Älvdalens kommun
Älvdaelien tjïelte

KS 2023/308
April 2025

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Detaljplan för Sydområdet, Idre Fjäll

Älvdalens kommun
Dalarnas län

## HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på granskning i form av utställning under perioden 2 december 2024 - 16 december 2024 på kommunens kontor i Idre, biblioteket i Särna och kontaktcenter i Älvdalens kommunhus. Granskningshandlingarna har utsänts med post till berörda sakägare och myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Planhandlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida, www.alvdalen.se under granskningstiden.

## INKOMNA YTTRANDEN

Vid granskningstidens utgång hade 13 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 alltid i granskningsutlåtandet, fullständiga yttranden finns att tillgå hos samhällsenheten på Älvdalens kommun.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Hur utställningen bedrivits ..... 1
Inkomna yttranden ..... 1
Innehållsförteckning ..... 2
1 Statliga och regionala organ ..... 3
1.1 Länsstyrelsen Dalarna ..... 3
1.2 Lantmäteriet ..... 8
1.3 Brandkåren Norra Dalarna ..... 10
1.4 Trafikverket ..... 10
2 Företag och föreningar ..... 11
2.1 Idre Sameby ..... 11
2.2 BRF Gränjesvålen nr 1 ..... 11
2.3 BRF Gränjesvålen 3 ..... 13
2.4 Ellevio ..... 15
3 Enskilda ..... 15
3.1 Privatperson 1 ..... 15
3.2 Privatperson 2 ..... 16
3.3 Privatperson 3 ..... 17
3.4 Privatperson 4 ..... 18
3.5 Privatperson 5 ..... 20

# 1 STATLIGA OCH REGIONALA ORGAN

## 1.1 LÄNSSTYRELSEN DALARNA

**Överprövningsgrundande synpunkter**

Med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen, samt nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att identifierade frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska överprövas.

Riksintresse för rennäringen enligt 3 kap 5 § miljöbalken

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan komma att påtagligt försvåra rennäringens bedrivande. Renskötselns fortsatta bedrivande i området och flyttledens funktion måste säkerställas så att samebyn kan fortsätta nyttja området på lång sikt även för kommande generationer. De kumulativa effekterna av alla pågående planläggningar i Idreområdet behöver bedömas i ett större geografiskt sammanhang i en fördjupning av översiktsplanen eller ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Länsstyrelsen kan även komma att ta in fler detaljplaner för överprövning, i de fall Länsstyrelsen bedömer att dessa bidrar till de kumulativa effekterna på rennäringens bedrivande.

Söder om planområdet finns en flyttled av riksintresse som byggts sönder av annan exploatering. Flyttleden har dock ersatts med en ny flyttled närmare planområdet (se Miljökonsekvensbeskrivningen som hörde till granskning nr 1 av detaljplanen). Kommunen anser att den aktuella flyttleden ligger relativt långt från planområdet och att planförslaget inte kommer att påverka flyttledens funktion. Funktionen att flytta renar genom området finns dock kvar, om än på annan plats och därmed behöver den säkerställas. Bedömningen behöver göras utifrån samebyns nuvarande markanvändning. Om inte flyttleden säkerställs måste renarna utfodras och/eller flyttas med lastbil, vilket påtagligt försvårar rennäringens bedrivande.

Se även Sametingets yttrande (bilaga).

*Älvdalens kommuns kommentar:*

*I gällande översiktsplan är området utpekat som ett utvecklingsområde för besöksnäring, vilket innebär att kommunen redan på strategisk nivå har identifierat området som lämpligt för den typ av exploatering som nu planeras. Planförslaget är därmed i linje med kommunens långsiktiga strategi för utvecklingen av Idre som fjäll- och turistort. Att planförslaget minskats i omfattning är av anledningen att Idre reningsverk är hela planförslaget inte ryms i reningsverket.*

*Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att rennäringens långsiktiga förutsättningar är en strategiskt viktig fråga. Samtidigt gör kommunen bedömningen att den aktuella detaljplanen inte i sig har en sådan omfattning eller påverkan att det motiverar en fördjupning av översiktsplanen eller ett tematiskt tillägg. I stället anser kommunen att frågan om rennäringens förutsättningar kan hanteras inom ramen för det aktuella planärendet.*

*Vad gäller flyttleden och tidigare skrivelse i miljökonsekvensbeskrivning så har den i praktiken flyttats en bit söderut på andra (västra) sidan väg 1063 men den har inte flyttats på östra sidan vägen. Det vill säga; den har inte flyttats närmare nu aktuellt planområde.*

*Det konstateras att flyttleden ligger ca en kilometer från planområdet. Kommunen bedömer att flyttledens funktion kan upprätthållas utan påverkan från planområdet. Denna bedömning grundar sig också på att Idre sameby, som är den direkt berörda samebyn, i sitt yttrande inte har haft några invändningar mot planförslaget. Bedömningen utgår därmed från samebyns aktuella markanvändning, i enlighet med vad som anges i Sametingets yttrande.*

*Kommunen anser därmed att den aktuella detaljplanen är förenlig med kraven i 3 kap. 5 § miljöbalken och att ett antagande av planen inte bör föranleda överprövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.*

*Skadeförebyggande åtgärder*

I granskningsutlåtandet kommenteras samebyns yttrande med att ”Planbeskrivningen kompletteras med att ett avtal om skadeförebyggande åtgärder kopplat till rennäringen ska tecknas mellan Idre Fjäll och Samebyn.” Något sådan skrivning finns inte i planbeskrivningen. I planbeskrivningens avsnitt 4.1.1 hänvisas visserligen till att ”skadebegränsande åtgärder” ska göras. Det framgår dock inte av planhandlingarna vilka dessa åtgärder är.

Riksintresset för rennäringen motiveras av samhällets intresse av att i ett långsiktigt perspektiv säkerställa möjligheterna att bedriva renskötsel inom ett visst område. Riksintresset för rennäringen ska inte blandas samman med enskildas rättigheter (samebyn) att bruka vissa marker. En bedömning av påtaglig skada på ett riksintresse ska alltid ske utifrån det nationella intresset och företräds därför av staten genom länsstyrelsen vid prövningar enligt PBL. Därför kan ersättning till enskilda aldrig påverka bedömningen av om en skada ska anses utgöra en påtaglig skada på riksintresset.

