

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Floåsen 23:7, Norr om Lövåsgården

Älvdalens kommun
Dalarnas Län



Upprättad juni 2016
Reviderad april 2019

Antagen: 2019-06-17
Laga Kraft: 2019-07-26

IDP-2019-03

INNEHÅLL

| | |
|---|---|
| Handlingar | 1 |
| Plan- och genomförandebeskrivning | 1 |
| Planens syfte och huvuddrag..... | 1 |
| Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB..... | 1 |
| Handläggning | 1 |
| Plandata..... | 1 |
| Läge..... | 1 |
| Areal..... | 1 |
| Markägoförhållanden | 1 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 1 |
| Riksintressen | 1 |
| Angränsande riksintressen | 1 |
| Natura-2000 och naturreservat | 2 |
| Översiktliga planer | 2 |
| Detaljplaner | 2 |
| Kommunala beslut i övrigt | 2 |
| Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning | 2 |
| Förutsättningar | 2 |
| Bebyggelse | 2 |
| Mark och vegetation | 3 |
| Geotekniska förhållanden..... | 3 |
| Fornlämningar..... | 3 |
| Strandskydd..... | 3 |
| Radon..... | 3 |
| Skotertrafik..... | 3 |
| Vägnät..... | 3 |
| Kollektivtrafik..... | 3 |
| Gång och cykeltrafik | 3 |
| Service..... | 4 |
| Räddningstjänst..... | 4 |
| Plankartans innehåll | 4 |
| Allmänna platser | 4 |
| Kvartersmark..... | 4 |
| Trafik | 4 |
| Parkering | 5 |
| Teknisk försörjning | 5 |
| Vatten och spillvatten | 5 |
| Dagvatten..... | 5 |
| Avfall..... | 5 |
| Vägar..... | 5 |
| El..... | 5 |
| Energi och värme..... | 5 |
| Detaljplanens konsekvenser..... | 5 |
| Naturmiljö | 5 |
| Boendemiljö..... | 6 |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Effekter under byggtiden..... | 6 |
| Organisatoriska frågor | 6 |
| Genomförandetid | 6 |
| Huvudman och ansvarsfördelning | 6 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 7 |
| Fastighetsbildning | 7 |
| Ledningsrätt | 7 |
| Gemensamhetsanläggning | 7 |
| Ekonomiska frågor | 7 |
| Kostnader | 7 |
| Intäkter | 7 |
| Medverkande tjänstemän..... | 7 |

HANDLINGAR

Till planförslaget hör: Planbeskrivning, plankarta, illustrationskarta samt uraniumkarta.

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra avstyckning av ca 14 fritidshusfastigheter. Detta är att betrakta som en småskalig fortsättning på genomförda detaljplaner i direkt anslutning till det nu aktuella området. I anslutning till planområdet återfinns Lövåsgårdens turistanläggning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

De åtgärder som planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

HANDLÄGGNING

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan och tillhörande granskningsyttrande från länsstyrelsen. Det bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Förslaget hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande (enligt PBL 2010:900).

PLANDATA

LÄGE

Aktuellt planområde är lokaliserat i anslutning till (strax norr om) Lövåsgårdens fjällanläggning, ca 15 km söder om Grövelsjöns fjällstation och ca 30 km norr om Idre by.

AREAL

Ca 2,1 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Fjällsidan AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv.

ANGRÄNSANDE RIKSINTRESSEN

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Planområdet angränsar till riksintresse för friluftsliv.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Planområdet angränsar till riksintresse för naturvård.

RIKSINTRESSE OBRUTET FJÄLL

Planområdet angränsar till riksintresse för obrutet fjäll.

NATURA-2000 OCH NATURRESERVAT

I direkt anslutning till planområdet ligger Långfjällets naturreservat och Natura-2000 området Långfjället-Städjan-Nipfjället. Ingen av de planerade fastigheterna kommer att ligga i direkt anslutning till dessa. Ett område med naturmark med tioalet meters bredd har planerats mellan de närmaste tomterna och reservatet.

Det övergripande målet med Natura-2000 området är att bevara ostörda ekosystem eller att i mer påverkade partier befrämja naturligt utvecklade miljöer.

