

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Idre Fjäll, Centrumbyn

Älvdalens kommun  
Dalarnas län



Samrådshandling

Godkänd för samråd av Kommunstyrelsen: 2017-02-14 § 48  
Antagen av Kommunfullmäktige:  
Laga kraft:

# Sammanfattning

---

Planområdet är beläget i centrala delar av Idre Fjäll. Detaljplanen syftar till att skapa mer boende som är centrumnära samt säkerställer teknisk anläggning och vägområdet. Planen möjliggör utveckling av området med nuvarande tennisbanor till boendekvarter och möjliggör förtätning av ett område som är beläget mellan två rader med befintliga bostäder.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	2
Innehållsförteckning .....	3
<b>1 Inledning .....</b>	<b>6</b>
1.1 Planhandlingar.....	6
1.2 Planens syfte och huvuddrag .....	6
1.3 Plandata .....	7
1.3.1 Läge .....	7
1.3.2 Areal .....	7
1.3.3 Ägoförhållanden .....	7
1.3.4 Plansituation.....	7
1.4 Tidigare ställningstaganden .....	8
1.4.1 Översiktsplan .....	8
1.4.2 Program .....	8
1.4.3 Kommunalt beslut .....	8
<b>2 Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
2.1 Pågående markanvändning.....	8
2.2 Natur, kultur och rekreation .....	8
2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	8
2.4 Stads- och landskapsbild.....	8
2.5 Offentlig och kommersiell service .....	9
2.6 Gator och trafik .....	9
2.6.1 Biltrafik .....	9
2.6.2 Gång- och cykeltrafik .....	10
2.6.3 Kollektivtrafik.....	10
2.6.4 Parkering.....	10
2.7 Geotekniska förhållanden.....	10
2.8 Hydrologiska förhållanden .....	10
2.9 Hälsa och säkerhet.....	10
2.9.1 Markföroreningar .....	10
2.9.2 Radon.....	10
2.9.3 Buller .....	10
<b>3 Planförslag .....</b>	<b>11</b>
3.1 Bebyggelse.....	11
3.1.1 Befintlig bebyggelse (B).....	11
3.1.2 Bostäder (B) .....	11

3.1.3	Bostäder, verksamheter, kontor (BKZ).....	12
3.1.4	Tekniska anläggningar (E).....	13
3.1.5	Placering, utformning, utförande.....	13
3.1.6	Tillgänglighet.....	13
3.2	Offentlig och kommersiell service .....	13
3.3	Grönstruktur.....	14
3.4	Gator och trafik .....	14
3.4.1	Biltrafik .....	14
3.4.2	Gång- och cykeltrafik .....	14
3.4.3	Kollektivtrafik.....	14
3.4.4	Parkering.....	14
3.5	Teknisk försörjning .....	14
3.5.1	Elförsörjning.....	14
3.5.2	Uppvärmning.....	14
3.5.3	Vatten- och avlopp.....	14
3.5.4	Avfallshantering.....	15
3.5.5	Fiber .....	15
3.6	Geotekniska frågor .....	15
3.7	Dagvattenhantering .....	15
3.8	Hälsa och säkerhet.....	15
<b>4</b>	<b>Konsekvenser.....</b>	<b>15</b>
4.1	Behovsbedömning.....	15
4.2	Miljökonsekvenser .....	16
4.2.1	Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken .....	16
4.2.2	Riksintressen .....	16
4.2.3	Landskapsbild .....	16
4.3	Ekonomiska konsekvenser.....	16
4.4	Sociala konsekvenser.....	16
4.5	Fastighetskonsekvenser.....	16
<b>5</b>	<b>Genomförande .....</b>	<b>17</b>
5.1	Organisatoriska frågor.....	17
5.1.1	Planprocessen .....	17
5.1.2	Genomförandetid.....	17
5.1.3	Avtalsfrågor.....	17
5.1.4	Ansvarsfördelning.....	17
5.1.5	Huvudman.....	17
5.2	Fastighetsfrågor.....	17
5.3	Ekonomiska frågor.....	17
5.4	Tekniska frågor .....	17

