

Detaljplan för:

Hjelmbacken (Tidigare "Daehliebyn Norr")

Planbeskrivning



Idre Fjäll

(del av Idre 80:1)

Älvdalens Kommun

Dalarnas Län

SAMMANFATTNING

Området Hjelmbacken 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 64 tomter för fritidshusbebyggelse. Trafiken till och från området kommer att matas med två anslutningsvägar. En anslutning från nordväst och en matning 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 och fiber 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.....	7
3.1 Bebyggelse.....	7
3.2 Offentlig och kommersiell service.....	7
3.3 Grönstruktur.....	7
3.4 Gator och trafik	7
3.5 Teknisk försörjning	8
3.6 Geotekniska frågor	8
3.7 Dagvattenhantering.....	8
3.8 Hälsa och säkerhet	8
3.9 Miljökonsekvenser	8
3.10 Ekonomiska konsekvenser	9
3.11 Sociala konsekvenser.....	9
3.12 Fastighetskonsekvenser	9
4 Genomförande	10
4.1 Organisatoriska frågor.....	10
4.2 Fastighetsfrågor.....	10
4.3 Ekonomiska frågor.....	10
4.4 Tekniska frågor	10
5 Medverkande	10

1 INLEDNING

1.1 PLANHANDLINGAR

Till planens handlingar hör:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering

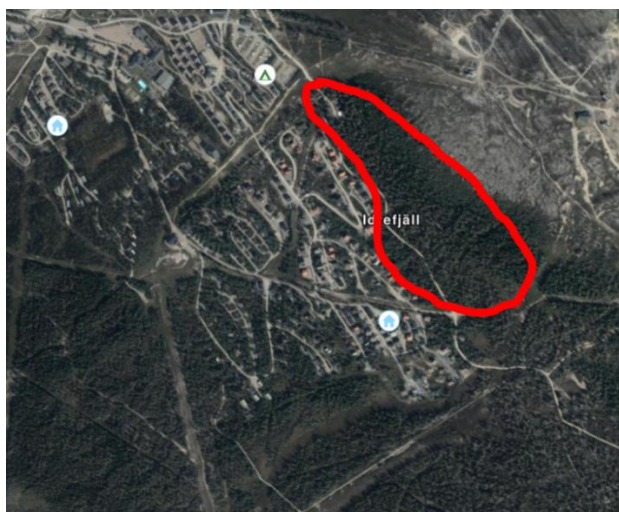
1.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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, boendeyrömden och tillhörande service ska planeras. Denna plan är ett led i den planeringen.

Syftet med planen är att möjliggöra ca 64 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.

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.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.4.1 Översiktsplan

I översiktsplanen som vann laga kraft 2019-10-30 betonas besöks- och turismnäringens betydelse för Älvdalens kommun. I översiktsplanens utvecklingsstrategi är området utpekade som utvecklingsområde för ny bebyggelse. Mark- och vattenanvändningskartan anger verksamhetsområde för besöksnäringen. Samtidigt fungerar anläggningarna som portar till natur- och rekreationsområden.

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 och karaktäriseras av tall och granskog. 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 utredning har gjorts av sakkunnig och bifogas handlingarna.

Efter justering av planen ryms all byggrätt inom område 2 i den geotekniska utredningen.

I den geotekniska utredningen beskrivs de geotekniska förhållandena enligt följande:

Förekommande moränjord utgörs överst ofta av en gråvit siltig, finsandig morän ned till ca 0,5m djup. Därunder finns en sandig, siltig och djupare ned en något grusig, siltig sandig morän. Blockfrekvensen är i allmänhet låg.

I en provgrop påträffades ett lager av vittrad svart skiffer på drygt 2 m djup. Skiffern kan antyda närhet till fast berg.

I övrigt saknas "berg i dagen" eller ytnära berg i det aktuella området.

I områdets södra delar finns små sänkor med torvjordar där vatten rinner i markytan.

Torvdjupet är sällan stort, mestadels <0,5m. En större sammanhängande torvmark finns i det aktuella områdets sydöstra delar. En provgrop (PG2008) visar här ett torvdjup på 1,3m. En generell bedömning är att torvdjupet i detta område sällan överstiger 1,5m.

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

Större delen av det aktuella området visar torra markförhållanden. Däremot finns i små svackor orienterade mot lägre belägna områden fuktig eller blöt mark i kombination med tunna torvlager. I torvområdet i sydöst finns dock stillastående vatten i markytan.

Samtliga rännilar eller vattendrag är dock mycket små och har sin början i anslutning till den branta sluttningens släntfot i nordöst. Frekvensen av flöden tilltar mot sydöst.

Grävning av provgropar har oftast skett i torrhet. Där vatten trängt in i gropen har detta vanligen skett på ca 2m djup.

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

Inga rörelser eller andra tecken på instabilitet har observerats i förkommande slänter. Stabiliteten bedöms tillfredsställande för (obelastad) mark med släntlutning flackare än 28 grader.

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 gestaltningsprogram. Därför är färgval och material till viss del styrda. Några av tomterna passar för 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 två tillfartsvägar. Området kommer inte ha någon genomfartstrafik utan endast lokalt inom området. Vid den södra tillfartsvägen kommer en tunnel att byggas under vägen avsedd för längdskidåkning så att spåret ”fjället runt” får en planskild korsning av vägen.

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. Idre Fjäll har mycket god tillgång på vatten i nuvarande borrhål samtidigt som det finns vattendom på ett stort uttag av dricksvatten från bäcken "Brunnan". Utöver detta finns också vattendom på att få ta ut dricksvatten från Burusjön.

SWECO kommer att hjälpa till med projektering av VA. Idre Fjäll är utpekat 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.

Vad gäller släckvatten finns det i dagsläget en brandpost ca 50 meter från planområdet. Det kommer också att installeras två nya brandposter inom området. Det finns också möjlighet att använda Idre Fjälls snökanonsystem för släckvatten.

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. Området kommer att kopplas på detta nät.

3.6 GEOTEKNISKA FRÅGOR

Enligt den geotekniska utredningen bedöms att marken kan exploateras för bebyggelse. Inom områdets södra delar kommer urgrävning av torv krävas vid grundläggning av byggnader.

3.7 DAGVATTENHANTERING

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

3.9 MILJÖKONSEKVENSER

3.9.1 Förenligt 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.

3.9.2 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Denna plan ger fler människor möjligheten att bo och vistas i naturen och bedriva friluftsliv.

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.

3.9.3 Landskapsbild

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

3.10 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.

3.11 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.

3.12 FASTIGHETSKONSEKVENSER

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

4 GENOMFÖRANDE

4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.1.1 *Tidplan för genomförande*

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

4.1.2 *Genomförandetid*

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

4.1.3 *Ansvarsfördelning*

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

4.1.4 *Huvudmannaskap*

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

4.2 FASTIGHETSFRÅGOR

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

4.3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

4.4 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.

5 MEDVERKANDE

Planingenjör Ola Strand