*<u>Älvdalens kommuns kommentar:</u>*

*Då planförslaget minskats under processens gång, har fokus istället lagts på ett samverkansavtal mellan Idre Fjäll och samebyn, i stället för specifika skadeförebyggande åtgärder. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse kring detta.*

*Kumulativa konsekvenser*

Genomförandet av den aktuella planen måste ses som en del av all exploatering som sker i Idres fjällvärld. Påtaglig skada på ett riksintresse kan uppstå inte bara sett till en enskild detaljplan utan även på grund av de kumulativa konsekvenser som uppstår av de många sammanlagda i sig mindre exploateringarna, både sett till de redan utbyggda områdena och de kommande exploateringarna, till exempel utifrån Idre Fjälls masterplan och samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Idre. Den aktuella detaljplanen hänger även ihop med att en ny väg kommer att byggas till liftstationen, där vägen kommer att korsa den funktionella flyttleden.

Enligt Boverket kan en påtaglig skada uppkomma genom summan av ett antal likartade åtgärder som betraktade var för sig inte innebär någon påtaglig skada. Vid en bedömning av om en åtgärd medför en påtaglig skada så behöver också konsekvenserna för efterföljande beslut beaktas. En utgångspunkt i rättspraxis är att lika fall ska bedömas lika. Därför kan en åtgärd anses medföra en påtaglig skada om den får en "praxisbildande effekt", det vill säga kan komma att användas som argument för att tillåta liknande åtgärder som tillsammans

kommer att medföra en påtaglig skada. När risken för kumulativ skada bedöms så behöver man ta ställning till hur sannolikt det är att en viss åtgärd följs av flera likartade. Det kan till exempel hänga samman med exploateringstrycket inom det aktuella området (jämför propositionen 1985/86:3 sidan 175).

För vissa slag av projekt går det redan från början att förutse att det kommer att medföra ytterligare åtgärder. Det kan till exempel handla om tillkommande infrastruktur. I sådana fall måste detta vägas in i den första bedömningen.

Påtaglig skada - PBL kunskapsbanken - Boverket

*Älvdalens kommuns kommentar:*

*Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning om att de samlade konsekvenserna av pågående och framtida exploateringar i Idres fjällvärld behöver hanteras utifrån ett helhetsperspektiv. Kommunen arbetar därför aktivt med en fördjupning av översiktsplanen för Idreområdet, där just dessa frågor kommer lyftas fram som centrala. Den fördjupade översiktsplanen bedöms vara det mest lämpliga forumet för att ta ett samlat grepp kring frågor om rennäringens förutsättningar, besöksnäringens utveckling samt infrastrukturella behov i området.*

*När det gäller den aktuella detaljplanen gör kommunen bedömningen att planförslagets omfattning är begränsad och att det inte i sig innebär någon påtaglig påverkan på riksintresset för rennäringen. Det finns inte heller någon direkt koppling till framtida planprojekt som skulle medföra ett successivt intrång på flyttleder eller markanvändning av betydelse. Den väg som omnämns i Länsstyrelsens yttrande är redan anlagd och har bedömts nödvändig för att möjliggöra åtkomst till liftens dalstation. Den korsar inte den funktionella flyttleden för rennäringen.*

*Hinder och störningar*

Skada på riksintresset kan även uppstå genom att man utanför det avgränsade riksintresseområdet utför åtgärder som hindrar nyttjandet av riksintresset. För rennäringen är ostördhet en väsentlig egenskap för att ett område ska bibehålla sina värden.

Strandskydd

Planbeskrivningen behöver förtydligas när det gäller strandskydd för de ”mindre vattendrag som rinner genom området” och den damm som uppges finnas inom planområdet.

I planbeskrivningens avsnitt ”3.2 Grönstruktur” anges att "Det finns några mindre vattendrag som rinner genom området och de kommer att skyddas genom bestämningen ”Natur” ”. Ett förtydligande behövs om vad som menas. Länsstyrelsen kan inte hitta några vattendrag i plankartan som skyddas med bestämmelsen ”Natur”.

Dammen som finns inom planområdet ska enligt planbeskrivningens avsnitt ”3.2 Grönstruktur” sparas och skyddas genom planbestämmelse ”Natur”. Dammen ska enligt planbeskrivningen vara grävd och ska inte hålla vatten året om. Planbeskrivningen saknar dock information om hur kommunen har bedömt om strandskydd råder för dammen eller ej, vilket behöver förtydligas i planbeskrivningen. På flygbild ser dammen ut att vara nyligen igenfylld. Ett förtydligande behövs om vad kommunen anser om dammen vad gäller strandskyddet och området NATUR som omger dammen, till exempel vilken natur det är som ska värnas.

Länsstyrelsen anser att strandskydd behöver upphävas i detaljplanen även för allmän plats GATA och $GATA_1$ för att planen ska bli genomförbar.

Planbeskrivningen tar under avsnitt ”4.1.6 Strandskydd” upp att anslutningsväg till väg 1063 har hanterats i bygglov, och att vägen som föreslås i planen är en fortsättning på denna. Länsstyrelsen kan inte ta ställning till detta, eftersom det är otydligt i planhandlingarna vilken väg som avses och vilken relevans som vägen har för strandskyddet i planen.

*Älvdalens kommuns kommentar:*

*Planbeskrivningens text kring grönstruktur utgår helt då den är inaktuell efter planförslagets nedminskning. Vad gäller den tidigare anlagda dammen så bedömdes denna inte omfattas av strandskydd. Planhandlingarna förtydligas vad gäller strandskydd och även kring den anslutningsväg som inte längre är med i planförslaget.*

**Rådgivande synpunkter**

Dagvattenhantering

En planbeskrivning ska innehålla en så omfattande redovisning av dagvattenhanteringen att det ska räcka med att läsa planbeskrivningen för att förstå de tänkta dagvattenlösningarna. Planbeskrivningen ska kunna förstås fristående från dagvattenutredningen. Dagvattenhanteringen beskrivs i planbeskrivningen endast i så liten utsträckning att det är svårt att utläsa den tänkta dagvattenhanteringen. Planbeskrivningen bör kompletteras med utförligare redovisning av dagvattenhanteringen.

Kommunen bör, utifrån lagen om allmänna vattentjänster (LAV), ange om planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Om planområdet ligger utanför verksamhetsområde, dvs. om ansvaret ligger på de enskilda fastighetsägarna, kan anläggningar som ska vara gemensamma särskilt behöva regleras på plankartan för att säkra ett genomförande, till exempel snöupplag och avskärande diken längs vägarna.

