

Detaljplan för bostäder Hammarnäs 7:11 m.fl.

Kronoparken, Höglekardalen
Åre kommun. Jämtlands län



Planbeskrivning
Antagandehandling
Upprättad 2019-06-10
Laga kraft 2019-07-21

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta arrendetomter
- Planbeskrivning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Naturvärdesinventering
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

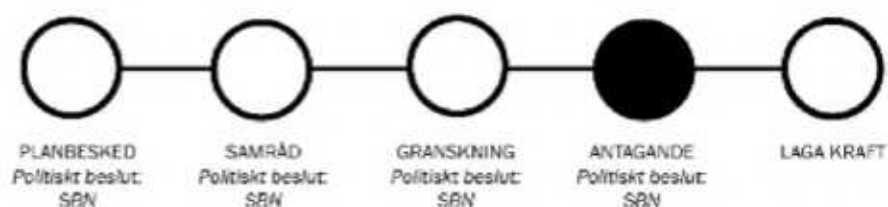
Planprocessen

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planen hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan. Processen regleras i Plan- och bygglagen (2010:900), härafter PBL, uppdaterad till och med SFS 2017:568.

Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till sommaren 2019 och att planen sedan ska kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via: www.are.se/byggabo/planerpagang/

Frågor kring detaljplanen besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via kommunens växel på telefonnummer 0647-161 00.



Detaljplaneprocessen enligt standardförfarandet.

Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra att arrendetomterna på Hammarnäs 7:11, Kronoparken, kan avstyckas till egna fastigheter. Samtliga arrendetomter är bebyggda. Cirka 70, förhållandevis stora, nya fastigheter kan bildas vid ett plangenomförande. Syftet är även att göra det möjligt med tillbyggnation av bebyggelsen. Byggrätten är relativt låg sett utifrån de nya fastigheternas storlek. Syftet med detta är att bibehålla den öppna strukturen i området. Det är viktigt att nybyggnation i området anpassas väl till terrängförutsättningarna och att markingreppen i möjligaste mån därmed begränsas.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Höglekardalen i Bydalsfjällen. Planen omfattar en yta om cirka 75 hektar. Fastigheten Hammarnäs 7:11 ägs av en stugförening.

Huvuddragen i planförslaget är att nya fastigheter ska kunna styckas av från Hammarnäs 7:11. Ett nytt kommunalt reningsverk ska anläggas i Bydalen för att öka skyddet för Dammån, Storån och Dalsjön som är Natura 2000-klassade. Reningsverket är i kommunens regi. De nya fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet mot anslutningsavgift. Det är därför viktigt att fastighetsbildning kan äga rum så att ägarna kan ställa den egna fastigheten som säkerhet. Utöver att de befintliga arrendetomterna kan bli egna fastigheter så möjliggör planen inga nya fastigheter.

Tidplanen är att reningsverket ska vara klar år 2020. Det är inte lämpligt att vidare bebyggelse etableras i området förrän kommunalt vatten och avlopp finns. Med hänsyn till detta är det i detaljplanen satt en genomförandetid som börjar löpa först 2021-04-17. Avsikten med detta är att det ska vara möjligt att stycka av nya fastigheter om planen vinner laga kraft *innan* genomförandetiden börjar löpa. Det är däremot inte möjligt att få bygglov förrän *efter* genomförandetiden har börjat löpa. På så vis säkerställs att ingen ökad belastning sker för Storån-Dammån innan det kommunala reningsverket är på plats. Planen medger inte att några nya fastigheter, utöver befintliga arrendetomter, kan bildas mot Storån.

Det är viktigt att bibehålla de stora öppna ytorna i området. I detaljplanen har det av den anledningen införts bestämmelser om minsta fastighetsstorlek – så att den öppna strukturen värnas. Byggrätten har även anpassats utifrån detta. För att möjliggöra utveckling av bebyggelsen medges en byggrätt som innebär att det blir möjligt att bygga en funktionell fritidsbostad.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglovet är:

- Att ny bebyggelse anpassas väl till terrängförutsättningarna så att ingreppen i terrängen begränsas. Med det menas att om det går att undvika mycket schakt och fyll av jordmassor med relativt kostnads- och tidseffektiva medel ska det göras.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Oviksfjällen, cirka tre kilometer sydväst om Bydalen och drygt tre mil sydväst om Hallen. Alldeles öster om planområdet finns Drommen. Länsväg 630 löper genom planområdet som delar in området i en södra och norra del. Den södra delen ligger i sluttning ner från fjället. Den norra delen vetter mot Storån.



Karta 1. Visar planområdet.

Areal och markägo- förhållanden

Planen omfattar Hammarnäs 7:11 i sin helhet. Fastigheten ägs av en stugförening som är exploatör. På fastigheten finns 71 bostadsarrendetomter. Årlig avgift betalas av arrendatorerna till jordägaren (stugföreningen).

Hammarnäs 7:13, 7:35, 7:138 och 7:139 ingår i planområdet. Fastigheterna ägs av privatpersoner.

Delar av Hammarnäs 4:61, skidnedfart Drommen, ingår i planområdet så att gällande plan kan upphävas i den delen.

Planområdet omfattar cirka 75 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner

I Åre kommuns översiktsplan (ÖP), antagen i juni 2017, framgår riktlinjer som kommande detaljplaner bör följa.

Av ÖP framgår följande. Storsjöbygden - Bydalen bedöms ha stora potentialer inom bland annat besöksnäringen, gröna näringar, tillverkningsindustri och förädling av skogsråvara. Området erbjuder ett mycket vackert landskap med unika och utvecklingsbara kopplingar mellan fjäll och sjö.

Området är utpekad som ett möjligt utbyggnadsområde för bostäder.

Byggnationer och åtgärder intill Storän-Dammån ska ske restriktivt.

Det finns risker för stabilitetsproblem och slamströmmar i raviner och slänter i Kronoparken.

En ny helhetslösning för vatten och avlopp är en förutsättning för ny planläggning och utveckling i Bydalen.

I Bydalsfjällen och Mårdsundsbodarna är bebyggelseutvecklingen avhängig utvecklingen av en gemensam vatten- och avloppslösning. Vid prövning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till terränganpassning, naturvärden och rennäringens behov.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare. Dels genom byggnadsplan 23-HAA-460, fastställd år 1964. Genomförandetiden för denna plan har löpt ut. Planen ändrades i 2321-P12/15, laga kraft 2012-07-04. Ändringen innebar att en bestämmelse från den äldre planen utgick och att följande i stället infördes: *[B]ygglov för nybyggnationer eller väsentliga tillbyggnader inte kan ges förrän gemensam vattenförsörjning och gemensamt avlopp anlagts till respektive tomt.* Genomförandetiden för ändringen har löpt ut.

Enligt gällande plan får friliggande bostadsbyggnader med en byggnadsarea på 80 m² uppföras.

Bebyggelsen stämmer inte överens med gällande plan varför en ny plan är nödvändig för att Hammarnäs 7:11 ska kunna delas in i nya fastigheter. Planförslaget är förenligt med nu pågående markanvändning.

