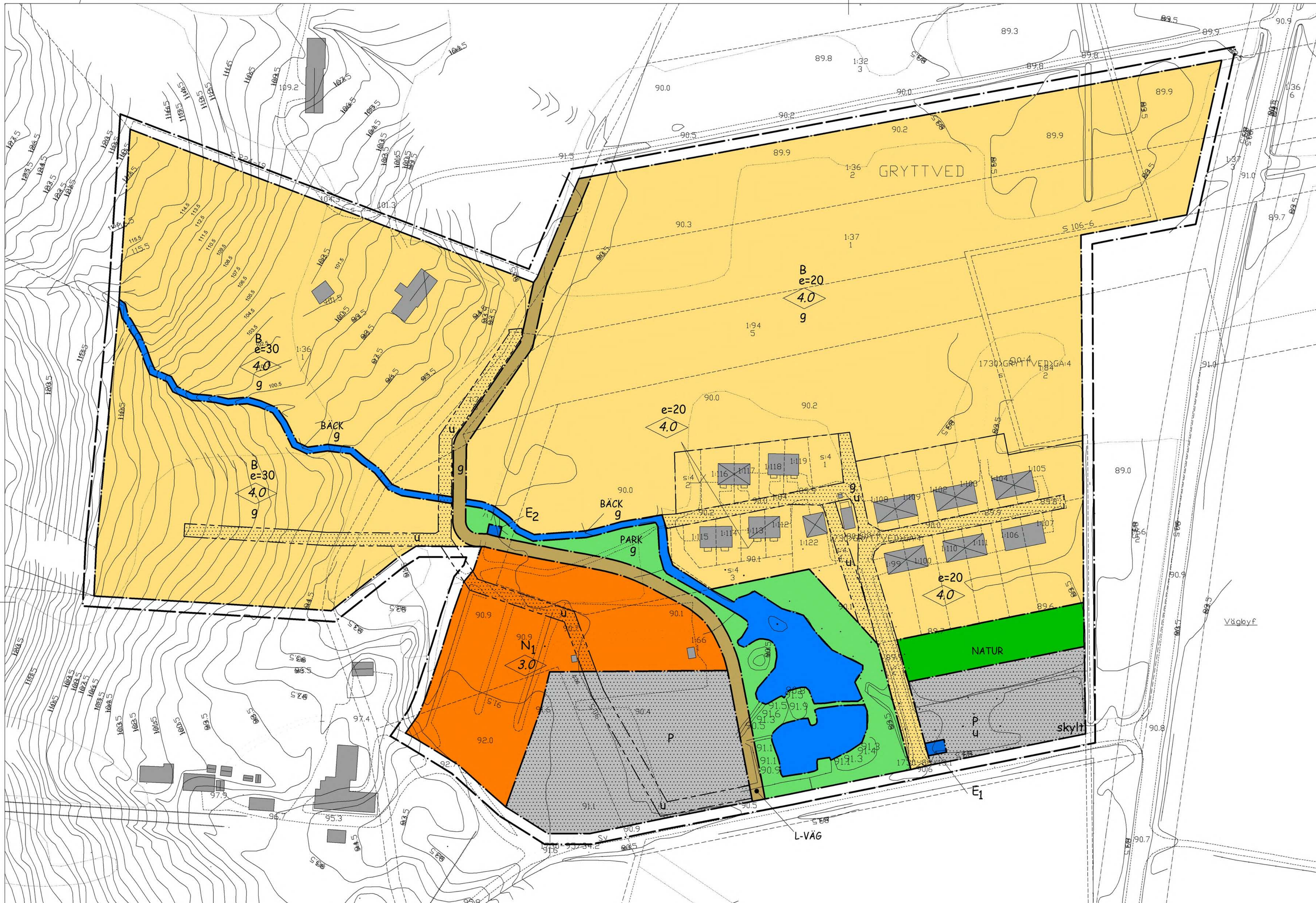




Grundkarta över
del av Eda Gryttved 1:36 och 1:37
Valfjället

Eda kommun, Värmlands län
Fastighetsredovisningen aktuell 2014-12-10
Detailredovisningen aktuell 2014-12-10
Måtklass: III
Koordinatsystem
I plan: SWEREF 99 12 00
I höjd: RH 2000
Beteckningsstandard: HMK

Gränser utan gränspunkt osäkert läge

Axel Lindström, mätningssingenjör metria

Sign: -----

Grundkartan upprättad genom digital utdrag ur
Edas primärkartebas
Samt fältkompletering geodetisk mätning

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

-----	Traktgräns
-----	Fastighetsgräns
-----	Gräns för ledningsrätt
-----	Gräns för gemensamhetsanläggning
-----	Servitutgräns
⊠	Byggnader (takkontur karterad)
⊠	Byggnader (fasadlinje karterad)
⊠	Skärmtak
⊠	Vägkanter
⊠	Gångstig
⊠	Gränspunkt
⊠	Polygonpunkt
⊠	Anslutningspunkt Fix
⊠	Punkt i rutnät
⊠	Traktnamn
⊠	Registernummer
⊠	Ledningsrätt
⊠	Gemensamhetsanläggning
⊠	Servitut