*Älvdalens kommuns kommentar:*

*Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av dagvattenhanteringen. Idre Fjäll och planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten.*

Planbestämmelser

På plankartan används sekundära egenskapsgränser, men redovisning saknas av vilken/vilka planbestämmelser som är sekundära egenskapsbestämmelser, dvs. vilka bestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. För att uppfylla kravet på tydlighet enligt PBL behöver planbestämmelselistan kompletteras så att det tydligt framgår vilka bestämmelser som är sekundära egenskapsbestämmelser.

*Älvdalens kommuns kommentar:*

*Plankartan justeras så att det tydliggörs vilka bestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgränser.*

**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 inte kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan utan anser att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram även för det omarbetade planförslag som nu är på granskning nr 2. Utifrån att planen kan medföra påtaglig skada på riksintresset för rennäringen bedömer Länsstyrelsen att planen även innebär betydande miljöpåverkan. Planbeskrivningen saknar dessutom nästan helt analys av påverkan på riksintresset för rennäringen, vilket visar på vikten av att konsekvenserna belyses inom ramen för en MKB.

Under samrådet av planen (dnr 5923-2022) yttrade sig Länsstyrelsen inom ramen för ett undersökningssamråd. Länsstyrelsen bedömde då att detaljplaneförslaget innebar betydande miljöpåverkan. Kommunen hade till granskning nr 1 (dnr 4331-2023) tagit fram en MKB. Till granskning nr 2 har kommunen valt att inte ha med MKB:n som en av planens handlingar, med motiveringen att kommunen bedömer att planen inte längre medför betydande miljöpåverkan.

<u>Behovsbedömningen</u>

I behovsbedömningen redogörs för att ”Planförslaget medger skidbacke och skidlift med tillhörande anläggningar. Dessa anläggningar är redan på plats utifrån dagens gällande planer”. Länsstyrelsen kan inte se att den sydvästra liftstationen eller backen som helhet är detaljplanelagda idag. Kommunen bör förtydliga hur dessa anläggningar har kommit tillstånd.

I behovsbedömningen bedömer kommunen att planen inte har betydelse för andra planers miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer dock att den aktuella planens miljöeffekter påverkas av och påverkar andra detaljplaner som har tagits fram och som kommer att tas fram inom Idres fjällvärld liksom den nya väganslutningen till väg 1063 som har varit föremål för 12:6-samråd.

Länsstyrelsen saknar i behovsbedömningen en bedömning av det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning (Miljöbedömningsförordningen 5 § punkt 8), med tanke på den relativt omfattande, både historiska och framtida, utvecklingen av fjälldestinationerna i renbetesland.

*<u>Älvdalens kommuns kommentar:</u>*

*Älvdalens kommun har, i samband med omarbetningen av planförslaget inför granskning nr 2, gjort en ny bedömning av dess miljöpåverkan. Då planens omfattning har minskats väsentligt bedömer kommunen att detaljplanen inte längre medför en sådan miljöpåverkan som kräver en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken. Den tidigare framtagna miljökonsekvensbeskrivningen har därför inte tagits med som en separat handling i denna granskning. Kommunen vill dock understryka att de miljöaspekter som varit aktuella i tidigare skede fortsatt har vägts in i planeringen, bland annat genom en uppdaterad behovsbedömning och justerad planbeskrivning.*

*Kommunen är medveten om att Länsstyrelsen gör en annan bedömning i frågan, särskilt utifrån risken för påverkan på riksintresset för rennäringen. Med anledning av detta kommer planbeskrivningen att kompletteras med en tydligare analys av påverkan på*

*rennäringen, utifrån samebyns aktuella markanvändning och det faktum att ingen invändning framförts från Idre sameby.*

*När det gäller frågan om tillstånd och tidigare anläggningar vill kommunen tydliggöra att skidbacke och liftanläggning inom, och i anslutning till planområdet har uppförts med stöd av beviljade bygglov utifrån gällande detaljplaner och områdesbestämmelser. Den väg som omnämns i Länsstyrelsens yttrande har inte något samband med de funktioner eller bostäder som möjliggörs genom det nu aktuella planförslaget men kan nyttjas som tillfartsväg till planområdets dalstation och den tillhörande parkeringen. Den ingår inte i den samlade bedömningen av planens konsekvenser.*

*Gällande påverkan på andra planer och risken för kumulativa effekter vill kommunen framhålla att det pågående arbetet med fördjupning av översiktsplanen för Idreområdet är det forum där denna typ av frågor analyseras samlat. Inom ramen för det arbetet behandlas frågor om framtida markanvändning, sårbarhet och rennäringens långsiktiga förutsättningar, inklusive de aspekter som tas upp i 5 § miljöbedömningsförordningen.*

*Mot denna bakgrund bedömer kommunen fortsatt att det aktuella planförslaget inte i sig innebär betydande miljöpåverkan, men tar Länsstyrelsens synpunkter på allvar och arbetar för att dessa hanteras såväl inom detta planärende som i översiktsplaneprocessen.*

## 1.2 Lantmäteriet

**Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?**
I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*
Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

**Vilka av åtagandena ingår i exploateringsavtalet?**
Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i exploateringsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller

att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets

huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker…" och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

**Delar av planen som bör förbättras**

Grundkarta

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

Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft. Normalt sett blir det enklast vid en framtida georeferering om dessa syns på dokumentet plankarta.

SVÅRIGHETER MED ATT ANVÄNDA x-OMRÅDE I ORT MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP SAMT OTYDLIG BESKRIVNING I PLANHANDLINGARNA

I det aktuella planförslaget finns x-område utlagt och det är inte tydligt beskrivet hur genomförandet ska gå till. Eftersom planförslaget ligger i en ort där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap finns det en del praktiska problem vid genomförandet.

Generellt gäller följande för x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Vid en värdering för upplåtelse av rättighet inom ett x-område används fastighetens marknadsvärdeminskning plus ett tillägg om 25% som värderingsmetod.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.
- I en ort där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap kan dessutom följande problem uppstå:
- Svårigheter för kommunen att ordna med snöröjning och underhåll av x-området eftersom det inte finns kommunal skötsel av det övriga gatunätet.

- Till skillnad från vad som gäller för allmän plats finns det finns ingen möjlighet att tvångsvis bilda gemensamhetsanläggning på ett x-område.
- Om trots detta en gemensamhetsanläggning ska bildas på ett x-område medför värderingsreglerna för x-områden att den berörda markägaren får en annan ersättning än vad som skulle gällt ifall en ga upplåtits på vanligt sätt.

