



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Idre Fjäll, Centrumbyn

Älvdalens kommun  
Dalarnas län

## HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

---

Detaljplanen har varit på samråd i form av utställning under perioden 20 juni 2022 – 15 augusti 2022 på kommunens kontor i Idre, biblioteket i Särna och kontaktcenter i Älvdalens kommunhus. Samrådshandlingarna har utsänts med post till berörda sakägare och myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Planhandlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida, [www.alvdalen.se](http://www.alvdalen.se) under samrådstiden.

## INKOMNA YTTRANDEN

---

Vid samrådstidens utgång hade 16 yttranden inkommit. Inkomna yttranden redovisas alternativt sammanfattas där lämpligt. Eventuella uppenbara stavfel som inte påverkar yttrandets innebörd kan ha åtgärdats för läsbarhetens skull.

Till yttranden bifogade bilder och diverse textformat redovisas inte i samrådsredogörelsen, fullständiga yttranden finns att tillgå hos samhällsenheten på Älvdalens kommun.

## SLUTSATS

---

Inkomna yttranden har tillsammans med egna överväganden föranlett till justeringar i aktuell detaljplan.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

Hur utställningen bedrivits.....	1
Inkomna yttranden .....	1
Slutsats .....	1
Innehållsförteckning.....	2
1 Statliga och regionala organ.....	3
1.1 Länsstyrelsen Dalarna .....	3
1.2 Lantmäteriet .....	4
1.3 Trafikverket.....	6
2 Kommunala organ .....	6
2.1 Älvdalens vatten och avfall AB .....	6
2.2 Brandkåren Norra Dalarna .....	7
3 Företag och föreningar .....	9
3.1 Ellevio.....	9
3.2 Bostadsrättsförening Gränjesvålen 7 .....	10
3.3 Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6 .....	11
4 Privatpersoner .....	17
4.1 Fastighetsägare A.....	17
4.2 Fastighetsägare B.....	17
4.3 Fastighetsägare C.....	18
4.4 Bostadsrättsinnehavare A.....	20
4.5 Bostadsrättsinnehavare B.....	21
4.6 Bostadsrättsinnehavare C.....	21
4.7 Bostadsrättsinnehavare D .....	21
4.8 Bostadsrättsinnehavare E.....	23



## 1 STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

---

### 1.1 LÄNSSTYRELSEN DALARNA

#### **Överprövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen har identifierat följande överprövningsgrundande fråga enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

#### Hälsa och säkerhet

##### *Spillvatten*

Idre reningsverk har idag tillstånd för att ta emot spillvatten för 16 000 pe (personequivivalenter). Först vid utbyggnad av ytterligare en linje kan reningsverket ta emot spillvatten upp till 24 000 pe. Eftersom nya planer tas fram löpande ska kommunen även redovisa hur många personequivivalenter som tidigare planer, som ännu ej är antagna men där samrådet är inlett, bidrar med.

#### **Övrigt**

##### *Dagvatten*

Dagvattenhanteringen behöver beskrivas tydligare där det framgår hur dagvattnet kommer ledas och var diken kommer anläggas.

##### *Grundvatten*

Detaljplanen ligger på ett skyddat område enligt vattenförvaltnings-förordningen med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten (Venjan- Särna). Det är önskvärt att planbeskrivningen redogör för att planen ligger på ett, enligt vattenförvaltningsförordningen, skyddat område med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten. Denna information är viktig att förmedla så att särskild hänsyn kan tas enligt miljöbalkens allmänna hänsynsregler i planering och i byggnadsskede. Särskild hänsyn bör tas för att undvika markföroreningar vid användning av petroleumprodukter och andra förorenande kemikalier i byggnadsskedet samt vid planeringen för lokalt omhändertagande av dagvatten.

##### *Uppvärmning*

Det är önskvärt att kommunen undersöker möjligheten att anlägga en fjärrvärmeanläggning. Fjärrvärme är fördelaktigt ur miljö- och hållbarhetsperspektiv samt även ur ett ekonomiskt perspektiv. Vid nybyggnation av större områden som detta och närliggande finns goda förutsättningar för en sådan anläggning.

##### *Räddningsinsatser*

Räddningstjänstens förmåga i Idre är redan i nuläget begränsad dels av låg bemanning och långa insatstider, dels utifrån den riskbild som finns. Det finns även en begränsning i vilket stöd som kan fås vid större och/ eller parallella händelser. Alla nya exploateringar ökar riskbilden.

##### *Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan*



Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

#### 1.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*En utbyggnad av reningsverket till 24 000 pe pågår och beräknas vara färdigställd under kommande vår, varefter en period av provdrift och optimering följer. Kommunen har beaktat den tillkommande belastningen från aktuellt planförslag samt från andra pågående detaljplaner där samråd har inletts. Den teoretiska belastningen uppgår i dagsläget till ca 15 000 pe medan den faktiska belastningen är betydligt lägre. Pågående planprocesser bedöms i dagsläget kunna tillföra cirka 6000 pe. Den bebyggelse som planförslaget medger bedöms därmed rymmas inom reningsverkets tillståndsgivna kapacitet med god marginal. Kommunen följer frågan löpande i den strategiska planeringen för att säkerställa att utbyggnad sker i takt med tillgänglig VA-kapacitet.*

*En dagvattenutredning har tagits fram och en sammanfattning av denna har lagts in i planbeskrivningen.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med att planområdet ligger på ett skyddat område enligt vattenförvaltnings-förordningen.*

*Gällande räddningsinsatser så har planbeskrivningen kompletterats under rubrikerna 2.9.5 och 3.8.*

## 1.2 LANTMÄTERIET

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

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 gemensamhetsanläggningen Idre ga:16.

Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen, dels saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

#### GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

#### ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildar däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.



## KONTROLLERAR GRÄNSER MED 0,025 OCH 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

## OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATION AV FÖRESLAGNA BYGGNADER I PLANKARTA

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

## REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 7 att planförslaget ligger inom gällande detaljplan 2039-P224. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla."

## **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

## PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen BZK som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

### 1.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende servitut och gemensamhetsanläggningar (GA) samt en redogörelse för hur dessa påverkas av planens genomförande. Befintliga rättigheter bedöms inte påverkas av planens genomförande. Plankartan har uppdaterats med en angivelse om aktualitetsdatum för grundkartan.*

*Planbeskrivningen har även förtydligats med följande formulering kring ledningsrätt och servitut: "För att säkerställa att ledningarna får vara kvar eller ifall nya ledningar läggs ner, ska en ledningsrätt eller servitut upplåtas." En text har också lagts till som beskriver vad som sker med idag gällande detaljplan när detta planförslag vinner laga kraft.*

*Kommunen har i samband med tidigare ärenden inom området kunnat konstatera att fastighetsgränserna överensstämmer väl med registerkartan och bedömer därför att*



*underlaget är tillräckligt för detaljplanearbetet. Illustration av föreslagen bebyggelse har tagits bort från plankartan och redovisas istället separat. Slutligen har plankartans teckenförklaring justerats så att användningar redovisas var för sig i enlighet med Boverkets rekommendationer.*

### 1.3 TRAFIKVERKET

Trafikverket har inget emot detaljplanen.

#### 1.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR Noterat.

## 2 KOMMUNALA ORGAN

---

### 2.1 ÄLVDALENS VATTEN OCH AVFALL AB VA

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt spillvatten.

Idre reningsverk rymmer i dagsläget 16 000 pe och tillstånd finns för att utöka till 24 000 pe. Vid beräkning av antalet anslutna samt antagna detaljplaner rymmer inte området inom befintliga reningsverkets kapacitet om 16 000 pe (behovet är över 20 000 pe). ÄVA har påbörjat en utredning för att utöka reningsverket till 24 000 pe. Området bedöms rymmas inom befintligt tillstånd.

