

Detaljplan för Camping och stugområde, inom Idre fjäll
(del av fastigheten Idre 80:1).
Älvdalens kommun, Dalarnas län.

Upprättad av GL Arkitekt o Konstateljé HB,

Samrådshandling februari 2019

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

OCH HUVUDDRAG Idre Fjäll turistanläggning står inför en expansiv planering och utbyggnadsfas. En viktig del i utvecklingen är att tillskapa en variation av boendeenheter inom anläggningen för att tillgodose gästernas framtida och nuvarande behov.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla ett område för bil och husvagnscamping, kvartersmak för boende i fritidshus och anläggningens serviceenheter.

Området ligger i närheten av anläggningens centrumområde med tillgänglighet till skidåkning, olika aktiviteter och anläggningens idrottsplats.

Detta ger turistanläggningen möjlighet att vidareutvecklas:

- dels genom att möta nuvarande/framtida behov av boende.
- dels erbjuda boende intill anläggningens aktivitets- och skidåkningsområde.
- dels att säkerställs utökad utbyggnadsmöjlighet för anläggningens serviceenhet.

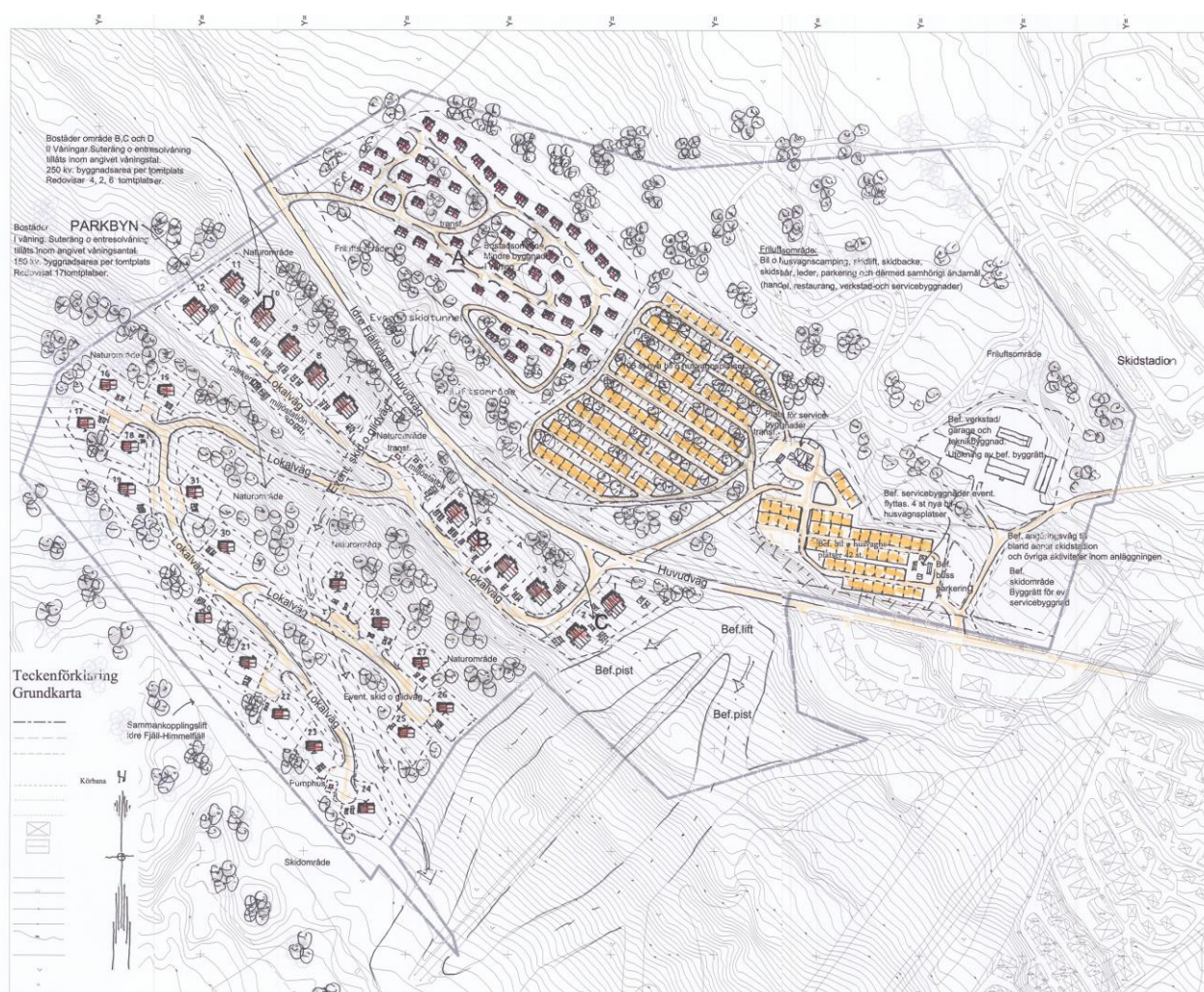
Planområdet innehåller befintligt campingområde utbyggt med 42 campingplatser och serviceenheter för campinggästernas behov. Serviceenheter för anläggningens nuvarande behov, skidområde med liftar, backar, skidspår och leder för olika aktiviteter.

Tillfälligt bygglov för ytterligare 56 campingplatser och servicebyggnader är beviljat.

Detaljplanen ger totalt en utbyggnadsmöjlighet för ca 160 campingplatser med erforderliga serviceenheter. Något boende i fritidshus finns inte idag inom planområdet.

Kvartersmark för boende i fritidshus

- anläggningens nuvarande och framtida behov av bostäder för fritidsboende ca 600 meter väster om Idre Fjäll centrum.
- planbestämmelser med byggrätt som medför ändrad markanvändning i nu gällande detaljplaner och områdesbestämmelser.
- område för bostäder avgränsas genom användningsbestämmelser med olika byggrätter i olika bostadskvarter och enskilda tomter.
- plats för miljöstation.
- illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad inom område A, B, C, D och Park byn.