Kommunala beslut

Åre kommun beslutade 2016-11-21 i ärende Plan.2016.25/214 att lämna planbesked för Hammarnäs 7:11. Ansökan om planbesked avsåg möjligheten att få arrendetomterna avstyckade till egna fastigheter. Ansökan avsåg även att gällande bestämmelser från år 1964 skulle moderniseras och bättre stämma överens med dagens standard. Detaljplanen var ute på samråd 2019-03-04 – 2019-03-25 och granskning 2019-05-17 – 2019-06-03.

Avvägning enligt miljöbalken

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv i enlighet med miljöbalken, härafter MB, 3:6 1 st. Riksintresset har områdesnummer FZ7 Sylarna-Väladalen-Helags. Av MB 3:6 2 st följer att riksintresseområden för friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planförslaget innebär att pågående markanvändning kan fortsätta. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv i 3 kap MB.

Riksintresse naturvård Planen ligger även inom riksintresse för naturvård enligt MB 3:6 (Oviksfjällen).

Planförslaget innebär att pågående markanvändning kan fortsätta. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset för naturvård i 3 kap MB.

Riksintresse rennäring Planområdet ligger utanför, men i anslutning till, riksintresset för rennäringen i enlighet med MB 3:5.

Planförslaget innebär att pågående markanvändning kan fortsätta. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset för rennäring i 3 kap MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintesse rörligt friluftsliv Planområdet är beläget inom riksintesseområde för rörligt friluftsliv enligt MB 4:2. Det innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintesse vattendrag Åreälven är upptagen i MB 4:6. Enligt bestämmelsen får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras i Storån-Dammån. Planförslaget inkräktar inte på detta riksintesse.

Eftersom Storån-Dammån utgör ett Natura 2000-område är det även ett riksintesse i sin helhet enligt MB 4:1.

Natura 2000-område (7 kap Miljöbalken)

Storån-Dammån har även upptagits i nätverket Natura 2000 med stöd av art- och habitatdirektivet. Länsstyrelsen i Jämtlands län har upprättat en bevarandeplan för området. Området är utpekad som Natura 2000-område enligt art- och habitatdirektivet då området utgörs av

naturtyperna mindre vattendrag (naturtypskod 3260) och alpina vattendrag (3220) samt för förekomsten av stensimpa och utter.

Mindre naturtyper, alpina vattendrag och utter har enligt bevarandeplanen ogynnsam bevarandestatus.

Bevarandesyftet är att naturliga livsmiljöer (habitat) anses ha gynnsam bevarandestatus när: (i) utbredningsområdet eller förekomst inom utbredningsområdet är stabilt eller ökar, (ii) de strukturer och funktioner som krävs för att upprätthålla långsiktigt bevarande av livsmiljön finns och bedöms fortsätta att finnas under överskådlig tid, (iii) livsmiljöns typiska arter har en gynnsam bevarandestatus. Dessa arter har valts ut som indikatorer på att den aktuella miljön är i balans ur ett ekologiskt perspektiv.

Bevarandemålen är bland annat att Storån-Dammån anslutande vattendrags omgivning säkrställs som en fungerade skyddszon i form av strandskog, våtmarker med mera.

Av MB 7:28 a 1 st följer att tillstånd krävs för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som påtagligt kan påverka ett Natura 2000-område, i det här fallet Storån-Dammån. I fall då tillstånd krävs får åtgärden endast komma till stånd om tillstånd har lämnats enligt MB 4:8.

Planförslaget har utformats med hänsyn till Storån-Dammån på olika sätt. Bestämmelsen om att genomförandetiden först börjar löpa år 2021-04-17 innebär i realiteten att ny bebyggelse inte kan uppföras förrän reningsverket har kommit till stånd. Reningsverket beräknas vara klart under vårvintern år 2020. Det innebär att det inte kommer bli någon ökad belastning på vattenområdet i och med att planen antas. Att nya fastigheter kan styckas av från Hammarnäs 7:11 vid en antagen plan bedöms inte ge ökad belastning på Storån-Dammån.

Tillåten markanvändning är även utformad så att det inte kan bildas nya fastigheter, utöver befintliga arrendetomter, mot Storån. Gränserna för kvartersmark har dragits så att de nya fastigheternas utbredningsområde inte sträcker sig mer mot Storån än den hävdade tomtplatsen. Gällande plan upphävs i delar mot Storån där det inte finns någon bebyggelse. I övrigt regleras marken som allmän platsmark för natur.

Med hänsyn till ovannämnda är bedömningen att ett plangenomförande inte riskerar att påtagligt påverka Storån-Dammån. Förslaget bedöms därmed inte negativt påverka skyddsstatusen för området och dess livsmiljöer och arter. Planen bedöms därmed inte försämra möjligheten att genomföra och uppnå de mål som bevarandeplanen syftar till.

Förstudien för VA-projekteringen visar ett ledningsstråk för VA-ledningar utmed den norra bäcken i planområdet. Vattnet i bäcken kommer ifrån det mer höglänta fjällområdet och mynnar slutligen ut i

Storån. Om VA-ledningarna förläggs utmed bäcken i enlighet med förstudien kan detta innebära påverkan som innebär att verksamheten behöver tillståndsprövas gentemot Natura 2000-området i enlighet med MB 7:28 a. För att utreda huruvida verksamheten med grävning, schaktning etc. för nedläggning av VA-ledningar kräver tillståndsprövning, ska kommunen samråda med Länsstyrelsen innan arbetena påbörjas.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap)

Enligt PBL 2:10 ska miljö kvalitetsnormerna i MB 5 kap. eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av kapitlet följas vid planläggning.

Sex förordningar utfärdade med stöd av MB 5 kap. om miljö kvalitetsnormer finns idag:

- SFS 2010:1341 Havsmiljö förordning
- SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning
- SFS 2008:218 Badvattenförordning
- SFS 2004:675 Förordning om omgivningsbuller
- SFS 2004:660 Förordning om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön
- SFS 2001:554 Förordning om miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Det finns även ett flertal olika föreskrifter där bedömningsgrunderna för miljö kvalitetsnormerna är rättsligt reglerade, däribland Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om klassificering och miljö kvalitetsnormer avseende ytvatten.

Nedan redovisas planförslaget i relation till de miljö kvalitetsnormer som är relevanta för genomförandet.

Vattenförekomsten Storån-Dammån, innefattas till mindre del av planområdes norra del och redovisas som område där detaljplan upphävs. Vattnet leds till vattenförekomsten genom bäckar från planområdet. Storån-Dammån är upptagen i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) med beteckningen SE699993-139396. Huvudavrinningsområdet är Indalsälven och delavrinningsområdet är Inloppet i Dalsjön.

Enligt VISS har vattenförekomsten måttlig ekologisk status och den kemiska statusen uppnår inte god.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av att kvicksilverhalten överstiger gränsvärdet i 2008/105/EG och 2013/39/EU om 20 mikrogram per kilogram ($\mu\text{g}/\text{kg}$). Kvicksilverhalten i samtliga svenska ytvattenförekomster överstiger detta gränsvärde.

Vattenförekomsten har inga miljöproblem avseende övergödning och försurning. Vattenförekomsten har däremot problem med miljögifter, flödesförändringar och morfologiska förändringar och kontinuitet.

Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten är beslutade till att god ekologisk status ska uppfyllas till 2021. God kemisk ytvattenstatus saknar tidsfrist för uppfyllande. Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrider idag i alla yt- och kustvatten i Sverige. De höga halterna av Hg härrör från atmosfärisk deposition från långväga globala utsläpp. Hg ackumuleras vidare i humuslagret på marken varifrån det sker kontinuerligt läckage till ytvatten. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka. Miljöproblem med PBDE härrör också av långväga luftburna transporter av föroreningar. Bedömningen är att problemet med dessa ämnen har en sådan karaktär och omfattning att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att lösa detta.

Med hänsyn till att ny bebyggelse i realiteten först kan tillkomma efter att reningsverket är på plats är bedömningen den att ett genomförande inte negativt kommer att påverka miljökvalitetsnormerna. I och med att reningsverket är på plats kommer utsläppsnivåerna vara lägre än de befintliga vilket kommer att verka positivt för miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Miljöbedömning (6 kap)

Kommunen har gjort en behovsbedömning för att utreda om ett plangenomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplanen miljöbedömas och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunen har i sin behovsbedömning kommit fram till att betydande miljöpåverkan inte kan antas. Behovsbedömningen finns bifogad bland planhandlingarna.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

Regler om strandskydd finns i 7 kap miljöbalken (1998:808) (MB). Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Som huvudregel är strandskyddet 100 meter från strandområdet.

Det finns ett par vattenförande bäckar i planområdet. En fjällbäck löper från den nordöstra delen av planområdet ned hela vägen till Storån. En annan bäck, som tillrinner från området vid Fjällgården, sammanfaller med denna bäck öster om länsväg 630.

I de mer centrala delarna av planområdet finns ytterligare en fjällbäck. Även denna löper hela vägen ned till Storån.

Strandskyddet gäller även vid Storån. Det strandskyddade området sträcker sig in på flera av arrendetomterna som finns norr om länsvägen. Tomterna är sedan tidigare bebyggda och har en hävdad tomtplats.



Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan med stöd av plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4:17, det förordar dock särskilda skäl och att intresset för den markanvändning planen föreskriver väger tyngre än strandskyddsintresset. Vad som kan utgöra särskilda skäl för upphävande av strandskyddet finns i MB 7:18 c 1 st 1-6 p.

De särskilda skäl för upphävande av strandskyddet som anges i MB 7:18 c 1 st 1 p bedöms vara tillämplig. Det innebär att upphävande kan ske om området *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Det innefattar främst situationer då bostadsbyggnader är placerade inom strandskyddsavståndet vars hemfridszon inskränker allemansrätten.

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och bostäderna har en etablerad hemfridszon.

Vid upphävande av strandskyddet aktualiseras MB 7:18 f. För planförslaget innebär detta att upphävande inte får ske i område mellan bebyggelsen och strandlinjen som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda förutsättningar för djur- och växtlivet. Särskild hänsyn till detta har tagits i planförslaget. Det finns ett flertal

passager till strandområden. Passagerna har planlagts som allmän platsmark för natur så att allmänheten inte utestängs. Via dessa stråk kan allmänheten nå strandområdena. Att den omkringliggande marken, där det är möjligt, regleras som allmän platsmark för natur innebär även att goda förutsättningar för djur- och växtlivet kan bevaras. Ett upphävande bedöms därmed vara förenligt med MB 7:18 f.

Av MB 7:25 följer att det i bedömningen av upphävande strandskyddet ska hänsyn till enskilda intressen tas. Vidare får inte inskränkningen i enskilds rätt gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Det är alltså fråga om att strandskyddet ska stå i proportion till fastighetsägarnas enskilda intresse. Med hänsyn till rådande omständigheter inom planområdet bedöms upphävande vara förenligt med proportionalitetsprincipen i MB 7:25.

Bedömningen är således att det föreligger särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Det som kvarstår för att kunna upphäva strandskyddet i enlighet med PBL 4:17 är att intresset för den markanvändning planen föreskriver ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Ett plangenomförande innebär att arrendetomterna kan fastighetsbildas genom avstyckning från Hammarnäs 7:11. Planen möjliggör att mer ändamålsenlig bebyggelse kan uppföras. De uppställda rekvisiten i PBL 4:17 bedöms därmed vara uppfyllda. Av den anledningen har det införts en bestämmelse på plankartan om att strandskyddet är upphävt inom berörda delar av kvartersmark, vägmark och inom allmän platsmark för natur med egenskapen infart. Strandskyddet kommer vid ett genomförande att fortsättningsvis gälla inom all övrig allmän platsmark för natur.

Förutsättningar

Natur

Befintlig bebyggelse, mark och vegetation

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med äldre fritidshusbebyggelse och tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsen är allt som oftast tidstypisk för 1960- och 1970-talet. Antalet bostadsarrendetomter uppgår till 71 stycken. Standarden för fritidshusen varierar kraftigt. Vissa hus är i gott skick och flitigt använda. Andra fritidshus ger ett intryck av att vara i behov av renovering. Storleken på fritidshusen varierar även den. Mot Drommen har några fastigheter sedan tidigare styckats av från Hammarnäs 7:11. Terrängen är i stora delar av planområdet brant. Enbart sommarvägar finns. Vegetationen präglas av barrträd och ett risartat markskikt.



Bild 1. Visar typisk vegetation i planområdet

Natur- och kulturvärden

En naturvärdesinventering har utförts under sommaren år 2018 av Ansjö Skog och Markkonsult AB. Inventeringen i sin helhet bifogas planhandlingarna. Av utredningen framgår att en stor del av utredningsområdet är påverkat av människan. Utredningsområdet består till största del av skogs- och myrmark. Skogen karaktäriseras av fjällbarkskog med inslag av löv. Skogen är generellt påverkad av den pågående markanvändningen för fritidshusändamål.

Alldeles söder om Storån finns ett mindre område som utgörs av översvämningsskog som domineras av löv. Söder om detta område finns ett elljusspår. Norr om elljusspåret finns ett område av skog och myrmark som är mindre påverkad av markanvändningen för fritidshusändamål. Området ingår dock i ett generellt fritidsområde där spår efter vedhuggning och slitage av naturen kan ses. Myrmarken är påverkad av terrängkörning både utmed elljusspåret och längs med kraftledningen.

Av inventeringen framgår att de två fjällbäckarna och myrmarken är väsentliga för områdets hydrologi och områdets karaktär. Vidare framgår att de två fjällbäckarna och myrmarkerna avvattnas i Storån-Dammån vilket föranleder att de är extra känsliga för yttre påverkan. Verksamhet eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka de utpekade värdena i Storån-Dammån erfordrar tillstånd i enlighet med MB 7:28 a.

I inventeringen rekommenderas att vattendragen, myrmarken, skyddszon mot Natura 2000-området och delar av skogsmarken mot Storån regleras som allmän platsmark för natur. Enligt inventeringen bedöms det vara en skälig avvägning mellan exploatering och bevarande av de

naturvärden som är positiva för den biologiska mångfalden inom utbredningsområdet.

