

GRANSKNINGSHANDLING



DETALJPLAN FÖR CENTRUMBYN, Idre Fjäll

Del av fastigheten Idre 80:1 m.fl.

Älvdalens kommun, Dalarnas Län

Upprättad i januari 2026

PLANBESKRIVNING

Sammanfattning

Planområdet är beläget i centrala delar av Idre Fjäll, i nära anslutning till befintlig bebyggelse och centrumanläggning. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning genom ny bostadsbebyggelse på platsen för nuvarande tennisbanor samt säkerställa och utveckla befintlig teknisk infrastruktur och vägområden. Planen stärker sambandet mellan befintliga bostadskvarter och centrum, och skapar förutsättningar för ett attraktivt och tillgängligt boende i direkt anslutning till Idre Fjälls aktivitetsområden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Innehållsförteckning	3
1 Inledning	6
1.1 Planhandlingar	6
1.2 Planens syfte och huvuddrag.....	6
1.3 Plandata	7ö
1.3.1 Läge.....	7
1.3.2 Areal.....	7
1.3.3 Ägoförhållanden	7
1.3.4 Plansituation.....	7
1.4 Tidigare ställningstaganden.....	8
1.4.1 Översiktsplan	8
1.4.2 Program.....	8
1.4.3 Kommunalt beslut.....	8
2 Förutsättningar	8
2.1 Pågående markanvändning	8
2.2 Natur, kultur och rekreation.....	8
2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	8
2.3.1 Riksintressen i planområdet.....	8
2.3.2 Närliggande riksintresseområden.....	8
2.3.3 Övriga intressen.....	9
2.4 Stads- och landskapsbild.....	9
2.5 Offentlig och kommersiell service.....	10
2.6 Gator och trafik.....	10
2.6.1 Biltrafik.....	10
2.6.2 Gång- och cykeltrafik.....	10
2.6.3 Kollektivtrafik	11
2.6.4 Parkering.....	11
2.7 Geotekniska förhållanden	11
2.8 Hydrologiska förhållanden	11
2.9 Hälsa och säkerhet	11
2.9.1 Markföroreningar	11
2.9.2 Radon	11
2.9.3 Ras- och skredrisk	12
2.9.4 Översvämningrisk.....	12
2.9.5 Insatstid.....	12

2.9.6	Buller	12
2.9.7	Farligt gods	12
3	Planförslag	12
3.1	Bebyggelse	13
3.1.1	Befintlig bebyggelse (B)	13
3.1.2	Bostäder (B)	14
3.1.3	Bostäder, verksamheter, kontor (BKZ)	14
3.1.4	Tekniska anläggningar (E)	14
3.1.5	Placering, utformning, utförande	14
3.1.6	Tillgänglighet	14
3.2	Offentlig och kommersiell service	14
3.3	Grön- och vattenstruktur	15
3.4	Gator och trafik	15
3.4.1	Biltrafik	15
3.4.2	Gång- och cykeltrafik	15
3.4.3	Kollektivtrafik	15
3.4.4	Parkering	15
3.5	Teknisk försörjning	15
3.5.1	Elförsörjning	15
3.5.2	Uppvärmning	15
3.5.3	Vatten och avlopp	15
3.5.4	Avfallshantering	17
3.5.5	Fiber	17
3.6	Geotekniska frågor	17
3.6.1	Grundläggning	17
3.6.2	Schakt och hantering av massor	18
3.6.3	Stabilitet	18
3.6.4	Riskhantering och kontroll	18
3.7	Dagvattenhantering	18
3.8	Hälsa och säkerhet	21
4	Konsekvenser	22
4.1	Behovsbedömning	22
4.2	Miljökonsekvenser	22
4.2.1	Rennäring	22
4.2.2	Naturmiljö	22
4.2.3	Yt- och grundvatten	22
4.2.4	Friluftsliv	22
4.2.5	Kulturmiljö	22
4.2.6	Strandskydd	22
4.2.7	Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken	22
4.2.8	Riksintressen	22
4.2.9	Landskapsbild	23

4.3	Ekonomiska konsekvenser.....	23
4.4	Sociala konsekvenser.....	23
4.5	Fastighetskonsekvenser.....	23
5	Genomförande.....	23
5.1	Organisatoriska frågor.....	23
5.1.1	Planprocessen.....	23
5.1.2	Genomförandetid.....	23
5.1.3	Avtalsfrågor.....	24
5.1.4	Ansvarsfördelning.....	24
5.1.5	Huvudmannaskap.....	24
5.2	Fastighetsfrågor.....	24
5.3	Ekonomiska frågor.....	24
5.4	Tekniska frågor.....	24
5.4.1	Vatten & Avlopp.....	24
5.4.2	Vägar.....	24
5.4.3	El & Fiber.....	24
5.5	Administrativa frågor.....	25
5.5.1	Markreservat.....	25
5.5.2	Ändrad lovplikt.....	25
6	Medverkande.....	25
7	Bilagor.....	25
7.1	Bilaga 2 – Dagvattenutredning.....	25
7.2	Bilaga 3 – PM Geo.....	25
7.3	Bilaga 3 – MUR Geo.....	25

1 Inledning

1.1 Planhandlingar

Till planens handlingar hör:

- Plankarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning

Utredningar

- Dagvattenutredning (DVU Centrumbyn Idre_FH, 2025-05-06)
- Geoteknisk utredning (PM Geo + MUR GEO, 2025-11-28)

1.2 Planens syfte och huvuddrag

Turismanläggningen Idre Fjäll är inne i en expansiv fas och trycket på tomter för fritidshus och lägenheter är mycket stort inom anläggningen. Det finns bara ett fåtal lediga/obebyggda tomter inom anläggningen. 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 i 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.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla ett område nordost om centrum med boende i friliggande småhus och parhus. Planen möjliggör även att anläggningens serviceenhet blir kvar, men i framtiden också kan utvecklas som boendekvarter. Detaljplanen skapar förutsättningar för att säkerställa befintliga bostadskvarter, lokalvägar, servicefaciliteter och en teknisk anläggning i form av en transformatorstation.

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900)

1.3 Plandata



Figur 1: Befintlig situation (källa: Min Karta, Lantmäteriet).

1.3.1 Läge

Planområdet är beläget i nära anslutning till Idre Fjälls centrum i väst och tidigare campingplats i ost. Planavgränsningen är geografisk med hänsyn till angränsande detaljplaners markanvändning.

1.3.2 Areal

Planområdets areal är cirka 5,41 ha.

1.3.3 Ägoförhållanden

Stiftelsen Idre Fjäll äger största delen av planområdet. Arton fastigheter ägs privat, genom bostadsrättsförening eller bolag.

Inom planområdet finns följande servitut:

- Aktnr 2039-373.1 avseende väg till förmån för Idre 80:214 och 80:215.
- Aktnr 2039-930.3 avseende byggnad till förmån för Idre 80:280
- Aktnr 2039-930.4 avseende byggnad till förmån för Idre 80:214

Dessutom finns det en gemensamhetsanläggning Idre ga:16.