—	Stenmur
—	Staket
—	Luftledning el
—	Stödmur
—	Barrskog resp. lövskog
—	Åker resp. äng
—	Vattenyta resp. myr
—	Ägoslagsgräns
—	Slänt
—	Nivåkurvor
—	Höjdpunkt
—	Belysningsstolpe
—	Dike

PLANHANDLINGAR

- övriga handlingar som hör till planen
- planbeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - grundkarta
 - samrådsredogörelse
 - granskningsutlåtande

ANTAGANDEHANDLING 2015-09-24

Normalt planförfarande

Laga kraft 2015-12-07

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

-----	Plangräns ritad 5 meter utanför planområdet
-----	Användningsgräns
-----	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark

L-VÄG	Lokal trafik
NATUR	Naturmark
PARK	Parkmark
BACK	Befintlig bäck och dammar

Kvartersmark

B	Bostäder
N1	Camping, husvagnar, villavagnar
P	Parkering
E1	Pumpstation för avloppsvatten
E2	Nätstation

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e=00 Största andel i procent av tomt som får bebyggas (BYA)

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

-----	Marken får inte bebyggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning-väg
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar i mark

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- Minst en parkeringsplats skall finnas inom varje bostadstomt
- skylt Plats för belyst skylt.

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utförande
⊠ Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter

Byggnader skall vara i ett plan, vind och källare får inredas
Avstånd mellan huvudbyggnader skall vara minst 8 meter
Enplans förråds/garagebyggnad får placeras i tomtgräns

Byggnader skall ha en taklutning mellan 14-45 grader
Tak ska beläggas med takpannor, torv, skiffer eller trä.
Väggar ska beklädas med träpanel eller utföras i timmer

Lägstahöjd, gäller även källargolv, får vara +91.50
Minsta tomtstorlek är 350 kvadratmeter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Detaljplan för
VALFJÄLLETS BY

Berör fastigheterna:

Gryttved 1:32, 1:36-37, 1:66, 1:84, 1:94, 1:99-100, 1:102-119, 1:122

Eda kommun

planförfattare
Lars Fernqvist arkitekt SAR/MSA

Värmlands län

planhandläggare
Mattias Persson

program samråd granskning antagande

lagakraft



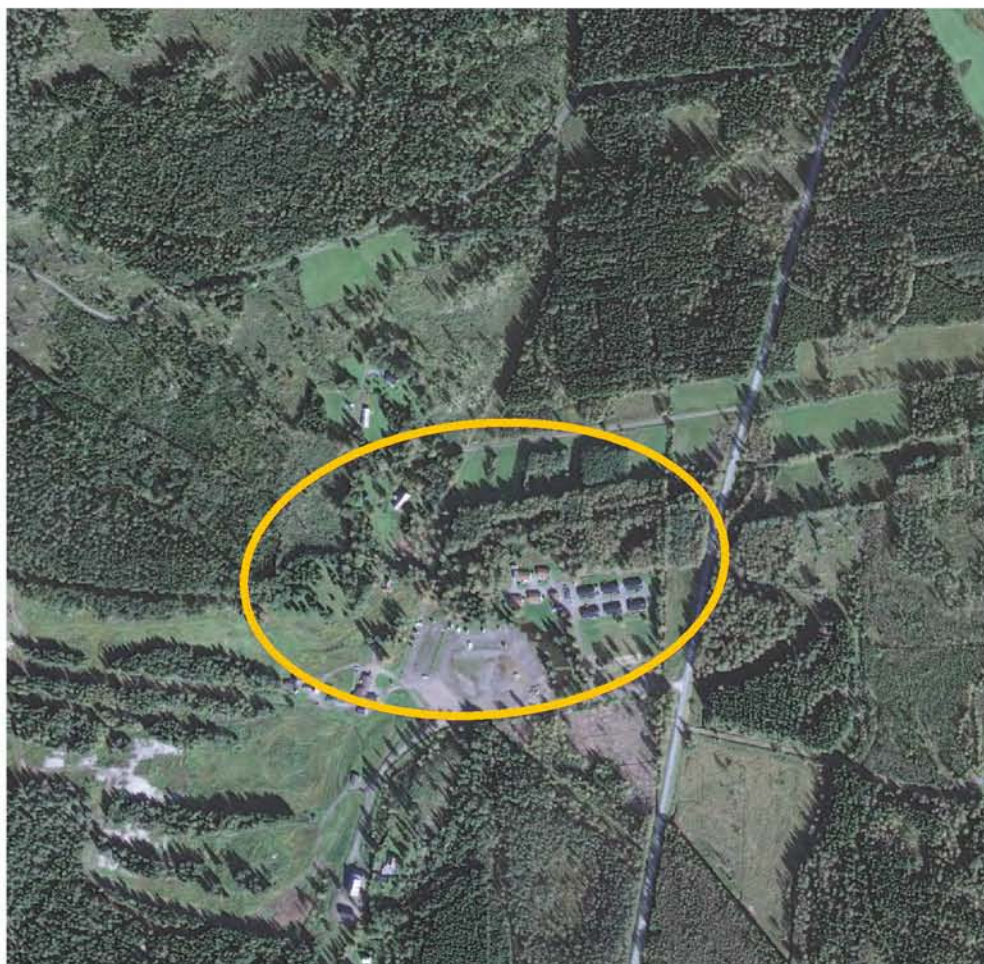
Förslag till detaljplan för

Valfjällets By

Gryttved 1:32, 1:36-37, 1:66, 1:84, 1:94, 1:99-100, 1:102-119, 1:122.

