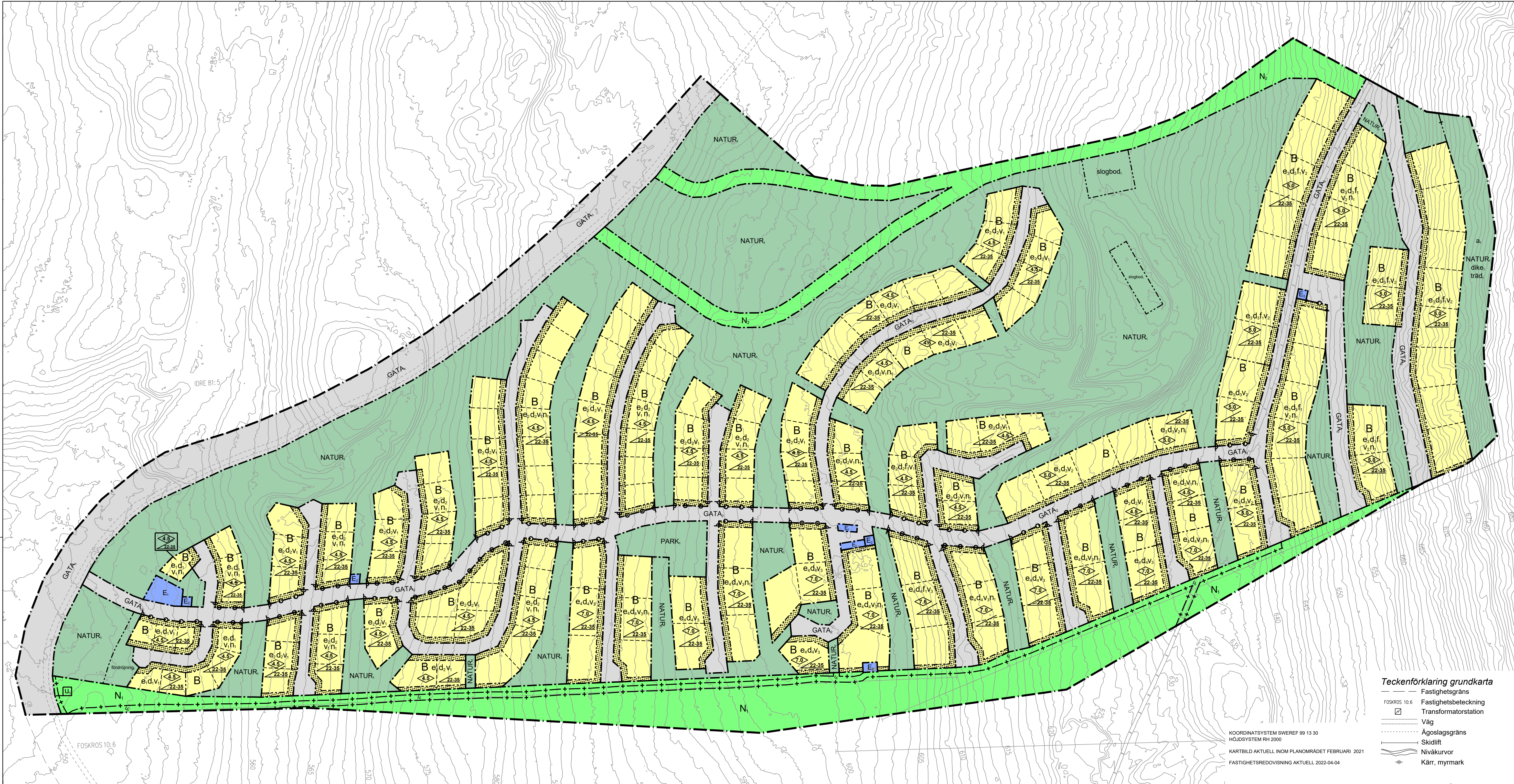




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA: Huvudgata
- GATA: Lokalgata
- PARK: Park
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B: Bostäder
- E: Källsorteringsstation
- E1: Transformatorstation
- N: Skidbacke
- N1: Skid- och skoterstråk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- slogbod, dike, förröjning: Slogbod får uppföras. Dike för avledning av dagvatten ska anordnas. Dammen för omhändertagande av dagvatten ska anläggas som kan fördröja minst 188 kubikmeter dagvatten.

Mark och vegetation 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- träd: Åtgärder som kan skada träd får inte vidtas annat än av säkerhetsmässiga skäl, med undantag av anläggande av dike, för avledning av dagvatten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e1: Minsta respektive största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 respektive 120 kvadrater per fastighet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadrater.
- e2: Minsta respektive största byggnadsarea för huvudbyggnad är 80 respektive 160 kvadrater per fastighet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadrater.
- e3: Minsta respektive största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140-250 kvadrater och 50 kvadrater för komplementbyggnad per fastighet för friliggande bebyggelse. Minsta respektive största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70-130 kvadrater och 25 kvadrater för komplementbyggnad per fastighet vid parhusbebyggelse.
- e4: Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean.

Marken får inte förses med byggnad

- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd är 3 meter för komplementbyggnad.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen.

Fastighetsstorlek. 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- d1: Minsta fastighetsstorlek är 750 kvadrater.
- d2: Minsta fastighetsstorlek är 950 kvadrater.
- d3: Minsta fastighetsstorlek är 1900 kvadrater för friliggande bebyggelse och 800 kvadrater för parhusbebyggelse.
- d4: Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadrater.

Placering 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet och minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän plats NATUR. Huvudbyggnad får dock placeras i gräns mot angränsande bostadsfastighet om det byggs samordnat.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet och minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän plats NATUR.

Utformning 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- f1: Sutturgrävning ska anordnas.
- Inom kvartersmark för bostäder (B) får komplementbyggnad inte inrymma boende.
- Inom kvartersmark för bostäder (B) får huvudbyggnads längsida vara max 3 gånger längden av byggnadens kortsida.
- Inom kvartersmark för bostäder (B) ska tak vara sadeltak av matt svart/grå tegel-/betongpannor, matt svart/grå tegelprofil eller falsad plåt, träklivor eller takbeläggning av vegetativ art. Mörka solpaneler får uppföras på tak.
- Inom kvartersmark för bostäder (B) ska fasad utformas i huvudsak i trä och ges en mörk matt färg typ svart, grå, vitlölj eller mörkbrun.

Utförande 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

- Inom kvartersmark för bostäder (B) ska huvudbyggnad uppföras i ett radonskyddat utförande.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

- v1: 1 lägenhet per fastighet.
- v2: 1-2 lägenheter per fastighet för friliggande bebyggelse och 1 lägenhet per fastighet för parhusbebyggelse.

V1 4-8 lägenheter per fastighet

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

- Inom kvartersmark för bostäder (B) ska 0,0375 kubikmeter stenlista per kvadratmeter takyta anläggas för hantering av dagvatten inom egen fastighet.
- n1: Avskärande dike för dagvatten ska anordnas inom varje fastighet.

Stängsel och utfart. 4 kap. 9 §

- Körbar förbindelse får inte finnas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 7 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

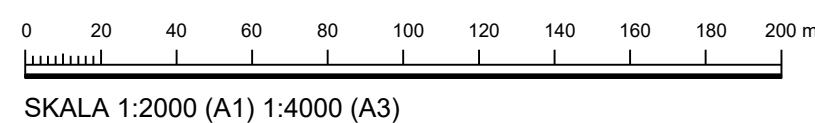
- a1: Marklov krävs även för fallning av träd.

Markreservat 4 kap. 6 §

- u1: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns



SKALA 1:2000 (A1) 1:4000 (A3)

Till planen hör:		☒ Planbeskrivning	☒ Granskningsutlåtande
☐ Planprogram	☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☐ Gestaltungsprogram	
☐ Samrådsredogörelse program	☒ Fastighetsföretäckning	☐ Kvalitetsprogram	
☐	☒ Samrådsredogörelse	☒ Illustration	
Detaljplan för Idre Himmelfjäll, Cressida del av Foskros 10:6			
Älvadalens kommun	Dalarnas län	Beslutsdatum	Instans
		Planbesked	
		2020-02-11 § 34	KS
Upprättad av Mavacon AB		Beslut om samråd	
		2021-03-16 § 52	KS
Upprättad 2022-04-11	Reviderad	Beslut om antagande	
		2022-06-07 § 73	KF
		Laga kraft	
		2022-07-02	
Marina Fyhr planeringsarkitekt		Mathias Westin planarkitekt	IDP-2022-01
			Plan- och bygglagen (2010:900)

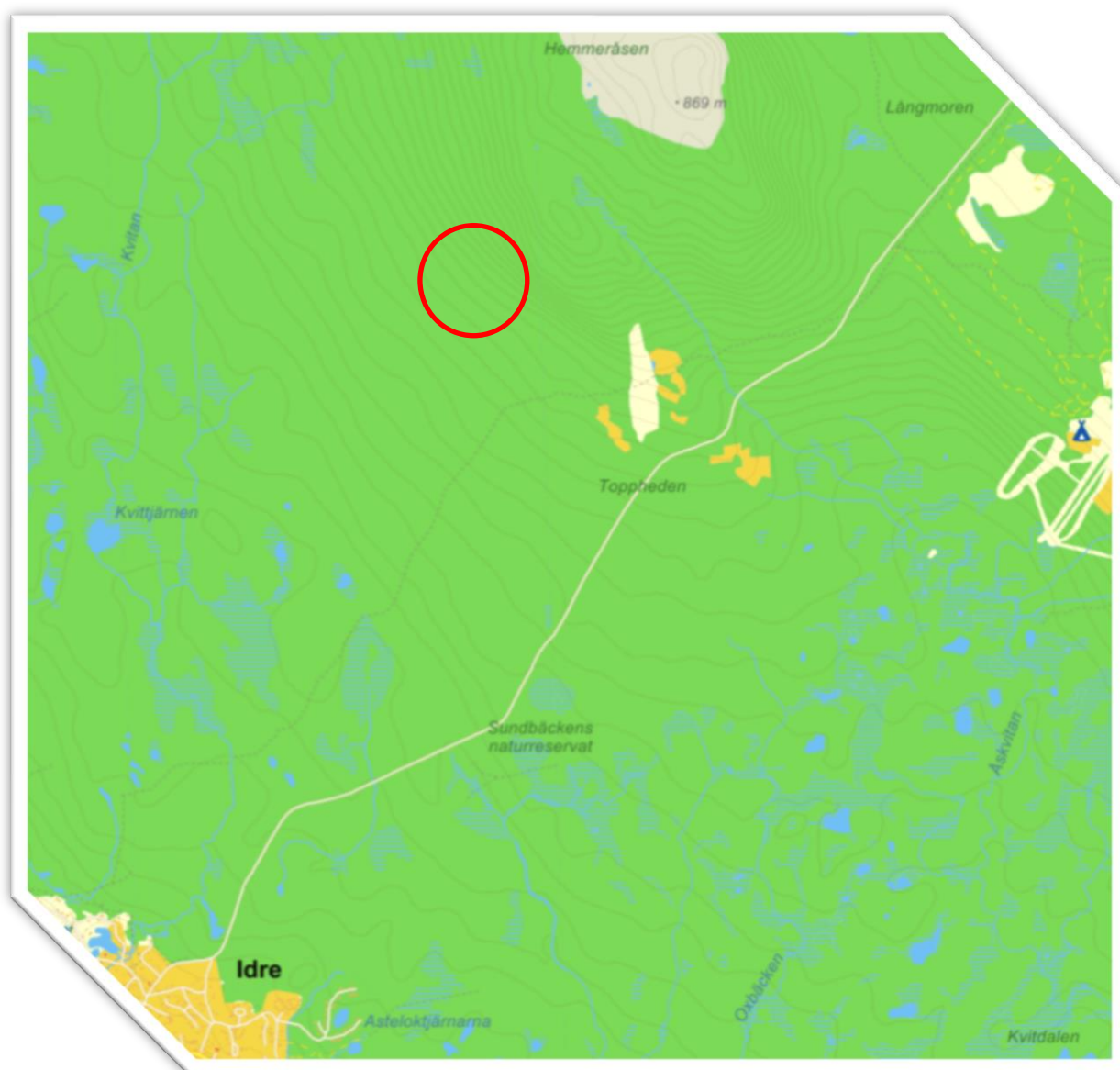
IDRE

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Idre Himmelfjäll, Cressida

Älvdalens kommun

Dalarnas län



SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning cirka 1,5–2 km nordväst om väg 1063 och ca 5 km nordöst om Idre samhälle och omfattar ca 70 hektar. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare ett tomtområde inom Idre Himmelfjäll i anslutning till utbyggt lift- och pistsystem. Detaljplanen bedöms ha stöd i Älvdalens kommuns kommunövergripande översiktsplan som vann laga kraft 2019-10-30.

