



Utsikt från Kvisthån mot planområdet. Foto Jocke Lagercrantz

DETALJPLAN FÖR ÖRNDALEN

Hån 26:1, Kvisthån 1:11 m fl

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Upprättad 2012-06-25, rev 2012-11-08

Samråd 2012-06-27

Granskning 2012-12-17

Antagen

Laga kraft

Planförfattare:

Ulf Alexandersson AB

Arkitekt och utredningskontor

Ulf Alexandersson SAR/MSA

Innehåll

PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
PLANERINGENS SYFTE	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Planprogram, planläggningstillstånd	5
Masterplan	5
Miljöbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark, natur, vegetation, djurliv	6
Geotekniska förhållanden	7
Fornlämningar	7
Strandskydd	7
Påverkan på Veman (riksintresse för naturvården och friluftslivet enl MB 3:6, värdefullt vattendrag enl fiskeplanen)	7
Bebyggelseområden	7
Gestaltningssprogram för Örndalen	9
Rekreation, aktiviteter	21
Arenor	22
Ski in/ski out	22
Skidspår, skidleder, vandringsleder, cykelleder	22
Service	23
Tillgänglighet	23
Vägar, trafik, kommunikationer, parkering	23
Vatten och avlopp, dagvatten	25
Energihushållning, uppvärmning	25
Brandposter, brandvattenförsörjning	26
Brandskydd mm	26
El	26
Avfall	26
Radon	27
Påverkan på våtmarker	27
Miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet	27
Tillstånd enligt artskyddsförordningen	28
Behov av miljöbedömning	28
Ställningstagande	31
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	32
MÅL OCH STRATEGI	32
ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
Ansvarsfördelning	32
Gemensamhetsanläggning mm	32
Huvudman för allmän plats	32
Tidplan	33
Genomförandetid	33
Exploateringsavtal mm	33
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	33

Fastighetskonsekvensbeskrivning	33
Fastighetsbildning	33
Gemensamhetsanläggning, servitut.....	34
EKONOMISKA FRÅGOR.....	35
Ansvarsfördelning av anläggningskostnader	35
Kostnader för detaljplan mm.....	35
TEKNISKA FRÅGOR.....	35
Brandskydd.....	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	35
BILAGOR	37

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, illustration, grundkarta samt fastighetsförteckning. Som bilagor redovisas Masterplan, MKB, naturvärdesinventering, arkeologisk utredning, VA utredning och geoteknisk undersökning.

PLANERINGENS SYFTE

Planeringen syftar till att tillskapa mark för ny turistisk bebyggelse med tillhörande aktiviteter i Skorvdalen belägen sydost om Björnrike. Planen skall också ses som en viktig åtgärd i att skapa förutsättningar för en utbyggnad av de alpina anläggningarna och därmed stärka destination Vemdalens utvecklingsförutsättningar. Ambitionen är att skapa en året runt anläggning som är attraktiv både sommar och vinter. Planen inriktas mot tät bebyggelse med kommersiella eller semikommersiella bäddar intill skidnedfarter samt glesare bebyggelse i utkanterna av området. Därigenom säkerställs en hög nyttjandegrad och ett ekonomiskt underlag för erforderliga utbyggnader av de alpina anläggningarna i området. Alla bäddar i området avses få bra ski in/ ski out. För att göra området attraktivt sommartid avses sommaraktiviteterna utvecklas i nära samarbete med Destinationsbolaget Vemdalen AB. På sikt är avsikten att anlägga en golfbana strax söder om bebyggelsen och som lätt kan nås utan bil via en centralt placerad pulsargondol.

Inriktningen är att skapa ett resmål med ett annorlunda och unikt utbud, som tidigare inte funnits i den svenska fjällvärlden. Besökare skall uppleva att de är gäster i Örndalen, att service och arrangemang är väl koordinerade och av hög klass. Projektet beräknas skapa en sysselsättningseffekt som uppgår till ca 300 årsverken inkl multiplikatoreffekter.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 94 ha. Avtal om markförvärv finns med alla berörda markägare, vilket innebär att Örndalen Exploatering AB själv kommer att äga de delar av utbyggnadsområdet som omfattas av detaljplan. Övriga områden för skidnedfarter, liftar, golfbana mm avses arrenderas.

Områdets belägenhet framgår av karta på nästa sida.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område med särskilda hushållningsbestämmelser ”Fjällvärlden” enligt Miljöbalken (MB 4 kap 1,2 §§). Området utgör också riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap 6§).

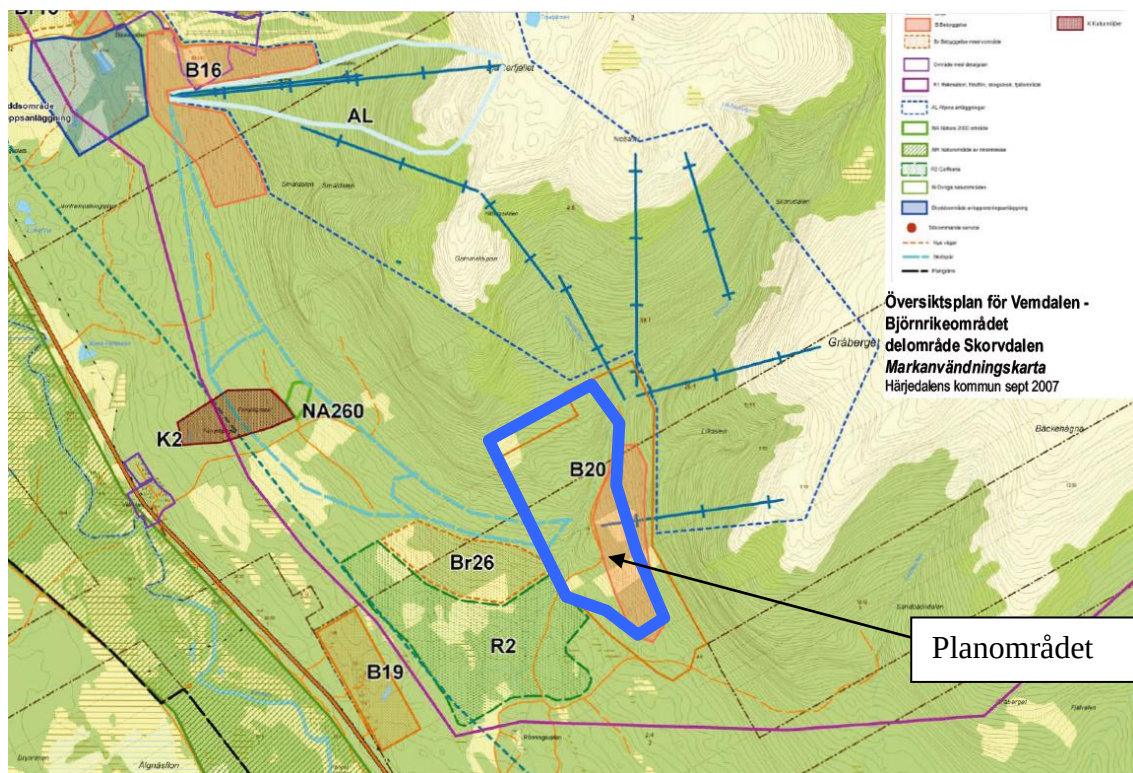
Den i planen förslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintressena i området.

Översiktliga planer

För Vemdalen-Björnrrikeområdet finns en av kommunfullmäktige antagen översiktsplan från 2008. Den föreslagna utbyggnaden överensstämmer i huvudsak med denna översiktsplan. Själva kärnområdet för bebyggelse har flyttats väster om Skorvan, men är fortfarande beläget inom den yttre områdesavgränsningen enligt översiktsplanen. Den i området totalt föreslagna utbyggnaden beräknas omfatta ca 7000-7500 bäddar, vilket är en något större utbyggnad än vad som anges att området avses rymma enligt översiktsplanen (6000 bäddar). Ökningen motiveras av att en utbyggnad fordrar mycket omfattande nyinvesteringar i VA-anläggningar och anslutningsväg, där en ökad totalvolym bidrar till en bättre ekonomi och därmed underlättar genomförandet.

Den nu aktuella detaljplanen omfattar ca 4800 bäddar, vilket gott och väl ryms inom angivet bäddantal i gällande översiktsplan. Resterande bäddar planläggs i kommande etapper.

Utdrag ur översiktsplanekartan redovisas nedan där också planområdet markerats.



Detaljplaner

I området finns inga detaljplaner.

Planprogram, planläggningstillstånd

Då hela den planerade utbyggnaden har stöd i översiktsplanen har ett särskilt programskede inte bedömts erforderligt. Kommunen har 2011-06-16 lämnat planläggningstillstånd för området.

