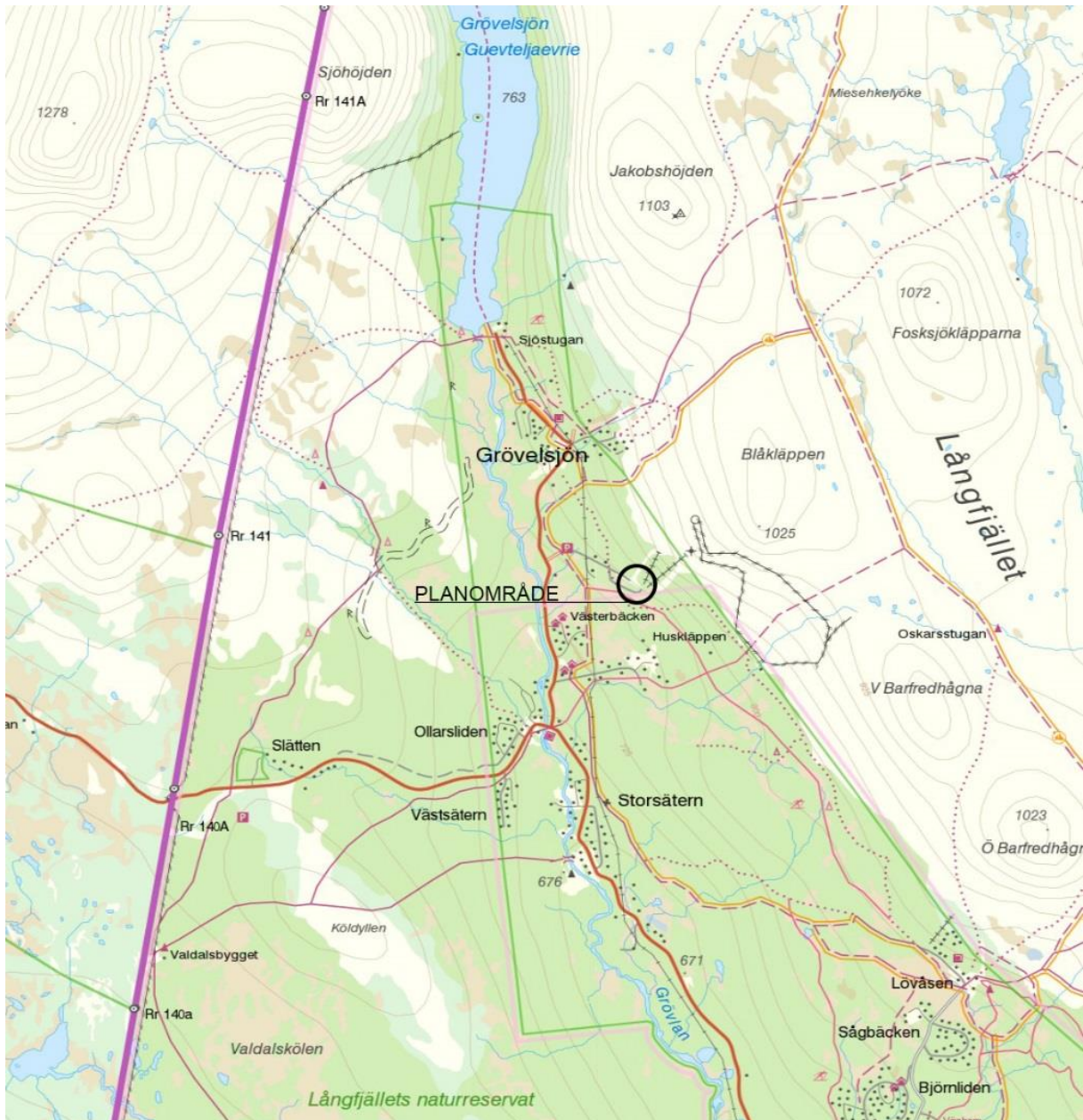


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Grövelfjäll

Älvdalens kommun
Dalarnas län



Antagandehandling – januari 2024

Innehåll

1	Detaljplanens syfte.....	4
1.1	Bakgrund och huvuddrag	4
1.2	Planens syfte	4
1.3	Planbesked.....	4
2	Beskrivning av detaljplanen.....	5
2.1	Hela detaljplanen	5
2.2	Genomförandetid	5
2.3	Huvudmannaskap	6
2.4	Användning av allmän plats	6
2.5	Användning av kvartersmark	6
3	Motiv till detaljplanens regleringar	7
3.1	Regleringar av allmän platsmark	7
3.2	Regleringar av kvartersmark	7
3.3	Områdesindelning	13
4	Planeringsunderlag	14
4.1	Översiktsplan.....	14
4.2	Detaljplaner	14
4.3	Undersökning av miljöeffekter	15
5	Planeringsförutsättningar.....	16
5.1	Lägesbestämning	16
5.2	Markägförhållanden	16
5.3	Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	16
5.4	Natur, kultur och rekreation	17
5.5	Fornlämningar.....	17
5.6	Strandskydd.....	17
5.7	Landskapsbild och befintlig bebyggelse	17
5.8	Offentlig och kommersiell service	17
5.9	Avfallshantering	18
5.10	Räddningstjänst.....	18
5.11	Gator och trafik.....	18
5.12	Geotekniska förhållanden.....	19
5.13	Miljö kvalitetsnormer	19
5.14	Dagvatten.....	20

5.15	Hälsa och säkerhet.....	21
6	Konsekvenser.....	22
6.1	Miljökonsekvenser.....	22
6.2	Grönstruktur.....	22
6.3	Gator och trafik.....	22
6.4	Teknisk försörjning	23
6.5	Geotekniska frågor	24
6.6	Dagvattenhantering.....	24
6.7	Hälsa och säkerhet.....	24
6.8	Miljökvalitetsnormer	24
6.9	Sociala konsekvenser.....	24
7	Genomförande	25
7.1	Mark- och utrymmesförvärv	25
7.2	Organisatoriska frågor.....	25
7.3	Fastighetskonsekvenser.....	26
7.4	Ekonomiska frågor	27
8	Medverkande	27

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Älvdalens kommun, i närheten av Grövelsjön. Planområdet omfattar ca 9 hektar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling och bostadsbyggande i anslutning till skid- och rekreationsanläggningen Grövelfjäll. Planens inriktning bedöms ha stöd i gällande kommunövergripande översiktsplan från 2019.

Planförslaget innebär att skid- och rekreationsanläggningen får möjlighet att utveckla såväl servicefunktioner, logi i olika former samt själva anläggningen på ett tydligare och mer flexibelt sätt än i gällande detaljplan.

Planen medger bostäder, centrum/servicefunktioner och logi i form av både hotell och enklare campingstandard.

Planförslaget stödjer besöksnäringens utveckling och bör därmed kunna bidra till såväl sysselsättning som turism.

1.2 PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för bostäder, tillfällig vistelse, centrum och servicefunktioner, ge möjlighet till utveckling av rekreationsanläggningen samt reglera vägnätet. Vidare avser planen ge stöd till lämplig dagvattenhantering inom området.