Enligt habitatdirektivet ska följande naturtyper bevaras i området: Alpina rishedar, alpina silikatgräsmarker, öppna mossar och kärr, källor och källkärr, aapamyrar, silikatrasmarker, fjällbjörskog, näringsrik granskog samt skogbevuxen myr.

Djurarter som ska bevaras och skyddas i området enligt habitat- och fågeldirektivet är:

Lodjur, järv, fiskgjuse, silvertärna, berguv, stenfalk, smalnäbbad simsnäppa, ljungpipare, fjällpipare, smålom, spillkråka, tretåig hackspett, trana, hökuggla, brushane, kungsörn och tjäder.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Kommunen antog en översiktsplan för kommunens norra delar 2009-09-28. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

DETALJPLANER

En mindre del av marken är sedan tidigare planlagd som skidområde genom "Detaljplan för del av Floåsen 23:22 m.fl." antagen 2006-06-19, lagakraftvunnen 2006-10-24 ändras i och med denna detaljplan till vägområde. För resten av planområdet gäller byggnadsplan från 1988-06-15 som medger användningen RI (skidlift, skidområde). Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Planbesked beviljades av Miljö- och byggnämnden 2013-12-11, samtidigt beslutades att förslaget kan bli föremål för samråd när fullständiga handlingar föreligger.

MILJÖBEDÖMNING/MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Aktuellt planområde som helhet bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt eller inneha några särskilda naturvärden eller kulturvärden som kommer att störas av den tilltänkta exploateringen. Aktuell detaljplan bedöms ej påverka miljön, hälsan eller hushållning av mark, vatten och andra resurser nämnvärt. Därmed kommer en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

MARK OCH VEGETATION

Det aktuella planområdet ligger i en sydvästsluttning och har tidigare inte utnyttjats för skogsavverkning eller andra areella näringar. En översiktlig inventering av området har gjorts av fastighetsägare och planförfattare och vad gäller vegetationen i området består denna i huvudsak av granskog, där en del av träden är lavbevuxna. För att skydda gamla träd krävs marklov vid avverkning av träd med större omfång än 1,6 meter vid en meters höjd inom natur- och kvartersmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består i huvudsak av morän. Någon grundundersökning har ej gjorts men marken bedöms vara likvärdig som inom angränsande detaljplaneområden där det konstaterats att inte finns några geotekniska hinder när det kommer till uppförandet av föreslagen bebyggelse. Vid ny- eller tillbyggnad i området ansvarar respektive fastighetsägare för att erforderlig grundundersökning utförs som underlag för val av grundläggningsmetod etc.

FORNLÄMNINGAR

Inom området finns ej några kända fornlämningar.

STRANDSKYDD

Inom planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.

RADON

Området anses vara lågriskområde för radonstrålning, se bilaga 1, Flyggeofysikkarta Uran från SGU.

SKOTERTRAFIK

Skoteråkning är i naturreservatet endast tillåten på skoterleder. Skoteråkare till/från och i naturreservatet hänvisas därför till för ändamålet markerade leder.

VÄGNÄT

Länsväg 1058 mellan Idre och Grövelsjön passerar genom Sågliden (4 km från planområdet). Från Sågliden och fram till Lövåsgården leds trafik via en samfälld väg som förvaltas av Lövåsvägens samfällighetsförening. Från Lövåsgården fram till planområdet leds trafik via en samfälld väg som förvaltas av Lövåsliftens samfällighetsförening.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik finns i form av daglig busstrafik från Sågliden till Idre och Mora med två turer dagligen i vardera riktningen.

GÅNG OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet och till naturområden.

SERVICE

Områdets behov av kommersiell service tillgodoses delvis av Lövåsgårdens restaurang. För ytterligare kommersiell service hänvisas till Fjällbua (livsmedelsbutik) i Storsättern, ca 10 km från Lövåsen. Större utbud kommersiell och offentlig service återfinns i Idre, ca 35 km från planområdet.

RÄDDNINGSTJÄNST

Räddningstjänstens insatstid är över 30 minuter. Framkomligheten bedöms som god förutsatt att vinterunderhållet av vägar sköts.