#### **Avfall**

Det aktuella området ligger inom område med i huvudsak hämtning vid gemensamma hämtplatser. I plantexten hänvisas till en befintlig station vid husvagnscampingen. Det är en brist i underlaget att befintliga stationer som det hänvisas till i plantexten inte markeras på karta. Där Nodava genom karttolkning och flygfoton gissar att stationen är belägen är det mellan drygt 500 och ca 1000 meter från de boende i planområdet. Nodava delar inte uppfattningen att man kan styra de boende till den stationen. Det uppfyller inte villkoret för lättillgänglighet och kan inte anses vara en service som kan förväntas av en besökare till våra vinterturismmål. Det är dessutom tveksamt om det uppfyller det lagkrav förpackningsindustrin fått på sig att samla in fastighetsnära. Nodava anser att det ska planeras för insamlingspunkter även i planområdet, enligt ovan beskrivna villkor. Med tanke på kommande implementering av ny lagstiftning rörande insamling av förpackningar och returpapper/tidningar, ska även de fraktioner som ingår där (papper, plast, metall, färgat och ofärgat glas, samt returpapper) inkluderas i planeringen.

Upplägget med att Idre fjäll sköter insamlingen från källsorteringsstationerna till en hämtpunkt välkomnas av Nodava. Det bör dock förtydligas i plantexten att returpapper, mat- och restavfall hämtas av Nodava, medan förpackningar (färgat glas, ofärgat glas, metall, plast och papper) hämtas av valfri entreprenör. Insamlingsansvaret kommer dock skjutas till kommunerna från 2024 och med en implementeringsperiod fram till 2027. Som läget är nu ligger dock insamlingsansvaret på producenterna och insamlingen sker med entreprenör på öppna marknaden.

Det långsiktiga arbetet med avfall ska sträva mot att framhäva avfall som en viktig resurs. Detta innebär bl.a. att öka återbrukets och materialåtervinningens betydelse i samhället.



Avfallsarbetet innebär även, och inte minst, en strävan mot att minimera avfallsmängderna och avfallets farlighet.

Avfallsplanen fastställer de mål som kommunen vill uppnå inom avfallsområdet och vilka åtgärder som man avser att vidta för att nå målen. Avfallsplanen tar sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen, i de lokala och regionala behov som har identifierats gällande avfallshanteringen samt i länets framtagna s.k. ledstjärnor för arbetet.

Föreskrifter om avfallshantering utgör de kommunala bestämmelserna om hur avfall ska hanteras. I föreskrifterna regleras ansvar, rättigheter och skyldigheter gällande avfallshanteringen.

Föreskrifterna och avfallsplanen finns tillgängliga hos Nodava, och kan läsas på [www.nodava.se](http://www.nodava.se)

Vid detaljplaneläggning, fastighetsbildning och byggnation ska avfallsfrågorna beaktas. Bebyggelseutformningen ska erbjuda plats för källsortering och fastighetsnära insamling av såväl hushållsavfall som förpackningar och returpapper. Det kan gälla erforderliga markområden för alltifrån kvartersnära ytor till ytor för återvinningsstationer, centrala uppsamlingsstationer och kombinationer därav. Det kan också gälla enskilda fastigheters möjligheter att tillhandahålla ytor för fler behållare för källsortering.

Hänsyn ska även tas till vägarnas utformning för avfallstransporter. Riktlinjer för vägars och avfallsutrymmens utformning finns i råd och rekommendationer som kan läsas på [www.nodava.se](http://www.nodava.se)

Platser för avfallsinsamling ska så långt möjligt placeras där man naturligt passerar och så att de är lättillgängliga. De ska ha en tilltalande och strukturerad utformning. Offentlig miljö såsom t.ex. parker ska kunna erbjuda plats för källsortering, i enlighet med nationella riktlinjer i frågan.

#### 2.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Sedan samrådet har utbyggnad av reningsverket till 24 000 pe inletts. Den bebyggelse som detaljplanen medger bedöms rymmas inom anläggningens kapacitet. Planbeskrivningen har kompletterats avseende både VA-försörjning och avfallshantering. Frågor om anslutning och teknisk försörjning hanteras i samband med projektering och genomförande.*

## 2.2 BRANDKÅREN NORRA DALARNA

Syftet med planen är att möjliggöra fritidsbebyggelse på området för nuvarande tennisbanor och (vid behov) kunna byta funktion till eller bygga ny fritidsbebyggelse på den plats den serviceanläggningen står just nu. Det finns även ett nytt kvarter för bostadsändamål planerat söder om lokalgatan.

Inom planområdet finns 5 kvarter med befintliga hus som tas med i den nya detaljplanen. Detaljplanen innefattar även ett nytt kvarter där bostäder kan byggas. 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.



Största nockhöjd anges till 13 meter på den nyplanerade bebyggelsen.

### **Insatstider till planområdet**

Körtiden för Brandkåren Norra Dalarnas tunga räddningsfordon (släckbil och tankbil) till de mest avlägsna delarna av det planerade detaljplanområdet uppskattas till minst 12 minuter med nuvarande vägnät. Med anledning av insatspersonalens anspänningstid om 10 minuter, innebär detta en insatstid om minst 22 minuter. Detta innebär begränsningar enligt Boverkets byggregler, (BFS 2011:6) avsnitt 5:323.

Något som innebär att om flerbostadshus om 3 våningar och högre (Br 1) planeras, kan dessa ej tillgodoräkna alternativ utrymningsväg med hjälp av räddningstjänstens utskjutsstige. Detta eftersom insatstiden till det planerade området överskrider 20 minuter. Detta innebär att även den alternativa utrymningsvägen för bostäder i Br 1 behöver anordnas i form av trappa som leder till det fria i markplan.

För flerbostadshus (Vk 3A) i byggnadsklass Br 2 (två våningar) sker alternativ utrymning utan räddningstjänstens medverkan, detta i form av att personer får utrymma enligt BFS 2011:6 avsnitt 5:353. För småhus (Vk 3A) i byggnadsklass Br 3 får utrymning ske enligt BFS 2011:6 avsnitt 5:353.

### **Vatten för brandsläckning**

I planbeskrivningen anges ”När det gäller brandvatten finns det i dagsläget två brandposter inom planområdet och en brandpost som ligger söder om planområdet vid sporthallen. Det finns också möjlighet att använda Idre Fjälls snökanonsystem för släckvatten.”

Brandkåren Norra Dalarna saknar kännedom om flöde hos de interna brandposter som finns inom planområdet samt även den interna brandpost som finns vid sporthallen.

Brandposter i planområdet bör vara utformade enligt principen av ett konventionellt brandpostsystem som enligt P114, Svenskt Vatten. Rekommenderade maximala avstånd från sämst belägna uppställningsplats för räddningsfordon till brandpost är 75 meter, vilket medför ett maximalt inbördes avstånd mellan brandposter på 150 meter. Med anledning av detta kan det finnas behov av att bygga ytterligare brandposter inom området. Därefter skall avstånd från uppställningsplats för räddningsfordon till angreppspunkt vid byggnad enligt BBR inte överstiga 50 meter. Flödet med de tänkta bebyggelse typerna innebär krav på att ett flöde om minst 600 l/min krävs.

Om ett alternativt brandvattensystem avses att användas, innebär detta att ett hämtställe med ett högt flöde nyttjas. Hämtstället bör möjliggöra rundkörning (behöver ej backa ut eller motsvarande) efter fyllning av vatten. Med anledning av den angivna bebyggelsen bör avståndet till hämtstället ej överskrida ett köravstånd med tankbil över 1000 m, flödet bör minst vara 1200 l/min. Anläggningen ska även utföras frostsäker och med tydlig utmärkning med reflekterande material.

### **Framkomlighet för räddningstjänsten**

I BFS 2011:6, avsnitt 5:72 anges att byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser.

För att räddningstjänsten ska kunna anses ha tillträde till en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 m. Regelns syfte är att räddningstjänsten ska kunna ställa upp ett släckfordon och att byggnaden sedan ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från



släckbilen. I de allra flesta fall då det handlar om brand i en byggnad finns även behov av att kunna få en tankbil med vatten till platsen som normalt ska kunna ställas upp inom 25 meter från släckfordonet.