Masterplan

För området har en särskild Masterplan/Generalplan upprättats av IAD, Beaver Creek, USA. IAD är ett av de ledande företagen i världen vad avser utveckling och planering av

turistdestinationer. I Masterplanen redovisas den övergripande visionen, områdets huvudstruktur, målgrupper, vinter- och sommaraktiviteter, ski in/ski out mm. Detaljplanen följer i allt väsentligt Masterplanen, varför planbeskrivningen är relativt kortfattad i dessa frågor.

Miljöbedömning

Planen innebär att ett tidigare obebyggt skogsbeklädd område nu tas i anspråk för exploatering. Planen grundas på naturvärdesinventering och är utformad så att områden med identifierade naturvärden lämnas opåverkade. Lutningsmässigt påminner området om övriga redan utbyggda områden i Björnrikeområdet. Området består i huvudsak av grusig, siltig, sandig morän med mycket hög hållfasthet enligt den geotekniska undersökningen, någon ras- och skredrisk bedöms överhuvudtaget inte finnas inom det nya planområdet.

Genom planområdet avses en ny gondol och flera skidvägar/nedfarter att anläggas. Inom övre delen av planområdet anläggs flera dalstationer för liftar samt nedfarter. Då planen innehåller liftar och nedfarter samt ett hotellkomplex innebär det alltid betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i PBL 5 kap § 18 och att en särskild MKB därför ska upprättas, vilket har gjorts. Den avses utgöra underlag för både detaljplanen och utbyggnaden av liftar och nedfarter med tillhörande snökanonsystem som ska tillståndsprövas enligt miljöbalken.

Planens konsekvenser för de olika områdena är dels integrerade i planbeskrivningen nedan, dels samlade i slutet av beskrivningen tillsammans med en fördjupad behovsbedömning om en miljöbedömning ska göras enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, natur, vegetation, djurliv

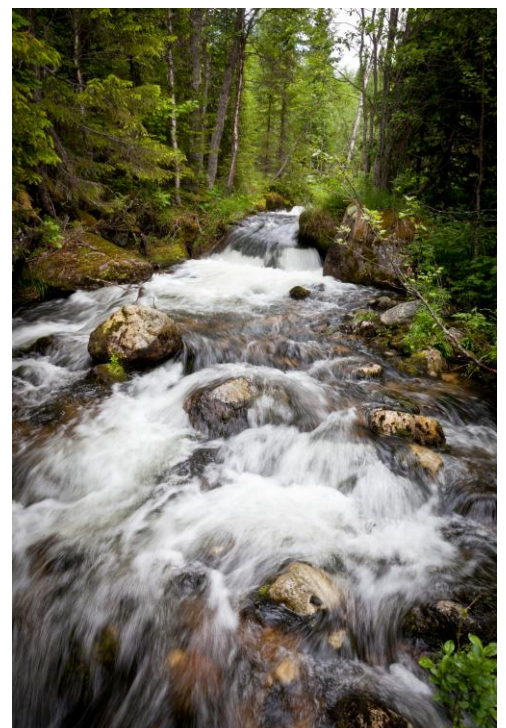
Planområdet utgörs av en sydsluttning belägen på 5-600 m ö h. Från hela området har man utsikt mot Vemans dalgång och Sonfjället.

Marken sluttar mot syd och sydväst och utgörs av skogsmark med mycket få inslag av myrar. Inom stora delar har skogen avverkats och där finns idag ca 20 årig ungskog.

För området har en naturvärdesinventering genomförts, se bilaga. De rekommendationer och slutsatser som redovisas i inventeringen är i huvudsak beaktade. Skorvan med sin närmaste del av dalgången utgör enligt inventeringen det mest skyddsvärda i området. Detta område lämnas orört och kommer att utgöra ett fint natur/strövområde. I övrigt finns några mindre områden med äldre skog inom planområdet som pekats ut som värdefulla. Dessa sparas också orörda, förutom att några skidvägar/promenadstråk tillåts passera igenom. Detta skapar fina upplevelsemiljöer.

Inom området finns älg, björn och andra vanligt förekommande djur i Härjedalen. I området finns också kungsörn enligt en särskild inventering, se vidare i bilagorna.

Skorvan. Foto Jocke Lagercrantz



Geotekniska förhållanden

För området har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts (se bilaga). Den visar att den naturligt lagrade jorden består grusig, siltig, sandig morän med mycket hög hållfasthet. Sammanfattningsvis är området mycket väl lämpat för byggnationer. För de större byggnaderna samt byggnader i mycket branta slänter, kommer en mer detaljerad geoteknisk undersökning att krävas som underlag för bygglovprövningen. Dessa är särskilt markerade på plankartan.

Fornlämningar

För området har en arkeologisk utredning upprättats. Inga kända fornlämningar finns inom området.

Strandskydd

En mindre del av planområdet är belägen inom 100 m från stranden av Skorvan och Vassbäcken och omfattas således av strandskyddsbestämmelserna. Strandskyddet föreslås därför hävas för de delar av kvarters- och vägmarken i nya planen som är belägen inom strandskyddet. Särskilda skäl för upphävande är:

- att planen är ett led i genomförandet av intentionerna i översiktsplanen för Vemdalen-Björnrikeområdet, där exploateringen är viktig för områdets tätorts- och destinationsutveckling (MB 7 kap, 18 c § pkt 5).

Exploateringsområdet är väl avskilt från miljön närmast bäckarna, då de rinner i djupt nedskurna raviner. Hela närområdet kring Skorvan och Vassbäcken bibehålls som naturmark i planen.

Påverkan på Veman (riksintresse för naturvården och friluftslivet enl MB 3:6, värdefullt vattendrag enl fiskeplanen)

Skorvan som rinner genom planområdet mynnar efter ca 3 km ut i Veman som är riksintresse för naturvården och värdefullt vattendrag enl fiskeplanen. Planen kommer att medföra omfattande markarbeten i sluttande terräng, som kan medföra transport av jord och slam. Därför redovisas i MKB:n hur man i samband med områdets utbyggnad förhindrar att jord och slam transporteras ned i Skorvan och Veman och att man därmed kan bibehålla en gynnsam status för Veman. Inriktningen är att genom sedimentation och översilning ta hand om uppslammat vatten från schakt- och byggarbeten innan det når Skorvan. Den geotekniska undersökningen i området visar att marken i huvudsak består av grövre material, som i sig också medför mindre risk för omfattande sedimentationstransporter. Dessutom flyter Skorvan genom ett relativt låglutande markområde innan den når Veman, vilket också medverkar till att minska risken för att sediment ska komma ut i Veman.

Bebyggelseområden

Området avses byggas ut med både enskilda fritidshus, hus med bostadsrättslägenheter samt några områden med renodlat kommersiellt boende (hotell och lägenheter). I området finns också utrymme för kompletterande service, (restauranger, caféer, butiker mm) med koppling till skidåkningen och andra aktiviteter i området.

Allt boende lokaliseras till platser med hög kvalitet på ski in/ski out med skidnedfarter och skidvägar omedelbart intill boendet. Hela området får också god närhet till längdåkningsspår, stigar och leder samt den planerade golfbanan. Den centralt placerade pulsargondolen möjliggör en vistelse i området utan att man ska behöva röra bilen för att nå de olika

aktiviteterna. Denna gondol har flera av- och påstigningsmöjligheter och avses vara igång från morgon till sen kväll. Många bostadsrättslägenheter kommer erfarenhetsmässigt att bli uthyrda, vilket även i viss omfattning gäller de enskilda fritidshusen. Med områdets attraktiva placering och de extremt goda förutsättningarna till omfattande utbyggnad med full ski in/ski out och närhet till golfbana, kan uthyrningsgraden förväntas bli relativt hög.

Bebyggelsen hålls ihop kvarters-/områdesvis för att undvika en alltför stor blandning av olika hustyper och storlekar. Tomterna för enskild fritidshusbebyggelse är mellan 800 – 2500 kvm, med ett flertal runt 1000 kvm. Där tomtmarken sluttar kraftigt är tomterna större för att ge plats för erforderliga markarbeten. På kraftigt sluttande tomter kan också en extra sluttningsvåning medges för att därigenom undvika alltför omfattande uppfyllnader.

