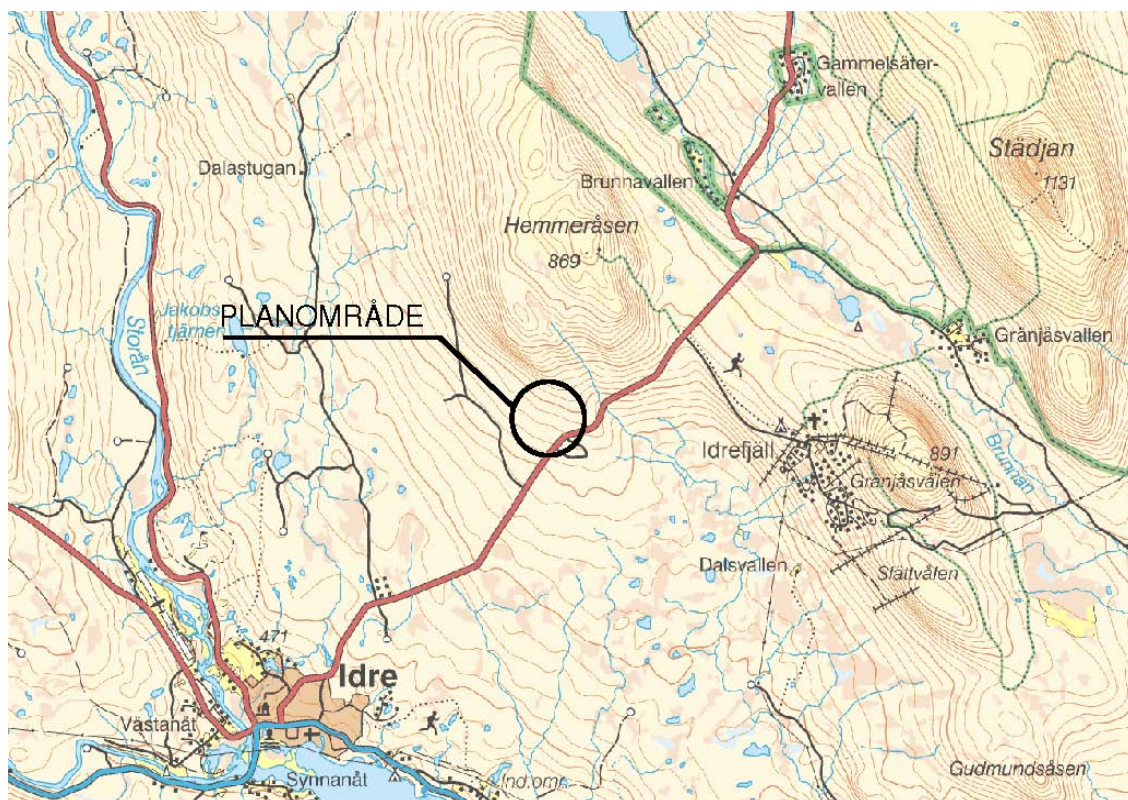


Godkännande: 2017-02-14
Antagande: 2018-03-05
Laga kraft: 2018-04-24



Detaljplan för
Område Saturnus (Plan 1)
Idre Himmelfjäll
(del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun
Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Område Saturnus (Plan 1) Idre Himmelfjäll, (del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun, Dalarnas län, upprättad i April 2017, reviderad i oktober 2017

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Plankarta med bestämmelser Illustrationsplan Planbeskrivning Geoteknisk utredning Naturvärdesinventering
-------------------	--

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Befintlig tillfart mot toppen, som idag går genom tomtområde vid Toppheden, ersätts med en ny tillfart. Den nya tillfarten behövs för skötsel och tillsyn av högvattenreservoar, damm, pister, liftar och snökanonsystem. Vidare kan aktiviteter tillskapas på högsta toppen sommartid som därför behöver nås med bil. Området längs nya vägen är dessutom lämpligt för tomter. Genom planen tillskapas byggbara tomter i högt pistnära läge.

