Detaljplan för del av

Floåsen 23:22 m. fl. (Lövåsen)

Älvdalens kommun, Dalarnas län
Plan- och genomförandebeskrivning
Upprättad i april 2006
Reviderad i maj 2006
Laga kraft 2006-10-24

Ändring av detaljplan
Tillägg till planbeskrivning
Laga kraft 2013-02-15

Ändring av detaljplan
Tillägg till planbeskrivning
Laga kraft 2020-04-05

MONDO
ARKITEKTER

PLANBESKRIVNING

Upprättad i april 2006
Reviderad i maj 2006
Laga kraft 2006-10-24

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning med illustrationer
Genomförandebeskrivning
Grundkarta, upprättad i oktober 2005, uppdaterad 2006-03-10, Sweco VBB.
Fastighetsförteckning, upprättad av Sweco VBB 2006-03-09
Naturvärdesinventering, upprättad av HL Taigabas i mars 2006
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med upprättandet av denna detaljplan är att möjliggöra avstyckning av 30 tomter för fritidshus i anslutning till Lövåsgårdens fjällanläggning (som ägs och drivs av Grövelsjön Booking AB). Detta är att betrakta som en fortsättning på genomförd detaljplan direkt söder om aktuellt område och planerad bebyggelse och markanvändning föreslås utformas enligt samma principer som i denna plan. Det innebär att husen grupperas kring säckgator som löper ut från en central väg vilken i söder ansluter till väg inom den redan genomförda planen. Övrig mark mellan tomterna blir naturmark och i den södra och östra delen av planområdet avsätts mark för skidområde (nedfart för skidbacken). Korsningen mellan Liftvägen, som leder till liftanläggningens dalstation, och vägen som leder upp till det redan bebyggda fritidshusområdet ska flyttas något västerut. Detta för att minska tillfartsvägens lutning.

Dessutom görs mindre justeringar av fastighetsgräns och bestämmelser för fastigheten 23:4.

HANDLÄGGNING

Planändringen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse som ingår i de handlingar som ställs ut för granskning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Fastigheten är i denna del redan detaljplanelagd och nya byggnader inom planområdet utformas på ett sätt som ansluter till bebyggelsemönstret i angränsande delar av samhället.

Markanvändningen i form av fritidshus medför inte att gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Översiktskarta

Svart markering visar planområdets läge i den nordvästra länsdelen.

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Floåsen 23:22, som är belägen i sluttningen nordväst om Lövåsgårdens fjällanläggning i direkt anslutning till Lövåsens slalombacke. Dessutom omfattas de intilliggande bostadsfastigheterna Floåsen 23:4, 23:5 samt delar av Floåsen 23:7

Planområdet avgränsas i norr av skidliften vid Lövåsens skidanläggning, i öster av Långfjällets naturreservat samt i söder av befintlig bebyggelse. I väster möter planområdet myrmarken nedanför fjällsluttningen.

Areal

Planområdet har en areal på ca 6,7 ha.

Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter är i privat ägo. Köpeavtal har under samrådstiden skrivits, avseende fastigheten Floåsen 23:22, mellan Lövåsen Booking och den tidigare ägaren Särna-Idre Besparingsskog.

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDEN

Riksintressen m.m.

Planområdet omfattas av riksintresse för rennäringen. Intressets geografiska avgränsning är dock generell och planförslaget bedöms inte innebära någon utökad påverkan på rennäringen då etableringen är begränsad och sker i direkt anslutning till befintlig fjäll- och skidanläggning.

Utanför planområdet österut ligger Långfjällets naturreservat som även är riksintresse avseende dels naturvård (N2 Långfjället-Städjan-Nipfjället), dels friluftsliv (F1 Långfjället med Töfsingsdalens nationalpark). Gällande detaljplan för rekreationsändamål sträcker sig in i reservatet i området som gränsar till nu aktuellt planområde. Där gäller även ett dispensabelt förbud för anläggande av skidlift och skidbacke.

Reservatsgränsen som ligger öster om planområdet utgör även gräns för ”område för obrutet fjäll” enligt 5§ 4 kap Miljöbalken.

Natura 2000

Samma gränsdragning gäller för den västliga gränsen av Natura 2000-området Långfjället-Städjan-Nipfjället. Detta är avsatt enligt habitats- och fågeldirektiven. Det övergripande målet med Natura 2000-området är att bevara områdets ostörda ekosystem eller att i mer påverkade partier befrämja naturligt utvecklade miljöer.

Ingående naturtyper enligt habitatsdirektivet är: näringsrik granskog, rishedar ovanför trädgränsen, silikatsgräsmarker ovanför trädgränsen, öppet svagt välvda mossar, fattiga och intermediära kärr och gungflyn, Aapamyrar, silikatrasbranter, västlig taiga, skogsbevuxen myr, fjällbjörkskog, mineralrika källor och kalkkärr av fennoskandisk typ

Ingående arter enligt habitatsdirektivet är lodjur och järv.

Ingående arter enligt fågeldirektivet: fiskljuse, silvertärna, berguv, stenfalk, smalnäbbad simsnäppa, ljungpipare, fjällpipare, smålom, spillkråka, tretåig hackspett, trana, hökuggla, brushane, kungsörn, tjäder.

Syftet med att planlägga för 30 st fritidshustomter i anslutning till Lövåsens fjällanläggning är att ge människor möjlighet till kvalitativ rekreation och att uppleva naturen på nära håll. Detta kräver för den moderna människan tillgång till boende och utbyggda anslutningsvägar. Samtidigt är det viktigt att turismen sker på naturens villkor i så stor utsträckning som möjligt. Besökstrycket får inte bli så hårt att det uppstår slitage eller att naturtyper/djurarter tvingas till ändrade levnadsvillkor.

Att öka möjligheterna till rekreation i området är också ett av regeringen uttalat mål, dels genom att Långfjället även är riksintresse för friluftslivet, dels genom att dessa aspekter nämns som viktiga i bevarandeplanen för Natura 2000-området (enl. utkast till bevarandeplan, Natura 2000 Långfjället-Städjan-Nipfjället, länsstyrelsen Dalarna 2006-02-23). Totalupplevelsen av orörd miljö i kombination med tillgänglighet via väl utbyggda system av stigar och leder är områdets största kvaliteter.

I och med att planerat stugområde ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och väg, mellan befintlig lift och nedfart varifrån befintliga leder utgår stämmer det mycket väl in i detta sammanhang. Stugområdets placering i anslutning till befintlig bebyggelse innebär också att de skyddsvärden som motiverat det utanför planområdet liggande Natura 2000-området inte

bedöms påverkas i någon negativ mening. De fysiska ingreppen i naturen blir förhållandevis små beroende på projektets omfattning. Dessutom visar erfarenheten från liknande områden att fastighetsägare, på den egna tomtmarken, av eget intresse ser till att bevara så mycket som möjligt av den befintliga miljön genom att undvika onödigt markarbete, samt i hög grad bevara befintliga träd. Den av de bevarandevärda naturtyperna, inom Natura 2000-området, som ligger närmast det planerade stugområdet är fjällbjörkskogen. Endast en liten del av stugområdet ligger i fjällbjörksterräng, utanför Natura 2000-området, och ingreppen blir små. Av de i Natura 2000-området ingående naturtyperna hör fjällbjörkskogen inte heller till de prioriterade (enl. utkast till bevarandeplan, Natura 2000 Långfjället-Städjan-Nipfjället, Länsstyrelsen Dalarna 2006-02-23).