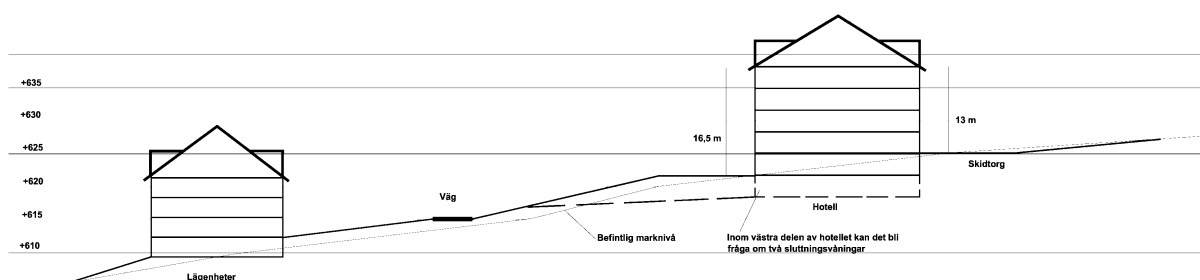
I områdets nedre del föreslås ett större kvarter med tätare, men till ytan mindre likformade hus av samma karaktär som nu byggs på flera platser i landet. Dessa placeras i första hand på en gemensam fastighet som bostadsrättslägenheter, men för att medge flexibilitet även som mindre parhus i två våningar på egen liten tomt kring lägenheten och gemensamma ytor i övrigt. Därigenom tillskapas möjligheten till ett eget något billigare boende i området jämfört med övrig exploatering.

I områdets övre del, nära den centrala delen av det alpina området, placeras tyngre och högre bebyggelse i form av ett stort hotell med 150 + 100 rum samt flera större byggnader med lägenheter. För att hotellet ekonomiskt ska kunna byggas, fordras att det kan uppföras i fyra våningar, inredd vind samt en eller två sluttningsvåningar (sammanlagt 6 våningar samt inredd vind). Detta medför särskilda krav på brandskyddet, se vidare längre fram i beskrivningen. I detta område placeras restauranger, caféer, barer, butiker mm i markplanet.

I översiktsplanen anges att målet bör vara att bygga 2-3 våningar för område B20, men för att överhuvudtaget kunna bygga en kommersiell hotellanläggning, vilket är en förutsättning för att åstadkomma eftersträvd service och sysselsättning samt områdets exploatering överhuvudtaget, behövs en högre hotellbyggnad där man sprida investeringar i trapphus, hissar mm på fler bäddar/rum samt minska på korridorlängder.

Inom den västra delen av hotellområdet sluttar marken så mycket att det kan bli fråga om två sluttningsvåningar för ta upp höjdskillnaden med den höjdsättning som visas i Masterplanen. Inom den mittre och östra delen torde det räcka med en sluttningsvåning. Se sektion nedan. Förutom parkering kan även sluttningsvåningarna vara lämpade för större kongressal, bad o likn. Exakt hur utbyggnaden av detta kvarter kommer att ske, blir inte klarlagd förrän en hotelloperatör finns kontrakterad och projekteringen genomförs. Det bedöms därför inte meningsfullt att inom ramen för planarbetet redovisa flera sektioner och andra illustrationer av detta område.

Sektion A-A, genom hotell och lägenheter, läge se illustrationen



Viss service placeras också i byggnaden intill gästparkeringen samt i servicehuset intill golfbanan.

Sammanlagt bedöms området rymma storleksordningen 7-7500 bäddar varav denna planetapp omfattar ca 4800 bäddar.

Gestaltningsprogram för Örndalen

Vad är ett gestaltningsprogram?

Gestaltningsprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av byggnaders och den yttre miljöns utformning. Den har upprättats av områdets huvudexploatör i samarbete med kommunen och uttrycker gemensamma ambitioner för området.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och blivande enskilda byggherrar gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet.

De övergripande riktlinjerna för utformning av bebyggelse inom Härjedalens kommun finns fastlagt i kommunens designprogram antaget av kommunfullmäktige. Detta finns också angivet som planbestämmelse för området. Därutöver har dock exploatören Örndalen Exploatering AB ambitionen att ge området en ännu mer precis och sammanhållen utformning som är formulerade i detta gestaltningsprogram, som också omfattar markens behandling. Det senare är väl så viktigt i ett område som också har ambitionen att vara attraktivt även på sommaren. Gestaltningsprogrammet följer kommunens designprogram, men är mer detaljerat.

De karaktärsdrag som ska vara vägledande för bebyggelsens utformning i området illustreras av ett antal bilder i slutet på gestaltningsprogrammet.

Inom ramen för kommunens designprogram och planens gestaltningsprogram är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltningsprogrammet ska:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.
- kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning inför tomtförsäljning mm.

Programmets mål

Erfarenheterna från pågående utbyggnad i fjällvärlden pekar på behovet av en uppstyrning av bebyggelsens utformning, husens anpassning till markens lutning samt behandlingen av marken kring husen. Den omfattande blandningen av olika hustyper och storlekar ger också ett splittrat intryck som talar för en kvartersvis gruppering av olika hustyper. Genom att via detaljplanen ställa krav på gruppering och utformning, erhålls ett område med sammantaget högre kvalitet.

Målet är att Örndalen skall bli ett attraktivt område med fjällvärldens bästa ski in – ski out och hög arkitektonisk kvalitet både vad avser husutformning, anpassning till markens naturliga lutningsförhållanden och markbehandlingen. Det sistnämnda kommer att få allt större betydelse för att säkerställa boendeyrket sommarbostadens kvalitet. Då området är utbyggt skall det upplevas som en harmonisk miljö med grupper av fint utformade hus väl anpassade till skogsslutningen och den fjällnära miljön och vara ett område där man gärna bygger sitt eget fritidshus, köper lägenhet eller som gäst gärna återvänder till år efter år.

Därför har detta relativt detaljerade gestaltningsprogram upprättats och genomförandemässigt kopplats till planens bestämmelser och de enskilda byggprojektens kontrollplan.

Sammanhållna grupper

I planen samlas de enskilda fritidshusen till egna kvarter liksom de större flerlägenhetshusen. Därigenom tillskapas mer sammanhållna bebyggelsemiljöer där den enskilde tomteköparen får bättre uppfattning om hur grannens hus kommer att se ut. Områdena med tätare kommersiell bebyggelse samlas närmast liftar och skidbackar. Bebyggelsen inom dessa kvarter skall ges en kvartersvis sammanhållen utformning. Dessutom anger planen att de skall bebyggas med minst ett visst antal lägenheter för att säkerställa att de inte blir använda som stora tomter med några få enskilda exklusiva lägenheter.

Ovanstående säkerställs med planbestämmelser där bebyggelsens utformning styrs kvartersvis så att man erhåller sammanhållna grupper med enskilda fritidshus (1,1½, 2 vån), andra grupper/kvarter där större hus tillåts innehållande 4-8 lägenheter (2-2½ vån) samt större kvarter med en sammanhållen gruppbebyggelse för kommersiellt (uthyrningslägenheter) eller semikommersiellt (t ex bostadsrätter) boende och hotell.

Utformning av bebyggelse

Allmänna karaktärsdrag

De allmänna karaktärsdragen är fastlagda i kommunens designprogram. Huvudinriktningen därutöver för områdets arkitektur är att kombinera karaktärsdragen hos de traditionella husen i Härjedalen med inslag av ett modernt formspråk. Husen skall i huvudsak ha fasad av trä (panel eller timmer) och sadeltak med relativt brant lutning. Enkelsidiga pulpettak tillåts inte (med vissa undantag, se nedan), men byggnaders tak kan utgöras av flera mindre branta pulpettak i två riktningar med olika taknivåer. Detta kan vara ett bra sätt att tillsammans med halvplan åstadkomma en följsamhet till terrängen samt bryta upp större tak i mindre enheter.

Den traditionella husformen kan kombineras med en modern fönstersättning. De sammanlagda glasytorna får dock inte vara dominerande, dvs ej utgöra mer än 50% av någon fasad.

Stora husvolymerna skall brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak. Husen skall också följa terrängen där mindre lutningar tas upp av stenkädda socklar och större nivåskillnader av full sluttningsvåning. Även om omarbetsning av marken måste göras skall inriktningen vara att bebyggelsen skall ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasseringar och/eller halvplan.

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

Detaljreglerna nedan syftar till att uppnå de eftersträlvade karaktärsdragen i området och är således ett villkor för det enskilda byggandet.

Hushöjder, volymer

Byggnader inom huvuddelen av området får inte vara högre än två våningar samt inredd vind. Därutöver medges en extra sluttningsvåning för garage, förråd el dyl på tomter som sluttar kraftigt. Inom de övre delarna av området med renodlat kommersiella bäddar, medges högre bebyggelse som är en ekonomisk förutsättning för bl a hotellbyggande.

Byggnader får inte ha längre obruten fasad än 15 m. Därefter skall fasadliv förskjutas minst 1 m, vinklas minst 30 grader eller byggnaden ges en förändrad takfotshöjd på minst 1 m.

Tak

Byggnaders huvudtak skall utföras som sadeltak och ha en lutning på minst 25 grader. Tak skall utföras med utsprång på minst 40 cm eller på annat sätt tydligt markerad takfot. Utsprången bör ej överstiga 80 cm. Enkelsidiga pulpettak tillåts endast som tak på lägre byggnadsdelar infogade i byggnadens huvudvolym.

Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Takfall större än 120 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.

