

Detaljplan för:

Daehliebyn Norr

Planbeskrivning



Idre Fjäll
Älvdalens Kommun
Dalarnas Län

Samrådshandling

Godkänd för samråd av kommunstyrelsen: **2020-02-11** § 33

Antagen i Kommunfullmäktige:

Laga Kraft:

SAMMANFATTNING

Området "Dähliebyn Norr" är en del av utvecklingen på Idre Fjäll och området är mycket väl anpassat för anläggande av tomter för fritidshusbebyggelse då det ligger i direkt anslutning till tidigare exploaterade områden. Topografin väldigt väl lämpad för bostäder då hela området ligger på en platå ovanför nuvarande bebyggelse. Området vetter mot sydost, är högt beläget, 735–775 m.ö.h, och solen syns större delen av dagen.

Planområdets areal uppgår till ca 10 ha

I förslaget kommer det att planeras för 70 tomter för fritidshusbebyggelse. Trafiken till och från området kommer att matas med tre anslutningsvägar. En anslutning från nordväst och två matningar från sydsidan.

Vatten och avlopp finns i direkt anslutning till området och kommer också att kopplas på befintligt system. En tryckstegringsstation behöver byggas eftersom området kommer att hamna ovanför tidigare bebyggelse. El finns också i direkt anslutning till området.

Stiftelsen Idre Fjäll äger all mark som är tänkt att planeras. Området är inte utsatt för någon form av störningar och det ligger fint i lä av fjället.

Genomförandetiden av detaljplanen är satt till 15 år på grund av dess storlek.

Innehåll

Sammanfattning.....	1
1 Inledning.....	3
1.1 Planhandlingar.....	3
1.2 Planens syfte och huvuddrag	3
1.3 Plandata.....	3
1.4 Tidigare ställningstaganden.....	4
2 Förutsättningar.....	4
2.1 Pågående markanvändning.....	4
2.2 Natur, kultur och rekreation	4
2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	4
2.4 Stads- och landskapsbild	4
2.5 Offentlig och kommersiell service.....	5
2.6 Gator och trafik	5
2.7 Geotekniska förhållanden	5
2.8 Hydrologiska förhållanden	6
2.9 Hälsa och säkerhet	6
3 Planförslag.....	6
3.1 Bebyggelse.....	6
3.2 Offentlig och kommersiell service.....	7
3.3 Grönstruktur.....	7
3.4 Gator och trafik	7
3.5 Teknisk försörjning	7
3.6 Geotekniska frågor	8
3.7 Dagvattenhantering.....	8
3.8 Hälsa och säkerhet	8
4 Detaljplanens konsekvenser.....	8
4.1 Miljökonsekvenser	8
4.2 Ekonomiska konsekvenser	9
4.3 Sociala konsekvenser.....	9
4.4 Fastighetskonsekvenser	9
5 Genomförande	9
5.1 Organisatoriska frågor.....	9
5.2 Fastighetsfrågor.....	9
5.3 Ekonomiska frågor.....	10
5.4 Tekniska frågor	10
6 Medverkande	10

1 INLEDNING

1.1 PLANHANDLINGAR

Till planens handlingar hör:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Geoteknisk bedömning
- Dagvattenbeskrivning