Marken vid befintlig torrlagd damm, som aldrig nyttjas, skall återställas. Öster om området finns förberedda framtida pister. Befintlig anslutning till allmänna vägen avses utföras som rondell för att underlätta för genomfartstrafik och avfart/utfart. Anslutningens utformning behandlas ej i detta planärende.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning, norr om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.
Areal	Planområdets areal uppgår till cirka 14 ha.
Markägoförhållanden	Planområdet är i enskild ägo och huvuddelen ägs idag av Idre Himmelfjäll Mark AB. Del av vägområdet (väg 1063) i planområdet södra del ägs av Sveaskog AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gällde inledningsvis översiktsplan för Älvdalens kommun, antagen 1994-06-27. I översiktplanen anges bl.a. "en övergripande målsättning för den turistiska bebyggelseutvecklingen inom Idre socken är en stark utveckling av turismen".

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

Visionen om Idre Himmelfjäll föddes 1987. En Masterplan upprättades av International Alpine Design i Colorado. Denna plan har sedan dess legat till grund för utvecklingen och förankrats i olika översiktliga plandokument och detaljplaner. Planen omfattar ca 8000 bäddar på Idre Himmelfjäll. Totalt omfattar Hemmeråsen ca 2000 ha vara 500 ha utgör pist/lift-områden. Nu aktuella detaljplaner utgör en del av denna plan.

Detaljplaner

I anslutning till området ligger en detaljplan för första delen av Idre Himmelfjäll, "Toppheden". Den ursprungliga planen var upprättad av SWECO FFNS AB 2008-02-12. En ny detaljplan upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB juni 2009, för att anpassa området till den tidigare nämnda masterplanen. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2009-12-14.

Detaljplan för skidområdet upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB maj 2010 för att planlägga skidområde och skidliftar. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2010-06-21. En översyn av detaljplanen för pister och liftar kommer att ske då dessa i pågående utvecklingsarbete justerats.

Detaljplan för Maskulla-området upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-12-19.

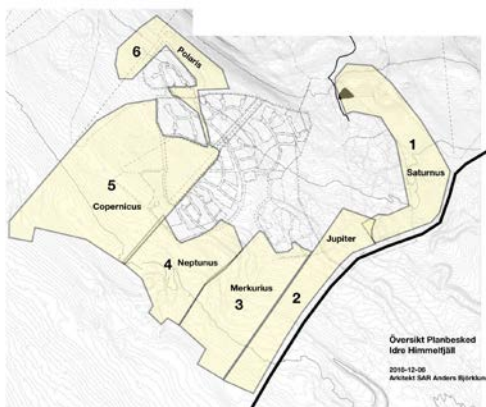
Detaljplan för sammankoppling med Idre Fjäll upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-09-26.

Detaljplan med syfte till att omdisponera befintlig byggrätt för handels- resp. hotellverksamhet samt avfallshantering i en mindre del av den befintliga detaljplanen för Toppheden har upprättats av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av Miljö- och byggnadsnämnden 2012-12-12.

Ändring av detaljplan upprättad av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB syftar till att omdisponera befintlig byggrätt för del av tomt som med tanke på höjdskillnaden är olämplig. Denna plan antogs av kommunstyrelsen 2015-03-17.

Ändring planbestämmelsen för Maskullaområdet upprättad av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB syftar till att minska fastighetsstorlek. Denna planbestämmelse antogs av Kommunfullmäktige 2016-10-03.

För området Himmelfjäll har en serie detaljplanearbeten påbörjats. 6 av dessa avser att möjliggöra utbyggnad med boende, handel mm. Den sjunde avser justeringar av pister och liftar.