Fasader

Fasader skall huvudsakligen vara av trä. Inslag av puts eller natursten är positivt, främst i marknivå. Fasad i plåt tillåts ej förutom mindre detaljer såsom entrétak, burspråk eller likn. För höga byggnader kan det krävas annan fasadbeklädnad än trä pga brandskydds krav. Då ska ändå ett träliknande utseende eftersträvas.

Fönster

Inom ramen för de övergripande karaktärsdragen skall fönstersättning på fasad inriktas mot att vara "hål i vägg" och inte utgöra stora sammanhängande glasytor på flera fasader där husets huvudkaraktär upplevs vara glashus. Enstaka fasad kan innehålla större glasytor under förutsättning att övriga fasader är mer slutna. Ingen fasad får dock ha mer än 50 % glasyta. I övrigt kan fönstersättning och utformning ha en mer modern karaktär, dock alltid inom ramen för de karaktärsdrag som anges i designprogrammet.

Färg

Fasader skall ha dova och mättade, ej ljusa kulörer. På fönster, dörrar och andra detaljer tillåts accentfärger.

Socklar

Utöver tillåtet antal våningar medges socklar för att erhålla god anpassning till den naturliga marken. Socklar får vara högst 1,2 m höga på fasad mot dal och 0,6 m mot bergssidan. Socklar skall vara av grov puts, stenbeklädda eller träpanel. Där sluttningsvåning utförs medges ej högre sockelhöjd än 0,6 m på dalsida.

Tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon, utgör naturzonen där mark och växtlighet skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Körskador, VA-stråk el likn inom naturzon skall återställas som naturmark.

Inom tomtmark bör så långt som möjligt frötallar (kvarlämade tallar på hyggen), grova tallar och grova lövträd sparas.

Flytta hellre på lågor (liggande döda träd) än att begrava dem under t.ex. fyllmassor. Dessa kan hysa rödlistade lavar och vedsvampar. Se till att samma sida som varit uppåt förblir uppåt efter flyttning, annars kan de rödlistade arterna dö.

Spara äldre höga stubbar, särskilt de brända.



Exempel på naturvärdesobjekt värda att spara enligt inventeringen



Inför tomtförsäljningen är det önskvärt att exploatören upprättar en enkel broschyr som informerar om vilken naturhänsyn man bör iakta vid utbyggnaden av tomten.

Byggnaders höjdsättning och utformning skall ta hänsyn till existerande marknivåer och marklutningar så att kraftiga uppfyllnader med branta slänter eller onaturliga, djupa schakter/ursprängningar med branta sidor undviks. Husen skall istället genom sluttningsvåning eller halvplan anpassas till den naturliga marklutningen eller så skall trappstegsvis anpassning ske med stödmurar av natursten.

Uppfyllnader, schakter

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 m över anslutande naturlig mark, d.v.s. utan eventuell uppbbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan. Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta el likn som placeras i nedsprängd eller nedsckhaktad mark med fritt utrymme mellan husvägg och mark (gäller således ej det som betecknas som sluttningshus med uppfyllnad mot en eller flera ytterväggar).

Högre uppfyllnader/terrasseringar tillåts under förutsättning att terrassen stegvis anpassas mot omgivande mark med stödmurar av natursten. Varje stödmur får vara högst 1 m hög och skall åtskiljas av minst 2 m plan eller svagt sluttande mark.

Sprängsten och sprängskadat berg samt uppfyllnader skall täckas över med jord och sås igen med fröblandning som ansluter till omgivande natur

Uppfyllnader och schakter skall måttsättas i plan och höjd på situationsplan.

Stödmurar

Alla stödmurar skall utföras av grovhuggen natursten med i huvudsak plana horisontella ytor, sk gabionmurar eller naturstenliknande betongelement. Stödmur får inte bestå av staplade oregelbundna stora sprängblock.

Staket

Tomtmark får ej omgärdas av staket. Kortare staket, hagar el likn får dock sättas upp i närheten av byggnader som t ex avskärmning kring uteplats eller mot p-plats.

Skyltar

Skyltar och informationstavlor inom området ska utformas enligt det särskilda design- och skyltprogram som utarbetats för destination Vemdalen.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet som överskrider 60 kvm skall minst två p-platser anordnas inom den egna tomten. För lägenheter under 60 kvm skall en p-plats anordnas.

Vägområde

Slänter och skärningar inom vägområde skall anpassas till omgivande mark samt besås med ängsfröblandning som ansluter till omgivande natur.

Stolpar och armatur till vägbelysning skall vara av lägre utförande och utseendemässigt anpassade till områdets karaktär för att skapa en attraktiv miljö för både bilister och gående.

Starkt sluttande terräng

Inom vissa tomter med starkt sluttande terräng medges efter särskild prövning av kommunen att en extra sluttningsvåning får byggas innehållande garage, förråd el dyl. detta ger en bättre markanpassning än omfattande uppfyllnader.

Naturmark

Naturmarken inom planområdet skall i princip lämnas orörd. Det är särskilt viktigt vad gäller närmiljön längs Skorvan och inom de särskilt angivna områdena med naturvärden.

Nedskräpning

Efter avslutad byggnation inom enskild tomt eller kvarter skall tomtmarken vara väl avstädad innan slutbesked utfärdas. (vintertid kan ett interimistiskt slutbesked utfärdas) Detta gäller även omgivande terräng som skall städas från kringblåsande byggnads- och embalagematerial. Det är byggherren som är ansvarig för att erforderlig städning blir utförd. Detta gäller även då entreprenörer anlitas. I kontrollplanen regleras att byggherren skall försäkra sig om att resp entreprenör utför erforderlig städning inom och utanför tomten samt källsorterar byggavfall och inte eldar upp det i anslutning till byggplatsen. Avfall skall tas om hand av entreprenör med erforderliga tillstånd.

Mindre avvikelser

Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet kan medges av Myndighetsnämnden under förutsättning att programmets syfte ej motverkas och att en god helhetslösning uppnås.

Genomförande – krav på handlingar

För att säkerställa genomförandet krävs väl genomarbetade bygglovhandlingar både avseende byggnad och mark. För området gäller följande:

Fackmässigt upprättade husritningar i skala 1:100 som omfattar fasader, planer, sektioner, materialval och färgsättning

Fackmässigt upprättad situationsplan i skala 1:500 som grundas på nybyggnadskarta och redovisar husplacering på tomten samt tomtens markplanering. Följande skall redovisas:

- måttsett husplacering
- höjdsättning av hus, tomtmark och angränsande väg
- markens anpassning till tomtens lutningsförhållanden, uppfyllnader och schakter
- hårdgjorda ytor (parkerings- och gångytor, uteplatser etc)
- slänter och stödmurar
- planteringar och markytornas slutgiltiga utseende (gräs, bibehållen naturmark etc)
- förekomst av större träd, lågor, stubbar som ska sparas samt hur de skyddas under byggtiden
- va-, dagvatten-, el-, teleledning
- marksektioner omfattande byggnad och tomt fram till tomtgränser inkl angränsande väg. På sektionen redovisas befintliga och planerade marklinjer.

I kontrollplanen anges att marken skall iordningställas enligt godkänd situationsplan och att detta skall verifieras genom besiktningsprotokoll inom ramen för egenkontrollen. Godkänt besiktningsprotokoll skall föreligga innan slutbesked utfärdas av kommunen.

Alla bygg- och markarbeten skall vara genomförda enligt lämnat bygglov inkl markritningar senast fem år efter det att bygglov lämnats enligt reglerna i plan och bygglagen.

De karaktärsdrag som, utöver designprogrammet, ska vara vägledande för bebyggelsen och anläggningars utformning i området, illustreras med bilder nedan och på följande sidor:

















Rekreation, aktiviteter

Områdets profilering samt närmare beskrivning av de olika aktiviteterna återfinns i Masterplanen.

Som framgår av Masterplanen är Örndalen avsedd att bli en året runt destination även om tyngdpunkten för närvarande är på alpin skidåkning, liksom det är för övriga fjälldestinationer.

För att bli en åretruntanläggning avses barmarkssäsongen utvecklas i samarbete med Destinationsbolaget Vemdalen AB. Destinationsbolaget ska vara den sammanhållande kraften i området. Området är i behov av en större anläggning som tar täten när det gäller att utveckla och driva året runt verksamhet. Örndalen har alla förutsättningar att blir en sådan ledande anläggning i området.

Nedan redovisas några exempel på aktiviteter som kan bidra till denna utveckling.

