



Detaljplan för
Gördalen 11:30
Älvdalens kommun

UTSTÄLLNINGSHANDLING
Upprättad i juli 2008

MONDO
A R K I T E K T E R

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juli 2008

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
Grundkarta, upprättad i september 2007
Fastighetsförteckning, upprättad i september 2007
Naturvärdesinventering upprättad av Grontmij AB, 2007-09-24
Geoteknisk undersökning upprättad av Grontmij AB, 2007-09-24
VA-teknisk utredning, upprättad av Grontmij AB, 2008-03-12

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastighetsägaren har för avsikt att utöka nuvarande verksamhet (uthyrning av rum) till att även omfatta camping, husvagnsplatser, fritidshus för uthyrning samt att möjliggöra försäljning av tomter för fritidshus. Dessutom vill man ha möjlighet att bedriva bensinförsäljning, café/servering samt småskalig handel invid vägen mot Norge. Allt detta är tänkt att ske inom fastigheten Gördalen 11:30 som är i exploatörens ägo. Planens genomförande bidrar till tillväxt och utveckling av Älvdalens kommun och medför att nya arbetstillfällen skapas.

HANDLÄGGNING

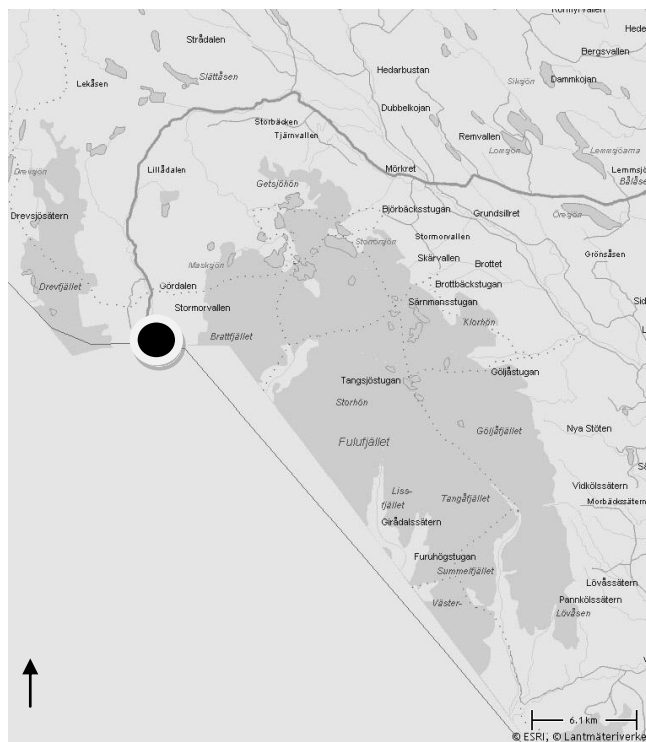
Planändringen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet har inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen ställs nu ut för slutlig granskning.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Markanvändningen i form av fritidshus, campingverksamhet, samt småskalig handel/café och bensinförsäljning medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

De naturvärden som identifierats inom planområdet beaktas i detaljplanen genom att planens utformning tar hänsyn till dessa. Några kulturvärden finns inte inom området.

PLANDATA Lägesbestämning



Planområdet är beläget 2 km söder om Gördalen invid väg 1056 mot Trysil.

Areal

Planområdet har en areal på ca 15 ha.

Markägoförhållanden

Hela planområdet ägs av exploatören.

Planens avgränsning

Planen avgränsas i söder av riksgränsen mot Norge, i norr och öster mot obebyggd skogs- och myrmark samt i väster mot väg 1056 resp. skogsmark.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

Miljöbalken 3:6

Planområdet ingår i riksintresseområde för friluftslivet enligt MB 3:6, "Fulufjället-Drevfjället". Riksintresseområdet anses ha särskilt goda förutsättningar för naturupplevelser, vildmarksturism och fritidsfiske. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för sådana upplevelser genom att erbjuda boende åt turister. Området är ytmässigt begränsat och ligger i anslutning till befintlig väg och i närheten av Gördalens by. Negativ påverkan på riksintresset bedöms därmed inte uppstå.