Planarbetet har inletts med inventering av vegetation, terrängformer, utblickar, ski-in/ski-out-möjligheter och geotekniska förutsättningar. Utifrån detta har ett planförslag arbetats fram.

Huvudgatan som löper sydväst och väster om planområdet utgör tillfart till planområdet. Till denna föreslås en matargata anslutas som svänger upp mot planområdets högst belägna delar. Från matargatan ansluter mindre gator som följer terrängen för att underlätta för boende i området att tas sig till skidsystem och grönområden och där vatten- och avloppsledningar kan förläggas i/vid vägnätet för att minimera ingrepp i grönområden. I slutet av gatorna planeras öppningar mot pister, grönområden, skidspår och skoterspår.

Grönstråk bevaras mellan kvarteren och inom kvarteren har områden där det idag växer tätare skog bevarats som grönområden. Inom planområdets mellersta del finns ett sumpdrag och i planområdets nedre västra/nordvästra del en liten grund ravin och ett sumpskogsområde som enligt framtagna naturvärdesinventering inrymmer naturvärden. I planområdets övre del finns mindre fynd av mosippor. Naturvärden undantas från exploatering och bevaras som grönområden.

Inom planområdet planeras främst fastigheter för friliggande bostadsbebyggelse i olika storlekar och där fastighetsstorlekarna blir större ju högre upp i området man kommer. I planområdets mellersta delar närmast liftar och pist planeras fastigheter för mindre flerbostadshus för att få en tätare exploatering nära det centrum som på sikt planeras söder om planområdet. I områdets mellersta del är marken också planare vilket underlättar en exploatering med större hus och parkeringsytor.

Sammantaget bedöms planförslaget ha en god genomförbarhet och genomförandetiden är satt till 7 år.



Figur 1 - Vy över planområdet sett västerifrån.

Innehåll

Sammanfattning.....	1
1 Inledning.....	3
1.1 Planhandlingar	3
1.2 Planens syfte och huvuddrag	3
1.3 Plandata.....	4
1.4 Tidigare ställningstaganden	4
2 Förutsättningar.....	8
2.1 Pågående markanvändning	8
2.2 Natur, kultur och rekreation	8
2.3 Riksintressen och områdesskydd	10
2.4 Landskapsbild.....	10
2.5 Offentlig och kommersiell service	10
2.6 Gator och trafik.....	11
2.7 Geotekniska och hydrologiska förhållanden	11
2.8 Hälsa och säkerhet	14
3 Planförslag	16
3.1 Bebyggelse	16
3.2 Grönstruktur.....	17
3.3 Gator och trafik.....	17
3.4 Teknisk försörjning	18
3.5 Geotekniska frågor	20
3.6 Dagvattenhantering.....	20
3.7 Hälsa och säkerhet	21
4 Konsekvenser	24
4.1 Behovsbedömning	24
4.2 Miljökonsekvenser.....	24
4.3 Ekonomiska konsekvenser	27
4.4 Sociala konsekvenser.....	27
5 Genomförande	29
5.1 Organisatoriska frågor.....	29
5.2 Ansvarsfördelning	29
5.3 Fastighetsrättsliga frågor.....	30
5.4 Ekonomiska frågor	31
6 Medverkande	31
7 Bilagor.....	31
7.1 Utredningar och övriga handlingar	31

1 INLEDNING

1.1 PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

1.2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Nu aktuell detaljplan syftar till att tillskapa ytterligare ett tomtområde inom Idre Himmelfjäll i anslutning till utbyggt lift- och pistsystem.

Flera olika naturinventeringar har genomförts i samband med att mera övergripande planer togs fram, till exempel en Masterplan. I dessa inventeringar som bland andra Foran AB och Taiga ekologerna utfört framgår att de större naturvärdena med gammelskog och skyddsvärda arter ligger långt från nu aktuellt planområde. Naturvärdena finns i de höga nordliga och nordvästra delarna av Hemmeråsen.

Planarbetet har inletts med inventering av vegetation, terrängformer, utblickar, ski-in/ski-out-möjligheter och geotekniska förutsättningar. Utifrån detta har ett planförslag arbetats fram. En naturvärdesinventering har också tagits fram för nu aktuellt planområde. Marken utgörs idag huvudsakligen av gles skogsmark som avverkades för 10–15 år sedan och där enbart frötallar sparats. Inom planområdets mellersta del finns ett sumpdråg och i planområdets nedre västra/nordvästra del en liten grund ravin och ett sumpskogsområde som enligt framtagna naturvärdesinventering inrymmer naturvärden. I planområdets övre del finns ett mindre fynd av mosippor. Naturvärden undantas från exploatering. Utifrån detta har ett planförslag arbetats fram.

Huvudgatan som löper sydväst och väster om planområdet utgör tillfart till planområdet. Till denna föreslås en matargata anslutas som svänger upp mot planområdets högst belägna delar. Från matargatan ansluter mindre gator som följer terrängen för att underlätta för boende i området att tas sig till skidsystem och grönområden och där vatten- och avloppsledningar kan förläggas i/vid vägnätet för att minimera ingrepp i grönområden. I slutet av gatorna planeras öppningar mot pister, grönområden, skidspår och skoterspår. Grönstråk bevaras mellan kvarteren och inom kvarteren har områden där det idag växer tätare skog bevarats som grönområden.

Inom planområdet planeras främst fastigheter för friliggande bostadsbebyggelse i olika storlekar och där fastighetsstorlekarna blir större ju högre upp i området man kommer.

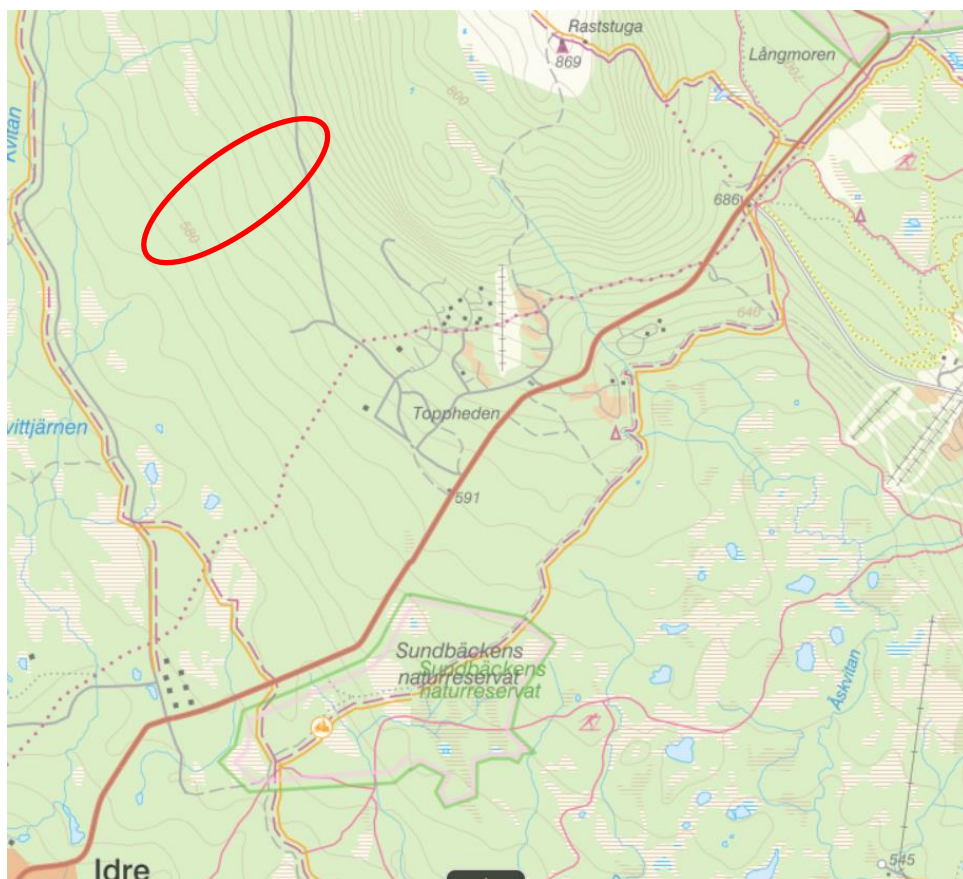
I planområdets mellersta delar närmast liftar och pist planeras fastigheter för mindre flerbostadshus för att få en tätare exploatering nära det centrum som på sikt planeras söder om planområdet. I områdets mellersta del är marken också planare vilket underlättar en exploatering med större hus och parkeringsytor. Centralt i planområdet föreslås ett lekområde

tillskapas. Två slogbodas med grillplatser föreslås också i planområdets norra del, en på platån vid ravinen och en invid skid- och skoterstråket.

1.3 PLANDATA

1.3.1 LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning cirka 1,5–2 km nordväst om väg 1063 och ca 5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun. Planområdets areal uppgår till cirka 70 hektar.



