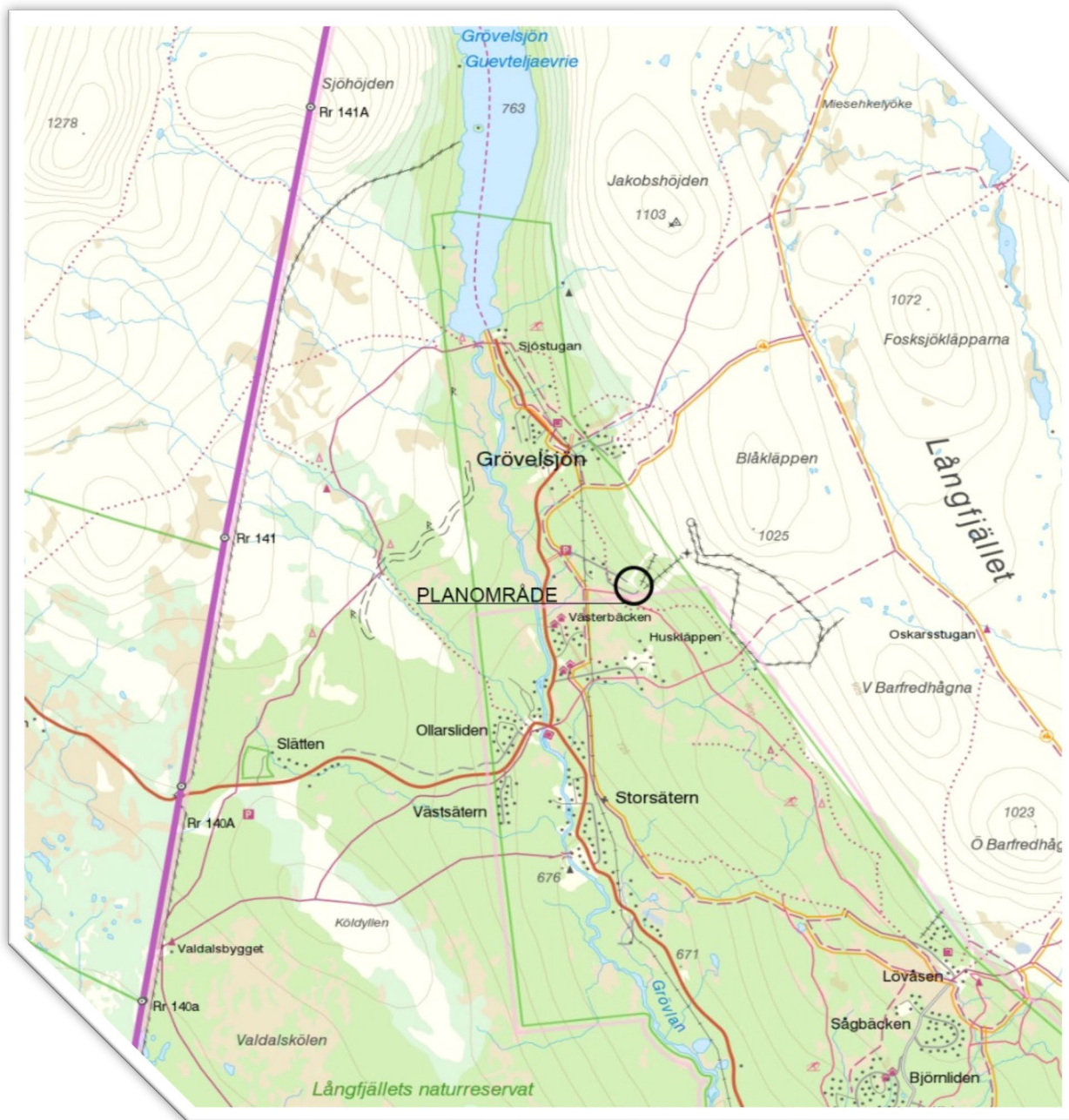


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Grövelfjäll

Älvdalens kommun
Dalarnas län



Samrådshandling – 2 november 2022

Sammanfattning

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 servicefunktioner, logi i olika former och 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.

Sammantaget bedöms planförslaget ha en god genomförbarhet och genomförandetiden är satt till 5 år.

