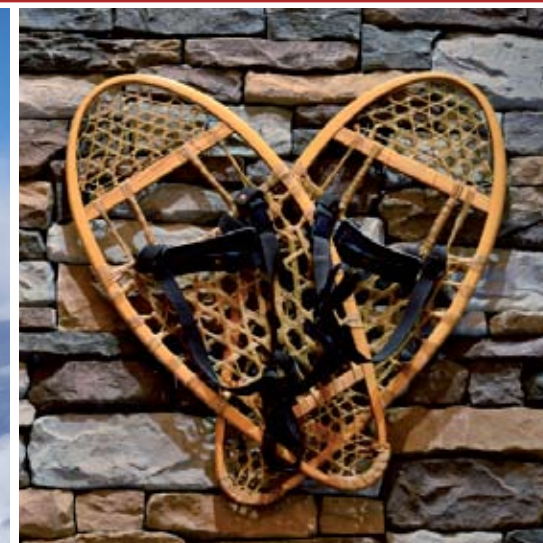


ÖRNDALEN, SVERIGE



INLEDNING

Detta övergripande planförslag (Master Development Plan - MDP) för anläggningen Örndalen Resort (Örndalen) har arbetats fram av International Alpine Design (IAD), på uppdrag av Twin Valley AB (TVAB), som en genomgripande utvärdering av utvecklingsområdet ifråga och i syfte att skapa en generalplan för utvecklingsmöjligheterna i form av skidområdet samt investeringar i fastigheter för boende och service.

SYFTET MED DENNA PLAN

Det primära syftet med denna plan är att förse TVAB och dess styrelse, tillsammans med berörda myndigheter, allmänheten, investerare och andra intressenter med en genomgripande kortsiktig och långsiktig vision för Örndalen så att de frågor som är viktiga för samtliga grupper kan belysas vad gäller planeringsprocessen, finansiering, drift och underhåll av anläggningen. I och med detta primära syfte skall denna MDP behandla de generella principiella frågor som sammanhänger med utvecklingen av anläggningen samt diskutera de detaljer som bör beaktas för framtida projekt. Med hjälp av konceptuella grafiska illustrationer beskriver MDP nuvarande och framtida användning, faser, prioriteringar, genomförbarhet och bakomliggande skäl till det föreslagna utvecklingsprojektet. Denna MDP ska ses som en dynamisk plan och ge utrymme för alternativa framtida åtgärder som resultat av förändringar i kundönskemål, ekonomiska villkor, miljökrav och teknologiska framsteg, och i och med detta kunna förändras med tiden för att reflektera nya och kommande trender i branschen och på marknaden. Planen handlar primärt om planeringen av skidområdet och de därtill relaterade investeringar i boendeanläggningar som övervägs med noggrant beaktande av användningen av kringliggande mark och det lokala samhället. Den ska inte ses som en kopia av en plan för någon annan destination utan reflekterar snarare de unika principer och idéer som Örndalen uttryckt.

Med tanke på att denna MDP skall vara flexibel och möjlig att anpassa till förändrade omständigheter, drifts- eller affärsmöjligheter så omfattas här inga detaljerade områdes- och/ eller konstruktionsplaner. Uppgraderingar, förbättringar, expansionsplaner eller förslag som utpekas i denna MDP är avhängiga av platsspecifika detaljerade planer som kommer att produceras i en senare planeringsfas.

BAKGRUND TILL PROJEKTET

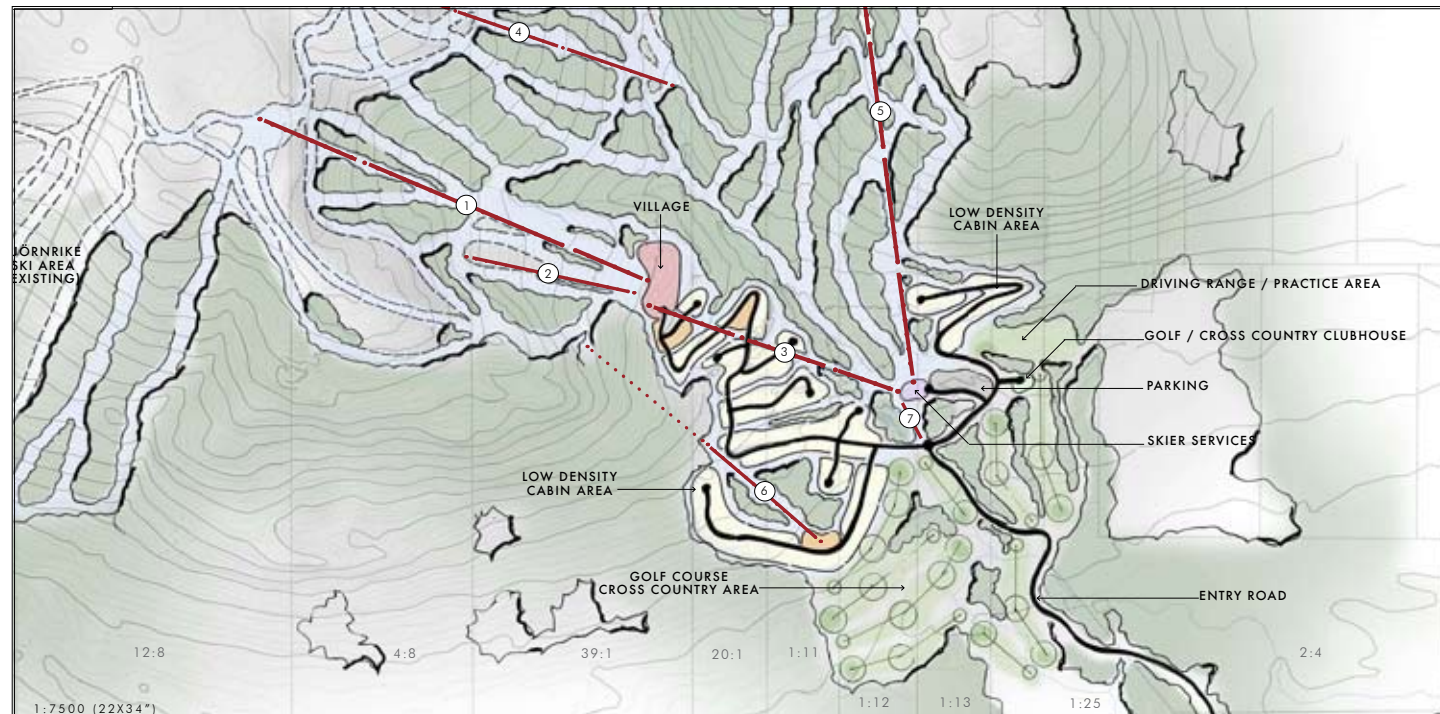
Utvecklingsprojektet Örndalen med en alpin skidanläggning på denna plats har ett antal år på nacken. En förstudie av projektet togs fram i slutet av 1980-talet och en därpå följande översiktsplan från Härjedalens Kommun omfattade föreslagna användningsområden för marken. Projektet kunde inte realiseras i enlighet med den föreslagna planen och förblev i princip vilande ända till slutet av 2008. Vid denna tidpunkt slöt sig de största markägarna inom projektområdet samman och började återigen fundera på planer för markområdet. I det här skedet beställde TVAB en marknadsundersökning tillsammans med preliminära designidéer. Resultatet av dessa skapade grunden för ett förnyat intresse från TVABs sida för att ta fram en uppdaterad MDP som uppfyllde kriterierna för en modern anläggning, för fastighetsinvesteringar och en alpin skidanläggning samtidigt som den är förenlig med TVABs primära målgrupps kriterier.

PLANERINGSPROCESSEN

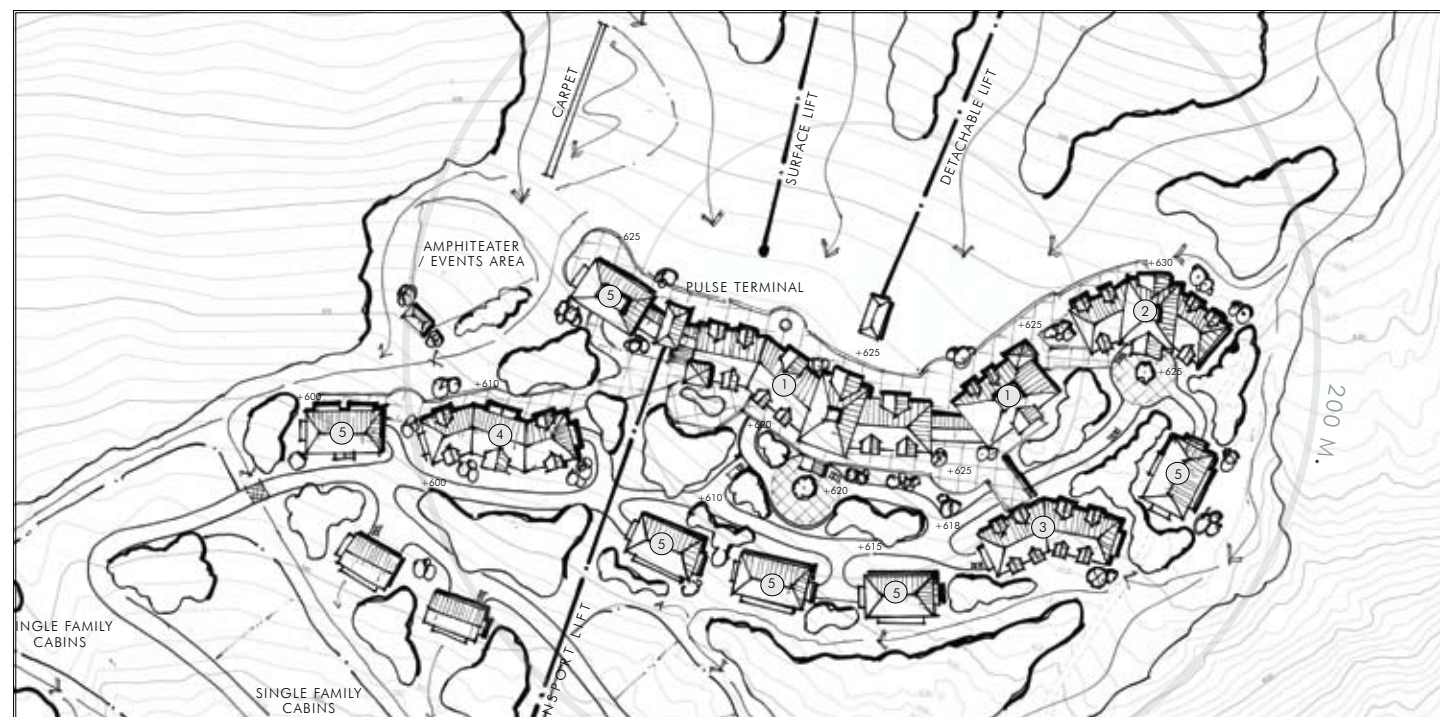
Under hösten 2010 fick International Alpine Design (IAD) i Vail, Colorado - USA uppdraget från TVAB att arbeta fram en övergripande redogörelse för och analys av potentialen för Örndalen i utvecklingen mot en åretruntöppen fjällanläggning med fokus på alpin skidåkning.

IAD påbörjade denna process med att ta fram en Fas 1: Utvärdering av området som hjälp för att avgöra hur markområdet skulle lämpa sig för ett sådant utvecklingsprojekt samtidigt som vi identifierade dess naturliga möjligheter och begränsningar. En övergripande analys av markområdets karaktär, med användande av 1 m, 5m, samt 25 meters topografi (baserat på lokalisering inom markområdet), genomfördes. Med hjälp av information som vi fick fram genom dessa analyser, samtidigt som vi beaktade andra relevanta faktorer, påbörjade IAD en sammanhängande utvärderingsprocess för Örndalen. Genom denna process kunde en preliminär förståelse för storleken och omfattningen av Örndalen-projektet etableras och överväganden göras hur man skulle gå till väga för att utforma en detaljerad, övergripande Master Development Plan (MDP) för projektet.

Baserat på erfarenheterna från Fas 1: Utvärdering av området, tillsammans med områdets allmänna lämplighet för utveckling till en dylik anläggning tog IAD fram en Conceptual Master Plan. Denna konceptplan presenterades för TVAB för granskning och blev även i fältstudie avstämd mot verkligheten av IAD och kulminerade i denna Fas 2: Master Development Plan.