5.4.1	Vatten & Avlopp.....	17
5.4.2	Vägar .....	17
5.4.3	El & Fiber.....	18
5.5	Administrativa frågor .....	18
5.5.1	Markreservat.....	18
5.5.2	Ändrad lovplikt.....	18
<b>6</b>	<b>Medverkande .....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Bilagor .....</b>	<b>18</b>
7.1	Bilaga 1 - Behovsbedömning .....	18

# 1 Inledning

---

## 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## 1.2 Planens syfte och huvuddrag

Turismanläggningen Idre Fjäll är inne i en expansiv fas och trycket på tomter för fritidshus och lägenheter är mycket stort inom anläggningen. De tomter som tas fram säljs i stort sett omgående. Idre Fjäll är den i särklass största arbetsgivaren i norra delen av Älvdalens kommun och en expansion av Idre Fjäll behövs för att skapa arbetstillfällen i området. Utvecklingen i andra konkurrerande anläggningar går fort och Idre Fjäll vill inte tappa marknadsandelar utan snarare locka till sig fler nya besökare. Därför kommer ett stort planeringsarbete sättas igång där nya pister, liftar, boendeyråden och tillhörande service ska planeras. Denna plan är ett led i den planeringen.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för att utveckla ett område nordost om centrum med boende i fritidshus eller/och lägenheter. Planen möjliggör även att anläggningens service-enhet blir kvar, men i framtiden också kan utvecklas som boendekvarter. Detaljplanen skapar förutsättningar för att säkerställa befintliga bostadskvarter, lokalvägar, servicefaciliteter och en teknisk anläggning i form av en transformator.

### 1.3 Plandata



Befintlig situation (källa: Min Karta, Lantmäteriet).

#### 1.3.1 Läge

Planområdet är beläget i nära anslutning till Idre Fjälls centrum i väst och tidigare campingplats i ost. Planavgränsningen är geografisk med hänsyn till angränsande detaljplaners markanvändning.

#### 1.3.2 Areal

Planområdets areal är cirka 5,41 ha.

#### 1.3.3 Ägoförhållanden

Stiftelsen Idre Fjäll äger största delen av planområdet. Arton fastigheter ägs privat, genom bostadsrättsförening eller bolag.

#### 1.3.4 Plansituation

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan:

*2039-P224, Detaljplan för Del av Idre Fjälls Turistanläggning, Älvdalens kommun, Dalarnas län, laga kraft 1999-11-17.*

## 1.4 Tidigare ställningstaganden

### 1.4.1 Översiktsplan

I översiktsplanen som vann laga kraft 2019-10-30 betonas besöks- och turistnäringens betydelse för Älvdalens kommun. I översiktsplanens utvecklingsstrategi är området utpekade som utvecklingsområde för ny bebyggelse. Mark- och vattenanvändningskartan anger verksamhetsområde för besöksnäringen. Samtidigt fungerar anläggningarna som portar till natur- och rekreationsområden. Planförslaget bedöms gå i linje med utvecklingsstrategin.

### 1.4.2 Program

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprättas.

### 1.4.3 Kommunalt beslut

Kommunstyrelsen i Älvdalens kommun beviljade planbesked den 2017-02-14 §48.

## 2 Förutsättningar

---

### 2.1 Pågående markanvändning

Planområdet är delvis bebyggt med parhus. Inom planområdet finns även en transformator, tennisbanor och anläggningens serviceenhet med kontor, lager och verkstad.

### 2.2 Natur, kultur och rekreation

I gällande detaljplan har hela planområdet bestämmelsen ”Bostäder eller stugby för hotellverksamhet”. Ingen särskild naturmark finns inom planområdet. I nära anslutning till planområdet finns både längdspår och pister för alpin skidåkning.

### 2.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Det finns heller inga vattendrag eller vattenspeglar som genererar strandskydd.