Innehåll

Sammanfattning	2
Innehåll	3
1 Inledning.....	4
1.1 Planhandlingar.....	4
1.2 Planens syfte.....	4
1.3 Planens huvuddrag	4
1.4 Plandata.....	4
2 Tidigare ställningstaganden	4
3 Förutsättningar	5
3.1 Pågående markanvändning och bebyggelse	5
3.2 Natur, kultur och rekreation.....	6
3.3 Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	6
3.4 Landskapsbild	7
3.5 Offentlig och kommersiell service	7
3.6 Gator och trafik	7
3.7 Geotekniska förhållanden	7
Hälsa och säkerhet	8
4 Planförslag	10
4.1 Allmän plats	10
4.2 Huvudmannaskap	10
4.3 Kvartersmark	11
4.4 Offentlig och kommersiell service	15
4.5 Grönstruktur	15
4.6 Gator och trafik	15
4.7 Teknisk försörjning	16
4.8 Geotekniska frågor	17
4.9 Dagvattenhantering	17
4.10 Hälsa och säkerhet.....	17
5 Konsekvenser	18
5.1 Undersökning av miljöeffekter	18
5.2 Miljökonsekvenser	18
5.3 Planekonomisk bedömning	18
5.4 Sociala konsekvenser	19
5.5 Fastighetskonsekvenser	19
6 Genomförande	20
6.1 Mark- och utrymmesförvärv.....	20
6.2 Organisatoriska frågor	20
6.3 Fastighetsfrågor	22
6.4 Ekonomiska frågor.....	22
7 Medverkande	22

1 Inledning

1.1 Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta

1.2 Planens syfte

Detaljplanen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar bostäder, tillfällig vistelse, centrum och servicefunktioner, ge möjlighet till utveckling av fritids- och besöksanläggningen samt reglera vägnätet.

1.3 Planens huvuddrag

Avsikten är att uppföra bostadsbebyggelse både 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.

1.4 Plandata

Planområdet är beläget inom Grövelfjälls turistanläggning, cirka 3 km norr om Storsäterna by och cirka 38 km nordväst om Idre samhälle, i Älvdalens kommun.

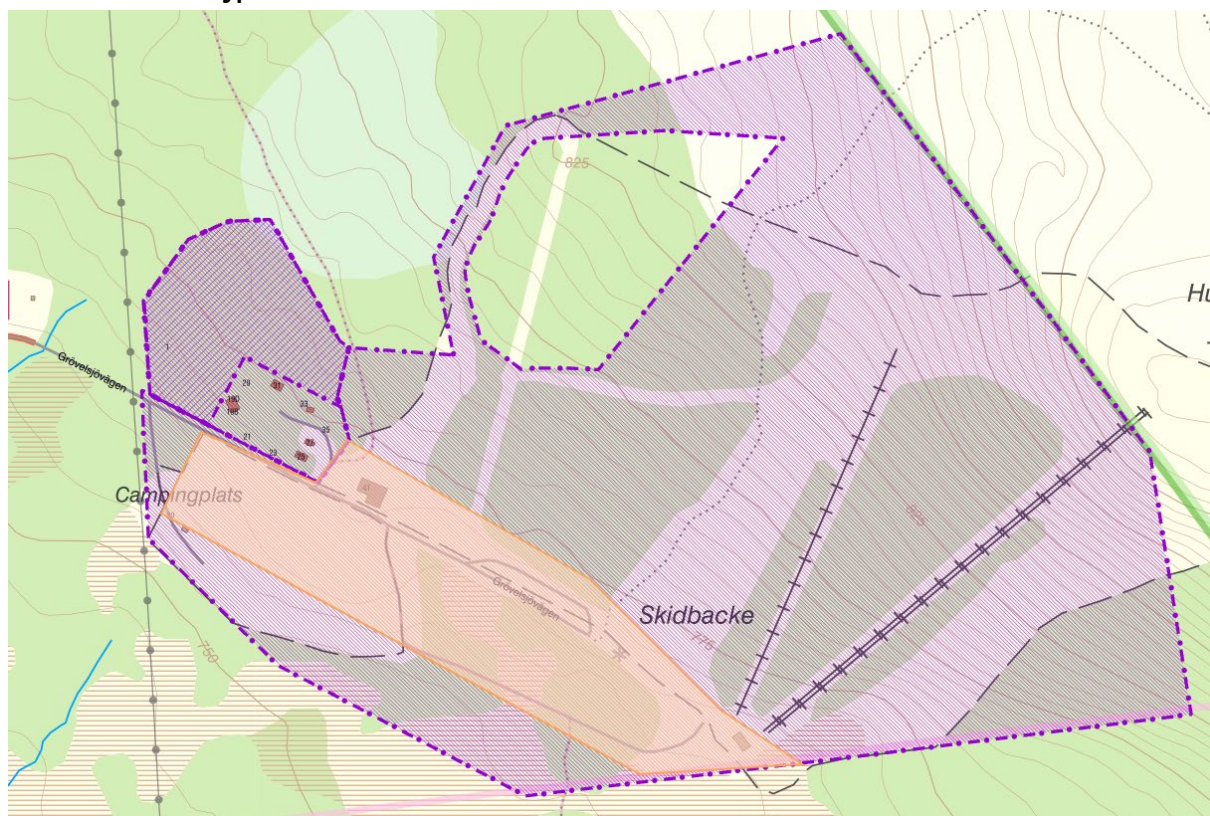
Planområdets areal uppgår till cirka 9 ha. Planområdet utgörs av fastigheterna Floåsen 19:28 och Floåsen 19:2. Båda fastigheterna är i privat ägo.

