs som mycket triviala, beroende på närheten till bebyggelsen och långvarigt brukande. Inga förekomster av rödlistade arter kunde hittas eller förmodas. Analysen är först utförd under april månad med ca 30 cm snö. Ett återbesök under barmarksförhållanden gjordes för att säkerhetskontrollera vissa uppgifter.

Sammanfattningsvis finns inget som ger anledning att ifrågasätta områdets lämplighet som bebyggelseområde. Slutsatsen är snarast att den utglesning av skogen, som skulle föregå exploatering, skulle vara positiv. I planområdets utkanter bör dock skogen bevaras av sociala hänsyn mot intilliggande bebyggelse samt för att binda jorden i sluttningarna. Planens utformning har anpassats till denna synpunkt.

Markbeskaffenhet

En geoteknisk undersökning har genomförts av Tyréns 2006-08-21. Den visar att marken i området består av isälvsediment i området närmast Idresjön, men övergår i moränjordar i mera höglänt terräng. Området sluttar generellt ned mot Idresjön och hela ytan avvattnas söderut. Grundvattenytan bedöms ligga djupt, mellan 15 och 20 m under markytan.



Bilden visar jordarternas bedömda utbredning.

Grundläggning av byggnader kan med största sannolikhet utföras med sulor eller plattor i såväl sediment- som moränjordar. Inga grundförstärkningar erfordras för vägar och ledningar. Dock måste dimensionering av vägar och ledningar utföras med fokus på tjälfarlighet samt med insikt om att berg kan förekomma inom schaktdjupen. Översiktliga undersökningar rekommenderas innan dimensionering utförs och sträckningar fastställs. Bergschakt kan komma att krävas vid ledningsförläggning.

Fornlämningar

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns inte registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet gränsar till befintlig villabebyggelse i norr och väster. Inom området ligger även tre befintliga villatomter, 15:5 samt 13:106 och 13:107. Föreliggande plan medför inte några förändringar för dessa fastigheter (utöver att de ges viss utökad byggrätt (15:5), respektive utökad fastighetsarea och byggrätt (13:106 och 13:107). Fastigheten 15:5 bör ingå i planen eftersom den omges av planlagd bebyggelse. För fastigheterna 13:106 och 13:107 medför planen också att gällande bestämmelse om förbud mot vindsinredning upphör. Vidare berörs bostadsfastigheten 13:73 som idag sträcker sig till den norra plangränsen. Fastigheten föreslås i planen utökas för att medge uppförande av garage.

Den nu aktuella planen möjliggör nybyggnad av 29 friliggande en- och tvåbostadshus varav 24 ligger söder om Bingtjärnsvägen. På norra sidan tillskapas fyra tomter i anslutning till befintligt bostadskvarter. Dessutom utökas en obebyggd tomt i angränsande befintligt bostadskvarter. Dessa 29 enbostadshus får ges en största sammanlagda byggnadsarea av högst 20 % av fastighetsarean vilket innebär 240-330 m² (för majoriteten ca 240 m²). Av dessa får bostadshus utgöra maximalt 200 m². Minsta tillåtna fastighetsarea är enligt planbestämmelserna 1200 m².

Då behovet av lägenhetsboende i Idre i dagsläget är svårbedömt har ett par ytor centralt i planområdet givits bestämmelser som medger flerbostadshus som alternativ till villabebyggelse. Det rör sig om upp till 9 en- och tvåbostadshus som kan ersättas med flerbostadshus om totalt cirka 30-40 lägenheter. Eventuella flerbostadshus ska ges en skala och ett utseende som är anpassat till villaområdets karaktär. De får ha en största byggnadsarea av 400 m² och uppföras i högst två våningar. Uppförs en- och tvåbostadshus gäller dock att största byggnadsarea är 200 m².

Kvartersmarkens bebyggande i sydöstra delen av planområdet, längs åskanten, begränsas av hänsyn till landskapsbilden så att det närmast kanten inte är tillåtet att uppföra bostadshus utan endast uthus och garage.

Skidstadion

Vid skidstadion anslås en byggrätt för att möjliggöra en mindre byggnad med koppling till verksamheten. Se vidare rubriken Friluftsområde, nedan.

För vidare information om planerad bebyggelse, se separat illustrationsplan.

Friytor

Naturmiljö

Längs områdets västra, södra och östra ytterkanter kommer den befintliga skogskaraktären att bevaras och vara allmänplatsmark. Genom den ravin som i östra delen löper i nord-sydlig riktning finns en befintlig stig och vintertid används sträckningen som skoterled. Terrängförhållandena gör att denna led bör kunna ligga kvar utan att bullerstörning uppstår.

Den befintliga stigen längs åskanten ska förbättras vilket säkrar allmänhetens tillgång till utsikten över Idresjön.

Planområdets behov av friytor tillgodoses primärt inom tomtmark samt inom ovan nämnda område för skidåkning och naturlek. Centralt i området finns även en yta avsatt för lekplats (se rubriken *Lek*, nedan).

