

### PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap 6 § 2

- GATA Gata
  - NATUR Naturområde
- Kvartersmark** 4 kap 5 § 3
- B Bostäder
  - N1 Skidbacke

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

tunnel Gångtunnel. 4 kap 5 § 2

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e1 Minsta exploatering är 140 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. 4 kap 11 § 1
  - e2 Största exploatering är 300 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. 4 kap 11 § 1
  - e3 Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
  - Marken får endast förses med carport eller garage. 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap 11 § 1
  - Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap 11 § 1

### Fastighetsstorlek

- d1 Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter. 4 kap 18 §
- d2 Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. 4 kap 18 §

### Utformning

- f1 Tak ska vara av matt grå/svart tegel/betongpannor eller av vegetativ art eller trä. 4 kap 16 § 1
- f2 Fasad ska utformas i huvudsak i trä och ges mörk matt färg. 4 kap 16 § 1
- f3 Byggnad med souterängväning skall utföras. 4 kap 16 § 1

### Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v1 På fastighet får 1 huvudbyggnad innehållande max 1 lägenhet uppföras. 4 kap 11 § 3

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats. 4 kap 7 §

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. 4 kap 21 §

#### Villkor för lov

Nödvändiga skyddsåtgärder mot ras och skred ska vidtas innan bygglov kan lämna. 4 kap 14 § 2  
Bygglöv får inte ges för byggnad förrän va har kommit till stånd. 4 kap 14 § 1