BRANDVATTEN

Tillgång till brandvatten finns i form av en anlagd damm som ligger intill vägen ca 300 meter söder om det aktuella planområdet.

PLANKARTANS INNEHÅLL

ALLMÄNNA PLATSER

NATUROMRÅDE

Inom planområdet finns mindre ytor utlagda som naturmark.

KVARTERSMARK

(B) BOSTÄDER

Aktuellt planområde innehåller kvartersmark för ca 14 fritidsfastigheter.

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Minsta fastighetsstorlek 800 m² i norra delen och 900 m² på södra delen, största byggnadsarea är 120 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus.

UTFORMNING

Fritidshuset får uppföras i högst 1 våning med suterrängvåning, loft får anordnas. Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter för huvudbyggnad och 3 meter för uthus. Det skall vara sadeltak med en taklutning mellan 18 och 35 grader.

UTSEENDE

Fasader ska vara huvudsakligen i trä och vara i gråton eller faluröd färg. Takbeläggning skall vara av vegetativ art, trä eller matt färgat tegel.

TRAFIK

För att försörja de föreslagna fastigheterna inom planområdet krävs en ny anslutning till redan befintlig väg som idag försörjer det redan utbyggda fritidshusområdet i Lövåsen. Den nya anslutningen innebär att del av vad som i tidigare detaljplan är planlagt som skidområde ändras till lokalgata. Några större fordon kommer inte trafikera de nya lokalgatorna då till exempel sophantering sker utanför planområdet. (Vad gäller räddningstjänstens krav se rubriken "Räddningstjänst" ovan). Infarten till området kommer att korsas ett skidområde. Exploatören ansvarar för att säkerställa en ur säkerhetshänseende tillfredsställande korsning.

PARKERING

Parkering sker på respektive fastighet inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Det planerade området avses att anslutas till det kommunala spillvattennätet och vara tillgängligt för samtliga tomter inom området. Vad gäller vattenledningsnätet så tillhör det exploatören och en överenskommelse måste göras mellan exploatören och Älvdalen Vatten och Avfall AB (ÄVA) innan det kan bli kommunalt vatten till området.

Spillvatten från området planeras att utgöras av ett LTA-system. Varje fastighet får då sin egen LTA-pumpstation.

DAGVATTEN

Dagvattenavrinning kommer i huvudsak att ske i dagvattendiken utefter vägarna. Då planområdet är beläget i en sluttning bör framtida fastighetsägare sörja för god dagvattenhantering på respektive fastighet. Dessa dagvattendiken är ej anslutna till allmänt dagvattennät och kommer förvaltas av gemensamhetsanläggning (se avsnitt Gemensamhetsanläggning).

AVFALL

Hushållens utsorterade mat- och restavfall lämnas vid en central uppsamlingsplats (CUS) som ligger efter vägen till Björnliden, Sågbäcken och Lövåsen. Tidningar och förpackningar sorteras ut och lämnas vid återvinningsstationen (ÅVS), som ligger på samma ställe som CUS:en. Grovavfall, el-avfall samt farligt avfall från privathushåll lämnas på Idre ÅVC på Dalsbovägen 10 i Idre (industriområdet). Smått el-avfall kan även lämnas i de EL:IN-skåp som finns på ICA Idrebua, samt Konsum Idre.

VÄGAR

Efterhand som området bebyggs kommer vägnätet att byggas ut. När planens vägnät är utbyggt kommer vägarna att anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning (se avsnitt Gemensamhetsanläggning).

EL

Elnätet inom planområdet skall anslutas till Ellevios ledningsnät.