Enligt Fornsök – Riksantikvarieämbetet finns en fornlämning, RAÅ Hallen 365, i den norra delen av planområdet på den nordvästra sidan av länsväg 630. Fornlämningen ligger i anslutning till elljusspåret och till befintliga fritidshus. I detaljplanen är marken i berörd del reglerad som allmän platsmark för natur/led. Det är dock så att fornlämnings avgränsning idag inte är känd, vilket innebär att den kan sträcka sig inom område för kvartersmark. Enligt kulturmiljölagen (1988:950) (KML) 2:6 är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Arbeten som berör fornlämningar kräver tillstånd från länsstyrelsen. Det innebär att allt arbete i fornlämnings närområde kan komma att kräva att arkeologiska åtgärder görs i form av en arkeologisk undersökning för att fastställa fornlämnings utbredning. Det behöver därmed samråd med länsstyrelsen om behovet av arkeologisk undersökning i enlighet med bestämmelse i KML 2:10-15 §§ innan ny bebyggelse kan uppföras inom berörd del av planområdet. Bild 2 visar område som kan tänkas beröras av fornlämnings.



Bild 2. Visar outhägrad avgränsning av fornlämning RAÅ Hallen 365

Vägar

Bebyggelsen söder om länsväg 630 angörs via olika grusvägar. De flesta av dessa vägar har en sådan standard att de inte fungerar att använda under vintertid. Vägglutningen är brant, framförallt för de östra vägarna.

Vissa arrendetomter nås enbart till fots eller via terrängfordon. Gångstråk illustreras på illustrationskartan. En del av de boende har parkeringsplats vid länsvägen. Det är inte möjligt att bygga om vägarna till vintervägar utan väsentliga ingrepp i naturen görs. Att anlägga vintervägar i området hade även medfört stora kostnader och förändra områdets karaktär väsentligt. Det skulle även vara svårt anpassa

vägområdet till befintlig bebyggelse. Troligtvis skulle ett flertal byggnader behöva rivras för en sådan ny väg.

Vägstandarden har dock varit i någorlunda likadant skick ända sedan området bebyggdes för 50 år sedan och nuvarande lösning har fungerat för området. Bedömningen är därmed den nuvarande lösningen ska kunna fortsätta användas och att inga nya vägsträckningar planläggs. Planen möjliggör dock att själva vägområdet kan breddas så att standarden kan förbättras där så är möjligt.



Bild 3. En av vägarna i planområdet. I planförslaget regleras marken som allmän platsmark för gata

Dagvatten

Dagvattnet omhändertas i dagsläget lokalt på arrendetomterna och i skogsmarken. Vattnet infiltreras sedan ned i marken eller förs till bäckarna. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör inga nya fastigheter utöver att befintliga arrendetomter kan fastighetsbildas. Av den anledningen bedöms befintlig dagvattenhantering kunna användas vid ett genomförande av planförslaget. Viss ökning av dagvattenmängderna kan ske vid ett genomförande med hänsyn till att det blir möjligt att ha mer bebyggelse jämfört med befintligt. Ökningen bedöms dock vara ytterst marginell. Med hänsyn till detta är bedömningen att en särskild dagvattenutredning inte är nödvändig.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Tyréns AB, 2018-12-04. Jorden i området bedöms generellt bestå av morän med inslag av grus, sand och silt samt block och sten. I markytan finns det även block och sten. Moränen överlagras ställvis av torv eller silt. Moränen bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och 3, något till måttligt tjällyftande. Silten tillhör tjälfarlighetsklass 4, mycket tjällyftande.

Berggrunden består enligt SGU:s berggrundskarta av sur vulkanisk eller subvulkanisk bergart i öster och kvartsarenit, lerskiffer, konglomerat och metamorfa ekvivalenter i väster.

I den geotekniska undersökningen rekommenderas följande. Stabiliteten i området bedöms som tillfredsställande om grundläggning för eventuella tillbyggnader eller nya byggnader sker på morän och på avstånd från branta slänter. Mulljord, torv och silt bör avlägsnas innan grundläggning av eventuella tillbyggnader eller nya byggnader påbörjas för att undvika risk för sättningar. Silt är flytbenäget i kontakt med vatten vilket bör beaktas vid schaktarbeten under nederbörd- och snösmältningsperioder samt under grundvattenytan. Siltjorden är mycket tjärfarlig vilket bör beaktas vid dimensionering av hårdgjorda ytor och lyftningskänsliga ytor som exempelvis garageuppfarter, uteplatser och entréer bör skyddas mot tjälnedträngning med hjälp av frostskyddsisolering.

Natur- och kulturmiljö Området karakteriseras av fritidshusbebyggelse i skogsnära läge. Naturmiljön utgörs av granbevuxen skogsmark som är typisk i de låglänta delarna av ett fjällområde. På olika ställen finns det stenrös som öppnar upp.



Bild 4. Ett av fritidshusen i området

Service I Hallen, cirka tre mil öster om planområdet finns bland annat dagligvaruhandel, bensinstation och skola. I Bydalen/Hovde finns restaurang och en mindre livsmedelsbutik.

Kollektivtrafik Buss 162 trafikerar sträckan Östersund-Höglekardalen dagligen.

Friytor och rekreation Planområdet angränsar till skidnedfarterna i Höglekardalen i väster som och Drommen i öster. Flera fritidshus, främst i nordöst, kan nås genom ”ski-in/ski-out”. Skidanläggningen i Hovde och Bydalen finns ett par kilometer nordöst om planområdet. Det finns även närbelägna leder för längdskidåkning. Väster om planområdet finns en skoterled med flera förgreningar. Under sommartid kan man gå genom skogen upp mot fjället och vandra. Det finns även goda möjligheter till fiske och svampplockning med mera. Sammanfattningsvis finns det mycket goda möjligheter till närbelägen rekreation i området.

Störningar och risker I samband med att planen genomförs kan störningar från byggarbetsplatserna uppstå. Planområdet är dock sedan tidigare bebyggt och inga nya fastigheter blir möjliga utöver att arrendetomterna kan fastighetsbildas. Eventuella störningar från ny- eller tillbyggnader bedöms som ringa. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker. Trafiken i området väntas inte öka. Inga nya anslutningar mot länsväg 630 möjliggörs. Bebyggelsefritt avstånd mot länsvägen säkerställs med prickad kvartersmark för bostäder där byggnad inte får uppföras. Norr om länsvägen reglerar planförslaget utfartsförbud i flera delar. Anledningen till detta är för att säkerställa att inga nya infarter mot länsvägen inrättas. Vid ett genomförande kommer således befintlig infart/utfart nyttjas.

Det bedöms inte föreligga någon risk att angivna riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids. Av den anledningen har ingen särskild bullerutredning gjorts.

Planförslaget

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget möjliggör att ny bebyggelse kan kompletteras i området. Alla arrendetomter utom en planläggs med enbart bostäder som tillåten användning. Med hänsyn till områdets karaktär kommer sannolikt användning för fritidshusändamål vara det mest vanliga även i framtiden. I en detaljplan går det dock inte att reglera huruvida byggnader ska användas för permanent- eller fritidshusboende. Samtliga arrendetomter är bebyggda. Detaljplanen hindrar inte att befintlig bebyggelse rivs ned och ny bebyggelse uppförs, så länge denna är i överensstämmelse med detaljplanen. Detsamma gäller för tillbyggnader. Vid ett genomförande av planförslaget kommer det även vara möjligt att uppföra komplementbyggnader såsom förråd och garage.

