

Planbeskrivning

Antagandehandling



#

Begränsat standardförfarande (PBL 2010:900)

Ändring av detaljplan för ny fritidshusbebyggelse, restaurang och parkering i Hovde, Höglekardalen på fastigheten Hammarnäs 7:2

DNR: PLAN.2024.06

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad av Planavdelningen, Samhällsbyggnadsserviceförvaltningen, Åre kommun

Daniel Fackel
Tf Förvaltningschef
Åre kommun

Moa Möller Norberg
Planarkitekt
Åre kommun

Planbesked: 2024-01-19, dnr: PLAN.2023.26

Påbörjad 2024-05-23

Upprättad 2024-10-15

Samrådhandling 2024-10-16

Laga kraft 2024-02-06

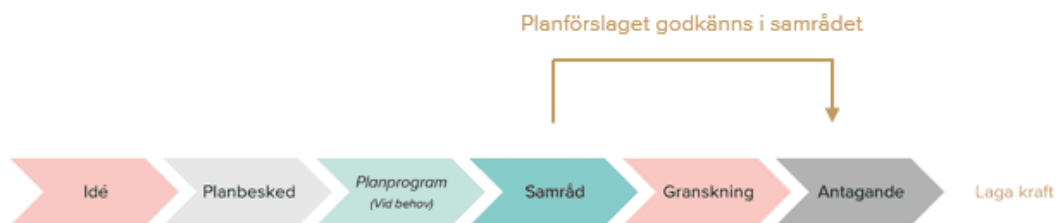
Inledning

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till Planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med begränsat förfarande, se illustration nedan.



Figur 1. Bilden visar de olika stegen planprocessen för ett förenklat standardförfarande.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls vid standardförfarande en granskning, men vid tillämpning av begränsat förfarande kan planförslaget godkännas i samrådet och därefter antas. Ett begränsat förfarande kan användas när ett planförslag berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av förslaget utan detaljplanen kan antas efter samrådet. Samrådet är då det enda tillfället att lämna synpunkter eftersom granskningen uteblir. För att tillämpa ett begränsat förfarande krävs att samtliga i samrådskretsen godkänner planförslaget i samrådet.

Samtliga i samrådskretsen har godkänt planförslaget och förfarandet i samrådet, detaljplanen upprättades därför med ett begränsat standardförfarande. Godkännanden av planförslaget finns sammanfattat i detaljplanens tillhörande granskningsutlåtande.

Planarbetet startade 2024-05-23 (påskrivet plankostnadsavtal) och detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2025. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Frågor kring detaljplaneprocessen besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Moa Möller Norberg, Planarkitekt på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Strategisk samhällsbyggnad på Åre kommun.

Detaljplanens syfte

Planändringen syftar till att justera gällande detaljplans planbestämmelser avseende fastighetsindelning för del av planområdet. Detta för att skapa bättre förutsättningar för genomförande av fritidshusbebyggelse på fastigheten.

Den ursprungliga detaljplanens syfte är:

Syftet med planen är att skapa ny fritidshusbebyggelse på ca 65 tomter och ca 25 lägenhetshus med ca 125 åttabäddslägenheter. Planen medger också att en ny restaurang, eventuellt med hotellrum, får uppföras på ca 720 meter höjd i anslutning till skidnedfart, skidspår och en parkering ca 160 bilar. Härmed skapas en ny attraktiv och lättillgänglig startplats för skidåkning och fjällvandring i ett högt läge. I nedre delen av planområdet föreslås en ny infart till området och en upprustning av husvagnscampingen, nytt servicehus, personalärende samt plats för en ny linbana.

Området planeras så att det omges av skidvägar på västra och östra sidan om bebyggelsen, så att ski – in och ski -out uppnås. Där skidväg korsar bilväg finns utrymme att anlägga planskild korsning med tunnel under väg. En skidtunnel planeras också från skidtorget och ner till Storån där en befintlig knapplift går upp mot Vårdshuset och Dromliften.

Det är av stor vikt för Bydalsfjällens turistområde att antalet turistbäddar ökar. Fler bäddar ger ett nödvändigt underlag för att kunna hävda sig i konkurrensen med andra skidorter.

HUVUDDRAG (FÖR PLANÄNDRINGEN)

Planändringens huvuddrag är att ändra möjligheten att fastighetsreglera området, detta för att göra det möjligt att dela upp fastigheter i fler och därmed skapa bättre möjligheter att tillskapa bebyggelse.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

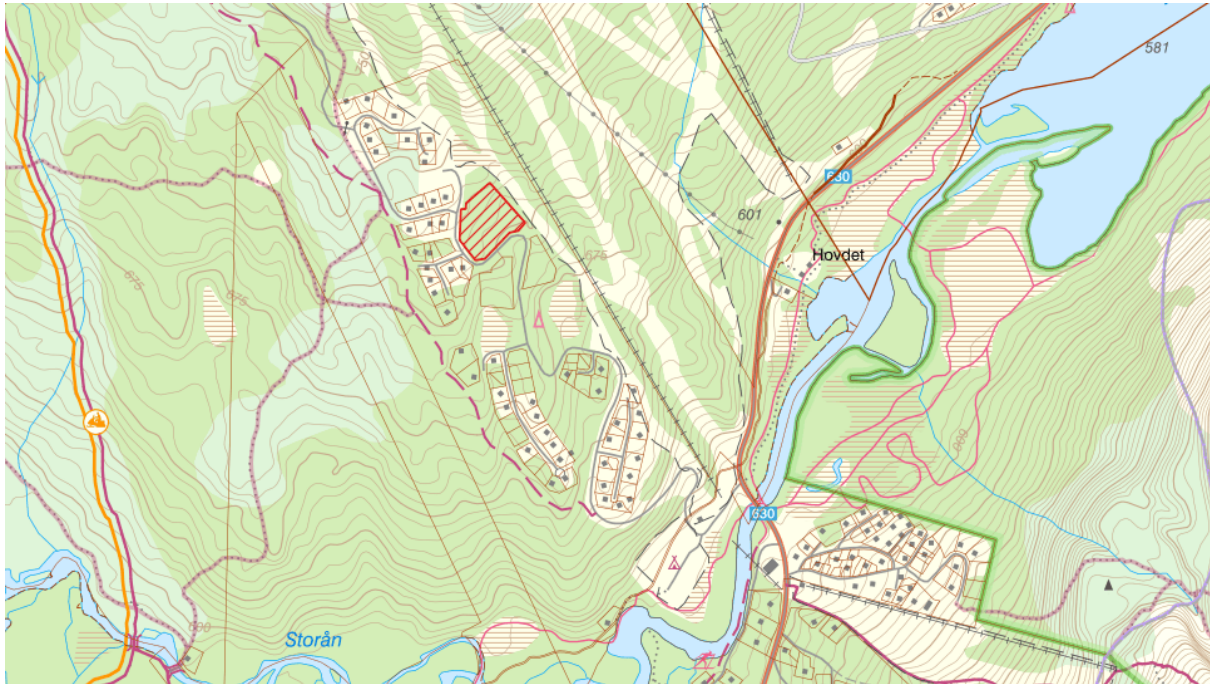
Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglov är:

- Att exploateringsgraden för fastigheten fortsatt är densamma för det totala området men justerats utifrån ändrad fastighetsindelning.
- Beakta placering, lutning och viloplan särskilt vid infart till etapp 3.

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING



Detaljplanen ligger i Hovde, Bydalen och omfattar cirka 1.7 hektar.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastighet	Ägoförhållande
Hammarnäs 7:2	Privat

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet för ändring består idag av naturmark och är inte ianspråktaget utifrån den ursprungliga detaljplanen. Stora delar av den befintliga planen är utbyggd i enlighet med denna medan ett fåtal tomter har outnyttjad byggrätt, däribland den aktuella. Öster om området är planlagt för skidanläggning och i direkt anslutning finns skidbacke och skidlift vilket gör fastigheten till ett ski in – ski out läge och optimalt för besökare.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

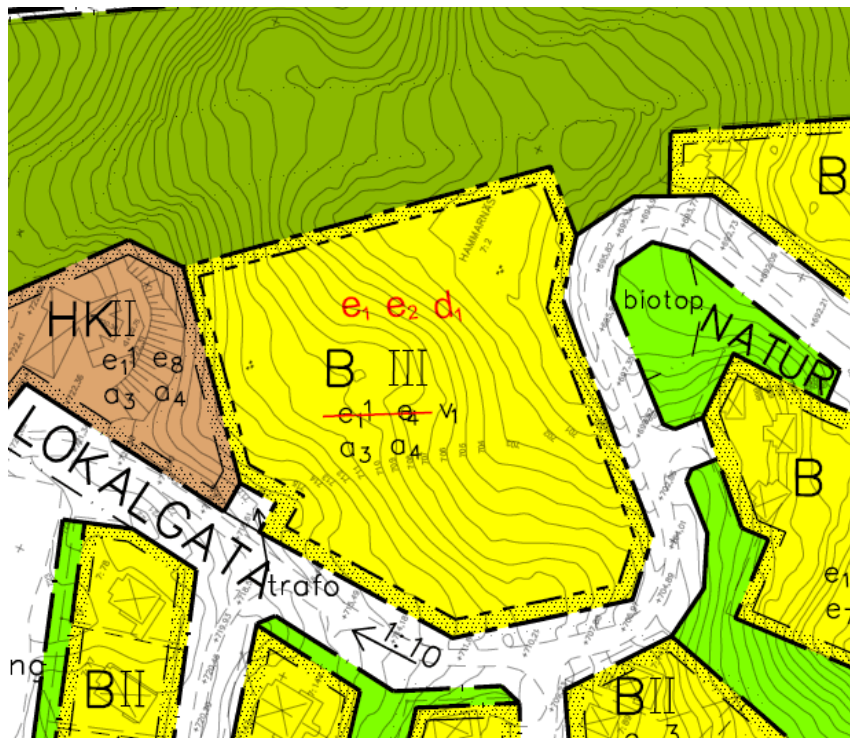
Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