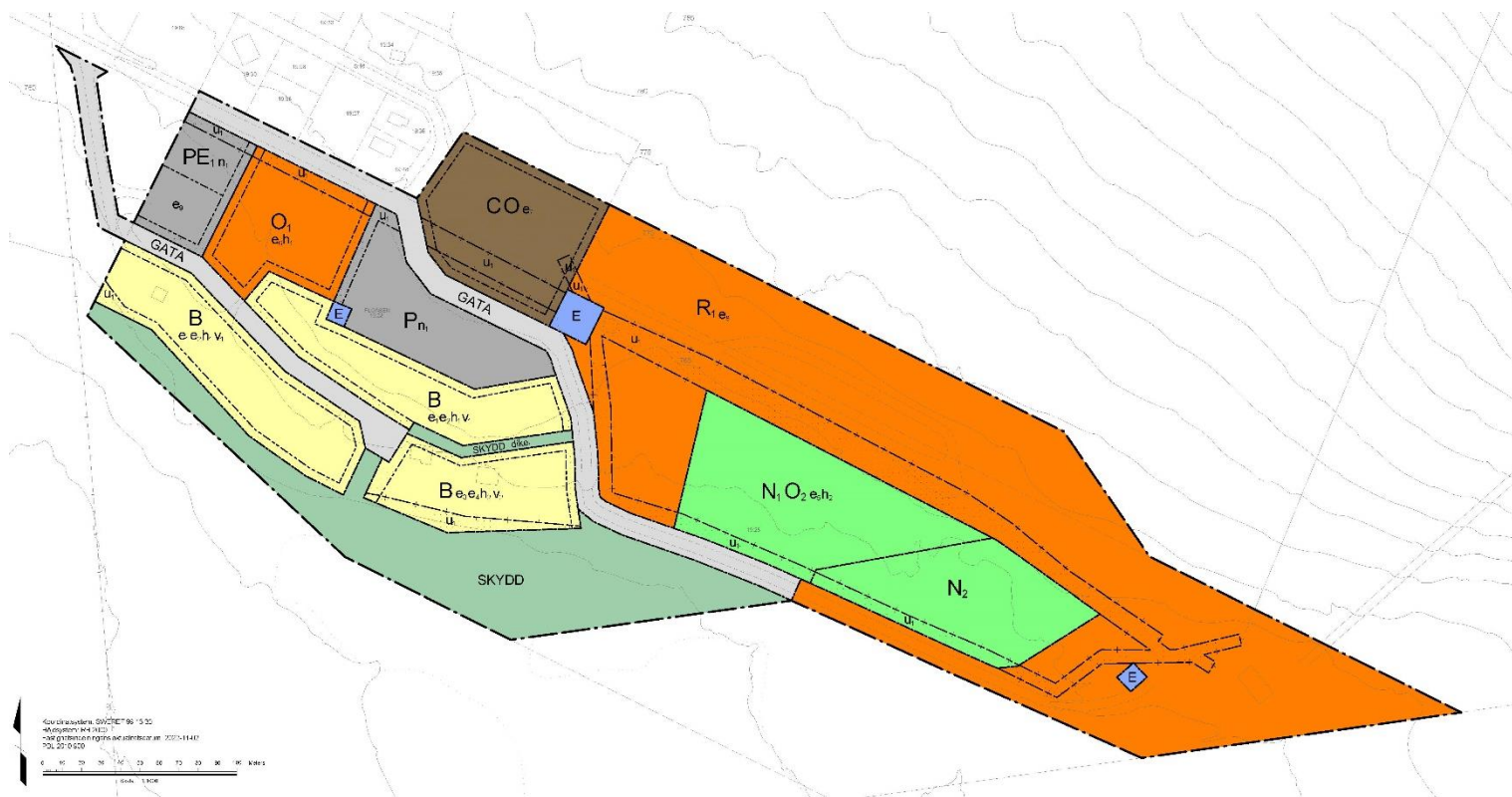
1.3 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2018-06-21 att ge positivt planbesked.



Ortofoto med planområdet markerat med vit linje

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Utsnitt ur plankartan

2.1 HELA DETALJPLANEN

Avsikten är att uppföra bostadsbebyggelse, både för korttidsuthyrning och för privat ägande. Projektet omfattar även satsning på områdets servicefunktioner i form av hotell, konferensanläggning och en utökad verksamhet. Målsättningen är att stödja såväl skidanläggning som besöksverksamheten under övriga säsonger.

Fjälldestinationen erbjuder redan idag campingplats, alpin skidanläggning med liftsystem, skidshop och uthyrning samt matservering. I området finns skidspår, skoterleder, vandringsleder och fiskevatten för fjällturism året runt. Den gällande detaljplanen medger inte uppförande av bebyggelse för bostäder, hotell och annan service i den omfattning som behövs för att möjliggöra en önskvärd utveckling av Grövelfjäll som fjälldestination i norra Dalarna. Med komplettering av bebyggelse inom framför allt redan ianspråktagen mark i Grövelfjäll kan såväl turismnäringen som sysselsättningen öka, vilket är av intresse för både Grövelsdalen och Dalarna som turistmål.

Anläggningens ägarbolag planerar att utveckla planområdet för att möjliggöra vidareutveckling av turistanläggningen till en attraktiv destination.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är satt till fem år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.3 HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen upprättas med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att gator och naturmark hanteras genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Motivet till att upprätta detaljplanen med enskilt huvudmannaskap är att området utgör en egen funktionell enhet vad gäller vägnät och naturmark. Kopplingen till allmänt vägnät kommer även efter detaljplanens genomförande att gå över stamfastigheten. De befintliga vägarna sköts idag med enskilt våghållarskap och detta bedöms vara en lämplig lösning för drift och underhåll även framgent.

Huvudregeln vid planläggning generellt är att kommunen är huvudman för allmänna platser, men eftersom området i huvudsak är avsett för en sammanhållen bebyggelse kopplat till en enskild skidanläggning och att området främst nyttjas av anläggningens besökare snarare än generell allmänhet, så bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligt.

På platser med enskilt huvudmannaskap är det oftast en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är sammanfattningsvis följande:

- Området är avsett för skid- och rekreationsanläggning som över tid bedöms bestå av få åretruntboende.
- Enskilt huvudmannaskap finns i närliggande liknande områden och det är tradition i kommunen gällande denna typ av områden.
- Området ligger väl avskilt från övriga tätbebyggda områden.

För genomförandet kan en gemensamhetsanläggning bildas där de ingående fastigheterna svarar för anläggande, drift och underhåll.

2.4 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Planförslaget innebär att befintligt vägnät inom planområdet regleras till allmän platsmark *Gata*, för att säkerställa befintliga och nya fastigheters anslutning till väg. Vägnätet i området utgörs generellt av smala grusvägar och genom planläggningen ges möjlighet till breddning av berörda vägavsnitt. Några befintliga vägavsnitt hanteras inom kvartersmark.

Områden för dagvattenhantering, såväl dike som fördröjning, planläggs som *Skydd* för att tydliggöra hur systemet fortsatt ska fungera.

2.5 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Plankartan innebär att befintlig besöksanläggning tillåts utvecklas med fortsatt möjlighet till bostäder, centrum/servicefunktioner, tillfällig vistelse samt den tekniska infrastruktur och service som behövs för att respektive användning ska fungera. Till kvartersmarken hör alltså drifts- och servicefunktioner såsom viss parkering, sophantering etc.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet i Plan- och bygglagen.

3.1 REGLERINGAR AV ALLMÄN PLATSMARK

GATA – reglering av den väg som försörjer området med förbindelse till allmänt vägnät. Vidare föreslås samma användning reglera den väg som i sydväst kommer att koppla samman bostadskvarteren.

