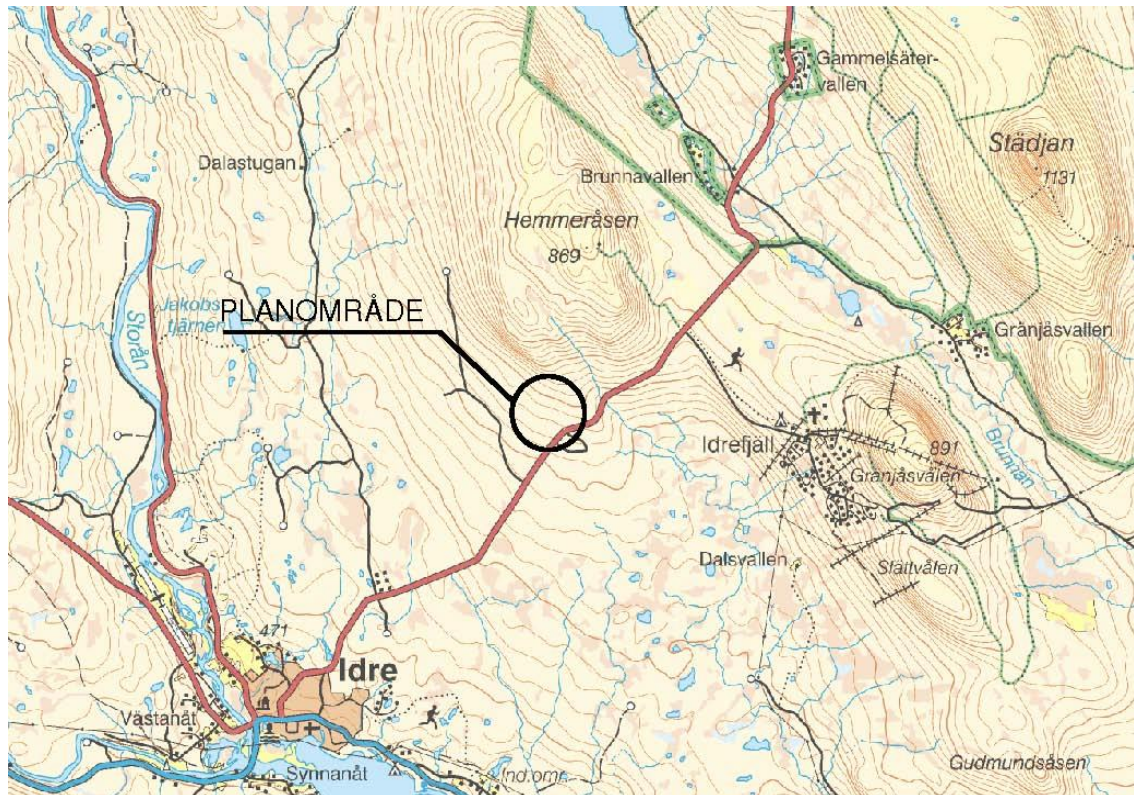




Detaljplan för
Idre Himmelfjäll, Etapp 1, Toppheden
(del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun
Dalarnas län

**PLAN-OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för Idre Himmelfjäll, Etapp 1, Toppheden (del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun, Dalarnas län. Upprättad juni 2009

PLANBESKRIVNING

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ändra en nyligen antagen detaljplan på en del av friluftsanläggningen Idre Himmelfjäll. Ändringen görs i form av helt ny detaljplan. 2007 utarbetades en detaljplan över området. Sedan dess har exploatören låtit en internationellt verksam konsult, International Alpine Design (I.A.D), göra en s.k. masterplan över hela Hemmeråsen. I denna plan är bl.a. gatunätet och tomternas utformning ändrade. Detta bl.a. för att möjliggöra s.k. Ski-in/ski-out-boende. För att kunna genomföra fastighetsbildning görs denna ändring i form av en helt ny detaljplan. Denna detaljplan är således en anpassning till svenska förhållanden av I.A.D:s masterplan. I planförslaget ingår bostadsenheter i form av både enskilda och gruppbyggda fritidshus med flera bostadslägenheter. Planen omfattar även en ca 600 meter lång lift med skidhotell och pister samt en parkeringsplats med utrymme för servicebyggnader.

Då samtliga allmänna frågor nyligen belysts i samband med planarbetet under 2007 och inga väsentliga ändringar av planen avses göras har avsikten varit att hantera planarbetet med s.k. enkelt förfarande om inga principiella yttranden inkommit under samrådet.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästslutning, norr om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.
Areal	Planområdets areal uppgår till cirka 30 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 översiktsplanen 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

För området gäller befintlig detaljplan som vunnit laga kraft upprättad av SWECO 2008-02-12



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 80 meter, från 703 möh i planområdets norra gräns och ner till 623 möh vid Nipfjällsvägen.

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 södra 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.

Fritidshustomter.

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

Minsta tomtstorlek 1200 m²

Byggnad med högst 8 bostadslägenheter/byggnad

Största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean.

Största byggnadsarea för enskild byggnad 300 m²

Bostäder och hotell

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. Sutterängvåning får anordnas utöver högsta angivet våningsantal. Då sutterängvåning 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.

Bostäder och hotell (BK1)

Bostäder och hotell.

Största byggnadsarea 300 m².

Byggnaderna skall uppföras så att framtida uppdelning i

separata fastigheter för bostads- respektive hotell och restaurangändamål möjliggörs.

Handel och hotell (HK) Handel, hotell, avfallshantering,
Största byggnadsarea är 500 m²

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) Centralt i planområdet planeras en skidpist med lift att anläggas. Skidliften är inom planområdet drygt 600 meter lång. Inom området kan byggnader och anläggningar som behövs för själva skidliften uppföras.
Största byggnadsarea är 250 m².