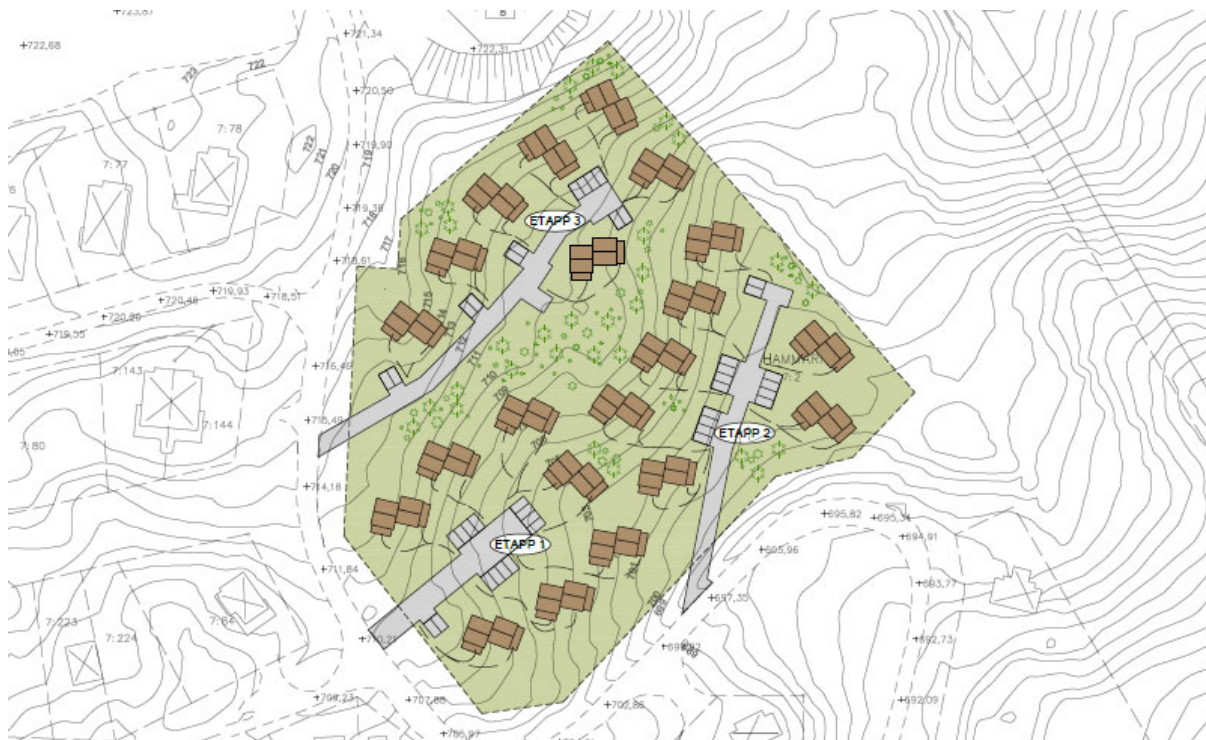
KVARTERSMARK

Fastigheten aktuell inom planändringen är idag planlagd för bostäder och ändringen tillåter att berörda fastigheter delas in i fler tomter än tidigare. Ursprunglig detaljplan begränsade antalet fastigheter till en inom området medan planen efter ändringen medger en reglering upp till tre fastigheter. Den totala byggrätten förblir densamma men planbestämmelserna justeras för att anpassas i samband med möjligheten till tre fastigheter. Totalt ersätts två bestämmelser inom området med nya, den enda som innebär förändring är dock reglering av fastighetsindelningen.



Figur 2. Ändringar i plankartan är markerade i rött. Röda planbestämmelser är tillkommande och de överstrukna tas bort för området.

I samband med ändring av detaljplan har skisserna för planområdet omarbetats något i förhållande till placering av byggnader och infarter. I den nya föreslagna skissen är utplacerat 7 byggnadskroppar på respektive fastighet med varsin infart till respektive etapp, med parkering utförd längs med infarten. Infart till etapp 2 behöver särskilt beaktas i efterföljande skeden att infarten uppfyller krav på 8% lutning och tillgodoser ett vilplan i korsningsläget där två mötande bilar får plats. Ett annat alternativ för infart är att nyttja samma infart som till den gröna etappen i kartan, förlänga vägen in i nästa etapp och på så vis få en väg med jämnare lutning. Planen möjliggör för bägge alternativen och kraven på lutning och tillgänglighet uppfylls får studeras mer detaljerat i ett bygglovsskede. Under avsnitt konsekvenser> fastighetsindelning och rättigheter beskrivs mer kring ett eventuellt bildande av servitut för gemensam infart bör beaktas i en lantmäteriförrättning.



Figur 3. Illustrationskarta som visar ny skiss för området. Exploateringsgraden förblir samma inom området som i ursprunglig detaljplan. Fördelningen av byggnader och infarter föreslås förändras i samband med att avstyckning till tre fastigheter möjliggörs.

MOTIV PLANÄNDRING

Motivering till varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan (Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8 2 kap. 15 §)

Sedan upprättandet av den ursprungliga detaljplanen har förutsättningar förändrats utifrån marknadsläge samt nya restriktioner i bildandet av bostadsrättsföreningar. De förändrade förutsättningar skapar utmaningar att bebygga hela området som en bostadsrättsförening och det finns därför behov av att dela upp fastigheten i flera samt bygga i etapper. Ändringen är väsentlig för att denna del av detaljplanen ska kunna bebyggas. Det är endast planbestämmelsen om fastighetsindelning som begränsar möjligheterna att genomföra byggnationen. Kommunen bedömer att ändringen ryms inom det ursprungliga syftet och ligger inom det geografiska området, därför anses en planändring lämplig.



Figur 4. Område med röda linjer avser området aktuellt för planändring.

BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER I SAMBAND MED ATT DEL AV PLANEN ERSÄTTS

Bestämmelserna nedan stryks från området som omfattas om ändring men finns fortsatt kvar i den ordinarie plankartan på fler ställen, de är därför inte upphävda i sin helhet utan endast för det aktuella området.

e₁ – Reglerar högst en fastighet.

e₄ - Lägenhetshus med högst 6000m² (BTA), dock högst 2500 m² (BYA) per tomt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERING AV ALLMÄN PLATSMARK

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

REGLERING AV KVARTERSMARK

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Fastighetsstorlek

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 4500m²

Motiv: Minsta fastighetsstorleken regleras med syfte att reglera antalet fastigheter till maximalt 3.

Exploateringsgraden regleras per fastighet och för att säkerställa att exploateringen inte överstiger det som i ursprunglig plan bedömts lämpligt, regleras fastighetsstorleken för att säkerställa att det inte blir fler än 3 fastigheter.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största bruttoarea är 2000m² per fastighet.

Motiv: Reglerar utnyttjandegraden på fastigheten för att det totala området inte ska överstiga 6000m² BTA. Fördelningen per fastighet säkerställer också en gestaltningsmässigt fördelaktig fördelning av byggnader.

e₂ – Största byggnadsarea är 835m² per fastighet.

Motiv: Reglerar utnyttjandegraden på fastigheten för att det totala området inte ska överstiga 2000m² BYA. Fördelningen per fastighet säkerställer också en gestaltningsmässigt fördelaktig fördelning av byggnader.

BEFINTLIGA PLANBESTÄMMELSER SOM DIGITALISERATS I SAMBAND MED ÄNDRING

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

B₁ - Användningen är angiven som bostäder.

Motiv: Bestämmelsen har inte tolkats på grund av ändring av detaljplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Byggnaders användning

s₁ - Byggnaders användning är angiven som Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal.

Motiv: Bestämmelsen har inte tolkats på grund av ändring av detaljplan.

Höjd på byggnadsverk

3 - Högsta antal våningar är angiven som 3.

Motiv: Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.

Upphävande av strandskydd

a₁ - Upphävande av strandskydd är angivet som område i övre delen inom vilket strandskyddet mot bäckar och göl upphävs.

Motiv: Bestämmelsen har inte tolkats på grund av ändring av detaljplan.

och 2 behöver anordnas för att uppfylla krav på lutning och vilplan. För illustration av ändring av detaljplan (figur 3) redovisas en infart för respektive fastighet och då finns inget behov av servitut men om krav på lutning och vilplan inte uppfylls genom detta alternativ, kan en gemensam infart vara ett alternativ.

Av vikt för samtliga infarter är att lutningen inte överskrider 8% och att vilplan ryms på samma nivå som huvudgatan och rymmer två bilar jämsides. Syftet ska vara att eftersträva tillgängliga och säkra in- och utfarter från området för samtliga delområden. För att uppnå detta finns som beskrivet fler alternativ än det som visas i illustrationskarta (figur 3), exempelvis att etapp 1 och 2 nyttjar en gemensam infart från etapp 1 där marken i dagsläget är jämnare och följer terrängen.