Planområdets gestaltning

Planförslaget är relativt öppen avseende hur gestaltning regleras. Anledning till detta är för att reglera marken så att befintlig bebyggelse inte blir planstridig vid ett lagakraftvinnande. Viss röd tråd går dock att finna inom planområdet avseende utnyttjandegrad och höjd på bebyggelsen, mer om detta redovisas under avsnittet om planbestämmelser. Även om detaljplanen inte reglerar all typ av utformning, såsom takvinklar, kan frågan bli aktuell vid bygglovsprövning. I övrigt värnas den öppna strukturen genom att det vid ett genomförande kommer bli förhållandevis stora och öppna fastigheter. Skogen kommer fortsättningsvis vara nära och inrama bebyggelsen.

Planbestämmelser

**Allmän plats
(användning)**

Stora delar av planområdet regleras av allmän plats för natur med enskilt huvudmannaskap, se bestämmelsen **NATUR₁** på plankartan. På så vis säkerställer planen att det finns naturområden som kan nyttjas av boende och allmänheten. I den nordöstra delen av planområdet har passage av naturmark utlagts för att möjliggöra viss "ski-in/ski-out".

Intentionen med den allmänna platsmarken är även att denna skapar en buffertzoon mot utpekade värden i naturvärdesinventeringen, såsom skydd mot fjällbäckarna och där det finns vissa skogliga värden. Den allmänna platsmarken säkerställer även att fri passage finns till fjällbäckarna. Bäckarna är en viktig tillgång för området både för besökare och boende.

I vissa delar inom området är marken ianspråktagen genom bebyggelse för enskilt ändamål utmed bäckarna. Där har den allmänna platsmarken för natur förlagts så nära bebyggelsen som möjligt – så att bäcken inte ingår i den nybildade fastigheten då arrendetomten fastighetsbildas.



Bild 2. En av fjällbäckarna i området. I planförslaget regleras mark i anslutning till bäckarna som allmän platsmark för natur med hänsyn till buffertzoon och fri passage

För att hålla ihop planområdet på ett önskat sätt ingår även länsväg 630 i planförslaget, se användning **VÄG₁** på plankartan. Vägområdet har definierats genom att slänter, vägdiken m.m. har studerats. Trafikverket är väghållare.

På södra och östra sidan av länsvägen finns vägar till arrendetomterna. Dessa vägar planläggs som allmän platsmark för gata med enskilt

huvudmannaskap, se bestämmelsen **GATA₁** på plankartan. Vägområdet har anpassats utifrån befintliga förhållanden. Parkering inom område för **GATA₁** inryms i användningen. Det innebär att parkering, i mån av plats, kan ske längs med lokalgatorna.

Utmed länsvägen finns två parkeringsfickor som används av allmänheten. Från dessa parkeringsfickor kan besökare nå Storån via passage av allmän platsmark för natur. Parkeringsfickorna planläggs som allmän platsmark för parkering med enskilt huvudmannaskap, se bestämmelse **P-PLATS₁** på plankartan. På så vis kan dessa fortsättningsvis nyttjas vid ett genomförande av planförslaget.

Allmän plats (egenskap) I delar av allmän platsmark för natur finns det egenskapsbestämmelser.

Från allmän platsmark för väg eller gata finns egenskapsbestämmelse för **infart** över allmän platsmark för natur. Bestämmelsen har införts för att säkerställa åtkomst till tomterna där det inte är lämpligt att planlägga marken som allmän platsmark för gata. Med det menas att dessa infartsvägar inte är lämpliga att planläggas som gata eftersom de inte avses ingå i en större gemensamhetsanläggning. Det beror på att dessa infartsvägar enbart är till för en eller ett par fastigheters behov. Hur planen avses genomföras redovisas under fastighetsrättsliga frågor.

Det finns ett område som har egenskapen **led**. På den norra/västra sidan om länsvägen finns ett elljusspår som bestämmelsen omfattar. På så vis säkerställs att den pågående användningen får fortgå vid ett genomförande.

Kvartersmark (användning)

Inom planområdet är merparten av kvartersmarken reglerad som kvartersmark enbart för bostadsändamål, se användningen **B** på plankartan.

Gränserna för kvartersmarken har anpassats utifrån pågående användning av marken och terrängförutsättningarna. Kvartersmarken har även anpassats utifrån strandskyddade områden och utpekade värden i naturvärdesinventeringen. Det innebär att kvartersmark inte har utlagts där det riskerar att naturvärden och allmänhetens tillgång till fjällbäckarna ianspråkts. Intentionen har varit att den utlagda kvartersmarken för bostadsändamål avseende befintliga arrendetomter ska vara av likartad storlek. Nordväst om länsväg 630 mot Storån finns dock tre arrendetomter där kvartersmarken är av mindre omfattning än övriga. Anledningen till detta beror på olika faktorer. Aktuellt område är inom strandskyddsområde från fjällbäckarna och i delar inom Storåns strandskyddsområde. Av naturvärdesinventeringen framgår även betydelsen av en skyddszon mot Natura 2000-området och att befintliga myrmarker som tillför vatten till Storån-Dammån bör skyddas. Med

hänsyn till dessa faktorer har kvartersmarken för bostäder i den delen en mindre omfattning än de delar som inte är i samma känsliga läge.

Fastigheterna Hammarnäs 7:13, 7:35, 7:138 och 7:139 planläggs även de som kvartersmark för bostadsändamål. Användningen överensstämmer med den pågående markanvändningen.

En av arrendetomterna, Fjällgården, tillåts ha en vidare användning än de övriga. Det beror på att Fjällgården idag används som samlingslokal och tillfällig vistelse. Detaljplanen tillåter att användningen kan fortgå samt att användning för bostäder tillåts, se användningen **OC₁B** på plankartan.

På den östra sidan av länsvägen finns områden för parkering som nyttjas av boende i området. Berörda områden planläggs som kvartersmark för parkering, se användningen **P** på plankartan.

För områdets funktion finns det område för tekniska anläggningar såsom pumpstationer, se användningen **E** och transformatorstation, se användningen **E₂** på plankartan.

I den norra delen av planområdet finns område för vattenreservoar, se användningen **E₁** på plankartan. Området är utpekad i förstudien för VA. Planförslaget möjliggör således att en vattenreservoar kan inrättas inom aktuellt område.

I anslutning till det större området för kvartersmark för parkering finns ett område som idag används för avfallshantering. I planförslaget har detta område planlagts som avfallshanteringsplats, se användningen **E₃** på plankartan. I framtiden är det möjligt att en större byggnad för avfallshantering uppförs än den som finns idag. Kvartersmarken har anpassats utifrån denna möjlighet.

**Kvartersmark
(egenskaps-
bestämmelser)**

Inom områden för kvartersmark finns egenskapsbestämmelser. Bestämmelserna styr den minsta fastighetsstorleken, antalet lägenheter, placering, utformning och omfattningen av bebyggelsen. Motivering och förklaring till bestämmelserna redovisas här nedan.

**Kvartersmark
(utnyttjandegrad)**

Bestämmelsen e₁ återfinns på samtliga arrendetomterna utom en som vid ett genomförande av planförslaget kan fastighetsbildas. Bestämmelsen anger att högsta utnyttjandegrad per fastighet är 190 m² – varav huvudbyggnad högst får utgöra 150 m². Det innebär att den totala byggnadsarean på fastigheten är 190 m², men att bestämmelsen inskränker på hur stor yta huvudbyggnaden får uppta. Planförslaget innehåller ingen begränsning avseende hur stor komplementbyggnaden får vara. Tillåten storlek för huvudbyggnad är reglerad så att ska vara möjligt att uppföra en byggnad med modern standard.