1.3.4 Plansituation

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan:

2039-P224, Detaljplan för Del av Idre Fjälls Turistanläggning, Älvdalens kommun, Dalarnas län, laga kraft 1999-11-17.

Området är planlagd med användningsbestämmelse ”Bostäder eller stugby för hotellverksamhet”. Genomförandetiden har löpt ut, men bestämmelserna gäller tills gällande plan blir upphävd eller föreslagen detaljplan antas och får laga kraft.

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. Samtidigt fungerar anläggningarna som portar till natur- och rekreationsområden. Planförslaget bedöms gå i linje med utvecklingsstrategin.

1.4.2 Program

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprättas.

1.4.3 Kommunalt beslut

Kommunstyrelsen i Älvdalens kommun beviljade planbesked 2017-02-14 §48.

2 Förutsättningar

2.1 Pågående markanvändning

Planområdet är främst bebyggt med parhus. Inom planområdet finns även en transformatorstation, äldre tennisbanor som inte längre nyttjas och anläggningens serviceenhet med kontor, lager och verkstad.

2.2 Natur, kultur och rekreation

I gällande detaljplan har hela planområdet bestämmelsen ”Bostäder eller stugby för hotellverksamhet”. Ingen särskild naturmark finns inom planområdet. I nära anslutning till planområdet finns både längdspår och pister för alpin skidåkning, cykel- och vandringsleder.

2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

2.3.1 Riksintressen i planområdet

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ”Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Tretrikersröset”, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB) 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

Planområdet omfattas även av riksintresse för skyddade vattendrag ”Västerdalälven, Österdalälven”. 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.

2.3.2 Närliggande riksintresseområden

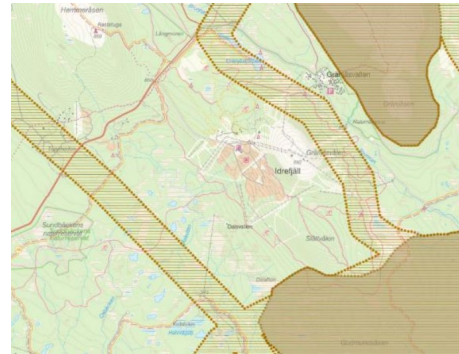
Området ”Städjan-Nipfjället” är ett riksintresse för friluftslivet och ”Långfjället-Juttulslätten-Nipfjället-Städjan” är riksintresse för naturvården. Riksintresseområdena består av Städjan-Nipfjällets naturreservat.

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

Skapandet av Natura 2000-områden är en av EU:s viktigaste åtgärder för att bevara den biologiska mångfalden. Städjan-Nippfjällets 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 1,5 km norr om planområdet.

Cirka 1,2 km sydöst om planområdet ligger riksintresse ”Gudmundsåsen/Foskvallen”, ett uppsamlingsområde och en knutpunkt för renarnas flytt mellan vinter- och vårbetesland. Inom en radie av 2 km återfinns även riksintressena Nippfjället och Höstet/Ögonnäset, båda betydelsefulla som vinterbetesområden och trivselland. En flyttled av riksintresse passerar cirka 1,5 km söder om planområdet.



Figur 2: Riksintresset för rennäringen enligt MB 3kap§5 enligt Länsstyrelsens RUM material

2.3.3 Övriga intressen

Genom att det inte finns vattendrag eller vattenspeglar inom planområdet finns det inget som genererar strandskydd.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Planområdet ligger på ett skyddat område enligt vattenförvaltnings-förordningen med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten (Venjan- Särna). Syftet med detta är att särskild hänsyn ska tas enligt miljöbalkens allmänna hänsynsregler i planering och i byggnadsskede.

2.4 Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom Stiftelsen Idre Fjälls skidanläggning som är en av Sveriges största turismanläggningar både sommar- och vintertid med betoning på vintersäsongen. Landskapsbilderna består av bebyggelseområden, leder och skidbackar för sommar och vinteraktivitet. 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 inom planområde har breda sadeltak på ett sätt som känns typiskt för skidorter. Nockriktning varierar, men just de större parhusen med nockriktning i nordost-sydvästlig riktning inom planområdet bidrar till Idre Fjälls identitet.



Figur 3: Befintlig situation, med planområdet mitt i bilden (Bild: agnasARK).

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 med mera.

2.6 Gator och trafik

2.6.1 Biltrafik

Idre Fjäll har sin anslutning från länsväg 1063 Nipfjällsvägen och Idrefjällsvägen. Väg 1063 ingår i länsvägnätet och ansluter till riksväg 70 i Idre by och väg 311 österut mot Norge.

Idre Fjälls infartsväg (Idrefjällsvägen) går fram till Idre Fjälls centrumanläggning och ansluter till anläggningens övriga trafiksystem. Mindre vägar når sedan alla bostadshus. Vissa vägar är endast farbara under sommartid, på vintern används snöskotrar av anläggningens personal. Utöver bilvägarna finns kompletterande gångvägar, men även förekommer det mycket ”blandtrafik”.

Från centrumanläggningen sträcker sig befintlig huvudväg i östlig riktning i anslutning till planområdets västra gräns och fortsätter mot tidigare husvagnscamping längre upp på berget. Därtill ansluter sig en befintlig lokalväg för att kunna nå befintlig fritidsbebyggelse samt anläggningens servicefacilitet söder inom planområdet.

2.6.2 Gång- och cykeltrafik

Inom Idre Fjäll finns gång- och cykelvägar på vissa platser. Det finns också en del cykelleder i området. Inom planområdet sker gång- och cykeltrafik bara i blandtrafik i befintligt vägsystem. Några trappor finns för gångtrafik som kortar ner gångavståndet till centrumets faciliteter.

2.6.3 Kollektivtrafik

Det går dagligen bussar från Idre Fjäll som ansluter mot Mora, därifrån kan man åka vidare med tåg. 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.

Planområdets läge i anslutning till Idre Fjälls centrum, spår och liftsysteem ger gästerna möjlighet att använda anläggningens traktortåg för att nå övriga aktiviteter inom anläggningen och för att återvända efter skidåkning. Detta leder till betydande miljövinster i form av minskade dagliga transporter.

2.6.4 Parkering

Parkering sker inom respektive bostadskvarter eller i direkt anslutning till dessa områden.

2.7 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet, omfattande både PM Geoteknik och markteknisk undersökningsrapport (MUR) (Geoteknisk utredning, Sweco 2025-11-28). Marken inom området består av morän med ett överlagrande lager av fyllning på cirka 0,5–2,0 meter. Moränen är mycket fast lagrad och bedöms ge god bärighet för byggnader och vägar. I den norra delen av planområdet påträffas berg på omkring 3–4 meters djup. Fyllningens packningsgrad är okänd och bedöms vara ojämn. Direkt grundläggning på befintlig fyllning ska därför inte ske utan att fyllningen först schaktas bort eller packas om enligt geoteknisk rekommendation.

Sammantaget visar utredningen att markförhållandena är goda för bebyggelse, och några begränsningar avseende bärighet bedöms inte föreligga.