MASTER PLAN IDÉSKISS



IDÉSKISS FÖR DALGÅNGEN

MASTER PLAN, MÅL OCH ÄNDAMÅL

Inom visionen att utveckla en livskraftig åretrunddestination är det övergripande målet för TVAB att skapa en signaturprodukt för regionens turismnäring och etablera sig som en kompletterande partner till såväl Härjedalens Kommun som orten Vemdalen. Vemdalen med omgivningar har en allt mer framgångsrik turism- och servicenäring med etablerad gästkrets. Med tanke på detta är det TVABs avsikt att bevara och etablera Örndalen inom Vemdalens och Härjedalens lokala och regionala ekonomi genom att arbeta för att komplettera och inte konkurrera mot de befintliga anläggningarna i området. Regionens enastående naturskönhet, tillväxten inom turismnäringen i området och särprägel hos Örndalen i synnerhet innebär en spännande möjlighet att leda denna vision till förverkligande.

Utmärkande för denna MDP är målet för TVAB att etablera en vision och plan för den framtida potentialen för Örndalen. Denna MDP ska klargöra omfattningen, storleken på och förläggningen av de planerade byggnationerna för intressenter och andra grupper. TVABs förhoppning är att detta dokument kan leda till att strategiska beslut kan tas av ägarna, regionala och lokala myndigheter samt potentiella investerare i avsikt att föra visionen för Örndalen närmare ett realiserande.

På vägen mot dessa mål har följande målsättningar formulerats som ledprinciper i skapandet av Örndalen Master Plan:

- Att skapa anslutning skid- och liftvägen och samarbete med den befintliga skidanläggningen i Björnrike så att TVAB (Örndalen) kan bygga vidare på en etablerad marknad samtidigt som Skistar (Björnrike) erbjuder att bygga ut skidområdet till reducerad kapitalkostnad;
- Att utveckla skidområdets anläggningar (dvs liftar, spår, gästservice, gemensamma anläggningar och varumärke) på så sätt att de motsvarar moderna gästers förväntningar och krav, så även de inom 55+ marknaden och internationella gäster;
- Att utveckla anläggningens gästboende så att de nya kundgrupperna attraheras samtidigt som den befintliga bäd-dkapaciteten i Björnrike kan behållas och utvecklas;
- Att etablera Örndalen som en av Sveriges högst rankade turistdestinationer med ett rykte om kvalitet i allt vilket reflekteras såväl i skidområdet som i övernattningsalternativen.

PROJEKTETS VISION

Örndalen-projektet omfattar en helt ny fjällanläggning med skidcenter belägen i närheten av svenska Vemdalen. I visionen ingår det primära målet att utveckla den mest högkvalitativa alpina skidanläggningen som tänkas kan i Örndalen med beaktande av ekonomi, miljöhänsyn och social hållbarhet.

I strävan att tillföra nya alternativ på marknaden för alpina skidorter samt för att bygga vidare på de många rekreationssmöjligheterna i Vemdalen med omnejd anser Örndalen AB att man här har en möjlighet att skapa en extraordinär produkt. Här är några av Örndalens utmärkande drag:

- Ett oexploaterat område som klarar att omvandlas till en ny sorts produkt/resort;
- Ett landskap som har alla de fysiska och klimatmässiga förhållanden som attraherar utövare av diverse alpina fritidsaktiviteter;
- Beläget i anslutning till redan etablerade större alpina anläggningar.

Dessa är bara några av de många egenskaper som talar för att det finns mycket goda möjligheter att skapa en enastående anläggning i Örndalen: detta ska bli en destination som är helt fokuserad på upplevelsens kvalitet för gästerna; en semesterort som respekterar de naturliga omgivningarnas unika karaktär genom att identifiera begränsningarna för tillväxt och utveckling. Detta i syfte att bevara just de kvaliteter som lockade människor till området till att börja med.

Örndalen kommer att kunna erbjuda fantastiska rekreationsupplevelser samtidigt som blandningen i bebyggelsen inbjuder till åretruntvistelse. Samtliga föreslagna anläggningar och fastigheter kommer att byggas med högsta krav på kvalitet och med sinne för detaljer i den anda av genuin byggnadstradition som finns i området. Härmed säkerställer man en framgångsrik produkt och ett vinnande resultat. Örndalen kommer att bli en helt unik anläggning som tillför en nischprodukt snarare än en destination som ska tilltala alla sorters människor, något som karaktäriserar de flesta andra alpina skidorter. Denna modell gör att Örndalen kan byggas mindre i omfattning och storlek, kännas mer intim med hög medvetenhet om ortens unika särdrag. Den kommer att planeras och utformas med fokus på de egna särdragen, likväl som på önskemålen och förväntningarna hos gästerna.



AKTIV LIVSSTIL



HÅLLBAR UTVECKLING



MODERNA BEKVÄMLIGHETER



HÄLSOSAMT LEVENE



NATURUPPLEVELSER



KULTUR

MÅLGRUPPEN (55+)

Visionen för Örndalen grundar sig på TVABs affärskoncept att fokusera på marknadssegmentet som utgörs av gäster i åldern 55 år eller mer. Till skillnad från de flesta andra skandinaviska och internationella skidorter som försöker tillfredsställa samtliga marknadssegment anser TVAB att Örndalen kan utmärka sig som en alternativ modell.

Det har visat sig i exempelvis USA att 55+ generationen är den största enskilda befolkningsgruppen och deras skidåkande har nästan fördubblats sedan senare delen av 1990-talet. Studier visar att den här gruppen förväntas leva längre än tidigare generationer samt att många av dem önskar fortsätta sin hälsosamma, aktiva livsstil i många år framöver. Medlemmarna i den här gruppen är ofta mer välbärgade och kända för att investera enbart i produkter av den högsta kvalitet som tillfredsställer deras särskilda behov.

Eftersom de har mer fritid söker den aktiva 55+ generationen också efter andra intressen. Enligt en marknadsundersökning särskilt genomförd för Örndalens räkning så rankar gruppen 55+ sina tre högsta prioriteringar som: "Upplevelser i naturen, sköta om min hälsa, och leva ett aktivt liv/motionera". Dessutom fanns i gruppen en stark önskan om att uppleva passiva aktiviteter exempelvis: "Träffa nya människor, uppleva nya länder och kulturer, utöva en hobby och koppla av/återhämta mig". Den här studien visar att 55+ gästerna är intresserade av aktiva sporter som skidåkning men att de även söker mindre aktiva former av aktiviteter med fokus på hälsa, välbefinnande, kultur och konst.

Att kunna skapa en miljö i Örndalen som generellt sett fokuserar på dessa önskemål, utan att för den skull skrämma bort yngre generationer, är av högsta betydelse. Gruppen 55+ har indikerat att de vill vara del av "aktiva vuxna grupper" och ta del av tjänster, program och olika paket för att uppnå en hög ålder. TVAB ser framför sig en ny typ av resort för Örndalen, en som kan erbjuda den mest högkvalitativa rekreationen, välbefinnande samt boendevalternativ som passar livsstilen hos 55+ generationen.

FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Även om Örndalens fysiska naturmiljö är jämförbar med regionens övriga skidorter så erbjuder den nya anläggningens genomtänkta planering och utveckling ett osedvanligt gott tillfälle att skapa en mer intim och homogen rekreatiortsort jämfört med vad som så här långt erbjuds i Skandinavien. Örndalen har möjligheten att uppnå detta tack vare en genomtänkt vision fokuserad på hållbarhet ur såväl miljömässig som social synvinkel.

Principerna för en ansvarsfull och hållbar exploatering har fungerat som ledord i planerandet och utformningen av Örndalen. Med ett så här unikt och orört läge finns här en möjlighet att skapa något helt speciellt. Genom att arbeta efter de allra bästa ledningssystem i Örndalen ska områdets naturliga tillgångar kunna skyddas och den därmed associerade ekologiska integriteten respekteras. Gröna konstruktionsmetoder ska tillämpas i hela byn och för anläggningarna på berget. Störningar i landskapsbilden kommer att minimeras genom att tillfartsvägar och gemensamhetsanläggningar byggs i redan exploaterade områden. Avverkningar för skidliftar, nerfarter och spår kommer att minimeras.

Vidare kommer driften av anläggningen att kontinuerligt sträva efter att minimera påverkan på miljön. Två viktiga områden som bidrar till anläggningens miljömässiga uthållighet är förnuftig användning av vatten samt energiefektivitet. Den senaste tekniken kommer att användas när det gäller snötillverkning, hantering av avloppsvatten och elförbrukning för anläggningar, liftar, maskinpark och belysning.

Men en fjällsemester ska ju inte bara innebära att man lever i nära anslutning till naturen utan också att man har möjlighet att finna sig själv. Mot den här bakgrunden kommer en sund livsstil att vara en hörnsten i det dagliga livet på denna nya resort. De många faktiska fördelar detta kommer att innebära är exempelvis samspel med naturen, nyttiga måltider med individanpassad kost, träning och motionsprogram samt vila och avkoppling. Själslig och känslomässig balans uppnås med hjälp av stresshanteringsteknik och sociala program vilka bidrar till att man växer som person och utvecklas.

LÄGET

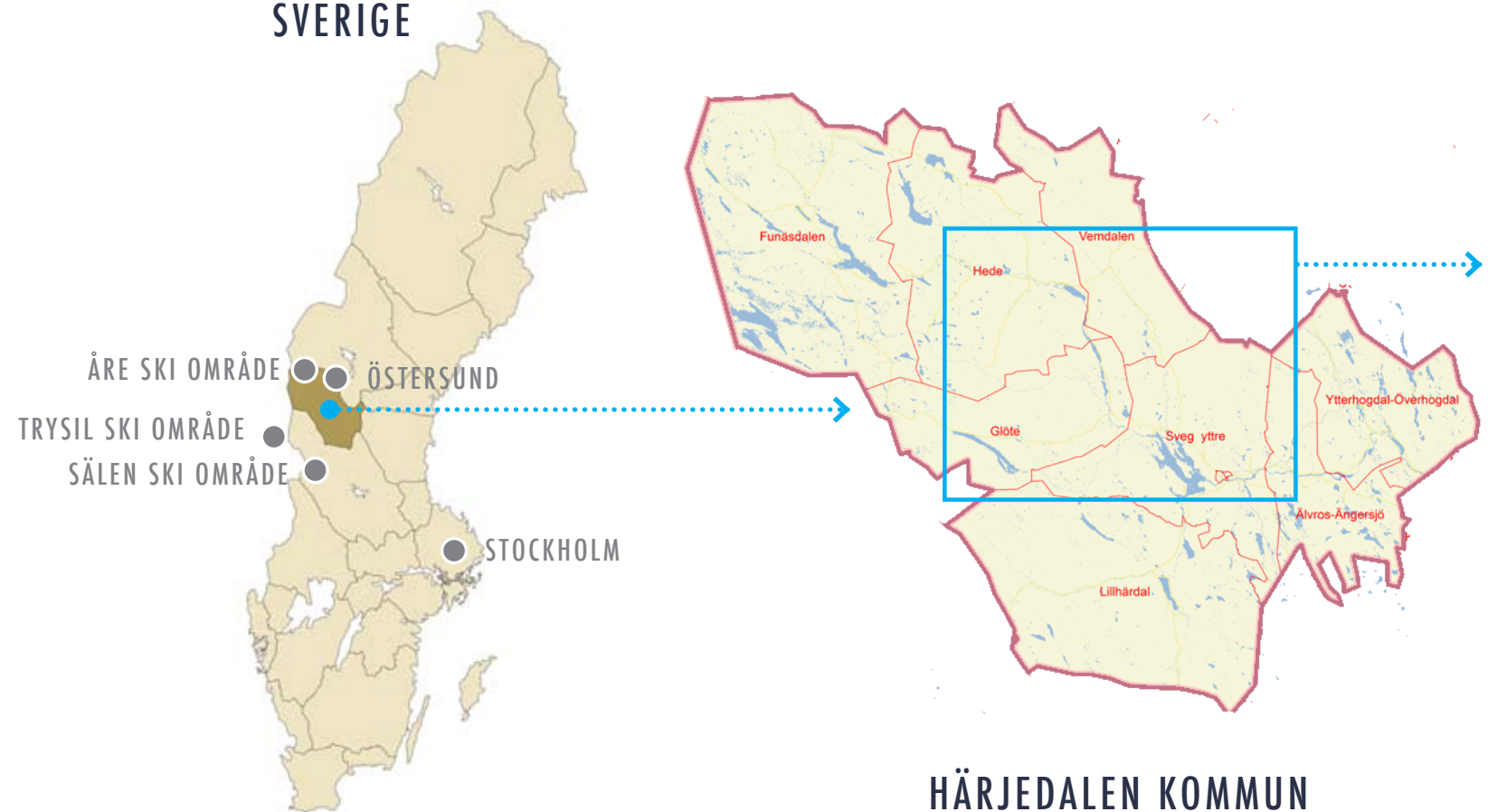
Markområdet där Örndalen planeras ligger i Härjedalens Kommun, i Jämtlands Län. Örndalen ligger cirka 480 km nordväst om Stockholm och ungefär 450 km nordost om Oslo. De närmaste flygplatserna är Sveg, 50 km söderut och Åre-Östersund, cirka 130 km norrut.