Översikt planområden

Kommunala beslut

Älvdalens kommun har 2017-02-14 beslutat att planarbetet för rubricerad plan och övriga 5 detaljplaner för boende och handel får påbörjas. För detaljplan nr 7 om pister och liftar har Älvdalens kommun 2017-03-14 beslutat att arbetet får påbörjas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Rennäringen i planområdets närhet

Planområdet berörs inte direkt av rennäringens intressen men söder om planområdet finns såväl flyttled för ren som en svår passage. Exploateringen av Hemmeråsen för fritidsändamål är en del av Idre överenskommelsen från 1993. Renar kommer att vistas inom området. Idre sameby motsätter sig ev skadeståndsanspråk. Det är därför lämpligt att Idre Himmelfjäll AB fortsätter med information i köpekontrakten vid försäljning av fritidstomter, där det tydligt framgår att fastigheter ligger inom ett område där renar är vana att vistas och att inga skadeståndsanspråk kan resas mot renägarna. Utbyggnaden av Idre Himmelfjäll sker i samförstånd med rennäringen.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och även inom riksintresse för friluftslivet. Utvecklingen av Himmelfjäll kommer att stärka friluftslivet och kommer att öka människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. I begränsad omfattning kan en ökning av friluftslivet påverka omgivande naturområden.

Söder om Himmelfjäll finns riksintressen för rennäringen. Utvecklingen av Himmelfjäll sker i nära samråd med Idre Sameby. Ett samiskt center kommer också att uppföras för att skapa möjlighet för att informera en bred allmänhet om rennäringen.

Topografi och vegetation

Marken inom området sluttar kraftigt ned mot väg 1063. Området utgörs av fast hedmark med i huvudsak tall-och granskog. Planområdet saknar helt bebyggelse.

I nordvästra delen av planområdet har skogen avverkats. En särskild naturvärdesinventering av hela området, genomförd av TaigaEkologerna, har kartlagt naturvärden inom Himmelfjälls-området.

I norra delen av planområdet finns en äldre utgrävd men torrlagd damm. Dammen har ej längre någon funktion och ursprunglig mark skall återställas.

Längs stora delar av föreslagen väg finns en befintlig väg som använts vid avverkningar. Nivåskillnaden inom området uppgår till ca 80 meter, från 710 möh i planområdets norra gräns och ner till 630 möh vid södra gränsen.

I områdena uppe på Hemmeråsen finns delvis gammelskog som skall värnas. Den trolska naturen tillsammans med tillkommande bebyggelse skall värna det unika och profilerade området. Designprogram finns framtaget.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av morän med inslag av block.

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

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

En kompletterande geoteknisk undersökning har genomförts av SWECO VBB 2007-09-07.

I samband med att ledningsarbeten med tillhörande grävningar genomförts inom området har kunskapen om markens beskaffenhet ökat. Marken har god beskaffenhet och generellt kan sägas att ju högre upp man kommer i sluttningarna ju närmare fast berg kommer man. I de övre delarna av Polaris-planen bedöms berget ligga nära ytan.

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

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

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

Radon

Markradonmätningar har genomförts i planområdet.

De uppmätta värdena varierade mellan 4-12 kBq/m³. Markområden klassas ur radonsynpunkt som lågradonmark (0-10 kBq/m³), normalradonmark (10-50 kBq/m³) eller högradonmark (>50 kBq/m³).

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. I planområdets mittersta del passerar en äldre postväg belägen på naturmark.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden Bebyggelsen är tänkt att ha ett gemensamt formspråk för att ge området intryck av en enhetlighet. Tanken är att en viss ordning ska kunna leda till en starkare identitet och ökad trivsel. Fasader ska därför utföras huvudsakligen i trä och ges en mörk matt färg. Tak skall beläggas med matt svart eller matt grå tegel- eller betongpannor alternativt takbeläggning av vegetativ art. Byggnader för Handel får förses med plåt profilerad som tegel. Tak skall ha lutning 23 till 30 grader.

Souterrängvåning skall anordnas om marken lutar mer än 1,5 meter där byggnaden placeras. Byggnader skall generellt anpassas till terräng och uppfyllnader undvikas.