- Event och nöje
 - Kongresser, konferenser, mässor, konserter, fester
- Paketresor.
 - Anpassade resor för familjer respektive äldre för att passa målgruppens behov
- Besök hos lokala matproducenter
- Temarelaterade aktiviteter, exempelvis:
 - Gourmetresor

-Spa och rekreation

-Jakt och fiskeresor

- Ridning – allt från dagturer till veckoturer
- Fjällvandring som är en klart växande trend
- Golf

Arenor

Då Örndalen skall vara en året runt anläggning är det av stor betydelse att förutsättningar finns för konferenser, banketter, danser, shower, artister, teater, mässor och utställningar samt mindre sport arrangemang. Detta för att attrahera gäster under årets alla dagar. Därför planeras för en multihall i samband med hotellfastigheten. Hallen skall kunna särskiljas från hotellfastigheten och vara en fristående juridisk enhet även om vissa funktioner som entré, lobby, toaletter, restaurang mm kan samnyttjas med hotellet. Dagar då multihallen inte används för event kan den vara tillgänglig för Örndalens gäster för motionssport som aerobics, badminton, basket, handboll och tennis. Stor vikt skall läggas på logistik runt multihallen, så stor enkelhet råder när man skall byta multihallens skepnad för de olika koncepten.

Utomhus kan en naturlig sluttning väster om hotellområdet användas som amphiteater, främst sommartid.

Ski in/ski out

Planen är utformad med mycket hög kvalitet på ski in/ski out. Två alternativa skidvägar och med bilväg planskilda korsningar löper från hotellområdet ned till dalstationerna och den stora parkeringen för dagtursgäster i dalgången. Övriga skidvägar genom bebyggelsekvarteren tillåts korsa vägarna. I dessa korsningar byggs stoppfällor som hindrar skidåkare att åka direkt ut över vägen.

Alla skidvägar inom planområdet samlas till en gemensam bro över Skorvan.

Se vidare i Masterplanen.

Skidspår, skidleder, vandringsleder, cykelleder

Den blivande golfbanans klubbhus är också avsett att bli spårcentral och utgångspunkt för områdets längdåkning. Avsikten är att anlägga ett preparerat längdspår söder om planområdet som knyts ihop med motsvarande spår i Björnsrike. Förslag på spårsträckning finns redovisat på illustrationskartan. De skidvägar som löper i ytterkanten av bebyggelseområdena har relativt måttlig lutning och kan även användas av turåkare för nedfärd till spåren. Genom anslutningsspår till pulsargondolen kan den användas av längdåkare för både ned- och uppfärd. Pulsargondolen och stolliften från hotellområdet kan användas för att nå kalfjället för turåkning i redan befintligt ledssystem.

I Masterplanen (sid 21) redovisas förslag på hur sommaraktiviteterna kan byggas ut i området.

Inom ramen för pågående översyn av skoteråkning i hela Vemdalen – Klövsjöområdet får studeras hur Örndalen kan knytas ihop med skoterledsnätet. Inriktningen är att åstadkomma

en reglering av skotertrafiken inom hela destinationen på samma sätt som befintligt regleringsområde i västra Härjedalen. Lämpligen anläggs en angörning upp längs tillfartsvägen med skoterparkering vid gästserviceanläggningen intill pulsargondolen. I övrigt torde det vara olämpligt att medge skotertrafik inom själva bebyggelseområdet, då alla till bebyggelsen angränsande närområden ska användas för skidnedfarter/skidvägar.

Service

Utrymme för restaurang, café, butiker mm tillskapas inom övre delen av planområdet. I övrigt finns ett brett serviceutbud i Vemdalens by, på Vemdalskalet och i Björnrike.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Vägar, trafik, kommunikationer, parkering

Exploateringsområdet trafikmatas via befintlig väg från väg 514. Den befintliga vägen avses förbättras och breddas upp till exploateringsområdet. Befintlig anslutning till väg 514 förbättras, bl a genom anläggande av vänstersvängfält. Genom exploateringsområdet löper en huvudväg upp till hotellområdet. Till den anslutes ett flertal stickvägar till bebyggelsekvarteren.

Vid pulsargondolens dalstation byggs en stor dagtursparkering med plats för drygt 400 bilar och 7-8 bussar. Här byggs också en parkering med ca 160 platser för hotellet och för angränsande lägenheter. Den inrättas som gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter.

Lokalgator, vändplaner etc. inom planområdet ska utföras enligt kommunens ”styrande dokument” som gäller för samtliga exploatörer i Härjedalens kommun. Där finns uppgifter om bredder, lutningar, kvalitet m.m. angivet. Vägarna inom planområdet lutar ca 7-8 % med några enstaka kortare partier i 9 % (två raksträckor, 20 m vardera). Detaljerade lutningsstudier för vägar, skidvägar och nedfarter inom den övre delen av planområdet finns genomförda av IAD. Dessa finns tillgängliga hos kommunen och planförfattaren.

Längs huvudvägen i området, som bedöms bli frekvent använd för promenader mm, förläggs en särskild GC-väg som löper från golfklubbhus och dalstation för pulsargondol upp till hotellet.

Bredden på vägområdena är genomgående 15-17 m, vilket medger erforderliga slänter och skärningar i sidolutande terräng utan att inkräkta på tomtmark

Vägarna föreslås ingå i för planområdet ny egen gemensamhetsanläggning.

För områdets hotellgäster förväntas en betydande andel komma med tåg, buss eller flyg/buss. Destinationsbolaget håller på att samordnat utveckla de kollektiva kommunikationerna till Vemdalenområdet. För hotellet acc därför en p-norm på 0,5 bilplats/rum (Jfr Åre som har 0,35). En viss andel av dessa ska förläggas inom hotelltomten (i garage eller som ytparkering), viss del kan förläggas på gemensamt p-område vid pulsargondolens dalstation. Denna fördelning görs i samråd med kommunen i bygglovprövningen. Det är endast under några högsäsonsveckor på vintern som full beläggning kan förväntas. Då får man acceptera att viss parkering får ske externt. Grundidén med pulsargondolen är att skapa förutsättningar för en minimal biltrafik inom planområdet.

För lägenheter i de större flerbostadshusen intill hotellet gäller som baskrav 1 p-plats/lgh placerad inom tomtplats (i garage under byggnad) samt resterande p-platser (beroende på lgh storlek) placerade på gemensamt p-område vid pulsargondolens dalstation.

Till enskilda fritidshus och stora lägenheter (över 60 kvm) skall minst två p-platser anordnas. Antalet erforderliga p-platser anges av kommunen i samband med bygglovprövningen. Byggs även en mindre lägenhet i t ex gäststuga skall ytterligare en p-plats anordnas.

En särskild uppställningsplats/garage för snöskotrar tillhörande boende och gäster i området placeras intill pistmaskinsgaraget.

Planens utformning är inriktad på att minimera biltrafik inom planområdet. Alla dagtursgäster ska parkera vid pulsargondolens dalstation, som avses gå även kvällstid. För att detta ska fungera i praktiken kan det behövas en bom vid planområdets infart vis Skorvan samt passerkort för behöriga.

I ett initialt skede, innan pulsargondolen är byggd, avses kvartersmarken söder om hotellet användas som tillfällig parkeringsplats för dagtursgäster och hotellets gäster.

Den interna skidbusstrafiken i destination Vemdalen avses utökas till att också omfatta Örndalen.

Länstrafiken har en busslinje längs väg 514 med tre turer dagligen. Förutom med egen bil förväntas området gäster ankomma med chartrade bussar.

Jämtland Härjedalen Turism (JHT) har som ambition att vara en samlande kraft för att underlätta för länets destinationer.

En framgångsfaktor för den framtida utvecklingen av verksamheten i destinationsområdet bedöms vara en väl fungerande kommunikation. Idag reser nästan samtliga gäster till destinationsområdet med bil. Destinationsområdet kan nås med:

- Bil, ca 5,5 timmar från Stockholm.
- Flyg till Östersund eller Svegs flygplats. Sveg är beläget ca 5 mil från Örndalen. Förutom reguljär trafik har Svegs flygplats möjlighet att ta emot charterplan.
- Tågtrafik. Innevarande säsong erbjuds gästerna, möjlighet att med tåg som utgår från Malmö, ta sig till destinationsområdet. Nästa säsong är förhoppningen att den kommersiella tågtrafiken utvecklas vidare. Tågtrafik bedöms öka tillgängligheten för en ny marknad.
- Buss

Målet är att öka det kollektiva resandet till området.



Utsikt från planområdet mot Vemans dalgång och Sonfjället. Foto Jocke Lagercrantz

Vatten och avlopp, dagvatten

Området ansluts till en ny avloppsanläggning och ny vattentäkt/vattenverk. Dessa redovisas i MKB:n och kommer att tillståndsprövas i särskild ordning. Till planen fogas en särskild översiktlig VA utredning som visar utbyggnadsprinciper, lämpliga ledningsträckningar, dimensionering, behov av tryckstegring mm. Områdets VA-anläggningar ska utföras enligt kommunens styrande dokument. Utbyggnadsansvaret och huvudmannaskapet för VA-anläggningarna utreds för närvarande. Detta kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Dagvattnets avledande redovisas översiktligt i bilaga VA plan Örndalen och får studeras närmare i detaljprojekteringen av områdets vägar och VA nät. Grundprincipen är att samla upp vattnet i vägdiken och sen fördela vattnet från vägdikena in till lämpliga sedimentationsdammar och översilningsområden innan de når Skorvan. I VA planen återfinns också en redovisning av klimatförändringarnas påverkan på dagvattnet i området. Se vidare i VA utredningen och MKB:n.