2 Tidigare ställningstaganden

2.1 Översiktsplan

Översiktsplanen 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.

2.2 Detaljplaner



Figur 1 Kartutsnitt med gällande planers gränser. Den orange ytan är föreslagen ny detaljplan.

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.

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

3 Förutsättningar

3.1 Pågående markanvändning och bebyggelse

Större delen av planområdet är idag ianspråktagen för besöksanläggningen 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 platåer, 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.

Befintliga byggnader inom planområdet som nyttjas av Grövelfjälls skidanläggning är ett världshus med sportshop och skiduthyrning, restaurang och campingservice. Huset är en timmerbyggnad i 1,5 plan med suterrängvåning. Inom området finns även några byggnader för teknisk service, avfallshantering och campingservice.

3.2 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 den gällande detaljplanen, framgår att inga speciella naturvärden noterats i skogspartierna nedanför vägar och husanläggning. Detta bedöms motsvara de markområden som ingår i det nu aktuella planområdet. Och sedan tidigare planläggning har drift, underhåll och utveckling av nuvarande besöksanläggning skett inom området.

Tidigare föreslaget vattenområde för fiskdamm utgår och detta område föreslås i stället bevaras som naturmark utan särskilt riktad skötsel.

3.3 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.

3.3.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

3.3.2 Strandskydd

Det finns inga vattenspeglar eller bäckar som genererar strandskydd inom planområdet. Det ett flertal grävda dagvattendiken som inte heller dessa genererar strandskydd.

3.4 Landskapsbild

Landskapsbilden består av svagt sluttande grusade plataer belägna mellan fjället och gles barrskog.

3.5 Offentlig och kommersiell service

Idre by, cirka 38 km från Grövel fjäll, 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.

3.6 Gator och trafik

3.6.1 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 till befintliga vägar med gemensam nytta för berörda delområden. Vissa delar av vägnätet betjänar främst kvartersmark och behöver därmed inte planstöd.

3.6.2 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.

3.6.3 Kollektivtrafik

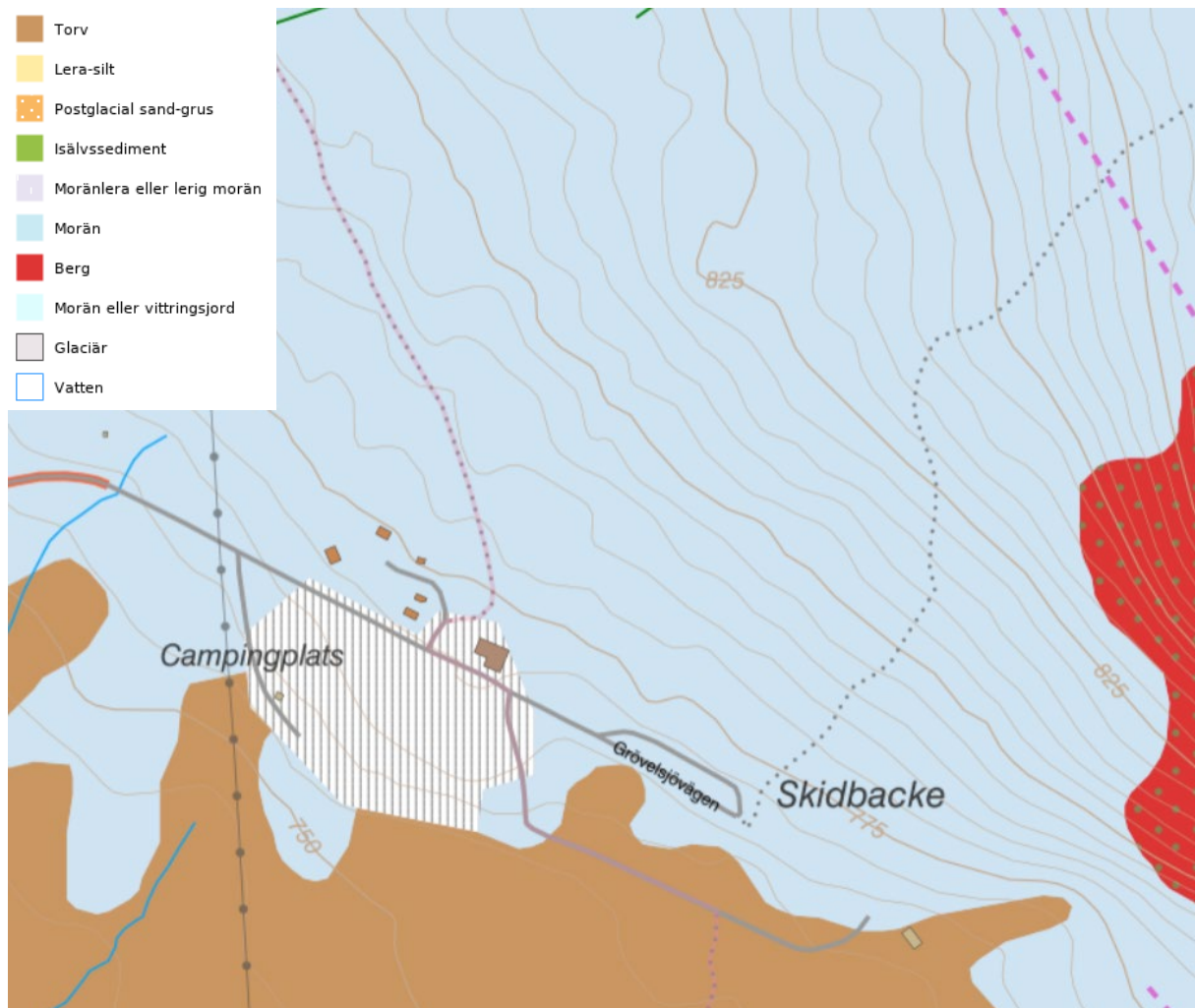
Väg 1058 trafikeras av Dalatrafik. Numera är närmaste trafikerade hållplatser Grövelsjögården och Huskläppen, cirka 1,5 km respektive 2 km bilvägen ifrån planområdet.