Bestämmelsen e₂ finns på Hammarnäs 7:13, 7:35, 7:138 och 7:139. Bestämmelsen anger den största totala byggnadsarean per fastighet. Det

specificeras således inte hur stor yta huvudbyggnad eller komplementbyggnad får uppta. Bestämmelsen inrymmer befintlig bebyggelse samtidigt som det finns visst utrymme för tillbyggnad.

Bestämmelsen e₃ finns inom användningen **OC₁B** (Fjällgården) och inom användningen kvartersmark för parkering, se användningen **P** på plankartan. Bestämmelsen relaterar högsta utnyttjandegraden till egenskapsområdet.

Enligt planförslaget är den högsta utnyttjandegraden i byggnadsarea för Fjällgården 250 m². Bestämmelsen delar inte upp hur stor yta huvudbyggnad eller komplementbyggnad får uppta. Bestämmelsen har införts med hänsyn till den pågående markanvändningen för bland annat tillfällig vistelse och lägerverksamhet. Det är en användning som kan förordas att det finns förråd och uthus m.m. Bestämmelsen möjliggör även att befintlig huvudbyggnad kan tillbyggas.

Inom användningen kvartersmark för parkering återfinns bestämmelsen **e₃** på två ställen. Inom det västra området finns idag skotergarage. Planförslaget möjliggör att det blir möjligt att uppföra fler byggnader som är förenlig med användningen parkering, såsom skotergarage. Vid område för avfallshantering, utmed länsväg 630, finns en större yta för parkering. I detta område möjliggör bestämmelsen **e₃** att byggnader som är förenlig med användningen parkering kan uppföras såsom carport/garage. För att kunna uppföra dessa måste slänten mot stugområdet delvis grävas ut. Markreservatet för allmänna underjordiska ledningar förhindrar att nya byggnader uppförs över ledningarna i marken.

**Kvartersmark
(minsta
fastighetsstorlek)**

Bestämmelserna **d₁-d₃** reglerar den minsta fastighetsstorleken.

Bestämmelsen **d₁** som stadgar att den minsta fastighetsstorleken är 1 800 m² är den vanligast förekommande och återfinns i stora delar inom planområdet. Bestämmelsen har införts med hänsyn till att det bedöms vara viktigt med hänsyn till områdets karaktär att planen möjliggör stora fastigheter.

I den norra delen av planområdet, på den nordvästra sidan om länsvägen, finns tre områden med bestämmelsen **d₂**. Bestämmelsen anger att den minsta fastighetsstorleken är 1 400 m². Anledningen till att denna har införts i området och inte **d₁** beror på utpekade värden i naturvärdesinventeringen och reglerna om strandskydd i MB 7 kap.

På den östra sidan av länsvägen finns Hammarnäs 7:13, 7:35, 7:138 och 7:139. På dessa fastigheter finns bestämmelsen **d₃** som anger att den minsta fastighetsstorleken är 1 100 m². Nuvarande fastighetsstorlek inryms i detta.

För samtliga områden som omfattas av **d-bestämmelsen** så blir det inte möjligt att stycka varken befintliga arrendetomter eller fastigheter till flera. Anledningen till detta är för att bibehålla den öppna strukturen som finns idag vid ett genomförande av planen.

**Kvartersmark
(övriga egenskaps-
bestämmelser)**

Bestämmelsen **p₁** reglerar placering av bebyggelse mot fastighetsgräns. Mot fastighetsgräns som vetter mot annat än allmän platsmark för natur, såsom kvartersmark, är det minsta avståndet 4,5 meter. Mot vägmark begränsas avståndet av prickad kvartersmark för bostäder som inte får förses med byggnad. Anledning till att prickmark mot vägmark har utlagts beror på två faktorer. Mot länsvägen säkerställer prickmarken att inga nya byggnader uppförs inom bebyggelsefritt område. Mot gatuvägarna säkerställer prickmarken att en lämplig "förgårdsmark" finns.

Mot fastighetsgräns som vetter mot allmän platsmark är det minsta avståndet 2 meter. Anledningen till att ett kortare avstånd tillåts i den delen beror på att det finns rikligt med natur inom planområdet. Det bedöms därmed inte föreligga risk för att detta skulle påverka den allmänna platsmarkens syfte.

Utformningsbestämmelsen **f₁** reglerar hur hög bebyggelsen får vara. Av bestämmelsen följer att den tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 8 meter och 4,5 meter för komplementbyggnad. Nockhöjden ska enligt bestämmelsen mätas från nedersta våningens golvnivå. Med nedersta våningens golvnivå avses det golv som ligger i anslutning till befintlig marknivå. Om byggnad har källare ska således nockhöjden mätas från golvnivån vid entrén till byggnaden. De flesta byggnaderna inom planområdet har en våning. Bestämmelsen möjliggör dock att bostadshus med vindsvåning blir möjligt att uppföra.

Bestämmelsen **v₁** anger högst två lägenheter per fastighet. Bestämmelsen har införts med hänsyn till områdets karaktär och för att det inte ska bli för hög belastning i området.

Markreservat för allmänna underjordiska ledningar är utlagt i delar av kvartersmark för parkering, se bestämmelsen **u**. Anledningen till detta är för att säkerställa erforderligt utrymme för ledningen.

**Planområde som
upphävs**

I delar mot Storån upphävs gällande plan med hänsyn till att det bedöms vara olämpligt att planlägga marken i direkt anslutning till Natura 2000-området. Del av gällande plan som löper över Drommen upphävs även den. Det saknas skäl att denna del ska ingå. Av den anledningen bedöms det mer lämpligt att upphäva berörd del och att den således utan hinder av genomförandetiden kan planläggas på nytt.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Delar av planområdet har relativt god tillgänglighet, framförallt där det är möjligt att angöra och parkera på den egna tomten. I delar av planområdet är det dock inte möjligt att angöra med bil, utan boende eller besökare får färdas till fots eller med hjälp av terrängfordon. Gångstråk illustreras på illustrationskartan. I dessa delar är således tillgängligheten sämre. Byggnaderna står dock redan och vägarna är anlagda. Det bedöms således skäligt att nuvarande lösning får fortgå vid ett genomförande av planförslaget.

Jämställdhet

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för alla människor som bor och vistas i området. Ambitionen har varit att ta fram en plan som i sin utformning ger möjlighet till att skapa en trygg atmosfär för alla och som är inbjudande att vistas i. Planområdet är sedan tidigare bebyggt, vilket kan bidra till att skapa en trygghetskänsla för människor att röra sig i området vid olika tidpunkter på dygnet.

I planprocessen har alla samma möjlighet att yttra sig.

Barnperspektiv

Sett utifrån ett barnperspektiv erbjuder planområdet goda möjligheter till lek och rekreation för barn. Här finns som tidigare nämnts bland annat utförsäkning och längdskidåkning nära till hands.

Gator och trafik

Allmänna vägar

Planområdet angörs från länsväg 630 som löper genom planområdet. Angöring med fordon till tomten sker antingen via allmän platsmark för gata eller inom egenskap för infart på allmän platsmark för natur.