2.8 Hydrologiska förhållanden

Planområdet uppvisar torra markförhållanden. Enligt SGU:s brunnregister har en närliggande brunn (ca 40 m nedströms planområdet) en uppmätt grundvattennivå 25 meter under markytan. Ytterligare en brunn (ca 85m nedströms planområdet) har uppmätt grundvattennivå 43,2 meter under markytan.

Två grundvattenrör har installerats inom planområdet. Vid mätning uppmättes grundvattennivåer på cirka 4,0–5,5 meter under markytan, med torra markförhållanden i övrigt (Geoteknisk utredning, Sweco 2025-11-28). Grundvattnet bedöms följa terrängen i sydlig riktning. De relativt stora djupen innebär att grundvattennivån inte förväntas påverka grundläggningen. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten bedöms vara goda.

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 uppmätts vid mätningar i befintliga hus.

2.9.3 Ras- och skredrisk

Sweco har utfört stabilitetsberäkningar i två sektioner som representerar planområdets norra respektive södra del. Resultaten visar mycket god stabilitet, med säkerhetsfaktorer:

- $F_c = 2,2$ i norra delen
- $F_c = 2,0$ i södra delen

Detta överstiger tydligt det lägsta godtagbara värdet $F_c = 1,3$ enligt SGI:s vägledning för säkerhetsklass 2 (Geoteknisk utredning, Sweco 2025-11-28). Baserat på utförda analyser bedöms det inte föreligga någon risk för ras eller skred kopplat till den planerade exploateringen.

2.9.4 Översvämningsrisk

Det bedöms inte finnas någon översvämningsrisk inom planområdet.

2.9.5 Insattid

Planområdet är beläget inom en insattid på strax över 22 minuter från Idre räddningsstation. En insattid på över 20 minuter överskrider den kritiska gränsen enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Detta kan ha konsekvenser i den byggnadstekniska utformningen (t.ex krav på brandceller, teknisk utrustning, utrymning, osv) som behandlas i bygglovsskedet. Räddningsvägar ska utformas i samråd med Räddningstjänsten.

2.9.6 Buller

Eftersom planområdet ligger långt från större trafikerade vägar finns ingen risk för trafikbuller. Någon annan bullerkälla bedöms ej finnas då dagens snökanoner är helt tysta.

2.9.7 Farligt gods

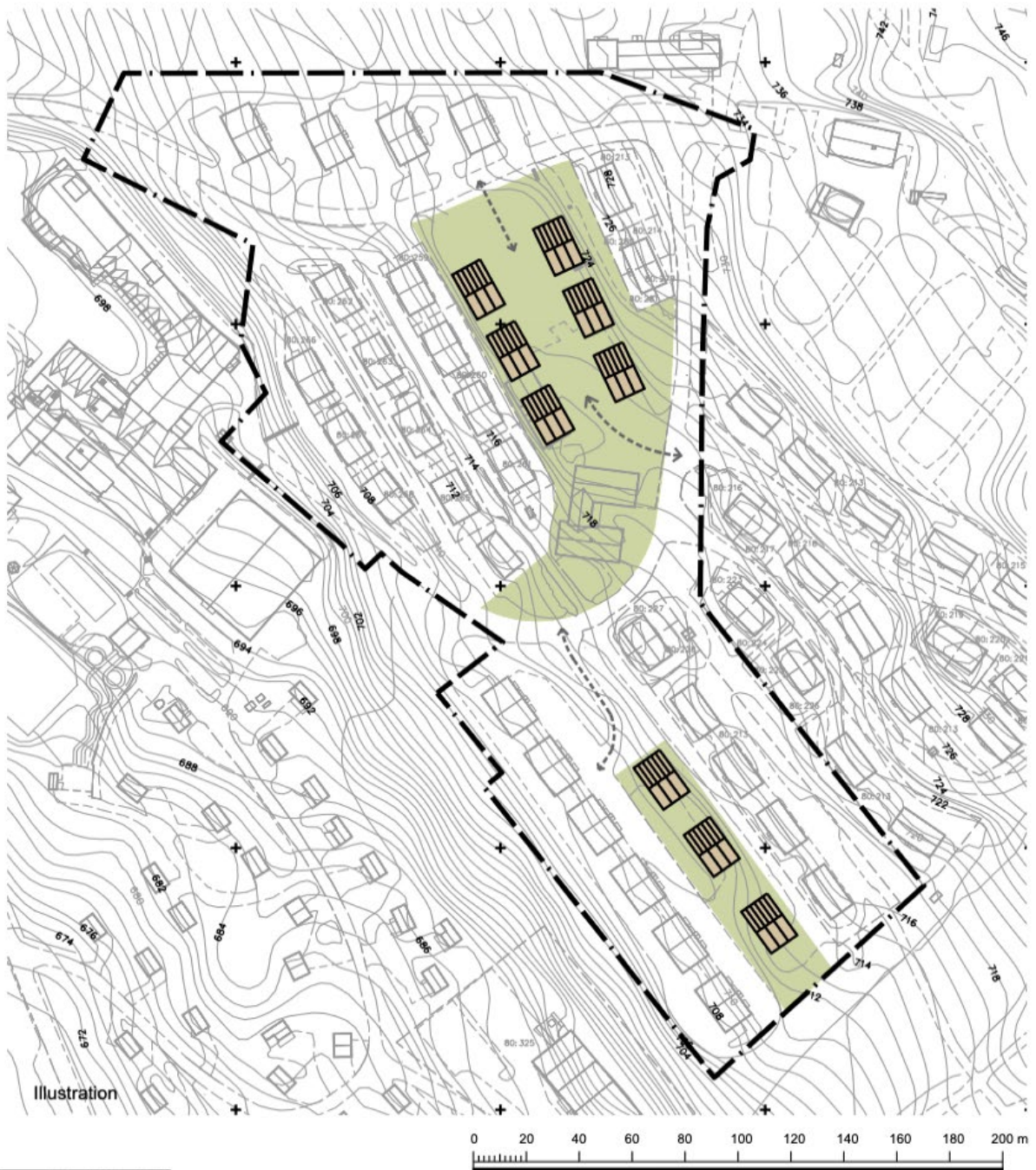
Inget farligt gods transporteras i planområdet. Planområdet angränsar inte till transportled för farligt gods.

3 Planförslag

I huvudsak innehåller planförslaget kvartersmark för bostadsändamål, verksamheter, service/kontor, lokalvägar och teknisk anläggning.

Inom planområdet finns en befintlig fritidsbebyggelse som är karaktärskapande för Idre Fjäll. Bestämmelserna i planområdets kvarter utgår från den omgivande bebyggelsens karaktär. Det är ett av planens syften att bibehålla denna karaktär. För övrigt finns det tennisbanor som inte längre nyttjas samt en serviceanläggning med kontor, lager och verkstad tillhörande Idre Fjälls verksamhet. Tanken i planförslaget är att fortsätta möjliggöra fritidsbebyggelse på området för nuvarande tennisbanor och (vid behov) kunna byta funktion till eller bygga ny fritidsbebyggelse på den plats där serviceanläggningen står just nu. Det finns även ett nytt kvarter för bostadsändamål planerat söder om lokalgatan.