Annan tung utrustning som utskjutsstege ska inte heller behöva bäras allt för långa sträckor. Beroende på byggnadens utformning kan det finnas flera angreppspunkter som behöver kunna nås av räddningstjänsten vid en insats. Räddningstjänstens angreppspunkt utgörs normalt av byggnadens huvudentré men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. En uppställningsplats för räddningstjänsten förväntas vanligtvis kunna vara allmän väg eller motsvarande körbar yta. Om en byggnad placeras så att avståndet mellan byggnadens angreppspunkt och räddningstjänstens uppställningsplats blir för långt krävs att särskild räddningsväg anordnas för att säkerställa räddningstjänstens tillgång till byggnaden.

#### 2.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Krav på byggnaders brandskydd, utrymningslösningar och byggnadsteknisk utformning prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd. Planförslaget hindrar inte att sådana krav kan uppfyllas, och byggnader ska projekteras och utformas i enlighet med gällande byggregler.*

*Bebyggelsen inom planområdet kommer vara tillgänglig genom vägdragning till respektive fastighet.*

*Planbeskrivningen har efter samrådet kompletterats med förtydliganden kring brandvattenförsörjning samt redovisning av kända brandpostlägen. Behov av kompletterande brandposter, kontroll av flöden samt eventuell utformning av alternativt brandvattensystem hanteras i fortsatt projektering i samråd med räddningstjänst och VA-huvudman. Detaljerade tekniska lösningar för brandvatten, hämtställen och dimensionerande flöden fastställs inte i detaljplan utan i genomförandeskedet.*

## 3 FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

---

### 3.1 ELLEVIO

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet detaljplan för Centrumbyn, som omfattar del av Idre 80:1 m fl. Vi har flera markförlagda ledningar och en nätstation (transformatorstation) inom planområdet.

Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

I plankartan finns ett E-område för vår befintliga nätstation. Nätstationen går inte att se i grundkartan inom E-området och därför behöver plankartan justeras så att den syns. Plankartan behöver justeras så att avståndet mellan nätstationen och byggnadsdel inte kan understiga 5 meter.

Ingen byggnad eller annan anläggning får placeras närmare än 2 meter från våra markförlagda ledningar. För att säkerställa att ingen byggnad eller anläggning placeras på



eller för nära våra ledningar behöver u-områden tillskapas i plankartan. U-områden är 4 meter breda med ledningen i mitten. Våra ledningar kan beställas i digitalt format via ledningskollen.se.

### 3.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Plankartan har justerats. E-området för befintlig nätstation har utökats och förtydligats så att anläggningens läge framgår samt så att erforderligt arbetsområde och byggnadsfritt skyddsavstånd kan upprätthållas.*

*Plankartan har även kompletterats med u-områden för markförlagda ledningar, för att säkerställa att byggnader eller anläggningar inte placeras för nära ledningsstråk. Ledningslägen hanteras vidare i projektering och genomförandeskede i samråd med ledningsägaren.*

## 3.2 BOSTADSRÄTTSFÖRENING GRÄNJSVÅLEN 7

BRF Gränjesvålen 7 har sina fastigheter i direkt anslutning till område som ska bebyggas. Fastighetsbeteckningar 80:260 samt 80:265. BRF Gränjesvålen 7 tillstyrker utveckling av planlagt område i Idre Fjälls centrum i väst och tidigare campingplats med förbehåll om:

Att punkt 2.7 samt 3.6 i planbeskrivningen beaktas med att geoteknisk undersökning ska vara utförd innan påbörjande av markarbete och bebyggelse. Efter samråd med bostadsrättsföreningens försäkringsbolag, Dalarnas, bör en mätning av bostadsrättsföreningens fastigheter genomföras av ansvarig exploatör (5.3) då fastigheterna ligger i suterräng och tryck ovan kan påverka befintliga fastigheter. Mätning ska genomföras innan markarbete påbörjas och även göras efter slutförande av bebyggelse. Om skada uppstår ska även ansvarsfrågan vara utredd innan markarbeten påbörjas.

Att punkt 3.4.4 gällande parkering tydliggörs då det redan idag är svårt med parkering i området för de boende och gäster till Idre Fjäll. Bostadsrättsföreningen önskar att Idre Fjäll tydligt markerar respektive lägenhets parkeringsplats på fastigheterna i hela området ovanför centrumbyggnaderna, dels för att underlätta för gästerna, dels för kommande uppsättning av elbilsaddare.

Föreningens fastigheter markerade nedan.



### 3.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Efter samrådet har en geoteknisk utredning genomförts för planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av utredningen, vilken visar att området har goda geotekniska förutsättningar för föreslagen exploatering under förutsättning att rekommenderade grundläggnings- och skyddsåtgärder följs. Detaljerade tekniska lösningar, kontrollåtgärder och eventuella skyddsåtgärder regleras inte i detaljplan utan prövas i projekterings- och bygglovsskede.*

*Frågor om förbesiktning, mätning av närliggande byggnader, vibrationskontroll, ansvarsfördelning och eventuell skadereglering är genomförande- och entreprenadfrågor mellan exploatör och berörda fastighetsägare och hanteras utanför planarbetets ramar.*

*Planbeskrivningens text avseende parkering har förtydligats. Parkeringsförsörjningen ska lösas inom respektive fastighet eller genom anvisade gemensamma parkeringsytor i samband med genomförandet. Detaljplanen reglerar inte fördelning eller utmärkning av enskilda parkeringsplatser per lägenhet eller installation av laddinfrastruktur.*

### 3.3 BOSTADSRÄTTSFÖRENING GRÄNJSVÅLEN 6

Föreningen är i grunden positiva till en utveckling av Idre fjäll och dess uthyrningsbostäder. Den detaljplan som det nu planeras för är dock inte acceptabel av flertalet anledningar som det redogörs för nedan.

Föreningen yrkar att planområdets södra del (förtätningen i område B) helt exkluderas i planförslaget, se markerad bebyggelse bilaga 1. Föreningen förordar att planområdet delas upp och att den del av planen som ovan belysts lämnas orörd och alltså inte genomdrivs av kommunen.

### Sammanfattning



1. Det framlagda förslaget innebär att kommunen inte i tillräckligt hög grad beaktat angränsande fastigheters intressen i enlighet med 2 kap 1 § Plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL. Nuvarande utformning av föreslagen detaljplan överskrider gränsen för vad den enskilde ska tvingas tåla.
2. I enlighet med 4 kap 36 § PBL ska kommunen vidta skälig hänsyn till befintlig bebyggelse. Härvid konstateras att den bebyggelse som planeras inom planområdet uppgår till att innehålla sex lägenheter per hus och tillåts ha en nockhöjd på 13 meter. Det lagstadgade kravet på hänsynen omfattar även befintliga förhållanden i anslutning till planområdet och har enligt förarbetena till omnämnd paragraf en särskild betydelse vid förändring av den befintliga bebyggelsestrukturen så som i nu aktuell situation, prop. 1985/86:1. s. 559.
3. Mot bakgrund av avsaknaden av en rimlig balans mellan kommunens vilja att förtäta bebyggelsen inom centrumbyn - den södra delen av föreslagen detaljplan - och de konsekvenser som beslutet får för angränsande fastigheter har, kommunen inte i tillräckligt hög grad beaktat de intilliggande enskilda fastigheternas egendomsskydd i enlighet med 2 kap 15 § regeringsformen art 1 tilläggsprotokoll 1 till Europakonventionen samt artikel 17 i EU-stadgan och den allmänna proportionalitetsprincipen.
4. När en detaljplan upprättas krävs alltid att kommunen beaktar olika berörda enskilda intressen och därvid bl.a. gör en prövning av om den bebyggelse som blir möjlig leder till betydande olägenheter för närboende. Föreningen är av uppfattningen att kommunen helt bortsett från denna skyldighet som grundas på 2 kap 9 § PBL.