Bil- och kollektivtrafik

Ett genomförande av planen förväntas inte ge upphov till någon ökad biltrafik. Det beror på att planen inte möjliggör att några nya fastigheter kan bildas utöver de befintliga bostadsarrändena. Några nya utfarter mot länsvägen planeras inte heller. Den nuvarande situationen bedöms därmed inte förändras.

Gång- och cykeltrafik

Någon gång- och cykelväg finns inte inom planområdet. Det är dock möjligt att promenera utmed vägarna vid bebyggelsen. Likaså är det möjligt, där terrängförutsättningarna tillåter, att promenera i skogen.

Parkering och utfarter

Det finns områden för parkering som stugföreningen förvaltar på södra sidan av länsvägen. Dessa kommer vara kvar fortsättningsvis. Vissa arrendatorer nyttjar dessa parkeringar idag och färdas sedan till tomten genom att använda terrängfordon eller till fots. Möjliga gångstråk illustreras på illustrationskartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, men kommer inom en snar framtid ligga inom det. Arbetet med att ansluta planområdet har påbörjats och en förstudie av VA-dragningen har tagits fram parallellt med framtagandet av planhandlingarna. Intentionen är att VA-ledningarna ska vara nedgrävda i planområdet våren år 2020. De nya fastigheterna ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

El och uppvärmning

Stora delar av planområdet är anslutet till Jämtkrafts elnät. Ett par tomter saknar dock i dagsläget elförsörjning. Ny bebyggelse kan dock anslutas till elnätet. Bebyggelsen värms upp individuellt.

Teleledning och bredband

Bredband finns i Höglekardalen. Mobiltelefoni används inom planområdet idag.

Avfallshantering

Nuvarande lösning med avfallshanteringsplats vid länsvägen kommer att fortsättningsvis gälla vid ett genomförande av planen.

Räddningstjänst

Insatstiden till planområdet är över 30 minuter från Hallens räddningskår. De delar av planområdet som är allra brantast kan inte nås av räddningstjänsten. Det innebär att det finns risk för att dessa byggnader totalförstörs vid brand. Närmaste brandpost ligger i Hallen, brandvattenförsörjning till området får ske med alternativsystem.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

Kommunen har i behovsbedömningen kommit fram till att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att planen inte kommer att miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Motivering och ställningstagande till detta finns i behovsbedömningen som bifogas planförslaget.

Miljömässiga konsekvenser

Mark och vegetation

Den genomförda naturvärdesinventeringen har beaktats och dokumenterade naturvärdesobjekt har till viss del styrts utformningen av planförslaget. Planförslaget har utformats för att bibehålla naturvärden genom att dessa områden planläggs med allmän platsmark, natur. Detta gäller bland annat för området i anslutning till Storån. Föreslagna buffertzoner omkring fjällbäckarna bibehålls generellt men avsteg från denna princip görs i områden där det redan finns en etablerad tomtplats. Vidare berörs mindre delar av skogsområdet med barrblandskog (ID N2 Skog i inventeringen) som i planförslaget planläggs med kvartersmark för bostäder. Även här utgörs dokumenterat naturvärde av etablerade tomtplatser med befintlig bebyggelse. Dessa tomtplatser erhåller inte någon vägförbindelser eller väsentligt utökad yta vilket bedöms medföra att påverkan på naturvärdet, barrblandskog, bedöms som ringa. Planförslaget bedöms vara en skälig avvägning mellan exploatering och bevarande av naturmiljön och naturvärdena i området.

Ett genomförande av planen möjliggör inte att nya fastigheter kan bildas utöver befintliga arrendetomterna. Planlagda vägar ligger i sitt nuvarande läge. Om vägarna breddas innebär det dock vissa ingrepp i naturmiljön. I samband med att ledningar för det kommunala vatten- och avlopps nätet anläggs i området kommer marken i berörda delar grävas ut och fyllas med massor. Vid uppförande av ny bebyggelse på de möjliga fastigheterna är det troligt att viss schakt och fyll av massor kommer att göras i samband med byggnationen.

Kommunen bedömer att planförslaget sammantaget medför måttliga konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området.

Vatten

Planen bedöms inte påverka gällande miljö kvalitetsnormer. Detta förutsätter att anläggande av vatten- och avloppsledningar, i anslutning till bäcken i östra delen av planområdet, utförs på ett sådant sätt att påtaglig grumling och erosion inte uppstår och förs vidare till Storån-Dammån. För att Storån-Dammån ska kunna nå god ekologisk status förordas enligt VISS åtgärder för detta ändamål. När reningsverket i Bydalen är anlagt kommer detta att bidra till att statusen i Storån-Dammån förbättras.

Dagvatten

Vid ett genomförande av planförslaget kommer befintlig dagvattenhantering att fortsätta med lokalt omhändertagande på tomt- och naturmark.

Bebyggelse och kulturmiljö

Intentionen är att bebyggelsestrukturen ska bestå vid ett plangenomförande. Det som karakteriserar området idag är låglänta fritidshus i skogsnära läge där det i flera fall är långt till grannen. Med hänsyn till detta har, som tidigare nämnts, den minsta fastighetsstorleken anpassats så att detta kan bevaras. Det är troligt att ny bebyggelse kommer att ha en mer modern standard och uttryck än de befintliga husen. Det bedöms dock inte som att detta negativt kommer att påverka kulturmiljön, utan att det ger snarare möjlighet att området fortsättningsvis kan användas i framtiden.

Störningar och risker

Ett genomförande av planförslaget väntas inte ge upphov till några ökade risker eller störningar gentemot dagens situation. För att värna om trafiksäkerheten tillåts inga nya utfarter mot länsvägen.

I samband med att ny bebyggelse uppförs kan temporära störningar uppstå, dessa bedöms dock som ringa.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

- Planen är förenlig med översiktsplanen för Åre kommun. Området är sedan tidigare ianspråktaget genom befintlig bebyggelse. Ett genomförande av planförslaget innebär att befintliga bostadsarrändan kan styckas av till egna fastigheter. Det innebär även en ökad byggrätt gentemot gällande plan från år 1964. Genomförda utredningar som ligger till underlag för planen, visar att ett plangenomförande inte medför några väsentliga konsekvenser för miljön och människors hälsa. Planförslaget kan dock medföra viss påverkan på omgivningen, men möjligheten att kunna utveckla området bedöms överväga detta. Ett genomförande av planen bedöms inte negativt påverka kulturmiljön eller landskapsbilden i området. Ett genomförande av planen medför måttliga konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: Kvartal 1 2019
- Granskning: Kvartal 2 2019
- Antagande: Kvartal 2-3 2019
- Laga kraft: Kvartal 3 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år och börjar löpa år 2021-04-17.

Anledningen till att genomförandetiden börjar löpa vid ett speciellt datum är så att det ska vara möjligt dela in Hammarnäs 7:11 i nya fastigheter vid laga kraft. Det innebär att det ska vara möjligt att fastighetsbilda arrendetomterna om planen skulle vinna laga kraft innan detta datum. Det blir däremot inte möjligt att få bygglov innan genomförandetiden träder i kraft. Avsikten med denna lösning är att de nya fastigheterna ska kunna belånas inför kommande anslutningsavgift. Ny bebyggelse bör dock inte, men hänsyn till Storån-Dammån, uppföras förrän reningsverket i Bydalen är på plats. Eftersom PBL 4:14 1 p inte är tillämplig i fall då kommunen är huvudman saknas annan lämplig lösning. Om reningsverket färdigställs innan dess genomförandetiden börjar löpa kan kommunen ändra planen så att genomförandetiden börjar löpa direkt. Detta torde kunna ske utan hinder av PBL 4:39.