Detaljplanen möjliggör för bägge alternativen så länge erforderlig infart finns till samtliga områden.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för att samtliga erforderliga tekniska frågor löses.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Planen inrymmer ingen allmän platsmark.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp finns framtaget till fastighetsgräns och ska därifrån kopplas på av respektive fastighetsägare. Utbyggnaden av VA är färdigställd till fastighetsgräns, endast påkoppling är kvar och ansvaret ligger på fastighetsägaren. I framtiden syftar kommunen till att lösa in befintligt VA.

BRANDVATTEN

Förutsättningarna för brandvattnet förändras inte genom ändringen av detaljplanen men frågan behöver behandlas. Kommunen arbetar pågående med en vattentjänstplan som förväntas vara klar hösten 2026 där brandvatten är en av frågorna som behandlas.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar planarbetet och ansvarar för genomförande, drift och underhåll. Planändringen bedöms ej belasta kommunen.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatör ansvarar för inrättande, drift och underhåll av erforderliga gemensamhetsanläggningar och/eller samfälligheter. Inga kända samfälligheter finns inom området.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen skall ordna kommunalt VA i Bydalens dalgång, detta syftar också till att lösa in befintligt VA nät men när i tid detta kan ske är ännu inte klart. Verksamhetsområdet för VA i Bydalen kommer att redigeras när anläggande och övertagande är klart i området.

Planområdet syftar till att i framtiden ingå i kommunens verksamhetsområde. Till dess att detta görs är VA nätet fortsatt enskilt.

GATUKOSTNADER

Anslutning till existerande gatunätverk samt ytor för trafik och parkering inom de fastigheter som berörs av planändringen ombesörjs av exploatör.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Det anses inte vara nödvändigt att ta fram ett exploateringsavtal i samband med planändringen eftersom det som reglerades i gällande detaljplan är genomfört gällande VA och vägar och detaljplanen för ändringen avser inte ny exploatering.

TIDPLAN

Samrådsbeslut: 2024-01-19 SBN § 5

Samråd: Oktober/november 2024

Antagande: 2025-01-16 SBN § 5

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen.

UPPLYSNINGAR

Särskilda anvisningar till bygglov:

- Att exploateringsgraden för fastigheten fortsatt är densamma för det totala området men justerats till att gälla respektive fastighet fördelat på tre, detta utifrån ändrad fastighetsindelning.
- Beakta placering, lutning och vilplan för infart, särskilt till etapp 2.

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Lista upp vilka kommunala planeringsdokument som används vid framtagandet av detaljplanen:

- Kommuntäckande översiktsplan (2017)
- Befintlig detaljplan för ny fritidshusbebyggelse, restaurang och parkering i Hovde, Höglekardalen på fastigheten Hammarnäs 7:2 (2321-P10/15)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har inga utredningar tagits fram utöver de som ligger till grund för den ursprungliga planen då de ändringar som föreslås inte medför ytterligare exploatering. Avvägningar och bedömningar i planbeskrivningen har utgått ifrån befintliga öppna data från myndigheter och kommunen.

Planeringsförutsättningar

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISIONSBERÄTTELSE - VISION 2050

Åre kommuns vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla i storslagen fjällmiljö" pekar tillsammans med visionsberättelsen ut riktningen för kommunens mål, styrning, ledning och verksamheternas arbete. Visionsberättelsen består av åtta punkter som syftar till att tydliggöra visionen och baseras på medborgarnas önskemål om en långsiktig utveckling fram till år 2050.

1. Delaktighet
Åre kommun ska göra det möjligt för medborgare att vara delaktiga i och kunna påverka beslut som har betydelse för kommunens utveckling.
2. Jämlikhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för att utjämna ojämlika förutsättningar i bygderna samt identifiera bygdernas möjligheter och stärka dem.
3. Mångfald

Åre kommun ska aktivt arbeta för mångfald bland invånare, inom näringslivet, kulturen och bland fritidsaktiviteter.

4. Hållbarhet

Åre kommun ska aktivt arbeta för hållbar utveckling av miljön, ekonomin och den sociala hållbarheten.

5. Framförhållning

Tillgången av kommunal service i Åre kommun ska gå i takt med tillväxt och inflyttning.

6. Ansvar och riktning

Åre kommun ska ta ansvar, modiga beslut och visa tydlig riktning.

7. Värna och vårda naturen

Åre kommun ska värna och vårda den storslagna naturen. Utveckling behöver ske hållbart. Det ska finnas möjlighet för alla att vistas i naturen.

8. Utveckla med eftertanke

Åre kommun ska utvecklas med eftertanke. Vid nybyggnationer ska kommunen beakta en estetiskt tilltalande utformning, värna kulturmiljöer och ta hänsyn till naturen.

ÖVERSIKTSPLANER

Kommuntäckande översiktsplan (2017)

Planeringsstrategier

I Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017, finns sex övergripande planeringsstrategier som ligger till grund för ställningstaganden kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper.

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

Se utvecklingsmöjligheterna i regionen: Åre kommun har förutsättningar för att skapa arbetsmarknads- och tillväxtregioner både mot Östersund och Trondheim. Genom att skapa en gemensam regional syn på hur kollektivtrafik och infrastruktur ska utvecklas kan vi skapa en god inomregional tillgänglighet. Regionens olika orter ska komplettera varandra – inte konkurrera.

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

Bygga robust: För att undvika naturolyckor och stora framtida kostnader behöver vi satsa på att redan idag skapa robusta samhällsstrukturer. Robusta samhällsstrukturer skapas genom att vi planerar med framförhållning och tar hänsyn till prognoser om framtida förhållanden. Riskbedömningar och åtgärder ska göras med en helhetssyn - enskilda projekt måste sättas in i en helhet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska integreras i planering och byggande. Vid hantering av dagvatten ska naturnära och lokala lösningar väljas.

Se landskapets potential: Genom ett ökat fokus på att anpassa exploateringar och åtgärder till landskapet kan vi synliggöra, nyttja och utveckla landskapet samtidigt som vi bevarar viktiga värden. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelsetradition och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

DETALJPLANER

Området för ursprunglig detaljplan, *Detaljplan för ny fritidshusbebyggelse, restaurang och parkering i Hovde, Höglekardalen (2321-P10/15)* omfattar 54 hektar. Planen medger bostäder i närhet till naturområde och friluftsområde avseende skidanläggning. Del av planen medger också hotell och handelsverksamhet. Planen är till stor del utbyggd i enlighet med detaljplanen.

KOMMUNALA BESLUT

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-01-19 § 5 att prövning genom detaljplan medges och att planärendet godkänns för utskick på samråd.
- Detaljplanen har varit ute på samråd 2024-10-16 till 2024-11-07.
- Beslut om betydande miljöpåverkan togs 2024-11-18 och delgavs via kommunens anslagstavla 2024-11-18 till och med 2024-12-10.
- Beslut om att anta detaljplanen togs i Samhällsbyggnadsnämnden 2025-01-16 § 5

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Planområdet ligger i anslutning till utpekade område till riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Området för riksintresset omfattar delar av Oviksfjällen som genom sin intressanta geologi, de hävdade markerna samt områdets sjö-, myr- och skogskomplex utgör grunderna för riksintresset.

Bebyggelsen i Bydalen, Hovde och Höglekardalen ligger utanför det utpekade området men naturlandskapet runt bebyggelsen omfattas till stor del av riksintresset.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna – Helags, enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset sträcker sig över stora arealer, främst kopplat till fjällvärden och de sjöar och vattendrag som finns där som ger bra förutsättningar för friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Stora delar av Åre kommun är utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet, fjällvärlden enligt 4 kap 2 § MB. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploateringar.

SKYDDADE VATTENDRAG

Området berörs av riksintresse för skyddade vattendrag Storån – Dammån.

NATURA 2000

Storån ligger 1 km söder om planområdet och ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

I gällande detaljplans tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (Sweco, 2009-09-29) beskrivs att:

De naturtyper och arter som finns inom området och som legat till grund för områdesskyddet är följande;

Naturtyper:

- Oligo-mesotrofa sjöar
- Alpina vattendrag med örtrik strandvegetation
- Vattendrag med flytbladsvegetation eller akvatiska mossor

Arter:

- Stensimpa
- Utter

I MKBn beskrivs också att tillstånd krävs för åtgärder som på ett "betydande sätt" kan påverka ett Natura 2000-område (7 kap 28 a § MB). Den verksamhet och de åtgärder som planerades i och med upprättande av

den ursprungliga detaljplanen bedömdes inte medföra någon sådan "betydande" påverkan i och med de skyddsåtgärder som samtidigt planerades. Därmed ansöktes inte om tillstånd vad gäller påverkan på Natura 2000-område.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

För den naturliga vattenförekomsten Dalsjön, som är recipient för dagvatten från planområdet, är den ekologiska statusen måttlig med målsättning att den ska vara god 2029. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god med målsättning att den ska vara god.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

MILJÖ

STRANDSKYDD

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är densamma som för dispens (PBL 4kap 17§).