Friluftsområde

I planområdets nordvästra del finns ett friluftsområde som omfattar Idre skidstadion med längdskidspår och möjligheter till naturlek. Området, som utgör en stor tillgång för Idreborna, används såväl sommar som vinter och är även elbelyst under kvällstid.

Motionsspåret ges en delvis ny sträckning som en följd av detaljplanen och kommer att passera under Bingtjärnsvägen i en tunnel.

Området blir kvartersmark och benämns Friluftsområde (N).



Lek

I områdets centralt belägna bostadskvarter finns en yta på kvartermark för lekplats. Denna är endast avsedd att försörja närliggande bostadskvarter och ska utgöra en gemensamhetsanläggning där samtliga nya fastigheter söder om Bingtjärnsvägen ska ingå. Gångförbindelserna är anpassade för att göra lekplatsen lättåtkomlig. Vidare finns goda möjligheter till naturlek inom friluftsområdet i nordvästra delen av planområdet.

Service

Planområdets behov av kommersiell och offentlig service tillgodoses i centrala Idre, 300-400 meter från planområdet.

Vägar och trafik *Vägnät*

Planområdet trafikmatas från Bingtjärnsvägen, en huvudväg till befintligt bostadsområde norr om det nu aktuella området. För de tre nya fastigheter som föreslås norr om Bingtjärnsvägen byggs en ny anslutningsväg. Denna kommer att ligga som ett servitut på bostadsmark.

I planen föreslås också en fortsättning av Bingtjärnsvägen österut för anslutning mot riksväg 70. Detta för att möjliggöra en eventuell fortsatt exploatering öster om det nu aktuella området i framtiden. En del av denna anslutningsväg finns även avsatt som vägområde i gällande detaljplan (*Förslag till byggnadsplan för Idre 13:17*, laga kraft 1980-08-18). Se även *Gällande planer*, ovan.

En tunnel ska byggas för skidspår samt gång- och cykelväg under Bingtjärnsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Något utbyggt gång- och cykelvägnät finns inte, vare sig inom planområdet eller i anslutning till detsamma. Möjlighet finns att skapa en förbindelse med Idre centrum i den sydvästra delen genom att en gångväg byggs som ansluter till vägen Skogsgläntan, vid skidstadion väster om planområdet. Inom området finns ett antal stigar, som används av närboende och gäster vid intilliggande hotell och som kommer att ligga inom planens naturområde. Det är viktigt att ta hänsyn till dessa och framförallt bevara en gångpassage i ytterkanten av den byggbara ytan. På sina ställen kan befintlig stig behöva flyttas aningen närmare släntkanten. Detta gör dock bara att gångstråket blir mer attraktivt än idag.

En del av planområdet är bullerstört från förbipasserande riksväg. Vägen ligger dock på en nivå cirka 16 meter lägre än tänkt bebyggelse och med en skarp slänt som avgränsning, vilket gör att den tänkta tomtmarken inte berörs av någon nämnvärd störning. Detta gäller även för eventuella gemensamma ytor som placeras centralt inom bebyggelseområdet. Den mark som är bullerstörd utgörs av den branta slänten där människor inte kommer att vistas.

Buller

Ett antal riktvärden avseende bullerstörningar är antagna av riksdagen. Dessa riktvärden är vägledande och således inte bindande. Vid nybyggnad av bostäder gäller att följande riktvärden inte bör överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Ingen av dessa nivåer bedöms överskridas inom föreslagna bebyggelseområden.

Farligt gods

Riksväg 70 utgör rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Avståndet från väg till närmast byggbara yta är cirka 30 meter. Höjdskillnaden mellan vägen och tomtmarken på cirka 16 meter, som sydslutningen utgör, bildar en barriär i detta avseende.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns mellan Idre och Mora längs riksväg 70 med två-tre turer per dag i vardera riktningen. För att från planområdet tas sig till riksvägen (hållplats) används områdets planerade gång- och cykelvägnät.

Parkering

Parkering sker på respektive fastighet. Vid skidstadion har ett brett område givits användningen LOKALGATA. Tanken är att detta område ska inrymma parkering för anläggningens nyttjare (se illustrationsplanen).

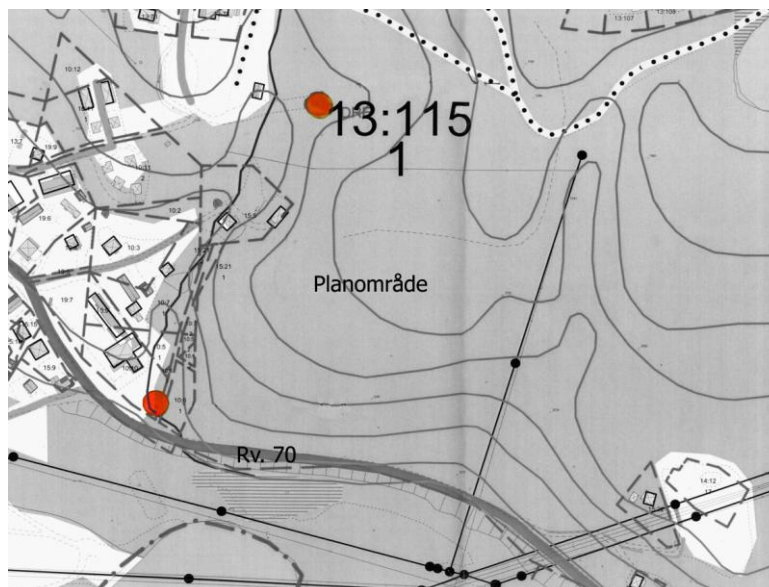
Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid är under 30 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågorna avses lösas genom att bebyggelsen ansluts till kommunens närbelägna ledningsnät sydväst om planområdet vid riksvägen, alternativt vid Idre skidstadion. Ledningarna bör kunna förläggas till väg- och allmänplatsmark.