Liftförbindelse till Idre Fjäll

I framtida utbyggnad finns i översiktsplanen planerad liftförbindelse med Idre Fjäll öster om planområdet. Byggnadsnämnden i Älvdalens kommun har beviljat plantillstånd för en detaljplan över det område där förbindelseliften planeras.

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.

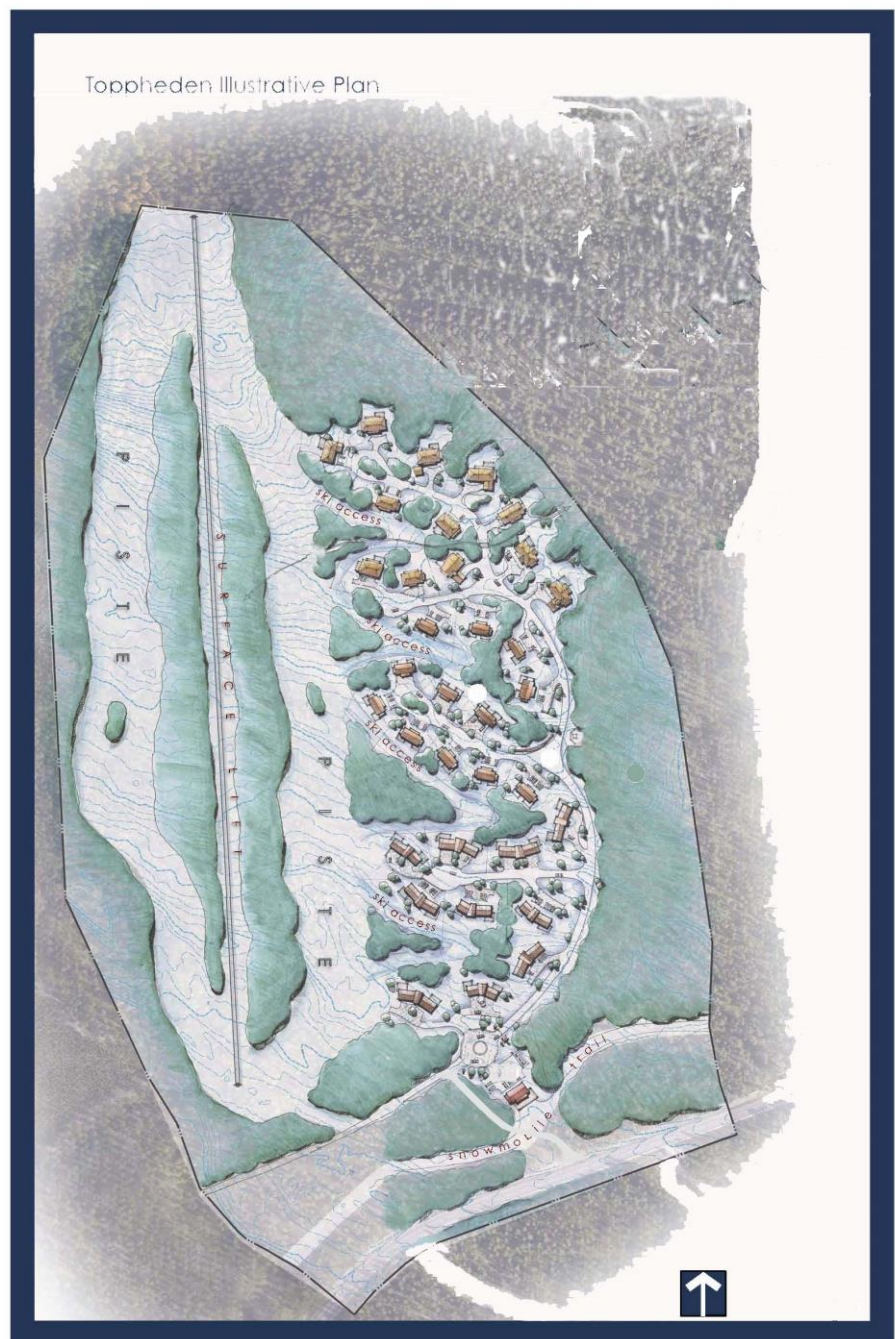
Offentlig och kommersiell service i form av apotek, kyrka, matbutik, post, frisör och en handfull småbutiker m.m. finns i Idre tätort.

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

Området sluttar kraftig ned mot Nipfjällsvägen, 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. Parkeringsplatsen i planområdets södra del ska kunna anpassas för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tillgängligheten i övrigt prövas i samband med bygglov.

Vägar och trafik

Biltrafik (GENOMFART, LOKALGATA)

Planområdet trafik matas från Nipfjällsvägen via lokalgator. 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%). Anslutningen mot Nipfjällsvägen kan emellertid anläggas med trafiksäkert viloplan.

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 140 meter från vägen och kommer inte att störas av buller från fordonstrafik. Bullerfrågorna bör dock beaktas vid projektering.

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

Grundvattennivån har översiktligt bedömts ha tillräcklig kapacitet och genomströmning för att försörja bostäderna. Vattenförsörjningen till bebyggelsen i planområdet bör därför kunna ske med borrhälsbrunnar på ett antal platser inom planområdet. För att tillgodose god försörjning planeras även en högvattenreservoar inom planområdets norra del.

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 en upphandling av projektet, som är tänkt att bedrivas som s.k. partnering. Utbyggnaden av reningsverket beräknas vara klar 2010/11.

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.

I samband med den tidigare detaljplanen togs en VA-utredning samt en hydrogeologisk studie fram av Sweco VIAK. Där beskrivs vatten- och avloppsfrågor ingående.

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 centrumbyggnad 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 förknippade 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