#### Planområdets kontext och anpassning till omgivningen

5. Planområdets södra del behöver i större utsträckning beakta den omkringliggande bebyggelsens kontext som till största del består av mindre och framförallt lägre suterränghus och enplanshus. Det nya kvarter - den förtätning- som planen föreslås tillåta består av sex stycken större suterränghus och dessa kan inte jämföras med att likna den omgivande bebyggelsens karaktär som består av tjugo (21) stycken enplanshus eller suterränghus. Planens södra del bibehåller därför inte området karaktär, vilket planen uppges syfta till. Likartad bebyggelse som den nya finns nedanför bebyggelseområdet, men sett till området i stort utgör dessa byggnader endast en begränsad del av området.
6. Föreningen vill särskilt uppmärksamma kommunen på att de sex lägenhetshus som idag finns uppförda nedanför föreningens område är uppförda i strid med gällande detaljplan. Befintlig detaljplan tillåter endast enplansbyggnader eventuellt med suterrängplan där terrängen så tillåter.
7. Med anledning av ovan anser föreningen å det bestämdaste att befintlig karaktär av området - och då med den hänvisning som kommunen åsyftar med de sex lägenhetshusen - inte kan sägas utgöra den prägel för vad som är normalbild för befintligt närområde.
8. Planområdets norra del, den förlängning av den av Idre fjäll sk "Hyllan" har en annan befintlig karaktär än planområdets södra del. Hyllan är helt utan grönska och har en befintlig tät bebyggelse med asfalt mellan husen. Det området är inte jämförbart med föreningens bebyggelse som har en helt annan karaktär, en småskalighet.
9. Från förarbetena till gällande regleringar kan utläsas att den avvägning som kommunen ska göra mellan de allmänna och enskilda intressen som ska ske vid bedömningen av om skälig hänsyn tagits till befintliga bebyggelseförhållanden, också bör beaktas om de boende i



området haft anledning att förvänta sig att ny bebyggelse skulle innebära olägenheter och framför allt omfattningen av dessa olägenheter, se MÖD dom den 23 augusti 2013, P 9683-12. Härvid noteras särskilt att planläggningen och förtätningen sker i fjällmiljö, långt ifrån städernas täta bebyggelse. Förtätning i fjällmiljö i Älvdalens, eller för den delen grannkommuner, kan inte anses ortsvanligt förekommande och föreningen eller dess medlemmar har därför inte haft att förvänta sig denna tillkommande och kraftigt inverkan förändring på sin egendom.

10. Idre fjäll som turistanläggning har stora möjligheter att växa samtidigt som de bevarar sitt uttryck för vad föreningen uppfattar är en känsla av en naturnära åretruntanläggning. Det finns inget som tyder på att det finns ett allmänintresse för bostadsutveckling i Centrumbyn som innebär en förtätning (södra delen).

11. Vid bedömning av om en bebyggelse medför betydande olägenhet för omgivningen ska bland annat olägenheter för grannar i form av skynd sikt och försämrade ljusförhållanden beaktas. Vidare ska begreppet betydande olägenhet bedömas med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

12. Den nya bebyggelsen inverkar högst ofördelaktigt på befintlig bebyggelse eftersom befintliga sol- och ljusförhållanden kraftigt kommer att försämrats och näst intill helt undanta allt ljusinsläpp för de byggnader som närmast angränsar planområdet för föreningens medlemmar. Vidare kommer insynen starkt ökas vilket föreningens medlemmar inte haft att räkna med utifrån omgivningarnas karaktär av grönområde och obebyggd terräng i kraftig slutning.

13. Vidare försvinner i det närmaste all fjäll utsikt och rymd i vyn sett från befintlig bebyggelses allrum/vardagsrum samt ett av sovrummen. Noteras särskilt att placeringen av ny byggnation i planförslaget innebär att bebyggelsen, genom sitt val av dels förtätning, men också placering inom området, tillskansar sig samma fjällutsikt och rymd i vy som de utsläcker för föreningen och dess medlemmar.

14. Kommunen bör låta oberoende sakkunniga genomföra konsekvensanalys av ljus-, insyn-, utsikt, trivsel-, hälso- och miljöpåverkan samt ekonomisk påverkan på närliggande fastigheter och boenden. Detta bör ske med särskilt beaktade av vad planen tillåter i höjd, volym och förhållanden mellan höjd, volym, avstånd mellan befintlig och tilltänkt placering i väderstreck.

15. Bebyggelsen har lokaliserats till ett fritidshusområde för friluftsliv där avståndet mellan befintlig bebyggelse och planens väsentligt större bebyggelse är så lite som ca 6- 8 meter vid planens södra del. Kommunen omnämner inte ens detta faktum i sin hantering av planförslaget och har inte redovisat någonting som kan anses utgöra tillräcklig grund för en bedömning av kommunens intresse att placera dessa höga byggnader så nära befintliga enplanshus och suterränghus. Kommunen har i och med detta inte vidtagit skälig hänsyn till befintlig bebyggelse i området på vad som måste kunna sägas utgör ett lämpligt sätt i enlighet med 2 kap 6 § PBL. Markområdet som ska ianspråkta för förtätningen är inte lämpligt för bostadsbebyggelse och planförslaget tar inte hänsyn till landskapsbilden på platsen och dess helhetsverkan.

16. Den södra delen av planförslaget präglas idag av grönytor mellan den befintliga låga fritidshusbebyggelsen. Inslagen av närhet till service ses som positivt men i övrigt finns ingen stadsnära eller centrumkänsla i området, tvärt om. Föreningens bedömning är att planen



medför en ej godtagbar överexploatering som innebär en drastisk och oacceptabel förändring av befintlig områdesbild.

17. Enligt praxis är förtätning, bland annat innebärande skydd sikt, skuggning och insyn, i centrala delar av tätorter, något som man som närboende har att förvänta sig, MÖD:s avgörande den 18 februari 2019 i mål nr P 2029-18. Förändringen i närmiljön sker på Idre fjäll och i fjällmiljö. Förtätningar tillhör stadsmiljön och är inte något som föreningen eller dess medlemmar ska behöva räkna med vid en investering i en fjällstuga. Kommunen saknar således helt mandat att tillämpa samma förtättningsprincip så som nu aktuellt planförslag baseras på.

18. Av 2 kap 6 § 3 st. PBL framgår vidare ett uttryckligt krav på varsamhet; ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vi anser att föreslagen bebyggelse i den södra delen av planförslaget utgör ett avbrott i den sammanhållna bebyggelsemiljön. Detta framförallt till de planerade husens höjd.

19. Vi anser också att planbeskrivningen saknar ett godtagbart illustrationsmaterial för att kunna förstå planen fullt ut, vilket strider mot 4 kap. 33 § andra stycket PBL. Illustrationsbilderna ger inte en rättvisande bild på vare sig avstånd mellan befintlig bebyggelse eller hur utsikten från befintlig bebyggelse kommer att påverkas. Detta kan inte bedömas på annat sätt än som ett medvetet försök till vilseledande, vilket i sig innebär att allmänhetens möjlighet till reell påverkan under planprocessen blir närmast att betrakta som skenbar. Kommunens brister gällande tydlighetskraven medför att allmänhetens intresse för och möjligheter till delaktighet i planärendet åsidosätts, eftersom den enskilda medborgaren är beroende av handlingarnas utförande och informationens innehåll. Detaljplanen ska utformas på ett sätt som gör att medborgarinflytandet verkligen får en reell innebörd så som förarbetena till lagen föreskriver, prop. 1985/86:1 s. 618. Kommunen har inte nått upp till denna nivå med nuvarande planförslag.

20. Barnkonventionen har inte beaktas i den grad som lagstiftningen ställer krav på. Grusvägen mellan befintlig bebyggelse och planområdet utgör även det naturliga gångstråk för alla fjällturister som bor i Dähliebyn och kringliggande stugområden, både sommar som vinter. Förtätningen medför ökad trafik och ur ett barnperspektiv kan detta inte sägas ha en positiv inverkan på platsen. Grusvägen och den slänt som ligger inom planområdet nyttjas av barn för lek i form av skidåkning, pulkaåkning, bollspel och cyklande.