Jämtlands Län i södra Norrland omfattar en yta av 49 444 km² med en befolkning som uppgår till cirka 130 705 personer. Residensstad är Östersund och länet gränsar till Dalarna, Gävleborg, Västernorrland och Västerbotten. I väster gränsar länet till de norska Nord-Trøndelag och Sør-Trøndelag. I länet finns 8 kommuner och bland dessa Härjedalen där Örndalen ska byggas. Härjedalen är ett av Sveriges glesast befolkade områden där mycket stora områden med orörd natur, moderna anläggningar och genuina kulturmiljöer erbjuder oförglömliga upplevelser. Härjedalens yta överstiger 12 000 km² med en befolkning om endast 11 000 individer. Här finns höga fjäll, traditionellt småskaligt jordbruk och stora skogar med bara få eller inga människor.

Örndalen ligger i Vemdalen inom Härjedalens kommun. Vemdalen har totalt cirka 600 innevånare och tillräckligt stort tjänsteutbud för att hantera den lokala turistnäringen. Den främsta motorn i den lokala ekonomin är de befintliga skidanläggningarna i Vemdalskalet och Björnrike. Björnrike ligger i direkt anslutning till Örndalen och har 9 skidliftrar och cirka 18 nerfarter. Skidområdet har en fallhöjd om 470 meter. Området lockar skidåkare från nybörjarstadiet via medelgoda åkare till avancerade och snowboardåkare. I december 2010 öppnades i Björnrike den nya Grizzly Express, en kopplingsbar sextols expresslift med två nya nerfarter i den södra delen av skidområdet, i direkt anslutning till där Örndalen planeras.



SVERIGE



VEMDALSSKALET SKI OMRÅDE

KLÖVSJÖ SKI OMRÅDE

VEMDALEN

BJÖRNRIKE SKI OMRÅDE

ÖRNDALEN

25 km

50 km

Säntjällets
Nationalpark

Lofssjön

Härjedalen

Röragsjön

SVEG

Ljusnan

SIDA LÄGET

OMGIVNINGAR

Området Örndalen (planeringsområdet) består av drygt 900 hektar sammanhängande mark. Det gränsar i väster, söder och öster mot huvudsakligen privatägd mark och i norr mot Björnrike skidområde. Bilvägen ligger området ungefär 10 km sydost om Vemdalen by och cirka 4 km söder om det befintliga skidområdet Björnrike.

De topografiska data som använts för analysen av Örndalen-projektet härstammar från tre olika källor som sammanställts för att ge total täckning av hela projektområdet. De data med högsta topografisk kvalitet härstammar från Lantmäteriet Metria och består av höjdkurvor med 1 m ekvidistans som genererats vid en lantmåteriförrättning. Omfattningen av dessa data täcker huvuddelen av det aktuella fjällområdet samt platsen där själva fjällbyn planeras. Den andra källan bestod av digitala topografiska data tillhandahållet av Skistar (Björnrike) som bestod av höjdkurvor med 5 m ekvidistans. Den tredje och sista källan bestod av geodata projekterat från en fysisk karta som digitaliserats för att skapa en grov översikt med höjdkurvor med 25 m ekvidistans.

Området där Örndalen planeras karaktäriseras av ett flertal distinkta typer av landskap med exempelvis plana ytor i väster och bergstoppar i söder, väster, och öster med en dominerande dal som löper från öster till väster. Samtliga fjällsidor som vetter mot dalen är lämpliga för skidåkning. De vidsträckta och framträdande vyerna i fjärran, huvudsakligen söderut, omfattar såväl dalar som fjälltoppar. Utsikten på nära håll omfattar alla väderstreck och de närbelägna bergen, dalen och det blivande skidområdet.

