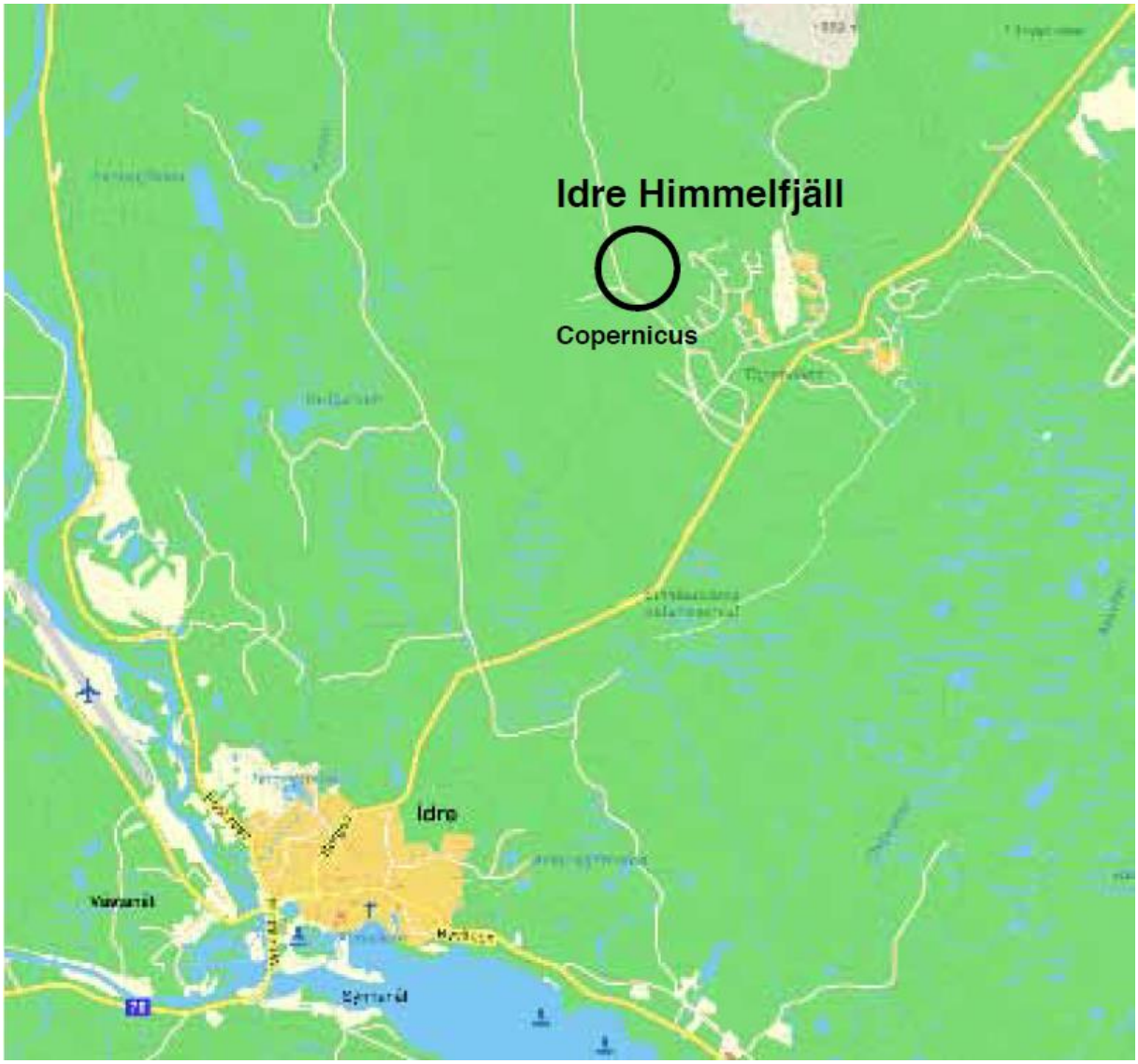
# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Idre Himmelfjäll, Copernicus

Älvdalens kommun
Dalarnas län




Godkännande: 2017-02-14
Antagande: 2019-06-17
Laga kraft: 2019-07-18

**Ändring av detaljplan**

Godkänd för samråd: 2024-03-12
Antagande: 2025-04-14
Laga kraft: 2025-05-09

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


Inledning ..... 4
Handlingar ..... 4
Planens syfte och huvuddrag ..... 4
Plandata ..... 4
Läge ..... 4
Areal ..... 5
Markägoförhållanden ..... 5
Tidigare ställningstaganden ..... 5
Översiktliga planer ..... 5
Detaljplaner ..... 6
Kommunala beslut ..... 6
Samråd ..... 6
Förutsättningar ..... 6
Rennäringen i planområdets närhet ..... 6
Riksintressen ..... 7
Topografi och vegetation ..... 7
Idre flygplats ..... 7
Geotekniska förhållanden ..... 8
Radon ..... 9
Fornlämningar ..... 9
Planens innehåll ..... 9
Bebyggelseområden ..... 9
Profilprogram ..... 10
Naturområden och Pistområden ..... 11
Övriga områden ..... 11
Strandskydd ..... 11
Service/ fritidsaktiviteter ..... 11
Tillgänglighet ..... 11
Vägar och trafik ..... 11
Vägområde ..... 12
Gång- och cykeltrafik ..... 12
Parkering ..... 12
Kollektivtrafik ..... 12
Teknisk försörjning ..... 12
El ..... 12
Vatten och avlopp ..... 12

Dränenering och dagvatten....13
Värmeförsörjning....13
Avfallshantering....13
Övrigt....13
Brandskydd....13
Inverkan på miljön....13
Stadsbild och landskapsbild....14
Vatten....14
Luft....14
Naturmiljö....14
Rekreation och friluftsliv....14
Buller....14
Slutsats av planens konsekvenser....14
Plangenomförande....15
Organisatoriska frågor....15
Huvudman....15
Genomförandetid....15
Markägoförhållanden....15
Avtal....15
Vägar och parkeringar....15
Fastighetsrättsliga frågor....15
Allmänt....15
Gemensamhetsanläggning....16
Fastighetsredovisning, grundkarta....16
Medverkande tjänstemän....16

# INLEDNING

## HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Illustrationsplan
Planbeskrivning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För Idre Himmelfjäll Resort AB finns en vision framtagen i form av en Masterplan. I denna beskrivs hur området kan utvecklas till en året runt-destination i fjällen. Möjligheter finns till att skapa ett omfattande lift, pist- och spårsystem. Området bjuder vidare aktiviteter året om i form av vandring, naturupplevelser, vildmark mm. Redan tidigare har ett antal detaljplaner tagits fram som medfört att utbyggnaden av boendeområden och pister påbörjats. Genom nu aktuell plan tillskapas ytterligare boendemöjligheter.