Bortsett från fysiska ingrepp och påverkan på naturtyper ska hänsyn tas till de enligt habitats- och fågeldirektiven berörda djurarterna. Även här bedöms påverkan som försumbar med utgångspunkt i vad som sagts ovan om projektets syfte och genomförande. Småskaligheten i utbyggnaden, välutvecklat ledsystem samt bebyggelsens läge gör att de stora orörda ytor som är viktiga för många av de nämnda arterna, består. Djurens boplatser eller rörelsestråk bedöms inte utsättas för negativ påverkan med hänsyn till detta och det är mindre sannolikt att känsliga djurarter etablerat sig i eller i anslutning till planområdet på grund av redan befintlig bebyggelse och skidanläggning. För vidare information om respektive djurarts och naturtyps behov och karaktär hänvisas till ”Utkast till bevarandeplan, Natura 2000 Långfjället-Städjan-Nipfjället”, Länsstyrelsen Dalarna 2006-02-23.

Även ur ett större perspektiv där den tillkommande bebyggelsen ingår som en del i befintlig turistverksamhet och befintliga bostadsfastigheter är den totala bebyggelsens omfattning så pass liten att någon negativ påverkan inte bör uppstå. Med tanke på Lövåsområdets topografi, och relativt avlägsna läge finns det inte heller fog för att tro att den nu planerade utbyggnaden skulle leda till krav på en fortsatt storskalig utbyggnad i framtiden. Lövåsens kvaliteter ligger i den småskaliga turismen på naturens villkor. Planen medger trettio tomter för fritidshus vilket i praktiken innebär enbart periodvis utnyttjande.

Se vidare den naturvärdesbedömning som gjorts efter samrådet och som bifogas planhandlingarna.

Vidare berörs planområdet av ”Övrigt intresse för Naturvården” där det nämns att vissa myrar är botaniskt rika. Inom planområdet finns dock ingen myrmark. Planområdet ligger också inom område för fjällnära skog. Inget av dessa är riksintressen.

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen från 1994 anges att det i nordost angränsande fjällområdet utgör riksintresse för natur och friluftsliv. Vidare anges att turismens och friluftslivets intressen ska beaktas i hela Grövlans dalgång.

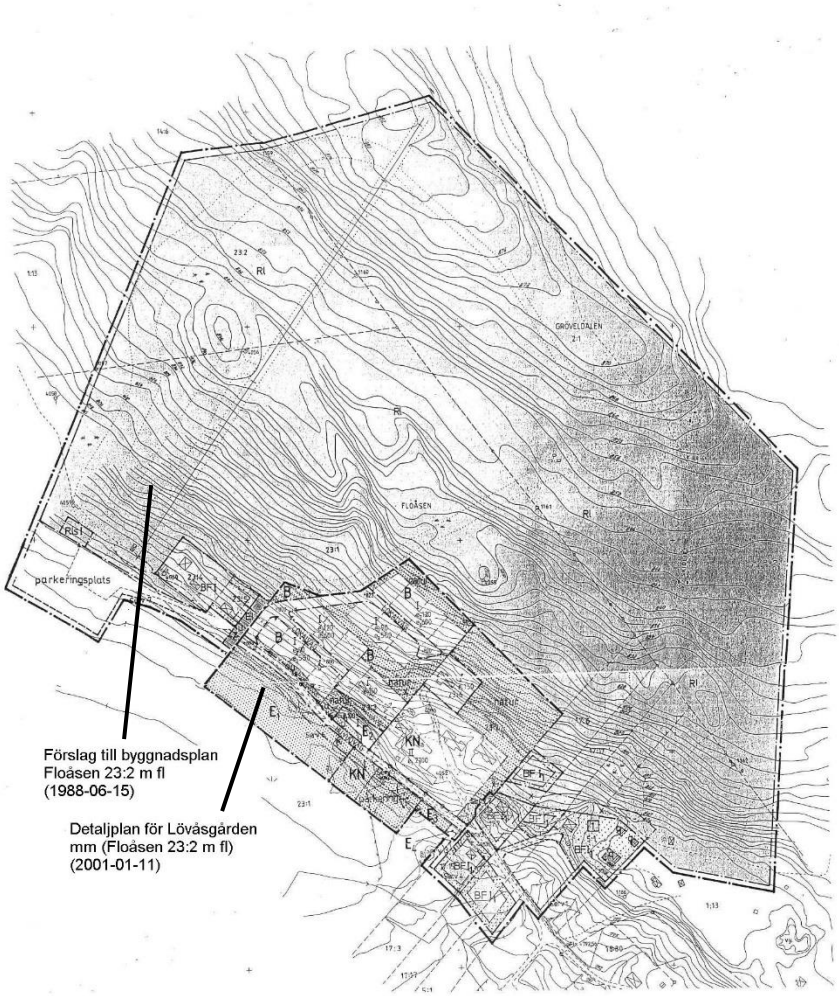
Kommunens uppfattning är att en fortsatt utveckling av turismen bör ske inom området, men att Grövlans kapacitet som recipient utgör en starkt begränsande faktor, vilket innebär att omfattningen av framtida utbyggnader i Grövlans dalgång skall anpassas därefter.

För planområdet gäller en fördjupad översiktsplan, *Områdesplan för Grövlans dalgång*, antagen 1995. Denna redovisar en utökning med 30 hus nordväst om Lövåsgården.

Detaljplaner

För planområdet gäller byggnadsplan från 1988-06-15 som medger användningen Rl (skidlift, skidområde). Genomförandetiden för denna plan har gått ut.

För angränsande område söder om planområdet gäller Detaljplan för Lövåsgården mm (Floåsen 23:2 m fl) vars huvudsakliga syfte är avstyckning av 14 tomter för fritidsbostäder. Denna plan vann laga kraft 2001-01-11.



G*ällande detaljplaner inom och kring den nu aktuella planen.*

Program för planområdet

Planområdet är tidigare detaljplanelagt och innehållet i föreslagen plan stämmer i huvudsak överens med intentionerna i antagen översiktsplan och dess fördjupning (Områdesplan för Grövlans dalgång). Något planprogram har därför inte upprättats för planområdet

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens genomförande innebär att sammanlagt 30 nya fritidshus kan uppföras inom planområdet. Exploateringen sker på en yta som ligger mellan skidlift och fjällgård och i anslutning till redan uppförda fritidshus. Planområdet är således beläget inom sammanhållen bebyggelse och exploateringen sker inte på bekostnad av andra intressen. Då det handlar om fritidsboende bedöms trafikmängden som liten och annan påverkan på omgivande miljö, som följer av denna förändring, bedöms vara marginell. Den planerade exploateringen överensstämmer även med intentionerna i gällande översiktsplan och den föreslagna markanvändningen innefattar inga nya verksamheter. Föreslagen detaljplan innebär inte heller någon försämring vad gäller utsiktsförhållanden för redan bebyggda fastigheter.