Del av illustrationskarta

FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP, MB Någon risk för påtaglig skada på riksintresset eller andra allmänna intressen enligt 3,4 och 5 kap. miljöbalken (MB) föreligger inte. Särskild hänsyn till det rörliga friluftslivet har beaktats genom att området även innehåller allmänt tillgänglig naturmark. Markanvändningen för fritidsbostäder medför inte att gällande miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

Miljöbedömning Planområdet är tidigare planlagt som kvartersmark för friluftslivet, idrottsändamål och parkeringar för anläggningens verksamhet. Planområdet är delvis ianspråktagit för dessa verksamheter.

Planens huvudsyfte är att ge anläggningen förutsättningar att utveckla befintlig verksamhet delvis i linje med tidigare detaljplaner och ett behov att förstärka boendekapaciteten för anläggningen inom dessa områden.

Den samlade bedömningen är enligt den behovsbedömning som gjorts att en utbyggnad enligt detaljplanen kan utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

PLANDATA

Plan och bygglagen Planhandlingarna är framtagen med stöd av plan och bygglagen, PBL.2010:900

Lägesbestämning Planområdet är beläget strax väster om Idre Fjälls centrum och omfattar:

- en del av Idre Fjällvägen ca 400 meter
- ett område på ca 26.5 ha nordost om och utmed Idre Fjällvägen. Området är delvis ianspråktagit för camping, skidområde, rekreation, och servicebyggnader för anläggningens behov
- ett område på ca 21.0 ha sydväst om och utmed Idre Fjällvägen Området är delvis ianspråktagit för skidområde, del av Askbacken, rekreation, ledningsområde för avloppsledning och servicevägar.

Planavgränsningen är geografisk med hänsyn till behov av förändrad och angränsande detaljplaners markanvändning.

Areal Planområdet omfattar en areal av ca. 50.0 ha

Markägo - förhållanden Stiftelsen Idre Fjäll äger marken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen i planområdet

Miljöbalken 4:2

Planområdet ligger inom riksintresseområde för det rörliga friluftslivet enligt MB 4:2, "Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset". Geografiska bestämmelser enligt MB kap. 4 § 2 gäller i stort sett området inom hela Idre socken och därmed även inom föreliggande planförslag.

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området berörs hela området av riksintresset.

I de geografiska bestämmelserna framgår att exploateringsföretag får komma till stånd i dessa områden om det kan ske på så sätt att de inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av det lokala näringslivet. I 2 § framgår att turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Närliggande riks - intresseområden

Riksintresse för friluftsliv

Städjan-Nipfjället.

Planområdet berörs av riksintresset.

Riksintresse för naturvård

Långfjället - Juttulslätten - Nipfjället - Städjan

Riksintresseområdet består av Städjan-Nipfjällets naturreservat.

Förutsättningar för att områdets naturvärde skall bibehållas är att karaktären av oexploaterad, vildmarksartad fjäll-, skogs - och myr - område bevaras.

Natura2000 - område.

Skapandet av Natura 2000-områden är en av EU:s viktigaste åtgärder för att bevara den biologiska mångfalden.

Städjan-Nipfjällets Natura 2000-område syftar till att värna naturtyper och livsmiljöer.

De ovan nämnda närliggande riksintresseområdena för friluftsliv, naturvård och Natura 2000-området är belägna närmast ca 2,0 km norr om planområdet.

Riksintressen för Rennäringen

Riksintresset för rennäringen enligt MB 3kap§5 enligt länsstyrelsens RUM material. (RUM Regionalt underlagsmaterial). Riksintresset är beläget norr och söder om planområdet.

Övriga närliggande intresseområden

Friluftsliv

Enligt naturvårdprogram för Kopparbergs län gränsar detaljplaneområdet till en mindre del i dess nordvästra del.

Naturvårdsprogrammet anger bl.a. etablerad friluftsverksamhet.

Miljömål

Exploateringen är inte av den omfattningen att det nationella miljömålet "*storslagen fjällmiljö*" inte kan upprätthållas.

Översiktliga planer

Kommunen antog en översiktsplan för kommunens norra delar 2009 09 28.

Exploateringen överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner och områdes- bestämmelser

För planområdet och angränsande område gäller detaljplan som vunnit laga kraft 1988-04-25, 2001-06-29, 2003-04-28 och december 2011. Områdesbestämmelser laga kraft 1988-12-16 och 2002-03 -21.

Detaljplan från;

- 1988-04-25 föreskriver för nu aktuell del av planområdet skidbacke och skidlift. Detaljplanen berör en mindre del inom detaljplanens sydvästra del.

- 2001-06-29 föreskriver för nu aktuell del av planområdet, parkering, vägområde, idrott, friluftsområde. Inom friluftsområdet gäller byggrätt för verkstads och servicebyggnader och skidlift, skidbacke. En större del av detaljplanens västra del berörs.

- 2003-04-28 föreskriver för nu aktuellt planområde vägmark, bostäder och hotell. Detaljplanen berörs marginellt inom detaljplanens västra del.

-2011 december föreskriver för nu aktuellt planområde skidbacke med lift. Detaljplanen berörs marginellt inom detaljplanens nordöstra del.

Områdesbestämmelser:

- 1988-12-16 föreskriver för nu aktuell del av planområdet rekreatiomsområde. En större del av områdesbestämmelserna berörs.

- 2002-03-21 föreskriver för nu aktuell del av planområdet anläggningsbunden rekreation, rennärning och friluftsliv. Områdesbestämmelserna berör en mindre del inom dess norra och södra del.

I planförslagets har redovisade markanvändningen samordnas med angränsande detaljplaners markanvändning.

**Kommunala beslut i
övrigt** Kommunstyrelsen har beslutat att ställa sig positiv till detaljplanering av området.

Tillfälligt bygglov för 56 campingplatser inom området med servicehus är beviljat.

Planbesked beviljades 2018-04-24 samtidigt beslutades att detaljplanen kan ställas ut för samråd när kompletta handlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR

**Riksintressen i plan-
området** Geografiska bestämmelser MB kap 4§2. Gällande natur och kulturvärden.

Detaljplanen överensstämmer med riksintresset eftersom exploateringen stärker det lokala näringslivet och därmed den bofasta befolkningens möjlighet till försörjning.