Planen tillgodoser ett behov av fritidsbebyggelse i nära anslutning till områdets centrumfunktioner och utbyggda aktivitetsområde. Genom införande av planbestämmelser som reglerar fasadernas materialval och färgsättning är syftet att bebyggelsen skall få ett enhetligt formspråk och en identitet som samverkar med befintlig närliggande stugbebyggelse.



Figur 4: Illustrationsplan redovisar en möjlig utformning av planområdet.

3.1 Bebyggelse

3.1.1 Befintlig bebyggelse (B)

Inom planområdet finns fem kvarter med befintliga hus som tas med i den nya detaljplanen.

3.1.2 Bostäder (B)

Detaljplanen innehåller, jämförd med befintlig detaljplan, ett nytt kvarter där nya bostäder (B) kan byggas. De nya bostäderna kommer att få ett attraktivt centralt läge i nära anslutning till skidbackar och med närhet till centrumområdets service och aktiviteter.

Kvarteret får sin angöring direkt från lokalgatan. Den nya bostadsbebyggelsen kan ses som en komplettering av befintlig parhusbebyggelse inom kvarteret. Placering av ny bebyggelse ska anpassas till terrängens förutsättningar och ska väljas varsamt för att skapa så bra utsikt som möjligt för nya och befintliga hus. Terrängen lämpar sig till suterränghus. Kvarteret planeras för fritidshusbebyggelse med 2-6 lägenheter per hus. På plankarta finns bestämmelser som reglerar byggnadsarea, nockhöjd, takvinkel och minsta fastighetsstorlek. Det finns även en egenskapsbestämmelse som på de delar med stark lutning regler att suterrängvåning ska finnas.

3.1.3 Bostäder, verksamheter, kontor (BKZ)

I planområdets centrala del finns i nuläget en yta med tennisbanor. Banorna är i dåligt skick och blir inte använd mer. Planförslaget möjliggör fritidsbebyggelse i form av lägenhetshus som inom kvarteret i övrigt och i det befintliga kvarteret i sydväst. I södra delen av kvarteret finns även en serviceanläggning med kontor, lager, verkstad tillhörande Idre Fjälls verksamhet och kopplad till anläggningens drift. Tanken är i första hand att funktionen bibehålls, men planen medger möjligheter att byta funktion på befintlig byggnad eller utveckla ny fritidsbebyggelse som inom kvarteret i övrigt och i det befintliga kvarteret i sydväst.

Kvarteret kan få sin angöring från lokalvägen norr om kvarteret men kan också angöras från lokalvägen öster om kvarteret. Placering av ny bebyggelse ska anpassas till terrängens förutsättningar och ska väljas varsamt för att skapa så bra utsikt som möjligt för nya och befintliga hus. På plankarta finns bestämmelser som reglerar byggnadsarea, nockhöjd och takvinkel.

3.1.4 Tekniska anläggningar (E)

I planområdets centrala del finns ett litet område som har bestämmelsen E och som är avsatt för en befintlig transformatorstation.

3.1.5 Placering, utformning, utförande

Vid byggnadernas placering på de nya tomterna är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive tomt, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden, lokalklimat och utsikt. Utformningsbestämmelser angående placering, utformning och utförande gäller i de olika kvarteren.

3.1.6 Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva så handikappvänliga lösningar som möjligt. tillgänglighetsaspekter bevakas i samband med byggnadsnämndens tekniska granskning.

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. Ingen ytterligare service behövs då befintligt utbud i närområdet bedöms tillgodose behovet.

3.3 Grön- och vattenstruktur

Inom planområdet förekommer inga naturområden, vattendrag eller vattenspeglar.

3.4 Gator och trafik

3.4.1 Biltrafik

Idre Fjälls infartsväg (Idrefjällvägen) går fram till Idre Fjälls centrumanläggning och fortsätter sedan upp mot berget till den tidigare husvagnscampingen. En del av denna väg ligger med i planområdet och redovisas som allmän plats **GATA**. En annan befintlig lokalväg ansluter mot huvudvägen och är viktigt för att kunna nå en del av de befintliga och nya bostadskvarteren. För att säkerställa detta framöver, redovisas även den delen av vägen som allmän plats **GATA**. De nya bostadskvarteren kan angöras direkt från dessa lokalgator. Detaljplanen redovisar väl tilltagna vägområden för väglänter och öppna dagvattendiken.

3.4.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafikanter hänvisas till bilvägarna inom planområdet. Inom allmän plats GATA finns även möjlighet att anlägga friliggande gång- och cykelstråk. Det finns också några gångstråk inom kvartersmark.

3.4.3 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns tillgänglig till och från Idre Fjälls centrumanläggning. Bussar går till Mora där man sedan kan resa vidare med exempelvis tåg.

3.4.4 Parkering

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus, i garage eller samordnas inom samma tomtplats. Är det resenärer som kommer till lägenheterna med fler än en bil, hänvisas dessa bilar till större parkeringsområden utanför centrumområdet.

3.5 Teknisk försörjning

3.5.1 Elförsörjning

Elförsörjning till bostadskvarteren inom planområdet kommer att ske från närliggande befintliga mindre transformatorstationer.

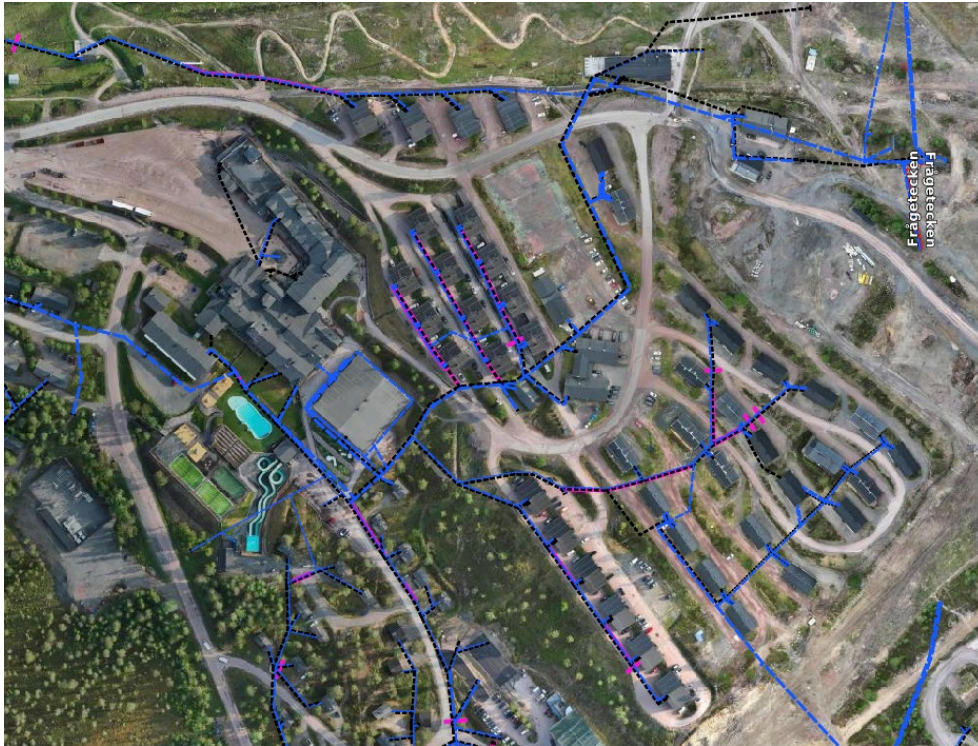
3.5.2 Uppvärmning

Uppvärmning sker lokalt i varje fastighet. Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