En ny vattentäkt avses anläggas nordost om planområdet, i anslutning till Skorvan. Se vidare i den översiktliga VA utredningen. Kring vattentäkten avses ett vattenskyddsområde bildas.

Massbalansering

Inriktningen är att uppnå massbalansering inom planområdet genom en detaljerad höjdsättning av vägar, tomtschakter mm. Materialet i området bedöms väl lämpat för dessa åtgärder.

Energihushållning, uppvärmning

Härjedalens kommun strävar efter att styra byggnaders utförande så att byggnationen i kommunen utförs på ett så energisnålt sätt som möjligt. Med hänvisning till gällande

förordning och regelverk skall alla byggnader uppfylla lägst de krav som ställs i Plan- och byggförordningen samt aktuell BBR.

Hela området är avsett för både sommar- och vinteranvändning, vilket innebär att husen kommer att vara uppvärmda under långa perioder vintertid. Det är därför uppenbart att för att uppfylla kraven i BBR måste byggnader som uppförs inom planområdet projekteras med en god isolering samt uppvärmningssystem med hög verkningsgrad.

Kvarteren med tätare bebyggelse avses värmas med bibränsleeldade gemensamma anläggningar. För de enskilda fritidshusen är ambitionen att husen förses med god isolering, uppvärmningssystem med hög verkningsgrad samt att uppvärmningssystemen skall vara projekterade för minsta möjliga miljöpåverkan och att minska koldioxidutsläppen i största möjliga mån. Ventilation bör ske via återvinning av frånluft via värmeväxlare. Olika värmepumpsystem, solpaneler, kaminer mm är exempel på användbara lösningar. Det är dock den enskilde byggherren som inom ramen för gällande lagstiftning avgör hur huset ska värmas upp.

Brandposter, brandvattenförsörjning

Området skall försörjas med brandvatten enligt Räddningstjänstens anvisningar. Brandposterna ska utformas enligt de riktlinjer som ges ut av Svenska Vatten- och avloppsverksföreningen, publ VAV P75 och VAV P83. Brandposterna placeras i samråd med Räddningstjänsten.

Brandskydd mm

Byggnader med lägenheter som innehåller fler än nio bäddar och som används för kommersiell uthyrning ska utföras med brandskydd mm enligt Räddningstjänstens anvisningar. Detta gäller även enskilda fritidshus som hyrs ut kommersiellt. För planen har en särskild brandskyddsutredning upprättats, se bilaga. I den anvisas hur byggnaderna i området måste vara utförda samt hur brandskydd och utrymning ska lösas för att uppfylla gällande regler i BBR. Det exakta utförandet vad avser brandskydd, utrymningsvägar mm får beaktas i bygglovprövningen. Kommunen kräver i dessa fall särskild brandskyddsdokumentation utförd av sakkunnig.

Mellan pulsargondolen, som passerar genom bebyggelseområdet, och närmaste byggnad inom angränsande tomtmark är det 10 m. Det har av räddningstjänsten i kommunen bedömts vara ett tillräckligt skyddsavstånd ur brandsynpunkt.

Skyddsavståndet i sidled har också stämts av med Ralph Norrström, Inspecta, som utför besiktningar av liftar, linbanor mm.

El

Inom området ges utrymme för erforderliga nätstationer placerade i samråd med eldistributören.

Avfall

Hantering av hushållsavfall centraliserat till några för området gemensamma uppsamlingsplatser i anslutning vägnätet med anläggningen vid infarten som huvudplats. Totalt sju platser är anvisade, vilket innebär att de flesta får max 200 m till uppsamlingsplats. De skall ingå i den nya samfälligheten. Vid behov kan också behållare placeras i på andra lämpliga platser i området. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och

kunna anpassas till rådande hantering, t ex ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska också finnas inom varje uppsamlingsplats.

Radon

Risk för förhöjda radonvärden finns inte inom bebyggelseområdet enligt kommunens översiktsplan. Nya erfarenheter visar dock att risken för höga värden av radon även finns inom andra delar av kommunen än de som redovisas på kartan. Även annan mark kan avge radongas, varför man vid allt byggnadsarbete bör vara noga med utförandet av grundläggning, bottenbjälklag och ventilation. Hela bottenplattan bör vara så tät som möjligt. Kryprumsgrunder bör kunna ventileras väl och tätning ske av markyta och bjälklag. Ventilationssystemet i byggnaden får ej ge för stort undertryck inomhus. Tilluftsdon måste finnas i tillräcklig omfattning. Material med höga uranhalter bör inte användas som fyllning under hus. Då risk för höga värden befaras, kan kontrollmätning begäras i samband med prövning av förhandsbesked eller bygglov.

Påverkan på våtmarker

Enligt Länsstyrelsen kan det vid ev dikning av våtmarker i området krävas tillstånd enligt 11 kap MB samt att vid alla former av ingrepp som kan påverka våtmarkerna med avseende på hydrologi och biologiska värden torde det krävas samråd enl 12 kap 6§ MB.

Miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet är fastställda för nästan alla sjöar och vattendrag. Av distriktets alla vattendrag är 7 379 utpekade som vattenförekomster enligt Vattendelagationen för Bottenhavet dit alla vattendrag i Härjedalens kommun hör.

Veman är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Sjöarna och vattendragen omfattas av avloppsdirektivet och ligger inom tillrinningsområde med avloppskänsliga vatten i inland avseende fosfor. Detta kan komma att medföra att särskilda krav på rening av avlopp måste ställas.

För miljökvalitetsnormer inom Härjedalens kommun gäller överlag att de uppnår god eller måttlig ekologisk och kemisk status enligt Vattendelegationens statusklassificering. Vissa sjöar har dock ofredtillställande ekologisk status.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är ”uppnår ej god status” i samtliga vattenförekomster. Detta gäller över hela landet och beror på en hög halt av kvicksilver och kvicksilverföreningar i marken, bland annat orsakade av atmosfäriskt nedfall. Problemen förvärras av förurning. Målsättningen är att halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter anläggande av en ny avloppsanläggning som är föremål för särskild tillståndsprövning. Inom ramen för denna kommer sådana krav att ställas så att inte Vemans vattenkvalitet försämras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormen negativt påverkas.

Enligt planens MKB kommer också åtgärder att vidtas som förhindrar slamtransporter ned i Veman.

Tillstånd enligt artskyddsförordningen

Länsstyrelsen bedömer att tillstånd enligt artskyddsförordningen krävs avseende kungsörn och i området förekommande skyddsvärda växtarter, t ex orkidéer. Kommunen/exploatören bör enligt Länsstyrelsen sammanställa ett detaljerat material och inkomma med ansökan. För kungsörnsförekomsten ska resonemang föras kring tänkbara skyddsåtgärder, påverkan på boplatser, områden för födosök mm.

En dispensansökan är under upprättande av exploatören. Arbetet med att sammanställa underlag har påbörjats liksom inledande samråd med länsstyrelsen. Exploatören har anlitat sakkunnigt biträde för upprättande av dispensansökan med tillhörande utredningar. I dessa kommer att belysas hur örnarnas bevarandestatus blir påverkad i området/regionen/kommunen och hur skydds- och kompensationsåtgärder kan komma att se ut.

Vid samråd med länsstyrelsen har klarlagts att planprocessen för detaljplanen kan fortsätta och att planen t o m kan antas oberoende av om tillstånd enligt artskyddsförordningen har beviljats eller inte. Detta tillstånd fordras dock innan några arbetsföretag kan påbörjas i planområdet.

Behov av miljöbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planen innebär en omfattande förändring av markanvändningen gentemot nuvarande markanvändning och omfattar liftar, nedfarter, hotell mm, vilket innebär att planens genomförande alltid bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11. Utbyggnad av liftar och skidbackar kräver särskild tillståndsprövning enligt miljöbalken med tillhörande MKB.