I planbeskrivning behöver det framgå tydligt på vilket sätt som x-området ska finansieras och byggas ut och med vilken form av rättighet som områdets tillgänglighet ska garanteras. I många fall finns det skäl som talar för att kommunen borde överväga att i stället för att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som x-område planlägga det endast som allmän plats.

#### *1.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Plankarta och grundkarta justeras som följer:*

- *Det tydliggörs vilka bestämmelser som avgränsas av sekundära egenskapsgränser.*
- *Grundkartan kompletteras med aktualitetsdatum, koordinatsystem och koordinatkryss*
- *Tidigare x utgår och området planläggs som allmän plats natur.*

### 1.3 BRANDKÅREN NORRA DALARNA

Brandkåren Norra Dalarna har tagit del av granskning till detaljplan för Sydområdet, Idre Fjäll version och har inget att erinra.

#### *1.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Noterat.*

### 1.4 TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter.

#### *1.4.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Noterat.*

# 2 FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

## 2.1 IDRE SAMEBY

Intrång och nyttjande av renbetesmark är alltid en olägenhet och en störning för renskötseln. En verksamhet av denna storlek med utbyggnader av fritidshus och skidområde är ett störande moment inte bara för själva renskötseln utan även för renen själv. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till en flyttled. Efter en överenskommelse med Idrefjäll så har Idre Sameby ändå sett att vi kan acceptera ett intrång av denna verksamhet. Samebyn har inga synpunkter på den utveckling som detaljplanen medför.

### *2.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Noterat.*

## 2.2 BRF GRÄNJESVÅLEN NR 1

BRF Gränjesvålen nr 1, Idre, 716413–1109, fortsättningsvis benämnd BRF, byggdes 1980/81 med sex hus på nuvarande Dalsslingan 301 – 306. BRF har 288 andelsveckor och ca 90 delägare.

Varje hus är ca 75 kvadratmeter och ligger på egen tomt, Älvdalen, Idre 80: 32 – 37. Avstånd idag till ovanliggande hus är cirka 80 meter i snitt.

Våra hus ligger för närvarande längst ned i Dalenbyn på Idre Fjäll och har under tiden 1980 – 2022 inte haft någon bebyggelse nedanför oss. Dalenbyn, nedanför den matarväg, som kommer ned vid Skicenter Syd och fortsätter upp i området i öster, har enbart enplans- eller suterängbebyggelse i två plan.

**Synpunkter på Samrådsredogörelsen och Älvdalens kommuns kommentarer**

BRF:s medlemmar har kunnat ta del av rubricerade förslag. Styrelsen har ingående diskuterat kommunens förslag och vill med anledning härav lämna följande synpunkter:

1. Idre Fjäll måste behålla sin unika profil med bostäderna i samspel med naturen i området som det varit sedan anläggningen startade. Området och naturen får annars en stadsliknande karaktär vilket inte passar in i den befintliga skogs och fjällmiljön. BRF motsätter sig detta och vill ha ett mindre antal fastigheter och lägenheter per tomt. Detta är också till fördel för naturområdet som får minskad påverkan av antal boende och trafik.

2. I området nedanför våra sex hus ned till och med nuvarande liftgata (mellan Sydbacken och Dalsliften) motsätter sig BRF byggnation med upp till 9 meter i nock och måste sänkas. Max 5 meter föreslås och bebyggelsen bör vara av enplans- eller suterrängkaraktär och i samma stil som nuvarande bebyggelse för att passa in i området och fjällnaturen.

3. Vi anser att byggnationen ska begränsas till att varje fastighet har 1 lägenhet med en byggnadsarea på 80 kvm.

4. Detaljplanen måste ta hänsyn till och skapa utrymme för ski in/out som är Idre Fjälls signum att man inte ska behöva använda bil under vistelsen. Det föreslagna

grönområdet mellan 304 och 305 måste kunna användas av Dalenbyns boende för ski out till skidområdet utan att någon nyanlagd väg nedanför hindrar detta.

5. BRF vill att den föreslagna nybebyggelsen åtskiljas från våra hus med en rejäl grön barriär. Grönområdet mellan 301 och 304 är för smalt och måste ökas ytterligare. Dessutom borde finnas ett minst 80 meter brett grönområde mellan 301 och föreslagna nästa hus längs vägen. Boverket (1) och Naturvårdsverket (2) betonar på sina hemsidor hur viktigt det är vid all ny boendeplanering att "grön-säkra" ytor nära och omkring bostäder. Det ger mer grönytor för djur i området som renarna och andra djur samt växter och insekter av stor betydelse för områdets biotop. Buffertar behövs även mot den typ av klimatförändring vi ser med extremväder.

6. Idre Fjäll saknar en strukturerad väg- och trafikplan och en sådan bör utformas innan rubricerad byggnation påbörjas. En redovisad trafik- och vägplanering inom fjällanläggningen för säkerställa trafiksäkerheten som helhet måste vara ett krav från Älvdalens kommun för att acceptera denna detaljplan. Se även kommentarer nedan till väganläggning på Idre Fjäll.

7. BRF förutsätter att gällande skoterförbud också gäller detta område vilket bekräftas i Älvdalens kommuns kommentar i Granskningsutlåtandet.

8. Vi är positiva till att planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet och att det pågår parallellt arbete med att överlåta fjällanläggningens VA-nät till kommunens VA-bolag. Befintlig VA-anläggning på Idre Fjäll ska inlösas till Älvdalens Kommun innan detta detaljplaneförslag kan fastställas. Se även kommentarer nedan om VA.

**Kommentarer till väganläggning**

Väganläggning i Idre Fjäll bör ha en enhetlig och utbyggbar struktur. Tyvärr kan dagens vägstruktur mest liknas vid att lappa och laga och bygga ut där det är möjligt, dvs som sommarstugeområden som sakta byggs ut för åretruntbruk utan att vägarna och skyddade trottoarer byggs ut i motsvarande mån. Området har även en stor andel barnfamiljer, vilket är ett signum för Idre Fjäll, som hänsyn måste tagas till. Pågående nybyggnationer med ökat antal boende har redan ökat trafikbelastningen. Till detta kommer tung trafik för nybyggnationerna. Vi anser att en stor översyn och planering av biltrafik och fotgängare/barn måste göras innan fortsatt nybyggnation utförs (Trafikverket Väghållaransvar (3)). Se även kommentarer nedan:

1. Korsningen vid infarten till nuvarande centrumanläggning. Direkt trafikfarlig. Där bör anläggas en rondell med 4 infarter/utfarter, som gör korsningen betydligt säkrare.