ENERGI OCH VÄRME

Byggnader bör konstrueras för att få så låg energiförbrukning och miljöbelastning som möjligt.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

NATURMILJÖ

Lövåsgården med kringliggande detaljplaneområden är sedan tidigare ianspråktaget för fritidsbebyggelse. Kommunens bedömning är att det är lämpligt att hålla samman

nyttillkommen fritidsbebyggelse för att minska fragmenteringseffekten och därmed även påverka på naturen. Detta är även lämpligt med hänsyn till infrastruktur såsom vägnät, el- och VA-ledningar. I och med att det planerade området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, väg samt nedfart varifrån befintliga leder utgår stämmer det mycket väl in i detta sammanhang. De fysiska ingreppen i naturen blir förhållandevis små. Dessutom visar erfarenhet från liknande områden att fastighetsägare, av eget intresse, ser till att bevara den egna tomtmarken orörd i största möjliga utsträckning, detta genom att undvika bland annat onödigt markarbete, samt i hög grad bevara befintliga träd.

Hänsyn till landskapsbilden har tagits genom planbestämmelser gällande suterräng, takbeläggning och fasad. Marken närmst naturreservatsgränsen har planlagts som naturmark. Bedömningen är att dessa ca 14 fastigheter inte kommer ha någon betydande påverkan på området utan istället bidra till en positiv turistisk utveckling där fler människor ges möjlighet att uppleva och vistas i naturen.

I bevarandeplanen för natura 2000-området (fastställd av Länsstyrelsen: 2016-04-28) bedöms samtliga arter ha ett gynnsamt bevarandetilstånd. Planerad exploatering bedöms inte påverka tillgängligheten till naturområdet eller dess flora eller fauna negativt.

BOENDEMILJÖ

Planförslaget innebär en viss ökning av bäddar i området och därmed även viss ökad trafikbelastning.

EFFEKTER UNDER BYGGTIDEN

Under byggtiden kan det uppstå störande buller för omgivningen. Då byggtiden i detta område till stor del är begränsat till lågsäsong på grund av väderförhållanden bedöms dessa eventuella störningar bli relativt begränsade.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock inte fastigheterna någon rätt att erhålla ersättning om bygglov, rivningslov eller marklov skulle nekas.

HUVUDMAN OCH ANSVARFÖRDELNING

Huvudmannskapet för allmänt plats är enskilt, när planens vägnät är utbyggt kommer vägarna att anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning (se avsnitt Gemensamhetsanläggning). Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Skäl till detta är att området är av fritidshusändamål.

Huvudman för kommunalt verksamhetsområde för spillvatten i området är ÄVA. Ett genomförandeavtal, som reglerar bl. a. markupplåtelse, ev. övertagande av vattenledningsnät samt specificering av ekonomiska mellanhavanden, avses upprättas mellan exploitören och ÄVA. Detta för att kunna ansluta området även till det kommande kommunala vattenledningsnätet med syfte om att området skall ingå i det kommunala verksamhetsområdet för både vatten och spillvatten. Avtalet skall träffas i god tid innan exploateringen avses starta.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBLDNING

Detaljplanen innebär möjlighet att genom avstyckning bilda nya bostadsfastigheter av del av Floåsen 23:7. Mark som avses utgöra allmän plats, lokalgator och naturområden och parkeringar ska bilda en fastighet. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

LEDNINGSRÄTT

Behov av ledningsrätt uppstår för att anlägga, underhålla eller förnya och för all framtid bibehålla allmänna vatten och spillvattenledningar med tillbehör inom området. Älvdalen Vatten och Avfall AB ansöker om lantmäteriförrättning för att skapa ledningsrätt för de vatten- och spillvattenledningar med tillbehör som erfordras för område. Exploatören har inte rätt till någon ersättning för upplåten ledningsrätt.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Exploatören ansöker om och bekostar omprövning av de gemensamhetsanläggningar som de nya fastigheterna kommer behöva anslutas till hos Lantmäteriet. Sedvanlig inträdesavgift för varje fastighet för rätten att trafikera föreningens befintliga vägnät kan förekomma. För det slitage på det befintliga vägnätet som uppstår i samband med byggnation på respektive fastighet kan en engångsavgift enligt Anläggningslagen § 48a förekomma.

EKONOMISKA FRÅGOR

KOSTNADER

Exploatören får utgifter för anläggning av vägar, VA, tekniska anläggningar etc.

INTÄKTER

Exploatören får intäkter genom försäljning av tomtmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Johan Olsson
Planarkitekt

Mattias Estenberg
Planarkitekt