#### Markreservat

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 5 § 2

#### Information

PBL2010:900  
Höjdsystem: RH 2000  
Koordinatsystem: SWEREF99\_13\_30

### ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

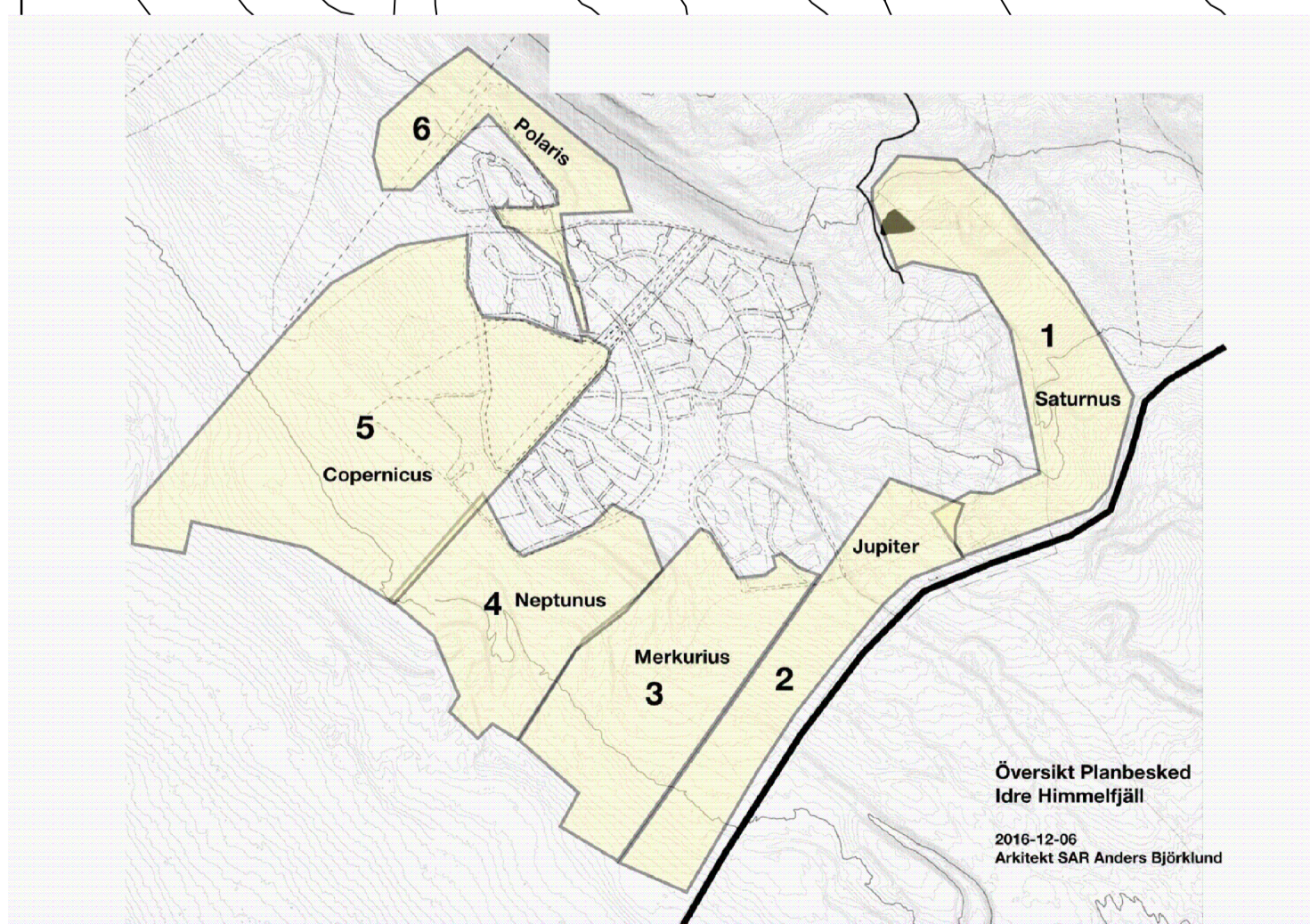
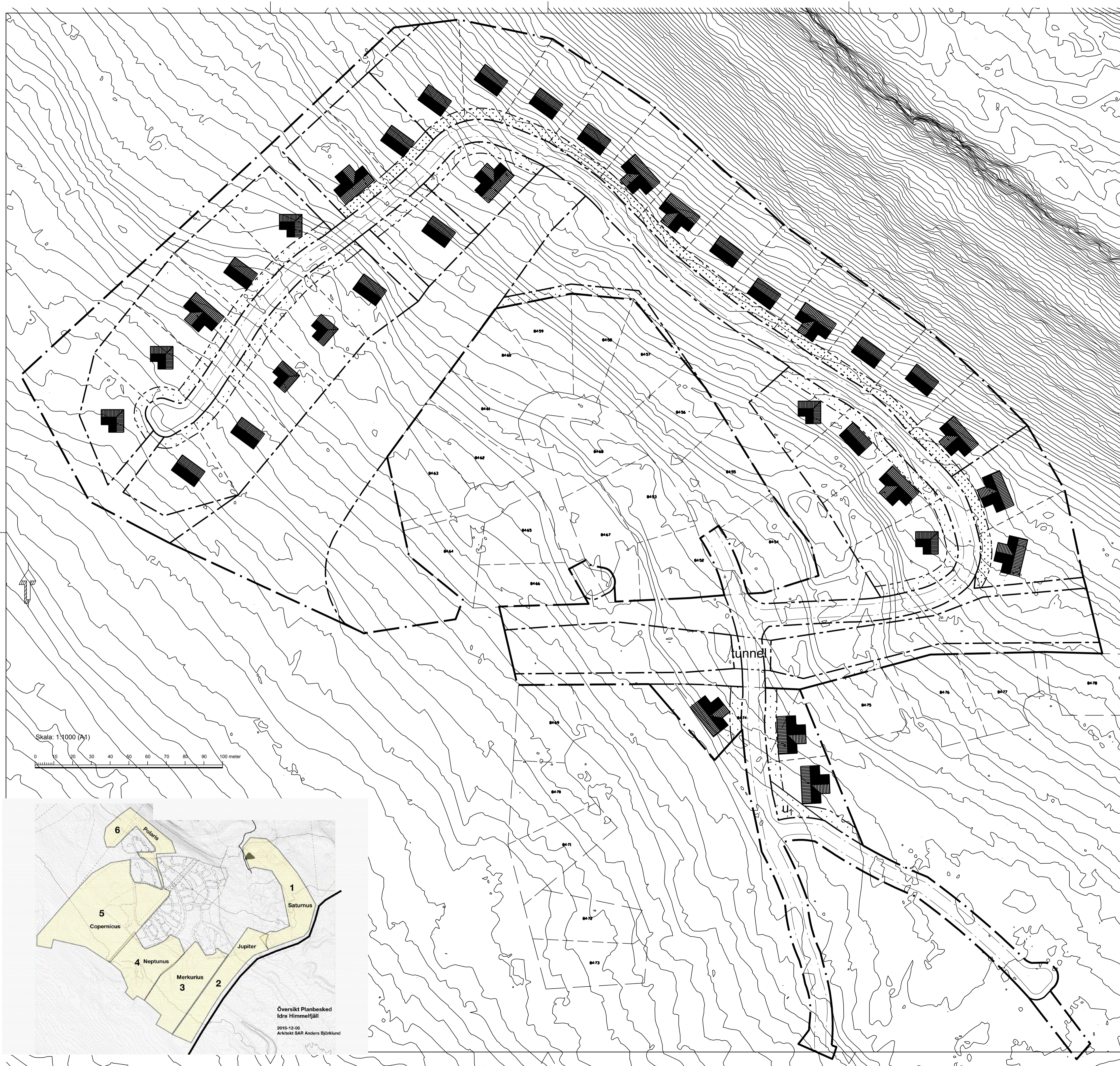
**Designprogram**  
Till planförslaget finns ett designprogram med råd och tips för tillkommande bebyggelse