3.6.4 Parkering

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

3.7 Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av morän och utfyllnad och angränsar till torv enligt SGU:s jordartskarta, (se Figur 2). 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.



Figur 2 utsnitt ur SGU:s jordartskarta

3.8 Hälsa och säkerhet

3.8.1 Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

3.8.2 Radon

Enligt SGU ligger planområdet inom normalradonmark.

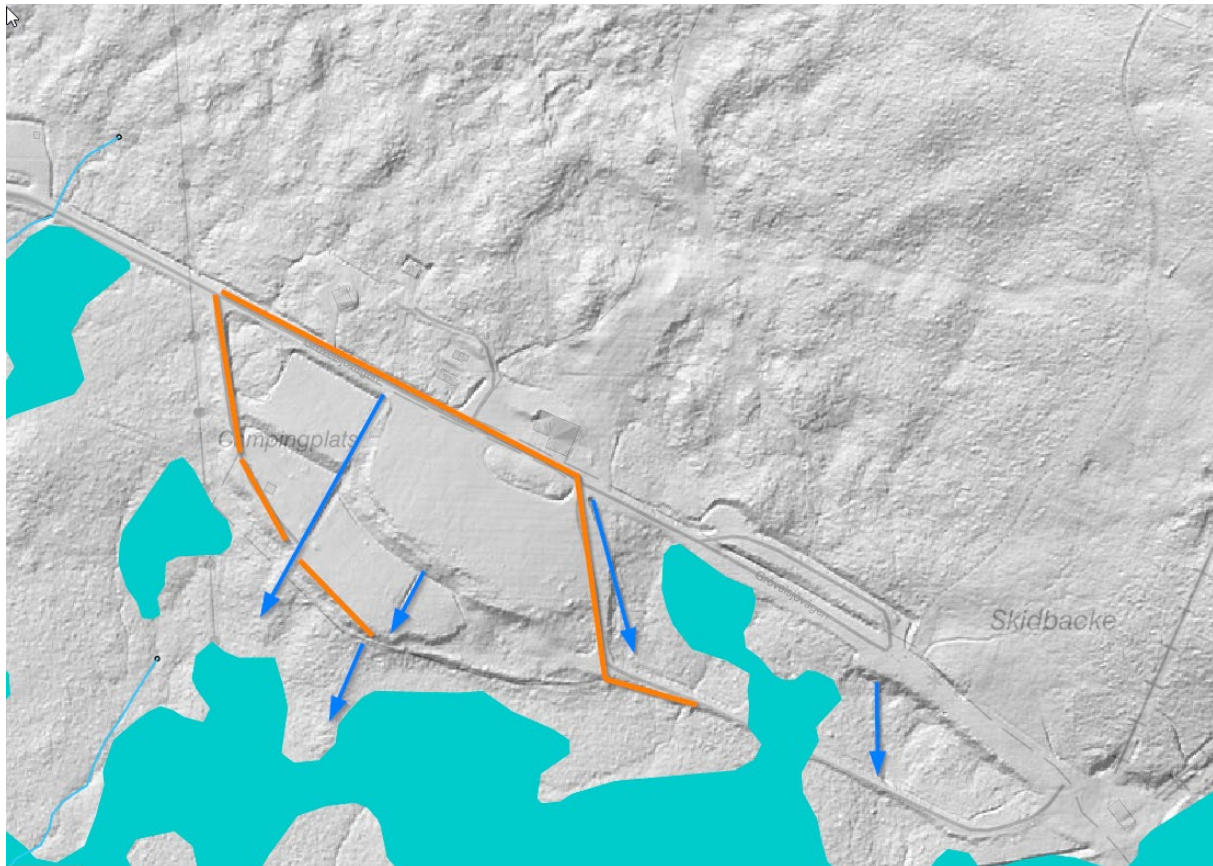
3.8.3 Ras- och skredrisk

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.

3.8.4 Översvämningsrisk

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

Området genomkorsas av öppna dagvattenlösningar i form av diken. Flödesvägarna genom området gör att dagvattnet rinner söderut mot områden med sankmark. På nedanstående karta är sankmark markerad med blåa ytor. Befintliga diken är blå pilar och föreslagen allmän platsmark gata är orange.