Detaljplanen säkerställer en bredd av vägområdet om drygt 10 m. Denna gatumark förväntas rymma de ytor som över tid behövs för vägens funktion gällande trafik, vägdagvatten och övrig infrastruktur.

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra områdets vägnät och underlätta för fortsatt drift och underhåll. På detta sätt tas hänsyn till behovet av trafikförsörjning och god trafikmiljö.

SKYDD – omhändertagande av dagvatten i områdets södra delar.

Området för *Skydd* förväntas kunna omhänderta områdets dagvatten, innan vattnet senare rinner vidare. Inom användningsområdet finns möjlighet till flödesvägar för dagvattnet mellan områdena av kvartersmark.

SKYDD dike₁ – Dagvattendike

Området *Skydd* mellan bostadskvarteren förväntas omhänderta omgivande kvartersmarks dagvatten.

Motivet till att planlägga delar av området som *Skydd* utgår från behovet av att främja en ändamålsenlig struktur.

3.2 REGLERINGAR AV KVARTERSMARK

B - Bostäder

Kvartersmarken för bostäder föreslås delas in i tre delområden, med bestämmelser om omfattning av exploateringsgrad per område.

Detaljplanen avser att möjliggöra bostadsbyggande inom kvartersmark, som i tidigare detaljplan är reglerat till skidanläggning. Avsikten att bebygga de aktuella markområdena finns alltså i gällande plan, men var vid den tidigare planläggningen direkt kopplat till skidanläggningen. Nu är avsikten att möjliggöra bostäder med en mer flexibel bostadsanvändning.

Avsikten är dock att behålla samma omfattning av exploateringsgraden som i tidigare detaljplan. Mängden byggrätt motiveras med att vatten- och avloppskapaciteten rymmer den byggrätt som tidigare detaljplan innebär. Sammantaget möjliggörs ett femtiotal lägenheter inom de olika bostadskvarteren.

Bostadskvarter, delområde 1:

e_1 - Största byggnadsarea är 175 kvadratmeter per huvudbyggnad

e_2 - Inom egenskapsområdet får maximalt 5 huvudbyggnader uppföras

v_1 – Inom egenskapsområdet får endast 22 lägenheter uppföras

h_1 – Högsta nockhöjd är 7 meter

u_1 - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Inom området föreslås möjlighet till 5 huvudbyggnader, där huvudbyggnaderna får vara 175 kvadratmeter vardera. Inom området får det totalt skapas 22 lägenheter fördelade på de olika bostadsbyggnaderna.

För byggnaderna inom detta kvarter föreslås nockhöjden för tillkommande byggnader bli 7 meter. Ledningsdragningar och väganslutning föreslås ske inom allmän platsmark *Gata*. Zonen närmast *Gata* beläggs med bestämmelse om att marken inte får bebyggas för att underlätta angöring och säkra brandskyddsavstånd. Områdets sydvästra hörn påverkas av ett markreservat för underjordiska ledningar.

Bostadskvarter, delområde 2:

e_3 - Inom egenskapsområdet får maximalt 6 huvudbyggnader uppföras

e_4 - Största byggnadsarea är 600 kvadratmeter

v_2 - Inom egenskapsområde får endast 10 lägenheter uppföras

h_2 - Högsta nockhöjd är 4 meter

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

u_1 - Markreservat för underjordiska ledningar

Inom området föreslås möjlighet till 6 huvudbyggnader med totalt 10 lägenheter, fördelade på bostadsbyggnaderna. Egenskapsområdets totala byggnadsarea får uppgå till 600 kvadratmeter. Nockhöjden på byggnaderna föreslås till 4 meter. Inom området finns idag byggnader för logi och personalboende.

Området genomkorsas i söder samt i nordsydlig riktning av markreservat för underjordiska ledningar. Zonen närmast *Gata* beläggs med bestämmelse om att marken inte får bebyggas för att underlätta angöring och säkra brandskyddsavstånd

Bostadskvarter, delområde 3:

e_1 - Största byggnadsarea är 175 kvadratmeter per huvudbyggnad

e_2 - Inom egenskapsområdet får maximalt 5 huvudbyggnader uppföras

v_1 – Inom egenskapsområdet får endast 22 lägenheter uppföras

h_1 – Högsta nockhöjd är 7 meter

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Inom området föreslås möjlighet till 5 huvudbyggnader, där huvudbyggnaderna får vara 175 kvadratmeter vardera. Inom området får det totalt skapas 22 lägenheter fördelade på de olika bostadsbyggnaderna. Nockhöjden för tillkommande byggnader regleras till 7 meter. Zonen närmast *Gata* beläggs med bestämmelse om att marken inte får bebyggas för att underlätta angöring och säkra brandskyddsavstånd.

O₁ – Hotell

e₆ - Största byggnadsarea är 650 kvadratmeter

h₁ – Högsta nockhöjd är 7 meter

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Området föreslås regleras till *hotell* som del i den planerade utvecklingen av skidanläggningen. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar hotellverksamheten, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och de personalutrymmen som användningen behöver.

Exploateringsgrad för området föreslås till 650 kvadratmeter och nockhöjden inom området till 10 meter.

Området genomkorsas i norr av genomgående ledningar, som ges planstöd i form av markreservat. Utöver detta införs en zon med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad utmed gränser till övrig kvartersmark. Detta motiveras med att möjliggöra en hänsynsfull placering av tillkommande bebyggelse.

Användningen finns i område 4 på områdeskartan.

C, O – Centrum, Tillfällig vistelse

e₇ - Största byggnadsarea är 550 kvadratmeter

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Området för *Centrum och tillfällig vistelse* är bebyggt med skidanläggningens huvudbyggnad. Här finns bland annat värdshus och skidshop/uthyrning. Med föreslagen markanvändning kan byggnad och funktioner utvecklas. Området föreslås få en exploateringsgrad om 550 kvadratmeter byggnadsarea.

Området genomkorsas i sydväst av markreservat för underjordiska ledningar. Utöver detta införs en zon med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad utmed gränser till övrig kvartersmark. Detta motiveras med att möjliggöra en hänsynsfull placering av tillkommande bebyggelse.

Användningen finns i område 5 på områdeskartan.

N1, O2 – Camping. Stugby

e₅ - Största byggnadsarea 290 kvadratmeter

h₂ - högsta nockhöjd 4 meter

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Detta delområde är i gällande detaljplan *parkering* och *skidanläggning*. Dessa användningar har inte förverkligats. Området föreslås regleras till *Camping* och *Stugby*, där syftet är att anlägga enklare stugby/camping med tillhörande servicebyggnad.

Området ges en exploateringsgrad på 290 kvadratmeter och nockhöjd om 4 meter. Detta motsvarar de önskemål som nuvarande exploateringsidé rymmer.

Området genomkorsas i norr och söder av markreservat för underjordiska ledningar och detta markområde föreslås också omfattas av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad.

Användningen finns i område 6 på områdeskartan.

R1 – Skidanläggning

e₈ - Största byggnadsarea är 1000 kvadratmeter

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Området för *Skidbacke* ges fortsatt planstöd, med fokus på skidbacken som besöksanläggning. Till användningen kan höra de funktioner som behövs för att utveckla område inom besöksnäring och skidanläggning. I tidigare detaljplan fanns ett område för idrott, som nu överförs till besöksanläggning. Detta ersätter tidigare avsikt att bygga ett allaktivitetshus på 1000 kvadratmeter.

Exploateringsgraden föreslås till 1000 kvadratmeter. Denna kvartersmark kan rymma del av tillfartsväg, viss parkering och andra funktioner som behövs inom skidanläggningen.