2. Nedfarten från centrumanläggningen mot syd, vilken saknar trottoar. Här måste bilar, gående och skidåkare vintertid samsas. Tunneln längre ner måste få en gångvänlig ytbeläggning (grov sten idag) då fotgängare ofta går ut på vägen istället.

3. Dalsslingans väg är smal med dålig fri sikt i kurvor och saknar helt trottoar som skydd för gångtrafikanter och är inte anpassad för nuvarande biltrafik.

4. Vid skidcenter Syd är det tidvis mycket hård belastning av gäster och deras bilar som skapar trafikfaror för trafikanterna och barn i området. Här har också parkeringar upptagits av laddplatser för elbilar som medför begränsat antal tillgängliga parkeringar. Denna situation blir mycket värre när det nya området bebyggs och måste därför planeras på ett bättre sätt.

**Kommentarer till VA**

Vatten och avlopp är en kommunal verksamhet/skyldighet. När Idre Fjäll byggdes bildades en stiftelse bestående av Friluftsfrämjandet och dåvarande Idre Kommun. Idre Kommun har sedermera gått upp i Älvdalens kommun. Av någon anledning beslöts att Idre Fjäll själv skulle anlägga VA inom Idre Fjäll. Arbete har nu pågått i flera år att dokumentera kvaliteten på anläggningen för en framtida inlösen till Älvdalens Kommun. Detta måste genomföras innan all nybyggnation sker.

#### *2.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Begränsningen till 80 kvm och en lägenhet per fastighet motverkar planens mål om fler boenden. En nockhöjd på 9 meter möjliggör högre hus och därmed kan marken nyttjas mer effektivt när det kommer till antal bostäder och bättre möjlighet till ski-in/ski-out.*

*Ett grönområde är planerat mellan hus 304 och 305, detta är så brett som möjligt utan att påverka bostadsfastigheterna.*

*Buffertzon mellan hus 301 och föreslagna nya hus finns redan i form av prickmark, mark som inte får bebyggas. Att lägga in 80 meter buffertzon skulle begränsa kraftigt. Vägarna inom planområdet byggs och underhålls av Idre Fjäll. Synpunkter på korsningar och trottoarer utanför planområdet meddelas Idre Fjäll för att det ska kunna tas med i arbetet framåt. Inom planområdet kommer skoterförbud att gälla. Området kommer att anslutas direkt till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ett parallellt arbete med att överföra Idre Fjälls interna vatten- och avloppsnät till kommunen pågår.*

### 2.3 BRF GRÄNJESVÅLEN 3

Som förening representerande 28 medlemslägenheter i parhus lämnar vi följande yttrande.

- Vi har tidigare (maj 2022) svarat på AK KS 2021/00282. Samrådsyttrande Syd, en del repeteras därför.

- Karaktären av befintlig bebyggelse är friliggande stugor/hus eller parhus om ca 80-110 kvm totalt, oftast i en våning. Karaktären i det planerade området bedöms ändras mycket avsevärt till en mer stadslik höghusmiljö där utsikten inte kommer vara på naturen, utan på grannens höghus. Det har tyvärr förekommit att en del senare byggda högre hus skymmer för tidigare byggda, ofta lägre hus.. Den i många fall mycket fina utsikten är en av de saker som uppskattas mycket på Idre fjäll. Det påverkar flera av föreningens stugor.

- Vi yrkar att den maximala bygghöjden borde begränsas, lämpligen till under 6 meter nockhöjd men i undantagsfall till 9 m. Minsta byggyta och största byggyta bör minskas något samt antalet lägenheter inom en fastighet bör begränsas för att kunna behålla en karaktär av stugområde för fritidsboende. I den aktuella planen noterar vi att det verkar som att maxhöjden har sänkts till 9 meter i nockhöjd samt att högsta punkt ej ska få ligga högre än

656 m över nollplan (över havet får förmodas) i vissa områden, denna höjd är precis lika hög som markplan på närliggande hus.

- Vi yrkar att hänsyn ska tas till redan liggande detaljplan som finns i akt 2039-P42 från år 1988. Detaljplanen täcker flera delar av den nu föreslagna planen, där stipuleras enplanshus i det område som ligger söder om stugorna 301-307. Även om genomförandetiden kan anses ha gått ut på de obebyggda delarna så är det värt att notera att planen tillåter liknande typ av byggnader som övrig intilliggande bebyggelse.

- Flera av de planerade tomterna ligger i områden där det finns mycket vatten och marken är sank eller av sumpig. Planbeskrivningen anger att påverkan på vattendrag är liten. Av erfarenhet från att ha vistas mycket i markerna tror vi att avsevärd dränering eller ifyllnad kommer krävas för att torrlägga vissa fastigheter. Det kommer ha påverkan på hur vattnet rinner och det är viktigt att planera för att vatten kan rinna undan utan att skada fastigheter, byggnader och vägar vid kraftig snösmältning, skyfall och liknande.

- Det anges att vatten och avlopp kommer att kopplas på via Idre fjälls befintliga nät. På förekommen anledning yrkar vi att det bildas gemensamhetsanläggningar som förvaltas i samfällighetsform (med samfällighetsföreningar) för att säkerställa att kostnader för utbyggnad och drift av de nya anläggningarna inte hamnar på tidigare ägare av fastigheter inom Idre fjälls område.

Skulle avloppsnätet bli kommunalt ägt är det viktigt att debitering sker via kommunen och enligt taxor som är fastställda av kommunen, inte genom någon tredje parts försorg.

- Detsamma får yrkas om vägnätet inom området såvida det inte blir kommunalt. Blir vägarna enskilda ska dessa förrättas till gemensamhetsanläggnings och förvaltas i samfällighetsform (med samfällighetsföreningar). Vi noterar att kommunen i ett svar på Privatperson 1:s samt privatperson 2:s yttrande försöker förklara att kommunen inte har något ansvar för allmän plats (såsom vägar). Det får man anse missvisande då Älvdalens kommun är en av stiftarna i stiftelsen Idre fjäll.

- Några av de befintliga stugorna och sannolikt även de planerade husen ser ut att få betydligt sämre möjlighet till ski-in och ski-out än vad de har idag. Det bör beaktas då säljargumenten som används i planbeskrivningen är just goda ski-in- och ski-out-möjligheter.