Flera olika naturinventeringar har genomförts i samband med att mera övergripande planer togs fram t.ex. Masterplan. I dessa inventeringar som bl.a. Foran AB och Taiga ekologerna utfört framgår att de större naturvärdena med gammelskog och skyddsvärda arter ligger långt från nu aktuellt planområde. Naturvärdena finns i de höga nordliga och nordvästra delarna av Hemmeråsen. Hemmeråsen är redan idag en stor tillgång för det rörliga friluftslivet och kommer att öka i värde i detta avseende. Det aktuella området ligger utanför områdena med naturvärden och har utgjort skogsmark som kalavverkades för 10–12 år sedan och har därefter planterats.

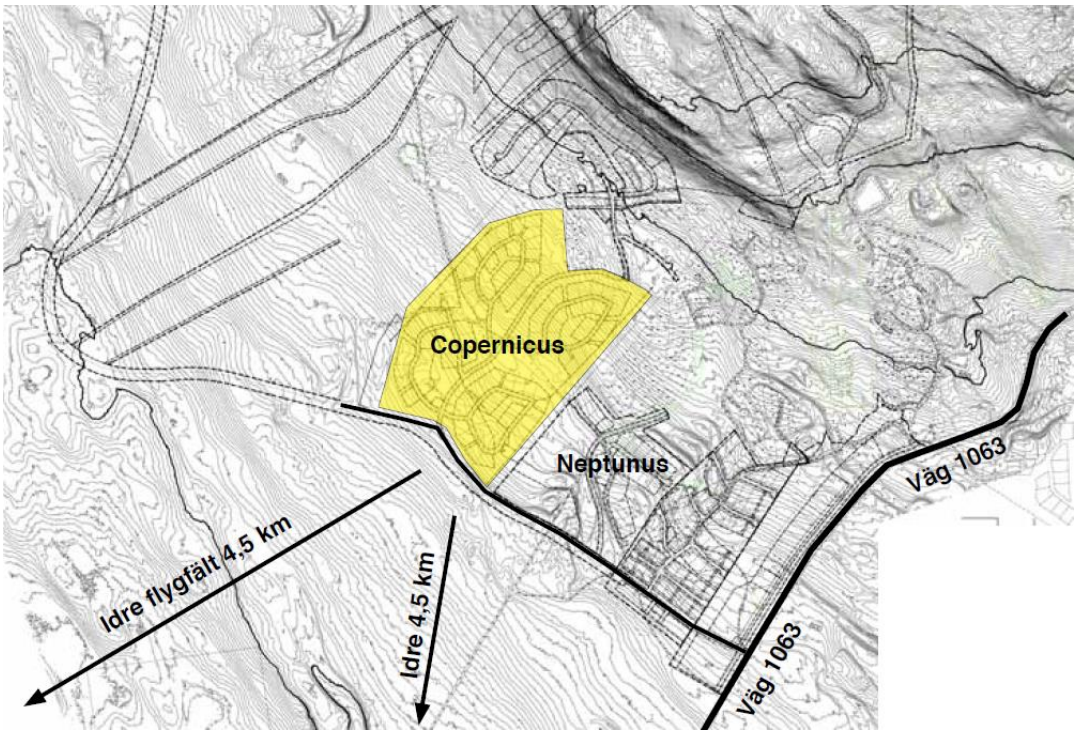
Planarbetet har inletts med en inventering av vegetation, terrängformer, utblickar, ski-in/ski-out-möjligheter, gångvägar/skidspår och skoterstråk och möjligheter att förse området med vatten och avlopp med minimum av ingrepp i terräng. Stora grönområden har tillskapats i kvarteren och mellan kvarteren. Den centralt belägna matarvägen upp mot Maskullabacken och Polaris har omgetts med grönområden för att skapa avstånd mellan väg och bostadsfastigheter. I kvarteren har eftersträvats att skapa en småskalig miljö med kurviga vägar och öppningar mot pister, grönområden, skidspår och skoterspår. Centralt i planområdet avses, längs den äldre befintliga vägen, ett lek- och pulkaområde tillskapas som också utgör ett gångstråk mellan pisterna öster och väster om planområdet.

Matarvägen söder om planområdet kommer att utgöra tillfart till framtida områden inom Himmelfjäll. Söder om denna matarväg kommer skoterspår och längdåkningsspåret ”Himmelfjället runt” att vara förlagt. Väster om planområdet kommer ett framtida centrum att tillskapas och ett större skidtorg med liftar och pister att iordningställas.

## PLANDATA

### LÄGE

Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning cirka 1 km väster om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.




### Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 35 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet ägs idag av Idre Himmelfjäll Resort AB.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

I enlighet med den s.k. ”Idre-deklarationen”, en gemensam deklaration om Älvdalens kommuns fjällvärld”, upphävde länsstyrelsen i oktober 1993 ett beslut om att Hemmeråsen skulle ingå i Städjan-Nipfjällets naturreservat. I Idre-deklarationen anförs att det på Hemmeråsen ska möjliggöras utbyggnad av en turismanläggning, samt att utbyggnaden får ske efter detaljplaneläggning. Denna överenskommelse undertecknades av Älvdalens kommun, Idre sameby, Statens naturvårdsverk samt länsstyrelserna i Kopparbergs respektive Jämtlands län.

Genom Idre-deklarationen är det fastlagt att Hemmeråsen skall och får nyttjas förutbyggnad till en vinterdestination.

För området gällde inledningsvis översiktsplan för Älvdalens kommun, antagen 1994-06-27.

I översiktsplanen anges bl.a. ”en övergripande målsättning för den turistiska bebyggelseutvecklingen inom Idre socken är en stark utveckling av turismen”. Idre Himmelfjäll kommer således att förstärka utvecklingen av friluftsliv och turism. Boendet förläggs i de lägre delarna av Himmelfjäll och de högre belägna områdena där inslag av gammelskog förekommer värnas.

Planområdet ingår även i den fördjupning av översiktsplanen för del av Foskros 1:1, Hemmeråsen, Idre, som vann laga kraft 1992-12-14. Under september 2009 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Älvdalens kommuns norra del. I denna plan är området markerat som skid-/aktivitetsområde samt bebyggelseområde.

Visionen om Idre Himmelfjäll föddes 1987. En Masterplan upprättades av International Alpine Design i Colorado. Denna plan har sedan dess legat till grund för utvecklingen och förankrats i olika översiktliga plandokument och detaljplaner. Planen omfattar ca 8000 bäddar på Idre Himmelfjäll. Totalt omfattar Hemmeråsen ca 2000 ha vara 500 ha utgör pist/lift-områden. Nu aktuell detaljplan utgör en del av denna plan. Stor vikt läggs vid att ta tillvara det unika som natur och terrängen erbjuder.