Området genomkorsas av markreservat för underjordiska ledningar. Dessa ytor bedöms inte lämpliga att bebygga och därmed införs bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad över de befintliga ledningsdragningarna.

Användningen finns i område 7 på områdeskartan.

N2 – Friluftsområde

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Detta delområde är i gällande detaljplan reglerat till *W - vattenområde/damm*.

Denna idé om anläggande av damm för fiske har inte förverkligats. Område övergår därför i *Friluftsområde*, men bedöms inte rymma någon exploatering. Ingen byggrätt medges specifikt för området.

Området genomkorsas i söder av markreservat för underjordiska ledningar och detta markområde föreslås också omfattas av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad.

Användningen finns i område 8 på områdeskartan.

P, E1 –Parkering, Avfallsanläggning

n₁ - Endast markparkering

e₉ - Största byggnadsarea 150 kvadratmeter

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Området regleras till *Parkering och Avfallsanläggning*. Området genomkorsas i norr av genomgående ledningar samt fortsatt möjlighet till ledningsdragning. Dessa markreservat kompletteras med bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad.

Kvartersmarksområdet är delat i två egenskapsområden. I den norra delen införs bestämmelse om att endast markparkering får finnas. Detta för att området fortsatt är lämpligt för parkeringsändamål.

Det södra egenskapsområdet kan ianspråkats för byggande av central uppsamlingsplats för avfall. På grund av terrängförhållanden kommer angöringen av området ske från söder. Detaljerad placering och utformning av uppsamlingsplats ska ske i dialog med NODAVA. Byggrätt om 150 kvadratmeter införs som stöd till detta ändamål.

Motivet till bestämmelserna är att parkering kan utvecklas i det norra området och det av hänsyn till omgivning och en central uppsamlingsplats för avfall kan angöras och anläggas i den södra delen av kvartersmarken med hänsyn till terrängförhållandena.

Användningen finns i område 9 på områdeskartan.

P –Parkering

n₁ - Endast markparkering

u₁ - Markreservat för underjordiska ledningar

prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Området regleras till *Parkering* för att hantera parkeringsbehoven inom området.

Området utgör också tillfart och markreservat för ledning till *Teknisk anläggning*.

Motivet till bestämmelsen är att parkering inom området fortsatt är lämpligt för att lösa parkeringsfrågan inom anläggningen. Området genomkorsas i norr av markreservat för underjordiska ledningar och detta markområde föreslås också omfattas av bestämmelser om att marken inte får förses med byggnad.

Motivet till att området endast ska möjliggöra markparkering är att det inte bedöms lämpligt med högre byggnader för parkeringsändamål inom området.

Användningen finns i område 10 på områdeskartan.

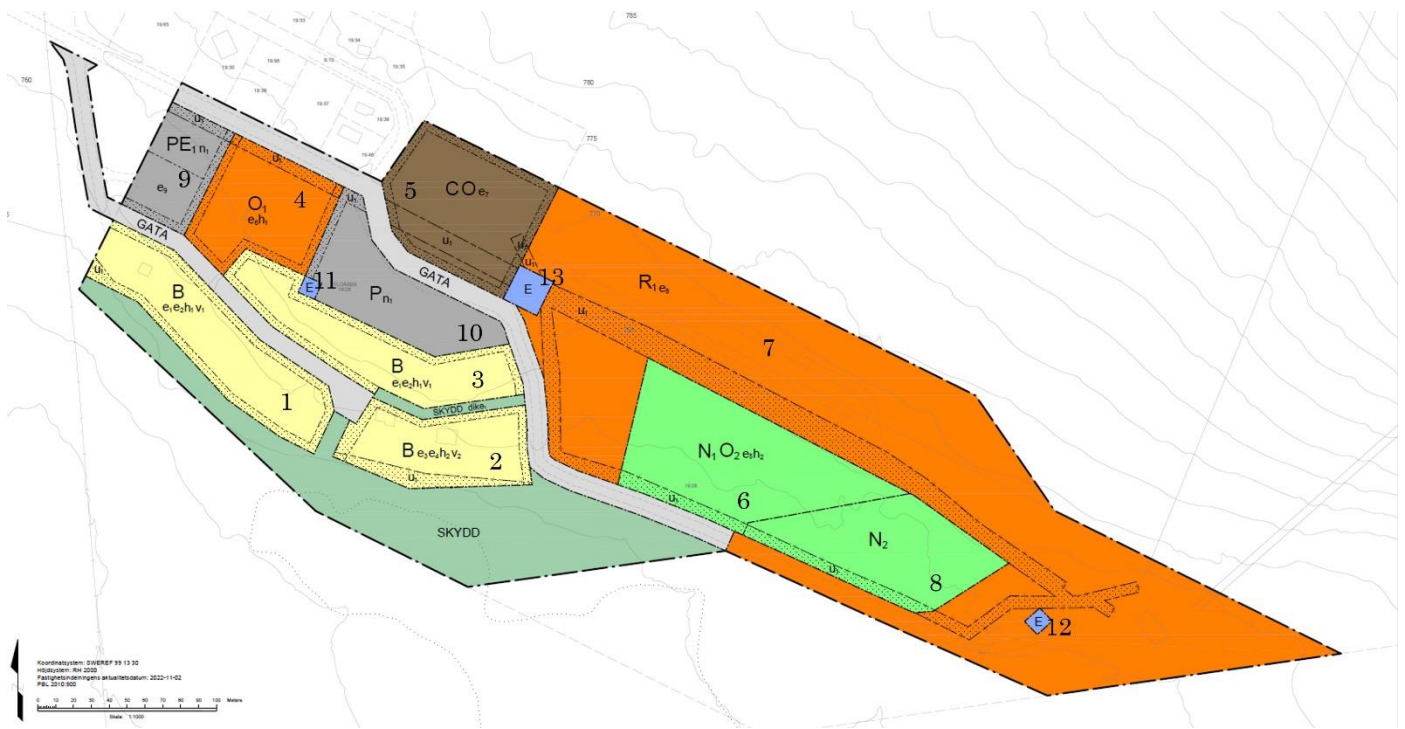
E –Tekniska anläggningar

Området kan komma att behöva ytterligare nätstation för elnätet. Det föreslagna E-området är centralt placerat. Befintliga elnätsstationer får planstöd.

Motivet till användningen och placeringarna är att ge planstöd till nuvarande och tillkommande elnätsstationer för att stödja utvecklingen av området. Tillfart sker över kvartersmark.

Användningen finns i område 11, 12 och 13 på områdeskartan.

3.3 OMRÅDESINDELNING



Område 1, 2 och 3 – Bostäder

Område 4 – Hotell

Område 5 – Centrum och tillfällig vistelse(nuvarande huvudbyggnad)

Område 6 –Camping/stugby

Område 7 – Skidanläggning med tillhörande funktioner

Område 8 – Friluftsområde

Område 9 – Parkering och avfallsanläggning

Område 10 – Parkering

Område 11 – Föreslagen ny elnätstation

Område 12 – Befintlig elnätstation

Område 13 – Befintlig elnätstation

4 PLANERINGSUNDERLAG

4.1 ÖVERSIKTSPLAN

Kommunens översiktsplan vann laga kraft 2019-10-30 och i utvecklingsstrategin är området utpekad som utvecklingsområde för ny bebyggelse.

Mark- och vattenanvändningskartan anger verksamhetsområde för besöksnäringen.