Strandskyddet är upphävt i befintlig detaljplan för området aktuellt för ändring. Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet och är fortsatt upphävt för området.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Cirka 1 km söder om planområdet ligger vattenskyddsområdet Åre Höglekardalen.

NATURRESERVAT

På södra sidan av Dalsjön ligger naturreservatet Bastudalen lokaliserat.

NATUR

Mark och vegetation



Figur 6. Tv. Bild blickar in i området från väster, i vänstra delen av bilden skymtas iordningställandet av restaurangområdet. Th. Blandad vegetation karaktäriserar området.

Planområdet består idag av naturmark där skogen varierar i ålder och markbeklädnaden varierar mellan sly, ris och stenigare partier. Några partier med äldre träd finns kvar, särskilt i sydöstra delarna av området. I mitten av områden finns öppnare partier med stubbar, lägre lövträd och sly, detta blandat med risbäddad mark. Inga blottade ytor finns kvar från någon tidigare avverkning eller gallring, vegetationen har växt tillbaka längs med marken. Vid platsbesök (2024-07-01) upplevdes som att det inne i området fanns gläntor och att lutningen var som brantast längst norrut samt sydöst i området.

I närhet till vägen väster i området var marken vid platsbesök utjämnade i effekt av ledningsdragning, där var marken blottlagd med jord och stenar.



Figur 8. Bilder visar de utjämnade ytorna. Tv söder om området och blickar upp mot väster. Th bild som visar den västra sidan av området.



Figur 7. Bild visar planområdets norra del och skymtar slänt mot hotellbyggnation.

I utkanten av området i norr och väst fanns större stenar som spår av grävning, antagligen både från iordningställande av byggrätt för restaurangen och som rullat/förlagts i slänten ner i området. Densamma gäller från grävningen i västra delen av området.

Naturvärden

Inga särskilt betydande naturvärden har uppmärksammats.

Vatten

Dagvatten från planområdet har Storån, Dalsjön som recipient. Mindre bäckar finns i närhet till området, exempelvis går en fjällbäck mellan pisten och liften öster om området. Strandskyddet är upphävt i den ursprungliga detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Planområdet aktuellt för ändring omfattar en relativ liten yta och ger en mindre påverkan på ekosystemtjänster. Planändringsområdet är i befintlig plan planlagt för bostäder och därför bedöms prövningen av påverkan redan vara prövad. I ursprunglig plankarta och som fortsatt gäller för resterande del av planområdet, finns planlagt för biotoper – särskild naturhänsyn, trädbestånd och markvegetations ska bevaras. Dessa områden bidrar till ett bevarande av ekosystemtjänster lokalt inom området.

DAGVATTEN



Figur 9. Tv dagvattentrumma kulverterad under vägen vid korsningspunkt. Th bild på en av de utpekade områden för biotop på ursprunglig plankarta, cirka 200 meter söder om planområdet. En samlingspunkt för vatten innan det fortsätter rinna ner till recipienten

I ursprunglig detaljplan beskrivs att naturliga sänkor med myrmark hålls fria från bebyggelse i plankartan och kommer att efter genomförande ansamlas dagvatten. Dagvatten ska enligt detaljplanen först samlas i brunnar för att sedan spridas i terräng och myrmark. Bebyggelsen med dess användning och utnyttjandegrad ska bedömas prövade i detaljplanen och därmed ses också dagvattenhanteringen och beskrivning av genomförande som prövad för den planlagda nyttjandegraden.

I samband med planändringen bedöms dagvattenhanteringen därför ordnad i samband med ursprunglig detaljplan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Visst buller kan förekomma från lokaltrafiken på huvudvägen och blivande restaurang, detta bedöms inte medföra några skadliga bullernivåer. Planändringen medför inga ökade trafikflöden än för den byggrätt som medges i ursprunglig plan. Buller för bostadsbebyggelse bedöms vara utrett i gällande detaljplan.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet bedöms ligga för långt från större vattendrag eller strandlinje för att risk för översvämning ska föreligga. De mindre vattendragen i närheten bedöms inte heller som en risk då området ligger i lutning och avrinningen bör vara hög.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Den ursprungliga detaljplanen är till stor del utbyggd idag och risker för ras, skred och erosion bedöms osannolika på grund av ändringen av detaljplanen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta består det underliggande jordarten av berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av oklassad jordart. Marken bedöms översiktligt ha en medelhög genomsläpplighet och med ett skattat jorddjup till berg på 0–1 meter. Jorddjupet bedöms vara likartat inom den ursprungliga planens område, med mindre områden som har ett högre jorddjup.

Terrängen sluttar mestadels 0–15 % söderut inom planområdet med mindre ytor som sluttar kraftigare, exempelvis slänten söder om byggrätten för restaurang, det som blir den norra delen av planområdet för ändring. Även i söder längs med huvudvägen, sluttar vägen kraftigare än i de centrala delarna.

Den grundläggande geologiska information som redovisas via karttjänst för vägledningen för ras, skred, erosion (SGI, SGU, MSB, SMHI, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen) presenterar en förenklad bild av markens stabilitetsegenskapet. Utifrån det översiktliga underlaget bedöms inga geotekniska risker föreligga inom planområdet och underlaget bedöms som tillfredsställande för planarbetets syften, därför bedöms inget behov av en geoteknisk utredning i samband med planläggningen.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Åre kommun har ingen dagvattenstrategi men ställningstaganden från den kommuntäckande översiktsplanen (2017) ska följas. Utgångspunkten för dagvattenhantering är att föreslagen exploatering inte ska försämra dagvattensituationen i området genom ökade dagvattenflöden och föroreningsbelastningar.

För ändring av detaljplan har ingen dagvattenutredning bedömts som nödvändig då markanvändningen inte förändras genom planläggning utifrån gällande detaljplan.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet idag.

FRIYTOR OCH REKREATION

Varje fastighet kommer ha möjlighet till ski-in-ski-out till skidbacken "Skogssvängen" och Hovdeliften öster om planområdet och därmed access till Höglekardalens/Bydalens skidsystem. Sommartid finns det gott om vandringsleder i närområdet.

SÄRSKILD BETYDELSE FÖR SAMISKA FRÅGOR

Detaljplanen inte bedömts ha särskild betydelse och har därför inte konsulterats enligt lagen (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelsen riktar sig främst till turistiskt boende och det finns goda förutsättningar för rekreation både vinter- och sommartid. I Hölekardalen finns värmestuga och camping och i Bydalen finns en fjällbutik. De sociala förutsättningarna och närheten till kommunal service bedöms mindre viktig i ett turistiskt område. Detta är främst för att boende inte förväntas vistas i området under längre perioder och permanent, därför finns det inte samma behov av den kommunala servicen som områden för permanentboende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger idag utanför verksamhetsområdet men kommunen syftar till att utöka det kommunala verksamhetsområdet där planområdet ska ingå.

EL OCH UPPVÄRMNING

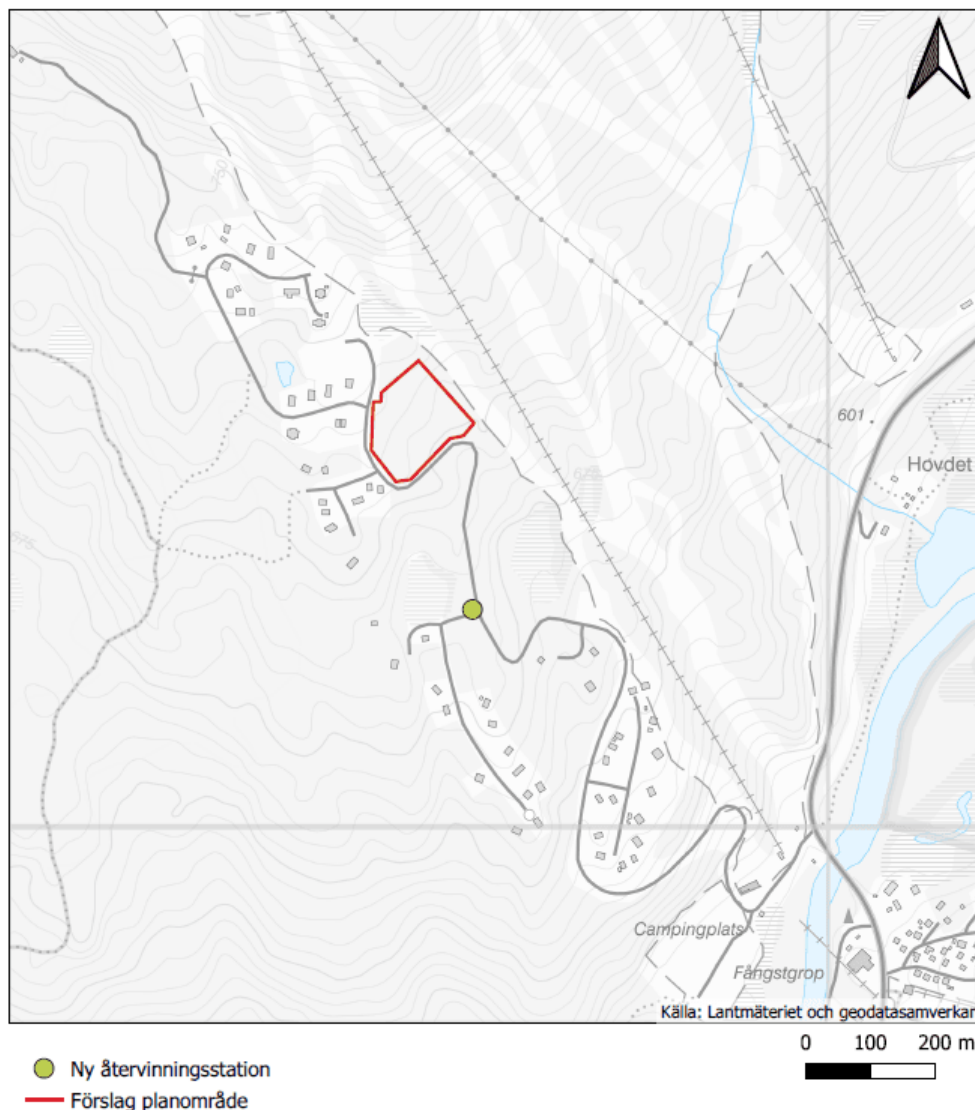
Det nya området planeras värmas upp med luftvärmepump. Bergvärme är också en populär uppvärmningskälla i området, möjligheten för detta inom ändringsområdet behöver dock undersökas vidare senare om det är aktuellt. Att beakta om bergvärme ska borras är placering av bebyggelse då avstånden mellan borrhålen inte får vara för täta.