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar totalt ca 7- 7500 nya bäddar för fritidsboende samt liftar och skidnedfarter, varav ca 4800 i denna detaljplan (första etappen). Planområdet ligger i anslutning till befintliga alpina anläggningar i Björnrike.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 94 ha mark i anspråk, huvudsakligen skogsmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.
<i>Översiktsplanen</i>	Utbyggnaden har fullt stöd i gällande översiktsplan.
<i>Hållbar utveckling,</i>	Planen ska ses som komplettering och utveckling av destination

<i>miljömål</i>	Vemdalen. Genom hög kvalitet på ski in/ski out samt närhet till sommarhuvudaktiviteten golf, minskas behovet av intern biltransport för att nå dess aktiviteter, vilket är positivt för luftmiljö och växthuseffekten. Planområdet har god solinstrålningen, vilket är positivt för energihushållningen. Planområdets lokalisering och utformning bedöms stämma väl överens med miljömålet ”God bebyggd miljö”.
-----------------	---

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<i>Nuvarande markanvändning</i>	Skogsmark. All bebyggelsen förläggs inom skogsmark.
<i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i>	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i regionalt tillgängligt planeringsunderlag. Genom särskilda naturvärdesinventeringar har vissa naturvärden identifierats i området, se separat bilaga. Det viktigaste området är Skorvan med intilliggande naturmark
<i>Rovfåglar</i>	Under våren 2012 har en rovfågelinventering (örn) genomförts i området, varvid Kungsörn som är en hotad art har observerats. Två äldre bon vars platser är identifierade, finns i dalgången. Inventeringen resulterade i 44 olika observationer av kungsörn. De flesta observationerna rörde ett adult örnpär som hävdar ett revir som sträcker sig från ett område norr om Björnrike mot sydost till ett område nära Rodovålen med centrum i Skorvdalen. Örnarna gjorde så kallade spelmarkeringar vid flera tillfällen där de markerar revir, bon, kadaver eller andra specifika punkter i terrängen.
<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga natur-, kulturresevat eller Natura 2000 områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	För området har en arkeologisk utredning upprättats. Inga kända fornlämningar finns inom området.
<i>Rennäring</i>	Enligt rennäringens markanvändningsredovisning utgör området riksintresse för rennäringen. Söder om planområdet, närmare allmänna vägen löper en flyttled av riksintresse. Hela planområdet utgör enskilt ägd mark, vilket innebär att den omfattas av hovrättens dom rörande rätten till vinterbete. Det innebär att renbete och annat nyttjande av marken i området förutsätter avtal med respektive markägare. Sådant avtal har

	upprättats med berörda markägare. Enligt avtalet gäller följande: ”Vid nyttjanderättens utövande ska tillbörlig hänsyn tas till jordbruk, skogsbruk och annan inom området förekommande verksamhet. Fastighetsägare ska informera samebyn vid planer på ändrad markanvändning samt om planerad skogsavverkning.” Ovanstående innebär att markägaren har rätt att ändra markanvändningen, men att som följd av detta ska arrendet minskas i motsvarande omfattning.
--	--

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<i>Landskapsbild</i>	Bebyggelsen är belägen i ett skogsområde och bedöms inte påverka några ur landskapsbildssynpunkt värdefulla områden.
<i>Naturvård</i>	Vid planens upprättande har områden med särskilda naturvärden enligt naturvärdesinventeringen beaktats. Skorvan med närområde bibehålls intakt liksom några mindre utpekade områden med värdefulla naturvärden.
<i>Rovfåglar</i>	I MKB:n redovisas detaljplanens konsekvenser för örnen i området samt förslag på skydds- och kompensationsåtgärder. Tillstånd enligt artskyddsförordningen krävs avseende kungsörn och i området förekommande skyddsvärda växtarter, t ex orkidéer. En dispensansökan är under upprättande av exploatören. Arbetet med att sammanställa underlag har påbörjats liksom inledande samråd med länsstyrelsen. Exploatören har anlitat sakkunnigt biträde för upprättande av dispensansökan med tillhörande utredningar. I dessa kommer att belysas hur örnarnas bevarandestatus blir påverkad i området/regionen/kommunen och hur skydds- och kompensationsåtgärder kan komma att se ut.
<i>Vatten</i>	Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. Åtgärder som förhindrar slamtransport till angränsande bäckar och Veman skall vidtas. Detta redovisas närmare i MKB:n.
<i>Markföroreningar</i>	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.

<i>Påverkan på riksintresse för friluftsliv</i>	Planen medför att fler får möjligheten att nyttja området för friluftsliv. Riksintresset för friluftsliv bedöms inte bli påverkat av planen. Påverkan på naturen inkl omgivande områden beskrivs närmare i MKB:n
<i>Rennäring</i>	Planområdet är beläget i ett område som redan har en omfattande turistisk verksamhet. Här finns ett flertal liftar och skidnedfarter, spår och leder mm. Riksintresset för rennäringen kan bli påverkat, men möjligheten att bedriva vinterbete i området är i praktiken helt beroende av att avtal föreligger mellan resp markägare och berörd sameby. Gällande avtal mellan berörda markägare och samebyn kommer att omförhandlas.
<i>Hälsa och säkerhet, buller</i>	Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och föranleder inget störande buller. Planen innebär ökad trafik på vägnätet i området, men det är av god kvalitet och bedöms klara denna ökning.
<i>Miljöns tålighet, miljö kvalitetsnormer</i>	Planen innebär att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Avgashalter uppskattas dock ligga långt under miljö kvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkas dessa halter endast marginellt.
<i>Geoteknik</i>	De geotekniska förhållandena har kartlagts genom översiktlig geoteknisk utredning. Den anger att området är väl lämpat för byggnationer. Inför detaljprojekteringen kommer ytterligare mer detaljerade undersökningar att genomföras.
<i>Totaleffekt av påverkan</i>	Den tillkommande exploatering som planen medger, medför genom sin storlek en påverkan på ett hittills obebyggt område, men genom planens utformning och hänsynstagande till områdets natur- och kulturvärden, medför inte planen någon påtaglig negativ påverkan på viktiga miljövärden eller riksintressen. Enligt PBL 5 kap.18§, 3 st ska dock alltid en MKB upprättas då en detaljplan omfattar liftar och nedfarter samt hotellkomplex.

Ställningstagande

Enligt PBL 5 kap.18§, 3 st har en särskild MKB upprättas för planområdet. Den utgör också MKB för tillståndsansökan enligt MB för liftar och skidbackar, snökanonanläggning, vattentäkt och avloppsreningsverk.

I MKB:n redovisas ingående planens förutsättningar och konsekvenser vad gäller riksintressen, natur- och kulturvärden, friluftsliv, rennäring, rovfåglar, vatten,

markförhållanden mm samt vilka åtgärder som bör vidtas för att minska påverkan på andra intressen och vidta kompensationsåtgärder.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

MÅL OCH STRATEGI

Målet är att med Örndalen-konceptet som bas engagera investerare och intressenter som delar konceptets grundsyn och som företrädesvis representerar ett eget varumärke som kan bidra till att Örndalen, kortsiktigt såväl som långsiktigt, blir framgångsrikt både konceptuellt och finansiellt.

Detta innebär kartläggning av, samt möten med utvalda intressenter och samarbetspartners såsom: Byggbolag, hotell- och restaurangbolag, entreprenörer för liftar och snösystem m.fl. så att den mark som finns tillgänglig utifrån de grundläggande undersökningarna och utredningarna som gjorts kan exploateras i enlighet med den detaljplan som utarbetats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Örndalen Exploatering AB ansvarar för områdets detaljplanläggning och utbyggnaden av vägar, dagvattenanläggningar, brandposter, el samt liftar och skidnedfarter inom området. Efter besiktning och godkännande och överlämnande av gällande relationsritningar och skötselinstruktioner övertar en nybildad samfällighet vägarna inom området. Tomtmarken försäljs till enskilda, som därefter ansvarar för att tomterna bebyggs. Delar av områdets kommersiella bäddar avses att byggas ut av exploatörerna.

Härjedalens kommun är huvudman för utbyggnad av vatten och spillavloppsanläggningar. Ledningsnätet inom planområdet byggs ut av exploatören efter anvisningar från kommunen och överlämnas sedan till kommunen.

Ovanstående ansvarsfördelning regleras i exploateringsavtalet.

Exploatörerna är administrativt och ekonomiskt ansvarig för att skyddsåtgärder genomförs på sådant sätt och vid sådan tidpunkt att jord och slam inte transporteras till angränsande bäckar och att andra skador inte uppstår på bäckarnas vattenmiljö.

Gemensamhetsanläggning mm

Tillkommande vägar inom planområdet samt plats för renhållning infogas efter utbyggnad och besiktning i en ny gemensamhetsanläggning som förvaltas av ny samfällighetsförening.

Tillfartsvägen till området utgörs f n av en enskild skogsbilväg som anlagts gemensamt av områdets fastighetsägare. Huvuddelen av trafiken på denna väg under och efter exploateringen sker till och från planområdet. Rätten att använda vägen och att bygga om den regleras i ett servitutsavtal mellan exploatör och berörda fastighetsägare.

Huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom området, men är huvudman för vatten- och avloppsanläggningarna. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställs ut för granskning under början på 2013 och beräknas kunna antas under mars 2013. Under förutsättning att planen vinner laga kraft beräknas en första etapp av vägar, vatten och avlopp mm börja byggas ut hösten 2013. Under sommaren 2013 planeras ombyggnaden av tillfartsvägen påbörjas, men den omfattas inte av detaljplanen. Etapp 1 av de alpina anläggningarna påbörjas våren 2014. Hotellet avses påbörjas under 2014. Pulsargondolen avses byggas samtidigt som hotellet då den avses bli en viktig anordning för hotellets parkeringslösning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år och börjar när planen vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal mm

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet regleras hur kostnader ska fördelas bl a för VA-anläggningar, planhandläggningen mm.

I exploateringsavtalet anges bl a att vägar och VA ska utföras enligt kommunens styrande dokument, att dagvattenanläggningar ska utföras enligt projekteringshandlingar som godkänts av kommunen och att exploatören ska anlägga erforderliga återvinningsstationer för omhändertagande av hushållsavfall.

Kommunen och exploatören avser gemensamt undersöka om anläggande av vänstersvängfält på väg 514 i anslutningen till planområdets infartsväg, kan samfinansieras, t ex via ett infrastrukturprojekt. Finansieringen regleras slutgiltigt i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär att tidigare inte planlagd skogmark omvandlas till en exploateringsmark. De delar av fastigheterna Hån 39:1 och 26:1, Kvisthån 1:11, 1:12, 1:13 och 1:25 som omfattas av detaljplanen styckas av och slås samman till en ny fastighet (exploateringsfastighet). Avtal om markförvärv finns med respektive fastighetsägare för hela planområdet. Planområdet skär av berörda fastigheter, men de kvarvarande delarna belägna nordost om planområdet blir tillgängliga via den befintliga skogsbilvägen. Kvarvarande delar sydväst om planområdet kan nå via befintliga skogsbilvägar. Detta innebär att skogsbruk och normal fastighetsskötsel kan fortgå inom kvarvarande delar av stamfastigheterna, både nordost och sydväst om planområdet.

Nedan redovisas den efterföljande fastighetsbildningen samt förvaltning och huvudmannaskap för naturområden, skidnedfarter, vägar mm

Fastighetsbildning

Exploatören Örndalen Exploatering AB har tecknat avtal med resp fastighetsägare om förvärv av de markområden som omfattas av detaljplanen. Detta område utgör således en exploateringsfastighet inom vilken det, efter att planen vunnit laga kraft, kan styckas tomter för enskilda fritidshus, hus med flera lägenheter, större tomter eller kvarter för flerbostadshus

samt hotell, allt i överensstämmelse med planen. Inom kvarter där tomtplats rymmer fler än 3 lägenheter eller hotellboende medges också att 3D fastighetsindelning/ägarlägenheter får bildas. Tomter för boende kan därefter säljas till enskilda personer och företag som bebygger resp tomt.

Inom nedre delen av planområdet är ett större kvarter avsett för mindre hus på gemensam tomt. Kvarteret får delas in i fyra tomter för att kunna medge etappvis utbyggnad med bildande av en bostadsrättsförening för vardera tomten. För att medge viss flexibilitet medger planen att man även bygger ut kvarteret med mindre parhus i två våningar på egen liten tomt kring lägenheten och gemensamma ytor i övrigt. Då erhåller den enskilde köparen egen tomtplats samt del i gemensamma ytor för vägar, parkeringar mm.

Örndalen Exploatering AB avser behålla de tomter/markområden som är avsedda för liftar- och serviceändamål, skidnedfarter/skidvägar och naturområden (betecknade med N, P och NATUR på plankartan). Normalt brukar områden betecknade med NATUR i planen överföras till planområdets gemensamhetsanläggning, men i detta fall kommer exploatören att tills vidare ha ett långsiktigt engagemang i området och ansvara för skidvägarna genom planområdet, anlägga stigar, rastplatser mm samt sköta de kvarvarande skogsområdena. Då är det naturligt att Örndalen Exploatering AB också står som huvudman för dessa NATUR-områden.

När planen är genomförd kan frågan om upplåtelse av hela eller delar av NATUR-områden till gemensamhetsanläggning återigen aktualiseras.

För markområden utanför planen som behövs för de alpina anläggningarna mm, har tecknats arrende-/servitutsavtal.

Gemensamhetsanläggning, servitut

Områdets vägar samt utrymmen och stationer för hushållsavfall/återvinning upplåts efter besiktning och godkännande genom förrättning som gemensamhetsanläggning. Denna anläggning förvaltas av ny samfällighetsförening.

Inom kvarter där 3D-fastighetsbildning eller ägarlägenheter kommer i fråga bildas gemensamhetsanläggningar samt förvaltningar knutna till grupp eller grupper av byggnader.

Den del av parkeringen vid pulsargondolen som utgör boendeparkering för hotellet och angränsande större lägenhetshus inrättas som gemensamhetsanläggning.

För infartsvägen från väg 314 upplåts servitut genom avtal till förmån för exploaterings-fastigheten. Vägen kommer att byggas om för att som minst uppfylla kraven i kommunens styrande dokument för vägar. När exploateringen är klar kan vägen inrättas som gemensamhetsanläggning med deltagande av planområdets fastigheter samt de privatägda skogsfastigheterna.

För kvarteret i nedre delen av planområdet avsett för mindre stugor bildas en till fyra bostadsrättsföreningar alternativt gemensamhetsanläggning för vägar, parkeringar mm..

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning av anläggningskostnader

Exploatören svarar för kostnaden för utbyggnaden av vägar, va-ledningar, dagvattenanläggningar, liftar, skidnedfarter mm inom planområdet. Exploatören ansvarar för ombyggnad och drift av tillfartsvägen från väg 314 till dess att exploateringen är klar.

Kostnader för detaljplan mm

Exploatören svarar för alla kostnader förenade med detaljplanens upprättande (plankarta med bestämmelser, illustration, plan- och genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, översiktlig VA utredning, geoteknisk utredning, arkeologisk inventering, naturvärdesinventering, rovfågelinventering mm).

TEKNISKA FRÅGOR

Brandskydd

Insattiden för räddningsstyrka till området kan beräknas till 20-30 minuter vid normala förhållanden, men kan under ogynnsamma betingelser bli betydligt längre, speciellt med tanke på de väglutningar som förekommer. Tomtstorleken innebär dock en relativt gles exploatering där minimiavståndet på 8 m mellan respektive huvudbyggnad alltid kommer att kunna uppnås. Det gäller dock inte inom de kvarter som medger en tätare bebyggelse med uthyrningslägenheter eller bostadsrätter samt hotelltomten. Där innebär tätheten, hushöjden och användningssättet krav på särskilda brandskyddsåtgärder som får beaktas i projekteringen och kommande bygglov. I planen återfinns en särskild planbestämmelse om brandskyddet.

Därutöver gäller alltid kraven i PBL vad gäller skydd och säkerhet samt nybyggnadsreglerna vid byggande på resp fastighet.

Området förses med brandposter placerade i samråd med räddningstjänsten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Örndalen Exploatering AB av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig.

Planen har upprättats i samråd med miljö- och byggavdelningen i Härjedalens kommun.

Sammanställning bäddar

<i>Tomttyp</i>	<i>Antal</i>	<i>Lgh/bus</i>	<i>Bäddar/lgh</i>	<i>Totalt antal bäddar</i>
”Hotellområdet” (Hotellrum och bäddar i lgh)				2400
Tomter med hus för 4 lgh	9	4	6	216
Tomter med hus för 8-10 lgh	4	8	6	192
Storkvarter med flerbostadshus (söder hotellet, möjligt att dela in i 4 tomter)	32 lgh		6	192
Storkvarter med flerbostadshus (nordost hotellet, möjligt att dela in i 5 tomter)	5	8-16	6-7	450
Tomt med småstugor (möjligt att dela in i 4 tomter i brf-form eller småtomter kring resp hus med övriga ytor gemensamma)	50 hus		4	200
”Ambassadörstomter”- större tomter med generös byggrätt på 250 kvm byggnadsarea/tomt. Med möjlighet att bygga i två våningar alt sluttningsvåning kan bruttoarean bli 500 kvm.	13	12		156
Tomter för enskilda fritidshus med byggrätt på 170 kvm byggnadsarea/tomt. Med möjlighet att bygga i två våningar alt sluttningsvåning kan bruttoarean bli 340 kvm. Liten extra lgh inom tomt (antas att 30 % nyttjar den möjligheten)	111	1	8	888
	33	1	4	133
TOTALT				4827

BILAGOR

- 1 Naturvärdesinventering*
- 2 Geoteknisk inventering, översiktlig*
- 3 VA- och dagvattenutredning*
- 4 Arkeologisk utredning*
- 5 Rovfågelinventering (omfattas av sekretess, ej offentlig handling)*
- 6 MKB*
- 7 Masterplan*
- 8 Brandskyddsutredning*



*Planområdet med Skorvdalen
sett från söder*