Den aktuella detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens ställningstagande.

4.2 DETALJPLANER

Föreslaget nytt planområde berör främst en detaljplan *akt 2039-P492* som omfattar skidanläggningen med tillhörande funktioner. Denna detaljplans genomförandetid går ut först 2028-01-09.

Planområdet täcks till största del av exploatörens fastighet. Befintlig lokalgata som går från planområdets västra del och sydöst in i planområdet omfattas av en annan fastighet. Lokalgatan är dock densamma som i gällande plan och därmed bedöms planförslaget inte innehålla några väsentliga förändringar för angränsande fastighetsägare.

I en del i nordväst angränsar planen till detaljplan *2039-P51 Del av Floåsen 19:2 och 19:28*, laga kraft 1989-07-28. Denna detaljplan reglerar möjlighet till bostadsändamål och där har genomförandetiden gått ut.



*Kartutsnitt med gällande detaljplaner i området.
Plangräns för nu aktuell plan är markerat med vit linje.*

4.3 UNDERSÖKNING AV MILJÖEFFEKTER

Om konsekvenserna av en detaljplan bedöms leda till betydande miljöpåverkan ska detta beskrivas i en miljökonsekvensbeskrivning (4 kap 34 § plan- och bygglagen).

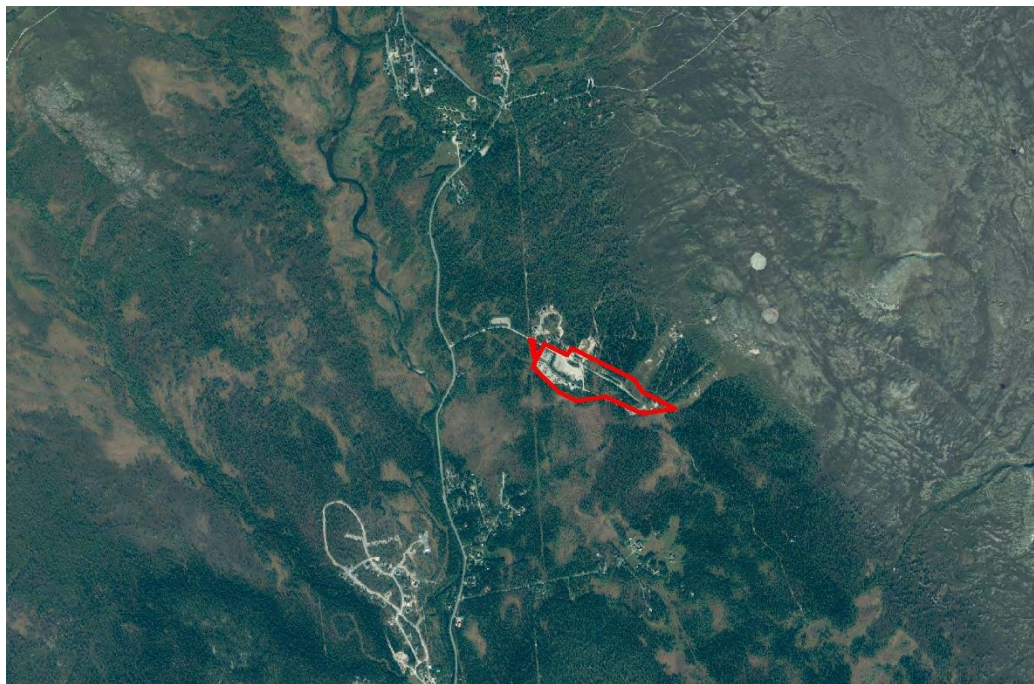
Miljökonsekvensbeskrivningen används för att få en helhetsbild av den påverkan en detaljplan kan få på miljön, människors hälsa och hushållningen av resurser. En behovsbedömning syftar till att bedöma om det finns behov av att en detaljplan ska miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Planens konsekvenser redovisas i stället i följande kapitel. Samråd om undersökning av miljöeffekter genomfördes i samband med detaljplanens samråd. Länsstyrelsen meddelade i sitt samrådsyttrande att de delar bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget inom Grövelfjälls turistanläggning, cirka 3 km norr om Storsäterns by och cirka 38 km nordväst om Idre samhälle, i Älvdalens kommun. Planområdets areal uppgår till cirka 9 ha.



Planområdet markerat med röd line

5.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna som berörs är Floåsen 19:28 och Floåsen 19:2. Fastigheterna är i privat ägo.

5.3 RIKSINTRESSEN OCH OMRÅDES-/BEBYGGELSESKYDD

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, *Fjällvärlden från Transtrand till Treriksroset* (4 kap 2 § miljöbalken) och riksintresse för vattendrag, *Västerdalälven, Österdalälven* (enligt 4 kap 6 § miljöbalken).

Detaljplaneförslaget bedöms genom möjlighet till utveckling av besöksnäring och rekreation, bidra till att förstärka riksintressenas värden. Tillkommande bebyggelse ska lokaliseras och utformas så att områdenas friluftslivsvärden inte påverkas negativt och detta görs genom att redan detaljplanerat område fortsatt är föremål för utveckling.

5.4 NATUR, KULTUR OCH REKREATION

Grövelsdalen, där planområdet är beläget, ligger omgiven av Långfjällets naturreservat i västlig, nordlig och östlig riktning.

Planområdet ligger inom regleringsområde för skotertrafik inom Långfjället-Rogen, med hänvisning att skoter är tillåten på anvisad led.

Av den naturvärdesinventering (Taiga-Ekologerna HB, 2005), som utfördes i samband med framtagandet av gällande detaljplan, framgår att inga speciella naturvärden noterats i skogspartierna nedanför vägar och husanläggning. Detta bedöms motsvara de markområden som ingår i det nu aktuella planområdet. Sedan tidigare planläggning har drift, underhåll och utveckling av nuvarande besöksanläggning skett inom området.

Tidigare föreslaget vattenområde för fiskdamm utgår och detta område bevaras som friluftsområde.

5.5 FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.6 STRANDSKYDD

Det finns inga vattenspeglar eller bäckar som genererar strandskydd inom planområdet. Området berörs endast av anlagda vägdiken som inte genererar strandskydd.

5.7 LANDSKAPSBILD OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

Större delen av planområdet är idag ianspråktaget för besöksanläggning samt tillhörande bebyggelse. Området är i sin helhet påverkat av skidanläggningen genom nerfarter, skoterspår och anläggningens kringfunktioner. Nuvarande camping och parkering utgörs av grusade vägar och ytor för parkering. Uppställning av husbil och husvagn är uppdelade höjdmässigt i flera plåtåer, med inslag av barrskog i de brantare slänterna mellan de hårdgjorda plåtåerna. Övriga delar, främst de östra delarna och den nordligaste delen, utgörs av skogsmark med barrträd.

Marken inom området sluttar etappvis i plåtåer ned mot sydväst från +776 meter i norr till +754 meter över nollplanet i sydväst. I övrigt består landskapsbilden av svagt sluttande grusade plåtåer, belägna mellan fjället och gles barrskog.

Befintliga byggnader inom planområdet som nyttjas av Grövelsfjälls skidanläggning är ett värdshus med sportshop och skiduthyrning, restaurang och campingservice. Huvudbyggnaden är en timmerbyggnad i 1,5 plan med suterrängvåning. Utöver detta finns byggnader för teknisk service, avfallshantering och campingservice. Området rymmer också stugor för logi och personalboende.