AVFALL



Figur 10. Bild från platsbesök (2024-07-01) på återvinningsstation.

I ursprunglig detaljplan finns en uppsamlingsplats för hushållsavfall redovisad i nedre delen av området vid infarten till campingen. I planbeskrivningen till ursprunglig plan beskrivs att kunna lämna returförpackningar med mera lokalt är en gästservice som bör finnas. Vid platsbesök 2024-07-01 uppmärksammades att en ny återvinningsstation anordnas inom planområdet. Denna ligger placerad inom användningen för lokal gata där mindre återvinningsstation ingår.



Figur 11. Karta över Hovde området. Röd markerat område är planområdet i förhållande till återvinningsstationen som är utpekad med grön punkt.

SERVICE

Fjällbutik finns i Drommen, närmaste Ica butik i Hallen och apotek/hälsocentral i Järpen. Hotell och restaurang är planlagd för direkt norr om planändrings området, byggnation för detta pågår.

Närheten till kommunal service bedöms mindre viktig i ett turistiskt område, detta är främst för att boende inte förväntas vistas i området under längre perioder och permanent, därför finns det inte samma behov av den kommunala servicen som områden för permanentboende.

TRAFIK

GATUNÄT OCH PARKERING

Området för den ursprungliga detaljplanen är uppbyggt runt en huvudväg som slingrar sig upp genom planområdets stigande höjdmetrar. Vägen beskrivs i den ursprungliga planbeskrivningen att den ska dimensioneras för tyngre trafik där exempelvis bussar ska ta sig upp. Från huvudvägen går mindre vägar ut till de olika bebyggelseområdena. För rekreationsområdet, restaurang och hotell finns planlagt en parkering för 160 bilar bredvid byggrätten för restaurang, enligt gällande detaljplan.

För området aktuellt för planändring föreslås i ursprunglig plan att en infart ska anläggas från huvudvägen in till fastigheten och att parkering för alla byggnader ska anordnas längs med infartsvägen. I samband med planändringen och förändrad fastighetsindelning har utformningen och fördelningen av infarter och byggnader setts över för att säkerställa att de ändrade indelningen ger förutsättningar för ändamålsenlig utformning.

I samband med planändringen presenteras två alternativ för infarter. Det första alternativet skulle innebära att varje fastighet bebyggts med egen infart från huvudgata. Alternativ två är att etapp 1 och 2 gemensamt nyttjar etapp 1 infart och förlängs genom området till etapp 2. Bägge alternativen är genomförbara inom ramen för detaljplanen så länge kraven på lutning och vilplan uppfylls. Kraven på maximal lutning 8% och krav på vilplan ställs i bygglovsskedet.



Figur 12. Illustrationskarta för alternativ ett där varje fastighet anläggs med egen infart.



Figur 13 . Illustrationskarta för ursprunglig detaljplan (2321-P10/15). Område aktuellt för ändring inom röd cirkel, ursprunglig illustration.

KOLLEKTIVTRAFIK

I ursprunglig planbeskrivning beskrivs att huvudvägen dimensioneras för tyngre trafik som bussar, för att kunna ta gäster och besökare upp till restaurangen och hotellet. Det beskrivs av vikt att snöröjning, leveranser av varor och hämtning av sopor ska kunna ske på ett säkert sätt i området.

Ändringen av detaljplan förändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafik eller andra transporter i området.

Konsekvenser

FASTIGHETER

Planförslaget innebär en ökning av antalet möjliga fastigheter från en till tre inom utpekat område på Hammarnäs 7:2.

RÄTTIGHETER

Inga kända marksamfälligheter eller anläggningssamfälligheter finns inom området.

Inom planområdet finns fyra servitut:

SV, 23-IMI-75/3219.1 avseende kraftledning till förmån för Forsa 4:1 och belastar Hammarnäs 7:2.

SV, 23-IMI-77/1440.1 avseende elledning till förmån för Forsa 4:1 och belastar Hammarnäs 7:2.

SV, 23-IMI-96/9816.1 avseende kallvatten-service m.m. till förmån för Hammarnäs 7:26 och belastar Hammarnäs 7:2.

SV, 2321IM-11/15641.1 avseende elledning och fiberkanalisation till förmån för Östersund Elkraften 2, 5 (Jämtkraft Elnät AB) och belastar Hammarnäs 7:2.

Samtliga bedöms inte påverkas av ändringen av detaljplanen.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Planändringen bedöms inte påverka närliggande grönområden utöver vad som redan utretts i ursprunglig detaljplan.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Byggrätten för området förblir densamma men fördelas på tre fastigheter istället för tidigare reglerat till en fastighet, planändringen bidrar istället till att områdets exploatering fördelas, något som kan ses som positivt ut gestaltningsperspektiv. Risken för större byggnader är större när byggrätten förlagts på den tidigare tomten medan den efter ändring är jämnt fördelad. En glesare bebyggelse med mindre volymer bedöms smälta bättre in i området och förändringen bedöms därför som positiv.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Planändringen bedöms inte skapa några negativa konsekvenser utöver vad som redan utretts i gällande plan.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

En undersökning är genomförd för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Kommunens bedömning är att planändringen inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen antas detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas därför inte fram.

I samband med samrådet för planen genomförs ett undersökningssamråd med Länsstyrelsen Jämtland för att ta del av myndighetens synpunkter på undersökningen och bedömningen. Ett särskilt beslut om detta togs 2024-11-18.

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt i befintlig detaljplan för området aktuellt för ändring. Vid ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet och är fortsatt upphävt för området.

DAGVATTEN

Ingen dagvattenutredning har bedömts krävas för ändringen då marken redan är planlagd och prövad för bostadsbebyggelse. Det har därför inte gjorts någon beräkning för klimatförändringarnas påverkan på ökad nederbörd. En ökad nederbörd är en förväntad effekt av klimatförändringar vilket i planläggning ska tas hänsyn till. En ökad nederbörd och klimatförändringar är en osäkerhet som bedöms hanterbar inom berörd fastighet. Planförslaget bedöms inte leda till några försämringar av dagvattensituationen jämfört med gällande detaljplan.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet bedöms inte riskeras överskridas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget bedöms inte öka bullret mer än vad gällande plan tillåter.

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte påverkas av risken för översvämning eller påverka bebyggelse nedströms så pass att risk för översvämning föreligger. En ökad avrinning kan dock förväntas så området i nuläget består av naturmark som tas ned i samband med exploatering, dock antas ingen ökad avrinning jämfört med gällande plan och planförslaget för ändring.

RAS, SKRED OCH EROSION

Planförslaget bedöms inte påverka risken för ras, skred och erosion mer än som redan är tillåtet i gällande detaljplan

SOCIALA

BARN

Planförslaget är fortsatt planlagt som bostäder som i ursprunglig plan, riktat till fritidsbebyggelse där barnfamiljer är vanligt förekommande. Skidområdet är lämpligt för barn och ungdomar med närhet till släplift och skidbacke, densamma gäller för rekreation som lek och vandring under sommaren. Ingen större bilväg behöver passeras för att nå natur och skidbackar.

JÄMLIKHET

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på jämlikhet i jämförelse med gällande plan.

RIKSINTRESSE

NATURVÅRD

Området för riksintresset omfattar delar av Oviksfjällen som genom sin intressanta geologi, de hävdade markerna samt områdets sjö-, myr- och skogskomplex utgör grunderna för riksintresset.

Planområdet ligger utanför det utpekade området men naturlandskapet runt bebyggelsen i Höglekardalen omfattas till stor del av riksintresset. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planändringen.

FRILUFTSLIV

Riksintresset bedöms kunna påverkas positivt genom en ökad tillgång till friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Riksintresset bedöms kunna påverkas positivt genom en ökad tillgång till det rörliga friluftslivet.

SKYDDADE VATTENDRAG

Riksintresset påverkas inte negativt av planändringen.

NATURA 2000

Storån ligger 1 km söder om planområdet och ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Dagvattenhantering för planområdet har utretts i den ursprungliga detaljplanen med tillhörande utredningar och miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I gällande plans MKB beskrivs att den verksamhet och de åtgärder som planeras inte bedöms medföra sådan betydande påverkan i och med de skyddsåtgärder som samtidigt planeras.