### Detaljplaner

Norr om planområdet ligger detaljplanerna för Maskullabacken och Polaris.

En första detaljplan för skidområdet upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB maj 2010 för att planlägga skidområde och skidliftar. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2010-06-21. I maj 2018 hade en ny detaljplan över liftar/pister tagits fram. Denna vann lagakraft under sommaren 2018.

Detaljplan för Maskullaområdet upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-12-19. Detaljplan för sammankoppling med Idre Fjäll upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-09-26.

För området Himmelfjäll har en serie detaljplanearbeten genomförts de senaste två åren tex Saturnus, Jupiter, Merkurius, Polaris och pist/liftplan. Dessa planer möjliggör utbyggnad med boende, handel mm.

### Kommunala beslut

Älvdalens kommun har 2017-02-14 beslutat att planarbetet för Copernicusplanen och övriga 5 detaljplaner för boende och handel får påbörjas. För den nya detaljplanen för pister och liftar har Älvdalens kommun 2017-03-14 beslutat att arbetet får påbörjas.

### Samråd

Detaljplanen för Copernicus har varit utställd för samråd. Under samrådstiden har 4 yttranden inkommit som redovisats och sammanfattats av kommunen. Yttrandena som inkommit är från Länsstyrelsen Dalarna, Trafikverket, Ellevio och Nodava. Tillsammans med kommunens kommentarer och synpunkter har ett antal mindre justeringar och kompletteringar gjorts av planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Rennäringen i planområdets närhet

Planområdet berörs av rennäringens intressen. Genom planområdet finns en flyttled för ren. Detta intresse medför att fastigheter inte får inhägnas utan renar skall kunna röra sig fritt. Exploateringen av Hemmeråsen för fritidsändamål är en del av Idreöverenskommelsen från 1993. Denna överenskommelse undertecknades av Älvdalens kommun, Idre sameby, Statens naturvårdsverk samt länsstyrelserna i Kopparbergs respektive Jämtlands län.

Renar kommer att vistas inom området. Därför innehåller denna detaljplan förbud mot att hägna in bostadsfastigheterna och därmed stänga ute strörenar från bete på naturmarken. Idre sameby motsätter sig ev. skadeståndsanspråk från skador som renar kan åstadkomma. Idre Himmelfjäll Resort AB kommer att ta in information i köpekontrakten vid försäljning av fastigheter för bebyggande, där det tydligt framgår att fastigheterna ligger inom ett område där renar är vana att vistas och att inga skadeståndsanspråk kan resas mot renägarna. Utbyggnaden av Idre Himmelfjäll sker i samförstånd med rennäringen.

## RIKSINTRESSEN

Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och även inom riksintresse för friluftslivet. Utvecklingen av Himmelfjäll kommer att stärka friluftslivet och kommer att öka människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Genom utbyggnaden av Himmelfjäll ökar tillgängligheten till de friluftslivsintressen som finns. Områden för byggande berör ej områden som har höga naturvärden. I begränsad omfattning kan en ökning av friluftslivet påverka omgivande naturområden genom att flera kommer att nyttja naturen för rekreation.

Vid Himmelfjäll finns riksintressen för rennäringen. Utvecklingen av Himmelfjäll sker i nära samråd med Idre Sameby.

I närområdet finns även riksintresse vattendrag samt Natura 2000 områden. Planområdet innehåller inga skyddsvärda naturförhållanden. Området kalavverkades för 10–12 år sedan, markbereddes och återplanterades och består idag av ungskog. Inga bäckar, vattenspeglar eller våtmarker finns inom planområdet. Närmaste större sjöar är Burusjön ca 3,5 km åt norr, Storån 4 km västerut och Idresjön 4,5 km åt söder.

## TOPOGRAFI OCH VEGETATION

Marken inom området sluttar ned mot sydväst. Området utgörs av fast hedmark med begränsade bestånd av tall-och granskog. Planområdet saknar idag bebyggelse och utgörs av ett för 10–15 år sedan avverkat skogsområde.

En särskild naturvärdesinventering av hela området, genomförd av TaigaEkologerna, har kartlagt naturvärden inom Himmelfjällområdet.

Nivåskillnaden inom området uppgår till ca 55 meter, från 685 m ö.h. i planområdets norra gräns och ner till 630 m ö.h. vid södra gränsen. Idre flygplats ligger på +451 m ö.h. dvs 179 m lägre än planområdet.

I områdena uppe på Hemmeråsen, cirka 2 km från planområdet, finns delvis gammelskog som skall värnas. Den trolska naturen tillsammans med tillkommande bebyggelse skall värna det unika och profilera området.

En särskild naturvärdesinventering har genomförts 2009 av Foran AB för sydöstra Hemmeråsen. Inga intressen i denna inventering har redovisats för det aktuella området. I förarbeten till nu aktuell detaljplan har hela planområdet rekognoserats i detalj. I denna rekognosering har hänsyn tagits till topografi och vegetation.