Figur 3 Schematisk bild över dagvattenstråk inom planområdet

3.8.5 Buller

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 värdshus/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.

4 Planförslag

4.1 Allmän plats

Förutsättningar

Planförslaget innebär att befintligt vägnät inom planområdet regleras till allmän platsmark GATA enligt nedan indelning, 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.

GATA₁ – huvudgata – innebär reglering av den väg som försörjer området med förbindelse till allmänt vägnät.

GATA₂ – lokalgata – föreslås reglera den väg som i sydväst kommer att koppla samman bostadskvarteren.

Konsekvenser

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

4.2 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 väghållarskap 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 lämpligast.

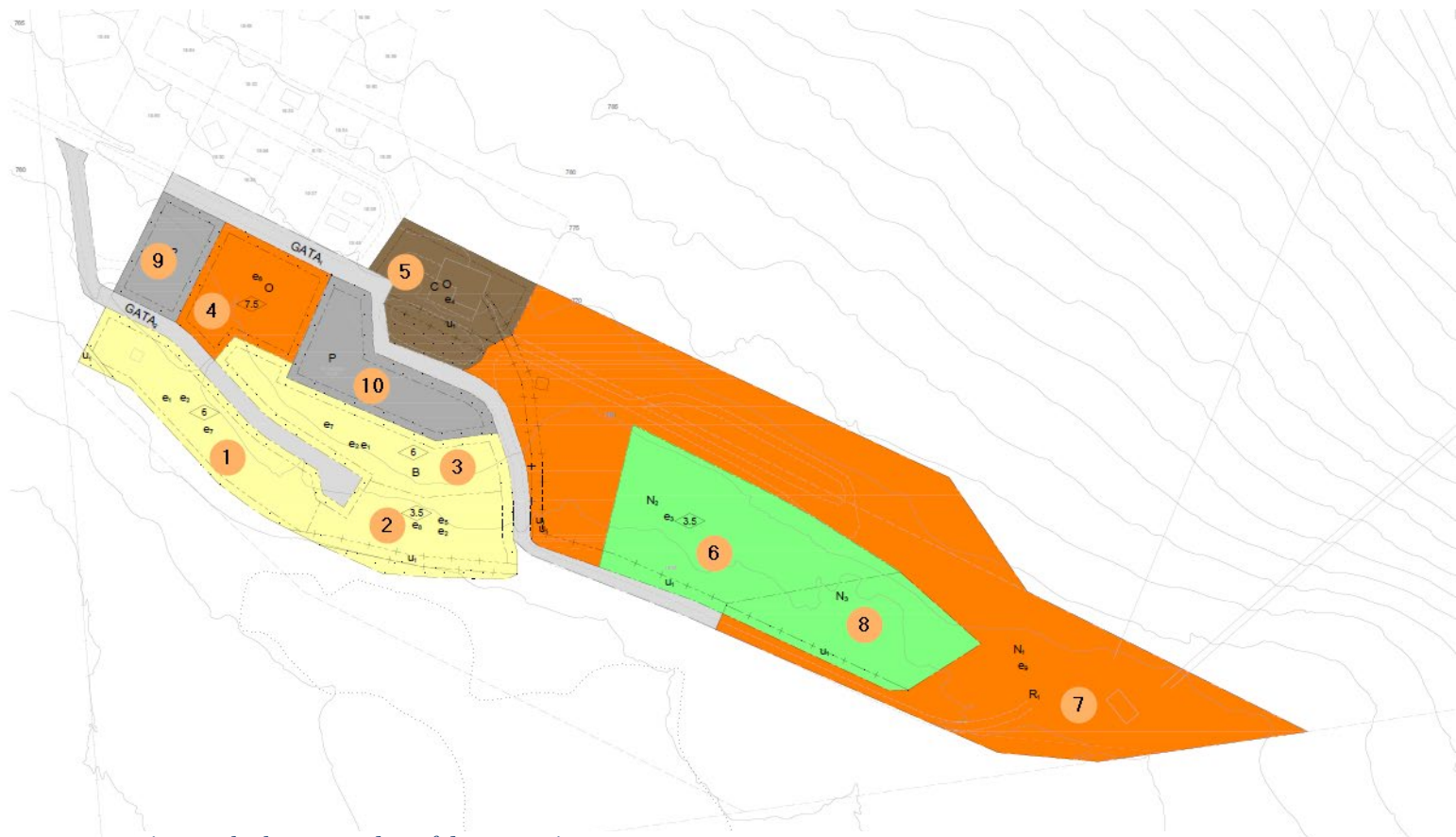
På platser med enskilt huvudmannaskap är det oftast en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

