

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Hjelmbacken, Idre Fjäll

Älvdalens kommun
Dalarnas län
2021-02-24

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på granskning i form av utställning under perioden 2 februari – 16 februari 2021 på kommunens kontor i Idre, biblioteket i Särna och kontaktcenter i Älvdalens kommunhus. Granskningshandlingarna har utsänts med post till berörda sakägare och myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Planhandlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida, www.alvdalen.se under granskningstiden.

INKOMNA YTTRANDEN

Vid granskningstidens utgång hade 9 yttranden inkommit. Inkomna yttranden redovisas alternativt sammanfattas där lämpligt. Eventuella uppenbara stavfel som inte påverkar yttrandets innebörd kan ha åtgärdats för läsbarhetens skull.

Till yttranden bifogade bilder och diverse textformat redovisas inte i samrådsredogörelsen, fullständiga yttranden finns att tillgå hos samhällsenheten på Älvdalens kommun.



INNEHÅLL

Hur utställningen bedrivits	1
Inkomna yttranden	1
Innehåll	2
1 Länsstyrelsen Dalarna	3
2 Lantmäteriet	3
3 Trafikverket.....	4
4 Älvdalens Vatten och Avfall AB	4
5 Brandkåren Norra Dalarna	5
6 Samhällsenheten Miljöavdelningen	5
7 Samhällsenheten Byggavdelningen	5
8 Samhällsenheten Fiber	6
9 Fastighetsägare Idre 80:249.....	6
10 Slutsats	8
11 Granskningsutlåtandet utfört av.....	8



1 LÄNSSTYRELSEN DALARNA

Överprövningsgrundande synpunkter

Hälsa och säkerhet

Det är positivt att planhandlingarna nu beskriver ett antal funktionella systemlösningar för den dagvattenproblematik som identifierats. Dagvattenutredningens förslag på fördröjande diken längs gator och vidare till våtmark sydost om bebyggelsen är dock inte tillräckligt säkerställt i planen. Planbeskrivningen behöver beskriva mer utförligt vilka skyddsåtgärder som vidtas och hur snöröjningen ska fungera för att inte hindra avrinningen. Vidare behöver de åtgärder som inte säkerställs i plankartan införas i ett exploateringsavtal. Vid exploatering är det betydelsefullt att dagvatten-lösningarna dimensioneras i tillräcklig omfattning för att säkerställa att kapaciteten inte överskrids.

Diket vid foten av den branta sluttningen (dike1) behöver anläggas innan bebyggelse uppförs. Detta säkerställs genom att införa en bestämmelse enligt 4 kap. 14 § plan- och bygglagen i plankartan. Diket ligger inom område med naturvärden. Det är önskvärt att diket anläggs med försiktighet så att, om det är möjligt, träd och vegetation kan bevaras.

Övrigt

Planbestämmelse

Bestämmelsen gällande stenkista är otydlig. Det framgår inte att det krävs en stenkista per fastighet och vilken volym som avses (vattenvolym eller grusvolym).

Plankartan saknar revideringsdatum.

1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av snöröjning.

Plankartan kompletteras med administrativ bestämmelse om villkor för lov. Bestämmelsen utformas så att bygglov inte får ges förrän erforderliga dagvattendiken, gator och vändplatser kommit till stånd.

Bestämmelsen gällande stenkista förtydligas.

Plankartan kompletteras med revideringsdatum.

2 LANTMÄTERIET

Delar av planen som bör förbättras

ENSKILT HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen på s. 10 framgår att Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för genomförandet av detaljplanen. Det är ok. Dock behöver beskrivningen förtydligas med att när huvudmannaskapet läggs ut som enskilt åligger ansvaret för de allmänna platserna fastighetsägarna. Även om det under en längre tid varit en fungerande lösning i området att någon annan tar hand om den allmänna platsen så kan det räcka att en fastighetsägare begär hos Lantmäteriet att gemensamhetsanläggning ska bildas för den allmänna platsen för att det inte längre ska vara en fungerande lösning. Det är då viktigt att den som avser köpa en av de nya fastigheterna kan förstå att det enskilda huvudmannaskapet kan bli förenat med framtida kostnader.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

STORA AREALER MED NATUR

Inom planområdet är det mycket stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad och mer knuten till exploatörens markinnehav än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser.