Miljöbalken 4:2

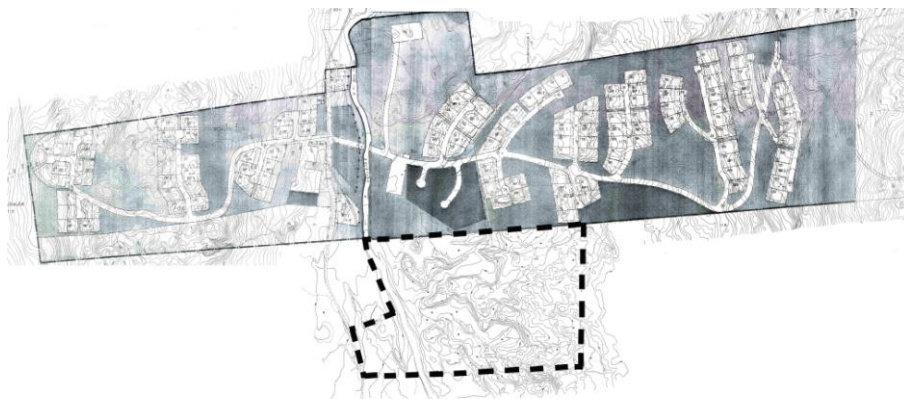
Planområdet ligger också inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt MB 4:2, "Fjällvärlden från Transtrand till Trekröset".

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Älvdalens kommun är antagen 1994-06-27. Där behandlas inte verksamhet enligt vad som nu föreslås på platsen. Dock finns ett intilliggande detaljplaneområde, angivet i översiktsplanen som turistverksamhet, se nedan. Det nu aktuella området har liknande förutsättningar men mindre skala.

Detaljplaner

Det aktuella området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Nordväst om planområdet finns en gällande detaljplan som omfattar fritidshusbebyggelse och handelsändamål. Även rakt norrut från fastigheten 11:30 har sådan användning tidigare diskuterats. Där finns dock ingen antagen detaljplan.



Det nu aktuella planområdet söder om gällande detaljplan (antagen i sin västliga del).

Program för planområdet

Föreslagen markanvändning har i stora drag godkänts för området norr om det nu aktuella planområdet. Förutsättningarna är likartade. Den nu aktuella planen tar dock mindre yta i anspråk. Några konkurrerande anspråk när det gäller markanvändning finns inte. Gällande riskintressen tillgodoses även med planens genomförande.

Något planprogram har inte ansetts nödvändigt.

Strandskydd

100 meters strandskydd gäller för Görälven samt de bäckar som rinner genom området. Detta föreslås inom planområdet upphävas på kvartersmark.

Detaljplanens ändamål med camping och stuguthyrning innebär en utökning av befintlig verksamhet vars syfte är att underlätta och bidra till ett rörligt friluftsliv. Idag finns behov av ytterligare boende för turister i Gördalen. Planens genomförande ger fler människor möjlighet att uppleva norra Dalarnas fjällvärld. Anläggningen inskränker inte allmänhetens möjlighet att utnyttja stranden. Tillgängligheten kommer snarast att förbättras genom att zoner med naturmark, stigar och grillplatser (allmän plats) kommer att finnas närmast vattnet på båda sidor av älven.

Den yta inom strandskyddsområde som kommer att upptas för bebyggelse är förhållandevis liten. En utbyggnad av bensinpumpar invid vägen kräver med hänsyn till miljöaspekterna tillstånd från kommunens byggnadsnämnd/miljökontor.

Inga andra av strandskyddets syften påverkas negativt (se vidare gjorda naturvärdesinventering).

Förutom Görälven rinner genom planområdet ett antal bäckar. Hänsyn har tagits till dessa vid planens utformning så att de till största delen kan rinna i sina befintliga lägen. På sina håll är dessa bäckar mycket små och knappt vattenförande (se bild 1, nedan). På kortare sträckor och där flödet är litet föreslås dessa dras om eller förläggas i vägdiken (befintligt läge är överkryssat på illustrationsplanen). Upphävande av strandskyddet kan i dessa fall inte heller anses vara kontroversiellt.

I sydvästra delen finns en bäck med större flöde och som även redovisas som nyckelbiotop i naturvärdesinventeringen denna lämnas orörd.

Den på grundkartan markerade bäck som finns på fastigheten, väster om älven (bild 2), är i själva verket dikesuträtad och saknar intresse ur naturvärdessynpunkt. Den kan komma att kulverteras eller dras om vid en utbyggnad av handel/bensinförsäljning.



Bild 1. Bäck i nordöstra delen



Bild 2. Dikesuträtad bäck mellan väg 1056 och Görälven.