1



2



3



4



5

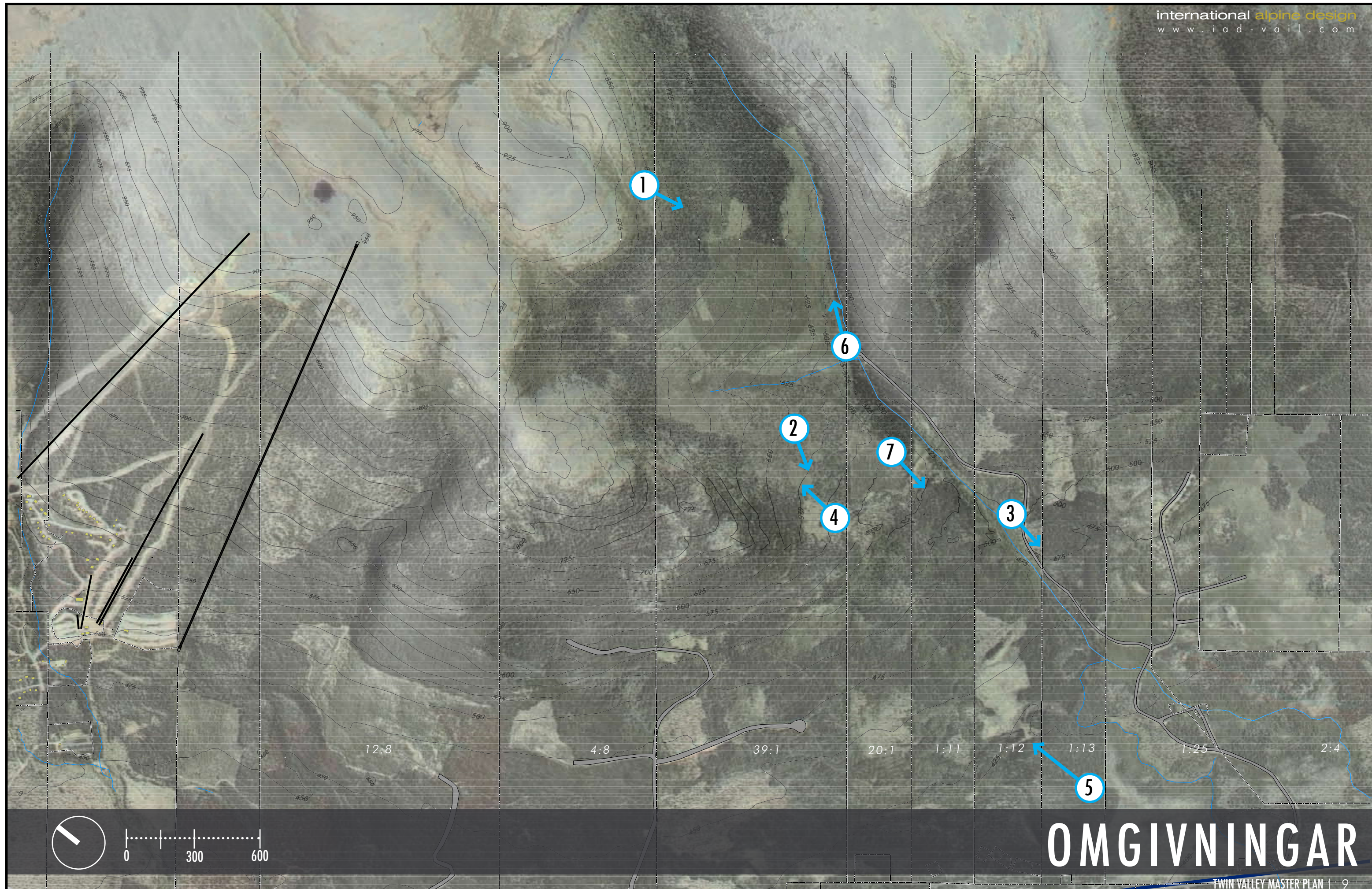


6



7

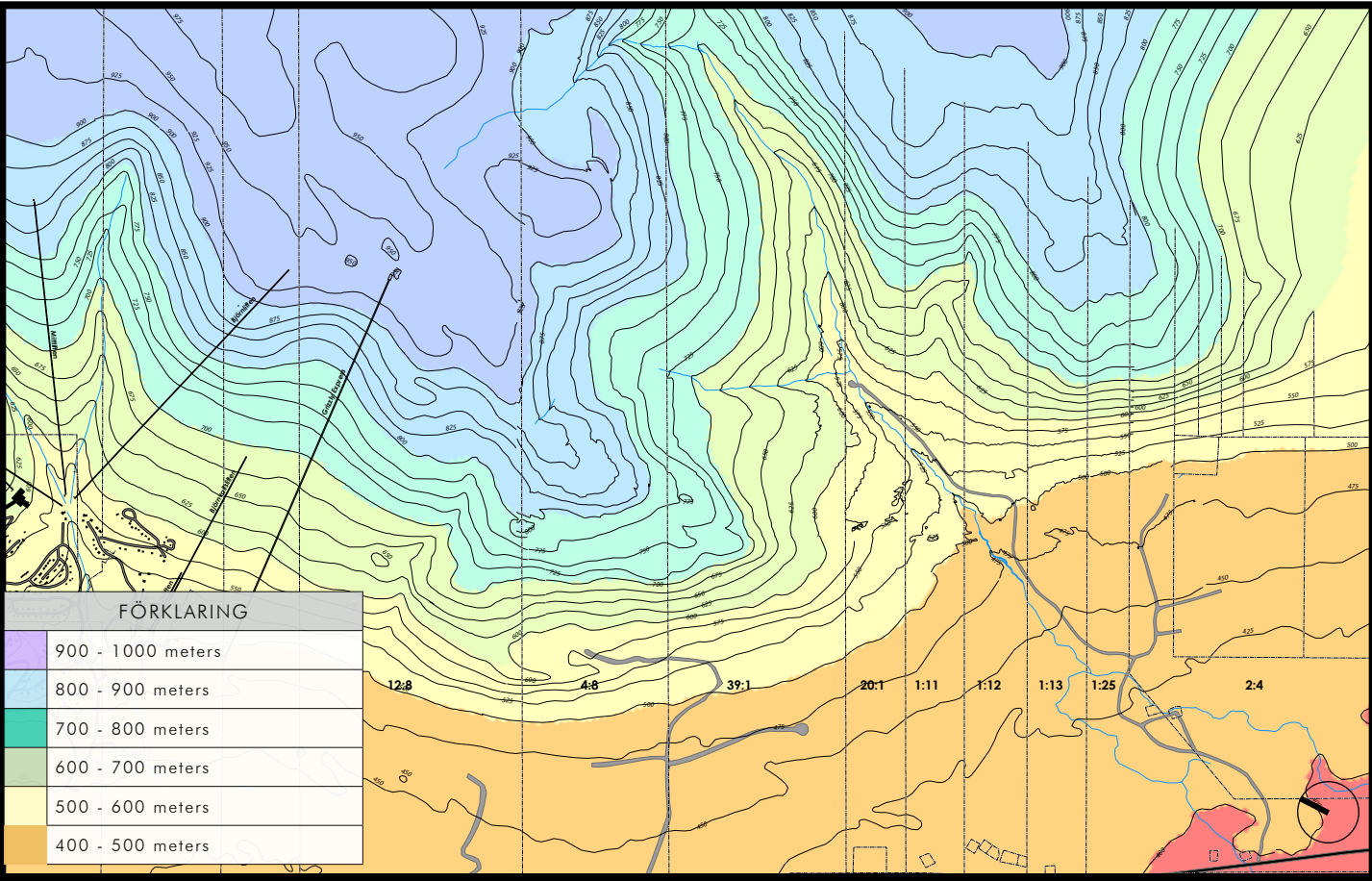




ANALYS AV PLATSEN

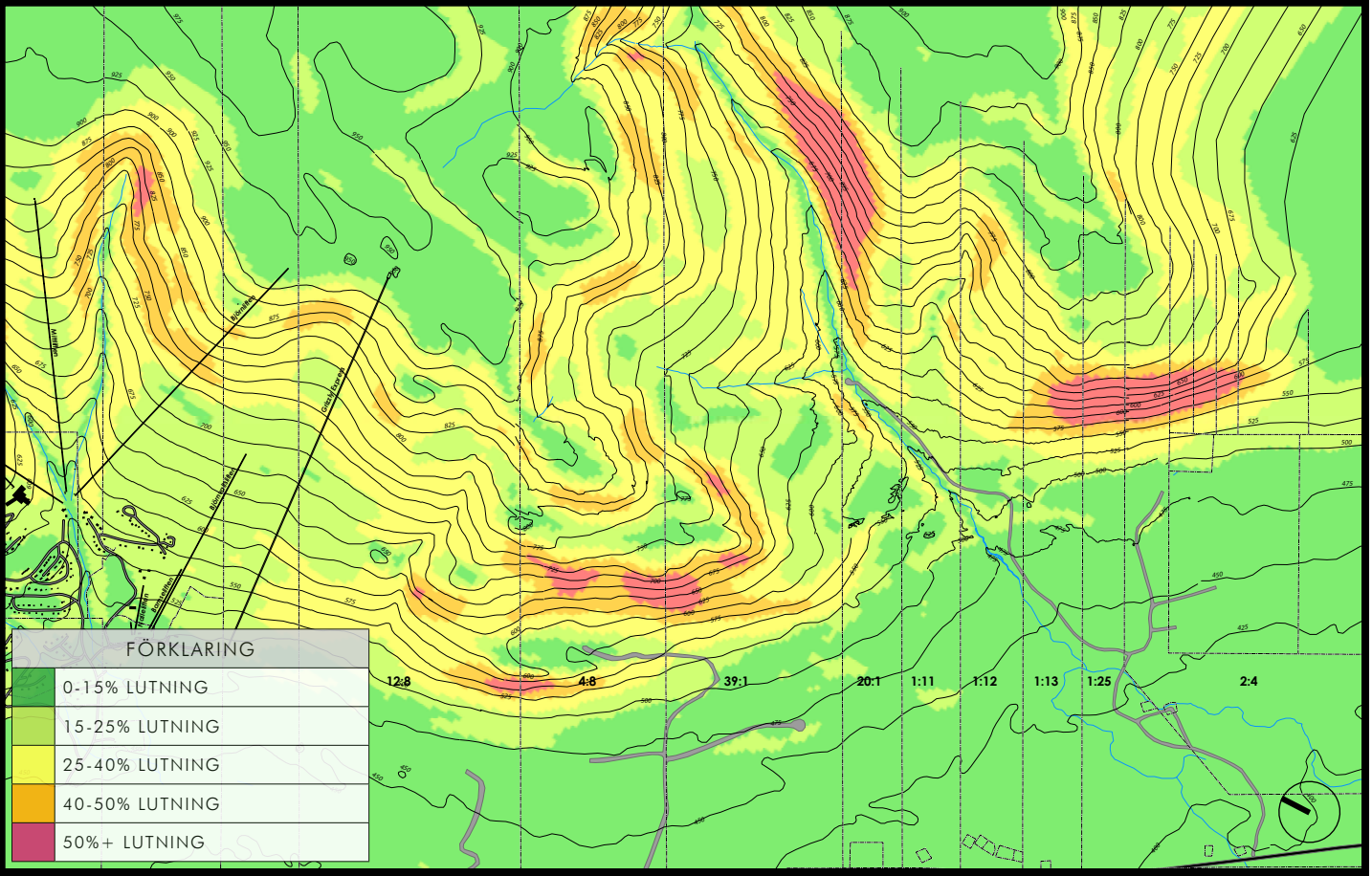
ANALYS FALLHÖJD

En analys av fallhöjden på platsen för Örndalen är mycket viktig för att kunna planera för framtida uppgraderingar och utbyggnad av anläggningen. Analysen hjälper oss att avgöra den sammanlagda mängden åkbara meter på en viss plats. Analysen visar även de relativa fallhöjderna inom området, vilket hjälper oss att identifiera de befintliga och potentiella cirkulationsmönstren mellan olika delområden. Vidare ger analysen av fallhöjden insikt i hur snön ligger kvar, något som direkt påverkar driftsäsongens längd och upplevelsens karaktär. Generellt sett tenderar snön att ligga kvar längre på hög höjd där temperaturen normalt sett är lägre. Höjdnivåerna inom området varierar från 425 möh i dalen till 925 möh för den högsta tillgängliga toppen av kammen, vilket skulle medge en möjlig åkbar fallhöjd om 400 - 500 meter. Vid en jämförelse med andra skidorter i området, i regionen och i landet, och även med avseende på den tilltänkta målgruppen har vi kunnat avgöra att området kan erbjuda tillräcklig och konkurrenskraftig fallhöjd.



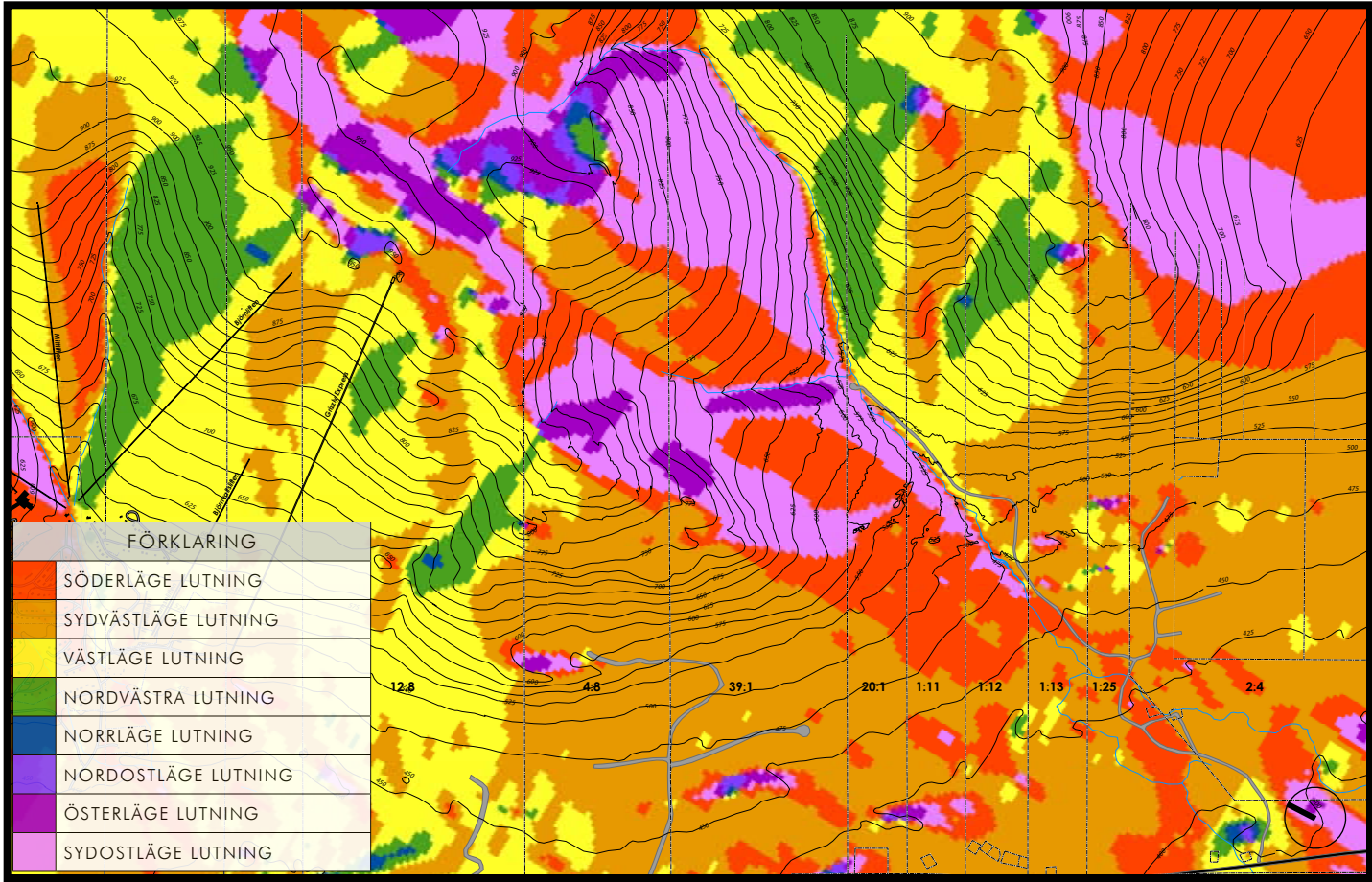
ANALYS LUTNINGSVINKEL

En analys av lutningsvinkeln ger information om de varierande lutningar som finns inom och runt analysområdet. Denna information, kombinerad med naturliga och skapade terrängvariationer, kan användas som en mall för att avgöra svårighetsgraden på nerfarterna. En analys av lutningsvinkeln kan också ge insikt om områden för framtida utveckling och alternativ användning i områden där lutningsvinkeln inte passar lika väl för alpin skidåkning. En standardekvation där man matchar specifika lutningsgrader för att kunna klassificera svårighetsgraden (se nedan), används som en ram på planeringsstadiet men räcker inte som bas i själva processen. Hänsyn måste också tas till exempelvis maximal lutningsvinkel, fallhöjd, läge (norr-/södersluttning), falllinje, spårbredd, gläntor, tillsammans med naturliga eller fabricerade hinder eller svåra passager; dessa är avgörande när man ska bestämma svårighetsgraden och lämpligheten i att exploatera nerfarterna. Området avsatt för Örndalen omfattar lutningsvinklar som möter alla terrängklassificeringarna nedan.



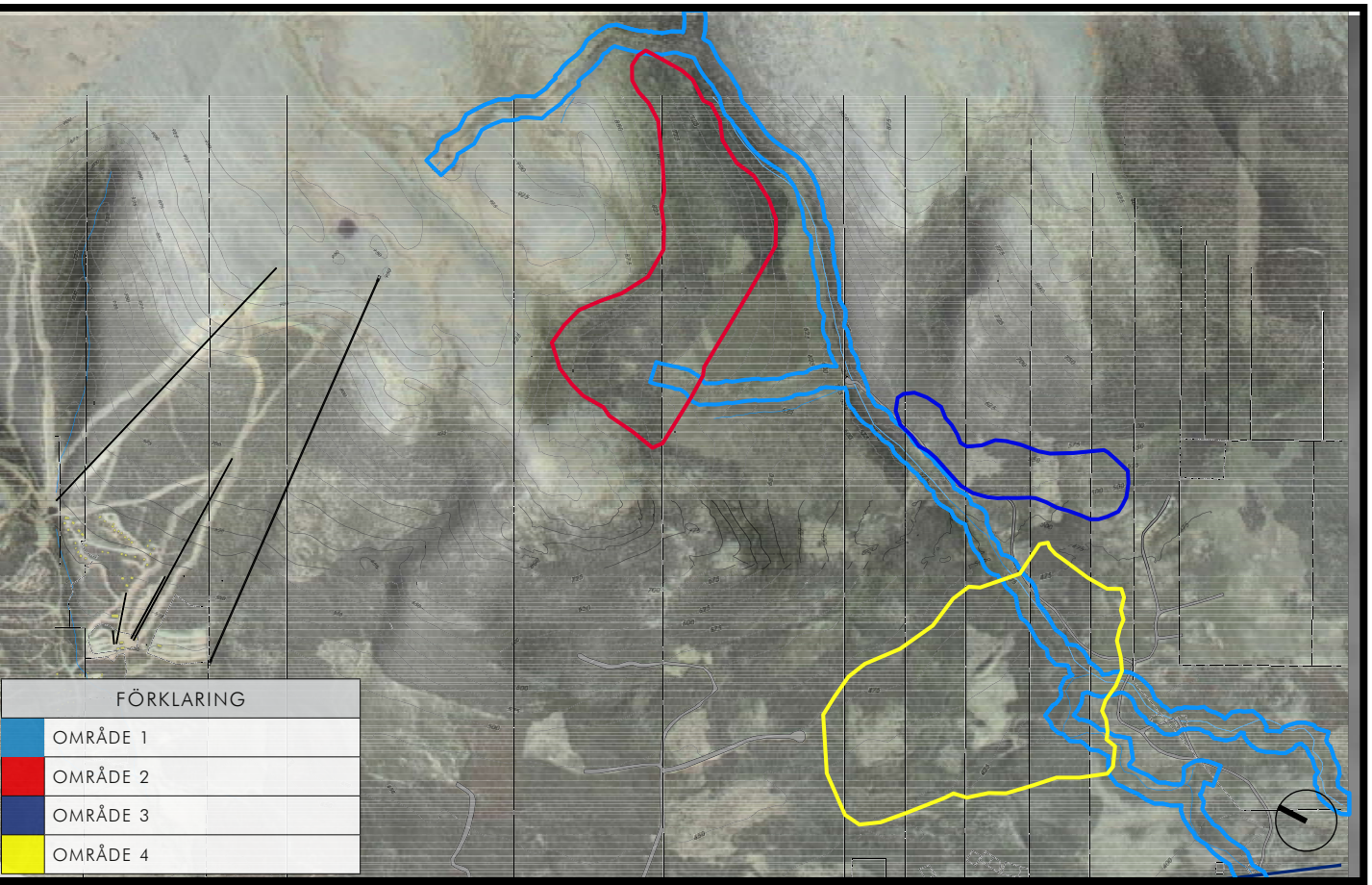
ANALYS VINKLAR MOT SOLEN

En analys av de planerade nerfarternas läge gentemot solen är viktig med tanke på solens effekt på området. Det håll utvecklingsområdet vetter åt är avgörande för den tid på dagen och till vilken grad solen påverkar nerfarter, restauranger, stugor och dalstationsområdet. Genom att definiera solpåverkan och sol/skugga förhållandet på det omgivande landskapet, på fjället och i dalen kan man göra en funktionsanpassad design av området. Skidnerfarter ska helst placeras i svala zoner, i skugga, så att snön kan ligga kvar längre. Med samma resonemang ska skidåkar-nas gemensamma faciliteter och ytor för annat än skidåkning placeras i varma zoner, vanligtvis i solbelysta partier under merparten av vintersäsongen för att undvika att gästerna fryser eller drar sig för att delta i utomhusaktiviteter i dalen eller på berget. Utvecklingsområdet vetter huvudsakligen mot söder och väster, vilket kanske inte är perfekt ur snösynpunkt men å andra sidan helt idealiskt för soldyrkare.