- Till planen hör
- Planprogram
  - Samrådsredogörelse program
  - Planbeskrivning
  - Miljökonsekvensbeskrivning
  - Fastighetsföretäckning
  - Samrådsredogörelse
  - Granskningsutlåtande
  - Gestaltungsprogram
  - Kvalitetsprogram
  - Illustration

### Detailplan för Idre Himmelfjäll

### Område Polaris (Plan 6) Del av Foskros 10:6

Älvdalens kommun	Dalarnas Län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	KS
Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB		2017-02-14	
		Antagande	KF
		2018-03-05	
Upprättad: 2017-06-07	Reviderad 2018-01-112	Laga kraft	
		2018-07-11	
		AK KS 2016/02259	
Berndt Staffas Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB	Anders Björklund Arkitekt SAR		



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Till planen hör            | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande    |
| <input type="checkbox"/> Planprogram                | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram      |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program | <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning      | <input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram        |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse         | <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse         | <input checked="" type="checkbox"/> Illustration |

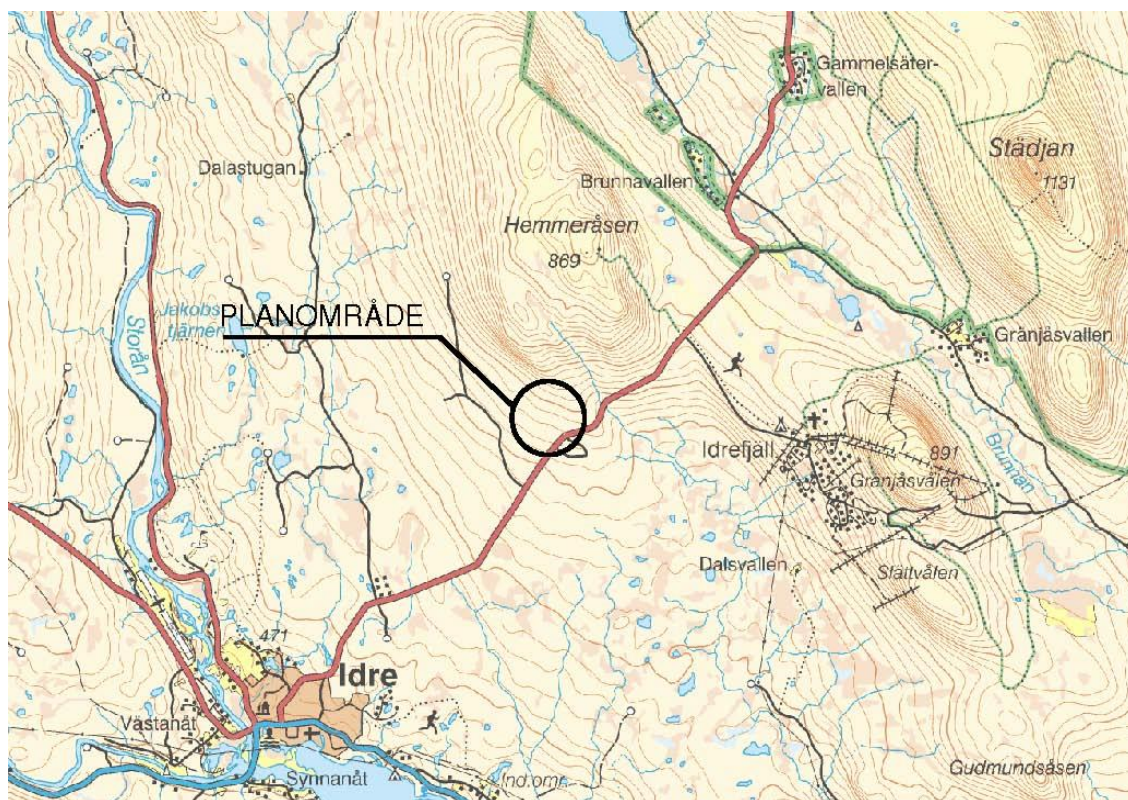
**Illustrationsplan för Idre Himmelfjäll**  
**Illustration till Område Polaris (Plan 6)**  
**Del av Foskros 10:6**