Inverkan på miljön

Exploateringen kan ses som en utökning av befintlig verksamhet med bostadsändamål, bensinförsäljning och småskalig handel som tillägg. Den ökade trafikmängd som detaljplanens genomförande medför bedöms endast få marginell påverkan på närmiljön. Föreslagen detaljplan innebär inte heller någon försämring vad gäller utsiktsförhållanden för redan bebyggda fastigheter.

Behov av miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts av kommunen (BN §19, 2008-02-27) för att utreda behovet av miljöbedömning av detaljplanen. Som underlag för denna behovsbedömning har bland annat legat gjorda planeringsförberedande undersökningar. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden i Älvdalens kommun beslutade 2004-09-29 att ge plantillstånd för detaljplaneläggning av fastigheten Gördalen 11:30 (tidigare 11:6) för turistanläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

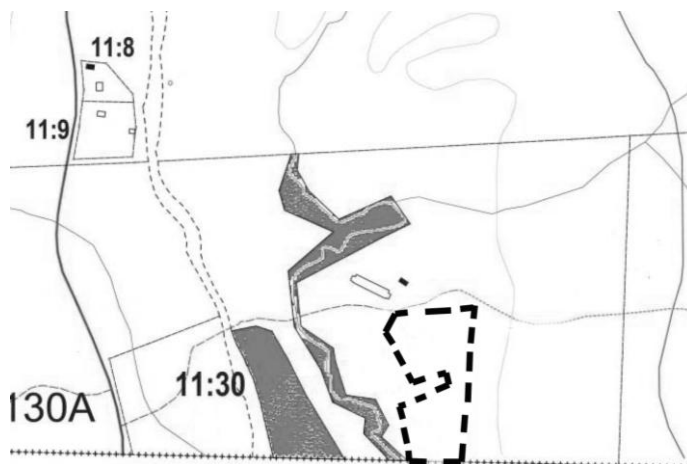
Mark och vegetation

Marken i området består morän/bergkullar med mellanliggande myrområden. Väster om älven växer låg sly och den östra delen består av tall och granskog.

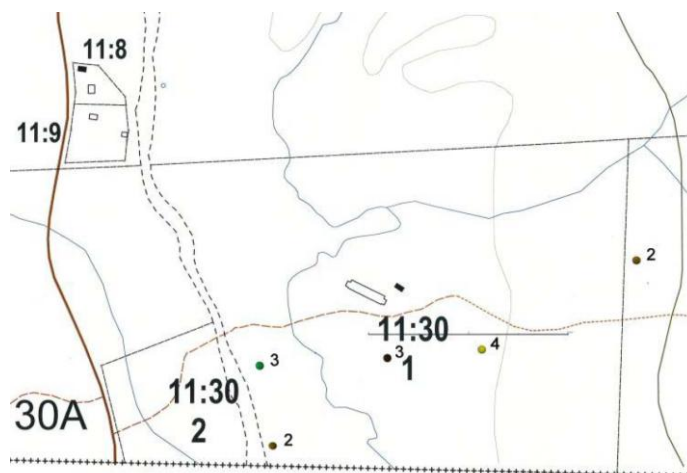


Bilderna visar områdets olika karaktärer, myrområden och moränkullar med tall och granskog.

Den naturvärdesinventering som gjorts visar att området, med undantag av vissa delar förefaller vara väl lämpat för en utbyggnad. Särskilda hänsyn tas inom vissa delar (se nedan) och det finns områden där bebyggelse inte bör förekomma. Det handlar framför allt om delar av den yta som ligger söder om fastighetens huvudväg, öster om älven. Bilden nedan visar dessa områden. De två västligaste zonerna (rödmarkerade) visar områden med naturvärden i form av rödlistade arter och en nyckelbiotop (bäcken). Inom den östligaste, blå zonen har artfynd gjorts som måste säkras om exploatering ska ske i denna del.



Nedan visas funna signalarter i form av lavar i den södra och östra delen av området (punkterna 2 visar knottrig blåslav, punkterna 3 visar Enlav och punkt 4 visar nordisk klipptuss). Dessa kan säkras i enlighet med naturvärdesinventeringen, före exploatering.



Inga dokumenterade kulturvärden finns inom planområdet. De spår av mänsklig aktivitet som finns är enbart av modernt slag.