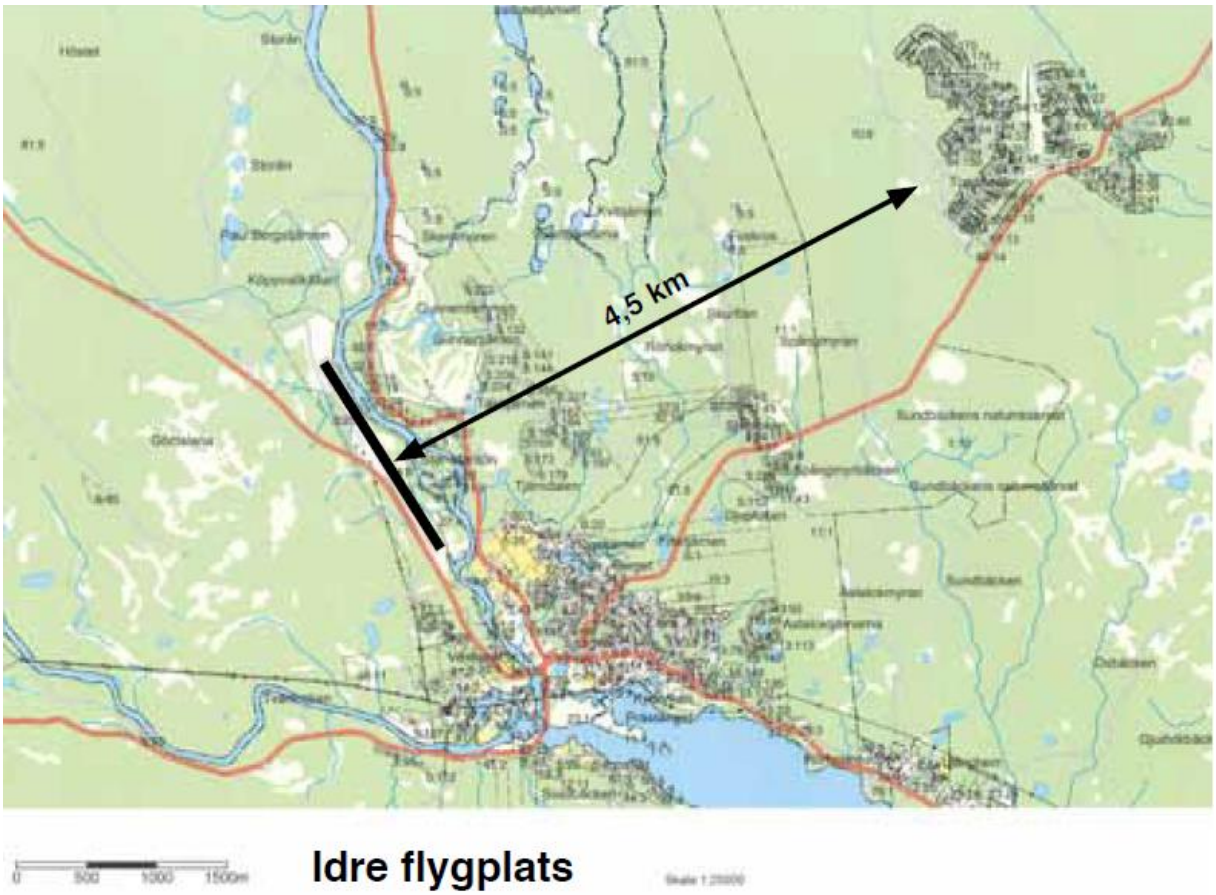
Ett designprogram har tagits fram som understryker vikten av hur byggnader skall utformas. Vid försäljning av fastigheter för bebyggande kommer Designprogrammet att knytas till kontraktet.

## IDRE FLYGPLATS

Idre flygplats ligger 4,5 km väster om det aktuella planområdet. Flygplatsen ligger 179 meter lägre än planområdet. Terrängen mellan Copernicus och Idre flygplats är kuperad och innehåller såväl åsar som dalgångar och olika skyddade områden. Flygplatsen har inte varit i drift på flera år och fungerar med viss upprustning för sportflygplan och helikoptrar. Under en kort period 1994–1999 förekom reguljär trafik med mindre flygplan med max 17 passagerare. Påverkan av flygaktiviteter p.g.a. sportflygplan blir i huvudsak i flygplatsens riktning vid in och utflygning. I sidled sträcker sig bullerpåverkan max 600–800 meter från flygplatsen. Det innebär att flygplatsens påverkan på Idre Himmelfjäll är obefintlig även vid ökad trafik. I samband med bullermätningar för planområdena Jupiter och Saturnus skedde

viss överflygning av Idre Himmelfjäll med helikopter som inte gav större utslag på mätningarna än en lastbil.

Även om flygplatsen byggs ut väsentligt och förses med ILS så att tex Saab 340 skulle kunna nyttja den ökar inte det påverkade området i sidled i någon större omfattning däremot i flygplatsen riktning norrut och söderut.




## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en jämnt sluttande morän med enstaka inslag av block.

Området bedöms ha god bärighet för såväl husgrundläggning som vägöverbyggnad. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske utan särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder. Anläggning av gator och ledningar bör dock ske med hänsyn till tjälfarlighet.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med plattor på naturligt lagrad jord eller på packad fyllning. All mullhaltig jord ska tas bort under byggnader och grundläggning ska utföras frostskyddat.

En geoteknisk undersökning har genomförts av SWECO VBB 2017-11-17.

I samband med att ledningsarbeten med tillhörande grävningar genomförts inom området har kunskapen om markens beskaffenhet ökat. Marken har god beskaffenhet.

För 10-talet år sedan ställdes ett antal pister i ordning efter att detaljplan för pister och lift vunnit lagakraft. Ingen erosion har förekommit i dessa områden trots relativt branta lutningar.

Risken för ras och skred bedöms obefintlig utifrån nuvarande kunskap och erfarenhet.

En kompletterande geoteknisk undersökning och radonundersökning har genomförts av SWECO under hösten 2017. Undersökningen med tillhörande rekommendationer utgör en bilaga till planhandlingarna. Kommande bygglov skall beakta de anvisningar som framkommer i denna.

### Radon

Markradonmätningar har genomförts i planområdet. De uppmätta värdena varierade mellan 4–12 kBq/m$^3$. Markområden klassas ur radonsynpunkt som lågradonmark (0–10 kBq/m$^3$), normalradonmark (10–50 kBq/m$^3$) eller högradonmark (>50 kBq/m$^3$).

Med hänsyn till de låga uppmätta värdena, samt att området planeras bebyggas med fritidshus kan marken klassas som lågradonmark. Detta medför att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas vid uppförande av byggnader.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## Planens innehåll

**Denna detaljplan har genomgått en ändring som justerar bland annat fastighetsstorlekar och antal lägenheter per fastighet. Planbeskrivningens redovisning av detaljplanens innehåll kan vara inaktuell. I tillägget till planbeskrivningen beskrivs vad som har ändrats, tolkning av planbestämmelser hänvisas till den justerade plankartan.**

### Bebyggelseområden

Bebyggelsen är tänkt att ha ett gemensamt formspråk för att ge området intryck av en enhetlighet. Tanken är att en viss ordning ska kunna leda till en starkare identitet och ökad trivsel. Fasader ska därför utföras huvudsakligen i trä och ges en mörk matt färg i nyanser av svart, grått eller brunt. Tak skall beläggas med matt svart eller matt grå tegel- eller betongpannor alternativt takbeläggning av vegetativ art. Bandtäckning med mörk plåt eller solpaneler i mörkt utförande är ok. Mattsvart tegelprofilerad plåt är ok. Trätak av kluvor är också tillåtet. Tak skall ha en lutning på 22 till 35 grader.

Byggnader skall generellt anpassas till terräng och uppfyllnader undvikas. Schakt och uppfyllnad på färdig fastighet skall minimeras och befintlig marknivå behållas i så stor utsträckning som möjligt. Suterrängvåning får anordnas om övriga krav uppfylls. Suterrängvåning skall anordnas om marken lutar mer än 1,5 meter på den yta där byggnaden placeras.  Loft får anordnas. Fastighet får ej inhägnas med staket eller nät. Komplementbyggnader får ej inrymma boende. Proportionerna på huvudbyggnad innebär att långsidan får bli max 3 gånger längden på kortsidan av byggnaden.