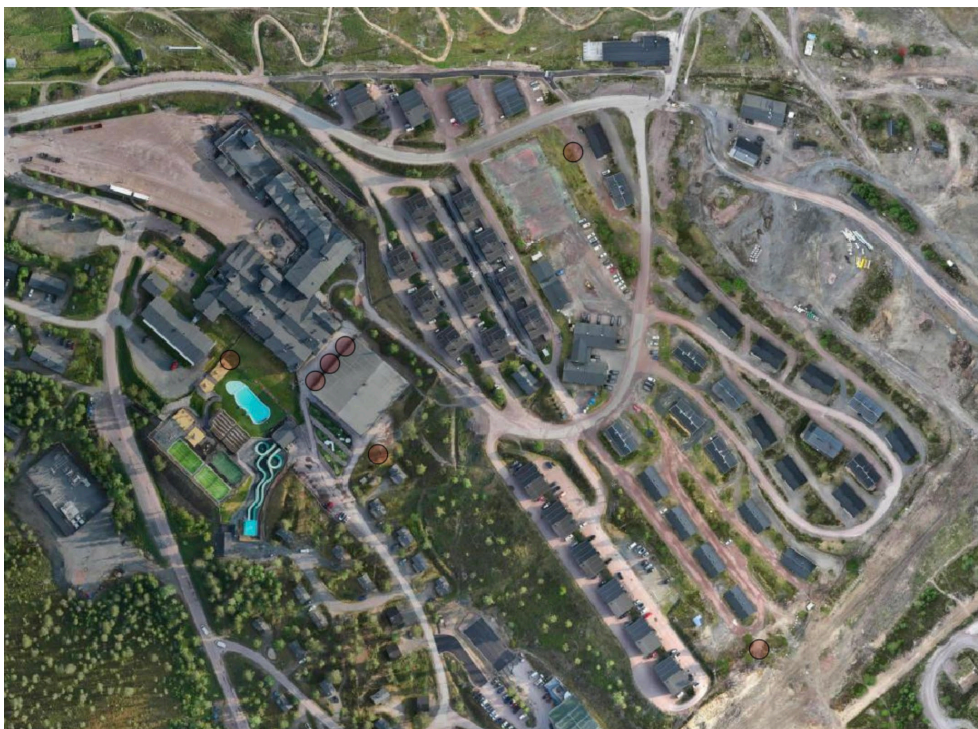
3.5.3 Vatten och avlopp

Idre Fjäll distribuerar i dag eget vatten till sina olika tomt- och bostadsområden. Detsamma kommer att gälla för de tillkommande bostäderna. Idre Fjäll har god tillgång till vatten och kapacitet finns till planförslagets bebyggelse. Idre Fjäll är utpekad som kommunalt verksamhetsområde för spillvatten. I dag äger Idre Fjäll ledningsnätet inom området, vilket via en kopplingspunkt är anslutet till det kommunala avloppsnätet. Idre avloppsreningsverk har tillstånd för en maximal belastning om högst 24 000 personekvivalenter (pe). Planförslaget medger cirka 200 bäddar (cirka 140 pe) utöver den bebyggelse som medges och har uppförts enligt tidigare gällande detaljplan. Reningsverket har tillräcklig kapacitet för den planerade bebyggelsen.

När det gäller brandvatten finns det i dagsläget två brandposter inom planområdet och en brandpost som ligger söder om planområdet vid sporthallen. Brandposter är utformade enligt P114, Svensk Vatten.



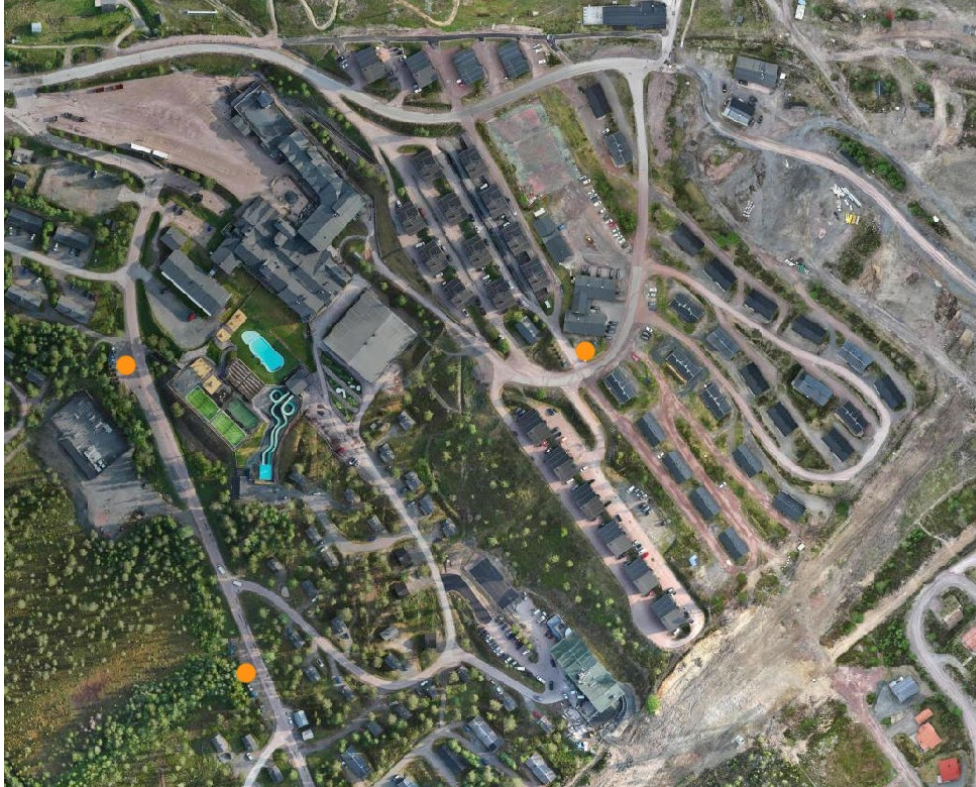
Figur 5: Befintlig VA-system och brandposter inom planområde



Figur 6: Brandposter inom och precis utanför planområde

3.5.4 Avfallshantering

Idre Fjäll har en egen hantering av avfall lokalt på anläggningen. Sedan kommer NODAVA och tömmer på en plats. Närmaste källsorteringsstation är placerad mitt i planområdet längs med huvudgata.



Figur 7: Kartan redovisar platser för avfallsstationer markerad med orange punkt.