Användningen samt utnyttjandegraden för bebyggelse i befintlig plan ska bedömas prövad. I och med att ingen utökad exploatering tillåts i samband med planändringen bedöms ingen negativ påverkan föreligga riksintresset.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

En ökning av trafik på huvudvägen kan förväntas från nuläge till efter exploatering, dock förväntas ingen ökning från ursprunglig plan till planändring. Vägen ligger lokaliserad i sin helhet på fastigheten Hammarnäs 7:2 och ingen gemensamhetsanläggning finns i dagsläget, planändringen förändrar inte heller förutsättningarna för detta.

Placering och utformning av infarter har i samband med planändring omfördelats i illustrationskartan i jämförelse med ursprunglig detaljplan, detta för att underlätta in- och utfartsmöjligheterna samt för att fördela parkeringen på fastigheterna. En spridning på parkeringarna skapar ett småskaligare intryck vilket går i enlighet med detaljplanens syfte och bidrar till en god gestaltning.

Under rubriken genomförandefrågor> fastighetsrättsliga frågor finns vidare beskrivet två alternativa infartsmöjligheter. Det första alternativet skulle innebära att varje fastighet bebyggts med egen infart från huvudgata, där det för att skapa erforderlig lutning och vilplan för etapp 2 skulle krävas ett större markarbete än vid alternativ två. Alternativ två är att etapp 1 och 2 gemensamt nyttjar etapp 1 infart och förlängs genom området till etapp 2. Bägge alternativen är genomförbara inom ramen för detaljplanen så länge kraven på lutning och vilplan uppfylls.

Konsekvenserna för alternativ ett skulle vara ett större markarbete vid anläggande på grund av att diket direkt norr om huvudvägen och söder om etapp 2 kommer kräva ett större markarbete för att få till en jämnare yta att anlägga infarten på. Konsekvensen vid alternativ två skulle istället vara att servitut och/eller gemensamhetsanläggning för en gemensam infart och väg skulle behöva ansökas om och anordnas.

GÅNG- OCH CYKEL TRAFIK

Det finns ingen separerat gång – och cykelväg till planområdet men under sommaren är vägen till planområdet mindre trafikerad än under vinterhalvåret. I samband med planändringen påverkas inte möjligheterna till gång- och cykel.



Akt nr:
2321-P10/15

AU\$2321-P10/15

Upprättade år 2010	Ärendenummer Z101023
Ärende Detaljplan för ny fritidshusbebyggelse, restaurang och parkering i Hovde, Höglekardalen, Hammarnäs 7:2 m fl.	
Kommun Åre	
Län Jämtland	

Till akten hör

1 band

37 numrerade sidor

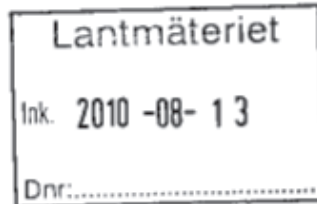
0 inneliggande kartor

2 andra kartor

BESLUT

2010-07-13

Dnr PLAN 2007.25



Laga kraftbevis

Kommunfullmäktige i Åre kommun har den 16 juni 2010 antagit Detaljplan för fritidshusbebyggelse, restaurang och parkering i Hovde Höglekardalen på fastigheterna Hammarnäs 7:2 m fl.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 13 juli 2010.



Björn Reuterswärd
stadsarkitekt



Gudrun Larsson
planassistent

ANTAGEN: 2010-06-16

LAGA KRAFT: 2010-07-13

Lantmäteriet

Ink. 2010 -12- 0 8

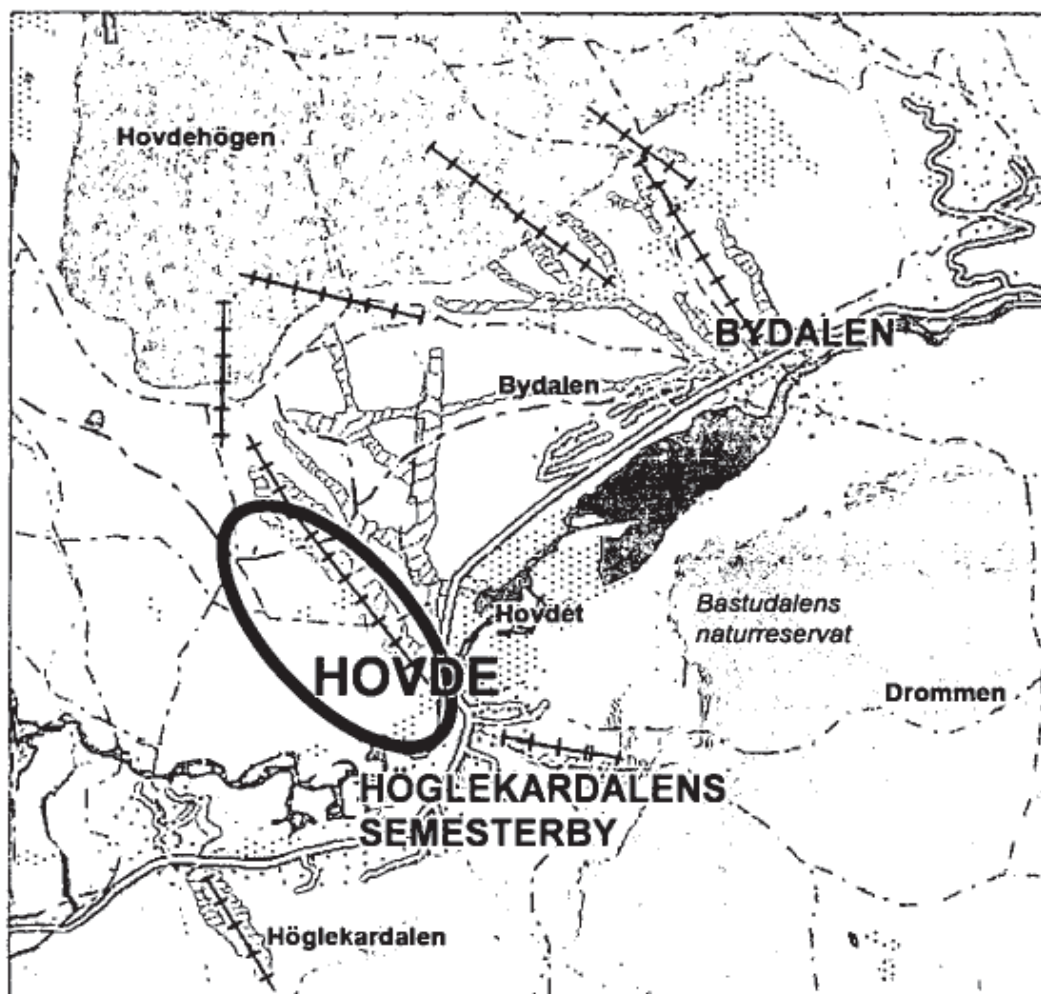
Dnr:.....

**DETALJPLAN FÖR:
NY FRITIDSHUSBEBYGGELSE,
RESTAURANG OCH PARKERING I
HOVDE, HÖGLEKARDALEN**

HAMMARNÄS 7:2 M.FL.
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

2010-01-14

REV. 10-05-27



Karta från Eniro

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetsförteckning

Dessa handlingar skickas till sakägare och myndigheter.

Till planen hör även:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk kartering
- Grundkarta
- Beskrivning avloppsreningsverk
- Program samt programsamrådsredogörelse

Dessa handlingar har tidigare skickats till sakägare och myndigheter och finns att rekvirera från Åre kommun.

BAKGRUND TILL PLANEN

Bydalsfjällen Masterplan (Sweco Alpin 2005) är en idé- och utvecklingsplan för Bydalsfjällen som arbetades fram med gemensamma krafter från turistföretagen i Bydalsfjällen, Åre och Bergs kommuner, Länsstyrelsen och Sweco FFNS arkitekter. Huvuduppgiften var att ta fram en gemensam strategi för utvecklingen av hela destinationen där man värnar om den unika naturen, förutsättningarna för skidåkning och friluftsliv med målet att Bydalsfjällen ska utvecklas som en konkurrenskraftig turistort med ett hållbart företagarklimat.

Förslaget till denna detaljplan är en uppföljning av denna Masterplan. Detaljplanearbetet inleddes med ett övergripande program som var ute på samråd 2008-01-25 – 2008-02-15. Initiativtagare till planen är Höglekardalens Semesterby AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa ny fritidshusbebyggelse på ca 65 tomter och ca 25 lägenhetshus med ca 125 åttabäddslägenheter. Planen medger också att en ny restaurang, eventuellt med hotellrum, får uppföras på ca 720 meters höjd i anslutning till skidnedfart, skidspår och en parkering för ca 160 bilar. Härmed skapas en ny attraktiv och lättillgänglig startplats för skidåkning och fjällvandring i ett högt läge. I nedre delen av planområdet föreslås en ny infart till området och en upprustning av husvagnscampingen, nytt servicehus, personalboende samt plats för en ny linbana.

Området planeras så att det omges av skidvägar på västra och östra sidan om bebyggelsen, så att ski-in och ski-out uppnås. Där skidväg korsar bilväg finns utrymme att anlägga planskild korsning med skidtunnel under väg. En skidtunnel planeras också från skidtorget och ner till Storån där en befintlig knapplift går upp mot Vårdshuset och Dromliften.