5.8 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Idre by, cirka 38 km från Grövelsfjäll, erbjuder ett större utbud av allmän samhällsservice. I Storsättern, cirka 3 km från planområdet samt inom närliggande turistanläggningar erbjuds minilivs, restauranger, uthyrning och mindre butiker med försäljning av turism- och friluftslivsutrustning.

5.9 AVFALLSHANTERING

Placering och mer detaljerad utformning av avfallshantering ska utformas i dialog med avfallsbolaget. Målet är att skapa hämtningsplatser för avfall inom området med god tillgänglighet för såväl boende som de transporter som hämtar. Hur en sådan byggnad är utformad med avseende på funktion, placering och omgivningspåverkan styrs av en kombination av Boverkets byggregler och Föreskrifter om avfallshantering i Älvdalens kommun framtagna av NODAVA.

Regelverket kring avfallshantering är under förändring där insamling av avfall och förpackningar på sikt kommer att förändras till att bli mer fastighetsnära. Området och den därpå följande avfallshanteringen att byggas ut succesivt, varför placering och utformning av avfallshantering återkommande kräver dialog med NODAVA.

Området med parkering i nordväst kompletteras med användning och byggrätt för central uppsamlingsplats för avfall.

5.10 RÄDDNINGSTJÄNST

Insattid till området till området är ca 45 minuter, då närmaste deltidstation finns i Idre som har 10 minuters anspänningstid. Ett mindre värn finns beläget i Storsäterna.

5.11 GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Planområdet nås idag från den statliga Grövelsjövägen som övergår i enskild väg in på området och fram till befintlig anläggning med värdshus, skidanläggning och angränsande stugområde.

Campingen nås via en avtagsväg strax innan värdshuset, som passerar över fastigheten Floåsen 19:2 genom nyttjanderätt/servitut till förmån för fastigheten Floåsen 19:28.

Inom planområdet ges planstöd för allmän plats till befintliga vägar med gemensam nytta för berörda delområden. Delar av vägnätet betjänar främst kvartersmark och behöver därmed inte regleras som allmän plats.

Gång-, cykel- och skidtrafik

Inom planområdet är biltrafiken relativt begränsad och gång-, cykel- och skidtrafik är därför i huvudsak hänvisad till befintligt gatunät för biltrafik.

Kollektivtrafik

Väg 1058 trafikeras av Dalatrafik. Närmaste trafikerade hållplatser är Grövelsjögården och Huskläppen, cirka 1,5 km respektive 2 km bilvägen ifrån planområdet.

Parkering

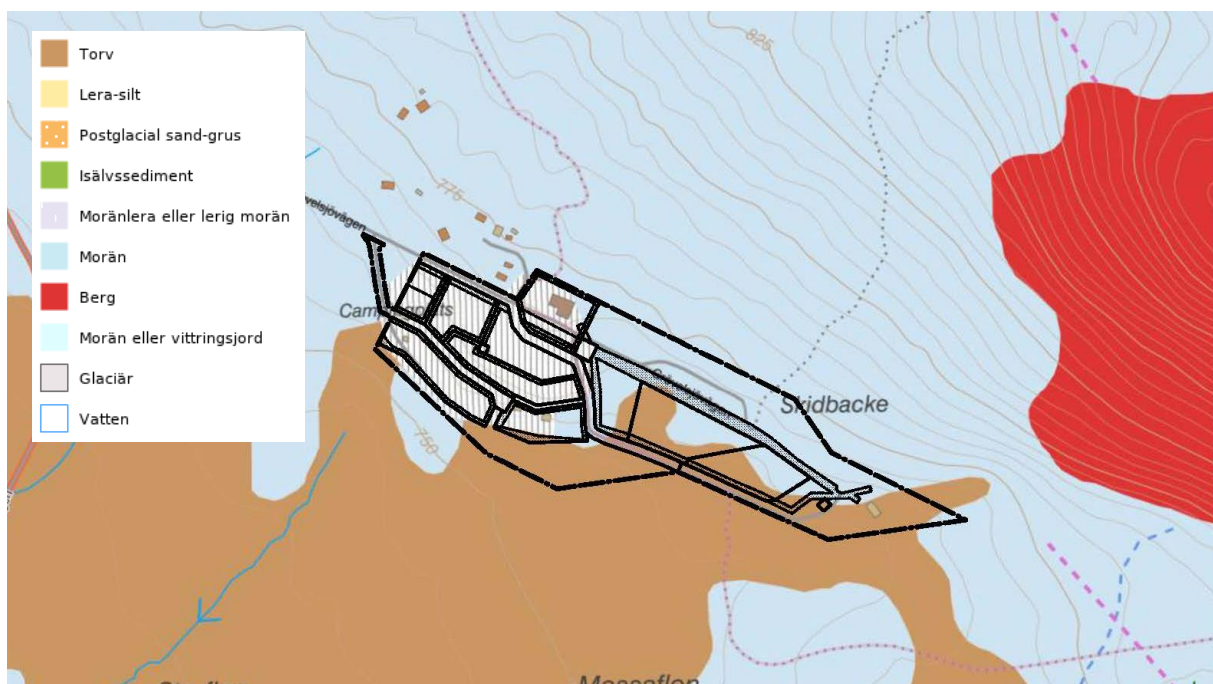
Inom området finns flera parkeringsområden för anläggningens dagsgäster och dessa parkeringar regleras som kvartersmark *parkering*. Utöver detta finns möjlighet att anordna parkering inom övrig kvartersmark.

5.12 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet utgörs av morän och utfyllnad och angränsar till torv enligt SGU:s jordartskarta. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts, men grundläggningsförhållandena antas utifrån jordartens generella egenskaper vara goda överlag inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för att geoteknisk undersökning utförs där så behövs för att avgöra lämplig grundläggningsmetod i samband med bygglovsprövning eller annan byggnation.

Inom planområdet finns delar som är sankmark och innehåller torv. Om byggnation ska förverkligas inom dessa delar krävs fördjupat kunskapsunderlag. Beroende på placering kan behov av markavvattning krävas och detta måste i så fall hanteras enligt rådande lagstiftning.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta, med planens gränser synliga.

5.13 MILJÖKVALITETS NORMER

Luft

I Naturvårdsverkets mål för miljö kvalitet och frisk luft står det att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå det finns ett antal miljö kvalitetsnormer som ska hjälpa till att minska olika ämnen och föroreningar i utomhusluften.

Enligt lagstiftningen ska Älvdalens kommun kontrollera att miljö kvalitetsnormen uppfylls inom kommunens gränser. Med anledning av detta är Älvdalens kommun medlem i Dalarnas luftvårdsförbund. Där sker samverkan med beräkning, mätning och kontroll av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Om en miljö kvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska kommunen ta fram ett åtgärdsprogram.

De senaste årens beräkningar och mätningar visar att det inte finns någon risk i Älvdalen kommun att miljökvalitetsnormen för utomhusluft överskrids för något ämne och den generella bilden är att luftkvaliteten är god i kommunen.

Vatten

Planområdet berör vattenförekomsten Grövlan och dess miljökvalitetsnormer.

Vattenförekomsten *Grövlan SE688798-131758* är ett vattendrag som är förbundet med Dalälven. Statusklassningen vid planläggning är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status pga diffusa källor/atmosfärisk deposition. Utmaningarna vad gäller ekologisk status är kopplade till mänsklig påverkan på vattenflödet, där förslag på åtgärder handlar om att vårda biotoperna genom bland annat flottledsåterställning.