Från och med 2024 har Älvdalens vatten och avfall (ÄVA) ansvar för att samla in förpackningar och från och med 2027 ska fastighetsnära insamling vara implementerad. Det aktuella området ligger inom område där sortering samt insamling bygger på att hämtning kan ske vid gemensamma hämtplatser. Platserna där det utsorterade avfallet inom området ska lämnas ska därför ha utrymme för mat och restavfall samt förpackningar i papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas samt returpapper/tidningar.

3.5.5 Fiber

De nya bostäderna kan kopplas på kommunens fibernät som är utbyggd inom Idre Fjälls anläggning.

3.6 Geotekniska frågor

Den geotekniska utredningen visar att planområdet har goda tekniska förutsättningar för föreslagen exploatering (Geoteknisk utredning, Sweco 2025-11-28).

3.6.1 Grundläggning

- Grundläggning kan ske ytligt, med kantförstyvad platta på packad friktionsjord ovan morän.
- All befintlig fyllning under byggnadskroppar ska schaktas bort innan ny fyllning och packning sker, då fyllningens packningsgrad är okänd.
- Organiskt material ska avlägsnas till fast undergrund.
- Grundläggning ska utföras frostskyddat, i enlighet med gällande normer.

3.6.2 Schakt och hantering av massor

- Schakter upp till cirka 3 meters djup kan utföras med släntlutning 1:1,5 enligt Arbetsmiljöverkets och SGI:s riktlinjer.
- Block förekommer i moränen och kan medföra lokala svårigheter vid schaktning.
- Fyllning för hårdgjorda ytor ska uppfylla krav enligt AMA Anläggning, materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2.

3.6.3 Stabilitet

Den genomförda stabilitetsutredningen visar att planerad bebyggelse inte påverkar områdets totalstabilitet. Inga stabilitetshöjande åtgärder bedöms nödvändiga.

3.6.4 Riskhantering och kontroll

- Entreprenör ska upprätta kontrollprogram enligt SS-EN 1997-1.
- Dokumenterad egenkontroll av packning krävs.
- Vibrationsalstrande arbeten ska riskbedömas för att skydda närliggande byggnader.

Samlad bedömning: Området bedöms vara mycket väl lämpat för föreslagen förtätning, under förutsättning att rekommenderade grundläggnings- och schaktprinciper följs.

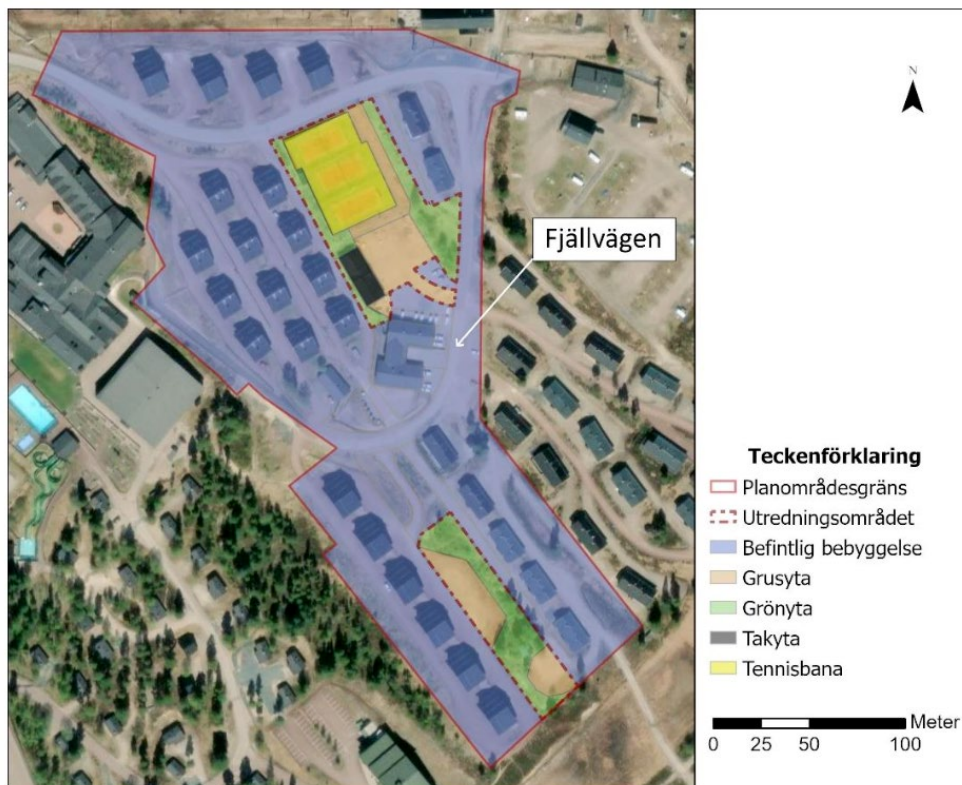
För att minska schakt och fyllning kan det vara passande med suterränghus i den södra delen. En egenskapsbestämmelse har lagts in för att säkerställa det. Marken inom det nya bostadskvarteret vid nuvarande tennisbanorna är däremot ganska plan.

3.7 Dagvattenhantering

Syftet är att dagvatten ska omhändertas och renas inom planområdet på ett hållbart och effektivt sätt. En dagvattenutredning, utförd av Sweco (2025-05-06), har legat till grund för bedömningar och föreslagna åtgärder. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket innebär att dagvattnet i första hand ska tas om hand så nära källan som möjligt.

Planområdet består till största delen av grus- och hårdgjorda ytor, bland annat en tidigare tennisbana, som i och med föreslagen exploatering kommer ersättas av nya bostäder och tillhörande infrastruktur. Detta medför en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed en ökad dagvattenavrinning samt risk för föroreningsspridning.

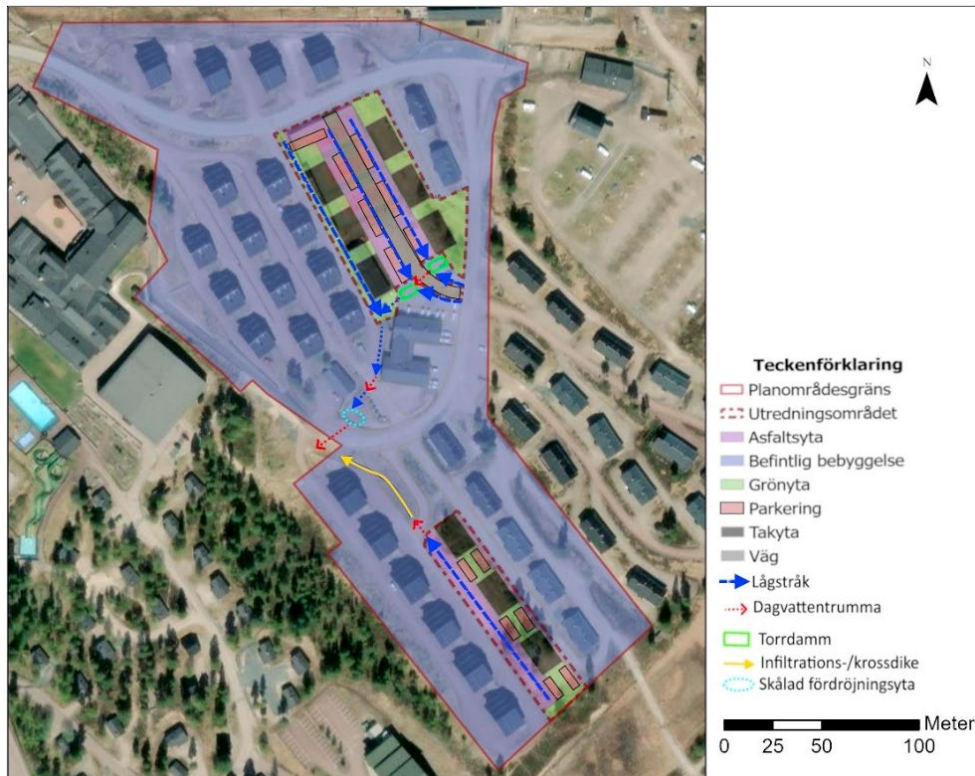
Större delen av planområdet är redan bebyggt, medans andra platser är planlagd och ej bebyggt än. Planförslaget medger endast i södra delen ny exploatering. Dagvattenutredningen har därför fokuserat på de delar där ny bebyggelse föreslås byggas. Området har delats in i en nordlig och en sydlig del, med olika tekniska lösningar anpassade efter respektive områdes topografi och markförhållanden.