Det är av stor vikt för Bydalsfjällens turistområde att antalet turistbäddar ökar. Fler bäddar ger ett nödvändigt underlag för att kunna hävda sig i konkurrensen med andra skidorter.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Riksintressen

Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treriksroset i norr är av riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, 4:2 MB. Planområdet, liksom stora delar av Åre kommun, ligger inom detta område. Turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåten exploatering eller vid andra ingrepp i miljön. Hela planområdet omfattas även av riksintresse för friluftslivet, 3:6 MB.

Planområdet gränsar till Dammån-Storån, som utgör ett Natura 2000-område och enligt 4:6 MB är skyddad mot vattenkraftsutbyggnad. I närområdet återfinns även Bastudalens naturreservat som också är ett Natura 2000-område. Natura 2000-områden har en bevarandeplan, som beskriver det aktuella Natura 2000-området och dess naturvärden, vad som kan skada eller påverka naturvärdena samt hur området ska skötas.

Detaljplanen medger en sådan markanvändning att framför allt Dammån-Storån på ett betydande sätt kan komma att påverkas.

Vattentäkt

Inom den nedre delen av planområdet, mot Storån, finns ett skyddsområde för en vattentäkt. Skyddszonen sträcker sig in i planområdet. Skyddsföreskrifterna redovisas i den MKB som bifogas planhandlingarna.

Strandskydd

Inom 100 meter från Storån och bäckar i områdets övre del gäller strandskydd. Inom kvartermarken i gällande plan för Höglekardalen, fastställd 1980-01-16, är strandskyddet upphävt. För de markområden där kvartermarken utökas i förhållande till den i gällande plan ska strandskyddet upphävas. Detsamma gäller för strandskyddade områden inom tidigare inte planlagt område. Länsstyrelsen måste ha upphävt strandskyddet innan kommunen antar planen.

Förenlighet med 3-5 kap. MB

Planen bedöms vara förenlig med deushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. MB.

Enligt 5 kap. MB ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planläggning. Miljökvalitetsnormerna anger gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar som inte får överskridas.

Dessa gränsvärden bedöms inte överskridas genom en exploatering enligt planen.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägande och areal

Planområdet är beläget i Bydalsfjällens skid- och friluftsområde i direkt anslutning till Höglekardalens Semesterby och Hovdeliften. Området består av två delområden. Den nedre delen är redan bebyggd med servicebyggnader, liftanläggning, skidnedfart, uppställningsplats för husvagnar och infart från väg 630. Den övre delen består av en obebyggd sydostsluttning med granskog.

Planområdet omfattas av fastigheterna Hammarnäs 7:2, 4:61 och 4:16. Området ägs av Höglekardalens Semesterby AB och Bydalsfjällens liftaktiebolag.

Planområdet upptar en yta av cirka 54 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Områdesplan för Bydalen – Gräftåvalen" från 1979 redovisas att det nu aktuella planområdets del närmast Storån kan exploateras medan det övre skogsområdet får användas för anläggningsknutet friluftsliv. Enligt kommunens översiktsplan från 1991 ska områdesplanen gälla som fördjupad översiktsplan. Idag bedömer dock kommunen att områdesplanen är inaktuell. Den medger inte den utveckling som krävs för att dalgångens turism ska kunna överleva. Samtidigt redovisar den inte områdets stora naturvärden och de omfattande skyddsåtgärder som införts. Kommunens avsikt är att upprätta en ny aktuell fördjupad översiktsplan för området. Kommunen har för närvarande inte resurser att genomföra detta arbete. Detta bör dock inte förhindra den nu aktuella planläggningen.

Detaljplan

Den nedre delen av planområdet, intill Storån, ingår i *detaljplan för Höglekardalen, Hammarnäs 4:9, 4:16 och 7:1*, fastställd 1980-01-16, som medger bl.a. skidbacke och skidlift, parkering, pumpstation, vattentäkt samt en aldrig uppförd gångbro över ån.

Planuppdrag och program

Kommunstyrelsens beslut 2007-10-24 att medge en planläggning av det aktuella området på exploatörens initiativ och bekostnad. Planläggningen ska börja med ett planprogram för att klargöra exploaterings omfattning m.m.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Åre kommun bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan mot bakgrund av planens omfattning och områdets naturvärden. En MKB biläggs därför.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

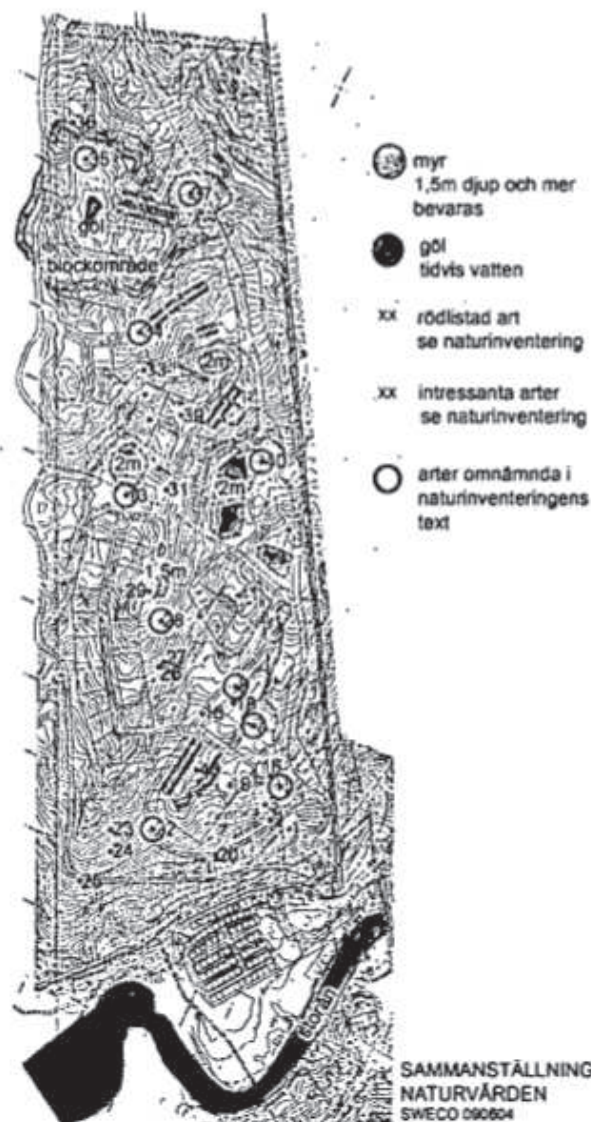
Mark och vegetation

Områdets skog består av olikåldrig gran-skog med 15-20 m höga träd. Vissa partier är lite kargare med lägre skog och klenare träd. I västra kanten av området finns fjällbjörkskog med enstaka grova granar. Rönn och björk är de vanligaste trädslagen efter gran. Markvegetationen består av blåbär och lingon på frisk mark. Enstaka block och ett blockområde med frostsprängt berg finns i den norra delen.

En naturvärdesinventering gjordes i september 2007. Den biläggs planen. Inventeringens första del, *Hovdehögens sydsluttning*, berör det aktuella området.

Bilden nedan visar inmätta positioner för området naturvärden. Rödlistade arter är markerade med röd siffra, punkter med större ring och gröna siffror är andra intressanta arter och växtplatser. Smalskaftlaven är ett intressant fynd (punkt 23), som har hittats i områdets nedre skogsparti i en urholkad granlåga. Växtplatsen ingår i ett område med beteckningen *biotop* (se plankarta och illustration) där träd inte får avverkas och markvegetationen ska bevaras.

Myrar är markerade med gulgrön färg och de med större torvdjup, mer än 1,5 m (mäktighet), bör ej grävas ur.



I planen har i möjligaste mån hänsyn tagits till de värden som framkommit vid inventeringen. Bestämmelserna för "NATUR", "biotop" och "nl" innehåller restriktioner för trädfällning och ingrepp på markvegetation. Större stråk med myrar med stort djup har undantagits från exploateringen. Vissa punkter ligger i det planerade vägområdet. Avsikten är att sådana sträckor ska studeras särskilt vid detaljprojekteringen ska för att om möjligt undvika ingrepp på växtplatserna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk besiktning (kartering) av området genomfördes 2007-09-25. Förutom okulär granskning av terrängen nyttjades även markkäpp och sticksond för bedömning av lösa ytlager. Grunden inom huvuddelen av området bedöms bestå av finkornig morän av siltig typ, som ställvis kan vara blockig. Ytskiktet utgörs av ca 0,2 meter råhumus. Moränen överlagras ställvis av torv (myrmark). Torvens mäktighet är inom vissa områden mer än 2,0 meter. Berg har påträffats i norra delen av området som rika blockhav av frostsprängt berg. Inom mellersta och södra delen har inget synligt berg påträffats.

Rikligt med ytvatten kan förekomma i samband med nederbördsrika perioder och efter snösmältningen. Vid undersökningstillfället förekom ytligt vatten i områdets dalsänkor och på myrområdena. Ur geoteknisk synvinkel finns inget som hindrar planerad bebyggelse, men inför exploatering bör moränens bärighet, vattenförhållandena och bergöverytans läge undersökas översiktligt. Torvmark (myr) med mer än 1,5 meters mäktighet bör undantas från bebyggelse. I övrigt måste all torv grävas ur före grundläggning av byggnader och vägar. Markavvattningstillstånd enligt MB 11 kap 13§ ska sökas om våtmarker dikas ut.