Vid upprättandet av för området gällande detalj- och områdesplaner har i samband med vatten- och avloppsfrågorna diskuterats frågan om Grövlans kapacitet som recipient. Denna har setts som en begränsande faktor när det gäller nya exploateringar.

Miljönämnden har i samband med det nu pågående planarbetet inga invändningar angående detta förutsatt att kapaciteten hos Såglidens reningsanläggning inte överskrids (se vidare punkten Teknisk försörjning, nedan).

Detaljplanen bedöms sammantaget inte förorsaka någon betydande miljöpåverkan, varför någon särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap § 18 inte heller behöver upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Plantillstånd har beviljats av Byggnadsnämnden 2005-06-01.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger på nedre delen av Långfjällets sydvästsluttning med milsvid utsikt över fjällvärlden. En inventering av vegetationen har gjorts av fastighetsägaren. Marken är väl dränerad och torr. I området förekommer inga bäckar eller vattensamlingar. Markvegetationen är till alla delar täckt med blåbärsris och några lingontuvor vid gamla stubbar, samt husmossa.

I nedre delen av området förekommer långvuxna, bredkvistiga och lavbevuxna granar. Granskogen är uppblandad med krokiga lågväxta björkar. Ingen förekomst av al eller asp. I övre delen tunnar granskogen ut och ersätts av mera björk. Några resliga gamla tallar förekommer och dessa bör så långt möjligt bevaras. En allmän försiktighet ska iakttagas vid exploateringen så att onödiga ingrepp som stör landskapsbilden undviks.

En särskild naturvärdesinventering har också genomförts efter samrådet som här bara sammanfattas kort. Den kompletta inventeringen bifogas planhandlingarna. Inventeringen gjordes under vintersäsongen vilket gör att den innehåller en viss grad av osäkerhet på grund av snötäcket. Inventeringen ska därför kompletteras under våren 2006.

Vid inventeringen användes bl.a. den idag vanliga metod där naturvärden identifieras med hjälp av signalarter. Sådana arter visar på förhållanden som är unika för naturskog eller miljöer för mångfald och känsliga biotoper i allmänhet. Trots snön kan arter på träd framgångsrikt användas. Inga sådana hittades. Miljön präglas inte heller av biologisk mångfald, mycket beroende på avsaknad av vatten och andra så kallade naturbärande element. Av rödlistade arter kan i detta område endast den knottriga blåslaven anses vara relevant och den kunde inte hittas. Om den ändå skulle finnas inom området anses den ändå ha goda chanser till överlevnad.

Miljön som helhet är mer eller mindre naturskogsartad trots enstaka stubbar och vedtäkt. Ändå är den ganska ointressant beroende på den obefintliga variationen och det karga klimatet. Det minskar på naturvärdet ganska mycket att området är omgärdat av pister och lift på tre sidor med omedelbar anslutning till stugor och turistisk verksamhet.

Markbeskaffenhet

Marken utgörs i huvudsak av morän. Någon grundundersökning har ej utförts men marken bedöms vara geotekniskt likvärdig med den inom i söder angränsande detaljplan. Där har konstaterats att det finns ”geotekniskt inga hinder att uppföra den föreslagna bebyggelsen”. Det finns därför anledning att anta att grundförhållandena är goda i den del som föreslås bebyggas.

Vid ny- eller tillbyggnader i området ansvarar fastighetsägaren för att erforderlig grundundersökning utförs som underlag för val av grundläggningsmetod etc. Vid sådan undersökning skall även fastställas den för fastigheten aktuella grundvattennivån för att säkerställa att schaktning ej sker under denna nivå.

Fornlämningar

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej registrerade inom planområdet. Sydväst om planområdet finns uppgift om ett lappviste (RAÄ 234:1) vars utbredning inte är helt klarlagd. Frågan om eventuella arkeologiska hänsyn ska hanteras i samband med utbyggnaden i samråd med Länsstyrelsen och Skattelandsrörelsen som ska ges möjlighet att närvara vid mark- och exploateringsarbetet.

Bebyggelseområden

Närbelägen turistanläggning

I anslutning till planområdet ligger Lövåsgården vars ursprungliga delar stod färdiga 1949 med totalt 12 gästbäddar. Sedan dess har en successiv utbyggnad skett och 1960 antog turistanläggningen sin nuvarande form med inalles 74 bäddar. Förutom gästbäddar innehåller anläggningen reception, kök, restaurang, kioskbutik, uthyrningsverksamhet, sällskapsrum samt bastu.

Fritidshus

Planens utformning syftar till att möjliggöra fritidsboende i direkt anslutning till Lövåsens skidlift, spårområde samt Lövåsgårdens servicemöjligheter. Närheten till skidbacken är central och tomterna ligger i naturlandskap mellan två nedfarter.

Söder om planområdet har uppförts 12 fritidsbostäder på tomter i storleksordningen 550 – 700 kvadratmeter. Dessa är utförda som enbostadshus med en maximal bruttoarea på 90 – 120 kvadratmeter i högst en våning men med möjlighet att inreda vind eller souterrängvåning. I anslutning till dessa hus finns även två obebyggda tomter.

Föreslagen detaljplan är att se som en fortsättning på denna exploatering och ny bebyggelse föreslås få samma utseende och utformning, vilket sker genom en samordning av planbestämmelserna med de som anges för ovan nämnda fritidsbostäder i ”Detaljplan för Lövåsgården m.m. (Floåsen 23:2 m fl”.

Motivet till de förhållandevis små tomter som föreslagits är ett effektivt utnyttjande av marken i detta branta men attraktiva läge. Tomterna omges dessutom av naturmark vilket är positivt för rörelsefriheten.

Med tanke på områdets topografi och den branta sluttningen är det lämpligt att byggnader utförs som souterränghus på en del av tomterna. För att möjliggöra detta innehåller planbestämmelserna, för dessa tomter, förutom uppgift om högsta antal våningar även en särskild bestämmelse om att så får ske. En högsta byggnadshöjd är här satt till 5,0 meter (byggnadshöjden mäts som *avståndet mellan markens medelnivå runt byggnaden till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak)*. Högsta tillåtna nockhöjd, dvs. *takkonstruktionens högsta del,* är 6,5 meter.

De tomter som placeras längre upp på sluttningen ligger på mark som är betydligt planare och det finns därför ingen bestämmelse som tillåter souterränghus. Byggnadshöjden är också begränsad till 3,5 meter och nockhöjden till 5,0 meter. Nocken ska placeras parallellt med angränsande gatas längdriktning. Dessa bestämmelser införs för att de högre placerade husen inte ska bli alltför exponerade gentemot omgivningen.