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet ”Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Trekröset, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB) 4 kap 1-2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse pga. de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I § 2 anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

Planområdet omfattas även av riksintresse för skyddade vattendrag.

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden och att inte påverka dem negativt.

### 2.4 Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom Stiftelsen Idre Fjälls skidanläggning som är en av Sveriges största turismanläggningar både sommar och vinter med betoning på vintersäsongen. Landskapsbilderna består av bebyggelseområden, leder och skidbackar för sommar och vinteraktivitet. Stilmässigt har Idre Fjäll inte någon uttalad identitet. Istället är Idre Fjälls bebyggelse en blandning av stilar som bidrar till anläggningens helhetsintryck som ett folkligt och inkluderande besöksmål. Många byggnader inom planområde har



ganska breda sadeltak på ett sätt som känns typiskt för skidorter. Nockriktning varierar, men de större parhusen med nockriktning i nordost-sydvästlig riktning bidrar till Idre Fjälls identitet.



Befintlig situation, med planområdet mitt i bilden (Bild: agnasARK).

## 2.5 Offentlig och kommersiell service

Idre Fjäll har en väl utbyggd service med affärer, restauranger och servicefunktioner. Idre Fjäll ligger också nära Idre by med affärer, restauranger, polisstation, kommunkontor, skola, äldreboende med mera.

## 2.6 Gator och trafik

### 2.6.1 Biltrafik

Idre Fjäll har sin anslutning från länsväg 1063 Nipfjällsvägen och Idrefjällsvägen. Väg 1063 ingår i länsvägnätet och ansluter till riksväg 70 i Idre by och väg 311 österut mot Norge. Idre Fjälls infartsväg (Idrefjällsvägen) går fram till Idre Fjälls centrumanläggning och ansluter till anläggningens övriga trafiksystem. Mindre vägar når sedan alla bostadshus. Vissa vägar är endast farbara under sommartid, på vintern används snöskotrar av anläggningens personal.

Från centrumanläggningen sträcker sig befintlig huvudväg i östlig riktning i anslutning till planområdets västra gräns och fortsätter mot befintlig husvagnscamping längre upp på berget. Därtill ansluter sig en befintlig lokalväg för att kunna nå befintlig fritidsbebyggelse samt anläggningens servicefacilitet söder i planområdet.

### 2.6.2 Gång- och cykeltrafik

Inom Idre Fjäll finns gång- och cykelvägar på vissa platser. Det finns också en del cykelleder i området. Inom planområdet sker gång- och cykeltrafik mest i blandtrafik i befintligt vägsystem. Några trappor finns för gångtrafik som kortar ner gångavståndet till centrums faciliteter.

### 2.6.3 Kollektivtrafik

Det går dagligen bussar från Idre Fjäll som ansluter mot Mora. Därifrån kan man åka vidare med tåg. För anläggningens gäster har Idre Fjäll utvecklat ett internt kollektivt transportsystem inom huvudanläggningen, ett traktortåg med ett antal vagnar. Tåget cirkulerar mellan anläggningens stugområden, olika aktiviteter och Idre Fjälls centrum. Denna åtgärd minskar behovet av dagliga transporter inom anläggningen.

Planområdets läge i anslutning till Idre Fjälls centrum, spår och liftsysteem ger gästerna möjlighet att använda anläggningens traktortåg för att nå övriga aktiviteter inom anläggningen och för att återvända efter skidåkning. Detta leder till betydande miljövinster i form av minskade dagliga transporter.

### 2.6.4 Parkering

Parkering sker inom respektive bostadskvarter eller i direkt anslutning till detta.

## 2.7 Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av morän. Någon geoteknisk undersökning av sakkunnig har inte utförts. Området bedöms ha god bärighet för såväl husgrundläggning som vägöverbyggnad. En (översiktlig) geotekniska undersökning förutsätts utföras i projekteringskedet som underlag för dimensionering av byggnadernas grundläggning, vägöverbyggnader samt schakt för VA-ledningar.