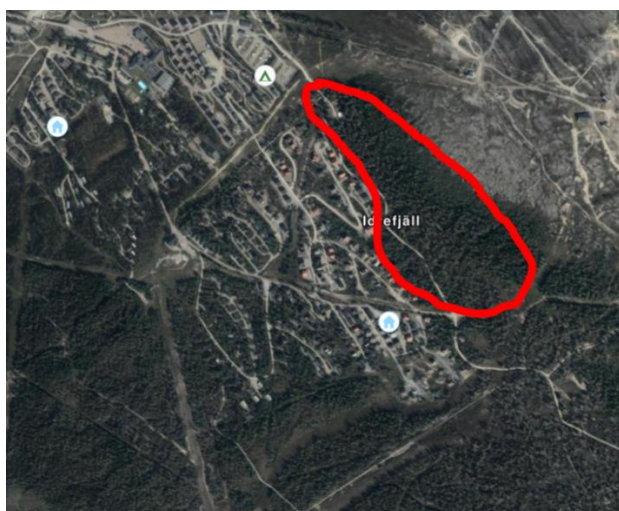
1.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Turismanläggningen Idre Fjäll är inne i en expansiv fas och trycket på tomter för fritidshus är mycket stort inom anläggningen. De tomter som tas fram säljs i stort sett omgående. Idre Fjäll är den i särklass största arbetsgivaren i norra delen av Älvdalens kommun och en expansion av Idre Fjäll behövs för att skapa arbetstillfällen för området. Utvecklingen i andra konkurrerande anläggningar går fort och Idre Fjäll vill inte tappa marknadsandelar utan snarare locka till sig fler nya besökare. Därför kommer ett stort planeringsarbete sättas igång där nya pister, liftar, boendeområden och tillhörande service ska planeras. Denna plan är ett led i den planeringen.

Syftet med planen är att möjliggöra ca 70 fastigheter för fritidshusbebyggelse. I och med denna plan frigörs tomter för byggnation av småhus, 1–2 lägenheter, i direkt anslutning till både längdskidåkning och alpin skidåkning.

1.3 PLANDATA

Planområdet är beläget norr om dagens "Daehliebyn" i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.



Arealen är ca 10 ha.

Stiftelsen Idre Fjäll äger all mark inom planområdet.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.4.1 Översiktsplan

I översiktsplanen som vann laga kraft 2019-10-30 betonas besöks- och turistnäringens betydelse för Älvdalens kommun. I översiktsplanens utvecklingsstrategi är området utpekade som utvecklingsområde för ny bebyggelse. Mark- och vattenanvändningskartan anger verksamhetsområde för besöksnäringen. Ansökan bedöms vara i linje med översiktsplanen.

1.4.2 Andra planer och program

Området är tidigare planlagt, dels i planen med Akt nr. 2039-P42 som antogs av Älvdalens kommun 1987-06-15. Här benämns området som ett RL område vilket är ett område för Skidbacke och Skidlift.

Resterande del av området finns planerat i Områdesbestämmelserna med Akt nr. 2039-P249 där området även här benämns som RL, område för Skidbacke/lift.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Markområdet används idag till cykling, vandring och längdskidåkning genom att spåret "Fjället runt" går genom området.

2.2 NATUR, KULTUR OCH REKREATION

Området har ett naturskönt läge inom Idre Fjälls anläggning. I direkt anslutning till de planerade tomterna finns både längdspår och pister för alpin skidåkning.

2.3 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/BEBYGGELSESKYDD

Inom området finns inga kända naturvärden och ingen skyddad bebyggelse eller fornlämningar. Det finns heller inga vattendrag eller vattenspeglar som genererar strandskydd. Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planområdet omfattas även av riksintresse för skyddade vattendrag.

2.4 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger inom Stiftelsen Idre Fjälls skidanläggning som är en av Sveriges största turismanläggningar både sommar och vinter med betoning på vintersäsongen.

Landskapsbilden består av bebyggelseområden och leder och skidbackar för sommar och vinteraktiviteter.

Stilmässigt har Idre Fjäll inte någon uttalad identitet. Istället är Idre Fjälls bebyggelse en blandning av stilar som bidrar till anläggningens helhetsintryck som ett folkligt och inkluderande besöksmål. Många byggnader har ganska breda sadeltak på ett sätt som känns typiskt för skidorter.

2.5 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Idre Fjäll har en väl utbyggd service med affärer, restauranger och servicefunktioner. Idre Fjäll ligger också nära Idre by med affärer, restauranger, polisstation, kommunkontor, skola, äldreboende m.m.