Fastighet för parhus får efter byggnation av parhus delas i två fastigheter oaktat kravet på minsta fastighetsstorlek.

#### Bostäder (B)

Detaljplanen innehåller fastigheter för bostadsändamål av 4 olika slag. En summering av det som kan byggas på dessa fastigheter ger:

**Bostadsfastigheter typ 1**

| | |
|---|---|
| Minsta fastighetsstorlek | 1200 m$^2$ |
| Byggnadsarea på bostadshus | min 80-max 200 m$^2$ |

| | |
|---|---|
| Max byggnadsarea komplementbyggnad | 50 m² |
| Antal lägenheter/fastighet | 1 |
| Max antal våningar | 1 |
| Byggnadshöjd | 3,8 m |
| Byggnadshöjd suterränghus | 4,5 m |
| Byggnadshöjd komplementbyggnad | 3 m |

**Bostadsfastigheter typ 2**

| | |
|---|---|
| Minsta fastighetsstorlek | 900 m² |
| Byggnadsarea på bostadshus | min 70-max 120 m² |
| Max byggnadsarea komplementbyggnad | 30 m² |
| Antal lägenheter/fastighet | 1 |
| Max antal våningar | 1 |
| Byggnadshöjd | 3,8 m |
| Byggnadshöjd suterränghus | 4,5 m |
| Byggnadshöjd komplementbyggnad | 3 m |

**Bostadsfastigheter typ 3**

| | |
|---|---|
| Minsta fastighetsstorlek | 1200 m² |
| Efter byggnation med parhus får fastigheten delas i 2 st. på minst 500 m². | |
| Efter delning är ursprunglig byggrätt för bostadshus förbrukad. | |
| Byggnadsarea på bostadshus | min 100-max 250 m² |
| Max byggnadsarea komplementbyggnad | 50 m² |
| Antal lägenheter/fastighet | 2 |
| Max antal våningar | 1 |
| Byggnadshöjd | 3,8 m |
| Byggnadshöjd suterränghus | 4,5 m |
| Byggnadshöjd komplementbyggnad | 3 m |

**Bostadsfastigheter typ 4**

| | |
|---|---|
| Minsta fastighetsstorlek | 1400 m² |
| Byggnadsarea på bostadshus | min 150-max 300 m² |
| Max byggnadsarea komplementbyggnad | 50 m² |
| Antal lägenheter/fastighet | 4–6 |
| Antal bostadshus /fastighet | 1–2 |
| Max antal våningar | 2 |
| Byggnadshöjd | 7 m |
| Byggnadshöjd komplementbyggnad | 3 m |

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata. Byggnad får uppföras på fastighet som vätter mot grönområde (Natur) på 2 meters avstånd från fastighetsgräns, dock ej mot pist/liftområde.

Vid utbyggnad av bostäder skall miljövänlig uppvärmning eftersträvas. Det innebär att direktverkande el skall undvikas och vattenburen värme eftersträvas.

## PROFILPROGRAM

Det är av stor vikt att tillkommande bebyggelse inom Idre Himmelfjäll ges en arkitektoniskt genomarbetad profil i såväl form, design, färg och materialval. För att värna det unika med områdets natur och profil skall stor vikt läggas vid utformningen av byggnader. Ett designprogram har tagits fram. Avsikten är att tillkommande byggnader skall följa de principer som anges i programmet.

Designprogrammet kommer att knytas till de avtal som tecknas vid försäljning av mark för bostadsändamål. Designprogrammet har kompletterats avseende tillåtna takmaterial.

### Naturområden och Pistområden

Detaljplanen innehåller såväl Naturområden som Pistområden. Dessa betecknas:

**$N_1$** Pistområde

**NATUR** Naturområde

Inom planområdet planeras befintlig vegetation sparas dels mellan bostadskvarteren och dels kring planområdet i ett större sammanhängande naturområde. Befintlig natur och träd inom naturområdena skall värnas.

Området är tänkt för rekreation för såväl de boende inom området som för allmänheten. Inom naturområdet får högst sex meter breda skidspår anläggas.

### Övriga områden

Detaljplanen innehåller område för Källsortering och för Transformator. Dessa betecknas:

**$E_1$** Källsortering

**$E_2$** Transformator

### Strandskydd

Inom planområdet eller i dess närhet finns ej några kända bäckar, diken eller vattenspeglar som skyddas av strandskyddsbestämmelser.

### Service/ fritidsaktiviteter

Idre Himmelfjälls centrumområde kommer att ligga omedelbart i anslutning till väg 1063. Centrumområdet planeras att innehålla både kommersiell och offentlig service som behövs för Idre Himmelfjälls anläggning.

På sikt kommer ytterligare centrumområden att tillskapas bl.a. direkt väster om Copernicus.

Offentlig och kommersiell service i form av apotek, kyrka, matbutik, post, frisör och en handfull småbutiker m.m. finns i Idre tätort.

I planområdets närhet finns stora skogsområden för friluftsliv, som exempelvis Städjan/Nipfjällets naturreservat.

### Tillgänglighet

Området sluttar mot sydväst. Parkering inom bostadsfastighet placeras nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

Tillgängligheten i övrigt prövas i samband med bygglov.

### Vägar och trafik

Området nås från matarvägen söder om bebyggelseområdena.

### Vägområde

Vägområdet skall vara 12 meter brett och ge plats för gata samt skidspår/gångtrafik. Även om vägar svänger är tanken att fastigheter som vätter mot väg skall ha raka gränser för att minimera antalet gränsrör mot väg.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet. I kanten på respektive pist kommer skidspår att anläggas ner mot ”Himmelfjället runt”. Genom planområdet finns en gammal väg som nyttjas som gångväg och för skidspår. Längs denna planeras aktiviteter som pulkabackar, grillplatser osv.

### Parkering

Parkeringar för respektive fastighets behov skall lösas inom fastigheten.

### Kollektivtrafik

Väg 1063 trafikeras av Dalatrafik. Nya busshållplatser kommer att anläggas på båda sidor om Nipfjällsvägen och på sikt längs planerad parallellväg vid centrum.

### Teknisk försörjning

#### El

Planområdet kommer att anslutas till Ellevios ledningsnät.

#### Vatten och avlopp

Vattenförsörjning till bebyggelsen i planområdet kan ske med borrade brunnar i Fjällbäcken och Toppheden. En nybyggnad av dricksvattenreservoar (högreservoar) pågår i övre delen av Saturnus.