## 2.8 Hydrologiska förhållanden

Planområdet uppvisar torra markförhållanden.

## 2.9 Hälsa och säkerhet

### 2.9.1 Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

### 2.9.2 Radon

Inom Idre Fjälls anläggning råder låg radonrisk och inga förhöjda värden har mätts upp vid mätningar i befintliga hus.

### 2.9.3 Buller

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder är 60 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maxnivå vid fasad, 65 dB(A) för smälägenheter. Planområdets läge är sådant att det inte bedöms föreligga någon risk för att riktvärdena överskrids.

## 3 Planförslag

I huvudsak innehåller planförslaget kvartersmark för bostadsändamål, verksamheter, service/kontor, lokalvägar och teknisk anläggning.

Inom planområdet finns en hel del befintlig fritidsbebyggelse som dessutom är karaktärskapande för Idre Fjäll. Bestämmelserna i planområdets kvarter utgår från den omgivande bebyggelsens karaktär. Det är ett av planens syften att bibehålla denna karaktär. För övrigt finns det tennisbanor som inte längre nyttjas samt en serviceanläggning med kontor, lager och verkstad tillhörande Idre Fjälls verksamhet. Tanken är att möjliggöra fritidsbebyggelse på området för nuvarande tennisbanor och (vid behov) kunna byta funktion till eller bygga ny fritidsbebyggelse på den plats den serviceanläggningen står just nu. Det finns även ett nytt kvarter för bostadsändamål planerat söder om lokalgatan.

Planen tillgodoser ett behov av fritidsbebyggelse i nära anslutning till områdets centrumfunktioner och utbyggda aktivitetsområde. Genom införande av planbestämmelser som reglerar fasadernas materialval och färgsättning är syftet att bebyggelsen skall få ett enhetligt formspråk och en identitet som samverkar med befintlig närliggande stugbebyggelse.



Renderingen redovisar en möjlig utformning av planområdet (agnasARK).

### 3.1 Bebyggelse

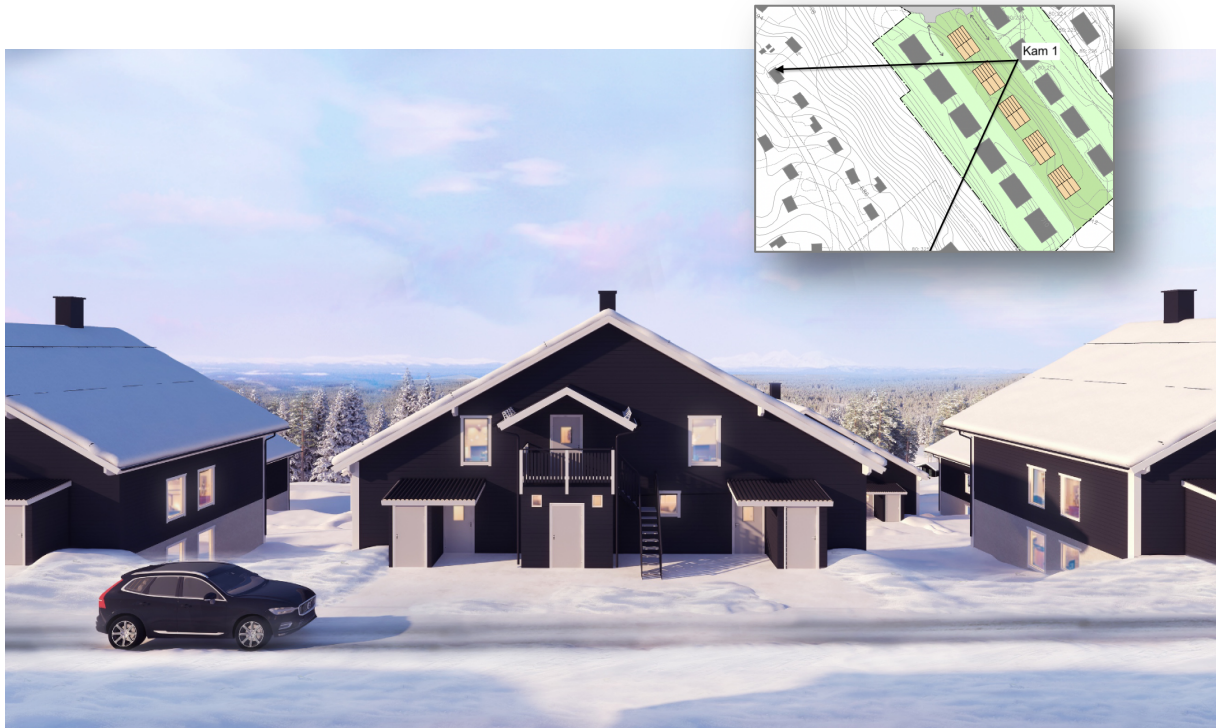
#### 3.1.1 Befintlig bebyggelse (B)