Älvadalens kommun	Dalarnas Län	Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		2017-02-14	KS
Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB		Antagande	
		2018-03-05	KF
Upprättad: 2017-06-07	Reviderad 2018-01-12	Laga kraft	
		2018-07-11	
		AK KS 2016/02259	
Berndt Staffas Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB	Anders Björklund Arkitekt SAR		

Godkännande: 2017-02-14

Antagande: 2018-03-05

Laga kraft: 2018-07-11



Detaljplan för

Område Polaris (Plan 6)

Idre Himmelfjäll

(del av Foskros 10:6)

Älvdalens kommun

Dalarnas län

## PLANBESKRIVNING

## PLANBESKRIVNING

<b>HANDLINGAR</b>	Plankarta med bestämmelser Illustrationsplan Planbeskrivning Geoteknisk utredning PM - Geoteknik Naturvärdesinventering
-------------------	--

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

## PLANDATA

<b>Läge</b>	Planområdet är beläget på Hemmeråsens sydvästsluttning, norr om väg 1063 och ca 4,5 km nordöst om Idre samhälle i Älvdalens kommun.
<b>Areal</b>	Planområdets areal uppgår till cirka 11 ha.
<b>Markägoförhållanden</b>	Planområdet är i enskild ägo och huvuddelen ägs idag av Idre Himmelfjäll Mark AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Översiktliga planer</b>	För området gällde inledningsvis översiktsplan för Älvdalens kommun, antagen 1994-06-27. I översiktplanen anges bl.a. "en övergripande målsättning för den turistiska bebyggelseutvecklingen inom Idre socken är en stark utveckling av turismen". Planområdet ingår även i den fördjupning av översiktsplanen för del av Foskros 1:1-1, Hemmeråsen, Idre, som vann laga kraft 1992-12-14. Under september 2009 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Älvdalens kommuns norra del. I denna plan är området markerat som föreslaget Skid/aktivitetsområde samt bebyggelseområde.
----------------------------	---

Visionen om Idre Himmelfjäll föddes 1987. En Masterplan upprättades av International Alpine Design i Colorado. Denna plan har sedan dess

legat till grund för utvecklingen och förankrats i olika översiktliga

plandokument och detaljplaner. Planen omfattar ca 8000 bäddar på Idre Himmelfjäll. Totalt omfattar Hemmeråsen ca 2000 ha varav 500 ha utgör pist/lift-områden. Nu aktuella detaljplaner utgör en del av denna plan.

## Detaljplaner

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

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

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

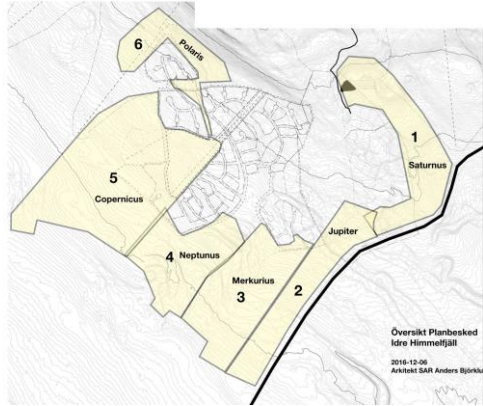
Detaljplan för sammankoppling med Idre Fjäll upprättades av Berndt Staffas Arkitekt & Byggkonsult AB. Denna plan antogs av kommunfullmäktige 2011-09-26.