Figur 8: Planområdet med befintlig markanvändning (Sweco)

I den nordliga delen föreslås två torrdammar anläggas inom befintliga grusytor. Dessa är dimensionerade för att fördröja ett 10-årsregn, vilket motsvarar en total fördröjningsvolym på cirka 23 m³. Från dessa torrdammar leds dagvattnet vidare i ytstråk till ett befintligt dike som fungerar som sekundär avledningsväg vid extrema regn.

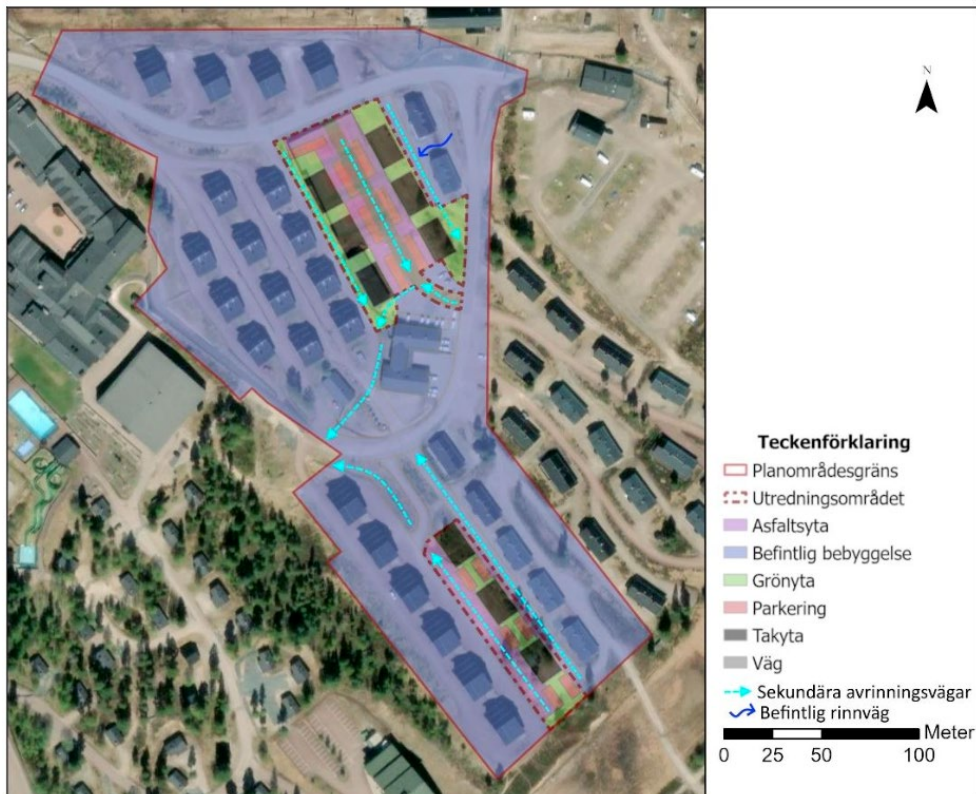
I den sydliga delen föreslås ett infiltrationsdike kombinerat med krossmaterial vilket ger både rening och fördröjning av dagvattnet innan det leds vidare. Behovet av fördröjningsvolym i denna del är beräknat till cirka 26 m³. Denna lösning är möjlig tack vare områdets genomsläppliga jordarter och låga grundvattennivå.



Figur 9: Principskiss på föreslagen systemlösning (Sweco)

Jordarten inom planområdet består huvudsakligen av morän med medelhög genomsläpplighet. Enligt SGU:s brunnregister är grundvattenytan belägen på stort djup, vilket innebär goda förutsättningar för infiltration. Åskvitan, som fungerar som recipient för ytvatten nedströms, har god ekologisk status men bristande kemisk status enligt gällande miljö kvalitetsnormer. Det är därför särskilt viktigt att dagvattnet fördröjs och renas innan det når recipienten. Planområdet ligger också inom skyddsområde för dricksvattentäkt enligt vattenförvaltningsförordningen, vilket ställer krav på särskild hänsyn vid planering och byggnation.

Dagvattendiken planeras även längs vissa vägavsnitt inom allmän plats GATA för att samla upp ytvavrinning. Dessa diken ska utformas med tillräcklig volym och lutning för att fungera både som flödesfördröjande och som nödavledning vid skyfall. Snöupplag bör lokaliseras och utformas så att de inte blockerar avrinning eller lågstråk.



Figur 10: Principiell höjdsättning och förslag på sekundära avrinningsvägar inom utredningsområdet (Sweco)

Dagvattenlösningarna är dimensionerade för att klara de krav som ställs för att inte överskrida befintligt avflöde från området före exploatering. Vid projektering av bebyggelse och vägar är höjdsättning avgörande. Byggnader ska placeras så att entréer inte riskerar vatteninträngning. Vatten ska ledas bort via öppna lågstråk i grönytor, vägdiken eller andra fördröjningsanläggningar.

Dagvattenhanteringen är en viktig del i att säkerställa att planen inte påverkar nedströms markområden eller recipient negativt. Detaljerad utformning och teknisk dimensionering sker i samråd i det fortsatta arbetet.

3.8 Hälsa och säkerhet

Inga kända markföroreningar finns i planområdet 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 planområdet. Inom planområdet finns heller ingen risk för översvämningar.

Planområdet ligger inte inom 20 minuters insatstid för räddningstjänsten. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

4 Konsekvenser

4.1 Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Samråd om behovsbedömningen genomförs i samband med samråd för själva detaljplanen.

4.2 Miljökonsekvenser

4.2.1 Rennäring

Detaljplanen medför ett markanspråk som sedan tidigare har varit planlagd och är en del av befintlig centrummiljö. Det bedöms att planens genomförande inte kommer påverka rennäringsen.