Eda kommun, Värmlands län

Upprättad i april 2015



PLANBESKRIVNING

Antagande handling, laga kraft 2015-12-07

Notera

Planarbetet inleddes 2014-06-02. Enligt övergångsbestämmelserna i PBL (SFS 2014:900) ska planen handläggas enligt den PBL som gällde då planarbetet inleddes.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

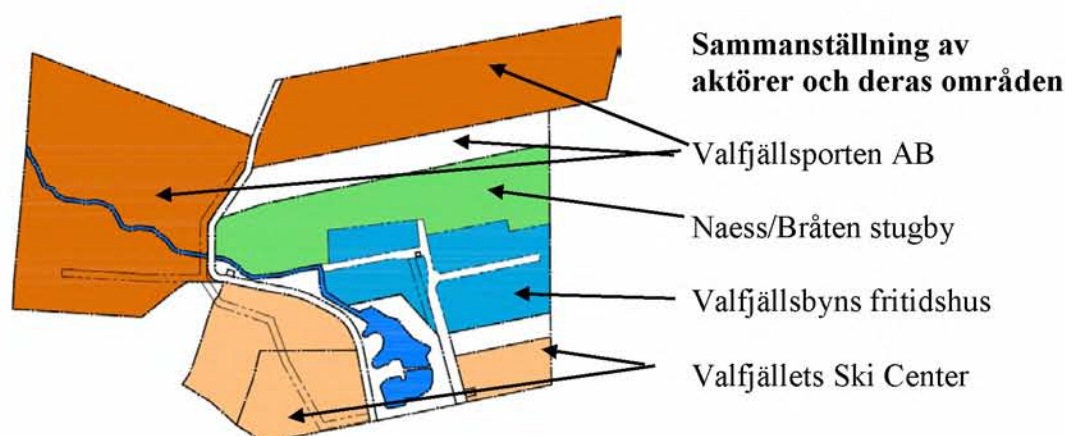
ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

- Wikon, utredning vatten och avlopp för Valfjället, etapp 1.
-

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att utveckla boendet inom området intill Valfjällets skidbackar. Planen är ett samverkansprojekt mellan fyra aktörer: Valfjällsporten AB, Valfjällsbyns fritidshus, Naess/Bråten stugby samt Valfjällets Ski Center.

Planen syftar också till att ansluta området till det kommunala vatten/avloppssystemet.



FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP. MB

Miljöbalken kapitel 3.

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Sådan användning som medför en, från allmän synpunkt, god resurshushållning ska ges företräde.

Detaljplanen säkerställer befintlig markanvändning för fritidsboende samt gör det möjligt att utveckla ny bostadsbebyggelse.

Inom området eller dess närhet finns inga riksintressen utpekade med stöd av 3 kap. miljöbalken

Miljöbalken kapitel 4.

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Inom planområdet eller dess närhet finns inga riksintressen utpekade med stöd av 4 kap. miljöbalken.

Miljöbalken kapitel 5.**Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.**

För att säkerställa kvaliteten på mark, vatten och luft eller miljön i övrigt finns miljökvalitetsnormer (MKN) reglerande ett flertal ämnen, enligt 5 kap. 1§ miljöbalken. Dessa normer finns för att varaktigt skydda, alternativt avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

I Vatteninformationssystem för Sverige (VISS) lämnas följande förslag till miljökvalitetsnorm för sjön Hugn som är recipient för planområdet. Hugn ingår i Göta älvs huvudavrinningsområde via Byälven med utflöde i Västerhavet.

Ekologisk status	status 2013 - mätlig ekologisk status kvalitetskrav - god ekologisk status 2021
------------------	--

Kemisk ytvattenstatus	status 2014 - uppnår ej god kemisk ytvattenstatus kvalitetskrav - god kemisk ytvattenstatus
-----------------------	--

I VISS beskrivs också att "miljöproblem" för sjön Hugn är idag:

- övergödning på grund av belastning av näringsämnen
- förorening av miljögifter
- försurning
- flödesförändringar.

I samband med att området utvecklas anläggs ett kommunalt vatten/avlopp system med anslutning till ett reningsverk i Noresund. Det enskilda avloppssystemet som hör till Valfjällsbyns fritidshus avvecklas och bebyggelsen ansluts till det kommunala vatten/avloppssystemet. Det är ägarna till respektive befintlig avloppsanläggning som ansvarar för sanering och återställning av marken då inkoppling sker till det kommunala avloppssystemet. Utbyggnaden av området berör inga kända vattentäkter. Marken inom området kommer även i fortsättningen hårdgöras i liten omfattning, varför lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är möjligt inom hela området. Förändringar inom planområdet, som detaljplanen rymmer, kommer att påverka miljökvalitetsnormen för vatten i positiv riktning och även något minska de miljöproblem som redovisas i VISS för övergödning och förorening.