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:

- Det är ett område för skid-/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.

4.3 Kvartersmark



Figur 4 Plankartan med områdesnumrering

4.3.1 Bostad

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

Förutsättningar

Bostadskvarter, delområde 1:

e1 Största byggnadsarea är 175 m² per huvudbyggnad

e2 Inom egenskapsområdet får endast 5 huvudbyggnader uppföras,

e7 – Inom egenskapsområdet får endast 22 lägenheter uppföras

Högsta byggnadshöjd 6 meter

Här föreslås möjlighet till 5 huvudbyggnader, där huvudbyggnaderna får vara 175 kvadratmeter vardera. Inom området totalt får det skapas 22 lägenheter fördelade på de olika bostadsbyggnaderna. Byggnaderna inom detta kvarter föreslås byggnadshöjden för tillkommande byggnader bli 6 meter. Ledningsdragningar och väganslutning föreslås ske inom allmän platsmark GATA2. Områdets sydvästra hörn påverkas av ett markreservat för underjordiska ledningar.

Bostadskvarter, område 2:

e2 Inom egenskapsområdet får endast 6 huvudbyggnader uppföras

e6 Största byggnadsarea är 600 kvm

e₁₀ inom egenskapsområde får endast 10 lägenheter uppföras

Högsta byggnadshöjd 4 meter

Här föreslås möjlighet till 6 huvudbyggnader och inom området totalt får det uppföras 7 lägenheter, fördelade på bostadsbyggnaderna. Egenskapsområdets totala byggnadsarea får uppgå till 500 kvm. Byggnadshöjden föreslås till 3,5 meter inom detta kvarter.

Området genomkorsas i söder av markreservat för underjordiska ledningar.

Bostadskvarter, område 3:

e1 Största byggnadsarea är 175 m² per huvudbyggnad

e2 Inom egenskapsområdet får endast 5 huvudbyggnader uppföras,

e7 – Inom egenskapsområdet får endast 22 lägenheter uppföras

Högsta byggnadshöjd 6 meter

Här föreslås möjlighet till 5 huvudbyggnader, där huvudbyggnaderna får vara 175 kvadratmeter vardera. Inom området totalt får det skapas 22 lägenheter fördelade på de olika bostadsbyggnaderna. Byggnaderna inom detta kvarter föreslås byggnadshöjden för tillkommande byggnader bli 6 meter

Konsekvenser

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

4.3.2 C O – Centrum och tillfällig vistelse

Centrum och tillfällig vistelse, område 5

Förutsättningar

Området för centrum och tillfällig vistelse är bebyggt med skidanläggningens huvudbyggnad. Här finns bland annat värdshus och skidshop/uthyrning. Med förslagen markanvändning kan byggnad och funktioner utvecklas.

Området föreslås få en exploateringsgrad om 650 kvm byggnadsarea.

Området genomkorsas av markreservat för underjordiska ledningar.

Konsekvenser:

Förändringen i planreglering är relativt liten, där områdets användning tillåts utvecklas något och exploaterings. I övrigt innebär de förslagna bestämmelserna att tidigare omfattning består.

Området genomkorsas i sydväst av markreservat för underjordiska ledningar

4.3.3 R1 N1 - Skidbacke

Skidbacke/skidanläggning område 7

Förutsättningar

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

Exploateringsgraden föreslås alltså till 1000 kvm. Utöver detta kommer denna kvartersmark rymma del av tillfartsväg, viss parkering och andra funktioner som behövs inom skidanläggningen.