Figur 2 – Planområdets läge

1.3.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

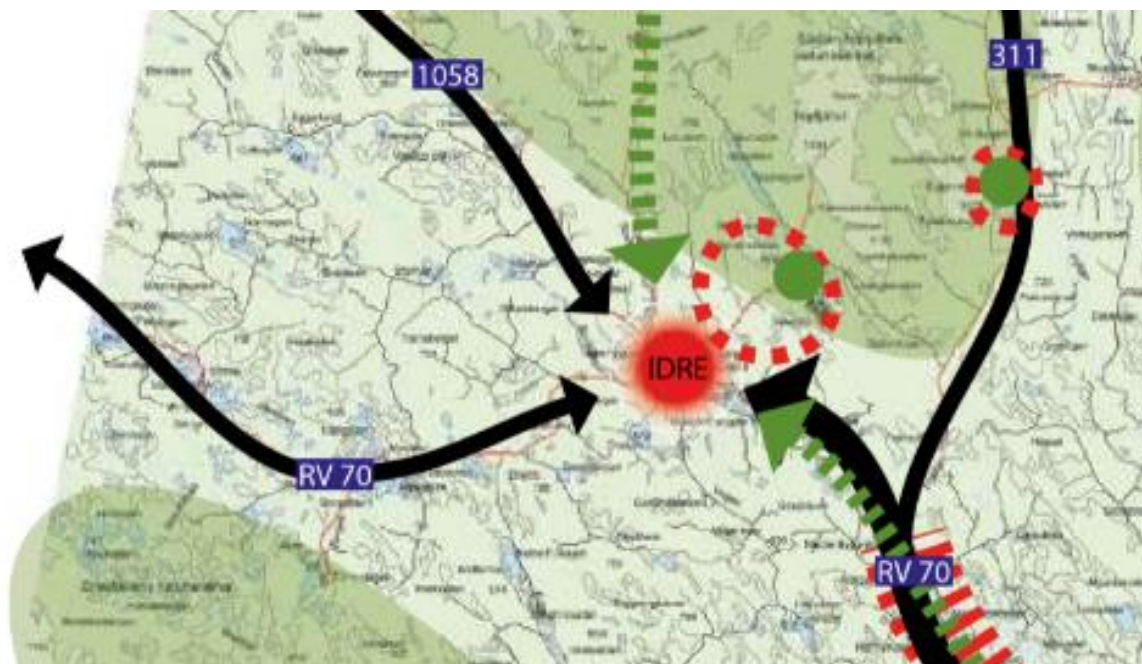
Planområdet ligger inom fastigheten Foskros 10:6 som ägs av Idre Himmelfjäll Resort AB.

1.4 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

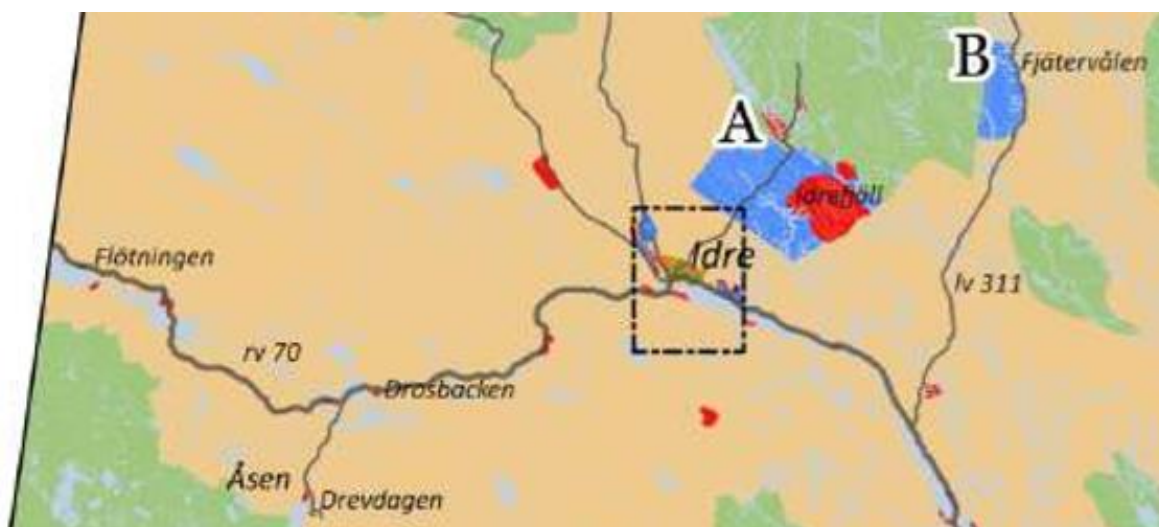
Kommuntäckande översiktsplan

För Älvdalens kommun gäller en översiktsplan 2019–2030 som vann laga kraft 2019-10-30. I översiktsplanen är Idre Himmelfjäll och Idre Fjäll utpekade som utvecklingsområden för ny bebyggelse (rödstreckad större cirkel på karta nedan).



Figur 3 - Utdrag ur utvecklingsstrategikarta i översiktsplan för Älvdalens kommun. Röd streckad större cirkel anger Idre Himmelfjäll som område för utbyggnad av vinterdestination.

Mark- och vattenanvändningskartan i översiktsplanen redovisar vidare att nu aktuellt planområde ligger inom område som utpekats för verksamheter, se Figur 4.



Figur 4 - Utdrag ur mark- och vattenanvändningskarta i översiktsplan för Älvdalens kommun. Område A – blåmarkerat anger användningen verksamheter - besöksnäring etc.

I översiktsplanen anges att besöksnäringen är en viktig näring i kommunen och vidareutveckling av denna ska prioriteras. Översiktsplanen anger vidare följande:

Nya områden för fritidshusbebyggelse samt övrig byggnation kopplad till besöksnäringen bör fokuseras till utpekade verksamhetsområden för besöksnäringen.

Idre Himmelfjäll och Idre Fjäll är i översiktsplanen utpekade som verksamhetsområde i syfte att möjliggöra en utveckling av verksamheter kopplade till besöksnäringen. Området präglas till stor del av utförsåkning och skidbackar med större påverkan på naturen, även om olika

åretruntaktiviteter med koppling till besöksnäringen ökar alltmer i omfattning. Här kan en tätare och högre exploateringsgrad tillåtas.

Prövning av nybyggnation inom samt genom vidareutveckling av området ska ske genom detaljplaneläggning. Vid detaljplaneläggning ska hänsyn tas till:

- riksintresse för rennärningen,
- riksintresse för vattendrag,
- riksintresse för friluftslivet,
- riksintresse för det rörliga friluftslivet,
- intilliggande riksintresse för naturvården,
- intilliggande natura 2000-områden,
- den skogliga värdetrakten,
- våtmarker identifierade i våtmarksinventeringen,
- område identifierat i ängs- och hagmarksinventeringen,
- områden utpekade i länsstyrelsens naturvårdsprogram övriga intressen för naturvården,
- intilliggande naturreservat,
- område identifierat i myrskyddsplanen,
- nyckelbiotoper,
- sumpskogar,
- fornlämningar,
- kapacitet i VA-anläggningar,
- hantering av dag- och smältvatten och
- potentiellt förorenat område.

Nu aktuellt planförslag bedöms förstärka utvecklingen av friluftsliv och turism. Bebyggelsen gör inte intrång i utpekade natur- eller kulturvärden. Bebyggelsen föreslås i de lägre delarna av Himmelfjäll och de högre belägna områdena där inslag av gammelskog förekommer värnas. Dagvatten har utretts och åtgärder föreslagits i framtaget planförslag och kapacitet bedöms finnas i VA-anläggningar. Planförslaget bedöms därav sammantaget överensstämma med den kommuntäckande översiktsplanen.

Masterplan för Idre Himmelfjäll

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 1000 tomter på Idre Himmelfjäll. Totalt omfattar Hemmeråsen ca 2000 hektar varav 500 hektar utgör pist/lift-områden. Nu aktuell detaljplan utgör en del av denna plan. Stor vikt läggs vid att ta tillvara det unika som natur och terrängen erbjuder.

Fördjupad översiktsplan

Arbetet med framtagandet av en fördjupad översiktsplan som omfattar Idre by, Idre Himmelfjäll, Idre Fjäll m.fl. har påbörjats under hösten 2021.

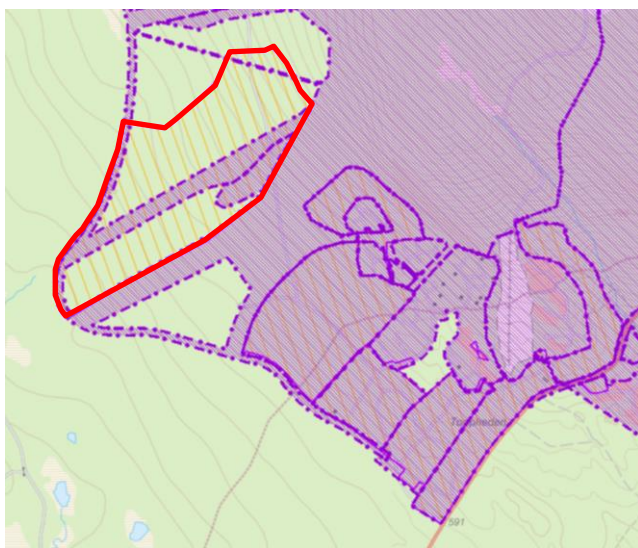
1.4.2 DETALJPLANER

Merparten av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Planområdets sydöstra del berör bitvis gällande *detaljplan för Idre Himmelfjäll, skidområde* och där område

huvudsakligen planlagts för skidbacke med lift (N). Planområdets södra, mellersta och nordöstra delar berör bitvis gällande *detaljplan för Idre Himmelfjäll, Pister och liftar* och där område huvudsakligen planlagts för skidbacke (N1) och till mindre del natur (NATUR). Skidåkning är inte längre aktuellt inom de delar som berörs av planändring utan sker söder om planområdet.

Planområdet omfattar två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Idre Himmelfjäll, pister och liftar, 2039-P2018/17.
Laga kraft 2018-07-24. Genomförandetid löper till och med 2033-07-24.
- Detaljplan för Idre Himmelfjäll, skidområde, 2039-P471.
Laga kraft 2011-03-10. Genomförandetid löper till och med 2021-03-10.



Figur 5 – Planområdets läge i förhållande till gällande detaljplaner.

Nu aktuell detaljplan ersätter de ytor som berörs i ovan nämnda planer när planen vinner laga kraft.

1.4.3 ANDRA PLANER OCH PROGRAM

I enlighet med "Gemensam deklaration om Älvdalens kommuns fjällvärld" (Idre-deklarationen), en gemensam deklaration om Älvdalens kommuns fjällvärld", upphävde länsstyrelsen i oktober 1993 ett beslut om att Hemmeråsen skulle ingå i Stådjan-Nipfjällets naturreservat. I Idredeklarationen anförts att det på Hemmeråsen ska möjliggöras utbyggnad av en turismanläggning, samt att utbyggnaden får ske efter detaljplaneläggning. Denna överenskommelse undertecknades av Älvdalens kommun, Idre sameby, Domän AB (svenska statens skogsbolag, motsvarigheten till dagens Sveaskog), Statens naturvårdsverk samt länsstyrelserna i Kopparbergs respektive Jämtlands län. Genom Idre-deklarationen är det fastlagt att Hemmeråsen skall och får nyttjas för utbyggnad till en vinterdestination.

I linje med Idre-deklarationens ambition om ca 1000 tomter på Idre Himmelfjäll har Idre Himmelfjäll och Idre Sameby tecknat avtal där Idre Sameby nu i brev till Älvdalens kommun, Sametinget och Länsstyrelsen ställt sig positiv till att bevilja detaljplan för Cressida.

1.4.4 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beviljade planbesked 2020-02-11 § 34.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet består av skogsmark där merparten avverkades för 10–15 år sedan och där frötallar sparats. I planområdets södra delar ligger två befintliga liftar; knappliften Daltoppsliften och bygelliftan Fjällrikeliften.

2.2 NATUR, KULTUR OCH REKREATION

Marken inom planområdet sluttar ned mot sydväst och utgörs av fast hedmark med begränsade bestånd av tall- och granskog. Nivåskillnaden inom området uppgår till ca 138 meter, från 685 m ö.h. i planområdets nordöstra gräns och ner till 547 m ö.h. vid sydvästra gränsen.

En naturvärdesinventering genomförd av TaigaEkologerna har kartlagt naturvärden inom hela Himmelfjällområdet. En naturvärdesinventering har även genomförts 2009 av Foran AB för sydöstra Hemmeråsen. Nu aktuellt planområde ligger inom område markerat som blandskog med inget påtagligt naturvärde.