Då allmänna platser ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap kan det finnas risk att storleken på naturmarken bedöms vara överdimensionerad för att uppfylla en väsentlig betydelse för fastighetsägarna, i samband med bildande av gemensamhetsanläggning. Risk finns att området inte kommer att skötas i framtiden. Se därför över om syftet med att bevara naturmarken enligt detaljplanen, kan göras på ett lämpligare sätt.

2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Planbeskrivningen förtydligas kring allmän plats och huvudmannaskap.

Vad gäller grundkartan så har denna uppdaterats parallellt med planprocessen och bedöms fylla sitt syfte.

De stora arealerna med natur och tillhörande trädgållningsförbud har lagts in med hänsyn till dels naturvärdesbeskrivningen och den hackspett som lever här och dels med hänsyn till den geotekniska utredningen.

3 TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget emot detaljplanen.

3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Noteras.

4 ÄLVDALENS VATTEN OCH AVFALL AB

Nodava har följande erinringar på förslaget:

1. Vi noterar att det inte framgår hur VA ska förläggas i plankartan. Den tekniska lösningen förklaras inte heller i planbeskrivningen. Den tekniska lösningen bör planeras av ansvarig före detaljplanen antas för att få till utrymmen för VA-anläggningen. I anläggningen kan även ingå t.ex. pumpstation eller tryckstegring beroende på hur området ser ut. Om sådant behov finns måste område tas ut för ändamålet i detaljplanen.
2. Att område ska tas in i verksamhetsområde kan inte beslutas i en detaljplan, det beslutet kan enbart tas av kommunfullmäktige.

4.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

VA kommer förläggas i gatumark. Om det skulle visa sig nödvändigt så kan även ledningarna dras i naturmark utan att detta kräver u-område. Stiftelsen Idre Fjäll äger all mark i planområdet och kommer säkra område eventuella områden för ledningar innan fastigheter läggs ut till försäljning.

I planbeskrivningen står skrivet att beslut om verksamhetsområde tas i samband med detaljplanens antagande.

5 BRANDKÅREN NORRA DALARNA

BRAND har tidigare (2020-03-07) yttrat sig i ärendet:

- Tillgången till släckvatten borde redan vara uppfylld i och med befintlig anläggning på Idre Fjäll men detta bär säkerställas.
- Beakta tillgången till byn med avseende på brandkåren tunga fordon, det bör exempelvis finnas möjlighet att vända eller använda "rundkörning".

Efter att ha tagit del av de nya inkomna handlingarna vill BRAND framföra:

- I planbeskrivningen under kapitel 2.6.1 Biltrafik framgår att vissa vägar som leder till bostadshus inte är farbara vintertid (endast med snöskoter). För att möjliggöra en snabb räddningsinsats får detta inte medföra att avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och bostadshuset överstiger 50 meter även vintertid.
- BRAND noterar att vändzoner ritats in i det nya kartunderlaget. BRAND välkomnar detta och vill endast påminna om att dessa utformas tillräckligt stora för att räddningstjänstens fordon ska kunna nyttja vändzonerna.

5.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Samtliga vägar inom planområdet kommer underhållas men den väg som leder till planområdets norra del passerar idag en skidbacke, vilket leder till att idag inte används vintertid. Parallellt med detta planerande löper en diskussion för att lösa vägdragningen genom en tunnel, detta för att kunna använda vägen året runt. Räddningstjänstens fordon når samtliga av planförslagets föreslagna fastigheter genom den södra tillfartsvägen.

Vändplatserna i planområdet har en radie på 10 meter vilket bedöms som tillräckligt för stora fordon.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän dagvattendiken, gator och vändplatser kommit till stånd.

6 SAMHÄLLENHETEN MILJÖAVDELNINGEN

Miljö har tagit del av handlingarna. Förutsatt att avlopp och dricksvatten hanteras gemensamt i planområdet har vi ingen erinran.

6.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Noteras.

7 SAMHÄLLENHETEN BYGGAVDELNINGEN

Byggavdelningen har lämnat yttrande kring bland annat:

- Färgsättning på bandtäckt plåt.
- Avstånd mellan garageport och gata bör vara 6 meter.
- Bestämmelse f_3 saknas i planbestämmelserna men återfinns i plankarta.
- Bestämmelse f_4 , saknas på plankarta men återfinns i planbestämmelserna



- Vägöverfart över pist, den norra tillfartsvägen, bör anläggas för åretruntrafik direkt inför byggstart i området.
- Uppmärksammat vissa brister i planbeskrivningens formaliteter.