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

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

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

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



Översikt planområden

## Kommunala beslut

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Rennäringen i planområdets närhet

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

### Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och även inom riksintresse för friluftslivet. Utvecklingen av Himmelfjäll kommer att stärka friluftslivet och kommer att öka människors möjligheter till ett aktivt friluftsliv. I begränsad omfattning kan en ökning av friluftslivet påverka omgivande naturområden. Söder om Himmelfjäll finns riksintressen för rennäringen. Utvecklingen av Himmelfjäll sker i nära samråd med Idre Sameby. Ett samiskt center kommer också att uppföras för att skapa möjlighet för att informera en bred allmänhet om rennäringen.

### Topografi och vegetation

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

En särskild naturvärdesinventering av hela området, genomförd av Taiga Ekologerna, har kartlagt naturvärden inom Himmelfjällområdet. Nivåskillnaden inom området uppgår till ca 50 meter, från 680 möh i planområdets norra gräns och ner till 630 möh vid södra gränsen.

I områdena uppe på Hemmeråsen finns delvis gammelskog som skall värnas. Den trolska naturen tillsammans med tillkommande bebyggelse skall värna det unika och profilerade området. Ett designprogram är under framtagande.

## **Geotekniska förhållanden**

Planområdet består av morän med inslag av block.

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

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

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

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

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

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

För Polaris har en fördjupad beskrivning av de geotekniska förhållandena skett. Denna fördjupning utgör en bilaga till planärendet. Fördjupningen består av PM Geo Polaris med tillhörande kartor. Kommande bygglov skall beakta de anvisningar som framgår av denna. Nödvändiga åtgärder skall vidtas innan bygglov kan lämnas.

## **Radon**

Markradonmätningar har genomförts i planområdet. De uppmätta värdena varierade mellan 4-12 kBq/m<sup>3</sup>. Markområden klassas ur radonsynpunkt som lågradonmark (0-10 kBq/m<sup>3</sup>), normalradonmark (10-50 kBq/m<sup>3</sup>) eller högradonmark (>50 kBq/m<sup>3</sup>).

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

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## PLANENS INNEHÅLL

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

Souterrängvåning skall anordnas om marken lutar mer än 1,5 meter där byggnaden placeras. Byggnader skall generellt anpassas till terräng och uppfyllnader undvikas. För vissa kvarter ställs krav på souterrängvåning.

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

### **Bostäder (B)**

Detaljplanen innehåller bostadsenheter med friliggande fritidshus.

Fritidshustomter skall vara minst 1200 m<sup>2</sup> för fastigheterna norr om pistområdet. Max 1 huvudbyggnad 7 fastighet. På de övre 14 fastigheterna skall byggnad ha souterrängvåning och på övriga fastigheter får souterrängvåning anordnas.

Bostadshus får uppföras med högsta byggnadshöjd på max 7 meter. Uthus på tomtmark får ha en högsta byggnadshöjd på max 3 meter.

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

Enskild byggnad skall ha en byggnadsarea på 140-300 m<sup>2</sup> för fastigheterna norr om pistområdet.

Max 1 huvudbyggnad / fastighet.

Loft får inredas.

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

### **Profilprogram**

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



## **Naturområde (NATUR)**

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

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

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

Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus).

Material och färgsättning lika övrig bebyggelse

## **Strandskydd**

Inom planområdet eller i dess närhet finns ej några kända bäckar, diken eller vattenspeglar som skyddas av strandskyddsbestämmelser.

## **Skidbacke med lift (N)**

Mark avsedd för pister och liftar. Skidliftar och liftstationer får anordnas inom området.