I förarbeten till nu aktuell detaljplan har en naturvärdesinventering genomförts hösten 2020 av HL Taigabas för hela planområdet. Kompletterande inventeringar har genomförts hösten 2021. Rapporten har efter samrådet av detaljplanen kompletterats gällande ett sumpskogsområde som till mindre del berör den nordvästra spetsen av planområdet invid Polstjärnvägen samt ett mindre bestånd mosippor som berör ett litet område i planområdets övre del. Resultatet av inventeringen och dess komplettering sammanfattas nedan.

Förutom några mindre myrpartier består området, som inte redan är ianspråktagat av vägar, liftgator eller schaktade partier, av skogsmark. Det är övervägande ungskogar där historiken är präglad av hårda avverkningar med minimal hänsyn. Tre ungskogsbestånd identifierades med ungefärliga åldrar mellan 6 och 25 år. De består av planterad tall respektive contortatall. Ett bestånd är nyligen avverkat med en gles fröträdsställning. Fältskikt i områden som avverkats är magra ris och lavtyper. Inslag av andra trädslag än tall och contortatall är enstaka. Kvarlämnade miljöträd är få och medelålders. Naturvärdesbärande element som gamla träd, brandstubbar eller annan död ved saknas nästan helt.

Fem områden med naturvärden har identifierats i inventeringen, varav ett ligger utanför nu aktuell planavgränsning.

Högst upp utanför inventeringsområdet finns gammal tallskog, på kartan nedan märkt 1. En ca 140 årig naturskogsartad miljö som uppvisar en viss variation och elementrikedom. Området har ”Måttliga naturvärden” beroende på sin relativa naturskogsgrad. Område 1 ligger ca 150 meter nordost om planområdet.

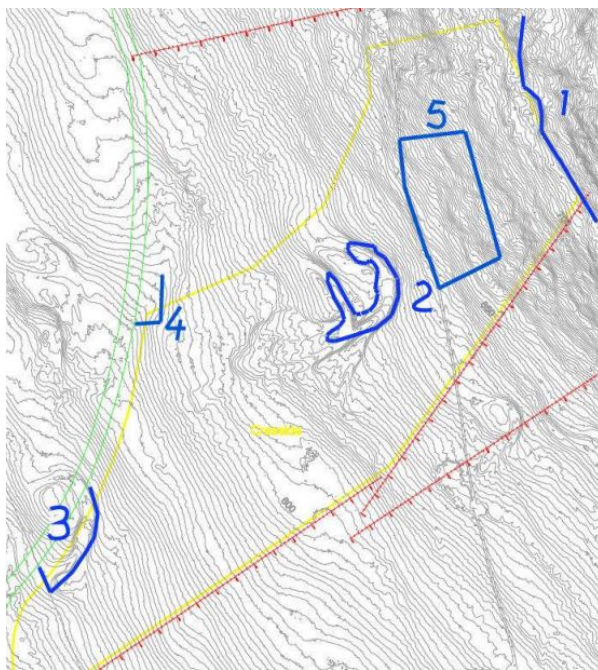
På kartan nedan finns ett sumpdrag märkt 2. Här har inlandsisen spolat ur en grund ravin som kantas av äldre barrblandskog och glasbjörk. I botten finns tidvis blankvattenytter och en rännil till bäck. På en enstaka säl hittades signalarten skrovellav och i lokalen små spridda bålar av garnlav. Tyvärr är lokalen delvis schaktad och körd med maskin vid kringliggande avverkning. Denna schakt är ca 10 meter bred och har enligt anläggningen gissningsvis uppkommit för ca 15-20 år sedan i samband med viss avverkning. Trots skadan motsvarar naturvärdet en nyckelbiotop och är av ”Högt naturvärde”. Orsaken är det topografiskt skyddade läget och den

relativa artrikedomen i ett annars torftigt område. Det är inte lämpligt att köra i ravinen. Detaljplanen föreslår inga exploateringar som kräver att man måste köra i ravinen.

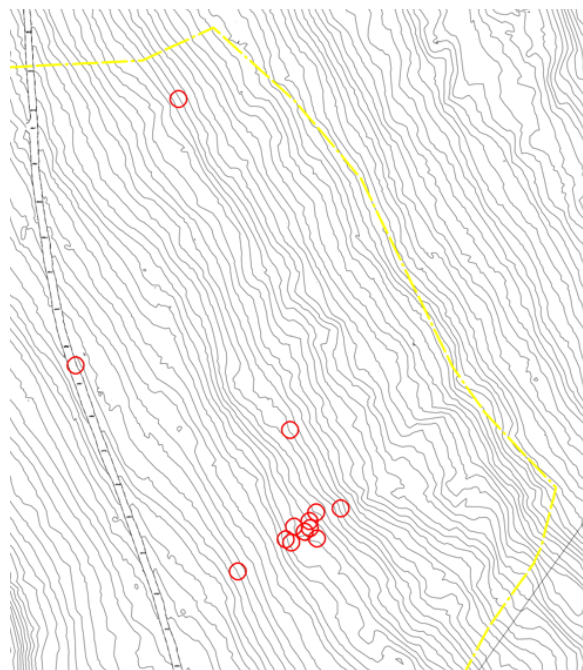
Långt ner i sluttningen finns en grund ravin med ca 160 årig tallskog, på kartan nedan märkt 3. Här hittas några enstaka äldre tallar och vissa brandspår samt död ved. På grund av dessa naturvärdesbärande element sätts, trots bruksspår och kringliggande påverkan, ett "visst naturvärde".

På kartan nedan finns en försumpad gammal granskog med ett bäckdråg märkt 4. Funna arter är rika knappnålslavsamhällen som fungerar som signalarter för trädkontinuitet och garnlav. Trots stor påverkan från omgivningen finns tillräcklig variation och fuktighet för chans att objektet kan bibehålla naturvärde. Sammanvägt värde blir "vissa naturvärden" mycket beroende på faktisk störning från omgivningen.

Högst upp i planområdet finns inom ett område märkt 5 ett koncentrerat litet bestånd med mosippor samt några enstaka punktojekt.



Figur 6 Områden med funna naturvärden enligt naturvärdesinventeringen.



Figur 7 Förekomster av mosippa inom område 5.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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

Närmaste större sjöar är Burusjön cirka 3 km åt norr, Storån 4 km västerut och Idresjön 4 km åt söder.

2.3 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDESSKYDD

2.3.1 RIKSINTRESSE FÖR RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* enligt 4 kap miljöbalken.

2.3.2 RIKSINTRESSE FÖR RENNÄRINGEN

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för rennäringen enligt 3 Kap 5 § miljöbalken.

2.3.3 STRANDSKYDD

Inga bäckar eller vattenspeglar finns inom planområdet. Planområdet berörs därmed inte av strandskydd.

2.3.4 FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ

Inget identifierat.

2.4 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden inom planområdet består av gles ungskog som gränsar till pist- och liftsystem i söder. Ett par naturformationer i form av små raviner finns i planområdets norra och västra del och som ger variation i landskapsbilden.



Figur 8 - Vy över planområdet sett västerifrån.

2.5 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Idre Himmelfjälls centrumområde ligger omedelbart i anslutning till väg 1063. Här finns idag restaurang, reception, närbutik, skidbod, skiduthyrning och busshållplats. Utveckling av service pågår allteftersom anläggningen växer. På sikt planeras ytterligare ett centrumområde att tillskapas cirka 150 meter söder om nu aktuellt planområde.

Offentlig och kommersiell service i form av vård, skola, matbutiker, frisör och småbutiker med mera finns i Idre tätort.

2.6 GATOR OCH TRAFIK

2.6.1 BILTRAFIK

Planområdet nås från en befintlig huvudgata väster om planområdet.

2.6.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet finns inga cykelleder. Parallellt med huvudgatan (Polstjärnsvägen) direkt väster om Cressidaområdet finns ett spår för längdskidåkning, vandring och mountainbike-cykling som löper runt Idre Himmelfjäll.

2.6.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Väg 1063 trafikeras av Dalatrafik med hållplats i höjd med anläggningens centrum. Kommersiell busstrafik trafikerar från flera orter i Sverige och angör hållplats i närheten av skidboden. Knutpunkt för allmän kollektivtrafik finns i Idre by.

Mycket av kollektivtrafiken var tidigare på väg att läggas ner tur och retur Idre. Tack vare anläggningens expansiva utveckling utökas nu i stället kollektivtrafiken. Kommande vinter planeras busslinjer från Köpenhamn, Malmö, Göteborg och Stockholm. Dessutom planeras en direktlinje mellan Stockholm och Idre fyra dagar i veckan. Ny busshållplats för Dalatrafik och kommersiell busstrafik planeras anläggas öster om det aktivitetscenter som nyligen uppförts i centrum.

2.6.4 PARKERING

Inga befintliga parkeringsplatser finns inom planområdet.

2.7 GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har genomförts av Mavacon AB, daterad 2021-01-15. Denna sammanfattas nedan.

Aktuellt område sluttar relativt jämnt mot sydväst. Större delen av området har en lutning på mellan 1:5-1:10. Högst upp i området är lutningen brantare och här lutar marken som brantast 1:2. Området är huvudsakligen bevuxet med relativt gles tallskog.

Undersökt område domineras av moränjordar. Inom flacka och låglänta partier överlagras moränen av tunnare lager av torv. Moränen bedöms utifrån fältbesök vara relativt grovkornig och mycket stenig i ytan. Ställvis kan dock mer finkorniga moräner förekomma.

Moränen överlagras som regel av ca 0,1–0,2 m mullhaltig jord (vegetationsskikt). I lågpunkter och svackor kan vegetationsskiktet vara något mäktigare och ställvis övergå i torv.

Ett par partier med blockterräng har påträffats inom områdets nedre delar, se karta nedan.

Ett par mindre torvområden har påträffats inom områdets mellersta delar, se karta nedan. Torvens mäktighet varierar i regel mellan 0,2–0,5 m. Lokalt kan torvdjup upp mot 1 meter förekomma.

Större ytblock förekommer men i relativt liten omfattning medan mindre block (<0,5 meter) ställvis förekommer i riklig omfattning. Berg i dagen har inte noterats inom området.



Figur 9 - Utdrag ur geokarta där röda ytor är områden med blockterräng och blå ytor områden med tunnare lager torv.