7.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

- Plankarta justeras vad gäller färgsättning på bandtäckt plåt till att nu endast medge svart färg.
- Planbestämmelse kring garageports avstånd till gata införs.
- Bestämmelsen f_3 justeras och f_4 plockas bort från plankartan.
- Parallellt med denna detaljplan löper en diskussion kring att öppna upp norra tillfartsvägen även vintertid.
- Planbeskrivningen justeras utifrån de uppmärksammade bristerna.

8 SAMHÄLLENHETEN FIBER

Under rubrik 5.3.1 "ansvarsfördelning" står skrivet att Idre Fjäll ska ansvara för schakt av fibernät, det stämmer inte enligt det avtal som vi har med Idre fjäll. Älvdalens kommun ska förlägga och äga detta nät och förläggningen sker tillsammans med ELLEVIO när de schaktar för elnätet.

8.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Planbeskrivningen justeras utifrån yttrandet.

9 FASTIGHETSÄGARE IDRE 80:249

Idre fjälls långsiktiga utveckling

Vi vill inledningsvis påpeka att vi är positiva till en fortsatt utveckling av Idre Fjäll som en unik anläggning avseende såväl alpinskiidåkning, längdåkning och många andra former av fjällnära aktiviteter.

Inte minst i ljuset av Himmelsfjälls tillkomst och Coronakrisens påverkan på konjunkturen blir det mycket viktigt att försvara Idre Fjälls konkurrensfördelar och anpassa ambitionerna för att säkerställa att anläggningen även i framtiden har tillräcklig lönsamhet för att fortsätta utveckla ett friluftsliv och skidåkning i framkant.

Projektets omfattning, geoteknisk påverkan samt access till Dähliebyn

Det föreslagna projektet är enligt vår uppfattning, även efter utförda begränsningar i omfattning av antal fastigheter, fortsatt alltför omfattande (62 fastigheter med ca 740 bäddar och ca 600 personekvivalenter). Vi anser att ett mer rimligt antal fastigheter kan vara ca 40–50 i detta område för att minska trängsel, begränsa geotekniska risker samt behålla den idag fungerande balansen mellan i stort sett orörd natur samt närhet till skidåkning och andra bekvämligheter.

I tidigare inhämtade granskningsutlåtanden har bland annat Länsstyrelsen uttalat sig om risker för ras, förändrade dagvatten och infiltrationsströmmar samt påverkan på natur som medföljer detta projekt. För oss fastighetsägare som bor i direkt anslutning till den planerade nyanläggningen uppfattas de risker som Länsstyrelsen och SIG redan identifierat inte ha tillräckligt utvärderats, och på ett betryggande sätt kunnat avfärdas i det material som nu tillgängliggjorts. Vi känner en fortsatt oro kring att den planerade nyanläggningen negativt påverkar vår, och andra till projektet närliggande, fastigheter främst avseende risk för ras, dagvattenavrinning och medföljande risk för fukt och översvämning samt att det idag redan mycket låga (dåliga tryck) i vattentillförsel till vårt hus ytterligare försämras.

Vi är vidare, mht den nyanläggning som redan sker bl.a. på tomten 80:248 (där en

bostadsrättsförening uppför 15 lägenheter), oroliga för hur tillkommande trafik i området skall påverka access till fastigheterna samt de redan idag hårt belastade anslutningsvägarna där det redan idag är vanligt att parkering sker på anslutningsväg (och ej på tomterna).

Vi önskar med detta resonemang som grund dels att projektet ytterligare minskas i omfattning till ca 40–50 fastigheter där de redan inkluderade "Natur"-områdena mellan tomterna utökas på bekostnad av ca 10–15 av de föreslagna tomterna samt dels att det tydligare säkerställs att risker för förändrad dagvattenavrinning, översvämning och vattentillförsel (så att det till exempel går att duscha på kvällarna) till fastigheterna hanterats och även inkluderas som del av projektet samt tillkommande investeringar. Det framgår i det uppdaterade materialet att projektet nu beräknas pågå under en femårsperiod. Den tidigare uppskattningen var ca 15 år. Även om omfattningen av projektet är något mindre än tidigare förefaller den nu estimerade genomförandetiden som optimistisk och vi ifrågasätter hur det nya estimatet gjorts. Vi uppfattar det som sannolikt att projektet kommer att pågå under en lång tid (sannolikt betydligt längre än 5 år) och där vi som bor i fastigheterna i direkt anslutning till projektet kommer att ligga i kanten av en byggarbetsplats. Vi och våra hyresgäster får därför en negativ påverkan på boendemiljön och upplevelsen på Idre Fjäll vilket förstärker vår uppfattning att Hjelmbacken-projektet är för stort och omfattande och bör därför tas ned till en mer rimlig volym och mindre negativ påverkan på Dähliebryn.