Planens genomförande kan även medföra ökad biltrafik i området samt ökad användning av skog, mark och vatten för friluftslivet. Trafikökningen, om bebyggelsen utvecklas enligt detaljplanen, bedöms inte bli av sådan omfattning att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

Planens genomförande bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3-5 kapitel.

VATTENOMRÅDE

Området avvattnas åt söder och öppna diken leder till sjön Hugn. Vatten från Hugn går via Byälven till Göta älv. Ett större samfällt dike (S 106-6) passerar genom planområdet och mynnar i Hugn. För Hugn finns en vattendom från 1956 som

reglerar vid vilken vattennivå dammluckorna vid Noreborg måste öppnas. Högsta vattennivå är enligt domen +88.215 (RH2000).

Åtgärder i form av grävningar och nya vattentrummor kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

FORNLÄMNINGAR

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

STRANDSKYDD

Längs sjön Hugn gäller strandskydd med 100 meter. Planområdet ligger cirka 900 meter från strandlinjen.

PLANDATA

Planområdet berör mark inom hemmanet Gryttved i Eda kommun.

Gryttved tillhör Köla församling med kyrka i Köla, cirka 3 km söderut längs väg 631.

Avståndet till centrum i Charlottenbergs centrum är cirka 9 kilometer och till riksgränsen (Morokulien) drygt 15 kilometer. Gardermoen, Oslo airport, ligger cirka 10 mil från Valfjället.

AREAL

Planområdet har en total areal på cirka 12,7 hektar. Cirka 9 hektar kommer att utgöra kvartersmark för bostäder. Området för camping (villavagnar, husvagnar) omfattar ca 0,8 hektar samt parkering 1,0 hektar. Övrig mark, nästan 2 hektar är vägar och grönområden, inklusive bäck och damm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga fastigheter med undantag av Gryttved 1:66 ägs av enskilda personer eller bolag. Gryttved 1:66 ägs av Eda kommun. Inom den finns bland annat Valfjällets Ski Center.

Marksamfälligheter

Inom planområdet finns följande marksamfälligheter:

Gryttved S:1

Äldre marksamfällighet inom hemmanet Gryttved. Omfattar en äldre delvis utnyttjad väg i nordsydlig riktning. Under 2015 ändras omfattningen av marksamfälligheten inom planområdet och marken har förts till Gryttved 1:36.

Gryttved S:4

Valfjällsbyns samfällighetsförening med gemensamma ytor inom det redan uppbyggda området "Valfjällsbyn".

S106-6 och S224-19

Äldre outredda samfälligheter som berör Gryttved 1:36, 1:37 och 1:66

Anläggningssamfälligheter

Inom planområdet finns följande anläggningssamfällighet:

Gryttved GA:4

Till förmån för samtliga bostadsfastigheter inom Valfjällsbyn. Den rymmer gemensamma vägar, vatten och avlopp.

Servitut, ledningsrätt

Inom planområdet finns följande rättigheter:

Olokaliserat

Till förmån för Fortum Distribution ett avtalsservitut för kraftledning.

Serv 1

För Kortlanda 3:1, officialservitut för väg

Serv 2

Officialservitut med rätt till utfart till allmän väg för Gryttved 1:84 och bostadsfastigheter inom Valfjällsbyn.

Serv 3

Rätt för Gryttved 1:91 till väg.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE
ÖVERSIKTLIGA PLANER**

För Eda kommun gäller en översiktsplan från 2014.

I översiktsplanen redovisas ett allmänt intresse av att utveckla Valfjället samtidigt som efterlyses en samverkan mellan Noresunds golfbana och Valfjällets skidanläggning.

Turism och friluftsliv.

Både Valfjället och Noresund är anläggningar som kan utvecklas till åretruntanläggningar med ett breddat utbud av aktiviteter; Valfjället med ett utbyggt boende och sommaraktiviteter (planarbete pågår) och Noresund med konferensverksamhet och mer vinteraktiviteter. Läget nära vid Hugn gör att anläggningarna bör kunna komplettera varandra.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdet finns inga detaljplaner, områdesbestämmelser eller förordnanden enligt PBL.

Närmaste område med detaljplan är Köla Kyrkby, cirka 2,5 kilometer söder om planområdet. Planområdet för Köla Kyrkby är anslutet till det kommunala VA-nätet och kommunen är huvudman för allmänna platser.

ÖVRIGA PROGRAM**Kommunala beslut**

Kommunens samhällsbyggnadsutskott lämnade 2014-06-12, § 79, ett positivt planbesked till Valfjällsporten AB. Företaget hade lämnat in en begäran om planbesked för kunna utveckla ny bostadsbebyggelse inom Gryttved 1:36 och 1:37. En målbild är att planlägga för cirka 50 enbostadshus.

Kommunens planbesked innehåller ett önskemål om att hela området planläggs samtidigt. Det innebär att förutom Valfjällsporten AB ingår Valfjällets stugby, Valfjällets Ski Center och Naess/Braten stugby.