Ansvarsfördelning

Detaljplaneläggning

Åre kommun och planenheten upprättar kompletta planhandlingar och svarar för planens formella handläggning enligt PBL. Åtagandet inbegriper de arbetsinsatser som krävs för att upprätta planförslaget, fram till att detaljplanen antas och vinner laga kraft, inklusive dokumentation och arkivering.

Vägar

Väg finns på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Kvartersmark för parkering som förvaltas av stugföreningen finns på södra sidan av länsvägen. Parkeringarna strax norr om länsvägen är allmän platsmark. Vägarna inom stugområdet kommer att upplåtas till en eller flera gemensamhetsanläggningar och förvaltas av en samfällighetsförening. Mer om detta redovisas under kapitlet fastighetsrättsliga frågor.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet när det är på plats i området.

Dagvatten

Dagvatten kommer att hanteras på samma sätt som idag med lokalt omhändertagande på tomtmark och på naturmark. Både under och efter byggnation ska det säkerhetsställas av fastighetsägarna att sediment hanteras inom planområdet och inte tillåts ledas vidare till Storån-Dammån. Fastighetsägarna är ansvariga, att vid behov, vidta och utföra åtgärder för att förhindra slamströmmar som kan sprida sig vidare ner till Storån-Dammån. Kommunen, i rollen av tillsynsmyndighet, ansvarar för att nödvändiga åtgärder vidtas vid behov.

Om dagvattenåtgärder behöver vidtas ska detta ske i samråd med kommunen.

EI

Jämkrafts elnät finns i området. Fastighetsägarna ansvarar för att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

Luftburna lågspänningsledningar inom planområdet ligger i stora delar på allmän platsmark för natur. Undantagsvis finns ledningarna på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap får enligt PBL 4:7 förekomma om det föreligger särskilda skäl. Särskilt skäl som anges är att det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap i området och att fortsätta med enskilt huvudmannaskap underlättar enhetlig förvaltning av området.

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde, men kommer att inom en snar framtid göra det. Kommunen kommer då vara huvudman för vatten- och avloppsledningar.

Trafikverket är väghållare för länsvägen och för parkering på allmän platsmark.

Elljusspåret förvaltas av spårhållaren.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören har inte bedömts som nödvändigt att upprätta.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägare och exploatören för att säkerställa kostnader, utförande och rättigheter.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören som reglerar kostnaden för upprättandet av planhandlingarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När planen vunnit laga kraft kan exploitören ansöka om lantmåteriförrättningar för att bilda fastigheter enligt planen. Planen möjliggör att 71 fastigheter kan bildas genom avstyckning från Hammarnäs 7:11. Planen möjliggör även att Hammarnäs 7:138 kan tillföra mark från 7:11 genom fastighetsreglering.

All naturmark inom hela planen och område för avfallshanteringsplats kan lämpligen utgöra en egen gemensamhetsanläggning (ga) för samtliga fastigheter inom planområdet med förvaltning av ny samfällighetsförening. Planen innehåller förhållandevis mycket naturmark. Anledningen till detta är för att hålla ihop planområdet och säkerställa att den öppna strukturen bibehålls.

Intentionen är att gatumarken inom planområdet ska ingå i olika ga:n för vägändamål. Alla gatumark kan även ingå i en och samma ga. Om samtlig gatumark ingår i en och samma ga kan denna ingå i samma ga som för naturmarken och område för avfallshanteringsplats. Om flera ga:n bildas för vägändamål kan det ändå vara lämpligt att en och samma samfällighetsförening förvaltar dessa liksom naturmark och avfallsantering. På så sätt skulle enhetlig förvaltning kunna uppnås.

Kvartersmark för parkering inom planen kan utgöra en eller flera ga:n för parkeringsändamål med förvaltning av samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i ga:n kan då vara dem som nyttjar parkeringen idag. I vissa delar kan delägarförvaltning bli aktuell. Där kvartersmark för parkering enbart är till för en fastighets behov kan servitut för detta ändamål bildas. Det kan antingen ske genom att officialservitut bildas i samband med bildandet av den nya fastigheten eller att avtalsservitut tecknas mellan ägare till nybildad fastighet och ägare till Hammarnäs 7:11.

Sammanfattningsvis bör det bildas enbart en ny samfällighetsförening som i sin tur förvaltar flera gemensamhetsanläggningar. Denna förening kan även äga restfastigheten Hammarnäs 7:11 när planen genomförs.

På flera ställen i planområdet finns egenskapsbestämmelsen infart på naturmarken. Det bedöms vara det mest lämpliga alternativet då flera infartsvägar enbart betjänar en eller ett par fastigheter. Där bestämmelsen finns så omfattar den område mellan allmän platsmark för väg eller gata och kvartersmark för bostäder. På dessa ställen bör det bildas ett officialservitut för infart/utfart som belastar Hammarnäs 7:11. Alternativt kan avtalsservitut tecknas mellan ägare till nybildad fastighet och ägare till Hammarnäs 7:11.

Gällande plan upphävs i delar vid ett genomförande, vilket innebär att det kommer finnas icke planlagd restmark av Hammarnäs 7:11.

Trafikverket är väghållare för allmän platsmark för väg och parkeringsplats.

Intention är att området för vattenreservoar bildar sin egen fastighet genom avstyckning från Hammarnäs 7:11 och förvärvas av ledningsägaren för vatten- och avlopp. Ledningsägarens disposition av område för vattenreservoar kan även säkerställas med stöd av ledningsrättsupplåtelse.

Elljusspåret kommer vid ett genomförande av planen fortsättningsvis förvaltas av spårhållaren.

Initiativ till lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploitören eller ledningsägaren. Exploitören initierar och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningar i planområdet.

Ledningsrätt och servitut

I planområdet finns avtalsservitut för elledning till förmån för Jämtkraft Elnät AB.

Ledningsägare kan ansöka om upplåtelse av ledningsrätt för sina befintliga eller tillkommande ledningar liksom områden för vattenreservoar, pumpstationer eller nätstationer. Alternativt kan avtal ingås med berörd fastighetsägare.

Det finns officialservitut för vatten- och avloppsledningar inom planområdet till förmån för Hammarnäs 7:13 och 7:139 som belastar 7:11.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Sökande till ny detaljplan, stugföreningen, bekostar planarbetet.

Ägaren av Hammarnäs 7:11 (exploitören) får kostnader för lantmäteriförrättningar för nybildning av fastigheter och bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Ägarna till de nya fastigheterna får kostnader för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Naturvärdesinventering, Ansjö Skog och Markkonsult AB, sommaren år 2018
- Översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns AB, 2018-12-04

**Medverkande
tjänstepersoner**

Planbeskrivningen har upprättats av Tobias Asp, produktionsledare Åre kommun och Arctan AB genom Jon Månsson, samhällsplanerare, Richard Söderlund, miljöingenjör och Sten-Olof Schärdin, lantmätare civ. ing. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret på Åre kommun.