Planbeskrivning. Samrådshandling

Exploateringen skadar inte påtagligt befintliga natur- och kulturvärden och i övrigt närliggande riksintressen.

Rekreation och friluftsliv

Inom Idre Fjäll är besöksnäringen den huvudsakliga. Besöksnäringen är den klart största i fasta anläggningar hotell/stugbyar, enskilda fastigheter (fritidshus), skidanläggningar med skidliftar 28 nedfarter 41 och spåranläggningar. Idre Fjäll erbjuder idag anläggningsbundna aktiviteter för såväl motion som tävling och träning. Detta betyder att besökare i huvudsak styrs till anläggningsområdet.

Inom planområdet förekommer skid- och vandringsleder m.m. Spår och leder har direkt koppling till angränsande rekreationsområden.

Detaljplanen skapar förutsättningar att förstärka anläggningen genom att ge byggrätter som motsvarar utveckling i ett 15 års perspektiv. Detta får betraktas som en komplettering av tidigare utbyggd service och boende där besöksnäringen dominerar. Därmed säkerställs en positiv möjlig utveckling av rekreation och friluftsliv för anläggningens gäster.

Natur

Inom planområdet redovisas en del område som naturområden. Med naturområden menas icke anlagda friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom städning. Naturområden kan i mindre omfattning inrymma motions slingor etc. Fordonstrafik kan i mycket begränsad omfattning inrymmas på naturområden t.ex. för att nå en viss anläggning. Med bestämmelsen säkerställs att området inte bebyggs med annat. Det innebär en säkerhet för omkringboende. Att ett område får bestämmelsen, naturområde innebär dock inte att naturen måste bevaras som den var när planen vann laga kraft utan att området får skötas som om natur enligt skötselplan eller ortens sed, vilket innebär röjning och avverkning.

Friytor

De bostadskvarter, tomter, campingområde och skidområden som redovisas i planen påverkar inte anläggningens friområde i negativ riktning, utan tvärtom, ger underlag för bättre utnyttjande av anläggningens friytor.

Bebyggelseområden Befintlig

Befintlig bebyggelse

Innehåller i huvudsak:

- befintligt bil o husvagnscamping 42 platser med servicebyggnader för anläggningens behov.
- skidområden med anlagda skidspår och leder för olika fritidsaktiviteter som vandring etc. Skidbackar och liftar.
- servicebyggnader /garage för pistmaskiner och teknikbyggnad för anläggningens vattenförsörjning.
- vägar

Planbeskrivning. Samrådshandling

FriluftsområdeNordost och sydväst om och utmed Idre Fjällvägen

Inom planförslaget nordost om och utmed Idre Fjällvägen samt ett mindre område sydväst om och utmed Idre Fjällvägen är till vis del

Nordost om och utmed Idre Fjällvägen

Inom områdets östra del är en del bebyggelse uppförd.

- servicebyggnader för anläggningens behov som servicebyggnader för pistmaskiner, garage, teknikbyggnad för snötillverkning m.m.
- skidspår med koppling till skidstadion och övrigt spårssystem.
- En del av nuvarande barnområde några mindre skidliftar och skidbackar. En mindre parkering som idag utnyttjas i huvudsak som bussparkering.

Området angörs från Idrefjällvägen med befintlig angöringsväg. Angöringsvägen leder vidare utanför planområdet upp till skidstadion och övriga aktivitetsområden. Angöringsvägen redovisas på illustrationsplanen.

Sydväst om och utmed Idre Fjällvägen

Inom områdets sydvästra del är en mindre del utbyggt med skidlift och skidbackar. Dessutom några servicevägar för inspektion av avloppsledningar.

För övrigt innehåller de båda områdena skogsmark som utnyttjas som friluftsområde för anläggningens gäster.

Camping

Inom områdets norra del finns utbyggt 42 bil och husvagnsplatser med servicebyggnader för anläggningens nuvarande behov. Området angörs från Idrefjällvägen med befintlig angöringsväg.

Detaljplanen redovisar en avgränsning av campingområdet med egenskapsgräns inom N-området. Området har en areal på 5.9 ha

Inom campingområdet redovisas byggrätt för servicebyggnader för områdets behov och markområde för utbyggnad av bil och husvagnsplatser.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad utöver de nu uppförda 42 platserna ytterligare 106 bil och husvagnsplatser.

Dessutom placering av servicebyggnader för campinggästernas behov.

Verkstad, garage

Inom områdets östra del finns utbyggt garage för fordon och teknikbyggnad för anläggningens vattenförsörjning. Totalt är området bebyggt med ca 1300 kvadratmeter byggnadsyta.

Området angörs från Idre Fjällvägen med befintlig angöringsväg.

Vägar och trafik

Campingområdet.

Området angörs med två befintliga angöringsvägar från Idre Fjällvägen med anslutning till planerad plats för framtida servicebyggnader. Angöringsvägarna ansluter till befintligt och planerade vägar inom området.

Kollektivtrafik	<p>Kollektiva busstransporter med busshållplats finns från Idre by till Idre Fjälls centrum.</p> <p>För anläggningens gäster har Idre Fjäll utvecklat ett internt kollektivt transportsystem inom huvudanläggningen, ett traktortåg med ett antal vagnar. Tåget cirkulerar mellan anläggningens stugområden, olika aktiviteter och Idre Fjälls centrum. Denna åtgärd minskar behovet av dagliga transporter inom anläggningen.</p> <p>Planområdets läge i anslutning till Idre Fjälls spår och liftsystem ger gästerna möjlighet att använda anläggningens traktortåg för att nå övriga aktiviteter inom anläggningen och för att återvända efter skidåkning. Detta leder till betydelsefulla miljövinster i form av minskade dagliga transporter.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Marken inom området består av morän.</p> <p>Någon grundundersökning har ej utförts. Fastighetsägaren ansvarar för att grundundersökning utförs som underlag för val av grundläggningsmetod. Området bedöms ha god bärighet för såväl husgrundläggning som vägöverbyggnad.</p>
Radon	Före exploatering kommer området att radonundersökas.
Fornlämningar	Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

PLANFÖRSLAGET

Innehåller i huvudsak:

- utökning av befintlig bil o husvagnscamping till ca 150 platser med byggrätt för erforderliga servicebyggnader.
- byggrätt för nytt bostadskvarter för mindre stugenheter strax väster om bil o husvangscampingen.
- byggrätt för tre bostadskvarter som kan indelas i två respektive fyra och sex tomtplatser.
- byggrätt för bostäder fördelade på 17 tomtplatser där varje tomtplats omges delvis av allmän plats, naturområde inom planområdets sydvästra del.