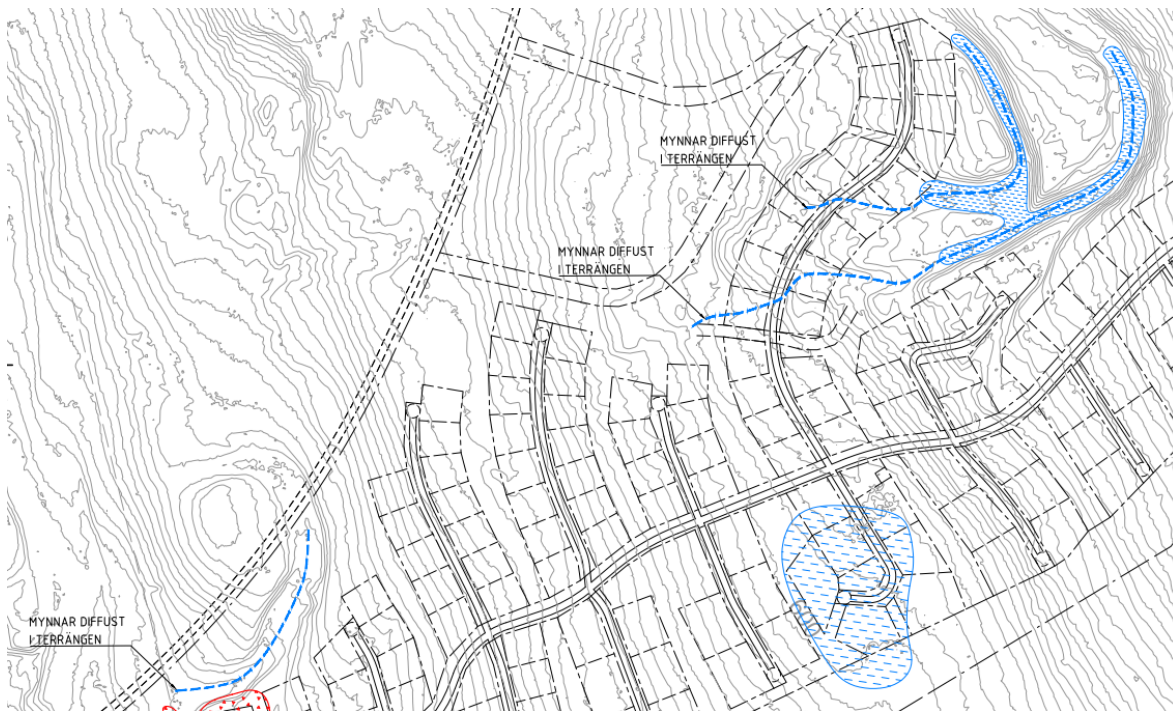
Risk för ras och skred bedöms som liten då markens lutning är som brantast 1:3 - 1:2 högst upp i områdets nordöstra del samt att marken har ett skyddande vegetationsskikt och är bevuxen med skog.



Figur 10 - Bild från brantaste partier högst upp i området.

Området sluttar mot sydväst och domineras av relativt grovkorniga jordar varvid marken upplevs torr. I lågpunkter och svackor förekommer tidvis vattensjuka områden.

Inom området finns ett par vattenförande stråk, se karta nedan. Dessa tillförs vatten uppifrån och mynnar diffust i terrängen.



Figur 11 - Utdrag ur geokarta där blå streckade linjer visar vattenförande stråk. Blåstrerade ytor är ytor som tidvis kan vara vattensjuka vid snösmältning.

I områdets mellersta del finns ett flackt parti som i samband med nederbördsrika perioder och i samband med snösmältning är vattensjukt.

Ingen information om grundvattennivåer har erhållits utifrån utförd kartering, men utifrån topografiska och geotekniska förhållanden bedöms att grundvattnet ej ligger ytligt.

Vattenförande lager i jordprofilen kan dock förekomma, framförallt inom de högt belägna områdena.

I samband med snösmältning ska mark- och ytvatten förväntas förekomma i stor omfattning.

Efter samrådet av detaljplanen har Sweco utfört en översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2021-06-16, inom den nordöstra delen av detaljplaneområdet för att ytterligare bedöma risken för ras och skred. Utredningen är en komplettering av tidigare utförd översiktlig geoteknisk undersökning som redovisas ovan. Utredningen omfattar den nordöstra delen av detaljplaneområdet. Inom övriga delar av området bedöms enligt utredningen inga geotekniska risker föreligga då terrängen sluttar relativt svagt med släntlutningar som generellt varierar mellan 1:5 -1:10 (11–6°). Slutsatserna i den kompletterande utredningen redovisas nedan.

Risker för spontana ras bedöms inte föreligga primärt på grund av marklutningen på de naturliga slänterna, där marklutningen generellt är mindre än 17° både inom och utanför området.

Risker för moränskred eller slamströmmar bedöms inte föreligga på grund av marklutningarna samt att moränen har sandigt innehåll och är relativt vattengenomsläpplig.

Den översiktliga geotekniska utredningen bedöms tillräcklig för att avskriva risken för ras och skred inom aktuellt område.

2.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

2.8.1 MARKFÖRORENINGAR

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

2.8.2 RADON

Sweco har 2021-10-26 utfört en markradonundersökning för planområdet. Med avseende på de uppmätta värdena av radiumhalterna i jordluften klassificeras området som normalradonmark då resultatet ligger mellan 6–17 kBq/m³ och gränsen för lågradonmark i morän ligger på 10 kBq/m³. Enligt gällande anvisningar från boverket behöver byggnader på normalradonmark uppföras med ett radonskyddat utförande. Detta innebär att särskilda krav ställs på byggnadens täthet mot inläckande jordluft.

2.8.3 ÖVERSVÄMNINGSRISK

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning då det inte finns några vattendrag inom planområdet och området ligger högt och i sluttande terräng. Dagvattenhanteringen måste dock beaktas inom planområdet för att klara skyfall och snösmältning, se vidare under avsnitt 3.6 Dagvattenhantering.

2.8.4 RAS- OCH SKREDRISK

Risk för ras och skred bedöms inte föreligga, se avsnitt 2.7 Geotekniska och hydrologiska förhållanden.

2.8.5 BULLER

Flygbuller

Idre flygplats ligger ca 4,5 km väster om det aktuella planområdet. Flygplatsen ligger på +451 m.ö.h. dvs. minst 96 meter lägre än planområdet. Terrängen mellan Cressida och Idre flygplats är kuperad och innehåller såväl åsar som dalgångar och olika skyddade områden. Flygplatsen har inte varit i drift för linjetrafik de sista 20 åren. Flygplatsen fungerar nu efter upprustning för privatflyg och för helikopterflyg. Under en kort period 1994–1999 förekom reguljär trafik med mindre flygplan med max 17 passagerare. Påverkan av flygaktiviteter på grund av sportflygplan blir i huvudsak i flygplatsens riktning vid in och utflygning. I sidled sträcker sig bullerpåverkan max 600–800 meter från flygplatsen. Det innebär att flygplatsens påverkan på Idre Himmelfjäll är obefintlig även vid ökad trafik. I samband med bullermätningar för planområdena Jupiter och Saturnus skedde viss överflygning av Idre Himmelfjäll med helikopter som inte gav större utslag på mätningarna än en lastbil.

Även om flygplatsen byggs ut väsentligt så att större plan skulle kunna nyttja den, ökar inte det påverkade området i sidled i någon större omfattning, däremot i flygplatsens riktning norrut och söderut.

Buller från vägtrafik

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 1 januari 2015. (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Genom beslut den 11 maj 2017 höjdes de i förordningen tidigare angivna riktvärdena vid fasad med 5 dBA. Riktvärden för vägtrafikbuller som bör klaras, se Figur 12.

Utrymme	Ekvivalentnivå (dBA)	Maximalnivå (dBA)
Inomhus:	30	45 (nattetid)*
Utomhus:		
- vid fasad, bostad >35 m ²	60	
-vid fasad, bostad < 35 m ²	65	
- vid fasad, skyddad sida***	55	70 (nattetid)*
- på uteplats**	50	70****

* riktvärde får överskridas högst 5 gånger/natt ** Uteplats = iordningställd yta avsedd för vistelse utomhus. *** Dessa riktvärden gäller bara om den oskyddade sidan överskrider 60 dBA **** Riktvärdet 70 dBA bör klaras - men bör annars inte överskridas med mer än högst 10 dBA högst 5 gånger/timme

Figur 12 - Riktvärden för trafikbuller.

Buller från skidområde

I Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller anges ljudnivåer som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri och annat verksamhetsbuller. Buller från snökanoner/lansar och pistmaskiner räknas som verksamhetsbuller.

Nedan anges de riktvärden som gäller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

z	L _{eq} dag [⌚] (06-18)z	L _{eq} kväll [⌚] (18-22)z Lördagar, söndagar och helgdagar [⌚] L _{eq} dag + kväll (06-22)z	L _{eq} natt [⌚] (22-06)z
Zon A [⌚] Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåerz	50 dBAz	45 dBAz	45 dBAz
Zon B [⌚] Bostadsbyggnader bör kunna accepteras för utsatt tillgång till ljuddämpad sida finnsz	60 dBAz	55 dBAz	50 dBAz
Zon C [⌚] Bostadsbyggnader bör inte accepterasz	>60 dBAz	>55 dBAz	>50 dBAz

Figur 13 - Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

z	L _{eq} dag [⌚] (06-18)z	L _{eq} kväll [⌚] (18-22)z	L _{eq} natt [⌚] (22-06)z
Ljuddämpad sidaz	50 dBAz	45 dBAz	40 dBAz

Figur 14 - Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadshus och uteplats.

3 PLANFÖRSLAG

3.1 BEBYGGELSE

3.1.1 BEBYGGELSENS STRUKTUR

Bebyggelsens struktur har planerats med en matargata som svänger upp mot områdets högst belägna delar. Från denna ansluter gator som följer terrängen för att underlätta för boende i området att tas sig till skidsystem och grönområden samt för att minimera ingreppen i terrängen. I slutet av gatorna planeras öppningar mot pister, grönområden, skidspår och skoterspår.

3.1.2 BEBYGGELSETYPER

Inom planområdet planeras främst fastigheter för friliggande bostadsbebyggelse där byggrätter och fastighetsstorlekar blir större ju högre upp i området man kommer. I planområdets nedre och mellersta delar där terrängen är relativt svagt sluttande planeras bebyggelse i en våning. Högst upp i området där terrängen är brantare ska suterrängvåning anordnas därutöver för att anpassa bebyggelsen till terrängen och minimera stora utfyllnader. I planområdets södra mellersta delar planeras fastigheter för mindre flerbostadshus i två våningar för att få en tätare exploatering nära det centrum som på sikt planeras söder om planområdet. I områdets mellersta delar är marken också planare vilket underlättar en exploatering med större hus och parkeringsytor.

3.1.3 BEBYGGELSENS FORMSPRÅK

Bebyggelsen är tänkt att ha ett gemensamt formspråk för att ge området intryck av en enhetlighet. Tanken är att en viss ordning ska kunna leda till en starkare identitet och ökad trivsel. Fasader ska därför utföras huvudsakligen i trä och ges en mörk matt färg i nyanser av svart, grått, vitriol eller mörkbrunt.

Tak ska vara sadeltak och beläggas med matt svart/grå tegel-/betongpannor, matt svart/grå tegelprofilerad eller falsad plåt, träkluvor eller takbeläggning av vegetativ art. Mörka solpaneler får uppföras på tak. Tak ska ha en lutning på 22 till 35 grader.

Byggnader ska generellt anpassas till terräng och uppfyllnader undvikas. Schakt och uppfyllnad på färdig fastighet ska minimeras och befintlig marknivå behållas i så stor utsträckning som möjligt. För de brantaste högst belägna delarna av planområdet ska suterrängvåning anordnas. Loft får anordnas. Proportionerna på huvudbyggnad innebär att långsidan får bli max 3 gånger längden på kortsidan av byggnaden.

3.1.4 DESIGNPROGRAM

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 ska stor vikt läggas vid utformningen av byggnader. Ett designprogram har därför tagits fram. Avsikten är att tillkommande byggnader ska följa de principer som anges i programmet. Designprogrammet knyts till de avtal som tecknas vid försäljning av mark för bostadsändamål.