På längre sikt planeras för en ny vattentäkt med tillhörande vattenverk i Idre som ska ha erforderlig kapacitet för hela området.

Detaljplanen har utarbetats i nära samarbete med Nodavas konsult. Vid planering av va-systemet har det eftersträvats att ledningssystemet i så hög grad som möjligt förläggs till vägar och att ingreppen i natur minimeras.

Spillvattnet leds med självfall via kommunalt nät till Idre avloppsreningsverk. Idre avloppsreningsverk har idag tillstånd att efter rening släppa det renade avloppsvattnet till Österdalälven (Idresjön). Tillståndet gäller för en maximal belastning av högst 16 000 pe (personekvivalenter) med två reningslinjer mekanisk, kemisk och biologisk rening eller för en maximal belastning av högst 24 000 pe med tre reningslinjer mekanisk, kemisk och biologisk rening. Avloppsreningsverkets kapacitet innebär att den planerade bebyggelsen kan försörjas av verket.

Huvudman för kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvattenavlopp är Älvdalens vatten och avfall AB (ÄVA). Ett genomförandeavtal avses upprättas mellan Himmelfjäll och ÄVA för anslutning och utbyggnad av den kommande VA-anläggningen fram till respektive planerad bostadsfastighet med syfte att området skall ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvattenavlopp.

### Dränenering och dagvatten

Verksamhetsområdet för kommunal VA-anläggning omfattar ej dränering och dagvatten. Avledning av dränering och dagvatten får ej anslutas till spillvattenavlopp. Dagvatten från allmän platsmark och tomtområde skall omhändertas lokalt.

Dagvatten från vägyta avleds i vägdike innan avledning till naturmark. Om fastigheten inom tomtområde inte till fullo kan ta hand om dränering och dagvatten får det avledas till närmaste öppna vägdike under förutsättning att flödet fördröjs innan det avleds till vägdike. Det sker lämpligen genom avledning över gräsyta, stenkista eller svackdike (grunt dike för avledning). Exploatören tillser att det finns ett lämpligt dagvattendike till tomtmark om det inte finns närliggande vägdike. Väghållaren ansvarar för väg- och dagvattendikena och dess funktion som öppna dagvattendiken.

### Värmeförsörjning

Uppvärmning av nya hus föreslås ske med vattenburna system. Det innebär att uppvärmningssystemet på sikt är möjligt att anpassas till förnyelsebara energikällor. Detta kan dock inte regleras av någon bindande planbestämmelse.

### Avfallshantering

För planområdet kommer initialt en gemensam källsorteringsstation anläggas i södra delen av Merkuriusplanen. Förvaltningen av källsorteringsstation sker i form av gemensamhetsanläggning. På sikt när området byggs ut kommer kvartersnära källsorteringsstationer etableras inom planområdet.

## Övrigt

### Brandskydd

Området är beläget inom 10–20 minuters insatstid från Idre räddningsstation. Området är tänkt att förses med brandvatten på annat sätt än via dricksvattensystemet.

I norra delen av Himmelfjällsområdet har i planen Saturnus en utbyggnad av vattenreservoar påbörjats. Möjlighet finns också att tillskapa ytterligare borrhål för vatten. Färskvattentillgången räcker ej för att tillgodose behovet av brandvatten. Genom utbyggnaden av snökanonsystemet tillskapas ledningar som kan nyttjas för brandvatten. Under 2019 påbörjas utbyggnaden av en damm för pist/lift-området. Denna damm som kommer att vara klar inom 5 år kommer att kunna nyttjas för brandvatten.

Arbetet med damm för brandvatten och snökanoner pågår och kommer att inrymma 17 000 $m^3$ vatten. Dammområdet förses med pumpar så att snökanonledningarna kan nyttjas för att distribuera brandvatten. Under mycket lång tid kommer bebyggelsen i Himmelfjäll att bestå av småhus som kräver mindre volym vatten vid en ev. brand. Systemet med brandvatten från damm finns beskrivet i ett särskilt PM från HÄRENS konsultbyrå.

Brandfordon ska kunna vända vid respektive lokalgata. Räddningsvägar ska utformas i samråd med Räddningstjänsten.

### Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att området ändras från obebyggd naturmark till ett fritidshusområde med skidpist och liftar. Planen innebär att gator och teknisk försörjning (vatten och avlopp, el, tele) byggs ut.

### Stadsbild och landskapsbild

Landskapet och landskapsbilden förändras genom att området exploateras. För att mildra påverkan av exploateringen är det dock önskvärt att befintlig vegetation om möjligt sparas både på mark för bostadsändamål och inom naturområden.

### Vatten

Området avses att försörjas med kommunalt vatten och spillvattenavloppsanslutning och drän- och dagvattnet hanteras lokalt. Ytterligare bebyggelse innebär en ökad belastning på vattenverk och avloppsreningsverk.

### Luft

Utbyggnaden av området innebär en ökning av utsläpp till luften från trafik till och inom området och i viss mån även genom enskild uppvärmning av bostäder. Inga miljökvalitetsnormer förväntas dock överskridas eftersom exploateringen är relativt begränsad.

### Naturmiljö

Utbyggnaden med bebyggelse och vägar kommer att i viss mån förändra livsmiljön för djur- och växter i området. Delar av Himmelfjällsområdet är nära förknippat med förekomst av regelbunden skogsbrand, vilket av förklarliga skäl är svårt att beakta. Anläggandet av vägar och byggnader innebär vissa förändringar av vegetationsskiktet. Skogskaraktären kommer emellertid till stora delar att bevaras inom naturmark.

I regionen finns även riksintressen för utbyggnad av vattendrag samt Natura 2000 områden. Planområdet innehåller inga skyddsvärda naturförhållanden. Området kalavverkades för 10–12 år sedan, markbereddes och återplanterades och består idag av ungskog. Inga bäckar, vattenspeglar eller våtmarker finns inom planområdet. Närmaste större sjöar är Burusjön ca 3,5 km åt norr, Storån 4 km västerut och Idresjön 4,5 km åt söder.

### Rekreation och friluftsliv

Området anläggs för det rörliga friluftslivet och kommer att öka människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Slitaget på omgivande naturområden kommer i viss mån öka.

### Buller

Ett visst buller kommer från de planerade skidliftarna men den bedöms inte överskrida de nivåer som innebär oacceptabel bullerstörning. Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt anpassas till terrängen. Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning. Vägbankar ska utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.

### Slutsats av planens konsekvenser

Den föreslagna utbyggnaden bedöms konsekvenser som skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

Med en noggrann detaljprojektering inrymmer planen förutsättningar för att en god boendemiljö kan erhållas ur både gestaltnings- och funktionssynpunkt. För det rörliga friluftslivet tillskapas en ökad tillgänglighet till naturområden.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.