Röda markeringar visar möjliga anslutningspunkter till det kommunala va-nätet.

Det kommunala reningsverkets kapacitet är i dagsläget i princip utnyttjad fullt ut. Kommunen har för att klara utbyggnaden av detta planområde, och ett antal andra projekt, ansökt om prövning hos länsstyrelsen för en utbyggnad av verket från dagens 8000 personekvivalenter (pe) till 23000 pe. Genomförs utbyggnaden klaras behovet från det aktuella området med marginal. Länsstyrelsen beslutar i frågan under hösten 2007. En planbestämmelse föreslås som anger att bygglov inte får ges förrän lämplig avloppslösning redovisats. Denna är tänkt att fungera till dess att länsstyrelsen tagit sitt beslut och reningsverket är utbyggt. Exploateringen av planområdet kommer sannolikt att ske etappvis under en längre tid och en första etapp kan tack vare ovanstående påbörjas innan utbyggnaden av reningsverket färdigställts.

Värme

I samband med plansamrådet har diskuterats möjligheten att använda förnyelsebar energi för uppvärmning. En tomt har lagts ut för en mindre fjärrvärmecentral för fliseldning, invid Bingtjärnsvägen. Anläggningen skulle förutom det nu aktuella planområdet även kunna försörja intilliggande villaområde samt en eventuell fortsatt utbyggnad öster om Häggbergsområdet. Värmecentralen får uppföras i en våning och största sammanlagda byggnadsarea är 12 % av fastighetsarean vilket motsvarar cirka 210 m².

El

Den luftledning för el som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning kommer att ersättas med jordkabel i samband med områdets utbyggnad. Denna jordkabel förläggs till allmänplatsmark. En transformatorstation kommer att placeras i anslutning till det södra områdets infart.

Avfall

Fastigheternas avfall källsorteras och avhämtas i enlighet med kommunala bestämmelser och producentansvar.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft. Kommunen är huvudman för vägar och allmänna platser. En planbestämmelse har införts om att bygglov får ges först när avloppsfrågan är löst.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av MONDO arkitekter Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt och planeringsarkitekt MSA Tor Hagman som handläggande arkitekt. Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun.

MONDO arkitekter Dalarna AB

Kurt Axelsson
arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
planeringsarkitekt MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2007

Reviderad i januari 2008

Laga kraft 2008-05-02

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Exploateringen avses inledas så snart planen vunnit laga kraft. Planarbetet beräknas kunna slutföras under hösten 2007 med sikte på en antagen detaljplan i december 2007, som sedan vinner laga kraft i januari 2008.

Färdigställandet av hela området är beroende av efterfrågan på villatomter respektive lägenhetsboende.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från den dag då planen vinner laga kraft. Detta beroende på att utbyggnadstakten är osäker.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för vägar och allmänna platser och ansvarar för utbyggnaden av gator och va. Fortum ansvarar för utbyggnaden av elnätet.

Respektive fastighetsägare till avstyckade tomter ansvarar för åtgärder på egen fastighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvartersmarken för bostadsändamål avstyckas och där kommer nya fastigheter att bildas. Bostadsfastigheterna kan fastighetsbildas i enlighet med plankartan. Detaljplanen reglerar dock inte tomtindelningen inom respektive kvarter varför annan fastighetsindelning än den illustrerade kan bli aktuell. Exempelvis anger planen alternativa sätt att bebygga delar av det centralt placerade kvarteret.

Den centralt placerade lekplatsen ska utgöra en gemensamhetsanläggning som omfattar samtliga nya bostadsfastigheter söder om Bingtjärnsvägen.

I övrigt kommer naturmark att ligga kvar inom den kommunägda fastigheten Idre 13:115.

EKONOMISKA FRÅGOR Planekonomi

Några planekonomiska utredningar har inte genomförts. Kommunens exploateringskostnader ska täckas genom försäljning av tomter och anslutningsavgifter för va.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utöver genomförda utredningar ska radonundersökning genomföras av fastighetsägaren innan exploatering, i samband med byggsamråd. Utbyggnad av vägar, vatten och avlopp behöver detaljstuderas före utbyggnad.

Genomförande av fjärrvärmecentral kräver fortsatt utredning när det gäller behov, tekniskt utförande och omgivningspåverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Mondo arkitekter Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt och Tor Hagman, planeringsarkitekt MSA.

Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun.

Mondo arkitekter Dalarna AB

Kurt Axelsson
arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
planeringsarkitekt MSA