De planerade förändringar som detaljplanen medför i nu gällande detaljplaner och områdesbestämmelser förstärker anläggningens framtida utveckling positivt.

Campingområdet som helhet ingår i användningsbestämmelsen N friluftsområden. Inom området där campingplatserna med tillhörande servicebyggnader avses att uppföras redovisas med egenskapsgräns med olika byggrätter.

- utnyttjandegraden är 1500 kvadratmeter byggnadsarea
- byggnadshöjd 5,5 meter
- antal våningar I

Verkstad, garage

Med hänsyn till anläggningens nuvarande och framtida mark- och bebyggelsebehov har anläggningsområdet för verkstads- och servicebyggnader justerats i omfattning till förmån för lämpligare utbyggnadsriktning.

Gällande utnyttjandegraden har utökats med 2100 kvadratmeter byggnadsarea för att möta framtida behov.

N området avgränsas genom användningsbestämmelser med olika byggrätter. För detta område anges:

- utnyttjandegraden är 4000 kvadratmeter byggnadsyta.
 - byggnadshöjd 12.0 meter
 - antal våningar tre
-

Ett mindre N- område inom områdets sydöstra del är en del av nuvarande barnområde. Barnområdet innehåller några mindre skidliftar och skidbackar.

Med hänsyn till Idre Fjäll, anläggningens nuvarande och framtida mark- och bebyggelsebehov har byggrätt införts för att ge möjlighet till uppförande av en ankomstcentral i ett strategiskt läge inom anläggningen.

N området avgränsas genom användningsbestämmelser med olika byggrätter.

För detta område anges:

- utnyttjandegraden är 1000 kvadratmeter byggnadsyta.
 - byggnadshöjd 8.0 meter
 - antal våningar två
-

Ett större N område angränsar delvis till Idre Fjällvägen, camping, verkstad, garage och skidstadion nordost om planområdet. Området innehåller en del leder för olika aktiviteter som tillhör friluftslivet som leder för skidåkning och vandring m.m.

Området har avgränsats med hänsyn till närliggande skidstadions behov av spår och leder för sin verksamhet och tillgänglighet för planerat boende inom camping och stugområde och planerad anslutning skidtunnel under Idre Fjällvägen. Skidtunneln ansluter till planerad skid- och glidväg genom planerade bostadsområden inom sydvästra delen av planområdet till Askebackens dalstation.

För att ge möjlighet att uppföra mindre byggnader som kan öka trivsel för gästen och eventuella byggnader för tekniska installationer redovisas en mindre byggrätt.

N området avgränsas genom användningsbestämmelser med olika byggrätter.

För detta område anges:

- utnyttjandegraden är 200 kvadratmeter byggnadsyta.
 - byggnadshöjd 3.5 meter
 - antal våningar en
-

Sydost om Idrefjällvägen inom planområdets sydöstra del ingår en mindre del av befintlig skidbacke Askebacken med skidlift.

Området innehåller del av lift och skidbacke

N området avgränsas genom användningsbestämmelser med olika byggrätter.

För detta område anges:

- utnyttjandegraden är 50 kvadratmeter byggnadsyta.
 - byggnadshöjd 3.5 meter
 - byggrätt på en våning
-

Sydväst om Idrefjällvägen redovisar detaljplanen en skid- och glidväg i sluttning. Sträckning är från planerad tunnel vid Idre Fjällvägen genom planerade bostadsområden till Askebackens dalstation.

Skid- och glidvägen är ca 12 meter bredd och längd ca 440 meter.

Skid- och glidvägen ökar tillgängligheten för främst gäster/boende inom planområdet att nå anläggningens skidsystem genom anslutning till Askebackens dalstation.

Säkerheten för korsande skidåkning och fordon på allmän väg påtalas genom uppskyllning för såväl korsande skidåkning som fordon.

Detta är vanligt förekommande inom anläggningen.

I planområdets sydvästra del redovisar detaljplanen en mindre del av skidområde. Detta för att möjliggöra utbyggnad av förbindelselift mellan Idre Fjäll och Himmelfjäll på Idre Fjälls fastighet Idre 80:1 N området avgränsas genom användningsbestämmelser

Inom N- områden redovisas även planbestämmelser

- för vissa delar har utformning och färgsättning reglerats som fasaders materialval, tak och färgsättning med syfte att uppnå ett enhetligt formspråk och god helhetsverkan.
 - administrativ bestämmelse har införts om ändrad lovplikt för att underlätta den formella bygglovsprocessen.
-

Fritidshusområden Bostäder

Detaljplanen anger följande.

En övergripande intention med byggnadernas gestaltning inom samtliga bostadskvarter är att genom planbestämmelser uppnå en enhetlig bebyggelsekaraktär inom de olika bostadskvarteren.

De olika bostadskvarteren redovisar olika byggrätter. Därmed skapas variationsrik bebyggelse.

Eftersom det kan innebära svårigheter i tolkning vid lovgivning har inte planbestämmelsen delats i huvudbyggnad och komplementbyggnader.

Genom införande av planbestämmelser som reglerar taks utformning som sadeltak, taklutning och i materialval är syftet att varje område skall få ett enhetligt formspråk och en egen identitet.

Ett område för bostadsändamål är beläget i sluttning nordväst om Idre Fjällvägen och redovisas som område A.