Konsekvenser:

Förändringen i planreglering är relativt liten, där områdets användning renodlas något. I övrigt innebär de förslagna bestämmelserna att tidigare omfattning består.

Området genomkorsas i sydväst av markreservat för underjordiska ledningar

4.3.4 N2 – Camping

Camping, område 6

Förutsättningar:

Detta delområde är i gällande detaljplan parkering och skidanläggning. Dessa användningar har inte förverkligats. Området föreslås regleras till camping, där

nuvarande exploateringsstanke är att anlägga enklare stugby/camping med tillhörande servicebyggnad.

Området ges en exploateringsgrad på 290 kvm och byggnadshöjd om 3,5 meter. Detta motsvarar de önskemål som nuvarande exploateringsidé rymmer. Området genomkorsas i söder av markreservat för underjordiska ledningar.

Konsekvenser:

Tidigare detaljplans intentioner om anläggande av parkering inom detta område utgår och i stället föreslås en enklare stugby/camping vars koppling till VA-kapaciteten främst hanteras i den tänkta servicebyggnaden.

4.3.5 N3 – Friluftsområde

Friluftsområde, område 8

Förutsättningar:

Detta delområde är i gällande detaljplan reglerat till W vattenområde/damm. Denna idé om anläggande av fiskedamm har inte förverkligats. Område övergår istället i N3 Friluftsområde men bedöms inte rymma någon exploatering.

Konsekvenser:

Tidigare detaljplans intentioner om anläggande av damm utgår och ersätts av Friluftsområde, vilket är den karaktär som detta delområde främst har.

4.3.6 O – Tillfällig vistelse

Tillfällig vistelse/hotell, område 4

Förutsättningar:

Detta delområde är gällande plan i centrumanläggning och skidanläggning. Nu föreslås området renodlas vad gäller markanvändning till Tillfällig vistelse/hotell.

Exploateringsgrad för området föreslås till 500 kvm och byggnadshöjden inom området till 7,5 meter.

Konsekvenser:

Området ges möjlighet till utveckling.

4.3.7 P – Parkering

Parkering, område 9 och 10

Förutsättningar:

Detta delområde är skidanläggning i gällande plan, men parkeringsändamålet föreslås förtydligas här. Ingen byggrätt för parkering regleras, men stöd till markparkering medges.

Konsekvenser:

Tidigare detaljplan har också innehållit kvartersmark för parkering. Området flyttas och delas i två delar, men avsikten med parkeringen är densamma som i gällande plan.

4.4 Offentlig och kommersiell service

Idre by, cirka 38 km från Grövel fjäll, 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.

4.5 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 rekreativvärden 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.

4.6 Gator och trafik

4.6.1 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Kollektivtrafik

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

4.6.4 Parkering

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

4.7 Teknisk försörjning

4.7.1 Elförsörjning

Området är idag 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 världshus. 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. En eventuell flytt av ledningar från sina befintliga lägen kan bli aktuellt om ett genomförande av planen innebär att byggnader eller andra åtgärder behöver vidtas i ledningarnas nuvarande läge.

Inom ett mindre område sydost om världshuset får tekniska anläggningar (E), t.ex. en ny nätstation för el, uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 30 m² för att klara den nya bebyggelsens behov.

4.7.2 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.

4.7.3 Vatten- och avlopp

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

Gällande detaljplan (2039-P492) innehåller onyttjade byggrätter, som i sin tur ingår 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. De begränsningar av byggrätterna, som de exploateringsrelaterade bestämmelserna innebär, motiveras alltså med att planområdets möjlighet till anslutning. Därmed bedöms det inte medföra någon ökad belastning på Storsäterns avloppsreningsverk. Avloppsreningsverket bedöms ha kapacitet för den planerade bebyggelsen, även vid nu föreslagna förändring.

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. En eventuell flytt av ledningar från sina befintliga lägen kan bli aktuellt om ett genomförande av planen innebär att byggnader eller andra åtgärder behöver vidtas i ledningarnas nuvarande läge.

4.7.4 Avfallshantering

Förutsättningar

En källsorteringsstation avses ordnas i anslutning till planområdet, där sophämtning fortsatt ska ske av kommunen genom entreprenör. Avsikten är att hitta en placering som underlättar såväl användning som drift av källsorteringsstationen. Plats för sådan station utreds i dialog med närliggande markägare och NODAVA och detta val av plats avses vara färdigt till granskningskedet av detaljplanen.

Närmsta återvinningsstation finns i Storsäterna.

Konsekvenser:

Avfallshantering kräver ändamålsenlig placering och utformning. Eventuellt finns denna plats utanför nu aktuellt planområde. En källsorteringsstation kräver dock inte detaljplan, varför frågan kan lösas utan förändrat planområde.