Behovsbedömning

Enligt MKB-förordningen (1998:905) ska kommunen alltid göra en bedömning om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 5 kap. 18§ PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för de detaljplaner där genomförandet kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är analysen som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan och om en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Med miljöpåverkan avses bland annat risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljö kvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller skyddad natur.

Eda kommun har i en utredning bedömt att detaljplanens genomförande inte behöver hanteras vidare i en miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Planområdet består till stora delar av skogsområden och igenväxande betesmarker. Västra delen är sluttande terräng mot öster, övriga delar är plan mark. Inom området har inte noterats någon unik biotop eller beaktansvärd flora eller fauna. Inom Valfjället finns utbyggt en skidsportsanläggning med fem liftar.



Informationsbild för Valfjällets Ski Center. Området inom den röda linjen är ungefär utbredning av planområdet.



(ortofoto från Metria- Din karta)

Mark väster om streckad linje är kraftigt lutande, mark öster om linjen är plan.

Valfjällsbyn, 21 fritidshus.

Skidbackar och fem liftar inom Valfjällets Ski Center.

Allmän väg 631.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet har riklig vegetation som till vissa delar sparas. Med den valda exploateringsmodellen "långt och tätt" prioriteras tillgången till orörd natur utanför planområdet.

MARKBESKAFFENHET

Marken inom det sluttande området bedöms ha goda grundläggning villkor med ett tunt markskikt och nära till berg.

Marken inom det plana området har bebyggts med 11 enplans trähus på betongplatta. Byggnaderna visar inga problem med sättningar eller deformationer. Inom detta område är det viktigt att nya byggnader inte placeras för lågt med hänsyn till dagvatten och höga vattennivåer i sjön Hugn. En planbestämmelse har därför införts om lägsta tillåtna golvnivå på +91,5 (höjdsystem RH2000).

FÖRORENAD MARK

Problem med förorenad mark bedöms som små, marken har tidigare varit skogs- eller ängsmark.

Befintlig avloppsrening inom fastigheten Gryttved 1:84 (Gryttved GA:4) kommer att avvecklas då bebyggelsen ansluts till det kommunala va-systemet. Det bör ligga på anläggningens ägare att om det behövs sanera området då anläggningen avvecklas.

RADON

Vid bygglovsprövning för ärenden inom planområdet ska lämpliga byggnadsåtgärder med hänsyn till radon redovisas.

Inom planområdet vid Köla kyrkby söder om planområdet har uppmätts värden mellan 1-7 kBq/m³ och där har marken klassats som lågradonmark. Detta bör indikera på att marken inom planområdet bör klassas som lågradonmark.

RISK FÖR SKRED/ÖVERSVÄMNING

Risken för skred bedöms som liten.

Marken inom planområdets östra del ligger endast cirka 2 meter högre än vattenytan i sjön Hugn, vilket innebär en viss risk för höga dagvattennivåer under korta perioder.

Befintligt dike, samfällighet (S 106-6), som mynnar i sjön Hugn är viktigt för att förhindra höga dagvattennivåer vid kraftig nederbörd eller snösmältning.

Risken för tillfälliga översvämningar på grund av stora dagvattenflöden eller stora snöupplag kommer att beaktas. Vid bygglov och detaljplanering av utemiljöer ska eftersträvas att dagvatten kan ledas ned i marken inom egen tomt. Lägsta tillåtna golvhöjd är bestämd till +91,5 (RH 2000). Med golvhöjd menas även golvhöjd i källare som inretts för boende.

BEBYGGELSEOMRÅDEN BOSTÄDER [B]

Planområdet rymmer idag inom Valfjällsbyn 21 bostäder i tio parhus och ett friliggande. Inom Gryttved 1:36 finns kvar ett äldre bostadshus (Nystugan) med uthus och jordkällare.

Planbestämmelserna styr inte om byggnader används för aretruntboende eller fritidsboende eller hyrs ut för kortare perioder.

Planen innehåller bestämmelser om minsta tillåtna tomtstorlek (350 kvm), exploateringsgrad (byggnadsarea mellan 20-30 % av tomtarean) och högsta byggnadshöjd. Planen förbjuder inte inredning av vind eller källare. Källare bedöms som olämpligt i den östra delen av planområdet.

I planen ges möjlighet att uppföra garage/förråd i tomtgräns eller att bygga samman dem i tomtgräns. Planen ställer krav på att det alltid ska vara minst 8 meter mellan huvudbyggnader på angränsande tomter.

Enligt Plan och Bygglagen skall granne ha rätt att lämna synpunkter då en ny byggnad placeras närmare tomtgräns än 4 meter. Detta gäller även Friggebodar eller Attefallare.

Planen gör det möjligt att uppföra cirka 80 nya enbostadshus, cirka 35 inom den sluttande delen av planområdet, cirka 45 inom den plana delen. Idag finns det 22 enbostadshus inom planområdet, 21 i Valfjällsbyn och 1 äldre bondgård i den västra delen (Nystugan).