21. Utredningen avseende geotekniska säkerhetsfrågor så som ras, skred, erosion och andra geotekniska frågeställningar behöver närmare utredas, än på en som nu föreslagen "översiktlig" nivå. Föreningen vill framföra en oro för skador på befintliga byggnader så som sättningar på grund av markarbeten som kommer att krävas vid den planerade byggnationen, samt störningar i form av buller.

22. Eftersom en översiktsplan inte är bindande, 3 kap 3 § PBL, kan redovisning i sådan plan i fråga om marken är lämplig för ändamålet inte innebära något slutligt avgörande.

#### Befintliga fastigheters eventuella värdeminskning och intäktsbortfall

23. Den förtätning som planförslaget föreslår med en redan stor andel bilar till varje lägenhet i kombination med avsaknad av parkeringsmöjligheter vid den grusade smala lokalgatan nedanför föreningens fastighet ser vi det som en hög risk att gatan kommer att utnyttjas för parkering. Eftersom planförslaget innehåller stora hus med stora lägenheter måste



planeringen utgå från att de fritidsboende i vart fall kommer att ha två bilar per lägenhet framför huset. Den ökade belastningen av parkerade bilar kommer att medföra en inverkan dels på framkomlighet för blåljuspersonal men också för snöröjning samt en ekonomisk värdeminskning på befintliga bostadsrätter i föreningen.

24. Planen har bristande hänsyn till befintliga bebyggelsen i och med att dessa bostadsrätter helt förlorar sin fjällutsikt, får en ökad insyn och kraftigt försämrade ljus och solförhållanden. Dessutom kommer förtätning av området medföra ett minskat marknadsvärde. Föreningen har begärt att få en värdering av yrkeskunnig avseende detta och inkommer med detta som en kompletterande bilaga till yttrandet när så mottagits. Att marknadsvärdet påverkas negativt har dock redan verifieras av yrkeskunnig fackman.

25. Idre fjäll är en året runt anläggning och stor andel av föreningsmedlemmarna bedriver uthyrningsverksamhet av sina lägenheter. Föreningens bostadsrättsinnehavare kommer därmed även riskera att drabbas av en ekonomisk förlust i form av minskade uthyrningsintäkter med anledning av det försämrade läget. Även byggstörningar kan leda till ytterligare förlorade intäkter.

26. Denna ekonomiska skada för föreningsmedlemmarnas enskilda intressen överskrider toleransnivån för vad man som bostadsrättsinnehavare i ett fritidshusområde i fjällmiljö ska behöva anse som godtagbart. Föreningen menar att föreslagen detaljplan medför betydande olägenheter för föreningen och dess medlemmar och att föreningens och medlemmarnas enskilda intressen väger tyngre än det allmänna intresset för att få förtäta befintligt fritidshusområde.

27. De försämrade etiska värden som planen kommer att generera kan även komma att omfattas av reglerna för miljöskada, som inte skäligen kan behöva tålas, och kan komma att ersättas i enlighet med 32 kap Miljöbalken.

#### Avslutande reflektion

28. Sammanfattningsvis bör olägenheterna för föreningen och dess medlemmar med anledning av nu föreslagen plan nå upp till den betydande nivån som avses i plan- och bygglagen. Planläggningen bör inte få förekomma eftersom den av ovan angivna anledningar medför skada i nivån av en betydande olägenhet för föreningen och dess medlemmar.

Med hopp om att kommunen är beredd att medge den önskade förändringen om att helt undanröja den södra delen av planförslaget, mot bakgrund av det ovan anförda.

#### 3.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Planförslaget har justerats efter samrådet i syfte att ytterligare minska påverkan på angränsande bebyggelse. Planförslaget justerats genom att exploateringsgraden inom områden för tillkommande bebyggelse har minskats med totalt cirka 1000 kvm. Därutöver har plankartan kompletterats med prickmark för att säkerställa avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse.*

*Kommunen gör vid planläggning alltid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i enlighet med 2 kap. plan- och bygglagen. Planområdet är beläget i ett centrumnära läge inom en etablerad turism- och fritidsanläggning där kompletterande bebyggelse bedöms vara lämplig ur ett markhushållnings- och utvecklingsperspektiv. En viss förtätning i detta läge bedöms vara ortsmässigt motiverad.*



*Planförslaget bedöms inte medföra betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening för närboende avseende ljusförhållanden, skuggning, insyn eller utsikt. Förändringar i utsikt och omgivningskaraktär kan uppstå vid planläggning och komplettering av bebyggelse, men utgör normalt inte i sig betydande olägenhet enligt gällande praxis. Bedömningen av olägenhet ska göras utifrån områdets sammanhang och utvecklingsförutsättningar, och kommunen bedömer att påverkan i detta fall ligger inom vad som skäligen får tålas i ett område avsett för utveckling av turism- och fritidsboende.*

*Vad gäller synpunkter om områdets karaktär gör kommunen bedömningen att planförslaget innebär en komplettering av befintlig struktur snarare än en genomgripande förändring av hela området. Liknande byggnadstyper och större volymer förekommer i närområdet. Föreslagen maximal nockhöjd motsvarar dessutom vad som redan är möjligt enligt gällande plan genom kombination av tillåten byggnadshöjd och taklutning och innebär därmed inte en ny höjdnivå i området.*

*Avseende synpunkter om trafik, parkering och framkomlighet bedömer kommunen att trafikökningen är hanterbar. Parkeringsförsörjning och angöring kommer att säkerställas i den fortsatta projekteringen och vid kommande lovprövning. Framkomlighet för drift, snöröjning och räddningstjänst ska upprätthållas. Planens inriktning att möjliggöra förtätning i centrumnära lägen syftar även till att minska det samlade transportbehovet inom anläggningen.*

*Kommunen bedömer att det även fortsatt finns god tillgång till ytor för lek och aktivitet inom anläggningen. Barnperspektivet bedöms sammantaget vara beaktat i planeringen.*

*När det gäller geotekniska och tekniska säkerhetsfrågor hanteras dessa genom framtagna underlag och kommer vid behov att preciseras ytterligare i genomförande- och bygglovsskede. Detaljerade tekniska lösningar prövas inte slutligt i detaljplan utan i senare skeden.*

*Illustrationer och visualiseringar utgör inte juridiskt bindande planhandlingar. Planens rättsverkningar framgår av plankarta och planbestämmelser. Illustrationsmaterial kan variera beroende på metod och bildvinkel och används endast för att ge en principiell bild av möjlig utveckling. För att undvika missförstånd har illustrationsbilderna tagits bort ur planbeskrivningen.*

*Frågor om eventuell värdeminskning, utsiktsförlust eller förändrade uthyrningsförutsättningar kan upplevas som negativa för enskilda fastighetsägare, men utgör enligt gällande rätt normalt inte skäl att avstå från planläggning. Sådana effekter innebär inte i sig att betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen föreligger.*

*En samlad bedömning är att planområdet är lämpligt för föreslagen markanvändning, att en rimlig och proportionerlig avvägning har gjorts mellan allmänna och enskilda intressen samt att kraven på skäligen hänsyn enligt 2 kap. och 4 kap. plan- och bygglagen är uppfyllda. Yrkandet om att helt utgå den södra delen av planförslaget tillgodoses därför inte.*