ANALYS AV MILJÖRELATERADE HINDER

En analys av projektområdets miljörelaterade begränsningar hjälper oss att identifiera vilka de känsligaste natur-områdena är och vilka ska skyddas. En utförlig miljöinventering av projektområdet genomfördes under juli 2007 i syfte att identifiera känsliga arter och ekosystem. Fyra specifika områden studerades och värderades i fråga om miljömässig sårbarhet. Bland dessa är Area 1, en 100 meter lång korridor längs de större vattendragen: Skorvan, Lill-Skorvan samt Vassbäcken. Area 1 anses ha högt naturvärde och får högsta skydd. Area 2 beskrivs ha medelhögt värde med anledning av förekomsten av gammal växtlighet, god jordmån och en del våtmarker. Områdena Areas 3 och 4 beskrivs som av lågt värde och har redan studerats eftersom tidigare planer angav denna mark för byggnation av fastigheter och en golfbana. Precis som i alla delområden som är föremål för detta projekt kommer intrång i högt värderade naturmiljöer att undvikas så långt det är praktiskt möjligt.



MASTER PLAN

Syftet med det här avsnittet är att tillhandahålla riktlinjer och en vision för den potentiella utvecklingen av Örndalen till en alpin åretruntdestination. De studier som genomförts under designprocessen och som sammanfattats i denna Master Plan har föreslagit den optimala modellen för den utvecklingsprocess som kan skapa en livskraftig och bärkraftig fritidsdestination som inbjuder till unika fjällupplevelser.

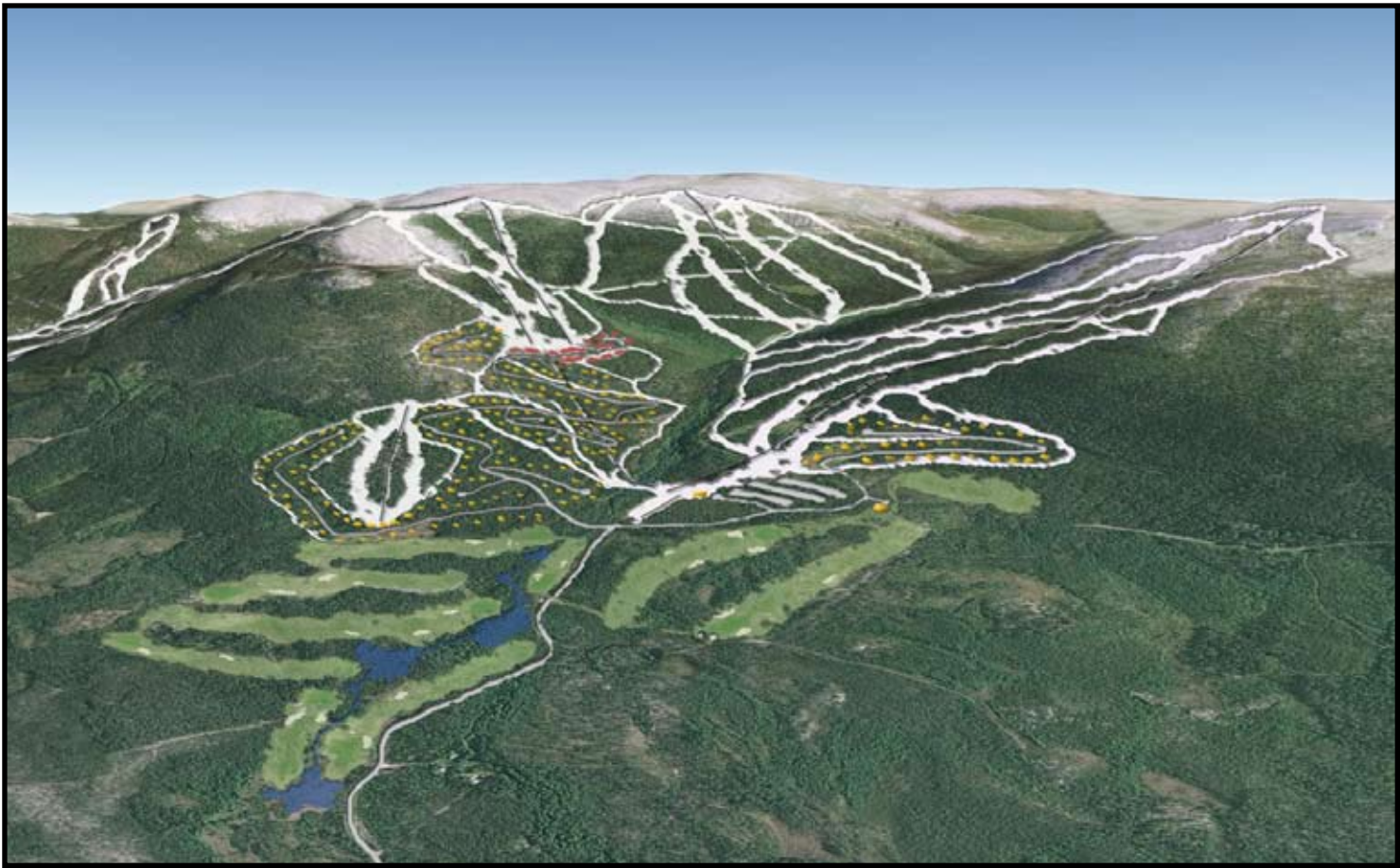
Denna föreslagna Master Development Plan för Örndalen Resort är ett resultat av noggrann planering i avsikt att integrera möjligheterna till skidåkning och friluftsliv med turistboende av olika slag och serviceinrättningar. Samtliga kritiska komponenter, från familjevänlig skidåkning och mixen av boendeformer till den genomtänkta layouten av destinationens kärna inklusive fokus på gästernas totalupplevelse har beaktats, inför målet att skapa den bästa möjliga fjällupplevelsen. Genomförandet av planen är tänkt att göras gradvis, i flera olika faser, var och en indelad i utvecklingsstadier som genomförs under ett flertal år. Illustrative Master Plan illustrerar ett koncept men utgör samtidigt en detaljerad vision av destinationen och dess anläggningar vid slutlig utbyggnad med tanken att utvecklingstakten kommer att specificeras med tiden och i takt med marknadens efterfrågan.

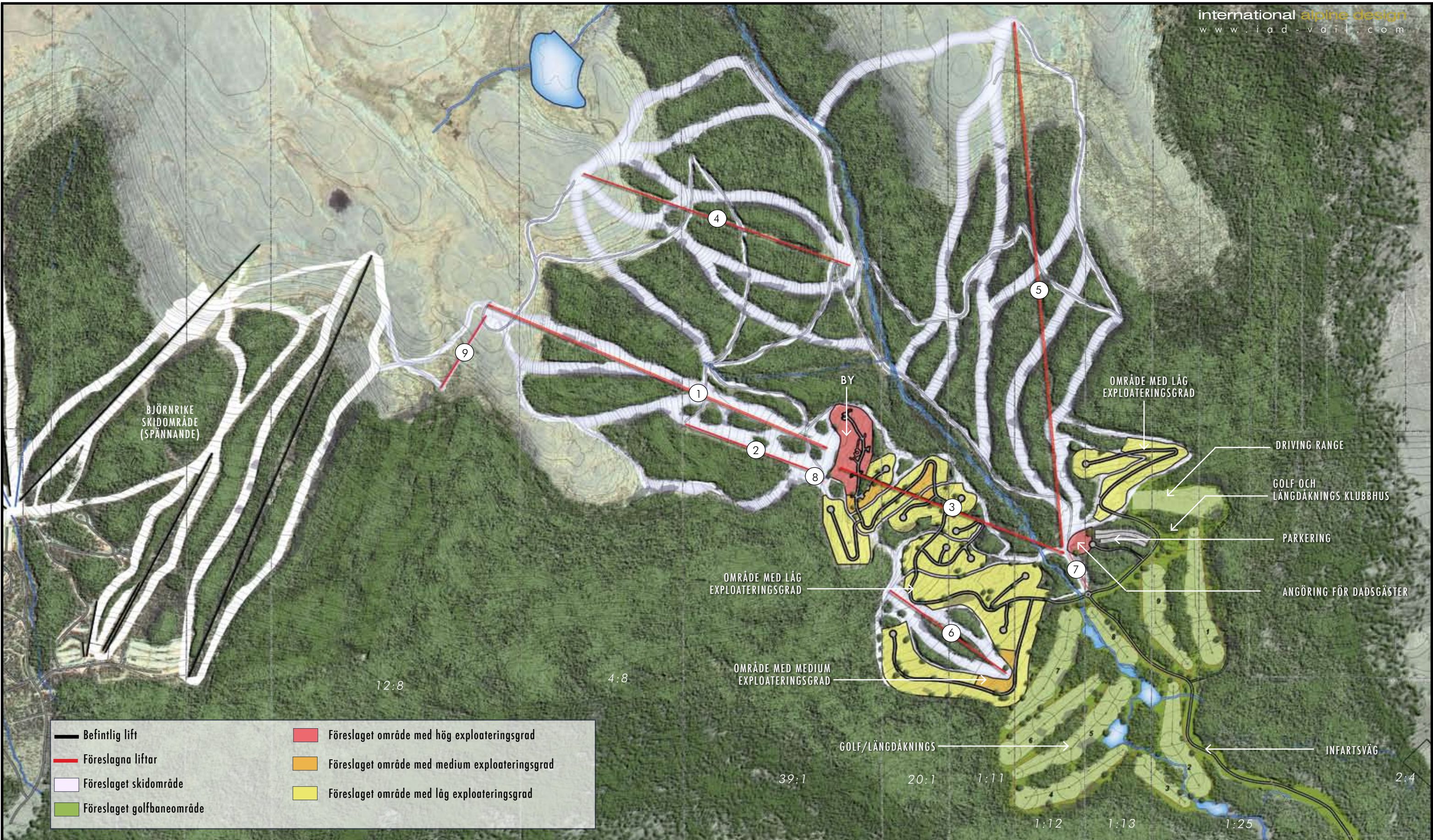
De grundläggande avsikterna i denna Master Plan Proposal är:

- Att skapa en alpin destination av högsta standard inriktad på 55+ marknaden och ett internationellt klientel, med särskilt fokus på Skandinavien och Östeuropa;
- Att erbjuda modernt boende i ski-in/ski-out lägen som bygger på etablerade framgångsrika koncept som anpassats för att svara mot önskemålen och förväntningarna hos ägare respektive hyresgäster;
- Att komplettera vinterns skidsäsong med andra säsongsbaserade anläggningar, som exempelvis en golfbana för att öka besöksfrekvensen samt att definiera Örndalen som en ledande åretruntdestination;
- Att erbjuda aktiviteter, boende och gemensamhetsanläggningar som motsvarar behoven hos en bred grupp gäster med ett konstant fokus på såväl miljömässig som mänsklig uthållighet.