Inom planområdet finns 5 kvarter med befintliga hus som tas med i den nya detaljplanen.

#### 3.1.2 Bostäder (B)

Detaljplanen innehåller ett nytt kvarter (B) där nya bostäder kan byggas. De nya bostäderna kommer att få ett attraktivt centralt läge i nära anslutning till skidbackar och med närhet till centrumområdets service och aktiviteter.

Kvarteret får sin angröning direkt från lokalgatan. Den nya bostadsbebyggelsen kan ses som en komplettering av befintlig parhusbebyggelse inom kvarteret. Placering av ny bebyggelse ska anpassas till terrängens förutsättningar och ska väljas varsamt för att skapa så bra utsikt som möjligt för nya och befintliga hus. Terrängen lämpar sig till suterränghus. Kvarteret planeras för fritidshusbebyggelse med 2-6 lägenheter per hus. På plankarta finns bestämmelser som reglerar byggnadsarea, nockhöjd och takvinkel.



Renderingen (Kam 1) redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse i kvarteret. Kameran är placerad enligt inlagd illustration (agnasARK).

### 3.1.3 Bostäder, verksamheter, kontor (BKZ)

I planområdets centrala del finns i nuläget en yta med tennisbanor. Banorna är i dåligt skick och blir inte använd mer. Planförslaget möjliggör fritidsbebyggelse i form av lägenhetshus som inom kvarteret i övrigt och i det befintliga kvarteret i sydväst. I södra delen av kvarteret finns även en serviceanläggning med kontor, lager, verkstad tillhörande Idre Fjälls verksamhet. Tanken är i första hand att funktionen bibehålls och planen medger möjligheter att byta funktion på befintlig byggnad eller utveckla ny fritidsbebyggelse som inom kvarteret i övrigt och i det befintliga kvarteret i sydväst.

Kvarteret kan få sin angröning från lokalvägen norr om kvarteret men kan också angröas från lokalvägen öster om kvarteret. Placering av ny bebyggelse ska anpassas till terrängens förutsättningar och ska väljas varsamt för att skapa så bra utsikt som möjligt för nya och befintliga hus. På plankarta finns bestämmelser som reglerar byggnadsarea, nockhöjd och takvinkel.



Renderingen (Kam 2) redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse i kvarteret. Kameran är placerad enligt inlagd illustration (agnasARK).

### 3.1.4 Tekniska anläggningar (E)

I planområdets centrala del finns ett litet område som har bestämmelsen **E** och som är avsatt för en befintlig transformatorstation.

### 3.1.5 Placering, utformning, utförande

Vid byggnadernas placering på de nya tomterna är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive tomt, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden, lokalklimat och utsikt. Utformningsbestämmelser angående placering, utformning och utförande gäller i de olika kvarteren.

### 3.1.6 Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva så handikappvänliga lösningar som möjligt. Handikappfrågor bevakas i samband med byggnadsnämndens tekniska granskning.