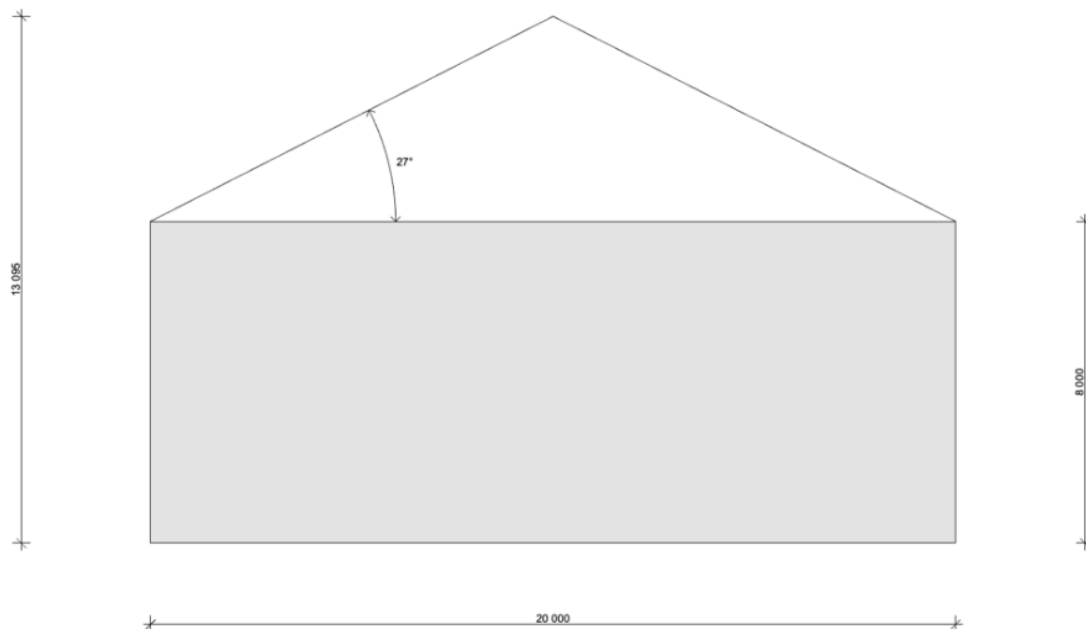
## 4 PRIVATPERSONER

### 4.1 FASTIGHETSÄGARE A

Vi äger fastigheten ÄLVDALEN IDRE 80:214 och kommer att påverkas av den nya detaljplanen för Centrumbyn på Idre Fjäll. Den gamla tennisbanan skall bebyggas och man kommer att kunna bygga med 13m som högsta nockhöjd vilket kommer att ta bort vår utsikt fullständigt. Vi skulle gärna se att lägre byggnader uppförs, tanken hos Idre Fjäll kan ju inte vara att kraftigt försämra för befintliga ägare.

#### 4.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Föreslagen maximal nockhöjd i planförslaget motsvarar vad som redan är möjligt enligt gällande detaljplan genom kombination av tillåten byggnadshöjd och taklutning. Planförslaget innebär därmed inte någon principiellt utökad höjd jämfört med tidigare planförutsättningar, se bild och förklaring kring byggnaders höjd nedan.*



*Byggnadshöjd mäts från markens medelnivå till skärningspunkten mellan fasad och tak. Nockhöjd mäts från markens medelnivå till takets nock. Illustrationen visar mätprinciper, inte exakt byggnadsutförande.*

*Synpunkter om påverkan på utsikt och omgivningsupplevelse har noterats. Sådana förändringar kan uppstå vid komplettering av bebyggelse men utgör normalt inte betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen. Kommunen hänvisar i övrigt till det samlade svaret till Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6 under 3.3.1, där frågor om höjd, skala och påverkan på närmiljön behandlas. Sammantaget bedöms planförslaget uppfylla kraven på skälig hänsyn enligt plan- och bygglagen.*

### 4.2 FASTIGHETSÄGARE B

Har lite synpunkter angående detaljplanen med förtätning på Idrefjäll.



Vi Köpte våran stuga för ca 2,5 år sedan & en av anledningarna att det blev just den var för den fina utsikten mot de Norska fjällen.

Vår stuga ligger precis ovanför tennisbanorna (Fjällvägen 673) där man nu vill slå upp nya 3 våningshus på de gamla Tennisbanorna.

Man skriver att husen skall vara enhetliga med övriga hus i kvarteret, alltså 3 våningshus.

Men i min syn skulle det vara mer enhetligt om det byggdes 2 våningshus(Markplan & suterräng) likt vårt som kvarteret består mest av på den övre delen av kvarteret.

Jag har inga problem med att Idrefjäll vill förtäta, men jag vill inte att det skall vara på bekostnad av min & mina grannars utsikt.

Idag använd Tennisbanorna som parkeringsplats till Stugorna som är nedanför tennisbanorna & de stugor som är nedanför Charlies.

Bebygger de tennisbanorna för mycket kommer det att bli parkeringskaos vid dessa stugor som ligger nedanför tennisbanorna.

Vilket medför att dessa gator inte kommer kunnas plogas p.g.a alla bilar som stå där samt att räddningsfordon ej kommer fram där.

#### 4.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Den föreslagna bebyggelsen medges en maximal nockhöjd som motsvarar vad som redan är möjligt enligt gällande detaljplan, se svar på yttrande från Fastighetsägare A under 4.1.1.*

*Avseende bebyggelsens skala och möjligt våningsantal har kommunen gjort bedömningen att föreslagen typ av bebyggelse är förenlig med utvecklingen inom centrumnära delar av Idre Fjäll.*

*Beträffande parkering noterar kommunen synpunkten att ytan idag används informellt för parkering. Planbeskrivningens text avseende parkering har förtydligats efter samrådet. Parkeringsförsörjningen ska lösas inom respektive fastighet eller i anvisade gemensamma parkeringsytor i samband med genomförandet. Parkeringsförsörjningen kommer att säkerställas i den fortsatta projekteringen. Kommunen bedömer att framkomlighet för snöröjning och räddningstjänst ska kunna upprätthållas.*

#### 4.3 FASTIGHETSÄGARE C

Mina föräldrar köpte denna stuga 1992 och jag har tillbringat mellan en och fyra veckor varje år där. Det innebär att jag (och min fru Ingrid) har fått vara med på en resa som många av de anställda på Idre Fjäll inte har varit med om, framför allt fåtal anställda idag. Sedan tidigt 2003 har vi även tillbringat veckorna där med barn och jag tog själv över stugan för drygt 10 år sedan.

#### UTSIKTEN

En av de största anledningarna till att denna stuga förvärvades var möjligheten att komma upp på Idre Fjäll och känna friheten, att kunna dra bort gardinerna på morgonen och se långt borta över dalgången in i Norge. Detta inskränktes drastiskt i och med byggandet av den sk "Hyllan" på Idre Fjäll. (sex lägenhetshus som finns uppförda nedanför oss) Dessa byggnader strider för övrigt mot nuvarande detaljplanen, vilken endast tillåter enplansbyggnader eventuellt med suterrängplan där terrängen så tillåter. Föreslagen plan från Idre Fjäll



kommer att innebära att all utsikt kommer att försvinna, friheten kommer att vara ett minne blott och de premisser som gällde vid förvärvet av denna stuga är helt borta.

I planen från Idre Fjäll finns renderade bilder på hur de nybyggda lägenhetshusen passar in och dess påverkan på utsikten för oss närmast. Dessa är grovt felaktiga och visar ej sanningen. Vi bifogar bilder på hur det ser ut idag, tagna från olika avstånd och hur utsikten ser ut idag. Bild 1 – Ej zoomad, tagen framför entrédörren på 626, avstånd till kant (andra sidan vägen där föreslagen husbyggnad kommer att ske) 12 meter

Bild 2 – Ej zoomad, tagen ca 2 meter framför entrédörr på 626, i jämnhöjd med existerande förråd

Bild 7 – Zoomad, tagen framför entrédörr på 626, för att få en känsla av hur utsikten upplevs. (svårt att få med känslan och djupet i Bild 1 och 2)

Vi har vidare tagit bilder borta i Centrumbyn för att åskådliggöra hur utsikten fullständigt kommer att förstöras, detta för att ni ska få en rättvisande bild av hur det kommer att bli.