## **Service/ fritidsaktiviteter**

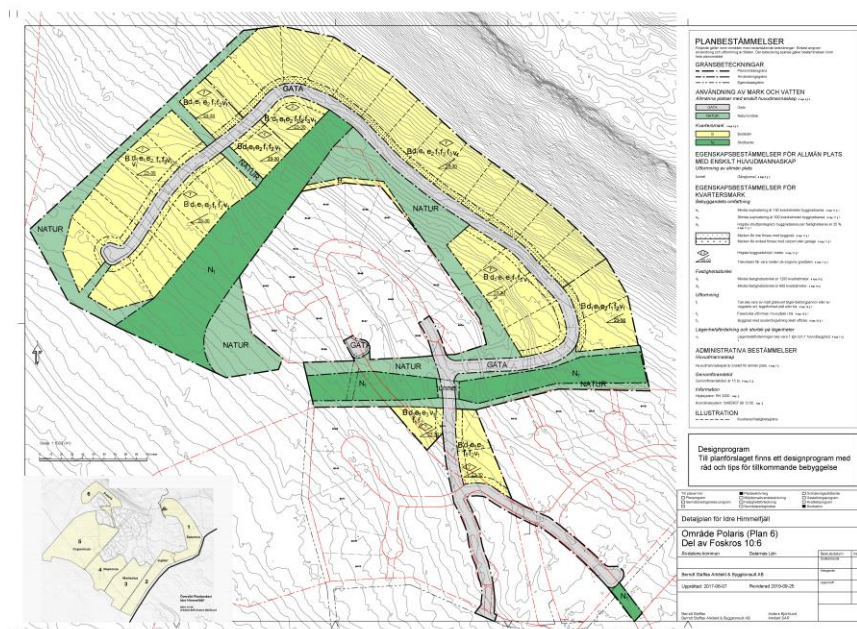
Idre Himmelfjälls centrumområde kommer att ligga omedelbart i anslutning till väg 1063. Centrumområdet planeras att innehålla både kommersiell och offentlig service som behövs för Idre Himmelfjälls anläggning. Centrumområdet ingår i kommande planer som påbörjats.

På sikt kan ytterligare centrumområden och aktiviteter tillskapas.

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

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

## Planområdet inom Idre Himmelfjäll



*Polarisplanen*

### Tillgänglighet

Området sluttar kraftig ned mot sydväst, vilket gör att det är svårt att tillgodose full tillgänglighet för rörelsehindrade. Parkering inom tomtmark kan emellertid placeras nära varje hus vilket ger bra tillgänglighet för rörelsehindrade.

Tillgängligheten i övrigt prövas i samband med bygglov.

### Vägar och trafik

Området nås från matarvägen söder om bebyggelseområdena upp genom Maskullaområdet. Matarväg till området går över en pist där skidtrafiken läggs i tunnel under väg. Efter överfart över pist läggs vägen på bank för att behålla höjd upp mot den övre delen av området.

### Vägområde

Vägområde skall vara 12 meter brett och ge plats för gata samt skidspår/gångtrafik.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet uppskattas biltrafiken bli relativt begränsad och gång- och cykeltrafik är i huvudsak hänvisad till lokalgatunätet. Sommartid kan skidpisten även nyttjas för gångtrafik samt mountainbike.

### Parkering

Parkeringar för respektive fastighets behov skall lösas inom kvartersmark.

### Kollektivtrafik

Väg 1063 trafikeras av Dalatrafik. Nya busshållplatser kan anläggas på båda sidor om väg 1063 eller på planerad parallellväg vid centrum.

### Teknisk försörjning

### EI

Planområdet kommer att anslutas till Ellevios ledningsnät. Bygglov erfordras ej för tekniska byggnader (transformatorstationer, pumphus).

Material och färgsättning lika övrig bebyggelse.

## Vatten och avlopp

Vattenförsörjning till bebyggelsen i planområdet kan ske med borrade brunnar i Fjällbäcken och Toppheden.

En nybyggnad av dricksvattenreservoar (högreservoar) planeras att ske i övre delen av Saturnus.

På längre sikt planeras för en ny vattentäkt med tillhörande vattenverk i Idre som ska ha erforderlig kapacitet för hela området, ca 24 000 personer.

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

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

Exploateringsavtal upprättas mellan Himmelfjäll och huvudman för anslutningar utanför verksamhetsområdet.

Inom planområdet kan lägenheter och boende tillskapas som tillsammans med Handel motsvarar ca 210 pe.