Markbeskaffenhet

En geoteknisk undersökning har genomförts av Grontmij AB 2007-09-24, vilken visar att marken i området består morän/bergkullar med mellanliggande myrområden. De fasta partierna utgörs av sandig/grusig morän som är mycket gynnsam för grundläggning av byggnader och vägar. Myrområdena har begränsad användbarhet för bebyggelse. Detaljplanens utformning vad gäller vägdragning och tomtplacering har styrts av markförhållandena.

Radon

Området ligger enligt översiktsplanen inom lågriskområde för markradon. Någon mer detaljerad undersökning har inte gjorts. Före exploatering ska området radonundersökas.

Fornlämningar

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns en befintlig byggnad med rumsuthyrning om 11 rum och mindre matservering.

Planerad tomtmark är lokaliserad till östra och norra delen av fastigheten. Planen ger möjlighet att avstycka tomter av olika storlek så att exploatören kan erbjuda boende för olika målgrupper. Minsta tomtstorlek är satt till 750 m². Tanken är att det inom området ska finnas dels hus för uthyrning. Dessa ges en byggnadsarea kring 75 m² och placeras förslagsvis på tomter om cirka 750-900 m². Därutöver kan fastigheter avstyckas för försäljning. Dessa blir troligtvis större, ca 1200-1500 m². Efterfrågan på respektive boendetyper kommer till viss del att styra fastighetsbildningen och det totala antalet tomter är svårt att förutse. En indelning i ca 40 tomter har illustrerats. I skisskedet har uppskattats att antalet uthyrningshus blir 15-20 och antalet tomter till försäljning 10-20. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbild och topografi. Detta kan t.ex. gälla byggnaders placering på tomten. Utöver högsta antal våningar får souterrängvåning anordnas där så är lämpligt.

Husvagnsplatser

Husvagnsplatser kommer att anordnas i anslutning till infartsväg och befintlig huvudbyggnad. Där kommer också en mindre servicebyggnad att uppföras för campinggäster och husvagnsboende med tvätt och duschmöjligheter. Antalet husvagnsplatser blir cirka 15-20 och utformas i enlighet med de brandkrav som finns speciellt för vintercamping.

Tältplatser

Tältplatser kommer att iordningställas i ett delområde öster om Görälven. Området för tältning kommer att ha karaktären av naturmark. Längs älven genom hela fastigheten kommer en stig att finnas och grillplatser anordnas. På så vis främjas den allmänna tillgången till stranden.

Friytor

Naturmiljö

Den allmänna marken inom planområdet kommer att fortsätta ha karaktären av naturmark/skogsmark. Inom denna kan anordnas tältplatser, grillplatser i naturmiljö. Norr om motellet är tanken att anlägga en damm/vattenspegel. Denna ges planbestämmelsen W - vattenområde och kommer att vara fristående ifrån intilliggande bäck.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns allmänna ytor som lämpar sig för lek och rekreation och för de boende som kommer att äga en fastighet kan behovet primärt tillgodoses inom tomtmark.

Service

Handel/Café/Bensin

Invid väg 1056 föreslås ett mindre område för handelsändamål. Det är avsett att inrymma ett par bensinpumpar, café/servering samt småskalig handel och är avsett att serva gäster i området såväl som förbipasserande.

Även inom det i norr angränsande detaljplaneområdet finns handelsändamål angivet invid vägen. Viss kommersiell service finns även i

Gördalen ca 2 km från planområdet. Övrig offentlig och kommersiell service finns främst i Särna respektive Idre, båda ca 5 mil ifrån planområdet.

Bensinpumpar, cisterner och rörledningar kommer att utformas i enlighet med gällande regler i Miljöbalken och Naturvårdsverkets föreskrifter.

Svenska petroleuminstitutet (SPI) har tagit fram rekommendationer för utformning av bensinstationer (Svenska petroleuminstitutet, Bensinstationer, rekommendationer till medlemsföretagen..., 2002). När det gäller risken för läckage anges där att sk K-cisterner används, dvs cisterner med fullgott korrosionsskydd. Enkelmantlade cisterner förespråkas och dessa bör kontrolleras återkommande i tidsintervallet vart 12:e år. Görs detta visar erfarenheten att inga läckage till följd av korrosion kommer att ske innan de upptäcks och kan åtgärdas. Vidare bör ledningar vara skarvfria och ha ett fall tillbaka mot cisternen. Det bör finnas ett kontrollsystem för att säkerställa täthet i systemet efter underhålls-, inspektions-, och byggnationsarbeten. Pumpar ska stå på en tät yta/plåt och vara försedda med påkörningsskydd.