Området kommer fullt utbyggt innehålla drygt 100 enbostadshus, vid full användning kommer det att antas bo mellan 350-450 i permanenta byggnader samt närmare 150 personer i villavagnar.

CAMPING, HUSVAGNAR, VILLAVAGNAR [N₁]

Planen omfattar ett område för camping. Inom området tillåts permanent uppställning av villavagnar, husvagnar och andra mobila enheter. Under vintersäsongen 2014-15 fanns inom området tillfälligt uppställt närmare 30 villavagnar. Området kommer att anslutas till det kommunala va-systemet.

PUMPSTATION [E₁]

Det nya va-nätet kompletteras med en pumpstation för avloppsvatten i anslutning till körbar väg. Pumpstationen överbyggs för att minimera risken för spridning av lukter. Närmaste bostadsbyggnad kommer att ligga cirka 80 meter från pumpstationen.

NÄTSTATION [E₂]

En nätstation för högspänd ström finns inom området. Kablar i mark bör lokaliseras till vägar inom området, eller vid omläggning flyttas ut från kvartersmark, gäller bland annat ledning västerut från nätstation.

SKYLTNING [skylt]

Verksamheterna inom Valfjället (skidåkning, uthyrning och andra aktiviteter) behöver skyltning intill allmän väg 631. Inom planområdets sydöstra hörn, parkering, bör en större belyst skylt kunna placeras.

TILLGÄNGLIGHET

Området ligger intill allmän väg 631, som ansluter till riksväg 61 cirka 4 km norrut. Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon säkerställs med körbara ytor inom området. Räddningstjänstens insatstid är mer än 10 minuter, vilket innebär att utrymning måste kunna ske oberoende av Räddningstjänsten.

Området nås lätt från väg 631, möjlighet kommer att finnas för hållplats för kollektivtrafiken vid vägen.

FRIYTOR OCH FRILUFTSLIV

Planområdet kommer att karaktäriseras av relativt tät, låghusbebyggelse med små egna tomter. Inom planområdet utgörs befintlig bäck med uppdämd damm en värdefull och användbar friyta samt en viktig del av dagvattenssystemet. Vid dammen kan anläggas en mindre bad- och lekplats.

Planområdet gränsar till en större skidbacke med liftar. Inom gångavstånd finns sjön Hugn med en anlagd badplats. Planområdet omges av stora skogsområden utan bebyggelse.

Söder om planområdet ligger Kiöläsens skidstadion med spår för längdåkning. Spår kan anläggas mellan Valfjället och Kiöläsens skidstadion för att utöka alternativen för friluftsliv och motion.

Avståndet till Noresunds 18 håls golfbana är drygt 9 km (4 km båtvägen över Hugn). Det gör det möjligt att från Valfjällets by enkelt nå andra områden för motion och friluftsliv.

SERVICE

Förskolor finns i Adolfsfors, Koppom och Åmotfors. Adolfsfors skola söder om Köla kyrkby har idag skolverksamhet från förskola till årskurs 5.

Offentlig service finns i Charlottenbergs centrum i form av kommunkontor, bibliotek, vårdcentral och polis. Järnvägen Oslo-Stockholm har station i Charlottenberg.

Charlottenberg har ett mycket stort utbud av detaljhandel.

VÄGAR OCH TRAFIK

Valfjället nås via allmän väg 631. Den ansluter till riksväg 61 i Nolbykorset eller i Åmotfors.

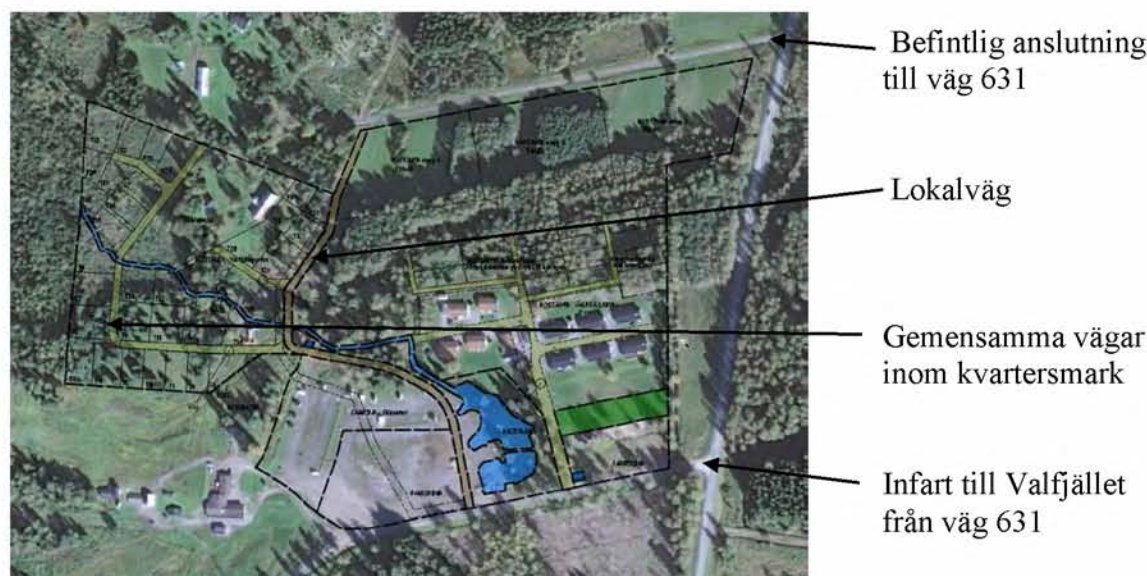
Farligt gods får inte transporteras på väg 631. Trafikmängden på väg 631 är mellan 1300-1400 fordon/årsmedeldygn.