Bild 3 – Ej zoomad, tagen 12 meter från föreslagen husbyggnad (i form av Centrumbyn) men 1 meter högre upp

Bild 4 – Ej zoomad, tagen framför entrédörr på 514, Centrumbyn, ca 12 meter från föreslagen husbyggnad

Skulle byggandet av föreslagna lägenhetshus genomföras kommer det att innebära att vi stugägare kommer att åsamkas en stor förmögenhetsskada och detta går ej att acceptera.

#### RÖRELSEMÖNSTER FRÅN DÄHLIEBYN TILL CENTRUMANLÄGGNING

En stor del av Dähliebyn använder vägen framför vår stuga för förflyttning från deras boende till Centrumanläggningen. Passagen sker via Sydbacken (i jämnhöjd med vår stuga) och vidare på vägen framför vår stuga. Det kan vara för inhandling av matvaror, slänga skräp i återvinningen, besök på Aktivitetscentrum eller för att äta på restaurangerna i Centrumanläggningen. Eftersom Idre Fjäll fokuserar på barnfamiljer sker denna förflyttning oftast med barn, eller barn själva som rör på sig, beroende på ålder. Inte sällan så används även slänten framför oss för lek för barnen dessutom.

Att då addera föreslagna lägenhetshus (med mycket mer folk), bilar (detta kommer att bli ett stort säkerhetsmässigt problem vid ankomst/avresor och vid parkeringar i området) på en smal väg går ej att acceptera och att Idre Fjäll själva inte ser det, med deras fokus på barnfamiljer, är ett grovt underbetyg till deras egen organisation och kontinuitet.

Som avslutning hoppas jag att kommunen är beredd att medge den önskade förändringen om att helt ta bort den södra delen av detta planförslag.

#### 4.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna rör främst påverkan på utsikt, visualiseringarnas tillförlitlighet, rörelsemönster i området samt konsekvenser av förtätning i den södra delen. Dessa frågor behandlas samlat i svar till Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6, vilket kommunen hänvisar till under 3.3.1.*

*Kommunen noterar särskilt synpunkterna om visualiseringarna. Illustrationer och renderingar är inte juridiskt bindande planhandlingar utan visar endast en möjlig utbyggnadsprincip. För att undvika missförstånd har illustrationsbilderna tagits bort ur planbeskrivningen. Planens rättsverkningar framgår av plankarta och planbestämmelser.*

*Efter samrådet har planförslaget justerats genom minskad exploateringsgrad samt tillagd prickmark för att säkra avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms*



*planförslaget uppfylla kraven på skälig hänsyn enligt plan- och bygglagen och inte medföra betydande olägenhet.*

#### 4.4 BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE A

Vi äger bostadsrätt i BRF Gränjesvålen 6 som ligger i det berörda planområdet. Vår bostadsrätt ligger specifikt i den södra delen av planområdet. Vi anser att de föreslagna ändringarna av detaljplanen inte är acceptabla av flera olika anledningar som sammanfattas nedan;

1. Planen kommer att göra att områdes karaktär förändras helt. Vi köpte lägenheten 2014 för att området (den södra delen av planområdet) fortfarande har fjällkänslan kvar med grönområden mellan husraderna och därmed platser där barnen kan leka ute på ett säkert sätt och vi kan njuta av fri utsikt över fjällen. Med föreslagen plan kommer området mer att likna en storstadsförort vilket vi inte anser är acceptabelt i fjällmiljö. Vi kunde omöjligt heller förutse vid köp att det fanns tankar på att förtäta i redan befintlig bebyggelse i området. Var ska barnen leka efter planens genomförande?

2. I planen föreslås tillåten nockhöjd på 13m. Det avviker kraftigt från nuvarande bebyggelse i södra delen som består av rena enplanshus och enplanshus med suterrängplan och kommer att förändra områdes karaktär helt med skymd utsikt, försämrade solinstrålning och lägre värde på befintliga bostadsrätter som resultat. Vår lägenhet kommer också att bli mindre attraktiv ur uthyrningssynpunkt eftersom gästerna efterfrågar fjällutsikt då vi liksom många andra hyr ut vår lägenhet när vi inte använder den själva.

3. Nya byggnader i den storlek som tas upp i förslag till detaljplanen kommer att medföra en kraftigt ökad trafik på de små vägarna i södra delen av området. Fem stora lägenheter per hus medför minst 10 bilar per hus. Vi kan inte utläsa i detaljplanen hur säkerheten för barn och andra oskyddade trafikanter ska lösas i denna förändrade miljö samt var gång och cykelväg är tänkt att anläggas samt var alla dessa bilar ska parkera och ladda då det redan nu är trångt i området. Framkomlighet för snöröjning och uttryckningsfordon kommer också att påverkas negativt.

4. Idre Fjäll äger massor med bra mark att exploatera. I synnerhet nu runt omkring nya Gondoliften och nya tillfartsvägen. Det är betydligt bättre att fastställa vad som gäller från början i nya detaljplaner än att förstöra befintliga områden (planområdets södra del) med omotiverade ändringar i befintliga detaljplaner som tillåter ny bebyggelse som förstör områdets karaktär, skapar betydande olägenheter för befintliga fastigheter och försämrar området.

Vi yrkar därför på att förtätningen av områdets södra del stryks helt ur detaljplanen då föreslagen detaljplan medför en betydande olägenhet för oss som bostadsrättsägare. Vi har ingen åsikt om bebyggelsen i områdets norra del (tennisbanorna) då vi inte är direkt påverkade av den delen av planändringen.

##### 4.4.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna rör områdets karaktär, nockhöjd, utsikt, trafik och parkering och motsvarar i huvudsak de synpunkter som framförts av Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6. Kommunen hänvisar därför till det samlade svaret på detta yttrande under 3.3.1.*

*Kommunen bedömer sammantaget att planförslaget, efter genomförda justeringar, uppfyller kraven på skälig hänsyn och inte medföra betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen.*



#### 4.5 BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE B

Med stöd av 5 kap 11 § punkt 2 önskar vi som bostadsrättsinnehavare av lägenhet 630 i brf Gränjesvålen 6 inkomma med vårt yttrande gällande kommunens förslag till förändrad detaljplan avseende Idre fjäll, Centrumbyn.

Planförslaget ligger precis dikt an vår bostadsrätt, varför vi är särskilt berörda av den förtätning som den södra delen av planförslaget innebär. Vi motsäger oss förändringen av detaljplanen av samma anledningar som brf Gränjesvålen 6 framfört och hänvisar således till det samrådet att även gälla så som vårt eget.

##### 4.5.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna överensstämmer i huvudsak med vad som framförts av Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6 och yttrandet hänvisar även uttryckligen dit. Kommunen hänvisar därför till det samlade svaret på detta yttrande under 3.3.1.*

#### 4.6 BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE C

Vi är ägare till bostadsrätt lägenhet 671 på Idre fjäll och är bekymrade över planerna på förtätning av bebyggelse inom området. Vår fastighet har i nuläget en underbar utsikt mot de norska fjällerna och vi kan njuta av eftermiddags- och kvällssol. Skulle höga hus byggas på den gamla tennisbanan, framför vårt hus, kommer detta att försämras radikalt.

Vi hyr också under stora delar av året ut bostaden och befarar att en försämring enligt ovan kommer att försvåra uthyrningen. Fastighetens värde kommer troligen också att minska. Risk för sättningar i huset kan också föreligga vid markarbeten så nära.

Utöver vad som ovan nämnts om vår fastighet kan nämnas att den gamla tennisbanan behövs som uppställningsplats för material då renovering av Idre Fjälls hus ska ske. Den används även som genomfart för Idre fjälls servicebilar på väg till förråden, vilket underlättar för personalen. Planen används också till parkering för bussar och bilar vid tävlingar i Västbacken. Dessutom behövs planen för parkering av privatbilar vid snöröjning eftersom det är trångt mellan husen. Det skulle alltså ur många synvinklar vara negativt om planen bebyggs.

I övrigt vill vi hänvisa till samrådsyttrandet från Styrelsen i Gränjesvålen 6, vars synpunkter vi delar.