Avståndet mellan planområdet och Grövlan är drygt 700 meter. Det vatten som uppstår i och omkring planområdet går genom ett dike ner till en öppen våtmark Storflon, innan avrinningen senare når Grövlan via diken.

5.14 DAGVATTEN

Området genomkorsas av öppna dagvattenlösningar i form av diken som underlättar avrinningen i området. Flödesvägarna genom området gör att dagvattnet rinner söderut mot våtmarksområde söder om planens kvartersmark.

Området som är planlagt som *skydd* omfattar sankmark med goda förutsättningar till hantering av det dagvatten som uppstår inom planområdet.

Planförslaget har anpassats efter de naturliga förutsättningarna och förväntad tillkommande bebyggelse. Stråk för dagvattenhantering möjliggörs inom såväl kvartersmark som allmän plats.

Huvudsakligen föreslås dagvatten avledas söderut via diken längs med gatorna i området. Vidare säkerställer planförslaget 1,1 hektar allmän platsmark *Skydd* för fördröjning och rening av dagvatten.



Schematisk bild över dagvattenstråk som kommer att anläggas eller förstärkas vid ett genomförande av planen.

5.15 HÄLSA OCH SÄKERHET

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Enligt SGU ligger planområdet inom normalradonmark.

Ras- och skredrisk

Ras- och skredrisken bedöms som liten eftersom jorden utgörs av morän som är en fast jordart och de delar av området som föreslås bebyggas lutar svagt.

Översvänningsrisk

Risken för översvämning bedöms som mycket liten eftersom det inte finns några vattendrag inom planområdet och området är indelat i plåtåer, vilka lutar svagt åt sydväst. Dagvattenhanteringen måste dock beaktas inom planområdet för att klara skyfall och snösmältning.

Buller från vägtrafik

Den fordonstrafik som finns inom området och som förväntas vid genomförande av detaljplanen bedöms vara av begränsad omfattning och därför bedöms inte en särskild bullerkartläggning att krävas vid planläggning.

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.

Planförslaget medger bostadsändamål i anslutning till skidanläggningen norr om befintligt vårdshus/centrumanläggning. Inom denna del av skidanläggningen finns endast en enklare släplift för barn och därmed bedöms risken för bullerstörningar vara små. Vid framtida eventuell utveckling av skidanläggningen med avseende på liftsystem måste hänsyn till regelverk om externt industribuller tas.

6 KONSEKVENSER

6.1 MILJÖKONSEKVENSER

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

Detaljplaneförslaget bedöms genom möjlighet till utveckling av besöksnäring och rekreation, bidra till att förstärka riksintressenas värden. Tillkommande bebyggelse ska lokaliseras och utformas så att områdenas friluftslivsvärden inte påverkas negativt och detta görs genom att redan detaljplanerat område fortsatt är föremål för utveckling.

6.2 GRÖNSTRUKTUR

Detaljplaneområdet inrymmer en del naturmark som föreslås vara oförändrad till drift och underhåll. Utöver den mark som regleras till grönstruktur inom planområdet, finns omfattande områden med både naturvärden och rekreationsvärden i planområdets närhet. Såväl sommartid som vintertid är närliggande områden viktiga för turism och friluftsliv. Någon särskild skötsel för de naturområden som läggs inom planområdet, bedöms inte nödvändigt att definiera i planskedet. Det område som tidigare reglerades som *W - damm*, övergår med ny plan till *Friluftsområde* och kommer därmed även framgent att vara del i områdets grönstruktur.

6.3 GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Befintlig matargata kommer även fortsättningsvis utgöra matargata till planområdet.

Från matargatan ansluter mindre gator. Eftersom bostäderna ligger i direkt anslutning till skidområdet bedöms nyttjandet av bil inom området bli mycket begränsat. Planen bedöms översiktligt resultera i marginell ökad trafik i området.

Gång-, cykel- och skidtrafik

Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång-, cykel- och skidtrafik är därför i huvudsak hänvisad till gatunätet för biltrafiken.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplatser som trafikeras av busslinje 396 är Grövelsjögården och Huskläppen, cirka 1,5 km respektive 2 km bilvägen ifrån planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet för respektive bostad ska lösas inom kvartersmark. Utöver finns två större parkeringsytor på kvartersmark för anläggningens besökare.

6.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning

Området är anslutet till Ellevios ledningsnät. Det nu förestående planområdet kommer att anslutas till samma nät.

Två transformatorstationer (nätstationer för el) finns idag inom eller i nära anslutning till planområdet, varav en är placerad inom befintlig campingyta och den andra ligger cirka 40 meter sydost om befintligt värdshus. U-områden finns utlagda på plankartan för befintliga sträckningar av de underjordiska ledningarna där de passerar genom planområdet. På vissa ställen föreslås en något justerad sträckning av ledningarna.

Inom ett mindre område sydost om värdshuset får tekniska anläggningar, t.ex. en ny nätstation för el, uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 30 kvadratmeter.

Uppvärmning

Respektive fastighet ansvarar för sin 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.

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till VA-nätet och därmed finns en grundstruktur för ledningsdragning inom området. De befintliga ledningarna ges också planstöd i form av markreservat för allmänna ledningar.

Gällande detaljplan (*2039-P492*) innehåller onyttjade byggrätter, som i sin tur ingått i beräkningen av behov av kapacitet för det kommunala VA-området. Vid den nu aktuella planläggningen har tidigare outnyttjade byggrätter utgjort grunden för omfattningen av de nu föreslagna byggrätterna. Därmed bedöms nu aktuell plan inte medföra någon ökad belastning på Storsäterns avloppsreningsverk. Avloppsreningsverket bedöms ha kapacitet för den planerade bebyggelsen.

Dricksvattenförsörjning sker idag från kommunens vattenverk i Grövelsjön till befintlig bebyggelse inom planområdet. Dricksvattenkapaciteten bedöms räcka för föreslagna bebyggelse.

U-områden finns utlagda på plankartan för befintliga sträckningar av de underjordiska ledningarna där de passerar genom planområdet. På vissa ställen föreslås en något justerad sträckning av ledningarna.

Avfallshantering

Avfallshantering kräver ändamålsenlig placering och utformning, inom respektive kvartersmarksområde. I samband med utbyggnad av området kommer lämpliga placeringar och lösningar på avfallshantering att tillämpas i dialog med NODAVA.

Fiber

Bredband löses genom områdets fibernät. Området är förberett med nedgrävda

stamledningar. Kundnätet avses anläggas och tas i drift då tillräckligt stort kundunderlag föreligger.

6.5 GEOTEKNISKA FRÅGOR

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts, men grundläggningsförhållandena bedöms utifrån jordartens generella egenskaper överlag vara goda. Fastighetsägaren ansvarar för att geoteknisk undersökning utförs där så behövs för att avgöra lämplig grundläggningsmetod i samband med bygglovsprövning eller annan byggnation.

6.6 DAGVATTENHANTERING

Dagvatten i området bör omhändertas lokalt. Marken i planområdet har goda möjligheter till infiltration. Området genomkorsas av ett flertal diken och dessa kommer fortsatt att utvecklas i takt med genomförandet av planen. Diken längs med gator tillsammans med övriga dagvattendiken bedöms kunna hantera dagvattnet i område genom att vattnet avleds till det stora området i söder med markanvändningen *Skydd - område för fördröjning av dagvatten*.