MASTER PLAN I KORTHET

- Exploateringsområde tomter och service: ± 50 hektar
- Antal bäddar: ± 5,500
- Skidområde: ± 100 hektar
- Skidlifftar: 1 Pulsgondol, 2 kopplingsbara stolslifftar, 1 stolslift, 5 släplifftar
- Kapacitet skidområde: ± 3 700 åkare/dag & ± 4 600 åkare/dag (fullt utbyggt)
- Snöläggning: ± 50 hektar
- Parkering dagsgäster: ± 450 bilar
- Flersäsongsanläggningar: 9-håls golfbana, spår och leder, aktiviteter i byn





ILLUSTRATIV MASTER PLAN

PLAN FÖR DALGÅNGEN

Denna generalplan för de föreslagna boendeanläggningarna och exploateringen av dalgången i Örndalen tar hänsyn till områdets naturliga egenskaper och föreslagna anläggningar. De natursköna omgivningarna och möjligheten att delta i utomhusaktiviteter, friluftsliv och generellt sett en aktiv och sund livsstil är huvudskälen till att gäster, besökare och bofasta kommer att attraheras av den nya fjällbyn. De primära utvecklingsmålen för exploatering av turistboende är:

- Skapa sådana byggnader och anläggningar som överensstämmer med och kompletterar det övergripande målet att göra Örndalen till en speciell rekreationsort där utomhusmiljöerna är berömda, där människor respekteras och den tidlösa andan av skidåkning och utomhusaktiviteter blomstrar.
- Skapa direkta anslutningar mellan dalstation och turistboende genom att säkerställa skapandet av ski-in / ski-out möjligheter samt även en pulsgondollänk. Placera samtliga av dalgångens faciliteter och boendeanläggningar i bra lägen med tanke på byns attraktioner – och därmed erkänna tillväxtens begränsningar.
- Säkerställa att exploateringsområdena utstrålar en atmosfär av "fristad" och "flykt från vardagen" samtidigt som alla moderna bekvämligheter finns tillgängliga.
- Skapa en promenadvänlig miljö kring all bebyggelse genom att designa en kompakt, smart tillväxtinriktad resort som är direkt knuten till byns inriktning på skidåkning och familjer.
- Säkerställa att all exploatering genomförs i en proaktiv, genomtänkt, miljövänlig anda.

Genom att respektera dessa mål kan, enligt den övergripande filosofin beträffande boende, mer tätbebyggda boendeanläggningar lokaliseras till strategiskt belägna centrala delar för att därmed skapa unika dynamiska center i anslutning till byns nyckelattraktioner. Vad som på ritningen kallas 'Day Skier Base' blir anknäppspunkten för gäster som inte bor i byn. Där kan de parkera bilen och ta liften direkt upp i skidområdet alternativt använda transporten (pulgondolen) direkt in till byn. Nedanför byn sker en gradvis övergång till glesare bebyggelse ju längre bort från byn man kommer för att kunna erbjuda boende i en mer avskild miljö. Härmed skapar man mångfald av alternativ så att gästerna kan välja mellan att bo i den dynamiska bykärnan eller i ett lugnare område i en stuga i skogen.

SUMMERING BOENDE

Vid full utbyggnad av rekreationsorten enligt plan kommer Örndalen att kunna erbjuda ungefär ±5.500 BÄDDAR TOTALT i en blandning av hyresprodukter och äganderätter. Det exakta antalet och fördelningen dem emellan beror på vad marknaden efterfrågar vid varje respektive exploateringsfas. Av denna anledning har det totala antalet bäddar inom varje respektive område angivits approximativt. Genom att skapa denna flexibilitet kan fjällbyns utveckling anpassas till över tiden fluktuerande marknadsvillkor. I denna MDP och för att förenkla diskussioner och beslut har vi brutit ner boendeanläggningarna i tre huvudkategorier: gles bebyggelse, medel och tät bebyggelse.

GLEST BEBYGGDA OMRÅDEN (± 3,150 BÄDDAR) kommer huvudsakligen att bestå av enfamiljsstugor i ski-in/ ski-out lägen som utbjuds till försäljning. Exploateringen inom dessa glesbebyggda områden bör regleras med riktlinjer för designen så att man kan följa den traditionella byggnadsstilen i regionen.

MEDELTÄT BEBYGGELSE (± 720 BÄDDAR) består huvudsakligen av flerfamiljshus och kan även omfatta parhus, stugbyar, lägenheter eller någon ny variant. Dessa områden med medeltät bebyggelse kommer även att utgöra övergången mellan områden med tät och gles bebyggelse.

TÄTBEBYGGDA OMRÅDEN (± 1,600 BÄDDAR) kan tänkas omfatta hotell och/eller lägenheter tillsammans med diverse kommersiella lokaler och faciliteter.

Inom dessa områden kan den optimala fördelningen mellan kommersiella och privatägda fastigheter ha stor inverkan på projektets framgång totalt sett. Kommersiellt boende innebär bäddar som är tillgängliga för vilken gäst som helst för korttidsboende och kallas i branschen "varma bäddar". Varma bäddar inkluderar vanligtvis hotell, lägenheter och flerfamiljsboende. Privatägda boenden är vanligtvis enheter som enbart används av ägaren själv, exempelvis i stugor och kallas allmänt "kalla bäddar". Genom att inbjuda till köp av "kalla bäddar" på ett tidigt stadium i exploateringsfasen tillför man en inkomstkälla som utvecklingsbolaget kan använda för investeringar men i det långa perspektivet är det viktigt för orten att bibehålla en högre andel varma bäddar för att säkerställa kontinuerliga intäkter och att orten förblir levande och dynamisk.

PLAN FÖR BYN

Planen för själva byn är utformad för att skapa den mest fotgängarvänliga känslan. Bykärnan ligger strategiskt placerad vid den naturliga basen för kommersiellt attraktiv skidåkning i fallinjen och erbjuder direkt anslutning via skidlift till det befintliga skidområdet i Björnrike. Byns placering ger även optimal utsikt åt sydväst och bra vinkel mot solen.

Byn planeras runt en central skidlift och ett hotell, och/eller lägenhetshus med kommersiella lokaler. Runt dessa centrala byggnader byggs ett antal ytterligare lägenhetskomples med olika sorters boendelösningar. Byggnaderna i centrala byn bör byggas i 2-5 våningar för att behålla en rimlig storlek och skapa utrymme för unika promenadupplevelser och platser. Byn kommer att ha stora torg och öppna ytor endast för fotgängare där gästerna kan samlas. I hela byn ska det i bottenplanen finnas butiker, restauranger, servicelokaler för skidåkande gäster; faciliteter som ska vara öppna för gästerna dag och kväll. Totalt sett är det tänkt att bykärnan kommer att erbjuda cirka 1 600 bäddar i olika former.

För att kunna skapa byns bilfria centrum med gågator och torg så föreslås en underjordisk parkering och servicebyggnad. Dessutom så kommer större delen av gästerna att ha tillgång till transport till byn, såväl dagtid som kvällstid via en transportlift, en pulsgondol. Denna gondollift erbjuder transport mellan byn och dagsbesökarnas dalstation med två ytterligare stationer belägna nära stugbyarna.

Skidåkande dagsgäster anländer till en parkeringsyta och angörningspunkt längre ner i dalen. Uppskattningsvis 450 parkeringsplatser kommer att skapas här för 1 100-1 200 skidåkande dagsbesökare. En gästservicebyggnad kommer också att uppföras här med utrymme för liftkortsförsäljning, uthyrning, affärer och andra tjänster för de som kommer med bil. I det tidigare skedet kommer gästerna att slussas direkt in i skidsystemet via pulsgondolen till byn medan i de senare skedena tillkommer fler liftar som leder till andra delar av skidområdet. Att kunna åka skidor tillbaka till dalstationen kommer alltid att vara möjligt.

PULSGONDOL TRANSPORTLIFT

Pulsgondoler fungerar med en, två eller tre gondoler per grupp med upp till sex grupper jämt fördelade längs vajern. Till skillnad från konventionella gondollifftar använder pulssystemet fastgreppsteknik till skillnad från kopplingsbar. Hela systemet saktar in eller stannar vid lastning och lossning när gondolerna befinner sig inne i terminalerna och/eller vid de däremellan liggande på-/avstigningsstationerna. Fördelarna med detta 'fixed grip' system är att det är väsentligt mindre kostsamt än kopplingsbara system, speciellt när det finns fler på-/avstigningsstationer längs banan.

I Örndalen kommer pulsgondolen att ha på-/avstigningsstationer vid dagsgästterminalen och i byn samt två ytterligare stationer i de största stugbyarna/boendeanläggningarna. Var och en av de tre delsträckorna av pulsgondolbanan är ungefär 340 meter lång och den totala längden på banan är cirka 1 020 meter. Banan som är en transportled mellan dagsgästernas angörningspunkt och byn föreslås vara i drift dagtid och kvällstid. Banan kommer att möjliggöra den fotgängarvänliga miljön på orten och minska beroendet av bilar och bussar, särskilt i bykärnan.



PLAN SKIDOMRÅDET

På grundval av de identifierade målen och målsättningarna för utvecklingen av denna nya rekreationsort är det uppenbart att här föreligger ett strålande tillfälle att skapa anläggningar som kan erbjuda en unik fjällsemester; av ett slag som i princip saknas på dagens skandinaviska marknad. Genom att profilera ett sådant distinkt resortkoncept kommer Örndalen att framstå som ett starkt komplement till de befintliga rekreationsorterna i södra Norrland. Avsikten med utvecklingsplanen är att tillföra visionen ett sätt att definiera, beskriva och utveckla en fjällmiljö som gör det möjligt att förutse och dra fördel av nya trender på marknaden, skapa en unik och distinkt karaktär som i slutändan handlar om rekreation i fjällen, året runt.

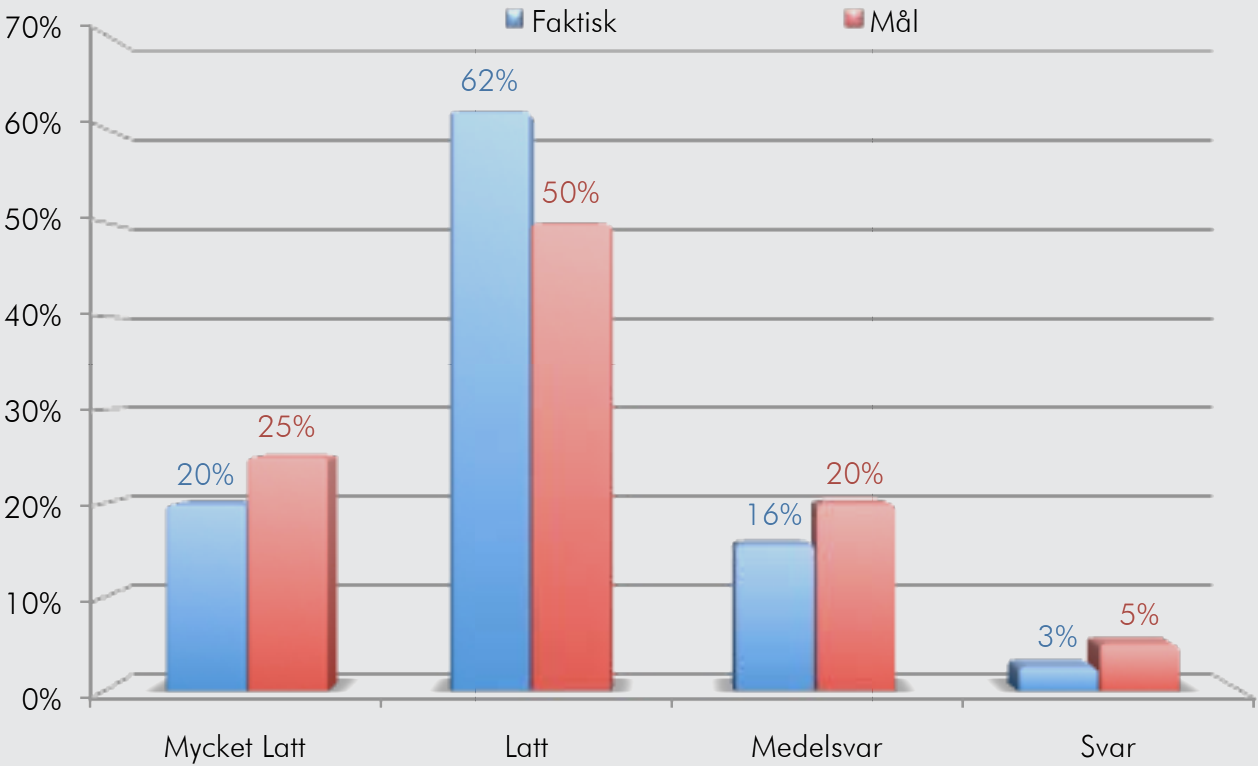
Skidområdesplanen för Örndalen omfattar ungefär 100 hektar skidterräng i 4 huvudzoner. Planen föreslår att skidterrängen servas av 2 kopplingsbara stolliftar, 1 fastgreppstollift samt 3 sekundära släpliftar (knapplift, bygellift eller rullband). En ytterligare släplift tillsammans med pulsgondolen har planerats in för att maximera ski-in/ski-out potentialen i boendeanläggningarna. Totalt sett har lift- och skidsystemet för Örndalen en kapacitet för cirka 3 700 gäster per dag och upp till 4 600 skidåkande gäster vid full utbyggnad. Snötillverkning planeras att täcka 60 till 70 % av skidområdet för att säkerställa att skidåkning av hög kvalitet är tillgänglig även i början och slutet av säsongen. Det planerade täckningsområdet för snöläggning visas i 'Resort Operations Plan' längre ner i detta dokument.