##### 4.6.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna överensstämmer i huvudsak med vad som framförts av Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6 och yttrandet hänvisar även uttryckligen dit. Kommunen hänvisar därför till det samlade svaret på detta yttrande under 3.3.1.*

#### 4.7 BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE D

Vi har tagit del av "Planbeskrivning, Detaljplan för Idre Fjäll Centrumbyn" och vill med anledning av den framföra våra åsikter som bostadsrättsinnehavare. Vi står till fullo bakom den skrivelse som lämnats in från bostadsrättsföreningen och emotsätter oss förtätningen av Centrumbyns södra del.

## BAKGRUND



Vi är innehavare av bostadsrättslägenhet 631 i föreningen Gränjessvålen 6. Vi har ägt bostadsrätten sedan den byggdes och togs i bruk v. 07 1990. Dessförinnan hade vi besökt Idre Fjäll ett flertal gånger mellan 1980 och 1989. Vid dessa tillfällen bodde vi i Idre by.

Vi har under lång tid kunnat följa Idre fjälls utveckling, vilken vi ställt oss positiva till. De senaste åren har vi noterat att nybyggnationen tenderar att likna hyreshus snarare än fjällstugor, framför allt i Söderbyn. Området har flera exempel på följderna av olämplig förtätning i ett bostadsområde (bilaga 1).

#### ÅSIKTER KRING "DETAUPLAN FÖR IDRE FJÄLL, CENTRUMBYN"

Det är med dessa erfarenheter i bagaget som vi vänder oss mot förtätningen av Centrum byn, södra delen.

Vi bedömer att vägutrymmet mellan husen kommer att bli för litet. Redan idag är trafiken relativt omfattande periodvis. Backen, mellan husen och Sydbacken, som förbinder de båda lokalvägarna vid vår bostadsrättsförening, är smal och trafikfarlig.

I anslutning till vår bostadsrätt finns ingen naturlig parkeringsplats, som det gör mellan övriga hus, där parkering finns på gavlarna mellan husen. Vi är alltså hänvisade till att parkera framför vår entre (bilaga 2). Två bilar, vilket man kan förmoda förekommer eftersom lägenheten är utrustad för åtta personer, ryms inte framför entren. I dagsläget används då den öppna ytan i anslutning till vallaboden.

Biltrafik som hör till fem nya hus med upp till sex lägenheter vardera, bör få beslutsfattarna att tänka efter. Vart ska bilarna ta vägen?

Om man mäter bredden mellan vår bostadsrätt med en bil parkerad framför entren och bilar parkerade framför tänkta huskroppar mittemot, blir vägen, som vi bedömer det, alltför smal för biltrafik. I förslaget "Detaljplan för Idre Fjäll Centrumbyn" nämns att traktortågen skulle minska dagliga transporter. Vi kan dock inte se att det gäller Centrumbyn, södra delen. Alltså inte relevant när vi pratar om förtätningen där.

Det förtjänar också att påpekas att många vuxna och barn rör sig på lokalvägen för att nå Sydbacken. När gondolliften tas i bruk kan man förvänta att antalet gående och skidåkande personer kommer att öka längs lokalvägen.

I nuläget finns en öppen yta, som delvis används för bortplogad snö från vägen, en vallabod, en liten dunge med furor och en slänt mot husen nedanför i området för den föreslagna bebyggelsen (bil 3 och 4).

Furudungen är estetiskt tilltalande och höjer definitivt skönhetsvärdet. Ytan används flitigt av barn både vinter och sommar. Vi vill inte tro att barnen ska använda Sydbacken som lekyta vintertid. Vart ska de då ta vägen?

I detaljplanens inledning anges syftet med den tänkta nybyggnationen vara att Idre Fjäll inte vill tappa marknadsandelar, utan locka till sig fler besökare och skapa arbetstillfällen i kommunen. Vi som har följt Idre Fjäll sedan 1980 tycker, ända till påbörjandet av förtätningen i Söderbyn, att utvecklingen har varit enbart positiv. Förändringarna har gjorts med hänsyn till den unika miljön, skapat fler arbetstillfällen och nya möjligheter för besökarna.

Visst bebyggs områden utanför Idre Fjäll, men vi har svårt att tänka oss att Idre Fjäll med sin familjeprägel och sitt enorma aktivitetsutbud året runt, egentligen hotas av närliggande



anläggningar. Har Idre Fjäll någon gång undersökt hur stor andel av besökarna, som upplevt Idre Fjäll som barn, som återvänder i vuxen ålder med egna barn? Besökare som man inte behöver övertyga med reklam och som sprider sina positiva erfarenheter till vänner och bekanta. Vi har uppfattningen att det är en betydande andel. Förfölning av ett område kan avskräcka den trognaste besökare. Om en hyresgäst avskräcks, blir inte intäkten från hyresgäster i ny bebyggelse något annat än ett nollsummespel.

"Detaljplanen syftar till att skapa mer boende som är centrumnära" (sid 2 Sammanfattning). Varför centrumnära? Det borde vara lämpligare att bygga på idag obebyggda ytor, till exempel längre ned på fjället vid Sydbacken, där expansionsmöjligheterna är större. Traktortågen kan transportera besökarna till Centrum.

#### NEGATIVA KONSEKVENSER FÖR BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNA

Förslaget om förtätning innebär följder för oss som bostadsrättsinnehavare:

1. Trafiksituationen, som vi bedömer bli kaotisk.
2. Påtagligt minskat solljus, framför allt för lägenheterna i markplan.
3. Begränsning av utsikten, framför allt för lägenheterna i markplan.
4. Befarad värdeminskning av bostadsrätten samt minskad uthyrning.

Angående punkterna 2 och 3 ovan vill vi citera från ett informationsblad (bilaga 5) som vi fick inför köpet av bostadsrätten:

"Läge: På solvänd hylla med mångmilutsikt ... Var hittar du ett bättre läge!"

Synd att vi inte informerades om varaktigheten.

#### SLUTSATS

Vi hoppas att skälen till att vi emotsätter oss förtätningen i Centrumbyns södra del framgår av ovanstående, och vi yrkar att den tas bort från planförslaget.

##### 4.7.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna överensstämmer i huvudsak med vad som framförts av Bostadsrättsförening Gränjesvålen 6 och yttrandet hänvisar även uttryckligen dit. Kommunen hänvisar därför till det samlade svaret på detta yttrande under 3.3.1.*

#### 4.8 BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE E

AB Gavlegårdarnas personalstiftelse (org. nr 885000-8163) äger en bostadsrättslägenhet i BRF Gränjesvålen 6.

Gavlegårdarnas personalstiftelse har tagit del av samrådshandlingarna för ändrad detaljplan i Centrumbyn Idre Fjäll.

Stiftelsen har full förståelse för att det finns önskemål om att bereda fler möjligheten till avkoppling och rekreation i Idre Fjäll. Men vi kan konstatera att den föreslagna detaljplanen, vad gäller ändringarna i den södra delen av planområdet, kommer att betyda en betydande negativ påverkan för oss som innehavare av aktuell bostadsrättslägenhet och för de som nyttjar stiftelsen lägenhet.

Genom den föreslagna detaljplaneändringen kommer värdet både för användandet av lägenheten och det faktiska marknadsvärdet på lägenheten påverkas negativt.



Vi kan inte se andra lösningar än att de föreslagna förtätningarna i den södra delen av planområdet styrks. Alternativ till detta är att den maximala byggnadshöjden justeras nedåt så att de nya byggnaderna inte får samma påverkan på utsikt och helhetsintryck. Vår uppfattning är att byggnader inte kan tillåtas som är högre än en våning samt sutturängplan med en byggnadshöjd kring maximalt 8–10 meter.

#### 4.8.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Synpunkterna motsvarar i huvudsak de som framförts av Bostadsrättsförening Gränjessvålen 6. Kommunen hänvisar därför till det samlade svaret på detta yttrande under 3.3.1.*

## Samrådsredogörelsen utförd av

Johan Olsson  
Planarkitekt

Samhällsenheten, Älvdalens kommun