2.6 GATOR OCH TRAFIK

2.6.1 Biltrafik

Infrastrukturen av vägar på Idre Fjäll bygger på huvudvägen som ankommer från nordväst och delar sig vid anläggningens centrum. Mindre vägar når sedan alla bostadshus. Vissa vägar är endast farbara med bil under sommartid, på vintern används snöskotrar av anläggningens personal. Utöver bilvägarna finns kompletterande gångvägar. Vid anläggning av nya områden är det viktigt att varje fastighet löser parkering på sin egen tomt då det finns begränsat med parkeringsplatser i dagsläget.

Eftersom de flesta boenden ligger med s.k. Ski in-Ski out läge behöver oftast bilen inte användas under tiden man vistas på Idre Fjäll.

2.6.2 Gång- och cykeltrafik

Inom Idre Fjäll finns gång- och cykelvägar på vissa platser. Det finns också en del cykelleder i området. Till det planerade området finns bra gång- och cykelleder i form av leden "Fjället runt".

2.6.3 Kollektivtrafik

Det går dagligen bussar som ansluter mot Mora. Därifrån kan man åka vidare med tåg.

2.6.4 Parkering

Varje stuga har egen parkering vid huset. Dessutom finns ett antal större parkeringar inom området för dagsgäster.

2.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk bedömning har gjorts av sakkunnig och bifogas handlingarna.

Planområdet består av en jämnt sluttande morän med enstaka inslag av block. Mark som innefattas av detaljplanen bedöms generellt ha goda geotekniska förutsättningar. Grundläggning av fritidshus bedöms generellt kunna ske ytligt med plattor ovan naturligt lagrad morän eller berg. Inom områdets nordöstra del där marken har brantare lutning kan dock risk föreligga för ras av lösa stenar, block och träd.

Vid projektering av föreslagen väg inom områdets sydvästra del mellan nya tomter och befintlig bebyggelse bör utrymme för väg och slänter utredas. Stödkonstruktioner mot väg och tomtmark kan erfordras för att kunna hantera dagvatten och släntlutningar på tomter.

Vid ytlig grundläggning med plint eller på platta skall jordar med organiska inslag tas bort under hela byggnadsytan. Förekommande jordar är tjällyftande och byggnader skall uppföras frostskyddat vid grundläggning.

Risk för bergschakt finns i de östra tomternas bakre delar där skärningen in i slänten blir som störst. Detta kan innebära sprängning och vibrationsalstrande verksamhet.

Enklare konstruktioner kan grundläggas på packad, självdränerande fyllning på moränjord. Detta förutsätter att villkor för geoteknisk kategori 1 (GK1) uppfylls. Tillåtet grundtryck får uppgå till maximalt 150 kPa enligt TD Plattgrundläggning (IEG 7, 2008). Vid tyngre konstruktioner där GK1 ej kan tillämpas skall detaljerade geotekniska undersökningar genomföras för objektet.

I områdets närhet har det byggts i branta sluttningar utan att några problem har uppstått.

Precis söder om området finns en mycket brant pist som funnits i många år och den har inte utsatts för någon erosion.

2.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken är i stort sett torr och med god genomsläpplighet. Det finns några partier med lite fuktigare mark som inte ska vara några problem att ordna genom dikning och fyllning. Dag- och smältvatten leds ut i diken inom området som kopplas på i befintliga diken inom Idre Fjälls dagvattensystem.

Dagvattenbeskrivning bifogas handlingarna.

2.9 HÄLSA OCH SÄKERHET

2.9.1 Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

2.9.2 Radon

Inom Idre Fjälls anläggning råder låg radonrisk och inga förhöjda värden har mätts upp vid mätningar i befintliga hus.

2.9.3 Ras- och skredrisk

Den geotekniska bedömningen av området påvisar att mark som innefattas av detaljplanen bedöms generellt ha goda geotekniska förutsättningar. Inom områdets nordöstra del där marken har brantare lutning kan dock risk föreligga för ras av lösa stenar, block och träd.

2.9.4 Översvämningsrisk

Det finns ingen översvämningsrisk då det inte finns några kända vattendrag och området ligger högt och sluttar ordentligt.