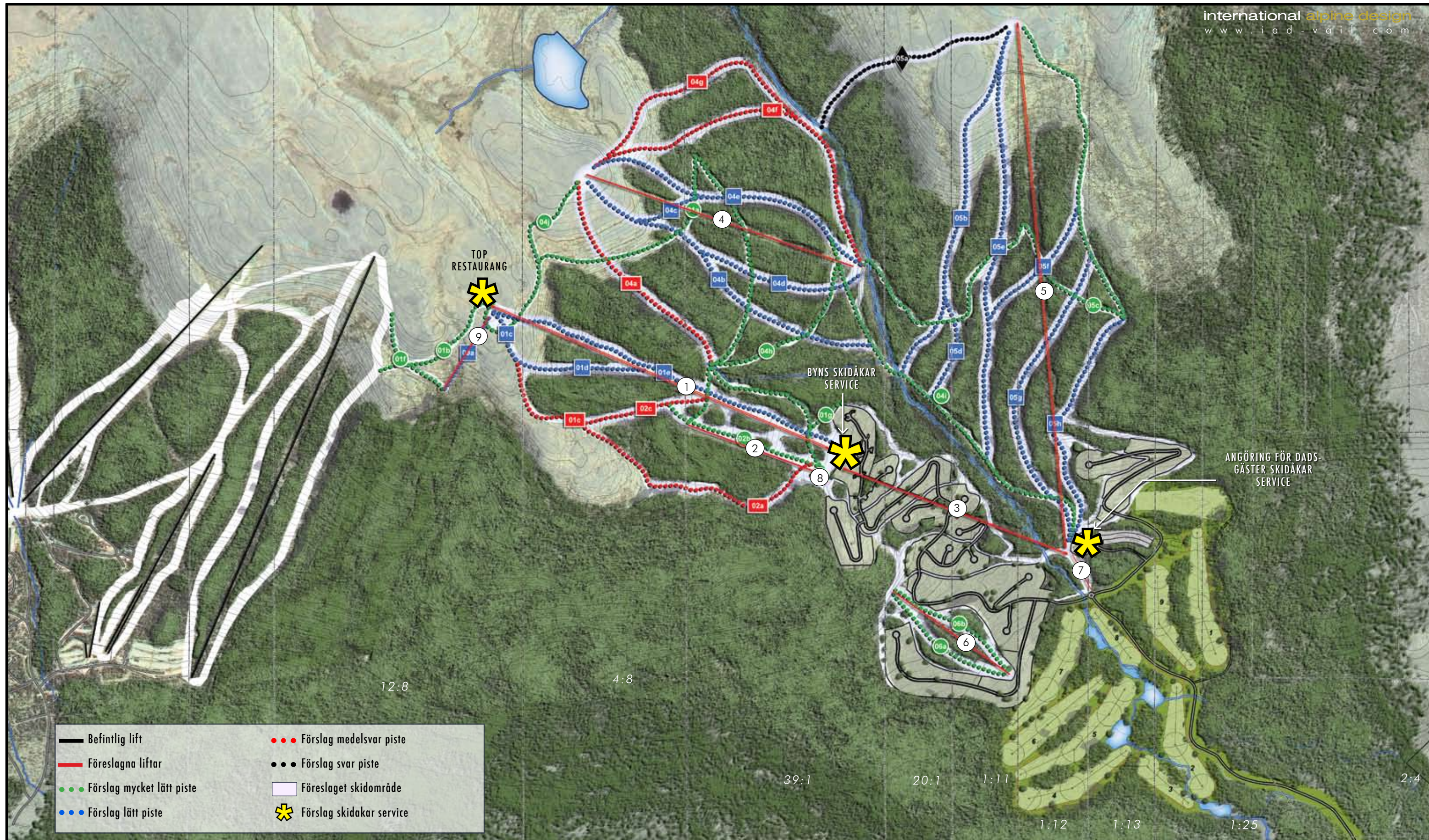
Designen av liftsystem och nerfarter kommer att inbegripa diverse moderna element i syfte att minimera påverkan på naturen och landskapsbilden samtidigt som man kan maximera skidåkningen. Expressliftar används där det är viktigt med hög effektivitet för att få upp skidåkarna till nerfarterna samtidigt som det minskar antalet liftar som behövs i skidområdet. Planeringen av liftarna ska också utformas så att skidområdet fortfarande kan fungera smidigt sådana dagar när hård vind eller vädret i övrigt ställer till problem. Det planerade liftsystemet är också en kostnadseffektiv lösning som är i perfekt balans med den terräng det servar. Systemet är något överdimensionerat för att kunna transportera runt gäster även om huvudliftarna tvingas stänga pga dåligt väder. Nerfarterna ska utformas omsorgsfullt för att skapa anslutningar mellan pister och leder, därmed minskas påverkan på landskapet och synintrycken samtidigt som man skapar en ny sorts skidupplevelse, en som så här långt inte finns någon annanstans i Sverige. Designen av nerfarterna ska också ta hänsyn till åkare på alla nivåer.

Föreslagen lift analys

Kart referens <i>(Kart #)</i>	Lift Typ (Föreslagen) <i>(Typ)</i>	Back längd <i>(Meters)</i>	Fallhöjd <i>(Meters)</i>	Faktisk kapacitet <i>(personer/timme)</i>	Skidåkar kapacitet <i>(SAOT)</i>
1	Detachable Lift	1,685	302	2,400	1,143
2	Surface Platter	691	109	600	220
3	Fixed Pulse Gondola	1,137	145	450	149
4	Fixed Lift	1,349	340	1,200	520
5	Detachable Lift	2,297	413	2,400	1,242
6	Surface Platter	603	77	600	48
7	Surface Platter	192	15	600	63
8	Magic Carpet	77	9	1,200	196
9	Surface Platter	777	145	600	99
				Beräknad dag kapacitet	3,680
				Max belastnings kapacitet	4,600

Föreslagen fördelning av svårighetsgrad





ILLUSTRATIV PLAN SKIDOMRÅDET

PLAN SOMMAREN

Den nya rekreationsorten planeras att bli en åretruntdestination och en noggrann samordning av säsongsbundna faciliteter ska säkerställa att orten är väl förberedd för att erbjuda kompletterande sommaraktiviteter i linje med förändrade marknadstrender, förväntningar och möjligheter. Följaktligen ska sommaraktiviteter planeras och om det sker på rätt sätt kan dessa bredda anläggningens marknadspotential. I många fall kan de använda sådan infrastruktur som redan finns. I och med den globala uppvärmningen har alpindestinationer blivit alltmer populära sommarturistorter då många vill komma bort från de höga temperaturerna på lägre höjd. Följande aktiviteter skulle kunna introduceras och byggas allt eftersom destinationen mognar:

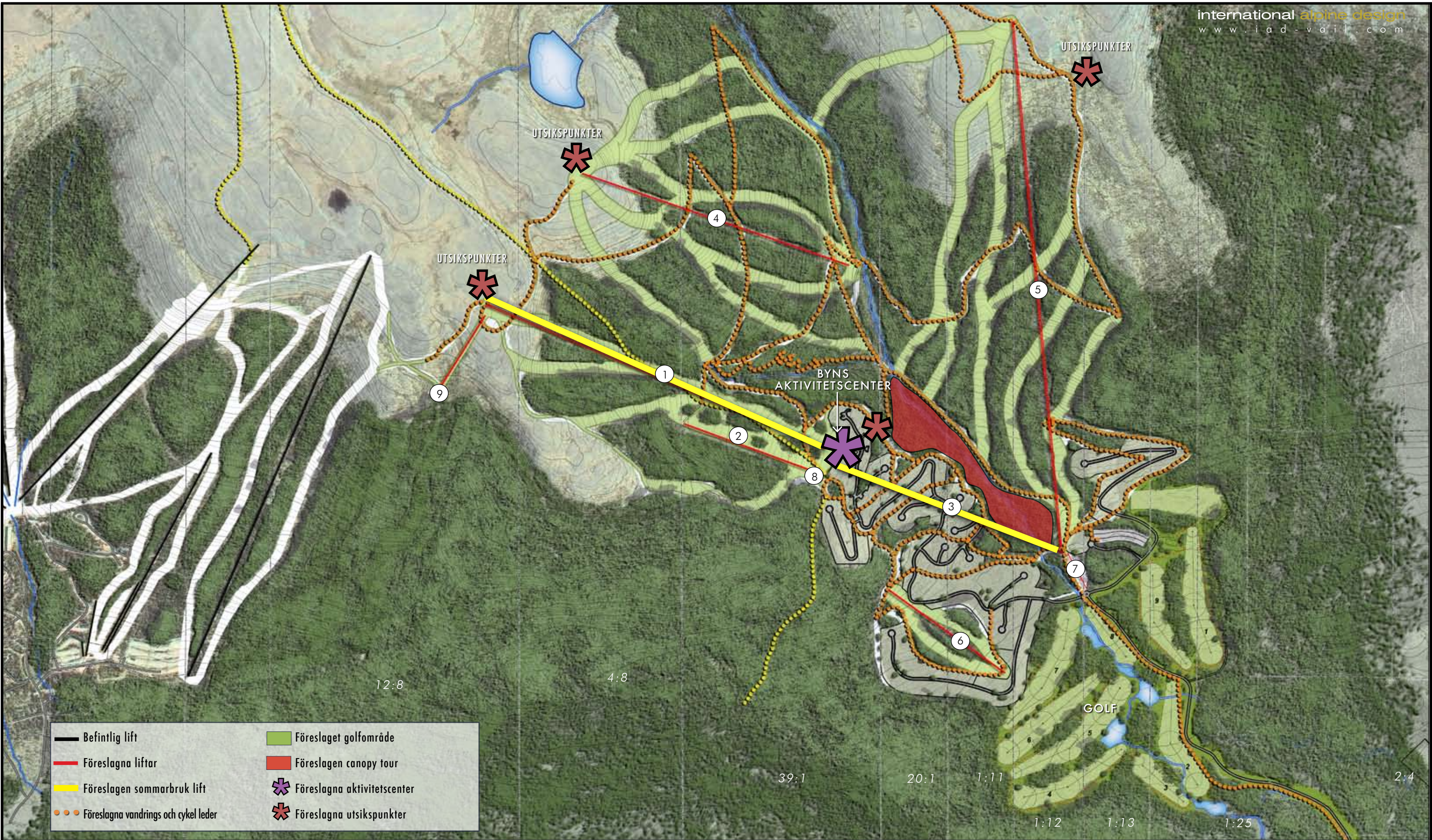
Redan del av denna plan; en niohålgolfbana (som kan byggas ut till 18 hål) är under övervägande för Örndalen i syfte att skapa en diversifierad alpin åretruntdestination. Golfbanan planeras i anslutning till byn på mark som allmänt anses som alltför platt för skidåkning men ligger inom projektets landgränser. Här planeras även ett klubbhus inom bekvämt gångavstånd från dagsbesökarnas angörningspunkt och parkeringsyta. Som tidigare nämnts kan golfbanans marker även användas vintertid för längdåkning och klubbhuset kan då fungera som värmestuga och samlingsplats för längdåkarna. Även om placeringen av golfbanan är synnerligen preliminär och skulle kräva detaljerad design av en professionell golfbanearkitekt, så har den utformats för att inrymma diverse olika inslag för att skapa en vacker och unik bana. Det är sannolikt så att en golfbana kan tillföra en unik attraktion till destinationen men noggranna utvärderingar och ytterligare studier av kostnaderna, fördelarna och marknaden för en sådan bana krävs för att säkerställa dess långsiktiga genomförbarhet.