# PLANGENOMFÖRANDE

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### HUVUDMAN

Huvudmannaskapet för allmänna platser i området är enskilt i form av gemensamhetsanläggning.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Skäl till detta är att området är av fritidshuskaraktär.

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 15 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs av Idre Himmelfjäll Mark AB.

### AVTAL

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genom-förandeåtgärder krävs, kommer exploatören Idre Himmelfjäll Resort AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter. Exempelvis genomförandeavtal avseende utbyggnad av kommunal VA-anläggning inom området.

### VÄGAR OCH PARKERINGAR

Idre Himmelfjäll Resort AB bygger erforderliga vägar och allmänna parkeringar inom planområdet.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### ALLMÄNT

Avfallsstationen vid uppfarten till området liksom vid matarvägen i söder skall utgöra gemensamhetsanläggning.

Planerna medför vissa konsekvenser för befintliga fastigheter. Det innebär att tillfarterna/matarvägarna till respektive område kan komma att justeras. Matarvägen i söder (Polstjärnsvägen), parallellvägen vid Jupiter (Jupitervägen)och matarvägen upp genom Saturnus (Saturnusvägen/Himlavägen) och till toppen kommer att ligga kvar i Idre Himmelfjäll Resort AB:s ägo. Berörda fastigheter får servitut på att nyttja dessa vägar. Vissa befintliga servitut som går genom Idre Himmelfjäll Resort AB:s mark tas bort och ersätts.

Mellan kommunen och Idre Himmelfjäll Resort AB finns planavtal om genomförandet av planerna. Idre Himmelfjäll Resort AB står affärsrisken för VA i enlighet med tidigare avtal.

För planerade VA-ledningar skall exploatören upplåta till Älvdalens Vatten och Avfall AB rätt att utan ersättning utföra och för all framtid bibehålla VA-anläggningarna samt att utföra arbeten för anläggningarnas drift, underhåll, förnyelse, ombyggnad och utrivning inom mark som enligt detaljplanen avses för väg eller annan allmän plats. Dessa rättigheter skall säkerställas genom ledningsrätt till förmån för fastighet som Älvdalens Vatten och Avfall AB bestämmer. Slutlig utformning av ledningsrätt fastställs efter anläggningarnas utförande men generellt skall gälla att ledningsrättsområdet är 6 meter, med ledningarna i mitt, med tillhörande arbetsområde om 12 meter.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Befintliga gemensamhetsanläggningar kan även behöva omprövas.

Gemensamhetsanläggningarna ga:27 och ga:21 kommer att omprövas på olika sätt liksom Vägservituten.

För samtliga planer gäller enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningar skall bildas för allmänna platser. Dessa platser kommer att förvaltas av samfällighetsföreningar.

Idre Himmelfjäll Resort AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

En översyn av samtliga servitut som bildats i tidigare skeden av Idre Himmelfjälls utbyggnad pågår. Servituten kommer att justeras/förändras så att de överensstämmer med dagens utbyggnad och planer.

En gemensamhetsanläggning ger de anslutna fastigheterna rätt att använda anläggningen för det ändamål den har bildats. Det kan vara för väg, soprum, avloppsanläggning, parkering eller annan anläggning som fastigheterna behöver för att kunna fungera. Det är fastigheterna som ansluts till anläggningen med ett andelstal. Detta innebär att andelen följer med fastigheten vid eventuell överlåtelse av en ansluten fastighet. En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Där beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande och drift. Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

## FASTIGHETSREDOVISNING, GRUNDKARTA

Grundkartan tillhörande detta planförslag har upprättats av Jan Wingstedt kartkonsult och levererats i april 2017.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Programarbete och skisser som underlag för detta detaljplanearbete har utförts av Arkitekt SAR Anders Björklund som är Idre Himmelfjäll Resort AB:s arkitekt. Uppritning av planen har skett av Berndt Staffas.

Under program och skissarbetet har kontinuerligt samråd skett med företrädare för kommunen, Nodava och Ellevio.

Idre 2019-04-09 kompletterad 2019-05-20

IDRE HIMMELFJÄLL RESORT AB
Arkitekt SAR Anders Björklund

BERNDT STAFFAS ARKITEKT & BYGGKONSULT AB
Berndt Staffas

# ÄNDRING AV DETALJPLAN – TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR IDRE HIMMELFJÄLL, COPERNICUS

### BAKGRUND OCH SYFTE

Gällande detaljplan medger bland annat anläggandet av bostäder för fritidshusändamål. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har vissa fastighetsägare fått klyva fastigheter som byggt med parhus och vissa inte. I planbeskrivningen ovan framgår att fastighet för parhus får efter byggnation av parhus delas i två fastigheter oaktat kravet på minsta fastighetsstorlek, vilket dock inte tydligt framgår av plankartan.

Detaljplanen ska också säkerställa att det inte är möjligt att uppföra fler byggnader än vad gällande detaljplan tillåter även om fastigheterna klyvs.

I gällande detaljplan fanns också vissa otydligheter och skrivfel, vilket också ska ändras.

Syftet med detaljplaneändringen är att tydliggöra detaljplanen så att det framgår att klyvning av fastigheter som byggt med parhus ska vara tillåtet inom delar av planområdet samt att ändra vissa otydligheter och skrivfel som finns.

Planhandlingarna är framtagna enligt Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900).

### GÄLLANDE DETALJPLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplan för området, ”Detaljplan för Idre Himmelfjäll, Copernicus del av Foskros 10:6” vann laga kraft 2019-07-18. Genomförandetiden gäller till och med 2034-07-18.

Planändringen ligger inom verksamhetsområde för besöksnäring och bedöms därför ha stöd i gällande översiktsplan, laga kraft 2019-10-30.

### UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ändringen som föreslås bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

Då det endast är fastigheter med parhus, det vill säga områden som omfattas av planbestämmelse $v_2$, som efter byggnation ska få delas i två fastigheter kompletteras dessa användningsområden med planbestämmelse som reglerar en minsta fastighetstorlek vid parhusbyggnation $d_4$ – $d_6$. Då vissa av fastigheterna är bebyggda och för att hindra att fastigheterna inte delas fler gånger så införs olika bestämmelser för olika delområden, där hänsyn tagit till nuvarande fastighetsstorlek och eventuella byggnaders placering.

$d_4$ – För fastigheter som byggs med parhus är minsta fastighetsstorlek 480 kvadratmeter.

$d_5$ – För fastigheter som byggs med parhus är minsta fastighetsstorlek 550 kvadratmeter.

$d_6$ – För fastigheter som byggs med parhus är minsta fastighetsstorlek 600 kvadratmeter.