För att värna det unika med områdets natur och profil skall stor vikt läggas vid utformningen av byggnader. Designprogram finns framtaget. Avsikten är att tillkommande byggnader skall följa de principer som anges i programmet. Designprogrammet kommer att knytas till de avtal som tecknas vid försäljning av tomter.

Bostäder (B)

Detaljplanen innehåller bostadsenheter med friliggande fritidshus.

Fritidshustomter skall i det nordligaste kvarteret vara minst 1150 m² samt inom övriga kvarter minst 1000 m².
Max 1 huvudbyggnad/fastighet.

Bostadshus får uppföras med högsta byggnadshöjd på max 8 meter i det nordligaste kvarteret på 6 fastigheter respektive 8 meter i det sydligaste kvarteret (lägenheter/hotell). Souterrängvåning får anordnas. Loft får inredas. För övriga fastigheter är högsta tillåten byggnadshöjd max 6 meter.

Uthus på tomtmark får ha en högsta byggnadshöjd på max 3 meter och vara max 40 kvm.

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och 4,5 meter från gräns mot angränsande bostadsfastighet. Uthus får placeras 1 meter från fastighetsgräns.

Enskild byggnad i norra kvarteret får ha en byggnadsarea på 140-300 m². Max 2-5 lgh/fastighet. I kvarteren söder därom 120-250 m² och 1-2 lgh /fastighet.

I sydligaste kvarteret (H) får kommersiell handel anordnas.

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

Profilprogram

Det är av stor vikt att tillkommande bebyggelse inom Idre Himmelfjäll ges en arkitektoniskt genomarbetad profil i såväl form, design, färg och materialval. För att värna det unika med områdets natur och profil skall stor vikt läggas vid utformningen av byggnader. Designprogram finns framtaget. Avsikten är att tillkommande byggnader skall följa de principer som anges i programmet. Designprogrammet kommer att knytas till de avtal som tecknas vid försäljning av tomter.

Högvatten- reservoar (V)

Ett område för högvattenreservoar finns avsatt i norra delen av planen. Högsta byggnadshöjd får vara 3 meter.

Handel (H,P)

Område för handel och parkering. Handel och aktiviteter får ej störa boende. Max byggnadshöjd får vara 8 meter.
Max byggnadsarea är 25% av fastighet.

Naturområde (NATUR)

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

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

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

Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus).
Material och färgsättning lika övrig bebyggelse.

Strandskydd

Öster om planområdet finns på ca 60 meters avstånd från bostadskvarteren en mindre bäck/dike som har strandskydd. Strandskyddet avses bibehållas inom natur men hävas inom kvarter. Utbyggnaden av det aktuella området, Hemmeråsen, för turism är enligt miljöbalken kap 7 § 18c att betrakta som ett starkt allmänt intresse, eftersom det i dagsläget inte finns några möjliga alternativa placeringar av anläggningar för alpin skidturism. Strandskyddet hävs inom kvartersmark för bebyggelse och allmän plats gata. Området längs vattendraget ingår i gällande plan för pist/liftrar. Denna plan kommer att uppdateras och i denna uppdatering kommer bäcken att ingå i område som läggs ut som Natur. Livsvillkoren för växter och djur bedöms ej påverkas negativt.

Skidbacke med lift (N)

Mark i anslutning till pister och lifter avsett för skidborg. Skidliftar och

liftstationer får anordnas inom området.

Liffförbindelse till Idre Fjäll

I framtida utbyggnad finns i detaljplan planerad liffförbindelse med Idre Fjäll öster om planområdet. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-09-26.