3.2 GRÖNSTRUKTUR

3.2.1 *NATUR, PARK*

Naturmark (NATUR) bevaras mellan kvarteren och inom kvarteren har områden där det idag växer tätare skog bevarats. Inom planområdets mellersta del finns ett sumpdråg och i planområdets nedre västra/nordvästra del en liten grund ravin samt ett sumpskogsområde som enligt framtagna naturvärdesinventering inrymmer naturvärden, vilka också bevaras som naturmark. I planområdets övre del finns ett litet koncentrerat bestånd med mosippor samt några punktojekt som också utlagts som naturmark. Planförslagets tomtmark har anpassats för att inte komma i konflikt med beståndet av mosippor. En mosippa (punktojekt) ligger dock i dikeskanten längs en befintlig väg i området och som kan riskera att bli påverkad vid en dikesrensning eller exploatering. Ansökan om artskyddsdispens till länsstyrelsen gällande flytt av mosippan som ligger i dikeskanten/vägområdet har inlämnats till länsstyrelsen i januari 2022. Planförslaget medför i övrigt inga intrång inom utpekade naturvärden i naturvärdesinventeringen. I planområdets nordvästra del finns också ett myrområde som undantas från exploatering.

Risk för ras och skred bedöms inte föreligga enligt framtagna geotekniska utredningar med hänsyn tagen till markens lutningar och geotekniska och geologiska förhållanden. Marken ovanför planområdet har även ett skyddande vegetationsskikt och är bevuxen med skog. För att säkerställa att skog bibehålls har en planbestämmelse införts för naturområdet högst upp i området som anger att åtgärder som kan skada träd inte får vidtas annat än av säkerhetsmässiga skäl, med undantag av anläggande av dike för avledning av dagvatten (träd₁). Marklov krävs för fällning av träd (a₁).

I planområdets centrala del, i närheten av områden som planeras för flerbostadshus, föreslås en lekyta iordningställas (PARK₁). Två slogbodar med grillplatser föreslås också i planområdets norra del, en på platån vid ravinen och en invid skid- och skoterstråket (slogbod₁). Se illustrationskartan.

3.2.2 *SKIDBACKE OCH SKIDSTRÅK*

I planområdets södra delar ligger två befintliga liftar; knappliften Daltoppsliften och bygelliften Fjällrikeliften. Området har därmed utlagts som skidbacke (N₁). Planområdet gränsar i de södra delarna till mark redan planlagd för skidbacke. I planområdets norra delar finns stråk som planeras att pistas utlagda för skid- och skotertrafik (N₂) för att underlätta för boende att tas sig till och från området. Efter samrådet av detaljplanen har sträckningen längs ett av stråken justerats något för att undvika att det skär genom ett värdefullt sumpskogsområde.

3.3 GATOR OCH TRAFIK

3.3.1 *BILTRAFIK*

Den befintliga huvudgatan söder och väster om planområdet utgör tillfart till planområdet. Denna har utlagts i detaljplanen (GATA₁). Till denna ansluts en matargata som svänger upp mot planområdets högst belägna delar. Från matargatan ansluter mindre gator som följer terrängen för att minimera ingrepp i grönområden (GATA₂).

Planförslaget medför en exploatering motsvarande plats för maximalt ca 450 boendeenheter. Området är beläget direkt vid pist och lift vilket minimerar behovet av nyttjande av bil under

boendevistelsen på Idre Himmelfjäll. Cressidaområdet ligger också på direkt promenadavstånd från anläggningens framtida centrumområde. Dessutom ligger längdskidspår, vandringsspår och mountainbikeled placerad direkt väster om Cressidaområdet vilket ytterligare minskar behovet av nyttjande av bil under vistelsen.

Planen bedöms översiktligt resultera i en ökad trafikstring i området motsvarande ca 300 fordon/dygn under högsäsong och ca 100 fordon/årsmedeldygn. Trafikflödet minskar successivt ju längre upp i området man kommer.

3.3.2 GÅNGTRAFIK OCH SKIDÅKNING

De mindre gatorna har utlagts så att de följer terrängen och med grönsläpp i dess förlängning, vilket underlättar för boende i området att tas sig till skidsystem och grönområden.

3.3.3 KOLLEKTIVTRAFIK

Centralt inom planområdet, invid fastigheter utlagda för flerbostadshus, där marken är lite planare, föreslås möjlig bussangöring för kommersiell busstrafik. När det gäller allmän kollektivtrafik trafikeras väg 1063 av Dalatrafik med hållplats i höjd med anläggningens centrum, ca 1,5–2 km sydost om planområdet. Busshållplats för Dalatrafik och kommersiell busstrafik från södra Sverige planeras inom cirka 5 års tid vid ett planerat centrumområde cirka 150 meter söder om nu aktuellt planområde. Det innebär att planområdet då får busshållplats på cirka 150 meters avstånd.

3.3.4 PARKERING

Parkeringar för respektive fastighets behov ska lösas inom den egna fastigheten. Parkering placeras därmed nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

3.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

3.4.1 ELFÖRSÖRJNING

Planområdet kommer att anslutas till Ellevios ledningsnät. Inom planområdets mellersta södra del som vetter mot skidområdet finns två befintliga transformatorstationer. Ytterligare fyra områden för transformatorstationer (E₂) har utlagts i området i dialog med Ellevio för att klara elförsörjningen av planområdet. u-områden har utlagts för befintliga elledningar som löper inom kvartersmark. Nya elledningar kommer huvudsakligen att förläggas i vägområden.

3.4.2 UPPVÄRMNING

Respektive fastighet ansvarar för sin egen uppvärmning. Fossilfri uppvärmning ska eftersträvas. Enligt miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas. Merparten av ny bebyggelse som hittills uppförts på Idre Himmelfjäll har försörjning med luftvärmepump. Geotekniskt är det också möjligt att anlägga bergvärme. Området ligger inte nära vattentäkt som skulle kunna förorenas vid ev. slangläckage.

3.4.3 VATTEN OCH AVLOPP

Huvudman för kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp är Älvdalens vatten och avfall AB (ÄVA AB). Ett genomförandeavtal avses upprättas mellan Idre Himmelfjäll och ÄVA AB för anslutning och utbyggnad av den kommande VA-anläggningen fram till respektive

planerad bostadsfastighet, med syfte att området ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Detaljplanen har utarbetats i nära samarbete med ÄVA AB. En VA-plan har tagits fram av Mavacon AB, daterad 2021-01-15, rev 2021-12-03. Vid planering av VA-systemet har det eftersträvat att ledningssystemet i så hög grad som möjligt förläggs till vägar så att ingreppen i natur minimeras.

Vatten

Vattenförsörjning till bebyggelsen i planområdet kan ske från vattenverken i Fjällbäcken och Toppheden. En dricksvattenreservoar (högreservoar) finns i övre delen av Saturnus.

En ny vattentäkt med tillhörande vattenverk planeras för närvarande i Idre som ska ha erforderlig kapacitet för hela Idre Himmelfjäll området.

Avlopp

Spillvattnet leds med självfall via kommunalt nät till Idre avloppsreningsverk. Idre avloppsreningsverk har idag tillstånd att efter rening släppa det renade spillvattnet till Österdalälven (Idresjön). Tillståndet gäller för en maximal belastning av högst 16 000 pe (personekvivalenter) med två reningslinjer mekanisk och kemisk rening eller för en maximal belastning av högst 24 000 pe med tre reningslinjer mekanisk, kemisk och biologisk rening. Reningsverket är idag, med sina två reningslinjer, utbyggt för 16 000. Kommunen planerar att driftsätta en tredje reningslinje för att uppnå kapaciteten 24 000. Planförslaget bedöms inrymma cirka 3000 bäddar vilket beräknas medföra en belastning motsvarande cirka 2430 pe (personekvivalent). Avloppsreningsverkets kapacitet innebär att den planerade bebyggelsen kan försörjas av verket.

3.4.4 AVFALLSHANTERING

Inom planområdet föreslås två källsorteringsstationer för hushållsavfall uppföras, en centralt i området där marken är som planast och mest tillgänglig och en i planområdets nedre del invid befintlig huvudväg. Placering av källsorteringsstation högre upp i planområdets östra delar bedöms inte som en lämplig lösning på grund av den brantare terrängen. Dimensionsberäkningar har tagits fram baserat på full beläggning i området och sortering för åtta avfallsfraktioner. Beräkningarna visar att ca 30 löpmeter uppställningsyta behövs för återvinning per station baserat på containerlösningar. Områdena som illustrerats rymmer minst 40 löpmeter uppställningsyta och med tillräckligt navigeringsutrymme för återvinningsfordon. Källsorteringsstationerna kommer att avgränsas med plank. Grovavfall, farligt avfall, elavfall, deponi etc. lämnas till återvinningscentralen i Idre. Förvaltning av källsorteringsstation sker i form av gemensamhetsanläggning.

Läget för en ny lekplats som redovisades i samrådsförslaget har flyttats längre västerut och riskerar därmed inte att ge upphov till konflikter mellan återvinningsfordon och förflyttningsstråk till lekplatsen.

3.4.5 FIBER

Älvdalens kommun äger stadsnätet för fiber och alla tillkommande bostadsfastigheter kommer anslutas till detta. Fiber kan läggas ner i vägområdet i samband med utbyggnad av vägarna.

3.5 GEOTEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk undersökning har genomförts av Mavacon AB, daterad 2021-01-15. Denna har sammanfattats under avsnitt 2.7 Geotekniska och hydrologiska förhållanden. I den geotekniska undersökningen redovisas rekommendationer för grundläggning etc. som framgår nedan.

Grundläggning av byggnader kan ske ytligt med platta på mark på packad bergkross ovan naturligt lagrad morän. Inom områden med torv erfordras urgrävning av torv ner till morän och återfyllning med ny kontrollerad fyllning.

All mullhaltig jord ska schaktas bort under hela byggnadsytan. Grundläggning ska ske frost-skyddat. Grundkonstruktionen ska förses med dränering. Då området till stor del utgörs av sluttande mark kan relativt stora schakt- och fyllnadsarbeten erfordras för att erhålla plan tomtmark. Fyllning under byggnader bör utföras med bergkross.

De naturligt lagrade jordarna bedöms ej som lämpliga för fyllning under hus men kan dock användas som utfyllnad utanför byggnadslägen. Om naturligt lagrade jordar ska användas som fyllning under byggnader ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att bestämma jordarnas egenskaper mera.

Tillfälliga schakter kan utföras i lutning 1:1 och permanenta slänter i lutning 1:2. Brantare slänter än 1:2 bör förses med erosionsskydd.

Vid markplanering ska mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas. Vid markplanering ska det tillses att lutning från hus erhålles. I sluttande mark kan avskärande diken behöva anläggas ovanför byggnader och även inom övrig tomtmark kan diken/dränering erfordras. Vatten får dock inte påföras en annan fastighet. Inför fortsatt planering av området bör omhändertagande av yt-, mark och dagvatten inom området studeras. I detaljplanen har planbestämmelser införts som anger att avskärande diken måste anläggas inom tomtmark för att avleda dagvatten, se vidare under 3.6 Dagvattenhantering nedan.

Bergschakt kan bli aktuellt vid anläggande av VA-ledningar och vid djupa schakter inom området.

3.6 DAGVATTENHANTERING

En dagvattenutredning har tagits fram av Mavacon AB, daterad 2021-01-15. Denna har kompletterats 2021-06-16 rev. 2021-12-03. Dagvattenutredningen sammanfattas nedan.