En viss justering av tomtutformningen har gjorts efter samrådet. Det gäller den nedre lokalgatan med angränsande tomter som vridits något uppåt, mer parallellt med slutningen. Detta har gjorts dels för att skapa större naturligt fall i VA-ledningarna, dels för att tomten längst i söder i lägre grad ska påverka det redan utbyggda områdets fastigheter.

Friytor

Förutom de friytor som finns på respektive tomt består planområdet av naturmark där det är möjligt att vistas och röra sig. Tomterna har direktkontakt med skidanläggning och skidspår och det finns förbindelse med Lövåsgården cirka trettio meter sydväst om den bro som byggs vid infarten till planområdet. Skidområdets nedre del har en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och skidåkning. Detta för att ytterligare öka rörelsefriheten i och genom planområdet.

Service

Planområdets behov av kommersiell och offentlig service tillgodoses primärt av Lövåsgårdens restaurang och kioskbutik. För annan service hänvisas till övriga turistanläggningar inom Grövelsjön och till butik i Storsätern samt när det gäller offentlig service, större butiker etc. i Idre, ca 3,5 mil från planområdet.

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Långfjällets naturreservat som ger möjligheter till innehållsrika naturupplevelser såväl sommar som vinter. I övrigt finns det naturmark av olika kvalitet inom och i direkt anslutning till planområdet.

Vid planläggningen har hänsyn tagits till allmänhetens behov av att kunna passera genom planområdet till och från närliggande skidspår och nedfarter.

Hänsyn har också tagits till landskapsbilden både genom tomternas placering och genom bestämmelser angående byggnaders utformning.
De byggnader som uppförs inom lövskogsområdet ligger framför en skyddande ås, som är 26 meter högre än översta tomten och 24 meter högre på lägsta punkt. Från hela kalfjällets sida ser man således inte husen. Undantaget om man är uppe på Djupgravstötens topp 1053 möh, ca 2,5 km bort. Där kan man eventuellt se ett hustak på den övre raden av tomter. Från dalsidan ser man inte heller den översta raden eftersom dessa tomter ligger längst bak på ett plantmarkområde och ett krön ligger framför. Befinner man sig på andra sidan dalgången, vid Nybo cirka 7 km bort ser man naturligtvis området.

Tre stycken större tallar inom det området som är avsatt för fritidshusbebyggelse ges särskild skyddsbestämmelse då de är viktiga att bevara med tanke på landskapsbilden.

Illustrationsplan som visar planerad bebyggelse inom planområdet.

Vägar och trafik

Vägnät

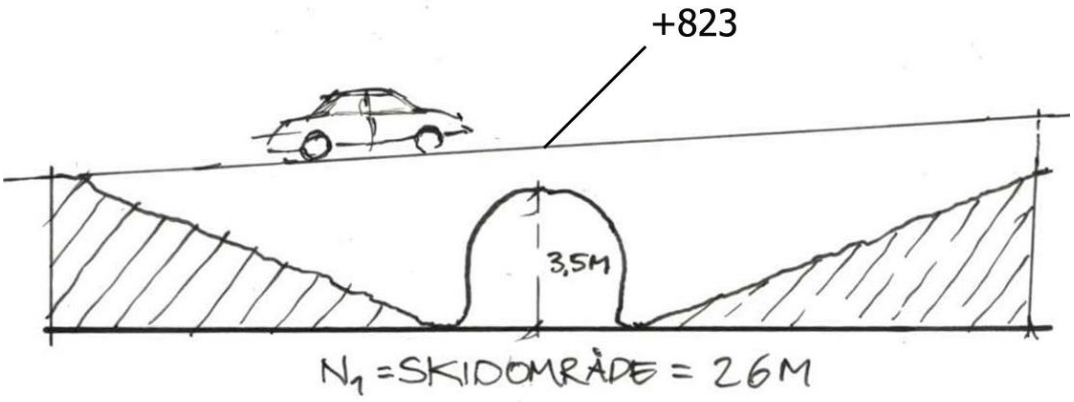
Länsväg 1058 mellan Idre och Grövelsjön passerar genom Sågliden, ca 3,5 km från planområdet. Från Sågliden går sedan en samfälld väg fram till planområdet. Den samfällda vägen ägs och förvaltas av en vägförening som erhåller statsbidrag för driften.

För att försörja de föreslagna fastigheterna inom planområdet, erfordras en ny väg som inklusive sina vägförgreningar förutsätts anslutas till den befintliga väg som försörjer det redan utbyggda fritidshusområdet i söder. Terrängen inom planområdet är relativt brant men vägen utformas med utgångspunkten att det som med avseende på lutning fungerar i det redan utbyggda området även fungerar här.

Den redan utbyggda vägen har en lutning på 1:6 i sitt brantaste läge medan motsvarande siffra i detta fall är 1:8 vilket ger bättre framkomlighet. I samband med utbyggnaden genomförs en flytt av korsningen där Liftvägen möter områdets infartsväg, cirka 3 meter västerut. Korsningen höjs också cirka 1,5 meter för att minska lutningen på vägen upp till fritidshusområdet. Dessutom genomförs en breddning av vägen samtidigt som vägbanan en bit upp i backen sänks cirka 1 meter. Dessa åtgärder gynnar även befintliga fastigheter.

Några större fordon kommer inte att trafikera den nya vägen då t.ex. sophanteringen sköts utanför planområdet. (Vad gäller räddningstjänstens krav se punkten Räddningstjänst nedan). Vad gäller den allmänna framkomligheten förutsätts att vägen vinterunderhålls genom plogning och sandning.