Mellan två bostadskvartersområden i söder finns ett grönområde som kan användas för ytterligare dagvattenhantering.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Buller

Det buller som kan uppkomma vid skidanläggningen hör samman med snöläggning, liftar och drift och underhåll av pistar. Föreslagna byggrätter för bostäder ligger dock på ett sådant avstånd att buller inte bedöms nå besvärande nivåer.

Brandvatten

Vid genomförande av planen behöver tillgången till brandvatten förstärkas med avseende på omfattningen av utvecklingsprojekten. Tillgången till brandvatten och framkomligheten för räddningstjänsten inom planområdet ska redovisas i genomförandet av planen och ske i dialog med berörd räddningstjänst.

6.8 MILJÖKVALITETSNORMER

Luft

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra risk för försämrade luftkvalitet.

Vatten

Ett genomförande av planen bedöms inte äventyra miljö kvalitetsnormerna för berörd recipient. Dagvatten har goda möjlighet att fördröjas och där också renas i planområdets södra del.

6.9 SOCIALA KONSEKVENSER

Planen medger utveckling av skid/besöksanläggning samt boende i anslutning till detta. Generellt gynnar därmed planen utveckling av rekreation och möjliggör etablering av service, vilket innebär näringsverksamhet och arbetstillfällen. Planen

ändrar tidigare detaljplans förslag på exploatering, men tar inte tidigare oplanerad mark i anspråk.

7 GENOMFÖRANDE



Föreslagna ytor för marköverlåtelse markerade med rött.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

På kartan ovan redovisas de marköverlåtelser som möjliggörs av detaljplanen.

Det västra området är en del av Floåsen 19:2 och utgör infartsvägen till det södra området. Vägen kan genom Lantmäteriets försorg ytterligare regleras eller förändras för att motsvara detaljplanens intentioner. Avsikten med denna lokalgata är att försörja tillkommande bebyggelse i söder.

Det östra området är del av Floåsen 19:2 och utgör sedan tidigare detaljplanelagd mark för skidanläggning och till detta hörande ändamål. Utvecklingsmöjligheter finns för detta område och markåtkomst för aktuell exploatör hanteras i dialog med aktuell markägare. Genom detaljplanen ges fortsatt möjlighet till förändrad indelning av fastigheterna.

Ett plangenomförande möjliggör olika lösningar för markåtkomsten. Detaljplanen möjliggör ett markförvärv, eller fortsatt hantering genom nyttjanderättsavtal.

7.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avtal

Mellan kommunen och Grövelfjäll lift och fritid AB finns tecknat planavtal.

Exploateringsavtal ska tecknas innan planens antagande mellan Älvdalens kommun och exploatören Grövelfjäll lift och fritid AB. Exploateringsavtalet reglerar villkor och ansvar för planens genomförande samt de slutliga ekonomiska åtagandena.

Exploatören utför och bekostar erforderliga anläggningar på fastighet inom kvarteretsmark och dessutom utbyggnad av vägar, avfallshantering, anläggande av dagvattendiken och fördröjningsyta.

Ellevio utför och bekostar utbyggnad av elnätet inom planområdet.

I underlag till exploateringsavtalet ska exploatören beskriva omfattning och utbyggnadstakt för det gatunät samt dagvattensystem som avses utföras i området. Till detta ska fogas tidplan för utbyggnad och därmed också underlag för inrättande av gemensamhetsanläggning för vägar och dagvatten.

Ansvarsfördelning

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats ska ske i samband med att området byggs ut. Exploatören bygger och bekostar erforderlig infrastruktur såsom vägar, dagvatten, brandvatten och fiber. Elledningar läggs av Ellevio.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen också ansluter till kommunens vatten- och avloppsnät. Exploatören får anslutningspunkter till respektive fastighet och ansvarar sedan för fastighetens interna ledningsnät. Utbyggnad/flytt av befintligt ledningsnät ska ske i dialog med NODAVA.

Dagvatten hanteras genom LOD, vilket innebär att vattnet i första hand infiltreras och/eller fördröjs innan avledning sker genom den gemensamma enskilda dagvattenanläggningen.

Drift allmän plats

All allmän plats är enskild och driften av vägar m.m. kommer att skötas av fastighetsägaren eller via en gemensamhetsanläggning. Om samfällighetsförening skapas för vägarna kommer kostnader för drift och underhåll att bekostas enligt andelstalet i gemensamhetsanläggningen.

Drift vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp omfattar området, varför driften hanteras av NODAVA.

7.3 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Detaljplanen berör i första hand fastigheten Floåsen 19:28. Med tidigare detaljplan ges fastigheten vissa möjligheter att utvecklas inom ett flertal markanvändningar. Dessa bestämmelser har omarbetats till det nya förslaget för att rymma idag aktuella utvecklingsprojekt. Skidanläggning med tillhörande service och logi är i fokus.

Fastigheten Floåsen 19:2 påverkas också av utvecklade möjligheter för den del av skidanläggningen som ligger inom denna fastighet. Över delar av Floåsen 19:2 finns också anslutande vägar till planområdets olika delar. Dessa vägar ges stöd i detaljplanen.

Övriga angränsande fastigheter, i planområdets direkta närhet, påverkas inte av planläggningen. Möjligheter för gemensam uppsamlingsplats för avfall ges dock, där det eventuellt kan ingå fastigheter även utanför aktuellt planområde.

Förutsättningar

Nuvarande stamfastighet kan komma att delas in i flera fastigheter. Kvartersmarken inom planområdet är uppdelade efter olika markanvändningar och inom respektive delområde kan nya fastigheter bildas.

Det befintliga planlagda bostadsområdet nordväst om planen rymmer ett flertal gemensamhetsanläggningar, servitut och liknande rättigheter. Bland dessa finns också *servitut 2039-670.1 – Servitut – Rätt att nyttja vägområde x för utfart*. Detta område täcks av markanvändning Gata/huvudgata i detaljplanen och ges därmed planstöd. Utanför planområdet fortsätter rättigheten att köra ut till allmänt/statligt vägnät genom *Servitut 2039-670.1*.

Konsekvenser

Möjligheter till fastighetsbildning finns när detaljplanen genomförs.

Fastighetsägarna ansvarar gemensamt för att hantera allmän plats vid enskilt huvudmannaskap. En tänkbar lösning är att det inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för att hantera gator, dagvatten, skyfallsavledning och naturmark. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Om området delas upp i mindre fastigheter, bör rättigheter för det kommunala vatten- och avloppsnätet tydliggöras.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader som uppkommer för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatören initierar och bekostar även fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Planekonomisk bedömning

Kostnader som uppkommer för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatören får intäkter genom försäljning av fritidshusfastigheter och möjligheter till utveckling av besöksanläggningen.

Ett plangenomförande kommer att innebära kostnader för exploatören vad gäller byggnation, anläggning för avfallshantering, vatten, spillvatten, kapacitetshöjning av brandvattentillgång, anslutning till kommunala ledningsnät och till el och fiber. Exploatören bekostar även eventuell flytt av befintliga ledningar.

Utöver detta tillkommer kostnader för förbättring av vägar inom området. Vidare innebär planförslaget kostnader kopplade till parkeringsplatserna och områdets dagvattenhantering som ska säkerställa att belastningen på recipienten inte ökar.

8 MEDVERKANDE

Framtagande av planhandlingar:

Handläggare för Älvdalens kommun

Malin Iwarsson, Structor Miljöteknik AB
Planarkitekt

Johan Olsson
Planarkitekt