Fyra områden för bostadsändamål är belägna i sluttning sydväst om Idre Fjällvägen och redovisas som område B, C, D och Park byn.

Område A

Nordväst om Idre Fjällvägen.

Redovisas som område A på illustrationsplanen.

Inom den nordvästra delen av planområdet anger detaljplanen ett bostadsområde med utfartsmöjlighet till Idre Fjällvägen.

Bostadsområdet ligger i huvudsak omgiven av planbestämmelsen Friluftsområde för campingändamål och skidområde.

Detaljplanen anger följande.

Detaljplanen redovisar en avgränsning av bostadsområdet med användningsgräns för bostäder B.

Området har i planbestämmelser redovisats som s.k. elastisk plan som utmärks av viss förenkling beträffande dess innehåll.

Bostadsområdet har en markareal på ca 4.8 ha

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad av antalet byggnader och väganslutning till Idre Fjällvägen.

Största sammanlagda byggnads arean inom området är 5000 kvadratmeter. Största byggnadsarea per tomtplats är 100 kvadratmeter byggnadsarea. Byggnadshöjden är 3.5 meter. Området får indelas i tomter. Minsta storlek på tomter är 700 kvadratmeter.

Den låga exploateringsgraden inom området ger möjligheter att uppnå en bebyggelse som väl anpassas till terrängens förutsättningar med liten påverkan på naturmarken i området.

Planbestämmelser har införts för taks utformning som sadeltak och taklutning. Materialval i fasader och färgsättning.

Materialval i fasader och färgsättning ger förutsättningar för att byggnader uppförs i äldre traditionell byggnadsstil.

Planbestämmelserna ger två val till färgsättning av byggnader. Ett val är färgsättning av fasader i grå färg som en åldrande omålad träfasadfasad. Detta bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som dörrar och fönster. Ett val är färgsättning av fasader, vindskivor, dörrar i mörkröd färg. Detta bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som knutbräder och alla foder.

Område B

Sydväst om Idre Fjällvägen

Redovisas som område B på illustrationsplanen.

Inom den sydvästra delen av planområdet anger detaljplanen ett bostadsområde med angöring från lokalgata med utfartsmöjlighet till Idre Fjällvägen.

Bostadsområdet ligger i huvudsak omgiven av planbestämmelsen Friluftsområde för campingändamål och skidområde.

Detaljplanen anger följande.

Detaljplanen redovisar en avgränsning av bostadsområdet med användningsgräns för bostäder B.

Området har i planbestämmelser redovisats som s.k. elastisk plan som utmärks av viss förenkling beträffande dess innehåll.

Bostadsområdet har en markareal på ca 7400 kvadratmeter.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad av antalet byggnader med angöring till lokalgata och väganslutning till Idre Fjällvägen.

Största sammanlagda byggnads arean inom området är 1000 kvadratmeter. Största byggnadsarea per fastighet är 250 kvadratmeter. Byggnadshöjden är 8.0 meter.

Området får indelas i högst fyra tomter. Minsta storlek på fastighet är 1500 kvadratmeter.

Antal våningar två. Vind får inredas till bostad inom angivet våningstal.

Suterräng- och entresolvåning tillåts utöver angivet våningstal.

Exploateringsgraden inom området ger möjligheter att tillgodose ett behov att bygga hus med ett flertal lägenheter.

Planbestämmelser har införts för taks utformning som sadeltak och taklutning. Materialval i fasader och färgsättning.

Färgsättning av fasader anges till grå färg som en åldrande omålade träfasadfasad. Detta bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som dörrar och fönster. Färgsättningen anknyter till äldre byggnadstraditionell färgsättning.

Område C

Sydväst om Idre Fjällvägen och utmed Askebacken.

Redovisas som område C på illustrationsplanen.

Inom den sydvästra delen av planområdet anger detaljplanen ett bostadsområde med angöring från lokalgata med utfartsmöjlighet till Idre Fjällvägen. Bostadsområdet ligger i nära anslutning till Askebacken.

Bostadsområdet ligger i huvudsak omgiven av planbestämmelsen Friluftsområde för campingändamål och skidområde.

Detaljplanen anger följande.

Detaljplanen redovisar en avgränsning av bostadsområdet med användningsgräns för bostäder B.

Området har i planbestämmelser redovisats som s.k. elastisk plan som utmärks av viss förenkling beträffande dess innehåll.

Bostadsområdet har en markareal på ca 4300 kvadratmeter kvartersmark.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad av antalet byggnader med angöring till lokalgata och väganslutning till Idre Fjällvägen.

Största sammanlagda byggnads arean inom området är 500 kvadratmeter. Största byggnadsarea per tomtplats är 250 kvadratmeter. Byggnadshöjden är 8.0 meter. Endast friliggande hus. Området får indelas i högst två tomter. Minsta storlek på tomter är 1500 kvadratmeter.

Antal våningar två. Vind får inredas till bostad inom angivet våningstal.

Suterräng- och entresolvåning tillåts utöver angivet våningstal, två våningar.

Exploateringsgraden inom området ger möjligheter att tillgodose ett behov att bygga större hus med ett flertal lägenheter. Bebyggelse inom kvarteret ligger i sluttning och kan väl anpassas till omgivande terräng.

Planbestämmelser har införts för taks utformning som sadeltak och taklutning. Materialval i fasader och färgsättning.

Färgsättning av fasader anges till grå färg som en åldrande omålad träfasadfasad. Detta bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som dörrar och fönster. Färgsättningen anknyter till äldre byggnadstraditionell färgsättning.

Område DSydväst om Idre Fjällvägen

Redovisas som område D på illustrationsplanen.

Inom den sydvästra delen av planområdet anger detaljplanen ett bostadsområde med angöring från lokalgata med utfartsmöjlighet till Idre Fjällvägen.

Detaljplanen anger följande.

Detaljplanen redovisar avgränsning av ett bostadsområde med användningsgräns för bostäder.

Området har i planbestämmelser redovisats som s.k. elastisk plan som utmärks av viss förenkling beträffande dess innehåll.