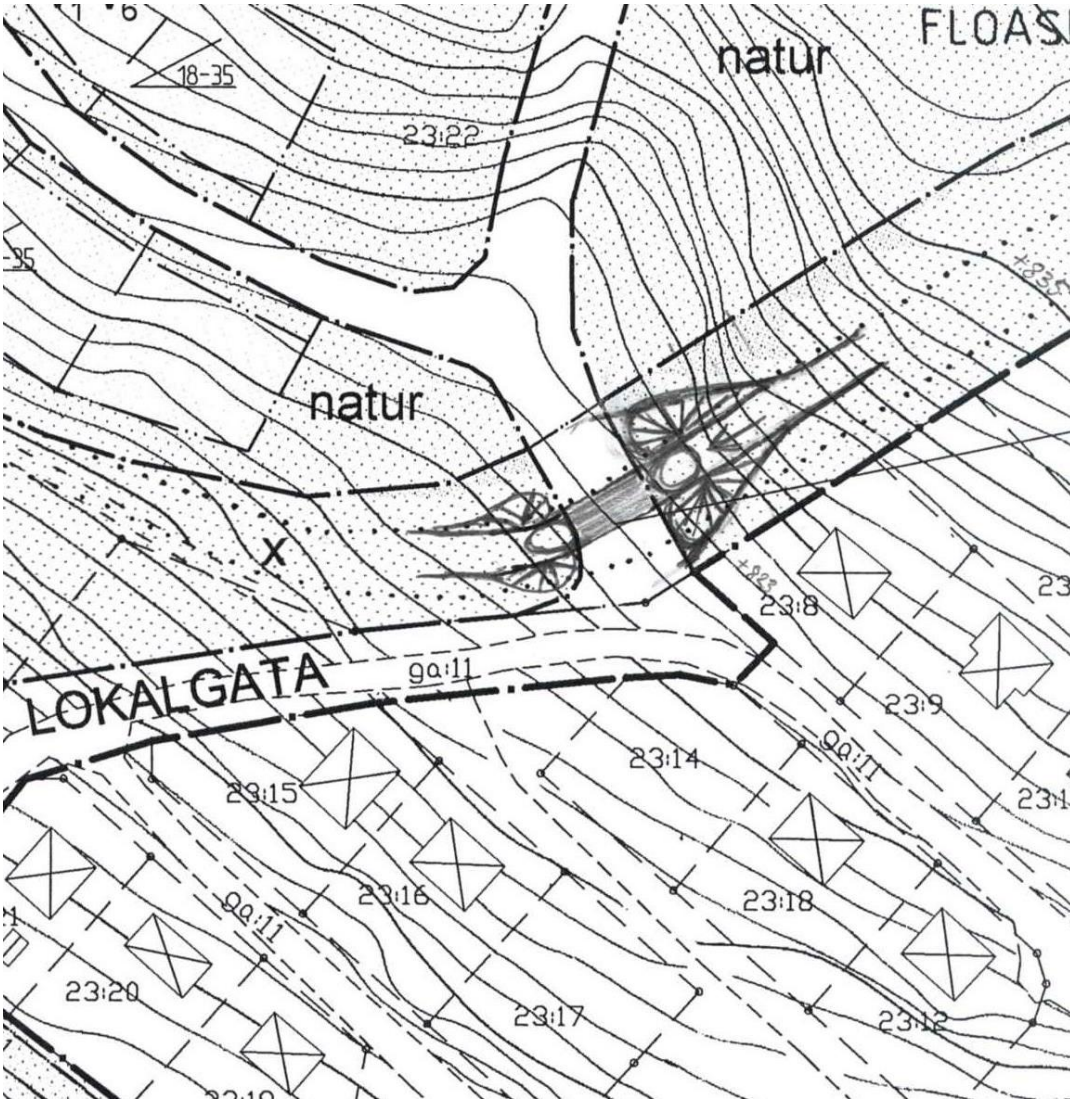
Den nya vägen passerar i sin södra ände befintlig nedfart tillhörande Lövåsens skidlift. Detta löses genom att skidåkare och pistmaskiner passerar vägen i en tunnel. Tunnelns längd är cirka 13 meter i nedre del, 3,5 meter bred och 3,5 meter hög. För skötsel och säkerhet har avtal skrivits med Lövåsgårdens Fjällhotell som är liftansvarig.



Redovisning av planerad tunnel för skidåkare *Skala 1:200*

Sektion som visar nedfartens planerade utformning genom tunneln

Skala 1:400



Bilden visar den ytmässiga utbredningen av planerad tunnel och slänter *Skala 1:1000*

Kollektivtrafik	Busshållplats finns vid Sågliden. Bussförbindelse med Idre och Mora finns med två-tre turer per dag i vardera riktningen.
Parkering	Parkering sker på respektive fastighet.
Gångtrafik	Inom den nedre delen av skidområdet, på befintlig skidnerfart, har ett x-område införts för att säkerställa allmänhetens möjlighet att gående eller på skidor röra sig från bebyggelsen söder om planområdet mot liftanläggning och spårområde.
Räddningstjänst	Räddningstjänstens insatstid är över 30 minuter och framkomligheten bedöms fungera väl under förutsättning att vinterunderhållet av vägar sköts.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsfrågorna avses lösas som ett samprojekt mellan Grövelsjön Booking och Älvdalens kommun där vattenledningar ansluts till den lokala vattentäkt som idag försörjer Lövåsgårdens fjällanläggning med 29 rum samt 16 fritidshus och ett bostadshus med vatten året runt. Källan ger 350l/min och tillkommande fritidshus kopplas till denna vattentäkt. Från täkten pumpas vattnet till en befintlig reservoar (belägen vid fastigheten 23:11, utanför planområdet). Denna rymmer 6000 liter. Därifrån går ledningar ner till ett pumphus varifrån vatten pumpas till befintligt stugområde (självtryck till ¾ av tomterna). Till det nya området måste allt vatten pumpas. Eventuellt måste ytterligare ett pumphus byggas. Detta utförs och bekostas av Grövelsjön Booking. Lämpligt läge är i anslutning till den vägkorsning där Liftvägen möter vägen från planområdet. Befintligt vattenledningssystem ägs och underhålls av Grövelsjön Booking som även står för den utbyggnad som krävs för att försörja planerade stugtomter.

Grövelsjön Booking ansvarar även för utbyggnaden av avloppsledningar inom området. Ansvaret för dessa övertas efter färdigställandet av kommunen. Planområdets avlopp ansluts till kommunens ledningsnät och leds till renings-anläggningen i Sågliden, vars befintliga biodamm på 10 000 m^3 bedöms rymma den ökade mängden avloppsvatten. Enligt en beräkningsmodell behövs 3–5 m^3/pe. Räknar man på 4 m^3 blir kapaciteten 10 000/4 = 2500 pe. Idag är belastningen ca 1700 pe. Detaljplanen avser 30 tomter, 30 tomter x 5 pers. = 150 pe. Detta är en marginell ökning av antalet anslutna som enligt kommunens tekniska kontor definitivt ryms inom dammens kapacitet.

Eventuella framtida, större detaljplaner i området kan leda till att dammens kapacitet överskrids. I sådana fall måste detta lösas genom överföring av avloppsvatten till det närbelägna reningsverket i Storsätern, alternativt genom utbyggnad av Såglidens reningsanläggning. Ovanstående framtida problem har lett fram till att kommunen beslutat göra en utredning som ska undersöka recipienten Grövlan och komma fram till vad den tål och om det är bäst att koncentrera utsläppen till en punkt (Storsätern) eller behålla två. En eventuell framtida förändring enligt ovan löses genom kommunens försorg och kan rimligen inte ligga exploatören till denna detaljplan till last då kapacitet finns för det nu aktuella planområdets genomförande.

För planområdet införs en planbestämmelse som anger att enskilda avlopp inte får anläggas. Detta görs för att förhindra förorening i befintlig vattentäkt.

Gemensamma ledningar inom området förläggs till gatumark och grävs ner till frostfritt djup 2,5 meter.

Kartan visar den tänkta dragningen av avloppsledningar för planområdet.

Värme

Byggnader bör konstrueras och utformas för att få så låg energiförbrukning och miljöbelastning som möjligt. Uppvärmningen av byggnader och tappvarmvatten bör därför ske med förnyelsebara energikällor. För att ha ett flexibelt värmesystem bör vattenburen värme installeras. Detta kan dock inte styras i detaljplanen utan frågan blir aktuell först i samband med bygglov och bygganmälan. Med tanke på att det handlar om fritidsboende där byggnaderna värms upp periodvis är det dock inte uteslutet att uppvärmningen kan komma att ske med direktverkande el.