4.2.2 Naturmiljö

Området är redan ianspråktagen av bostäder och som helhet bedöms naturvärdena som låg. Ett genomförande av planen bedöms ge obetydliga konsekvenser för naturmiljö.

4.2.3 Yt- och grundvatten

I och med att dagvatten för de tillkommande bostäder fördröjs samt att diken får en renande effekt, bedöms inte några negativa effekter uppstå för nedströms recipienter eller för grundvattenförekomsten.

4.2.4 Friluftsliv

I och med att fler bostäder tillförs kan fler besökare ha möjlighet att besöka området Idre Fjäll och dess omgivande fjällmiljöer. Att bostäder ligger nära skidbackar bedöms som positiv då man kan ta sig in i skidsystemet utan att använda sig av bil. Friluftslivets värden inom området bedöms redan som höga men blir ännu starkare med en ökning av områdets tillgänglighet och hållbara mobilitet. Planen medger att möjligheter att besöka och uppleva området ökar, vilket ger måttliga positiva effekter. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttligt positiva konsekvenser för friluftslivet.

4.2.5 Kulturmiljö

Inga kända lämningar finns inom planområdet. Även i samband med tidigare planläggning har det inte kommit fram information om detta. Då inga värden finns inom planområdet bedöms planen innebära att inga effekter uppstår. Planen bedöms därmed få obetydliga konsekvenser för kulturmiljön.

4.2.6 Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

4.2.7 Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Planförslaget är förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken. Markanvändningen för fritidsbostäder medför inte att gällande miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

4.2.8 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och riksintresse för det rörliga friluftslivet. I de geografiska bestämmelserna 1 § 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 vidare inget 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.

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

Planläggningen bedöms inte påtagligt skada något riksintresse.

4.2.9 Landskapsbild

Landskapsbilden förändras då området kommer att förtäas med ny fritidshusbebyggelse. Eftersom bebyggelse tillkommer inom en befintlig fjällanläggning där liknande bebyggelse finns i direkt närhet till planområdet bedöms påverkan på landskapsbilden bli marginell. Genom plan- och utformningsbestämmelser ska ny bebyggelse bidra till att förstärka nuvarande karaktär för detta bostadsområde.

4.3 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer att innebära kostnader för Idre Fjäll vid anläggning av vägar och andra tekniska försörjningssystem. Idre Fjäll får genom detaljplanen intäkter genom fastighetsförsäljning eller uthyrning som innebär bättre ekonomiska förutsättningar för att i framtiden expandera anläggningen med bland annat nya skidområden. På sikt innebär detaljplanen stärkt konkurrenskraft för Idre Fjäll mot andra skidanläggningar och att antalet arbetstillfällen i Älvdalens kommun ökar. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några kostnader för Älvdalens kommun.

4.4 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 och vuxna får upptäcka ett ökat intresse för friluftsliv och skidåkning vilket bidrar till en god hälsa. Planförslaget bedöms bidra positivt till att bestämmelserna i barnkonventionen efterlevs.

4.5 Fastighetskonsekvenser

Nya fastigheter 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 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen har gått ut på samråd sommaren 2022. Planen beräknas gå ut på granskning under januari/februari 2026. Antagande bör kunna ske sommaren 2026.

5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

5.1.3 Avtalsfrågor

Kostnader som uppkommer för planens upprättande regleras i ett planavtal tecknat mellan exploatör och Älvdalens kommun. Kostnader och åtgärder som uppkommer i och med detaljplanens genomförande avses regleras i ett exploateringsavtal vilket avses tecknas innan detaljplanen antas.

5.1.4 Ansvarsfördelning

Stiftelsen Idre Fjäll bygger vägar och tillhörande diken, anlägger VA och fiber. Ellevio ansvarar för elledningar. Stiftelsen Idre Fjäll initierar och bekostar även fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

5.1.5 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för genomförande av detaljplanen. Skäl till detta är att området rör fritidshusbebyggelse och att Stiftelsen Idre Fjäll sedan tidigare svarat för huvudmannaskapet inom anläggningen. Även om Stiftelsen Idre Fjäll idag sköter allmän plats så följer med enskilt huvudmannaskap att gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas. Det skulle i så fall kunna innebära att fastighetsägare i området får kostnader för omhändertagande av allmän plats.

5.2 Fastighetsfrågor

Det åligger Idre Fjäll att ansöka om avstyckning vid exploatering och/eller försäljning av mark. Fastighetsbildning kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnader debiteras Stiftelse Idre Fjäll efter fastställd lantmäteritaxa för aktuellt år.

Befintliga servitut och ga kommer inte påverkas av planen och fortsätter gälla. Det handlar om:

- Aktnr 2039-373.1 avseende väg till förmån för Idre 80:214 och 80:215.
- Aktnr 2039-930.3 avseende byggnad till förmån för Idre 80:280
- Aktnr 2039-930.4 avseende byggnad till förmån för Idre 80:214
- Idre ga:16

5.3 Ekonomiska frågor

Kostnader som uppkommer för planens handläggande regleras i ett planavtal tecknat mellan exploatör och Älvdalens kommun. Kostnader som uppkommer för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatören får intäkter genom försäljning av fritidshusfastigheter.

5.4 Tekniska frågor

5.4.1 Vatten & Avlopp

Planerad bebyggelse kopplas till det kommunala VA-nätet, enligt överenskommelse mellan Idre Fjäll, kommunen och VA-huvudmannen. Ledningar kan med fördel läggas i gatumark eller u-områden. Rättighet för ledningar bör säkerställas genom ledningsrätt.

5.4.2 Vägar

Huvudvägar inom planområdet är byggda som asfaltvägar, vissa angöringsvägar på kvartersmark är byggda som grusvägar. Denna vägstandard är vedertagen inom Idre Fjälls stugområden.

5.4.3 El & Fiber

Befintlig och ny utbyggnad inom planområdet är och skall anslutas till Ellevios ledningsnät. Ellevio ansvarar för utbyggnad inom området. Flytt av ledningar bekostas av den som begär det.

5.5 Administrativa frågor

5.5.1 Markreservat

I detaljplanen har införts planbestämmelse för markreservat (**u₁**) för allmännyttiga underjordiska ledningar. I nuläget finns det inget servitut eller ledningsrätt för befintliga ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar eller ifall nya ledningar läggs ner, ska en ledningsrätt eller servitut upplåtas.

5.5.2 Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggnader upp till 30m² byggnadsarea inom E-område. Bestämmelsen gäller under planens genomförandetid.

6 Medverkande

Planförslaget har upprättats av Arkitekt SAR/MSA – Planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans och Planarkitekt Kärsti Hällström på uppdrag av Stiftelsen Idre Fjäll. Under planarbetet har samarbetet skett med planingenjör Ola Strand på Idre Fjäll.

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

Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Kommunstyrelse	2017-02-14, §48
Beslut om samråd	Kommunstyrelse	2017-02-14, §48
Antagande	Kommunfullmäktiga	
Vunnit laga kraft		

7 Bilagor

7.1 Bilaga 2 – Dagvattenutredning

7.2 Bilaga 3 – PM Geo

7.3 Bilaga 3 – MUR Geo