Bostadsområdet har en markareal på ca 13 000 kvadratmeter kvartersmark.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad av antalet byggnader med angöring till lokalgata och väganslutning till Idre Fjällvägen.

Största sammanlagda byggnadsarea inom området är 1500 kvadratmeter. Största byggnadsarea per tomtplats är 250 kvadratmeter. Byggnadshöjden är 8.0 meter. Endast friliggande hus. Området får indelas i högst sex tomter. Minsta storlek per tomt är 2000 kvadratmeter. Antal våningar två. Vind får inredas till bostad inom angivet våningstal.

Suterräng- och entresolvåning tillåts utöver angivet våningstal, två våningar.

Exploateringsgraden inom området ger möjligheter att tillgodose ett behov att bygga större hus med ett flertal lägenheter. Bebyggelse inom kvarteret ligger i sluttning och kan väl anpassas till omgivande terräng.

Planbestämmelser har införts för taks utformning som sadeltak och taklutning. Materialval i fasader och färgsättning.

Färgsättning av fasader, vindskivor, dörrar anges till mörkröd färg. Detta bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som knutbräder och alla foder.

Färgsättningen anknyter till äldre byggnadstraditionell färgsättning.

PARKBYN

Sydväst om Idre Fjällvägen.

Redovisas som område Parkbyn på illustrationsplanen.

Inom den sydvästra delen av planområdet anger detaljplanen ett bostadsområde med angöring från lokalgator med utfartsmöjlighet till Idre Fjällvägen.

Bostadsområdet gränsar till befintlig skidnedfart, Askebacken och till planerad sammankopplingslift mellan Idre Fjäll och Himmelfjäll.

Parkbyn tillgodoser ett behov av fritidsbebyggelse i nära anslutning till och utbyggt lift och spårssystem.

Bebyggelsens anpassning i landskapsbilden.

Begränsning av byggnadernas storlek, utformning, och färgsättning ger förutsättningar för att anpassa bebyggelsen till omgivningens topografi och vegetation.

Avskiljande naturområden mellan varje bostadsenkav och att varje tomtplats omges av naturmark ger förutsättningar för att bebyggelsen får en mjuk anpassning i landskapsbilden.

Bostadsområdet benämns Parkbyn på grund av att tomterna placerade i ett större naturområde som anges med planbestämmelsen allmän plats Parkmark. Området är mycket glest exploaterat och lämnar stora sammanhängande naturområden mellan tomterna.

Parkbyn ligger i sydvästslutning som erbjuder goda sol förhållanden och utsikt mot fjällvärlden.

För att skapa en sammanhållen bebyggelse har bebyggelse grupperats i fem bostadsenkaver med större avskiljande naturområden.

Inom naturområdet planeras även en skid- och glidväg med anslutning från planerad skidtunnel vid Idre Fjällvägen och till befintlig skidnedfart, Askebacken. Dessutom ligger två bostadenklaver i nära anslutning till den planerade förbindseliften mellan Idre Fjäll och Himmelfjäll.

Bebyggelsen lokaliseras utefter tre angöringsvägar som terränganpassats. Vägarna har en anslutningspunkt, till- o från Idre Fjällvägen.

Detaljplanen anger följande.

Detaljplanen redovisar en avgränsning av bostadsområdet med användningsgräns för bostäder B.

Bostadstomterna varierar mellan fem-sju tomter fastigheter per sammanhållen bebyggelseenklav. Tre bebyggelse enklaver med totalt 17 tomtplatser.

Tomtplatsernas storlek varierar från mellan 1000 kvadratmeter till ca 1700 kvadratmeter.

Varje tomtplats omges av naturmark som ger hög tillgänglighet till omgivande natur- och skidområde.

Vid lokalisering av tomtplatserna har hänsyn tagits till topografi och naturförhållanden.

Varje tomtplats anger kvartersmark för bostadsändamål.

Illustrationsplanen redovisar en möjlig utbyggnad av antalet tomtplatser med anslutande lokalvägar och väganlutning till Idre Fjällvägen.

Största byggnadsarea per tomtplats är 150 kvadratmeter.

Byggnadshöjden är 5.5 meter.

Kvartersmarken får indelas i endast en fastighet.

Antal våningar en. Vind får inredas till bostad inom angivet våningstal, en våning.

Suterräng- och entresolvåning tillåts utöver angivet våningstal, en våning.

Fasaders material och färgsättning uppnår syftet att de tre bostadenklaverna skall få ett enhetligt formspråk och en egen identitet.

Färgsättningen varierar mellan de olika bebyggelsegrupperna.

För en av bebyggelsegrupperna anges fasader med röd färg som bryter mot den gröna och grå färgen på byggnadernas detaljer. För två bebyggelsegrupper grå färg som en åldrande omålad träfasad som bryter mot den gröna färgen på byggnadens detaljer som dörrar och fönster. Färgsättningen anknyter till äldre byggnadstraditionell färgsättning.

Planbestämmelserna ger förutsättningar för att byggnader får en god sammanhållen bebyggelse inom de fem bebyggelsegrupperna.

NATUR

Planområdets östra del norr om Idrefjällvägen och en mindre del strax söder om Idrefjällvägen är idag i huvudsak ianspråktagen för anläggningens spår, ledssystem, skidområde, vägar, camping och bebyggelse för anläggningens tekniska service.

En del skogsmark förekommer i denna del. Någon förändring mot gällande planbestämmelser i denna del är inte aktuell beträffande markanvändningen, rekreationsområde, skidåkning etc.

Planområdet i övrigt är skogsmark med gles tallskog. Pågående markanvändning är skogsbruk och friluftsliv. Enligt Skogsvårdsstyrelsens utredning om markanvändning av fjällnära skog ligger området inom gränsen för fjällnära skog.

Vid exploatering av området kommer ansökan om avverkning att sökas hos skogsvårdsstyrelsen.

Den föreslagna exploateringen tar stor hänsyn till naturmarken i området som t. ex. den låga exploateringsgraden i Parkbyn där varje tomtplats omges av naturmark.