Idre Fjälls framtida anläggning och kapacitet

Vi har fortsatt frågetecken kring vilka faktiska planer som finns för att parallellt utöka kapaciteten/upplevelsen i den existerande Idre Fjäll-anläggningen vad avser liftar, restauranger samt annan service. Det är i dagsläget redan långa köer (vi bortser ifrån den nu aktuella Covid-19 situationen) i centrala liftar under högsäsong samt svårt att hitta plats för restaurangbesök, inklusive Toppstugan som i stort sett är omöjlig att besöka under lunch/eftermiddag. Vi är frågande till hur en väsentlig ökning av besökare till Idre Fjäll, som en anläggningen Hjelmbacken, är tänkt att hanteras avseende kapacitet, tillgänglighet och upplevelse i anläggningen särskilt då detta inte finns beskrivet i det bifogade underlaget.

Sammanfattande synpunkter

1. Vi anser att projektet borde minskas i omfattning. Rimligen kan 40–50-talet hus vara en nivå där alla våra frågeställningar kan beaktas. Vi föreslår att större Natur-områden med bibehållen skog sprängs in mellan tomterna.
2. Vi saknar fortsatt underlag för att bedöma riskerna med byggnation så nära befintliga fastigheter på Alpinvägen som föreslagits och önskar utökad information om detta samt tydlighet om ansvar i det fall bygget leder till skador och kostnader för grannfastigheterna nedanför. Vi ser fram emot tydligare information om var den nya sträckningen för "fjället runt" ska gå samt bekräftelse på att analys utförts avseende påverkan på befintliga fastigheter med risk för ras och smältvatten. Utrymmet mellan nya tomter och befintliga tomter är inte stort på vissa sträckor och den otydligt skissade sträckningen av "fjället runt" är i delvis i ett brant område. Det benämns i planbeskrivningen som ett naturspår men i princip motsvarar det en väg då stora spårmaskiner ska kunna köra där vilket vi undrar hur detta kommer att påverka både befintliga och nya fastigheter som ligger i anslutning till "fjället runt"-spåret.
3. Vi anser att en tidsmässigt utdragen och otydlig utbyggnadsprocess inte är rimlig. När det är dags för beslut bör det projekt som då blir aktuellt delas upp i ett antal etapper med bestämda och rimligt komprimerade tidsfönster (1–2 år) för genomförande beslutas och att det ges möjlighet tänka efter/justera/stoppa projektet innan nästkommande etapp påbörjas.
4. Vi saknar beräkning/information av projektets påverkan av övrig infrastruktur samt hur Idre Fjäll tänker omvandla de medel som frigörs från en exploatering av exempelvis Hjelmbacken för att användas till utveckling och förbättring av den idag existerande



anläggningen på Idre Fjäll.

5. Vi vill att det förtydligas om planerad exploatering leder till ökade kostnader i någon form för idag befintliga fastigheter och hur dessa i så fall skall bäras.

9.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

Älvdalens kommun bedömer förslaget antal fastigheter som lämpligt. Vidare bedöms förslaget vara fullt genomförbart utan risker för ras, skred eller försämrade dagvattensituation, detta enligt utförda utredningar.

Det råder mycket hög efterfrågan på fjälltomter i området och inte minst inom Idre Fjälls anläggning, utbyggnadstakten i detta område bedöms därför bli snabb.

Idre Fjäll är en anläggning i utveckling och eventuellt kommande detaljplaner får visa på framtida planer.

Planbeskrivningen förtydligas kring att det bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar för allmän plats kan leda till ökade kostnader, detta gäller redan idag för allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

10 SLUTSATS

Inkomna yttranden har tillsammans med egna överväganden föranlett till justeringar i aktuell detaljplan.

11 GRANSKNINGSUTLÅTANDET UTFÖRT AV

Johan Olsson
Planarkitekt

Samhällsenheten, Älvdalens kommun