El

Planens genomförande innebär att kapaciteten hos befintlig transformator i anslutning till Lövåsgården inte räcker till vid en påkoppling till denna. Därför behövs ytterligare en transformatorstation för att försörja det nu aktuella området. Denna placeras mitt i planområdet så att ledningar kan dras i vägen och vidare ut till resp. tomtgräns. Den plats som är lämpligast för placering är på naturmark i anslutning till den första säckgatan på väg in i området. Detta grundas dels på att det ur perspektivet av en stegvis utbyggnad är lämpligt med en låg placering, dels med tanke på de schakt som uppstår vid vägen i mitten av området p.g.a. den branta sluttningen.

Befintlig luftledning längs Liftvägen grävs ner i samband med korsningen flyttas. Detta sker genom exploatörens försorg.

Avfall

Fastigheternas avfall källsorteras och avlämnas vid en återvinningsstation, ca 2 kilometer från planområdet längs vägen mot Sågliden.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till femton år från den dag då planen vinner laga kraft. Eftersom kommunen inte är huvudman för vägar och allmänna platser anges detta som en planbestämmelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av MONDO arkitekter Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt och Tor Hagman, planeringsarkitekt MSA. Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun. Fastighetsägaren har representerats av Tore Westergård.

REVIDERINGAR

Efter utställningen har plankartan reviderats genom en differentiering av utformningsbestämmelserna för stugområdet har införts. För de högre belägna tomterna har högsta byggnads- och nockhöjd sänkts till 3,5 respektive 5,0 meter. En bestämmelse om att nocken ska placeras parallellt med angränsande gata har också införts vilket medför att husens visuella påverka på omgivningen blir mindre. Souterrängvåning får heller inte inredas på de aktuella tomterna.

Redaktionella justeringar av symbolbeteckningarna för högsta antal våningar och takvinklar har gjorts. Dessa ändringar innebär dock inga förändringar för planens genomförande.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om ovanstående differentiering av utformningsbestämmelserna. Kompletterande information om angränsande Natura 2000-område samt planområdets tänkta va-lösning har också införts i planbeskrivningen. Informationen om gällande riksintressen har efter påpekande från länsstyrelsen ändrats så att intresset fjällnära skog inte längre nämns som riksintresse.

Revideringsdatum 2006-05-14

MONDO arkitekter Dalarna AB

Kurt Axelsson
arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
planeringsarkitekt MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i april 2006
Reviderad i maj 2006
Laga kraft 2006-10-24

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Exploateringen avses inledas så snart planen vunnit laga kraft. Planarbetet beräknas kunna slutföras under vintern 2005 med sikte på en lagakraftvunnen detaljplan i juni 2006. Detta innebär att försäljning av tomter kan påbörjas under våren och byggnation inledas under sommaren 2006.

Genomförandetid

Då utbyggnaden förutses ske under en följd av år och några konkurrerande anspråk på marken inte finns, är genomförandetiden satt till femton år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Huvudman för anläggande av lokala vägar samt vatten och avlopp är Tore Westergård/Grövelsjön Booking eller vid anläggningstillfället aktuell fastighetsägare. Huvudmannaskapet för avloppsledningarna övertas efter färdigställandet av kommunen. Grövelsjön Booking ansvarar även för anläggande av tunnel för skidåkare under områdets infartsväg. För vägens skötsel ansvarar fastighetsägaren.

Respektive fastighetsägare till avstyckade tomter ansvarar för åtgärder på egen fastighet.

Avtal

Avtal har skrivits, med Lövåsgårdens Fjällhotell som är liftansvarig, angående skötsel och säkerhet av den tunnel för skidåkare som byggs under lokalgata.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitutsavtal skall skrivas mellan Grövelsjön Booking och samtliga blivande fastighetsägare inom nuvarande 23:22 angående rätten att utnyttja den källa som ägs av Grövelsjön Booking och vars ledningar dras till planområdet.

Omprövningsförrättning ska genomföras för anslutande av nya lokalgator till befintlig gemensamhetsanläggning Ga:11. Denna ansöks och bekostas av exploatören.

Fastighetsreglering ska ske mellan ägarna till 23:22 och 23:4 avseende den justering av fastighetsgränsen som görs kring 23:4.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Någon kostnadsuppskattning har ej genomförts. Huvuddelen av projektets kostnader ligger på Grövelsjön Booking AB. Kostnader för grävning för anläggande av va-ledningar delas mellan Grövelsjön Booking och Älvdalens kommun enligt särskilt avtal.

För uppförande av tillkommande transformatorstation samt dragning av ledningar och nedgrävning av befintlig luftledning längs Liftvägen ansvarar exploatören som även bekostar detta.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Någon separat VA-utredning har inte gjorts men den lösning som anges i planbeskrivningen har arbetats fram i samråd med kommunen och en särskild ledningskarta har upprättats. Miljönämnden i Älvdalens kommun har i ett förhandsbesked meddelat att man inte har några invändningar mot en påkoppling mot Såglidens reningsanläggning förutsatt att kapacitetskraven klaras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Mondo arkitekter Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt och Tor Hagman, planeringsarkitekt MSA.

Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun. Fastighetsägaren har representerats av Tore Westergård.

REVIDERINGAR

Genomförandebeskrivningen har reviderats genom att två textstycken har utgått under rubriken Tekniska utredningar. Dessa innehöll information om en eventuell framtida lösning av va-frågorna förutsatt att kapaciteten hos Såglidens reningsanläggning inte skulle vara tillräcklig. Den information som genom gjord revidering tillförts planbeskrivningen, visar att kapaciteten är tillfredsställande, varför det inte kan anses nödvändigt att redovisa den alternativlösning som tidigare fanns i genomförandebeskrivningen.

Revideringsdatum 2006-05-14

Mondo arkitekter Dalarna AB

Kurt Axelsson
arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
planeringsarkitekt MSA

ÄLVDALENS KOMMUN
Samhällsbyggnadsavdelningen

2006-10-31

Handläggare:
Solveig Strand
0251/80176

2006 -11- 06

Dnr

Länsstyrelsen
Livsmiljöenheten
791 84 Falun

Laga kraftbevis

Kommunfullmäktige har 2006 06 19 § 52 antagit detaljplan för del av Floåsen 23:22 m fl (Lövåsen) , Älvdalens kommun, Dalarnas län.

Kommunens antagandebeslut överprövades av länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2006 10 24 att inte ändra kommunens beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 2006 10 24.