En större avloppsledning passerar genom området för natur i ett ledningsstråk där marken efter ledningens nedläggning idag används som led för vandring, skoter- och skidåkning av anläggningens gäster. Ledningsstråket får ses som en befintlig påverkan i området.

Smältvatten från fjället och kylvatten från teknikbyggnaden på norra sidan om Idre Fjällvägen leds i ett dike till en trumma under Idre Fjällvägen och vidare i ett dike.

Detaljplanen anger följande.

Inom planområdets sydvästra del anger detaljplanen planbestämmelser allmän platsmark Natur naturområden. Detta för att stärks naturmarkens bevarande och befintlig markanvändning. Skidspår/vandringsled får anläggas inom naturområdet för att på ett lämpligt sätt såväl sommar som vintertid gör naturområdet mer lättillgängligt för anläggningens gäster. Både skidspår och olika leder för vandring etc. är till förmån för det rörliga och anläggningsbundna friluftslivet.

Parkering

Detaljplanen anger följande.

Parkering ingår i planbestämmelsen N friluftsområde för camping, skidlift, skidbacke, motionsslingor och därmed samhörigt ändamål som tex. Handel, restaurang, kontor, parkering och verkstadsbyggnader.

Parkering inom samtliga bostadskvarter och tomter skall ske på den egna fastigheten. Detta regleras inte med planbestämmelse. Ett område i anslutning till lokalväg nedanför bostadsområde D redovisas som B område och betraktas som bostadskomplement för miljöstation.

I de delar som inte kommer att användas för miljöstation är det lämpligt att parkering tillåts som besöksparkering.

Liftnläggningar

Detaljplanen skapar förutsättningar för att öka tillgängligheten och utveckla skidåkning inom området för anläggningens nuvarande och tillkommande gäster.

Skidlift o tunnel

I detaljplanen redovisas en mindre del av befintlig skidpist med skidlift, Askebacken i anslutning till Idrefjällvägen och del av planerat skidområde i direkt anslutning till område för planerad sammankopplingslift Idre Fjäll - Himmelfjäll.

Främst från planerat bostads- och campingområde redovisar detaljplanen en planerad skidtunnel under Idre Fjällvägen med koppling till planerad skid- och glidväg med målpunkt vid Askebackens dalstation.

Skid- och glidvägen är en viktig del i strävan att underlätta för anläggningens gäster inom detaljplanen att på ett enkelt sätt nå anläggningens utbyggda liftsystem.

Detaljplanen anger följande.

Kvartersmark för skidbacke, skidlift säkerställs genom planbestämmelsen N Friluftsområde.

Skidtunnel under Idre Fjällvägen säkerställs genom utformningsbestämmelse tunnel under allmänna platser.

Ledningar

Två större befintlig avloppsledning passerar genom planområdet i nordvästlig och nordöstlig riktning i ett ledningsstråk. Ledningsområden berör område för NATUR naturområde, N friluftsområde och bostadskvarter A.

Inom bostadskvarteret område C sydväst om Idre Fjällvägen och utmed Askebacken finns befintliga underjordiska ledningar.

Detaljplanen anger följande.

Inom områden för Natur, friluftsområde och Bostadskvarteren A och C säkerställs tillgängligheten till ledningen genom införande av egenskapsbestämmelser u "Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar".

Vägar och trafik

Vägnät, utfarter

Vägnät

Idre Fjällanläggningen centrum har sin anslutning från länsväg 1063 Nipfjällsvägen och Idrefjällsvägen.

Väg 1063 ingår i länsvägnätet och ansluter till riksväg 70 inom Idre by och väg 311 österut.

Idre Fjälls infartsväg Idre Fjällvägen redovisas i detaljplanen som huvudväg. Vägen går genom planområdet ca 800 meter i östvästlig riktning och ansluter vidare till anläggningens övriga trafiksystem.

Vägens standard är av god kvalitet.

Detaljplanen redovisar att planerade bostadsområden, friluftsområden med camping, tekniska anläggningar etc. får sin trafikförsörjning från Idrefjällvägen. Därtill ansluter befintliga och planerade lokalvägar.

Befintliga vägar inom planerat friluftsområde med anslutning till områdets nuvarande bil och husvagnscamping, verkstad/garage - område och skidstadion är av god kvalitet och är utbyggda enligt vedertagen vägstandard inom Idre Fjäll.

Samtliga lokalvägar har väl tilltagna vägområden för väg slänter och öppna dagvattendiken.

För lokalvägar inom detaljplanens sydvästra del som ansluter till de planerade bostadskvarteren B, C, D, och Parkbyn redovisas höjder för väg för att säkerställa lämplig väglutning.

Utfarter

Detaljplanen redovisar utfartsförbud mot Idre Fjällvägen som allmän huvudväg för del av friluftsområdet. Detta för att minimera framtida konflikter med ej planerade utfarter mot Idre Fjällvägen.

Detaljplanen anger följande.

Idre Fjällvägen Allmän plats Huvudväg Trafik mellan områden.

Angöring till bostadsområdet A får sin väganslutning till Idre Fjällvägen.

Angöringsvägar till bostadsområden B-D och Parkbyn. Redovisas som Allmän plats Lokalväg, Lokal trafik.

För att säkerställa att skid- och glidväg får korsa allmän väg Lokalväg, anges i planbestämmelse att marken skall vara tillgänglig för skidåkning och allmännyttig körtrafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till Idre Fjälls vattenledningsnät.

Tillkommande exploateringar/områden inom planområdet kommer att tillgodoseas genom anslutning till anläggningens befintliga system.

Vattentillgången är god.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till Idre Fjälls interna avloppssystem.

Ny exploatering inom området som kräver avlopp skall anslutas till Idre Fjälls interna avloppsnät enligt avtal mellan Stiftelsen Idre Fjäll och Älvdalens vatten och avfall AB.

Anslutning till avlopp sker till en av Älvdalens vatten och avfall AB anvisad anslutningspunkt som är gemensam för samtliga bebyggelseområden inom Idre Fjäll. Anslutningspunkten är idag belägen nordväst om planområdet.

Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för vatten och avlopp inom planområdet.