Fastigheterna i området antas bli skogstomter. Den stora förändringen i markanvändning blir då grusvägarna i området samt parkeringar och takytor på fastigheterna.

Beräkningar sker enligt rationella metoden, svenskt vattens publikation P110.

Med tanke på fastigheternas storlek sätts rinntiden/varaktigheten till 5 minuter.

Områdets placering och exploateringsgrad bedöms vara gles bostadsbebyggelse vilket medför att regnintensiteten som ska kunna behandlas för trycklinje i marknivå är satt till ett regn med 10 års återkomsttid.

För att behandla framtida klimatförändringar så används en klimatfaktor $f_c=1,25$ (regn med varaktighet <60 minuter).

Dimensionerande flöden har beräknats för allmän plats samt en schablonfastighet före och efter exploatering.

Grusvägarna avvattnas med vägdiken som leds till en torrdamm på cirka 188 m³ i områdets nedre del. Denna utförs med flacka slänter och utformas så att den töms efter varje regn. Takytor och parkeringsplats föreslås fördröjas och renas genom infiltration i stenkistor på varje fastighet. En schablonvolym för stenkista beräknas per takyta på varje fastighet. Schablonvärdet för att beräkna stenkistans totala storlek på en tomt blir då 0,0375 m³ per m² takyta.

På utsatta ställen där stora flöden dagvatten riskerar att ligga på uppifrån sluttningen anläggs avskärande diken utanför fastigheterna. På ställen där mindre områden skogsmark lutar in mot fastigheten föreslås avskärande diken inne på fastigheterna.

Beräkningar har även genomförts för ett 100-årsregn samt kapaciteten hos planerade vägdiken inom planområdet. Enligt beräkningarna kommer diken att klara av att avleda ett 100-årsregn med marginal. I beräkningarna har inte något avdrag gjorts för att 10-årsregnet fördröjs på varje fastighet vilket ger ytterligare marginaler.

Med stenkistor på tomter och en torr damm i områdets lägsta del uppnås fördröjningsbehovet för fastigheterna. Det innebär att flödet ut från området vid ett 10-årsregn kommer vara detsamma som med befintlig situation. Dagvattnet kommer till största del infiltrera på vägen till recipienten. Någon försämring av statusklassningen och möjligheten att uppnå miljö-kvalitetsnormen för recipienten bedöms därmed inte exploateringen av området utgöra. Vid 100-årsregn kommer dagvattnet att avledas ytligt bort från byggnader. Det kommer att ledas via avskärande diken och vägdiken till dammen i områdets lägsta punkt. Gatudikena klarar av att leda undan även ett 100-årsregn. Någon ökad risk för översvämningar nedströms området vid ett 100-årsregn bedöms inte exploateringen av området medföra. Sammanfattningsvis bedöms en hållbar dagvattenhantering uppnås med ovanstående systemlösning för dagvatten

I detaljplanen regleras att 0,0375 m³ stenkista per m² takyta ska anläggas för hantering av dagvatten inom egen fastighet samt att en damm för omhändertagande av dagvatten ska anläggas som kan fördröja minst 188 m³ dagvatten (fördröjning). I detaljplanen regleras även att dike för avledning av dagvatten ska anordnas högst upp i området (dike) inom allmän plats samt att avskärande dike för dagvatten ska anordnas inom varje fastighet (n₁) inom kvartersmark där skogsmark lutar in mot tomten.

3.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

3.7.1 RADON

Sweco har 2021-10-26 utfört en markradonundersökning för planområdet. Med avseende på de uppmätta värdena av radiumhalterna i jordluften klassificeras området som normalradonmark. Enligt gällande anvisningar från boverket behöver byggnader på normalradonmark uppföras med ett radonskyddat utförande. En planbestämmelse har införts som anger att huvudbyggnader ska uppföras i ett radonskyddat utförande.

3.7.2 ÖVERSVÄMNING

Det bedöms inte finnas någon risk för översvämning inom planområdet.

3.7.3 BULLER

Buller från vägtrafik

En översiktlig bullerberäkning har tagits fram med hjälp av Trivectors bullerprogram baserat på uppskattat trafikflöde per dygn under högsäsong, ca 300 fordon/dygn, vilket ger utrymme för felmarginal då riktvärden baseras utifrån årsmedeldygn, se Figur 15. Hastigheten längs matargatan har antagits till 40 km/h. På ett avstånd ca 14 meter från matargatans vägmitt, som är det närmaste avståndet till byggbar kvartermark, beräknas bullernivåerna uppgå till 45 dBA ekvivalentnivå och 79 dBA maximalnivå vid fasad. Det ekvivalenta riktvärdet 60 dBA vid fasad och 50 dBA vid uteplats klaras därmed. När det gäller det maximala riktvärdet inomhus nattetid, 45 dBA, kan detta eventuellt komma att överskridas beroende på hur ljuddämpande fasad och fönster som väljs. Riktvärdet får dock överskridas högst fem gånger per natt. Riktvärdet bedöms inte överskridas mer än fem gånger per natt då gatan huvudsakligen bedöms trafikeras under dagtid. De mindre gatorna i området bedöms ha så pass små trafikflöden att riktvärden inte bedöms överskridas.

Inga riktvärden för vägtrafikbuller bedöms därmed överskridas vid ett genomförande av planen.

Objekt	Beskrivning	Handläggare
	Huvudväg inom Cressida	

Andel fordon som överskrider max nivå (%): 5.00 ☐ Innenivå

Antal vägelement 1 ☐ Individuell medelhast. tunga for.

Antal Fordon/dygn	300
Andel tunga fordon (%)	1
Medelhastighet (km/h)	40
Vägbredd körytan (m)	6.0
Bankhöjd (m)	0.0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	14.0
Mottagarhöjd (m)	2.0
Vinkelområde från (grader)	0
Vinkelområde till (grader)	180
Bullertillskott ekv. nivå	45.3
Marktyp	Mju
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	Nej
Vägbeläggingskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej

Utskrift
☒ Standard rapport
☐ Delresultat rapport
Granska Skrivare
Ekv nivå 45 Maxnivå 79
Beräkning

Figur 15 - Bullerberäkning längs planerad matargata på närmaste avstånd till byggbar kvartermark.

Buller från skidbacke

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boende inom anläggningen är mycket begränsad innan backarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först nära boendeområden och skidtorg för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden och skidtorg prioriteras bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast bebyggelse sker tidigt direkt efter liftarnas stängning vilket sker mellan 15:30-16:30. Tiden för pistning närmast bebyggelsen är även kortvarig. Ekvivalenta riktvärden bedöms inte överskridas från pistmaskin.

3.7.4 INSATSTID

Området är beläget inom 10–20 minuters insatstid från Idre räddningsstation. Området är tänkt att förses med brandvatten på annat sätt än via dricksvattensystemet. Färskvatten-tillgången räcker ej för att tillgodose behovet av brandvatten. Genom utbyggnaden av snökanonsystemet har ledningar tillskapats som kan nyttjas för brandvatten. En damm för

försörjning av snökanonsystemet finns anlagd och som rymmer 17 000 m³ vatten och som försörjer snökanonsystemet. Denna damm kan nyttjas för brandvatten.

Systemet med brandvatten från damm finns beskrivet i ett särskilt PM från HÄRENS konsultbyrå. Under mycket lång tid kommer bebyggelsen i Himmelfjäll att bestå av småhus som kräver mindre volym vatten vid en ev. brand.

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

4 KONSEKVENSER

4.1 BEHOVSBEDÖMNING

Enligt svensk lag ska konsekvenserna av en detaljplan beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning när de kan leda till betydande påverkan på miljön (4 kap 34 § plan- och bygglagen). Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Planens konsekvenser redovisas istället nedan i kapitel 4.2. Samråd om behovsbedömningen genomförs i samband med samråd för själva detaljplanen.

4.2 MILJÖKONSEKVENSER

4.2.1 FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, det 4:e kapitlet anger särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet och det 5:e kapitlet anger miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Älvdalens kommuns bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

4.2.2 NATUROMRÅDEN

Planområdet utgörs av ett för 10–15 år sedan avverkat skogsområde. En naturvärdesinventering har genomförts hösten 2020 av HL Taigabas och som kompletterats hösten 2021. Inom planområdets mellersta del finns ett sumpdråg och i planområdets nedre västra/nordvästra del en liten grund ravin och ett sumpskogsområde som enligt framtagna naturvärdesinventering inrymmer naturvärden, vilka också bevaras som naturmark. I planområdets övre del finns ett litet koncentrerat bestånd med mosippor samt några punktojekt som också utlagts som naturmark och som därmed bevaras. En mosippa ligger dock i dikeskanten längs en befintlig väg i området och som kan riskera att bli påverkad vid en dikesrensning eller exploatering. Ansökan om artskyddsdispens till länsstyrelsen gällande flytt av mosippan som ligger i dikeskanten/vägområdet har inlämnats till länsstyrelsen i januari 2022. Planförslaget medför i övrigt inga intrång inom utpekade naturvärden. I planområdets nordvästra del finns också ett myrområde som undantas från exploatering.

Planområdet inrymmer inga särskilt utpekade naturvärden med undantag av ovan nämnda. Dessa har undantagits från exploatering. Ökad rörelse i området kommer att uppstå till följd av exploateringen. Risk för negativ påverkan på utpekade naturvärden till följd av detta bedöms dock som liten, eftersom områdena vintertid ligger skyddade av snö och under övrig tid av året inte bedöms utgöra särskilt viktiga målpunkter som riskerar att utsättas för hårt slitage. Exploateringen bedöms därmed sammantaget inte innebära någon nämnvärd negativ påverkan på värdefull naturmiljö.

4.2.3 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksröset* enligt 4 kap miljöbalken.

Utvecklingen av Idre Himmelfjäll stärker friluftslivet och ökar människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Genom utbyggnaden av Idre Himmelfjäll ökar även tillgängligheten till de friluftssintressen som finns. Områden som i planförslaget redovisas för ny bebyggelse berör ej områden som har höga naturvärden. I begränsad omfattning kan en ökning av friluftslivet påverka omgivande naturområden genom att fler kommer att nyttja naturen för rekreation. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra några negativa konsekvenser för riksintresset.

Planområdet ligger delvis inom riksintresse för rennäringen enligt 3 Kap 5 § miljöbalken.

Genom planområdet finns en flyttled för ren. Exploateringen av Hemmeråsen för fritidsändamål är en del av Idre-deklarationen från 1993. Denna överenskommelse undertecknades av Älvdalens kommun, Idre sameby, Statens naturvårdsverk samt länsstyrelserna i Kopparbergs respektive Jämtlands län. Idre sameby var en av de undertecknande parterna när beslutet togs om att ta bort naturreservatet vid Idre Himmelfjäll och där bl.a. Idre sameby ställde sig positiva till ett Idre Himmelfjäll med ca 1000 tomter.

Sametinget har under samrådet av detaljplanen framfört synpunkter på att planförslaget innebär påverkan på det utpekade riksintresset för flyttled som löper genom Idre Himmelfjälls anläggning. Efter samrådet av detaljplanen har därför ett arbete initierats mellan Idre Himmelfjäll och Idre sameby för att finna ett lämpligare läge för flyttleden eftersom nuvarande flyttled skär rakt igenom hela Idre Himmelfjälls anläggning med centrumbebyggelse, stora fritidshusområden, pister och liftar. Det flyttledsläge som finns utpekat som riksintresse används enligt Idre sameby inte idag. På sikt kan dock flytt av renar komma att ske förbi Idre Himmelfjälls anläggning. Idre Himmelfjäll och Idre sameby har därför ett gemensamt intresse av att hitta ett bättre läge för flyttleden som underlättar flytten av renar förbi anläggningen samtidigt som utvecklingen av anläggningen kan fortsätta enligt översiktsplanen.