Samhällsbyggnadsavdelningen

Solveig Strand.....
Solveig Strand

Kopia för kännedom till:

Lantmäterimyndigheten
Dalarnas län
Box 1962
791 19 FALUN

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN

Antagen av
Miljö- och byggnämnden
2012-08-29

Laga Kraft
2013-02-15

Tomas Johnsson
Stadsarkitekt
tel. 0251-311 72

Ändring av detaljplan för Floåsen 23:22 m.fl. Älvdalens kommun, Dalarnas län

Översiktskarta

Innehåll:
Ändring av detaljplan

Postadress: Box 100 796 22 Älvdalen
Besöksadress: Permatsvägen 1
Telefon: 0251-313 00
Plusgiro: 36977-7
Bankgiro: 991-1942
Org nr: 212000-2197
kommun@alvdalen.se
www.alvdalen.se

Tillägg till
PLANBESKRIVNING

Ändringen av detaljplanen sker med s.k. enkelt planförfarande. Tillägget till planen skall läsas tillsammans med den detaljplan ändringen avser.

BAKGRUND OCH SYFTE MED PLANÄNDRINGEN

En detaljplan för stugområdet vid Lövåsliften upprättades i april 2006. Planen vann laga kraft 2006-10-24. Denna detaljplan omfattar ca. 35 tomter för fritidshus i sluttningen direkt anslutning till liften. Byggrätten är uppdelad i två huvudtyper. I sluttningens nedre del medges suterrängvåning då de flesta tomter har relativt stor nivåskillnad. De översta tomterna omfattas av en planbestämmelse där suterrängvåning ej medges, då de flesta av dessa tomter inte har lika stor nivåskillnad som de nedre.

För närvarande pågår utbyggnaden av området. Nästan samtliga bildade tomter är sålda, och de flesta är bebyggda. Det har dock visat sig att en av de övre tomterna, där suterrängvåning ej medges, har i praktiken samma nivåskillnader som de nedre tomter där suterrängvåning är tillåten att göra. För att uppföra ett hus i endast en våning, som planen föreskriver, krävs omotiverat omfattande markarbeten. Den tomt som denna planändring omfattar lämpar sig bäst för en byggnad med suterrängvåning.

Att hantera ett godkännande av suterrängvåning i bygglovskedet är inte möjligt. Att uppföra en byggnad med suterrängvåning där planen inte medger detta är en större avvikelse från planbestämmelserna än de avvikelser som kan godtas som ”mindre” enligt PBL 9 kap 31b§. Även om berörda grannar inte har något att erinra skulle detta resultera i ett s.k. orent bygglov, då någon laglig möjlighet att bevilja bygglovför suterrängvåning inte föreligger. Således behöver planen ändras.

Då den ursprungliga planens genomförandetid är 15 år får denna plan endast i undantagsfall ändras berörda fastighetsägares bestridande. Om samrådet kommer att visa på motstånd mot planändringen kommer planarbetet *inte* att fortsätta. Tomten får då bebyggas i enlighet med de gällande bestämmelserna.

Nedanstående förändring gäller fastigheten Floåsen 23:36 inom angivet planområde.

PLANDATA

Det planområde som ändringen avser omfattar större delen av fastigheten Floåsen 23:22, som är belägen i sluttningen nordväst om Lövåsgårdens fjällanläggning i direkt anslutning till Lövåsens slalombacke. Dessutom omfattas de intilliggande bostadsfastigheterna Floåsen 23:4, 23:5 samt delar av Floåsen 23:7

Detta planområdet avgränsas i norr av skidliften vid Lövåsens skidanläggning, i öster av Långfjällets naturreservat samt i söder av befintlig bebyggelse. I väster möter planområdet myrmarken nedanför fjällsluttningen.

Utanför det ursprungliga planområdet österut ligger Långfjällets naturreservat som även är riksintresse avseende dels naturvård (N2 Långfjället-Städjan-Nipfjället), dels friluftsliv (F1 Långfjället med Töfsingdalens nationalpark). Gällande detaljplan för rekreationsändamål sträcker sig in i reservatet i området som gränsar till nu aktuellt planområde. Där gäller även ett dispensabelt förbud för anläggande av skidlift och skidbacke.

Reservatsgränsen som ligger öster om planområdet utgör även gräns för ”område för obrutet fjäll” enligt 5§ 4 kap Miljöbalken.

Hela planområdet ligger inom ett område omfattande fjällvärlden från Transtrandsfjällen och norrut, som är av riksintresse enligt MB 4 kap 1–2 §. Bestämmelserna avser större områden som i sin helhet är av riksintresse p.g.a. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bättre och mera ändamålsenligt utnyttjande av de topografiska förhållandena på en enskild tomt. I praktiken ska man kunna uppföra ett hus med suterrängvåning på den bildade fastigheten Floåsen 23:36.

DETALJPLANEÄNDRINGEN

Detaljplaneändringen innebär endast att bestämmelserna om byggnadshöjd samt inredning av suterrängvåning ändras på så vis att fastigheten Floåsen 23:36 ska kunna bebyggas med ett ändamålsenligt hus.

Den nuvarande planbestämmelsen;
V_2 – Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, Högsta nockhöjd är 5,0 meter
upphävs.

Inom planområdet gäller således på fastigheten Floåsen 23:36:

~~V_2~~ V_7 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, mätt vid byggnadens gatufasad
V_5 Nocken skall placeras parallellt med gatans längdriktning
V_6 Suterrängvåning får inredas

BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte upprättas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen bedöms inte ge någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Den föreslagna ändringen av planen syftar enbart till att möjliggöra ett bättre och mera ändamålsenligt utnyttjande av de topografiska förhållandena på en enskild tomt.