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

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

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

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

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

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

## Yt- och dagvatten

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

## Värmeförsörjning

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

## **Avfallshantering**

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

## **Övrigt Brandskydd**

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

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

## **Inverkan på miljön**

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

### *Stadsbild och landskapsbild*

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

### *Vatten*

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

### *Luft*

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

### *Naturmiljö*

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

Skogskaraktären kommer emellertid till stora delar att bevaras inom naturmark.

### *Rekreation och friluftsliv*

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

### *Buller*

Ett visst buller kommer från den planerade skidliften men den bedöms inte överskrida de nivåer som innebär oacceptabel bullerstörning.

### *Förslag till åtgärder*

- Planerad bebyggelse och vägar bör så långt möjligt anpassas till terrängen. Befintlig vegetation bör sparas i största möjliga utsträckning.

- Vägbankar ska utformas och planeras så att de i möjligaste mån ansluter till det omgivande landskapet.

### **Slutsats av planens konsekvenser**

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

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

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

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

# PLANGENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen beräknas skickas ut på samråd under sommaren 2017 för att kunna antas under våren 2018.
Huvudman	Huvudmannaskapet för allmänna platser i området är enskilt i form av gemensamhetsanläggning. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Skäl till detta är att området är av fritidshuskaraktär.
Genomförandetid	Genomförandetiden utgår 15 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet ägs av Idre Himmelfjäll Mark AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploatören Idre Himmelfjäll Mark AB att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

## Ansvarsfördelning

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

## Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt	<p>Idre Himmelfjäll AB har i ett tidigt skede sökt fastighetsbildning detaljplanerna Saturnus, Jupiter, Mercurius och Polaris. Denna förrättning innefattar också en översyn av servitut, gemensamhetsanläggningar, förändringar av bef servitut mm. Arbetet pågår redan. De första kontakterna togs i februari 2017. Idre Himmelfjäll AB har också träffat överenskommelse om de ekonomiska villkoren för Lantmäteriets arbete. Här följer en sammanfattning av några övergripande fastighetsbildningsfrågor där vi är överens med Lantmäteriet i Mora om upplägget.</p> <p>Gemensamhetsanläggningarna ga:27 och ga:21 kommer att omprövas på olika sätt.</p> <p>Idre Himmelfjäll AB har ansökt om detta och bekostar förrättningen.</p> <p>Vägservitut kommer att behöva ändras eller upphävas för att lösa tillfarter. Idre Himmelfjäll AB har ansökt om detta och bekostar förrättningen.</p> <p>För samtliga planer gäller enskilt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningar skall bildas för allmänna platser. Dessa platser kommer att förvaltas av samfällighetsföreningar enligt</p>
---------	--

överenskommelse med Lantmäteriet i Mora.

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

Avfallsstationen vid matarvägen i söder skall utgöra gemensamhetsanläggning.

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

För området Polaris berör blivande tillfart fastigheterna Idre 84:74, 84:124 och 84:125. Detta är redan reglerat. Tillfart/genomfart förändras och berörda är informerade om förändringen. Under planarbetets gång har Idre Himmelfjäll AB behållit ägandet av berörda fastigheter. Idre Himmelfjäll AB har ansökt om justeringarna och bekostar dessa. Idre Himmelfjäll AB och Lantmäteriet är överens om lösningen på denna fråga.

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

## Gemensamhetsanläggning

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

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

## Fastighetsredovisning, grundkarta

En ny grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta förslag har upprättats av Jan Wingstedt kartkonsult och levererats i april 2017.

Dessa handlingar ligger som grund för samråd

## Samråd

Med anledning av samrådsutställningen sommaren 2017 har ett antal mindre justeringar/kompletteringar gjorts av planförslaget. Planförslaget har utökats något för att få med en tidigare tillfartsväg som nu blir återvändsgata med vändplan. Detaljplanen beräknas antas av kommunfullmäktige våren 2018.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

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

Idre 2017-11-11

BERNDT STAFFAS ARKITEKT & BYGGKONSULT AB  
*Berndt Staffas*

IDRE HIMMELFJÄLL AB  
*Arkitekt SAR Anders Björklund*

180113-2