Inom två delområden som är bebyggda med parhus så har byggnader placerats så att det skulle vara teoretiskt möjligt att stycka en gång till. Inom dessa två delområden så införs även en bestämmelse som begränsar största totala antalet lägenheter inom hela användningsområdet så att det inte ska finnas någon möjlighet till ytterligare bostäder på fastigheterna, så det inte ska finnas något syfte med att försöka dela fastigheten i ännu mindre delar.

$v_4$ – Största antal lägenheter inom användningsområdet är 2.

$v_5$ – Största antal lägenheter inom användningsområdet är 8.

Då minsta fastighetsstorlek ändras behöver även bestämmelsen om utnyttjandegraden och antal lägenheter per fastighet justeras för att detaljplanen inte ska tillåta fler lägenheter eller en större byggrätt.

Antalet lägenheter som tillåts per fastighet regleras därför så att för fastigheter på 1200 kvadratmeter och större ska det vara 2 lägenheter på fastighet i parhus. Samt för mindre fastigheter där parhus bebyggts och där fastigheten sedan har delats tillåts en lägenhet per fastighet i del av parhus.

$v_2$ – På fastighet 1200 kvadratmeter och större ska det finnas 2 lägenheter per fastighet i parhus. På fastighet mindre än 1200 kvadratmeter ska det finnas 1 lägenhet per fastighet i del av parhus.

I och med att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek ändras behöver även utnyttjandegraden justeras så att inte fler byggnader tillåts.

För att justera utnyttjandegraden så ersätts $e_3$ inom områden med $v_2$ med planbestämmelsen $e_5$. Som innebär att om fastigheten är delad så finns endast halva utnyttjandegraden för bostadshus kvar per fastighet.

$e_5$ – På fastighet 1200 kvadratmeter och större gäller för bostadshus minsta/största byggnadsarea 100/250 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet På fastighet mindre än 1200 kvadratmeter gäller för bostadshus minsta/största byggnadsarea 50/125 kvm per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 25 kvadratmeter per fastighet.

På fastigheten Foskros 10:190 har man byggt en komplementbyggnad på cirka 50 kvadratmeter som ligger på den södra delen av fastigheten och det innebär att om fastigheten delas i två så kommer hela komplementbyggnaden hamna på en fastighet. För att fastigheten inte ska strida mot planbestämmelsen $e_5$ ovan införs en särskild reglering för just denna fastighet $e_6$, som innebär att man tillåter max 50 kvadratmeter per fastigheter för komplementbyggnad men också begränsar den totala byggnadsarean för komplementbyggnad inom egenskapsområdet till totalt 75 kvadratmeter byggnadsarea. Så att man efter delning av fastigheten har möjlighet att uppföra en komplementbyggnad om 25 kvadratmeter byggnadsarea i anslutning till den norra delen av fastigheten.

$e_6$ – På fastighet 1200 kvadratmeter och större gäller för bostadshus minsta/största byggnadsarea 100/250 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet. På fastighet mindre än 1200 kvadratmeter gäller för bostadshus minsta/största byggnadsarea 50/125 kvm per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet dock är max byggnadsarea för komplementbyggnad totalt inom egenskapsområdet 75 kvadratmeter.

Med dessa ändringar bedöms ändringen av detaljplanen inte leda till någon ökad belastning på VA-nätet än vad gällande detaljplan var menat att tillåta.

För att tydliggöra att utnyttjandegraden i planbestämmelserna $e_1$, $e_2$, $e_3$ och $e_4$ gäller per fastighet uppdateras beskrivningen till följande:

$e_1$ – Minsta/största byggnadsarea för bostadshus är 80/200 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet.

$e_2$ – Minsta/största byggnadsarea för bostadshus är 70/120 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter per fastighet.

$e_3$ – Minsta/största byggnadsarea för bostadshus är 100/250 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet.

$e_4$ – Minsta/största byggnadsarea för bostadshus är 150/300 kvadratmeter per fastighet. Max byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet.

Då man i plankartan angett att $d_1$ och $d_3$ reglerar en samma minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter och att man kan anta utifrån planbeskrivningen att $d_3$ egentligen skulle vara 1400 kvadratmeter, så ändras även den i denna ändring av detaljplan.

$d_3$ – Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadratmeter.

Dock så har fastigheten Foskros 10:172, som omfattas om bestämmelsen $d_3$, reglerats så att den understiger 1400 kvadratmeter och därför ändras delområdet med fastigheterna Foskros 10:171–10:173 så att planbestämmelsen $d_1$ gäller för det området så att fastigheten inte ska bli planstridig.

I vissa av de generella utformningsbestämmelserna i detaljplanen fanns det skrivfel. Dessa bestämmelser ingår därför i ändringen av detaljplan, ändringen påverkar inte innehållet i bestämmelsen men rättas i och med ändringen:

Högsta byggnadshöjd 4,5 meter vid suterränghus.

Högsta byggnadshöjd 3 meter för komplementbyggnad.

Fastighet får ej inhägnas med staket eller nät.

Tak skall vara sadeltak av matt svart/grå tegel/betongpannor, träkluvor eller av vegetativ art. Bandtäckning med mörk grå/svart plåt eller grå/svart plåt profilerad som tegel samt mörka solpaneler på tak får uppföras.

Fasad skall utformas i huvudsak i trä och ges en mörk matt färg typ svart, grå, vitriol eller mörkbrun.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden i den ursprungliga detaljplanen gäller även för planändringen det vill säga fram till och med 2034-07-18.

### HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är enskilt, skäl till detta är att området är för fritidshusändamål.

### GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Om en fastighet med ett parhus delas genom en fastighetsbildningsåtgärd ska fastighetsägaren i samband med fastighetsbildningsåtgärden bilda en gemensamhetsanläggning för gemensamma VA-ledningar med tillhörande anläggningar inom fastigheterna, detta regleras i planbestämmelsen $g_1$. Planbestämmelsen $g_1$ är en administrativ bestämmelse som gäller inom hela användningsområdet och avgränsas inte av egenskapsgränser.

$g_1$ –Gemensamhetsanläggning för gemensamma VA-ledningar med tillhörande anläggningar inom fastigheterna ska bildas i samband med att en fastighet delas vid parhusbebyggelse.

## MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av planeringsarkitekt Erik Folkesson Blom och planarkitekt Mathias Westin Sitowise Sverige AB på uppdrag av Idre Himmelfjäll Resort AB. Under planarbetets gång har samråd skett med Mattias Estenberg på Älvdalens kommun.

Sitowise Sverige AB, Falun

Erik Folkesson Blom
Planeringsarkitekt FPR/MSA