Generellt sett är spill ett större problem än läckage och SPI rekommenderar här hårdgjord yta med oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ansluts till tänkbara spillzoner och dimensioneras efter de förhållanden som råder på platsen.

I detta fall är avsikten att använda en teknisk lösning som består en specialbyggd container innehållande alla delar av en mindre tankningsstation. Bränslet förvaras i en nergrävd cistern. Containern fungerar även som invallning vid eventuellt läckage. Genom det föreslagna förfarandet kan de risker som finns i samband med bensinförsäljning hanteras.

Närmaste befintliga och planerade bostadshus ligger mer än 100 meter ifrån bensinförsäljningen vilket är tillräckligt ur brand- och explosionshänseende.

Trafik *Biltrafik*

Planområdet trafikmatas från väg 1056 mot Trysil. Bro finns över Görälven. Befintlig väg fram till bron föreslås flyttas upp mot den norra fastighetsgränsen för att skapa en bättre entré till området och på så sätt skapas även en mer användbar yta för handel/café och bensinförsäljning.

Trafikmängden på väg 1056 är i dagsläget mycket låg, upp till 249 fordon/dag. Den ökning som sker till följd av planen bedöms också som marginell.

Trafiken avses inom området ledas fram till de centralt belägna servicebyggnaderna och sedan vidare till tomtmark och campingområden. Trafikföringen inom planområdet kommer att detaljstuderas i samrådsskedet. En alternativ anslutningsväg skulle kunna ordnas via vägområde som finns utlagt i nämnda gällande byggnadsplan norr om det nu aktuella området.



Befintlig vägbro in till området.

Kollektivtrafik

Bussförbindelse finns mellan Mora och Gördalen med ett par turer dagligen under vardagar.

Parkering

Parkeringen skall för fritidshus lösas på varje enskild fastighet. Parkering för campinggäster, boende i rumshotellet och besökare sker på samma plats som idag, norr om byggnaden.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid är cirka 50 minuter.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt och vägar och angöring till hus utformas enligt gällande standarder. Tillgängligheten inom byggnaderna prövas i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

En VA-teknisk utredning har gjorts av Grontmij AB, 2008-03-12 vilken också bifogas planhandlingarna. I samråd med VA-tekniker har beslutats att planområdet kommer att anslutas till ett minireningsverk med efterbehandling i en poleringsdamm/våtmark. Därigenom når utgående vatten rekommenderad skyddsnivå.

Tomterna är placerade på olika nivåer i terrängen. Det innebär att ledningsutbyggnaden troligen inte kan utföras med enbart självfall. Pumpstationer kan därför byggas in i ledningsnätet som pumpar avloppsvattnet till högpunkter varifrån det rinner med självfall till nästa lågpunkt. När det gäller bostadstomterna längst i söder samt serviceområdet öster om älven är tryckavloppssystem att föredra. Minireningsverket placeras i sydvästra delen av området, öster om Görälven för att självfall i största möjliga mån ska kunna utnyttjas. Reningsverket, som kräver en yta på ungefär 10 x 10 meter, ska placeras inom markanvändningen E₂.

En planbestämmelse finns om att bygglov inte får ges innan en tillfredställande va-lösning redovisats.

Inom området finns idag en brunn finns för dricksvattenförsörjning. Kapaciteten hos denna är 50 000 timliter vilket bedöms vara tillräckligt för att även klara den planerade utbyggnaden.

Värme

Det är svårt att i detaljplanen styra valet av uppvärmningsform. Dock bör lösningar väljas som är miljömässigt långsiktigt hållbara. Direktverkande el bör undvikas.

El

El- och teleledningarna finns i närheten. Ett område för transformatorstation har avsatts centralt i planområdet.

Husvagnsplatserna kommer att förses med eluttag.

Avfall

Fastigheternas avfall källsorteras och avhämtas i enlighet med kommunala bestämmelser och producentansvar. Hämtning ombesörjs av kommunens entreprenör.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 10 år från den dag då planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för vägar och allmänna platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av MONDO arkitekter Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt och planeringsarkitekt FPR/MSA Tor Hagman som handläggande. Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekten i Älvdalens kommun och fastighetsägaren, representerad av Kari Jakobsen.

MONDO arkitekter Dalarna AB

Kurt Axelsson
arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
planeringsarkitekt FPR/MSA