4.7.5 Fiber

Bredband löses genom områdets fibernät. Området är förberett med nedgrävda stamledningar. Kundnätet avses anläggas och tas i drift då tillräckligt stort kundunderlag föreligger.

4.8 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.

4.9 Dagvattenhantering

Dagvatten i området bör omhändertas lokalt. Marken i planområdet har goda möjligheter till infiltration. Dagvattendiken finns delvis anlagda och kommer i och med genomförandet av planen revideras något. Diken längs med gator tillsammans med övriga dagvattendiken bedöms kunna hantera dagvattnet i område.

4.10 Hälsa och säkerhet

4.10.1 Radon

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

4.10.2 Buller

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

5 Konsekvenser

5.1 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 (4.2). Samråd om undersökning av miljöeffekter genomförs i samband med detaljplanens samråd.

5.2 Miljökonsekvenser

5.2.1 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 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.

5.3 Planekonomisk bedömning

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

Ett plangenomförande kommer att innebära kostnader för exploitören vad gäller byggnation, vatten, spillvatten, anslutning till kommunala ledningsnät och till el och fiber. Exploatören bekostar även eventuell flytt av befintliga ledningar. Utöver detta tillkommer kostnader för eventuella 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.

5.4 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.

5.5 Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen rör i första hand fastigheten Floåsen 19:28. Med tidigare detaljplan ges fastigheten vissa möjlighet 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.

Angränsande fastigheter, i planområdets direkta närhet, påverkas inte av planläggningen och deras möjligheter till utveckling kvarstår.

6 Genomförande

6.1 Mark- och utrymmesförvärv



Figur 5 Föreslagna ytor för marköverlåtelse

På kartan ovan redovisas de marköverlåtelser som möjliggörs av detaljplanen. Område 1 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. Område 1 ligger idag inom Floåsen 19:2.

Område 2 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.

6.2 Organisatoriska frågor

6.2.1 Avtal

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

Exploateringsavtal ska tecknas innan planens antagande mellan Älvdalens kommun och exploatören Grövelsjö lift och fritid AB. Exploateringsavtalet reglerar villkor och

ansvar för planens genomförande samt de slutliga ekonomiska åtagandena. Exploatören utför och bekostar erforderliga anläggningar inom kvartersmark, utbyggnad av vägar, källsorteringsstation, anläggande av dagvattendiken. NODAVA utför och bekostar utbyggnad av vatten- och avlopp inom planområdet. Ellevio utför och bekostar utbyggnad av elnätet inom planområdet.

6.2.2 Genomförandetid

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

6.2.3 Ansvarsfördelning

6.2.4 Utbyggnad allmän plats

Utbyggnaden av allmän plats ska ske i samband med att området byggs ut. Exploatören bygger och bekostar erforderlig infrastruktur såsom vägar, VA och fiber. Elledningar läggs av ELLEVIO.

6.2.5 Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen ansluter till kommunens vatten- och avloppsnät. Exploatören kommer att få en anslutningspunkt tilldelad och ansvarar själv för det interna ledningsnätet. Eventuell utbyggnad av VA-nätet ska ske i dialog med NODAVA.

Planförslaget innebär att det inom området behöver byggas ny infrastruktur för vatten och avlopp, samt även anläggningar för dagvatten. En detaljplan kan inte reglera bäddantal, utan bara storleken och placeringen på byggrätterna. Vid dimensioneringen av NODAVAS avloppsreningsverk har detaljplaneområdet vid Grövelfjäll varit en del. Gällande detaljplaner för de olika planområdena vid Grövelfjäll rymmer ett stort antal obebyggda byggrätter för såväl bostadsändamål som verksamhetsutveckling. Bedömningen i denna detaljplan är att tidigare byggrätter endast omvandlas, inga nytillskott tillkommer. Detta för att framtida påkopplingar till vatten- och avloppsnät fortsatt ska rymmas inom kapaciteten för VA-systemet.

Dagvatten avses omhändertas lokalt.

6.2.6 Drift allmän plats

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

6.2.7 Drift vatten och avlopp

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

6.3 Fastighetsfrågor

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 Gata1/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 förverkligas.

Ansvaret för att hantera allmän plats på fastighetsägarna gemensamt vid enskilt huvudmannaskap. En tänkbar lösning är att det inrättas gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för att hantera gator och naturmark.

Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

6.4 Ekonomiska frågor

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

7 Medverkande

Framtagande av planhandlingar:
Malin Iwarsson, Structor Miljöteknik AB
Planarkitekt

Handläggare för Älvdalens kommun
Johan Olsson
Planarkitekt