2.9.5 Buller

Eftersom området ligger långt från större trafikerade vägar finns ingen risk för buller från vägtrafik. Någon annan bullerkälla bedöms ej finnas.

2.9.6 Farligt gods

Inget farligt gods transporteras i området.

3 PLANFÖRSLAG

3.1 BEBYGGELSE

Området planeras för fritidshusbebyggelse med 1–2 lägenheter per byggnad. Stilen skall vara enhetlig och stämma in med Idre Fjälls gestaltungsprogram. Därför är färgval och material till viss del styrda. Några av tomterna sluttar ganska mycket och här bör man bygga suterränghus. Byggnadshöjden är satt till 6 meter och takvinkeln ska vara mellan 23–30 grader. Minsta fastighetsstorlek är satt till 1000 kvm och minsta exploateringen per fastighet är 80 kvm byggnadsarea. Högsta exploateringen per fastighet är satt till 200 kvm. Fristående byggnader som garage, uthus m.m. får byggas.

3.2 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet kommer ingen handel eller kommersiell service att bedrivas. I områdets närhet finns idag god tillgång till kommersiell service. Minst en källsorteringsstation kommer att tillskapas på området. Ingen ytterligare service behövs då befintligt utbud i närområdet bedöms tillgodose behovet.

3.3 GRÖNSTRUKTUR

Det finns vissa "släpp" genom området så att man lätt ska kunna ta sig till omgivande grönområde. Det finns inga vattendrag eller vattenspeglar inom planområdet.

3.4 GATOR OCH TRAFIK

3.4.1 Biltrafik

Biltrafiken till området matas genom tre tillfartsvägar. Området kommer inte ha någon genomfartstrafik utan endast lokalt inom området.

3.4.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafikanter tar sig fram på bilvägarna inom området. Det ska även gå att cykla på spåret "Fjället runt" som ansluter till Idre Fjälls övriga cykelleder.

3.4.3 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns tillgänglig från och till Idre Fjälls anläggning.

3.4.4 Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten

3.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.5.1 Elförsörjning

Ellevio har elledning draget fram till detta område som kommer kopplas ihop med Ellevios nät.

3.5.2 Uppvärmning

Uppvärmning sker lokalt i varje fastighet.

3.5.3 Vatten- och avlopp

Idre Fjäll distribuerar idag eget vatten till sina olika tomtområden. Likaså kommer att ske här. SWECO kommer att hjälpa till med projektering av VA. Idre Fjäll är utpekad som kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Idag äger Idre Fjäll ledningsnätet inom området. Detta nät är i sin tur via en kopplingspunkt anslutet till det kommunala avloppsnätet.

3.5.4 Avfallshantering

Idre Fjäll har en egen hantering av avfall lokalt på anläggningen. Sedan kommer NODAVA och tömmer på en plats. Inom området är det planerat för en källsorteringsstation.

3.5.5 Fiber

Fiber håller i dagarna på att installeras inom Idre Fjälls anläggning. Detta område kommer att kopplas på detta nät.

3.6 GEOTEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning av fritidshus bedöms generellt kunna ske ytligt med plattor ovan naturligt lagrad morän eller berg. Älvdalens kommun bedömer att området är lämpligt att bebygga.

3.7 DAGVATTENHANTERING

Dagvatten tas hand om lokalt genom (LOD). Varje fastighetsägare föreskrivs att anlägga ex. stenkista. En mer ingående dagvattenbeskrivning bifogas handlingarna.

3.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

Inga kända markföroreningar finns i området och eftersom det är ett lågriskområde för radon behövs inga särskilda åtgärder vidtas angående radon. Risken för buller är också väldigt liten då det inte blir någon genomfartstrafik i området. Inom området finns heller ingen risk för översvämningar. Viktigt bara att se till att smältvatten leds bort på ett säkert sätt.