Detta innebär för Idre Fjäll anläggande drift och underhåll av såväl nya som befintliga ledningar som ägs av Idre Fjäll.

Planbestämmelse har införts att bygglov inte får ges förrän lämplig avloppslösning redovisats.

Yt och dagvatten

Dagvatten inom området omhändertas lokalt.

Omhändertagande av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor sker i dag inom befintligt utbyggda områden. Marken i området har goda möjligheter till infiltration. Öppna dagvattendiken finns idag och nya kommer att anläggas vid ny exploatering inom kvartersmark och allmän platsmark.

Inom friluftsområdet från teknikhuset och till en vägtrumma under Idrefjällvägen finns idag ett dagvattendike som tar mot kylvatten från teknikhuset och smältvatten från fjället. Därifrån leds vattnet vidare i ett dike.

Tekniska anläggningar

El

Fyra mindre transformatorstationer kommer att behövas uppföras med anslutande jordkablar på 20 Kv inom planområdet. Dessutom ett pumphus för avlopp i planområdets södra del.

Plats för transformatorstationer och pumphus redovisas på plankartan som E område med en area på ca 10.0 x 10.0 meter. Transformatorns storlek inom E-området är ca 2.0 x 2.5 meter. Illustrationsplanen redovisar dessutom transformatorstationerna och pumphusets placering.

Planbestämmelser redovisar E-område Teknisk anläggning transformatorstation och pumpstation

Avfall

Sophämtning inom Idre Fjäll anläggningen sker av kommunen genom entreprenör.

Samtliga miljöstationerna inom planområdet är avsedda att innehålla kärl för källsortering av sopor.

Campingområdet.

Inom campingområdet finns idag en miljöstation som betjänar de campingplatser som finns utbyggda. Vid fullt utbyggd campinganläggning kommer miljöstation att uppföras som täcker campingområdets totala behov. Byggrätt för miljöstationer ingår i den totala byggrätten som är angivet för campingområdet.

Bostadsområde A.

Byggrätt för miljöstationer inom detta område bedöms som bostadskomplement och ingår i bostadsområdets totala byggrätt. Lämplig plats för miljöstation kommer att bedömas vid bostadsområdets projektering.

Bostadsområde B-D och Park byn.

Två områden med byggrätt för miljöstationer för omhändertagande sopsortering har planerats in centralt i anslutning till bostadsområdena utmed en lokalväg. Områdena redovisas som bostadskomplement.

En mindre byggrätt på 50 kvadratmeter byggnadsyta har införts för att göra det möjligt att hantera en del av sophanteringen under tak.

Energi Elförbrukningen bedöms vara av ringa omfattning i förhållande till den elförbrukning som Idre Fjälls totala drift kräver. Företaget Idre Fjäll har antagit en miljöpolicy som skall vara vägledande för företagets verksamhet samt bidra till en positiv utveckling av miljön. I miljöarbetet ingår även att ta fram nyckeltal för byggnaders energiförbrukning. Under 2012 har Idre Fjäll antagit ett Strategi och policy dokument. "Energiborrhål för värmepumpanläggning". Idre Fjälls målsättning är att medverka till minskad andel köpt energi för det befintliga och kommande fastighetsbeståndet inom anläggningen. Strategin visar på olika möjligheter att utnyttja grundvattenvärme genom att borra energiborrhål.

Brand Brandvattenförsörjningen utförs i enlighet med riktlinjer från Svenska vatten- och avloppsverksföreningen publikationsnummer P38. Om särskilda skäl föreligger kan annan brandvattenförsörjning anordnas efter räddningstjänstens bedömning. Räddningstjänstens insatstid är beräknad till 20 minuter. Alla byggnader skall förses med brandlarm. Om de har fler än fem rum eller nio bäddar per byggnad, skall de förses med automatiskt brandlarm vidarekopplat till SOS alarm.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

I detaljplanen har införts planbestämmelser enligt följande.

Ändrad lovplikt Bygglov krävs inte för skidbackar och därtill hörande byggnader i en våning och enklare byggnader av kategori vindskydd, kojor, pumphus, transformatorstationer med mindre byggnadsarea än 30 kvadratmeter och som inte inrymmer sanitära installationer. Rivningslov krävs inte.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen beräknas vinna laga kraft 2019.

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

När genomförandetiden gått ut har dock inte fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

Genomförandetidens längd 15 år har valts med hänsyn till långsam utbyggnadstakt.

Planbeskrivning. Samrådshandling

Huvudmannaskap Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för genomförande av detaljplanen.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för vattenförsörjning och avlopp
inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA

FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastighetsbildning skall lösas genom tillämpning av fastighets-
bildningslagen (avstyckning).
Nya bostadsfastigheter kan bildas inom kvartersmark för
bostadsändamål och avstyckas från fastigheten Idre 80:1
Fastighetsbildning av kvartersmark kan ske i enlighet med
illustrationsplanen om inte hela eller delar av bostadskvarter avstyckas
som en enda fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader Stiftelsen Idre Fjäll har svarat för framtagande av denna plan
och finansierar utbyggnaden av vägar, vattenförsörjning avlopp och
driftsnätet för fiber inom planområdet.
Kommunen finansierar utbyggnad av stadsnätet för fiber inom
planområdet.
Intäkter Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Avlopp Planerad bebyggelse inom föreslagen detaljplan skall anslutas till
kommunalt avloppsnät. Älvdalens vatten och avfall AB.
Vägar Lokalvägar inom planområdet byggs ut som grusvägar med bredd 4-5
meter. Denna vägstandard är vedertagen inom Idre Fjälls
stugområden.
El Befintlig och ny utbyggnad inom planområdet är och skall anslutas till
Ellevios ledningar.
Ellevios ansvarar för utbyggnaden inom området.
Tele Utbyggnad av fiber bör samförläggas med övriga ledningsarbeten
inom planområdet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekt Johan Olsson
Samhällsenheten Älvdalens kommun.

GL Arkitekt o Konstateljé HB

SAR/MSA Arkitekt

.....

Leif Holmqvist