## 3.2 Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet kommer ingen handel eller kommersiell service att bedrivas. I områdets närhet finns idag god tillgång till kommersiell service. Ingen ytterligare service behövs då befintligt utbud i närområdet bedöms tillgodose behovet.

### 3.3 Grönstruktur

Inom planområdet förekommer inga naturområden, vattendrag eller vattenspeglar.

### 3.4 Gator och trafik

#### 3.4.1 Biltrafik

Idre Fjälls infartsväg (Idrefjällvägen) går fram till Idre Fjälls centrumanläggning och fortsätter sedan upp mot berget till den nuvarande husvagnscampingen. En del av denna väg ligger med i planområdet och redovisas som allmän plats **GATA**. En annan befintlig lokalväg ansluter mot huvudvägen och är viktigt för att kunna nå en del av de befintliga och nya bostadskvarteren. För att säkerställa detta framöver, redovisas även den delen av vägen som allmän plats **GATA**. De nya bostadskvarteren kan angöras direkt från dessa lokalgator. Detaljplanen redovisar väl tilltagna vägområden för väglänter och öppna dagvattendiken.

#### 3.4.2 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafikanter hänvisas över lag till bilvägarna inom området. Inom allmän plats GATA finns även möjlighet att anlägga friliggande gång- och cykelstråk. Det finns också några gångstråk inom kvartersmark.

#### 3.4.3 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns tillgänglig till och från Idre Fjälls centrumanläggning.

#### 3.4.4 Parkering

Parkeringsplatser anordnas på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus, i garage eller samordnas inom samma tomtplats.

### 3.5 Teknisk försörjning

#### 3.5.1 Elförsörjning

Elförsörjning till bostadskvarteren inom planområdet kommer att ske från närliggande befintliga mindre transformatorstationer med anslutande jordkabel på 20 kV.

#### 3.5.2 Uppvärmning

Uppvärmning sker lokalt i varje fastighet. Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

#### 3.5.3 Vatten- och avlopp

Idre Fjäll äger och driver vatten- och avloppsnätet med tillhörande installationer. Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till det. Tillkommande bebyggelse kommer också tillgodoses genom anslutning till anläggningens befintliga system. Idre Fjälls avloppsnät är i sin tur via en kopplingspunkt anslutet till det kommunala avloppsnätet.

Inom byggrätten beräknas det rymmas cirka 300 bäddar vilket uppskattas till cirka 243 pe (personekvivalenter). Enligt de senaste siffror från Nodava (2020-12-10) ligger den teoretiska belastningen idag på cirka 14 200 pe. Efter nyligen antagna detaljplaner på Idre Fjäll ligger den siffran på 15 610 pe. Om detaljplanen antas utifrån dessa förutsättningar uppgår den teoretiska belastningen till 15 853 pe. Idre allmänna reningsverk har tillstånd för en maximal belastning på 24 000 pe.

Idre Fjäll har mycket god tillgång på vatten i nuvarande borrhål och enligt en utredning gjord av SWECO finns det en kapacitet i dagens borrhål på att ta ut ca 2880 m<sup>3</sup> vatten per dygn och dagens uttag har aldrig varit större än 1350 m<sup>3</sup> vatten.

När det gäller brandvatten finns det i dagsläget två brandposter inom planområdet och en brandpost som ligger söder om planområdet vid sporthallen. Det finns också möjlighet att använda Idre Fjälls snökanonsystem för släckvatten.

#### 3.5.4 Avfallshantering

Idre Fjäll har en egen hantering av avfall lokalt på anläggningen. Sedan kommer NODAVA och tömmer på en plats. Närmaste källsorteringsstation är placerad vid nuvarande husvagnscamping längs med huvudvägen.

#### 3.5.5 Fiber

Det pågår en utbyggnad av fibernätet inom Idre Fjälls anläggning. De nya fastigheterna har möjlighet att ansluta till detta nät.