3.8.1 Ras- och skredrisk

I det brantare området av planförslaget kan det bli aktuellt att flytta stenar och eventuellt och lösa block. Vid projektering av föreslagen väg inom områdets sydvästra del mellan nya tomter och befintlig bebyggelse bör utrymme för väg och slänter utredas. Stödkonstruktioner mot väg och tomtmark kan erfordras för att kunna hantera dagvatten och släntlutningar på tomter. Älvdalens kommun bedömer marken som lämplig att bebygga.

4 DETALJPLANENS KONSEKVENSER

4.1 MILJÖKONSEKVENSER

4.1.1 Behovsbedömning

Behovsbedömningen visar på att planförslaget har en marginell miljöpåverkan. Älvdalens kommun bedömer att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget.

4.1.2 Förenlighet med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Planförslaget är förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken. Området är väl lämpat för fritidshusbebyggelse enligt kap 3 §1 MB då områdets markbeskaffenhet och läge är mycket bra för ändamålet. Miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken bedöms inte överskridas av åtgärderna i detta planförslag.

4.1.3 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Denna plan gynnar friluftslivet genom att skidspåret "Fjället runt" säkerställs i planen samt att fler människor ges möjligheten att vistas i dessa områden avsedda för friluftslivet.

Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag. Ändamålet med detta riksintresse är att skydda vattendrag mot utbyggnad av vattenkraft. Inom planområdet och dess närhet finns inga sådana vattendrag som riksintresset avser skydda. Planförslaget medger heller inget som kan hamna i konflikt med detta riksintresse.

4.1.4 Landskapsbild

Landskapsbilden förändras inte nämnvärt då samma typ av bebyggelse finns i direkt närhet.

4.2 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Idre Fjäll är i behov av nya tomtområden för att kunna växa som anläggning. Eftersom Idre Fjäll är en stiftelse kommer eventuella intäkter från försäljning av tomter stanna kvar i stiftelsen så att man kan satsa vidare mot utveckling av bl. a. nya skidområden. Detta gör att Idre Fjäll kan stå sig i konkurrensen från skidorter på andra platser. I förlängningen säkerställer detta arbetstillfällen inom Älvdalens kommun och genererar ett bättre skatteunderlag för det glest befolkade Älvdalens kommun. Detaljplanen innebär inga merkostnader för kommunen.

4.3 SOCIALA KONSEKVENSER

Idre Fjäll är en skidanläggning som har barnfamiljer som en av sina största målgrupper. En utbyggnad av Idre Fjäll kan tänkas medföra att fler barn får upp intresset för friluftsliv och skidåkning vilket bidrar till en god hälsa.

4.4 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Fastigheterna kommer att styckas av från Idre Fjälls fastighet Idre 80:1. Inga andra fastigheter behöver ändras.

5 GENOMFÖRANDE

5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.1.1 Tidplan för genomförande

Målet är att planen vinner laga kraft under våren 2020. Därefter börjar allt infrastrukturarbete som vägar, VA, avstyckning av tomter med mera.

5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

5.1.3 Ansvarsfördelning

Idre Fjäll bygger vägar, drar VA och fiber. Elledningar läggs av ELLEVIO. Idre Fjäll styckar av tomterna med hjälp av Lantmäteriet.

5.1.4 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för allmän plats. Skälet till detta är att området är av fritidshuskaraktär.

5.2 FASTIGHETSFRÅGOR

Fastighetsindelning kommer att ske enligt illustrationsplanen. Fastigheterna kommer att styckas ur fastigheten Idre 80:1.

5.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska bekostas av exploitören.

5.4 TEKNISKA FRÅGOR

VA projektering görs av SWECO. El distribueras från ELLEVIO. Idre Fjäll är utpekad som kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. Idag äger Idre Fjäll ledningsnätet inom området. Detta nät är i sin tur via en kopplingspunkt anslutet till det kommunala avloppsnätet.

6 MEDVERKANDE

Ola Strand, Planingenjör

Johan Olsson, Planarkitekt, Älvdalens kommun