Under hösten 2021 har ett förslag på ny sträckning för flyttleden gemensamt arbetats fram och som bägge parter bedömer uppfyller deras behov. Ett avtal har därefter tecknats mellan Idre Himmelfjäll och Idre sameby där parternas samarbete förtydligas i detalj under lång tid framöver – detta inkluderar bland annat förläggning av ny flyttled för rennäringen. I samband med tecknandet av detta avtal har Idre sameby skrivit till Älvdalens kommun, Sametinget och Länsstyrelsen och ställt sig positiva till att Cressidas tomtområde förverkligas.

Med anledning av den nya flyttleden har tomter, källsorteringsstation och transformatorstation längst ner inom Cressidaområdet som kommer i konflikt med den nya flyttleden tagits bort. Inom den nya flyttleden har anläggningen förbundit sig att inte uppföra nya exploateringsområden. Idre sameby har även fört dialog med angränsande markägare direkt väster om Cressidaområdet som ställt sig positiv till att flyttled kan förläggas i området för att erhålla en tillräckligt bred flyttled. Karta över befintligt riksintresseområde och den nya flyttleden framgår på karta på nästa sida.

Renar kommer att vistas inom Idre Himmelfjälls anläggning och för att underlätta strövandet får fastigheter inte inhägnas som stänger ute strörenar från bete på naturmarken. Idre sameby motsätter sig också eventuella skadeståndsanspråk från skador som renar kan åstadkomma. Idre Himmelfjäll Resort AB tar alltid in information om rennäringens närvaro och nyttjande

av marken i köpekontrakten vid försäljning av fastigheter för bebyggande och som undertecknas av alla fastighetsköpare, där det tydligt framgår att fastigheterna ligger inom ett område där renar är vana att vistas. Bebyggelsen i planförslaget har också orienterats i terrängriktningen och där naturområden sparas mellan husraderna, vilket bedöms underlätta för renarna att röra sig genom området. Utvecklingen av Idre Himmelfjäll sker i nära samråd med Idre sameby.

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra några nämnvärda negativa konsekvenser för riksintresset eftersom en ny flyttled beslutats gemensamt mellan Idre Sameby och Idre Himmelfjäll som möjliggör flytt av renar förbi Idre Himmelfjälls anläggning. Den nya flyttledens lokalisering planeras att läggas fast i den nya fördjupade översiktsplanen som är under framtagande och som bl.a. omfattar Idre Himmelfjäll, Idre Fjäll m.fl.



Figur 16 – Karta över den nya flyttleden där den rosafärgade marken utgör mark som ägs av Idre Himmelfjäll och den blåfärgade marken av Bergvik Skog Öst AB. Den grönfärgade marken ägs bland annat av Idre Himmelfjäll och Bergvik Skog Öst AB och ligger inom den befintliga riskintressekorridoren för rennäringen.

4.2.4 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden inom planområdet består av gles skogsmark som gränsar till pist- och liftsystem i söder. Ett par naturformationer i form av små raviner finns i planområdets norra och västra del.

Landskapet och landskapsbilden förändras genom att området exploateras. För att mildra påverkan av exploateringen och ta hänsyn till utpekade naturvärden bevaras befintliga raviner inom planområdet som ger variation i landskapet. Bebyggelsen orienteras i terrängriktningen för att minimera markingreppen och naturområden sparas mellan husraderna där befintlig vegetation ges möjlighet att växa upp till äldre skog.

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

Sammantaget bedöms landskapsbilden inte påverkas negativt men ges en annan karaktär.

4.2.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Planförslaget medför en exploatering motsvarande plats för maximalt ca 450 boendeenheter. Planen bedöms resultera i en ökad trafikstring i området. Ökningen har bedömts bli måttlig då planområdet är beläget direkt vid pist och lift och ligger på promenadavstånd från anläggningens framtida centrumområde. Dessutom ligger längdskidspår, vandringsspår och mountainbikeled direkt väster om planområdet. Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen, se redogörelse under avsnitt 3.7.3.

Luftmiljö

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts.

De bostäder som tillkommer inom planområdet genererar trafikrörelser vilket bidrar till försämrad luftkvalitet. Det bedöms inte föreligga någon risk att riktvärden för luftkvalitet överskrids inom planområdet då området ligger öppet och välventilerat utan slutna gaturum och där bakgrundshalterna är låga.

4.3 EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget medför kostnader för Idre Himmelfjäll Resort AB för utbyggnad av vägar, bussangöring, källsorteringsstationer, anläggande av avskärande dike för hantering av dagvatten högst upp i planområdet samt lekytor.

Planförslaget medför kostnader för ÄVA AB för utbyggnad av VA inom planområdet.

Planförslaget medför kostnader för Ellevio för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

4.4 SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget medför att Idre Himmelfjäll kan fortsätta utvecklas vilket skapar 100-tals nya arbetstillfällen i bygg- och anläggningssektorn inom Idre Himmelfjäll och hos andra entreprenörer som jobbar med restaurang, fastighetsunderhåll, städ m.m. på anläggningen. Detta skapar också ett ökat skatteunderlag för Älvdalens kommun och främjar en utveckling av en långsiktigt hållbar Idre by.

Inom planområdet planeras friliggande bebyggelse av olika storlek samt flerbostadshus vilket ger flera möjligheter till boende för olika hushållskategorier.

4.4.1 BARNKONSEKVENSER

Planförslaget bedöms öka möjligheterna till ett aktivt friluftsliv för såväl barn som vuxna med god tillgänglighet till naturområden för vandring, cykling och skidåkning. I planområdets centrala del, inom område för mindre flerbostadsbebyggelse, planeras också en lekplats anläggas (PARK1).

5 GENOMFÖRANDE

5.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

5.1.1 TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Fastighetsbildning planeras våren 2022 förutsatt att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart för väg, VA och el planeras våren 2022 för etapp 1 (södra området) och våren 2023 för etapp 2 (norra området). Byggstart för hus planeras sommaren 2023 för etapp 1 och sommaren 2024 för etapp 2.

5.1.2 HUVUDMAN

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken. Inom Idre Himmelfjäll sker exploateringar för fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Ofta inrättas en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

5.1.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

5.1.4 AVTAL

Mellan kommunen och Idre Himmelfjäll Resort AB finns tecknat planavtal.

Exploateringsavtal ska tecknas innan planens antagande mellan Älvdalens kommun och exploatören Idre Himmelfjäll Resort AB. Exploateringsavtalet reglerar villkor och ansvar för planens genomförande samt de slutliga ekonomiska åtagandena. Exploatören utför och bekostar erforderliga anläggningar inom kvartermark, utbyggnad av vägar, bussangöring, källsorteringsstationer, anläggande av avskärande dike för hantering av dagvatten högst upp i planområdet, anläggande av dagvattendamm i planområdets nedre del samt lektyr. ÄVA AB utför och bekostar utbyggnad av VA inom planområdet. VA-avtal ska upprättas mellan ÄVA AB och exploatören. Ellevio utför och bekostar utbyggnad av elnätet inom planområdet.

5.2 ANSVARSFÖRDELNING

5.2.1 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan Idre Himmelfjäll Resort AB och ÄVA AB förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan ÄVA AB och Idre Himmelfjäll Resort AB.

För planerade VA-ledningar ska Idre Himmelfjäll Resort AB upplåta till ÄVA AB rätt att utan ersättning utföra och för all framtid bibehålla VA-anläggningarna samt att utföra arbeten för anläggningarnas drift, underhåll, förnyelse, ombyggnad och utrivning inom mark som enligt

detaljplanen avses för väg eller annan allmän plats. Dessa rättigheter ska säkerställas genom ledningsrätt till förmån för fastighet som ÄVA AB bestämmer. Slutlig utformning av ledningsrätt fastställs efter anläggningarnas utförande men generellt ska gälla att ledningsrättsområdet är 6 meter, med ledningarna i mitt, med tillhörande arbetsområde om 12 meter.

Idre Himmelfjäll Resort AB bygger erforderliga källsorteringsstationer inom planområdet. Idre Himmelfjäll Resort AB bör vid tomtförsäljningen upplysa tomtköparna om att bostäderna bör utformas med tillräcklig plats för källsortering så att en långsiktigt god hållbarhet främjas.

5.2.2 VÄGAR OCH PARKERINGAR

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

5.3 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

5.3.1 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Genom förrättningar som genomförs av Lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning ger de anslutna fastigheterna rätt att använda anläggningen för det ändamål den har bildats. Det kan vara för väg, källsorteringsstation 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.

För samtliga planer inom Idre Himmelfjäll gäller enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgator (GATA₂) och parkmark med lekplats och grillplatser (PARK₁) och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Planerade avfallsstationer inom planområdet ska också ingå i gemensamhetsanläggningen. Huvudgatan/Polstjärnsgatan (GATA₁) fram till allmän väg/1063 är privat och förvaltas av Idre Himmelfjäll. Samfälligheterna inom Idre Himmelfjälls anläggning ges genom avtal rätt att nyttja Polstjärnsgatan för trafik till och från väg 1063 mot ekonomisk ersättning för snöröjning. Naturmark (NATUR₁) förvaltas också av Idre Himmelfjäll och planeras inte ingå i någon gemensamhetsanläggning.

Nybyggda fastigheter kommer att erhålla andelstal i gemensamhetsanläggningen i samband med avstyckning.

5.3.2 LEDNINGSRÄTT

För att säkerställa att befintliga ledningar inom u-områden i detaljplanen får vara kvar bör ledningsrätt för dessa bildas. För nya ledningar fastställs slutlig utformning av ledningsrätt i samband med anläggningarnas utförande.

5.3.3 FASTIGHETSÄTTNING

Planområdet planeras att fastighetsbildas till nya fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning av del av Foskros 10:6.

Idre Himmelfjäll Resort AB ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

5.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Planförslaget medför kostnader för Idre Himmelfjäll Resort AB för utbyggnad av vägar, bussangöring, källsorteringsstationer, anläggande av avskärande dike för hantering av dagvatten högst upp i planområdet, anläggande av dagvattendamm i planområdets nedre del samt lekytor.

Planförslaget medför kostnader för ÄVA AB för utbyggnad av VA inom planområdet.

Planförslaget medför kostnader för Ellevio för utbyggnad av elnätet inom planområdet.

6 MEDVERKANDE

Kommunala tjänstemän och konsulter som medverkat i planarbetet.

Planförslaget har upprättats av Planeringsarkitekt Marina Fyhr på uppdrag av Idre Himmelfjäll Resort AB. Under planarbetets gång har samråd skett med företrädare för Älvdalens kommun, ÄVA AB och Ellevio.

7 BILAGOR

7.1 UTREDNINGAR OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Utredningar som legat till grund för planförslaget:

- Naturvärdesinventering, kompletterad efter samrådet
- Geoteknisk undersökning
- Översiktlig geoteknisk utredning, Nordöstra delen, ny utredning efter samrådet
- PM Radon, ny utredning efter samrådet
- Dagvattenutredning, kompl. efter samrådet
- VA-plan, kompl. efter samrådet