Service/ fritidsaktiviteter

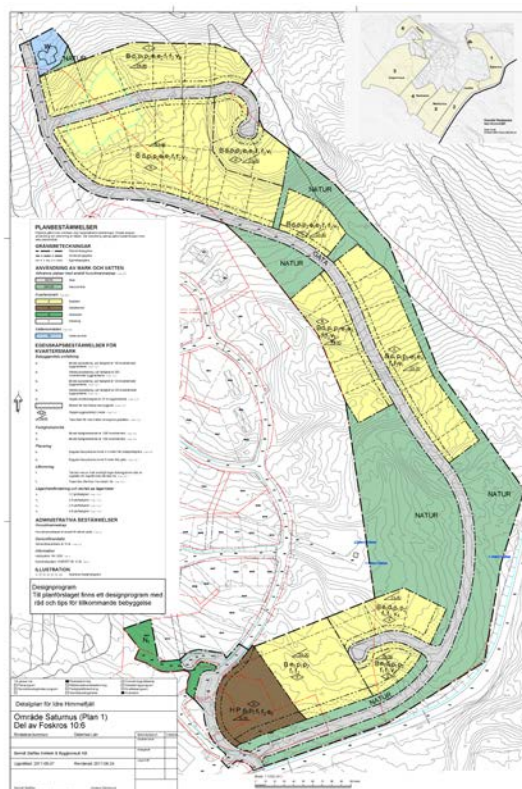
Idre Himmelfjälls centrumområde kommer att ligga omedelbart sydväst om planområdet. Centrumområdet kommer att innehålla både kommersiell och offentlig service som behövs för Idre Himmelfjäll. Centrumområdet ingår även i kommande detaljplaner för Saturnus och Merkurius som nu är under handläggning i kommunen och beräknas antas våren 2018.

På sikt kan ytterligare centrumområden och aktiviteter tillskapas.

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

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

Planområdet inom Idre Himmelfjäll



Saturnusplanen

Tillgänglighet

Området sluttar kraftig ned mot söder, vilket gör att det är svårt att tillgodose full tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering inom tomtmark kan emellertid placeras nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade. Tillgängligheten i övrigt prövas i samband med bygglov.

Vägar och trafik	Genom området går en grovbruten väg som avses utvecklas till en farbar året runt väg. Anslutning sker till befintlig väg mot toppen i norra delen av planområdet. I söder ansluter vägen till utfart mot allmänna vägen. Längs allmänna vägen tillskapas en parallellväg ca 20 meter från allmänna vägen för matning till lokala aktiviteter. Området mellan allmänna vägen och parallellvägen skall nyttjas för skoterspår och skidspår.
Vägområde	Vägområde skall vara 12 meter brett och ge plats för gata samt skidspår/gångtrafik och skotertrafik. Parallellväg till allmänna vägen ligger 20 meter från allmänna vägen. Utformningen av anslutning mellan lokalgata och allmänna vägen studeras separat.
Buller	För väg 1063 öster om planområdet har en begränsad trafikflödesmätning gjorts. När den aktuella trafikmängden ställs mot avståndet till närmaste bebyggelse innebär inte trafikmängden några bullerproblem. Efter samrådet har dessutom föreslagna bostadskvarter kompletterats med ett 10 meter brett prickmarksområde mot matarvägen. Vidare har ett naturområde på 10 meter föreslagits mellan kvarter och matarväg. Det innebär att avståndet från vägmitt på väg 1063 till närmast tänkbara bostadshus blir ca 50 meter och därmed utgör buller inget problem enligt de schabloner Trafikverket har för beräkning av buller.
Gång- och cykeltrafik	Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet. Sommartid kan skidpisten även nyttjas för gångtrafik samt mountainbike.
Parkering	Parkeringar för respektive fastighets behov skall lösas inom kvartersmark.
Kollektivtrafik	Väg 1063 trafikeras av Dalatrafik. Nya busshållplatser kan anläggas på båda sidor om väg 1063 eller på planerad parallellväg vid centrum.
Störningar	Skyltad hastighet på väg 1063 är 70 km/h. Trafiken är måttlig men störande trafikbuller kan ändå uppstå. Den planerade bebyggelsen ligger som närmast ca 50 meter från vägen och kommer inte att störas av buller från fordonstrafik. Bullerfrågorna bör dock beaktas vid projektering.
Teknisk försörjning	
El	Planområdet kommer att anslutas till Ellevios ledningsnät. Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus). Material och färgsättning lika övrig bebyggelse.
Vatten och avlopp	Vattenförsörjning till bebyggelsen i planområdet kan ske med borrade brunnar i Fjällbäcken och Toppheden. En nybyggnad av dricksvattenreservoar (högreservoar) planeras att ske i övre delen av Saturnus. På längre sikt planeras för en ny vattentäkt med tillhörande vattenverk i Idre som ska ha erforderlig kapacitet för hela området, ca 24 000 personer.