#### *2.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

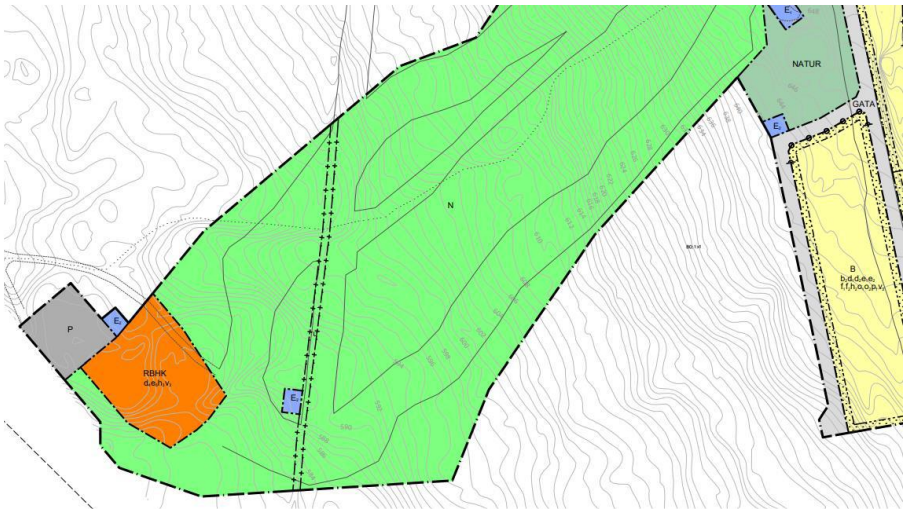
*Den föreslagna nockhöjden gör det möjligt att utnyttja marken effektivt, dvs. att öka antalet bostäder utan att exploatera mer mark. För att minska påverkan på utsikten har nockhöjden begränsats till 9 meter, och för ett område har en högsta nivå fastställts till 656 meter över havet.*
*Den äldre detaljplanen från 1988 har beaktats, men eftersom genomförandetiden har löpt ut och behoven har förändrats, uppdateras byggrätterna för att bättre möta dagens krav och förutsättningar. Byggbar mark har valts med hänsyn till våtmarksområden, och dagvattenhantering har planerats för att ta hand om vattenavrinning och skyfall. Planområdet kommer att anslutas direkt till det kommunala vatten- och avloppsnätet, vilket innebär att kostnader för anslutning regleras enligt kommunens taxor och inte kommer att belasta Idre Fjälls interna system. Vägar inom området kommer att byggas och underhållas av Idre Fjäll, på samma sätt som övriga vägar inom anläggningen. Ski-in/ski-out-lösningar har beaktats för att så många som möjligt ska kunna dra nytta av*

*denna funktion, även om förutsättningarna kan variera för vissa fastigheter och i något fall eventuellt försvåras.*

## 2.4 Ellevio

Ellevio har yttrat sig under samrådet och tidigare granskning. Sedan granskningen har planområdet minskats ner och en ytterligare granskning genomförs.

De synpunkter som Ellevio AB framförde under granskningen har till stort blivit tillgodosedda. Det går dock en 11kV kabel som ligger parallellt med 55 kV kabeln där ett tillkommande eller utökat u-område behöver tillföras detaljplanen, se kartbild. Via ledningskollen.se kan ni beställa kabelns läge i digitalt format.




Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

### *2.4.1 Älvdalens kommuns kommentar*

*Plankartan justeras i linje med yttrandet.*

# 3 Enskilda

## 3.1 Privatperson 1

Jag för fram mina åsikter om den ovan nämnda detaljplanen i egenskap av bostadsrättsinnehavare. Jag vistas på Idre Fjäll regelbundet sedan 1986, typ ett par månader om året.

1. Det står ingenting i planerna hur anläggning ska förvaltas. Min åsikt är att för varje nytt område som tillkommer bildas en samfällighet för vatten, avlopp, och vägar. Enligt principen ett område en samfällighet. Så att ägare till de färdigbyggda stugorna inte ska betala andras utgifter. I kommunen pågår en utredning om VA-nät. I all ära. Men innan den blir färdig bäst börja med enskilda samfälligheter.
2. I punkt 1.2 står det att planområdet ska innehålla 1300 bäddar byggda på 33 fastigheter. Alldeles för mycket i mina ögon. På alldeles för liten yta. Det ger stor påverkan på naturområdet.

Aritmetisk det är nästan 40 bäddar per fastighet. Jag hade svårt att tyda kartan då det en gång används begrepp fastighet och en gång enhet. Varför förekommer 12 m nockhöjd på kartan? Av planhandlingar framgår inte hur många parhus med 2 lägenheter blir det och hur många flerfamiljshus blir det. Område är präglat av små parhus. Att bygga flerfamiljshus passar inte till omgivningen som dominerar av parhus/fjällstugor. Karaktären av fjällstugor i området som ligger längre bort från centrum borde bevaras. Annars blir det som en sovstad utanför en större stad. Det kommer att se konstig ut. Folk kommer dit en gång men sedan kommer de inte flera gånger. De flesta vill bo på marken, framför allt barnfamiljer som är signum för Idre Fjäll. De barn som blir vuxna senare kommer tillbaka till Idre Fjäll om de var nöjda med vistelse som barn.

1. När det gäller höjden i nock ska det vara max 6 meter. Jag har varit än en gång i terrängen och konstaterar att allt som blir högre i nock än 6 meter kommer att påverka området på ett negativ sätt.

2. Miljökonsekvensanalys ska göras noga angående vatten och avlopp. Stiftelsen Idre Fjäll hotade för ett par års sedan att de kan strypa vattentillförseln till stugor i fall blir det brist på vatten. Samtidigt observerar vi att väldigt mycket vatten går åt snöproduktion.

Annars tycker jag inte att Ni har ändrat så mycket i den nya planen – i mina ögon – mest kosmetika.

**Jag hemställer:**

**Att Älvdalens Kommun beslutar enligt följande:**

1. För varje nytt område bildas en samfällighet för vatten, avlopp, och vägar.
2. Antal sängplatser begränsas till 400. Endast parhus ska byggas.
3. Höjden i nock ska det vara max 6 meter.
4. Miljökonsekvensanalys ska göras angående vatten och avlopp innan detaljplanen fastställes.