### 3.6 Geotekniska frågor

Geotekniska (översiktliga) undersökningar för att klarlägga lämplig grundläggning görs i samband med projekteringen av den nya bebyggelsen inom planområden. Nya bostadskvarteret inom planområdets södra del ligger i slutningen, för att minska schakt och fyllning kan det vara passande med suterränghus. Marken inom nya bostadskvarteret vid nuvarande tennisbanorna är däremot ganska plan.

### 3.7 Dagvattenhantering

Dagvatten inom planområdet omhändertas lokalt. Omhändertagande av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor sker idag inom befintliga utbyggda områden inom Idre Fjäll. För ny bebyggelse ska redovisas hur man ska ta hand om dagvatten, utgångsläge är även här att det ska omhändertas lokalt. Öppna dagvattendiken finns idag och nya kommer eventuellt att anläggas vid ny exploatering i anslutning till kvartersmark och i allmän plats.

### 3.8 Hälsa och säkerhet

Inga kända markföroreningar finns i planområdet och eftersom det är ett lågriskområde för radon behövs inga särskilda åtgärder vidtas angående radon. Risken för buller är också väldigt liten då det inte blir någon genomfartstrafik i planområdet. Inom planområdet finns heller ingen risk för översvämningar.

Planområdet ligger inom cirka 20 minuters insatstid för räddningstjänsten. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

## 4 Konsekvenser

---

### 4.1 Behovsbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för denna detaljplan. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta. Samråd om behovsbedömningen genomförs i samband med samråd för själva detaljplanen.

## 4.2 Miljökonsekvenser

### 4.2.1 Förenligt med 3,4 och 5 kap miljöbalken

Någon risk för påtaglig skada på riksintresset eller andra allmänna intressen enligt 3,4 och kap 5 miljöbalken föreligger inte. Särskild hänsyn till det rörliga friluftslivet beaktas genom att området innehåller allmänt tillgänglig naturmark. Markanvändningen för fritidsbostäder medför inte att gällande miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

### 4.2.2 Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och riksintresse för det rörliga friluftslivet. I de geografiska bestämmelserna 1 § framgår att exploateringsföretag får komma till stånd i dessa områden om det kan ske på så sätt att de inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör vidare inte hinder för utveckling av det lokala näringslivet. I 2 § framgår att turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt skall beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Planområdet ligger inom riksintresse för skyddade vattendrag. Ändamålet med detta riksintresse är att skydda vattendraget mot utbyggnad av vattenkraft. Inom planområdet och dess närhet finns inga sådana vattendrag som riksintresset avser skydda. Planförslaget medger heller inget som bedöms hamna i konflikt med detta riksintresse.

### 4.2.3 Landskapsbild

Landskapsbilden förändras då området kommer att förtätas med ny fritidshusbebyggelse. Eftersom bebyggelse tillkommer inom en befintlig fjällanläggning där liknande bebyggelse finns i direkt närhet till planområdet bedöms påverkan på landskapsbilden bli marginell. Genom plan- och utformningsbestämmelser ska ny bebyggelse bidra till att förstärka nuvarande karaktär för detta bostadsområde.

## 4.3 Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer att innebära kostnader för Idre Fjäll vid anläggning av vägar och andra tekniska försörjningssystem. Idre Fjäll får genom detaljplanen intäkter genom fastighetsförsäljning eller uthyrning som innebär bättre ekonomiska förutsättningar för att i framtiden expandera anläggningen med bland annat nya skidområden. På sikt innebär detaljplanen stärkt konkurrenskraft för Idre Fjäll mot andra skidanläggningar och att antalet arbetstillfällen i Älvdalens kommun ökar. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några kostnader för Älvdalens kommun.

## 4.4 Sociala konsekvenser

Idre Fjäll är en skidanläggning som har barnfamiljer som en av sina största målgrupper. En utbyggnad av Idre Fjäll kan tänkas medföra att fler barn får upp ett ökat intresse för friluftsliv och skidåkning vilket bidrar till en god hälsa. Planförslaget bedöms bidra positivt till att bestämmelserna i barnkonventionen efterlevs.