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

Huvudman inom kommunalt verksamhetsområde är Älvdalen Vatten och Avfall AB (ÄVA).

Exploateringsavtal upprättas mellan Himmelfjäll och huvudman för anslutningar utanför verksamhetsområdet.

Inom planområdet kan lägenheter och boende tillskapas som tillsammans med Handel motsvarar ca 1000 pe.

ÄVA AB bygger, äger och förvaltar det nät som byggs ut.

Grundvattennivån har översiktligt bedömts ha tillräcklig kapacitet och genomströmning för att försörja bostäderna. Vattenförsörjningen till bebyggelsen i planområdet kan ske med borrad brunn i Topphedenområdet.

Reningsverket vid Idresjön har byggts ut och har en kapacitet som täcker planerade utbyggnader.

I norra delen av Himmelfjällsområdet ingår i planen Saturnus en utbyggnad av vattenreservoar. Möjlighet finns också att tillskapa ytterligare borrhål för vatten. Färskvattentillgången räcker ej för att tillgodose behovet av brandvatten. I samband med utbyggnaden av snökanonvatten finns en lösning på tillgången av brandvatten genom att en damm tillskapas.

Inom planområdet är det tänkt att ÄVA AB bygger ut och bekostar vatten och avloppsledningsnätet. Innan utbyggnad sker inom planområdet ska därför avtal mellan exploatör och kommunen klargöra de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för anslutning.

Bygglov kommer ej att ges förrän va kommit till stånd inom respektive område.

Yt- och dagvatten

Dagvatten i området är tänkt att omhändertas lokalt. Marken i planområdet har goda möjligheter till infiltration. Dagvattendiken planeras därför inom allmän platsmark.

Värmeförsörjning

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

Avfallshantering

För planområdet skall en gemensam återvinningsstation anläggas vid södra avfarten från allmänna vägen.

Övrigt Brandskydd

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

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

Inverkan på miljön

Planförslaget innebär att området ändras från obebyggd naturmark till ett fritidshusområde med skidpist och liftar. Planen innebär att gator och teknisk försörjning (vatten och avlopp, el, tele) byggs ut. Marken vid en före detta damm i norr återställs.

Stadsbild och landskapsbild

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

Vatten

Kommunalt avlopp kommer att försörja området och dagvatten kommer att tas om hand lokalt. Ytterligare bebyggelse innebär en ökad förbrukning av vatten men med liten påverkan på den omgivande miljön.

Luft

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

Naturmiljö

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

Rekreation och friluftsliv

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

Buller

Ökad trafik till planområdet medför en viss bullerpåverkan. Trafikbuller från väg 1063 mot den planerade bebyggelsen bedöms inte överskrida gällande riktvärden. Som närmast ligger den planerade bebyggelsen ca 50 meter från väg 1063 och högt i förhållande till vägbanans nivå. Ett visst buller kommer från den planerade skidliften men den bedöms inte överskrida de nivåer som innebär oacceptabel bullerstörning.

Förslag till åtgärder

- Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt anpassas till terrängen. Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning.
- Vägbankar ska utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.

Slutsats av planens konsekvenser

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

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

Konsekvenser för befintliga fastighetsägare inom eller i närheten av planområdet kan vara en ökad trafikmängd, ändrat andelstal i gemensamhetsanläggningar, ändrande eller upphävande av servitut m.m.