#### *3.1.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Vatten- och avloppssystemet kommer att anslutas direkt till det kommunala nätet, vilket innebär att det inte kommer att belasta Idre Fjälls befintliga system. Vägarna inom området kommer att skötas och underhållas av Idre Fjäll, på samma sätt som övriga vägar inom anläggningen.*

*Området planeras med fokus på att nyttja marken effektivt för att möta den ökande efterfrågan på boenden i området. Byggnadstyperna omfattar både parhus och flerfamiljshus, vilket skapar en variation av boendeformer och ökar tillgängligheten. För att minska den visuella påverkan placeras de högre byggnaderna (max 12 meter) längre ned i sluttningen.*

### 3.2 PRIVATPERSON 2

Undertecknade har haft stuga i Västbyn sedan 1987 o under denna tid följt utvecklingen på Idre fjäll. Detaljplaneområdet som nu ligger som förslag präglas fortfarande av ett för stort kommersiellt tänkande med för stora byggnader med ett för stort antal lägenheter i. Idre fjäll

måste fortsättningsvis behålla sin profil med byggnader i samspel med naturen o nuvarande byggnader i området. Det finns flertalet skräckexempel på hur illa det blir med stora mörkfärgade lägenhetskomplex mitt i den äldre husbebyggelsen. På nya Hjelmbacken har det byggts många nya hus där det har blandats upp i storlek och utseende vilket förefaller att kunna ge en trevnad i området. Genom att ge tillåtelse att bygga dessa stora lägenhetskomplex skapas en tråkig miljö, se hur det blev hos vår granne Himmelfjäll som vi passerar vid vår ankomst till fina Idre fjäll, hos dom försvann fjällkänslan, gör inte samma misstag här.

#### *3.2.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Vi förstår synpunkterna kring områdets karaktär och vikten av att behålla den fjällnära känslan som Idre Fjäll är känt för. Planen syftar till att möta efterfrågan på fler boenden, men vi har också arbetat med att placera byggnader och reglera byggnadshöjder så att de bättre smälter in i miljön. Planförslagets grundidé är att genom effektiv markanvändning möjliggöra större byggnader med flera lägenheter. Det kommersiella inslaget är en naturlig del av utvecklingen och bidrar till att skapa en attraktiv anläggning som erbjuder både boende och service, till nytta för både besökare och lokalbefolkning.*

### 3.3 PRIVATPERSON 3

Vi köpte fastigheten i juni 2019, enbart på grund av det fria och stilla läget samt den fantastiska utsikten och det syntes även på priset vi fick erlägga. Jag känner mig mycket oroad kring hur den nya byggnationen kommer att inverka på vår fria sikt och hela Dalsbyns karaktär. Värdet på vår fastighet kommer påverkas negativt och vi kommer inte vilja behålla den mht byggnationerna.

Mitt missnöje rör byggnadernas storlek och höjd. Det känns vansinnigt att förstöra denna fridfulla del av Idre Fjäll med högresta hus! Det ser ut som det kan tillåtas 9-12 meter byggnadshöjd och att det närmast oss kommer ligga en stor klunga med lägenhetshus. Vi kommer att se in i en huskropp! Den höga byggnadshöjden påverkar även kringliggande fastigheter. Detta förstör för alla de människor som idag har sina fritidshus i Dalsbyn. Det blir även biltrafik nedanför vårt hus.

Med detta i åtanke vill jag anmärka på byggnadshöjden och yrka för att inga höga lägenhetshus tillåts! Idre Fjäll är ett område som kännetecknas av låga, fristående, mindre byggnader i en till två plan. På senare år har man byggt ett par högre lägenhetshus och de delarna av Idre Fjäll börjar se ut som Lindvallen i Sälen. Är det vad vi vill ha i natursköna Idre Fjäll?

Jag vädjar att ni sänker tillåten byggnadshöjd avsevärt till maximalt två våningar och inte tillåter höga lägenhetshus. Om det absolut ska byggas lägenhetshus måste dessa förläggas i utkanten av området, närmast Pernillabacken, så de inte skymmer tidigare fastigheters utsikt.

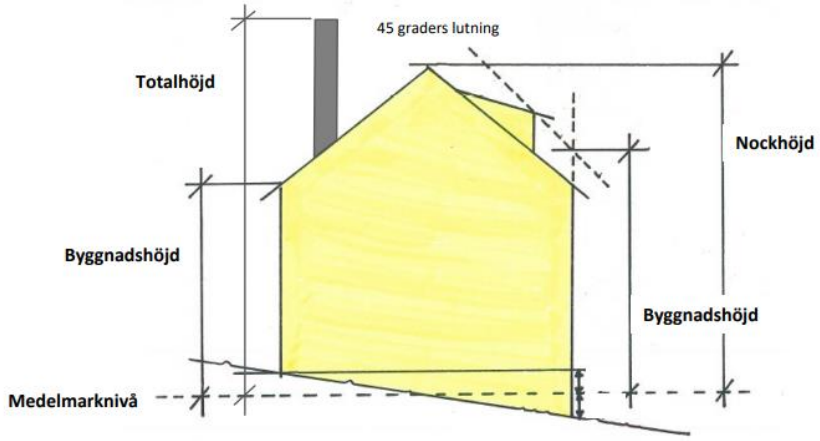
Ni ansvarar för att även framtida generationer får uppskatta lugnet och småskaligheten hos Idre Fjäll. Det är lätt att bygga nytt - men byggda fastigheter kommer ALDRIG att tas bort!

Vi vill inte ha ett nytt Skistar men nu ser det ut som att det är det vi kommer att få! Mycket tråkigt.

### 3.3.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR

*Vi förstår er oro över hur den föreslagna byggnationen kan påverka utsikten. Det är viktigt för oss att hitta en balans mellan utvecklingsbehov och bevarandet av de värden som gör Idre Fjäll till ett attraktivt område för både boende och besökare. Även om större byggnader innebär en viss förändring i landskapet, bidrar de till att skapa fler bostäder och en mer effektiv markanvändning jämfört med mindre byggnader.*

*Byggnadernas höjd regleras i plankartan genom en maximal nockhöjd, inte byggnadens totala höjd. Se nedan förklarande bild.*




## 3.4 PRIVATPERSON 4

- Bibehålla natur
  - För att bibehålla utsikt och känslan att vara nära naturen som är ett av Idrefjälls måtto ser vill vi säkerställa att de fastigheter som byggs närmast Dalsbyn är som befintlig bebyggelse dvs enplans eller suterräng och byggs med naturen. 9m är för högt.
  - Att bygga hus som är 12 m höga med 4-10 lägenheter kommer förstöra både för mycket av naturen men också känslan av området.
  - Avverkning, vi ser det av största vikt att bibehålla så mycket av den befintliga miljön som möjligt

- Trafik & åtkomlighet
  - Ski-in ski-out är en viktigt för oss och Idrefjäll attrahera hyresgäster vintertid, för värdet på vår stuga. Med den nya bebyggelsen kommer de vägar vi tar till pist hindras av hus och större vägar hur säkerställer ni att de stugor som idag har ski in ski out även i framtiden kommer ha detta? Vill se en plan även för detta?
  - Enligt ritning kommer vägar och genomfarter gå igenom och runt Dalsbyn detta kommer innebära mer trafik och människor i området vi vill att genom fart till all ny bebyggelse dirigeras nedanför Dalsbyn via Syd center och inte genom Dalsbyn.