Andra kompletterande flersäsongsaktiviteter bör beaktas som exempelvis vandrings- och cykelleder, zipline, och vackra sittliftfärder. Planerandet av en mountain coaster och mycket annat bör utvärderas i detalj med beaktande av kundernas önskemål. Byns placering i Örndalen erbjuder en utmärkt möjlighet till ett aktivitetscentrum där aktiviteterna startar och slutar. I själva byn bör det finnas möjlighet till klättervägg och en bungeejump-trampolin samt specifikt ämnat för målgruppen 55+, många mindre aktiva, sociala aktiviteter som vinprovning, utomhuskonserter och kulturevenemang.

MÖJLIGHETER SOMMAR

- Golf;
- Äventyrsstigar (vandring, cykling och sightseeing);
- Mountainbike park;
- Sittliftåk;
- Zipline;
- Mountain coaster; (en sorts bergochdalbana)
- Orientering;
- Guidade utvecklande naturvandringar;
- Klättervägg;
- Bungeejump trampolin;
- Konserter och festivaler;
- Konferenser i bergen;
- Bröllop och familjehögtider
- Vin- och matprovningar
- Kulturella evenemang





ILLUSTRATIV PLAN SOMMAREN

DRIFTSPLAN

Det finns många olika faktorer som kan avgöra hur framgångsrik en fjälldestination blir. Den effekt och inverkan var och en av dessa har på ortens attraktion sammanhänger intimt med den tänkta produkttypen. I fallet Örndalen omfattar de primära driftsfrågorna snötillverkning, tillfartsvägar på berget; underhåll; vattenförsörjning; elförsörjning samt avloppsverk. Även om samtliga dessa faktorer beaktats under arbetet med denna plan kräver var och en av dem en detaljerad utredning och projektering av kvalificerade, lokala yrkeskunniga.

SNÖTILLVERKNING

I Örndalen skulle vi rekommendera att snöläggning sker på nerfarter motsvarande ungefär 50 % (50 Ha.). Målsättningen är att säkerställa att Örndalen kan öppna med begränsad kapacitet under försäsongen med skidåkning i de främsta nerfarterna. Dessutom ska snöläggning ske för att skapa hårt packad snö på avsnitt med hög belastning ner till byn (skidcenter) och omgivande boendeanläggningar. För att försörja behovet av vatten för den föreslagna snötillverkningen ovan uppskattas att det krävs en reservoar för cirka 150.000 - 200.000 kubikmeter vatten. I tidigare studier har man lokaliserat en vattenreservoar för snötillverkning med en kapacitet om cirka 220.000 m3 uppe på berget. Denna vattenreservoar är lokaliserad i den övre delen av skidområdet vilket innebär att distributionen till snöläggningen sker utför med hjälp av graviteten vilket eliminerar kostnaden för dyra pumpstationer som annars skulle behövas för att pumpa vattnet uppför. Vattnet som ska fylla denna reservoar förväntas komma via de befintliga flöden som rinner nerför berget. Detaljerad design och studier krävs för att avgöra om dessa flöden tillför tillräckligt mycket vatten för att fylla på denna reservoar. I annat fall kan pumpstationslösningar bli aktuella.

TILLFARTSVÄGAR PÅ BERGET

Vägar på berget för drift och underhåll är nödvändiga för att skidområdet ska kunna skötas på bästa sätt, under vintern likväl som under sommaren. Dessa vägar utgår ofta från en underhållscentral med få alternativa anslutningsvägar i syfte att skapa största möjliga säkerhet med ett slutet system. Om dessa utformas på bästa sätt kan de fungera som transportleder i kritiska situationer eller som transportvägar för skidåkare under vintern. Om man lyckas med detta minskar behovet av ytterligare miljöpåverkan och störningar i landskapsbilden i skidområdet. Tillfartsvägarna i Örndalen är avsedda att klara alla dessa behov.

UNDERHÅLL

En tillräckligt omfattande anläggning för underhåll är nödvändig för driften / utbyggnad av skidområden. Underhållsbyggnader ska tillhandahålla tak över huvudet och service- och reparationsfunktioner för underhållsmaskiner som pistmaskiner, snöskotrar etc. Härifrån utgår vanligtvis personal som arbetar med snöläggning, pistpreparering och underhåll av liftarna, samt under sommaren de som arbetar på golfbanan. Här ska också finnas bränsledepå och ofta kontor eller administrationslokaler. I Örndalen har en underhållsbyggnad placerats på den sydöstra sidan av skidområdet. Platsen erbjuder direkt tillträde till skidområdet och golfbanan samtidigt som den är utom synhåll från dalstationen och boendeanläggningarna. Den här placeringen skulle erbjuda tillfart direkt från huvudinfartsvägen och förhindra att servicefordon och utrustning tvingas passera genom dalstationen.

INFRASTRUKTUR (VATTENFÖRSÖRJNING, AVLOPPS-RENING, ELFÖRSÖRJNING)

Även om vissa initiala förberedelser gjorts för infrastrukturen i Örndalen är det av högsta betydelse att en teknisk studie görs för försörjningen och infrastrukturen för hela destinationen Örndalen. Idag finns ingen infrastruktur, varken i fråga om vatten-, elförsörjning eller avloppsreningsanläggning inför exploateringen av Örndalen. Försörjningen av dricksvatten förefaller genomförbar genom grundvattentäkter inom området. Under vintern 2011 identifierades en vattentäkt som för tillfället håller på att testas men ytterligare tester behöver göras för att uppskatta vilka volymer som kan utvinnas ur grundvattnet. Platsen för ett avloppsreningsverk har identifierats i södra delen av projektområdet. Det är Härjedalens Kommun som funnit platsen som bedöms lämplig ur alla synpunkter. Det finns sannolikt en lämplig anslutningspunkt för elförsörjning nära infartsvägen till området vid huvudvägen. Det måste dock avgöras om kapaciteten är tillräcklig för att tillfredsställa destinationens framtida behov. I syfte att agera konsekvent med värderingarna och visionen för projektet ifråga om hållbarhet bör en detaljerad studie genomföras med syfte att utvärdera möjligheten att komplettera elförsörjningen med lokala förnyelsebara energikällor.

VATTENDAM FÖR SNÖTILL-
VERKNING

VATTEN FÖRSÖRJNING INOM
OMRÅDET

UNDERHÅLLSBYGGNADER

AVLOPPSANLÄGGNING

- | | |
|--|---|
|  Befintlig lift |  Vattendam för snötillverkning |
|  Föreslagna liftar |  Vatten försörjning inom området |
|  Föreslag berg tillfartsväg |  Avloppsanläggning |
|  Föreslag snötillverkning |  Underhållsbyggnader |



0 300 600

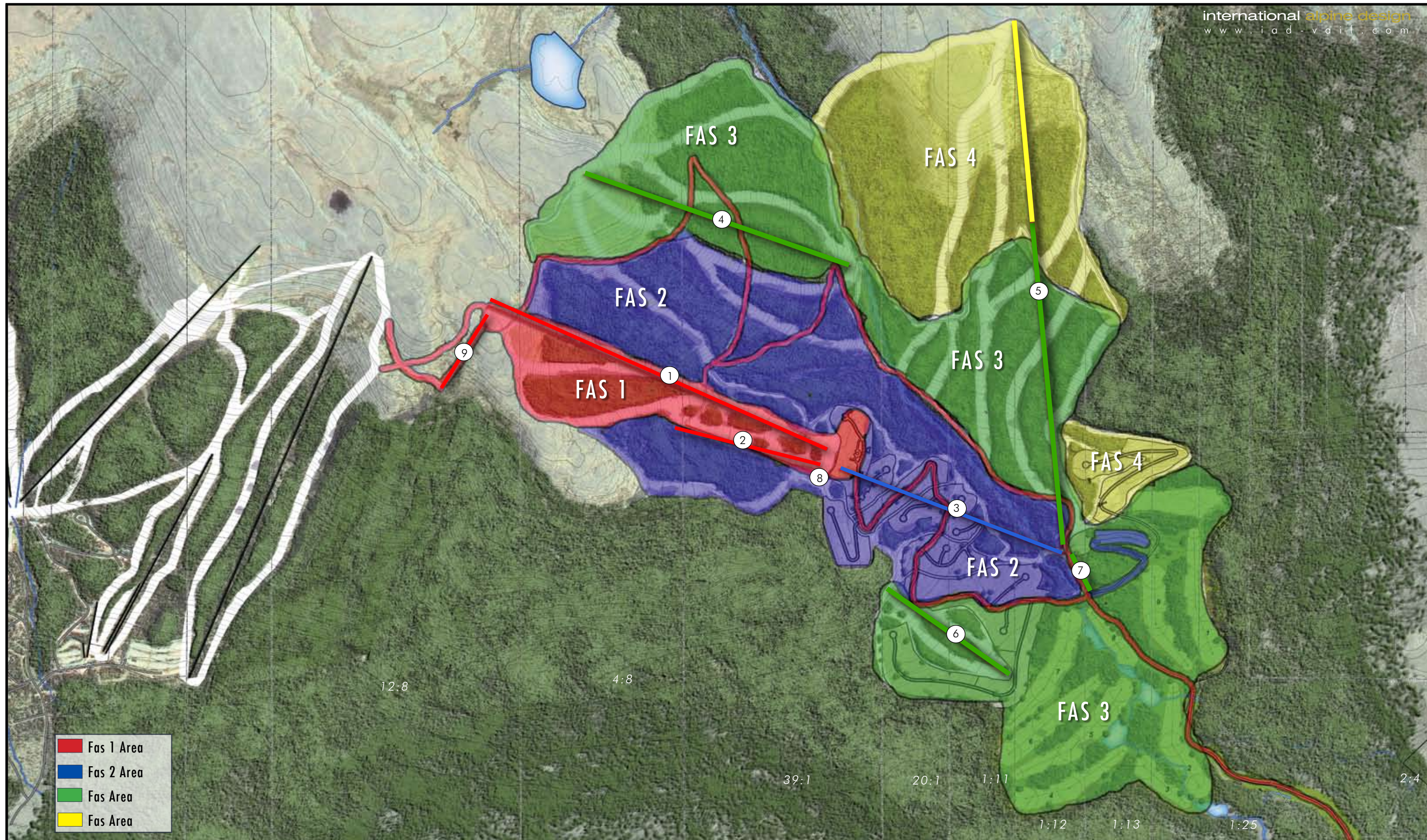
DRIFTSPLAN

PLAN EXPLOATERINGSFASER

I syfte att åstadkomma en balanserad, genomtänkt och samordnad exploateringsplan för att kunna uppnå de planerade slutresultaten vid full utbyggnad har en detaljerad utvecklingsplan med utbyggnadsfaser tagits fram. Denna "Implementation Strategy" skissar tre översiktliga exploateringsfaser. Varje fas tar hänsyn till samtliga aspekter i planen för dalstationen och skidområdet för att destinationen ska bli en komplett och välbalanserad produkt vid slutet av varje fas i exploateringsprocessen. Exploateringen av varje fas ska drivas av efterfrågan och kommer sannolikt att bestå av flera delstapper. En fas kan ta bara ett eller två år att genomföra eller så lång tid som krävs för att marknaden ska skapa tillräcklig efterfrågan innan utvecklingen kan fortsätta.

Men när det kommer till kritan kommer det ekonomiska läget, kapitalkostnader och/eller nya affärsmöjligheter att styra den takt i vilken utvecklingsplanen förverkligas. Vanligtvis startar följande fas inte förrän en viss tröskelnivå har nåtts inom den befintliga infrastrukturen och skidområdet (vanligtvis vid en nyttjandegrad av 35 %). Den första fasen i denna plan fokuserar på att bygga för tillräckligt bra skidåkning för att kunna öppna destinationen. Denna kritiska storlek som visas i rött på kartan föreslås omfatta en huvudlift, 1 släplift för nybörjare och två till tre större nerfarter. Terrängen här erbjuder något av den bästa skidåkningen på destinationen med direkt anslutning till det befintliga skidområdet i Björnrike som redan har 70-80 hektar för skidåkning. Den första fasen föreslås även omfatta parkering och en temporär gästserviceanläggning för dagsbesökare i centrala byn. Gästerna tar sig till centrala byn utmed huvudleden medan tillfart för arbetsfordon till skidområdet sker via en ny väg. Den första fasen föreslås inte omfatta några investeringar i fastigheter, samtidigt som försäljning av stugtomter längs huvudleden kan komma ifråga.





PLAN EXPLOATAERINGSFASER