Fastigheten Idre 83:44 som i gällande plan är utlagd för bostadsändamål överförs till Pist/Liftområde.

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



Saturnusplanen mot allmänna vägen

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen har varit utställd för samråd under sommaren 2017 för att kunna antas under våren 2018.
Huvudman	Huvudmannskapet för allmänna platser i området är enskilt i form av gemensamhetsanläggning. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Skäl till detta är att området är av fritidshuskaraktär.
Genomförandetid	Genomförandetiden utgår 15 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Idre Himmelfjäll Mark AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för

genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören Idre Himmelfjäll Mark AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning	ÄVA AB och Ellevio bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet.
Vägar och parkeringar	Idre Himmelfjäll Mark AB bygger erforderliga vägar och parkeringar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt Idre Himmelfjäll AB har i ett tidigt skede sökt fastighetsbildning detaljplanerna Saturnus, Jupiter, Mercurius och Polaris. Denna förrättning innefattar också en översyn av servitut, gemensamhetsanläggningar, förändringar av bef servitut mm. Arbetet pågår redan. De första kontakterna togs i februari 2017. Idre Himmelfjäll AB har också träffat överenskommelse om de ekonomiska villkoren för Lantmäteriets arbete. Här följer en sammanfattning av några övergripande fastighetsbildningsfrågor där vi är överens med Lantmäteriet i Mora om upplägget.

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

Idre Himmelfjäll AB har ansökt om detta och bekostar förrättningen.

Vägsservitut kommer att behöva ändras eller upphävas för att lösa tillfarter. Idre Himmelfjäll AB har ansökt om detta och bekostar förrättningen.

För samtliga planer gäller enskilt huvudmannaskap.

Gemensamhetsanläggningar skall bildas för allmänna platser. Dessa platser kommer att förvaltas av samfällighetsföreningar enligt överenskommelse med Lantmäteriet i Mora.

VA-nätet byggs ut och bekostas av ÄVA AB. Fastighetsägarna betalar anslutningsavgifter för detta. ÄVA AB äger ledningarna fram till tomtgräns.

Avfallsstationen vid matarvägen i söder skall utgöra gemensamhetsanläggning.

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

AB:s mark tas bort och ersätts.

Mellan kommunen och Idre Himmelfjäll AB finns planavtal om genomförandet av planerna med Idre Himmelfjäll AB som exploatör. Avtal finns med Nodava om VA för Mercurius. Liknande avtal är under upprättande för övriga områden. Idre Himmelfjäll AB står affärsrisken för VA i enlighet med tidigare avtal.

Gemensamhetsanläggning

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Befintliga gemensamhetsanläggningar kan även behöva omprövas. Idre Himmelfjäll Mark AB ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning.

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

Fastighetsredovisning, Grundkarta

En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Jan Wingstedt kartkonsult och levererats i april 2017. Dessa handlingar ligger till grund för samråd.

Samråd

Med anledning av samrådsutställningen sommaren 2017 har ett antal mindre justeringar/kompletteringar gjorts av planförslaget. Planförslaget har kompletterats med en öppning i ett av de nordligare kvarteren för att möjliggöra ski-in. Vidare har det sydligaste kvarteret kompletterats med ett 10 meter brett område med prickmark. Ett naturområde har lagts in mellan kvarter och matarväg. Området i söder har också delats upp i 5 enskilda tomter och ett större område för boende. Området för vattenreservoar har utökats något. Detaljplanen beräknas antas våren 2018 av kommunfullmäktige.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Under program och skiss-arbetet har kontinuerligt samråd skett med företrädare för kommunen samt planarkitekt Johan Olsson, Älvdalens kommun.

Idre 2017-11-11

BERNDT STAFFAS ARKITEKT & BYGGKONSULT AB
Berndt Staffas

IDRE HIMMELFJÄLL AB
Arkitekt SAR Anders Björklund

180113-2