- Inte bara fastigheter vi vill se en tydligare plan för pist & snöläggning runt Dalsbyn och de nya områdena
    - Hur når vi Dals liftstation från vår fastighet när de vägar vi använder idag enligt plan är bebyggda.
    - Ser inte heller hur man tar sig från Dals till Syd när den nuvarande liften ersatts av hus?
    - Med fler gäster i Dals och runt syd behövs också ökade insatser med snölägganing som snökanoner etc idag mest natursnö och högsäsongsveckor stängs av snabbt pga uppåkt och snöbrist.
    - Mer lift kapacitet och modernare / snabbare liftar behöves i området Dals för att den ökade mängden gäster snabbt ska kunna ta sig upp i systemet och inte alla vara beroende av gondolen.

- Service
    - Redan idag med befintligt antal gäster finns det problem med tex, miljöstationer både att de ej har rätt kapacitet vid högsäsong men också tömningar. En del miljöstationer plats är även störande för närliggande fastigheter med skräp etc. Det första man ser när man kör in till Dalsbyn är en sopstation. Med ännu fler fastigheter och gäster måste detta förbättras avsevärt.
    - Ofta får man ringa och be om skottning för gäster hur bemannar ni för att kunna skapa framkomlighet till parkeringar etc med ännu fler fastigheter när vi redan idag får vänta för att nå stugan.

#### *3.4.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Den föreslagna nockhöjden möjliggör en effektiv markanvändning genom att skapa relativt många bostäder på en mindre yta, vilket gör det möjligt att öka antalet bostäder utan att behöva exploatera mer mark. Ski-in/ski-out har beaktats i planeringen, och målet är att ge så många som möjligt tillgång till detta, även om vissa fastigheter kan få förändrade förutsättningar som kan påverka tillgången negativt.*

*Trafiken kommer att ledas via Sydcenter, och den tidigare alternativa vägen genom Dalsbyn är inte längre en del av planen. Istället planeras naturmark på den plats som tidigare var tänkt att vara gata, för att undvika ökad trafik genom Dalsbyn.*

*Det finns även planer på att bygga en ny pist mellan Dals och Syd. Denna pist ingick i ett tidigare planförslag och bedöms nu ha stöd i gällande planer. På sikt övervägs även att bygga en sittlift mellan Dals och toppområdet. Den lift som tas bort planeras att monteras upp mellan Sydgondolen och Sydcenter.*

*Planförslaget kommer att kompletteras enligt yttrandet från Nodava, med en mer tillgänglig plats för avfallshantering. I takt med att Idre Fjäll utvecklas kommer även planering för nya behov av snöläggning och snöröjning att fortsätta.*

## 3.5 Privatperson 5

**Höjd på byggnadsverk**

*Siktlinjer*

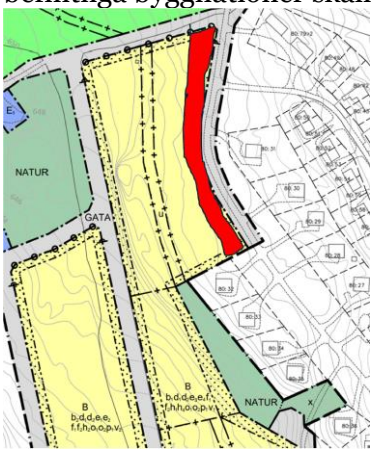
Förslagen byggnadshöjd för området (h1, h4 om 9 meter respektive 656 meter över angivet nollplan) närmast befintligt redan detaljplanerat och bebyggt område är för högt. skapar skymd siktlinje mot väster för befintligt boendeområde, Dalsbyn.

*Helhetsperspektiv av området Dalsbyn*

Ur ett helhetsperspektiv av området (Dalsbyn) så matchar det inte redan befintligt bebyggelse då det i sin detaljplan endast tillåter enplansbyggnader med max 4 meters byggnadshöjd och endast ett plan är tillåtet.

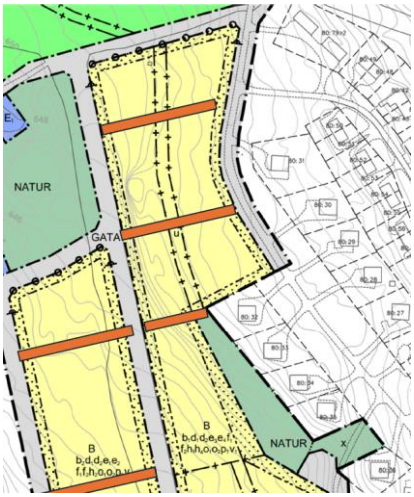
*Förslag om byggnadshöjd skall godkännas*

Om byggnadshöjd om 9 meter skall godkännas bör naturområde planeras i norra delen av området precis som det är gjort i det södra. Se nedan röd markerat område, allt för att inte befintliga byggnationer skall få skymd siktlinje av bebyggelse.




*Parkmark och mark för omhändertagande av dagvatten*

I området finns ingen mark planerad i väst/ostligriktning för möjlighet till diken (dagvatten och smältvatten omhändertagande. Uppläggning av snö vid plogning, sen nedan röd markerat område.



#### *3.5.1 ÄLVDALENS KOMMUNS KOMMENTAR*

*Genom att tillåta högre byggnader kan fler bostäder skapas utan att ytterligare mark behöver exploateras. För att minska påverkan på utsikten har den maximala nockhöjden begränsats till 9 meter, och en högsta nivå på 656 meter över havet har fastställts för ett specifikt område.*

**Granskningsutlåtandet utfört av**

Johan Olsson
Planarkitekt
Älvdalens kommun

Mattias Estenberg
Planarkitekt
Älvdalens kommun