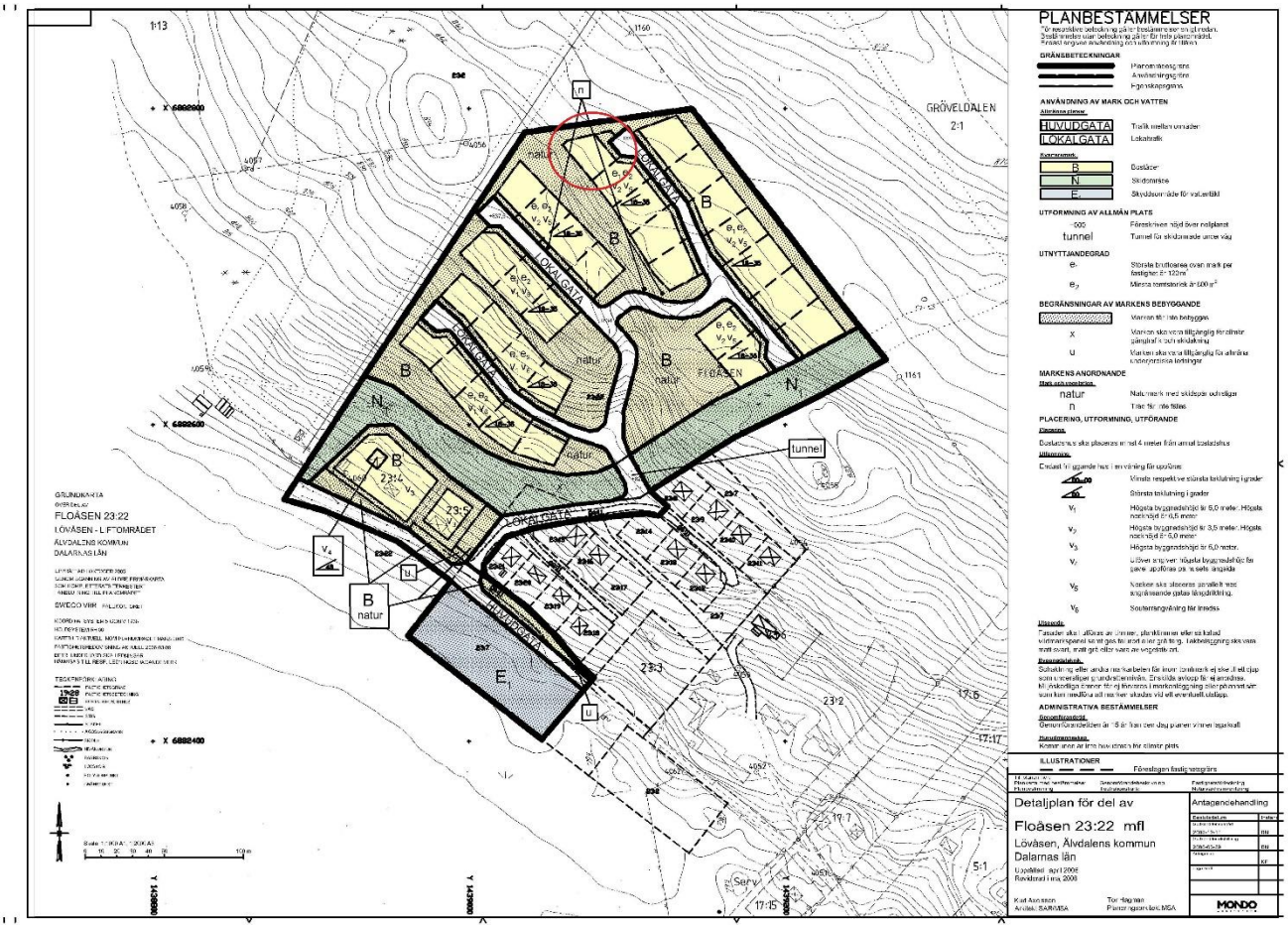
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

För den inom planområdet införda ändringen ska den ursprungliga planens genomförandetid gälla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ändringen av detaljplanen har upprättats av Plan- och byggavdelningen genom stadsarkitekt Tomas Johnsson



GÄLLANDE DETALJPLAN

ÄNDRINGEN OMFATTAR FASTIGHET FLOÅSEN 23:36 MARKERAD MED RÖD RING

Inom denna fastighet gäller:

~~V_2~~ V_7 Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter, mätt vid byggnadens gatufasad
V_5 Nocken skall placeras parallellt med gatans längdriktning
V_6 Suterrängvåning får inredas

2

ÄLVDALENS KOMMUN
Plan- och Byggavdelningen

Lantmäteriet
Ink. 2013 -02- 21
Dnr:.....

Laga kraftbevis

Miljö- och byggnämnden har 2012-08-29 antagit ändring av detaljplan för Floåsen 23:22 m.fl. Älvdalens Kommun, Dalarnas län.

T.o.m. den 15 februari 2013 har det inte till Älvdalens kommun eller – enligt uppgift till Länsstyrelsen eller Länsrätten inkommit något överklagande av denna plan.

Detaljplanen har vunnit laga kraft 15 februari 2013.

Lotta Kvist
Planarkitekt

Kopia för kännedom till:

Lantmäterimyndigheten
Dalarnas län
Box 1962
791 19 Falun

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

SYFTE OCH BAKGRUND

Gällande detaljplan medger anläggandet av suterrängvåning på vissa områden där nivåskillnaden på kvartersmarken har ansetts tillräcklig. Det har dock visat sig att fastigheten som berörs av denna planändring (Floåsen 23:34) i praktiken har en sådan nivåskillnad att tillåtandet av suterrängvåning kan anses vara skäligt.

Arealen på det område av detaljplanen som ändras är ca 685 m². Inom området för planändringen finns i dagsläget ingen bebyggelse. Planhandlingarna är framtagna enligt Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900).

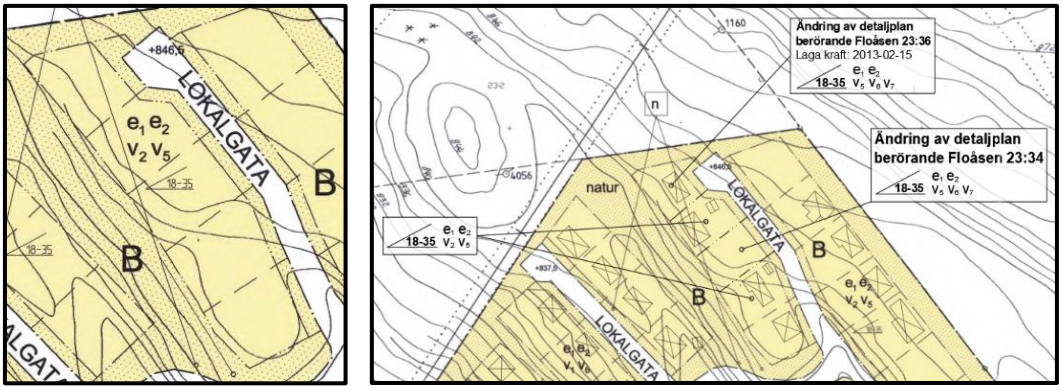
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Gällande detaljplan för området, ”Detaljplan för del av Floåsen 23:22 m.fl.” vann laga kraft 2006-10-24.
- Den 15 februari 2013 vann en ändring av detaljplanen laga kraft, ändringen gjordes för att möjliggöra bebyggandet av suterrängvåning på Floåsen 23:36, en fastighet med liknande förutsättningar som råder för denna planändring aktuellt område.
- Planändringen ligger inom utvecklingsområde för ny bebyggelse och bedöms därför ha stöd i den gällande översiktsplanen som vann laga kraft 2019-10-30.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planhandlingarna från den ursprungliga detaljplanen justeras:

- En tidigare planändring som vann laga kraft 2013-02-15 införlivas i planhandlingarna.
    - Inom den planändringen upphävdes bestämmelsen v_2 som reglerar byggnads- och nockhöjd. Den ersattes av en ny bestämmelse med samma beteckning som endast reglerar byggnadshöjden. Denna beteckning ändras nu till v_7 för att undvika missförstånd.
- Planbestämmelsen v_6 som tillåter anläggandet av suterrängvåning läggs till och planbestämmelsen v_7 ersätter v_2 på området som idag är fastigheten Floåsen 23:34.



Till vänster, ursprungskartan över berört område, den högra bilden visar de justerade bestämmelserna. Egenskapsbestämmelserna har flyttats från området till textrutor, linjerna visar var bestämmelserna gäller.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

BREDBAND

Bredband löses genom Grövelfiber Ekonomisk förening.

BEHOVSBEDÖMNING

Ändringen som föreslås bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att den kräver en miljökonsekvensbeskrivning eller miljöbedömning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden från den ursprungliga detaljplanen gäller även inom denna planändring.

HUVUDMANNASKAP

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