Ett förbud enligt 47§ Väglagen gäller längs väg 631.

Infarten till planområdet är en etablerad och trafiksäker anslutning, kvaliteten skulle kunna höjas om högsta tillåtna hastighet på 50 km/h på väg 631 infördes på ömse sidor om infarten till Valfjället.

Dimensionerande trafikrörelser är tillfällena då skidbacken är öppen och besökare som inte bor i Valfjällets by kommer till området i bil.

En utbyggnad med på sikt 80 nya enbostadshus innebär ingen påtaglig ökning för dagens trafikplats.



Inom planområdet anläggs en ny lokalväg fram till de nya bostadshusen. Lokalvägen ansluter till befintlig väg och tillgängligheten säkerställs med en ändring i nuvarande officiälservitut.

En enklare, enskild väg inom Gryttved 1:32 nyttjas för befintlig bebyggelse inom Nystugan, Gryttved 1:36, enligt gällande servitut.

GÅNG, CYKEL OCH MOPED

Gång- och cykeltrafikanter når planområdet via allmän väg 631. Den allmänna vägen borde kompletteras med en separerad gc-väg mellan planområdet och

badplatsen vid Hugn. I samband med utbyggnaden av va-ledningar ned till sjön Hugn borde utredas möjligheten att anlägga en GC-väg på ledningsområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Valfjällets Ski Center trafikeras under vintern med charterbussar. Separata uppställningsplatser för bussar anläggs.

Hållplats vid allmän väg 631 för linjetrafiken kan ordnas vid infarten till Valfjället.

PARKERING [P]

Två områden för parkering redovisas inom planområdet. De har en areal på cirka 1 hektar (10.000 kvm) vilket bör ge plats åt cirka 400 personbilar för besökande.

Inom varje enbostadshustomt skall finnas minst 1 parkeringsplats.

Parkering längs vägarna ska undvikas med hänsyn till fotgängarnas trygghet och säkerhet.

STÖRNINGAR

Inom planområdet finns inga bostäder eller verksamheter som kan störas av buller från motorfordonstrafiken. Planen innehåller inga krav på bullerdämpande åtgärder. Verksamheten inom Valfjällets Ski Center kan på dagtid innebära mindre störningar i form av buller från anläggningar.

En högsta tillåten hastighet på 30 km/h inom området skulle höja kvaliteten och säkerheten för fotgängare och skidåkare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Valfjällets bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Eda kommun har upprättat tekniska handlingar som redovisar ett ledningssystem som försörjer planområdet med vatten och avlopp. Valfjällets va-system knyts samman med Kölas redan utbyggda va-system via en sjöledning.

Ledningar för vatten och avlopp som kommer att förläggas inom enskild kvartersmark säkerställs med u-områden på plankartan som möjliggör servitut eller ledningsrätt till fördel för ledningsägaren.

BRANDVATTEN

Möjligheten att på ett betryggande sätt bekämpa eldsvåda inom planområdet kräver tillgång till vatten från det gemensamma va-systemet.

DAGVATTEN

Ett större avvattningsföretag passerar genom området i öppna diken och mynnar i sjön Hugn. Dikena är väsentliga för möjligheten att minska risken för höga vattennivåer. Förändringar i befintliga diken, funktion eller utformning, kräver tillstånd.

Inom planområdet leds dagvatten i ett befintligt dike som mynnar i en grund damm intill infarten till Valfjället. Vattnet leds vidare i trummor och diken ned till sjön Hugn.

Dagvatten från hårdgjorda trafikytor och större parkeringsplatser skall ledas till oljeavskiljare.

Vid val av dagvattensystem och dimensionering ska konsekvenserna av ett 100-års regn beaktas.

EL

Fortum har kablar och en nätstation inom planområdet. Området har redovisats på plankarta med beteckningen E₂.

Nya kablar i mark bör förläggas i vägar eller annan allmän platsmark.

AVFALL

Allt avfall från verksamheter inom planområdet hanteras av de enskilda fastighetsägarna i enlighet med kommunens avfallsplan.

VÄRME

Bebyggelsen inom området kommer huvudsakligen värmas upp med enskilda anläggningar. Uppvärmningen kommer till stor del baseras på el-energi genom värmepumpar eller direktverkande system. Många byggnader kommer också att värmas upp delvis med ved eller flis.

OPTO

Inom området finns anslutet och utbyggt system för digital kommunikation och information. De nya byggnaderna ansluts till detta system.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen gör det möjligt att utöka och förtäta Valfjällets By. Detta ökar tillgängligheten till området intill sjön Hugn med skidbackar, skidspår, golfbana och badplatser. Samtidigt stärker det skidanläggningens verksamhet och underlag för service.

BESKRIVNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och processer

Genomförandet av projektet är beroende av att de fyra samverkande aktörerna kan på ett rationellt och robust sätt tillsammans utveckla områdets möjligheter. Aktörerna måste också i någon form av ekonomisk förening initiera, genomföra och finansiera gemensamma anläggningar och allmän platsmark. Aktörerna ska också ansvara för nödvändig projektering och ordnande av rådhets över allmän platsmark.

Tider för detaljplanen

Gemensam start för projektet	december 2014
Beslut om samråd	mars 2015
Samråd	april
Samrådsmöte i Valfjället	6 maj 18.30
Samrådsredogörelse, beslut om granskning	juni
Granskning	juni-juli
Utlåtande/ kommunikation	augusti
Antagande /KF	september

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år.

Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att markägare och rättighetsägare tillsammans skall anlägga och förvalta allmän platsmark. Vid en lantmäteriförrättning bestäms detaljutformning, finansiering och organisation. Trafikverket är väghållare (huvudman) för den allmänna vägen 631.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, genomförande, anläggning m.m.

Samtliga tomter inom planområdet ska vara möjliga att avstycka till egna fastigheter.

Rättigheten till väg inom samfälligheten S:1, kommer att flyttas österut för att ligga inom allmän platsmark, lokalväg. Vid lantmäteriförrättning bestäms detta samtidigt som nuvarande mark som ingår i S:1 överförs till angränsande bostadsmark enligt planen.

Rätt till utfart till väg 631, utanför planområdet inom mark som ägs av Eda kommun, är idag säkerställd med ett officiälservitut. Det ger idag rätt till trafik för Valfjällsbyns fritidshus och Gryttved 1:84 (Naess-Bråten husby). Ändring av servitutet krävs för att säkerställa trafik till planområdets vägsystem och tillgänglighet till alla bostadstomter inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inlösen och ersättning

Detaljplanen innehåller inga planbestämmelser som medför rätt inlösen eller ersättning.

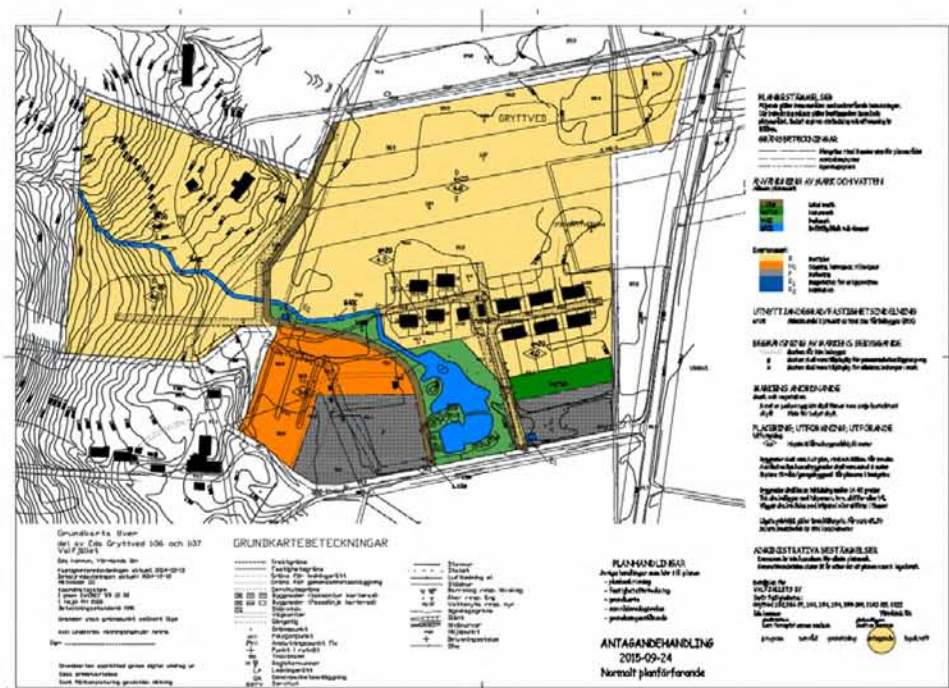
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Brandskyddsdocumentation kommer att upprättas vid byggnadsprojekteringen. I den kommer klarläggas tillgängligheten för räddningstjänsten, behov och tillgång på brandvatten och andra säkerhetskrav för att motverka brandspridning.

NAMN

Området föreslås få namnet ”**Valfjällets By**”. Inom Valfjällets By kommer att finnas bebyggelsegrupper som kallas Valfjällsbyn, Valfjällsfoten och Valfjällsporten. Skidanläggningen med liftar kallas Valfjällets Ski Center.



Aktuell plankarta 2015-0924, antagandehandling

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samråd har skett med Henrik Hansson, Mats Rydström och Mattias Persson, Eda kommun.

Fastighetsbildning, markätkomst och liknande genomförande frågor har diskuterats med Lantmäteriet .

CHARLOTTENBERG 2015-09-24

Mattias Persson
Planhandläggare
Eda kommun

Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA
Plankonsult,
Fernqvist arkitekter AB