## 4.5 Fastighetskonsekvenser

Nya fastigheter kommer att styckas av från Idre Fjälls fastighet Idre 80:1. Inga andra fastigheter behöver ändras.



## 5 Genomförande

---

### 5.1 Organisatoriska frågor

#### 5.1.1 Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under somaren 2022 och på granskning under hösten 2022. Antagande bör kunna ske under våren 2023.

#### 5.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### 5.1.3 Avtalsfrågor

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs kommer Stiftelse Idre Fjäll att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

#### 5.1.4 Ansvarsfördelning

Stiftelsen Idre Fjäll bygger vägar och drar VA-ledningar. Elledningar läggs av ELLEVIO. Älvdalens kommun ansvarar för fiberutbyggnad och samordnar utbyggnaden med dragningar av elledningar. Stiftelsen Idre Fjäll initierar och bekostar även fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

#### 5.1.5 Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Stiftelsen Idre Fjäll är huvudman för genomförande av detaljplanen. Skäl till detta är att området rör fritidshusbebyggelse och att Stiftelsen Idre Fjäll sedan tidigare svarat för huvudmannskapet inom anläggningen. Även om Stiftelsen Idre Fjäll idag sköter allmän plats så följer med enskilt huvudmannskap att gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas. Det skulle i så fall kunna innebära att fastighetsägare i området får kostnader för omhändertagande av allmän plats.

### 5.2 Fastighetsfrågor

Det åligger markägaren att ansöka om avstyckning. Fastighetsbildning kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnader debiteras Stiftelse Idre Fjäll efter fastställd lantmäteritaxa för aktuellt år.

### 5.3 Ekonomiska frågor

Kostnader som uppkommer för planens handläggande regleras i ett planavtal tecknat mellan exploatör och Älvdalens kommun. Kostnader som uppkommer för planens genomförande bekostas av exploatören. Exploatören får intäkter genom försäljning av fritidshusfastigheter.

### 5.4 Tekniska frågor

#### 5.4.1 Vatten & Avlopp

Planerad bebyggelse inom detaljplan skall anslutas till Stiftelse Idre Fjälls eget avloppsnät. Detta nät är i sin tur via en kopplingspunkt anslutet till det kommunala avloppsnätet.

#### 5.4.2 Vägar

Huvudvägar inom planområdet är byggda som asfaltvägar, vissa angoringsvägar på kvartersmark är byggda som grusvägar. Denna vägstandard är vedertagen inom Idre Fjälls stugområden.

### 5.4.3 El & Fiber

Befintlig och ny utbyggnad inom planområdet är och skall anslutas till Ellevios ledningsnät. Ellevio ansvarar för utbyggnad inom området. Utbyggnad av fiber bör samförläggas med övriga ledningsarbeten inom planområdet.

## 5.5 Administrativa frågor

### 5.5.1 Markreservat

I detaljplanen har införts planbestämmelse för markreservat (**u**) för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### 5.5.2 Ändrad lovplikt

Bygglov krävs inte för byggnader upp till 30m<sup>2</sup> byggnadsarea inom E-område. Bestämmelsen gäller under planens genomförelsetid.

## 6 Medverkande

Planförslaget har upprättats av Arkitekt SAR/MSA – Planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans på uppdrag av Stiftelsen Idre Fjäll. Under planarbetet har samarbetet skett med planingenjör Ola Strand på Idre Fjäll.

Under planarbetet har samråd skett med planarkitekt Johan Olsson på Älvdalens kommun.

December 2021,

agnasARK AB i Leksand,

.....

Arjan Bastiaans  
Arkitekt SAR/MSA – Planeringsarkitekt MSA

Upprättad enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Kommunstyrelse	2017-02-14, §48
Beslut om samråd	Kommunstyrelse	2017-02-14
Antagande	Kommunfullmäktiga	
Vunnit laga kraft		

## 7 Bilagor

### 7.1 Bilaga 1 - Behovsbedömning