Fornlämningar och värdefulla byggnader

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla

byggnader. Om lämningar påträffas vid gräv-, schakt- och byggarbete skall Länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Den övre delen av planområdet är idag helt oexploaterad om man undantar skidnedfarterna. I den nedre delen finns dessutom en släplift med servicebyggnad, transformator och pumphus.

Ny bebyggelse

B – Fritidshus på friliggande tomter

Den nya fritidshusbebyggelsen på egna tomter har en tomtstorlek mellan 1 100-2 000 m² uppdelade i grupper med egna anslutningsvägar. Varje tomt får bebyggas i högst två våningar och med 2 lägenheter. De övre 18 tomterna har en större byggrätt, 320 m² bruttoarea (BTA) och 220 m² byggnadsarea (BYA). De övriga 36 tomterna får bebyggas med 280 m² BTA och 180 m² BYA.

Om dessa tomter har bebyggts med ett parhus eller två separata men likvärdiga bostadshus, får tomten delas i två fastigheter med halverad byggrätt. Det innebär att totalt 108 lägenheter kan byggas, om alla 54 tomterna byggs med två lägenheter. Detta är dock inte sannolikt.

B – Fritidbostäder i lägenhetshus

I östra delen av området med närhet till Hovdeliften och skidnedfarter finns fyra kvarter som får bebyggas med lägenhetshus i högst tre våningar inklusive eventuell sluttningsvåning och vind. Ett antal av dessa lägenheter kommer att försälas som bostadsrätter med organiserad andrahandsuthyrning, medan andra kan komma att nyttjas för ren uthyrning.

För att kunna möta en föränderlig efterfrågan medger planen för två av dessa kvarter en alternativ exploatering i form av tomter för försäljning. Det ena kvarteret får då delas i 5 tomter, medan det

andra, som är uppdelat på två separata bygggrätter, får delas i 7 respektive 8 tomter, d.v.s. totalt högst 20 tomter med bygg rätt för högst 280 m² BTA och 180 m² BYA i högst två våningar inklusive sluttningsvåning och vind. Tomterna får bebyggas med två lägenheter och får då delas i två fastigheter under samma förutsättningar som för planens övriga fritidshus på egna tomter, se ovan. Totalt innebär detta högst 40 lägenheter.

Den alternativa exploateringen av dessa två kvarter förutsätter att de inte indelas i flera fastigheter. Kvarteren med en bygg rätt får då bebyggas i tre våningar med 3 000 m² BTA och 1 300 m² BYA, medan det med två får bebyggas med 6 000 + 6 000 m² BTA respektive 2 500 + 2 500 m² BYA.

De två kvarter som bara får byggas med flerfamiljshus ligger nära skidbacken och hotelltomten. Det möjliggör en nära samordning, där navet är restaurangen med mat, konferensrum, hotell, reception och annan service. Byggrätten för dessa två kvarter som inte får indelas i flera fastigheter, anger inte antalet lägenheter utan endast en högsta BTA, 6 000 och 3 000 m², samt BYA, högst 2 500 och 1 300 m².

Totalt kan därmed planområdets tomtmark för lägenhetshus och tomter för friliggande fritidshus inrymma mellan 9 000 m² BTA och 74 tomter med maximalt 148 lägenheter och 24 000 m² BTA och 54 tomter med maximalt 108 lägenheter. Om man för lägenhetshusen räknar med en genomsnittlig storlek på 80 m² BTA per lägenhet kan området inrymma, med de alternativa exploateringsmöjligheterna mellan 260 och 408 lägenheter. Med ett snittvärde på 4 bäddar per lägenhet ger detta 1 040 – 1 632 bäddar.

En uträkning som den i föregående stycke innehåller dock stora osäkerheter. Det är t.ex. otroligt att alla tomter för friliggande hus kommer att delas i två. Lägenhetshusens antal lägenheter är en uppskattning

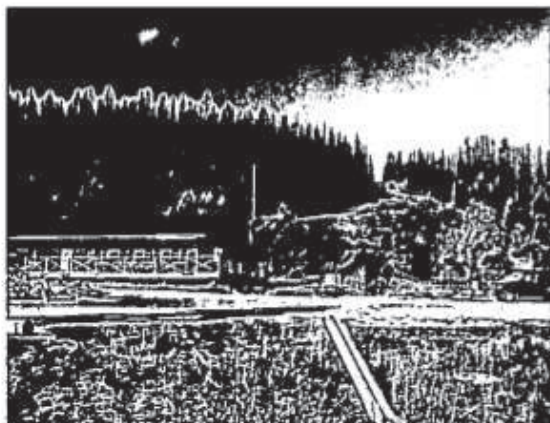
som ligger i överkant. Bruttoarean är avsevärt mindre än disponibel lägenhetsyta. Antalet lägenheter kan öka, men då blir det fråga om små lägenheter med ett färre antal bäddar. Slutligen kan man ifrågasätta om antalet bäddar per lägenhet ska vara fyra. I större lägenheter finns det normalt fler bäddar. Det finns ingen "rätt" siffra, utan det kan aldrig bli annat än ett uppskattat genomsnitt.

HK – Hotell, handel

Byggrätten för hotell och handel avser en s.k. backrestaurang med direkt access till skidområdet. Backrestaurangen ligger 720 meter över havet vid en myr som skapar ett skidorg intill skidnedfarten. Från den tänkta restaurangens veranda erbjuds ett fjällpanorama mot Drömmen i söder och Anarisfjällen i väster. Restaurangen planeras få ett fullt utrustat kök och plats för ca 200 sittande gäster inomhus. Byggnaden kan också komma att inrymma konferenslokaler i kombination med restaurangen och 20-40 gästbäddar med standard mellan vandrarhem och hotell samt en reception för lägenhetshusen och privata stugägare som vill hyra ut sin stuga. Byggrätten medger två våningar inklusive sluttningsvåning och uppgår till 2 000 m² BTA och 1500 m² BYA.

CB, och N_{1,3} – Centrum, Friluftsområde och camping

Intill Storån och väg 630 i norra delen av planområdet ges möjlighet att förbättra servicen för skidåkare och campinggäster genom utökade friytor genom att flytta väg och infart närmare Storån och skapa en bygg rätt för ett nytt servicehus som också får innehålla personalboende.



Servicehus som kan byggas på med en våning med personalbostäder.

Plats skapas också för att komplettera dagens lift med en linbana. Husvagnscampingen, som inte har stöd i gällande byggnadsplan, förs in i planen, anpassas och får ny servicebyggnad och förbättras med större uppställningsplatser så att den klarar dagens krav. Byggnaderna placeras i ett samlat stråk i anslutning till områdets parkering och vid infarten till campingen.

Utformning

Planbestämmelser har upprättats för att bebyggelsen ska inordna sig i landskapet och skapa den identitet och miljö som beskrivits i dokumentet *Bydalsfjällen Masterplan*. Bestämmelserna syftar också till att möjliggöra en anpassning efter terrängförhållandena utan stora ingrepp i omkringliggande naturmark. Genom utformningsbestämmelser och varsam placering av byggnaderna är målet att uppnå intressanta miljöer och utblickar med en småskalig och varierad bebyggelse. Material och kulörer ska överensstämma med omgivande natur.

För hela planområdet gäller generella utformningsbestämmelser. Fasader ska vara av trä och målas med matt färg, t.ex. slamfärg eller järnvitriol i mörk och dämpad färgton. Höga socklar och mindre partier av fasaderna kan också beklädas med natursten. Byggnader får uppföras i högst två eller tre våningar beroende på typ av bebyggelse. Högsta byggnadshöjd för 2-våningshus är 5,8 meter och för 3-

våningshus 8,5 meter över understa bjälklagets ovansida.

Avsikten är att höga socklar, sluttningsvåningar och mindre delar av fasaden ska kunna beklädas med natursten.

Nivåskillnad utöver 1,5 meter ska tas upp med stödmur. Slänkrön ska rundas för att främja nybildning av vegetation och skapa ett mer naturligt utseende. Mark som inte är hårdgjord eller bebyggd ska återställas som naturmark för att planområdet ska behålla sin karaktär. Staket får endast sättas upp av säkerhetsskäl.



Material, färger och möten mellan natur och hus.



Miljöbild med småskalig och varierad bebyggelse som håller samman med kulörer och taklutningar.

Service

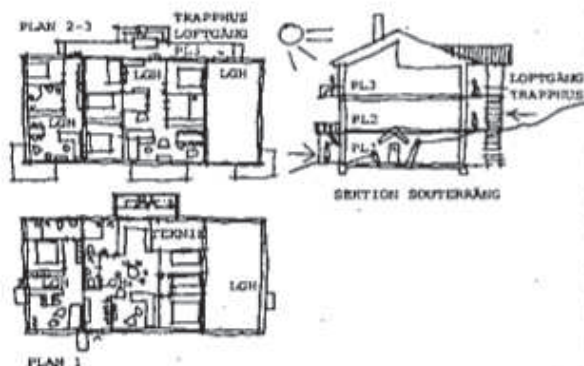
Service i form av restaurang, skiduthyrning och minibutik är beläget ca 200 me-

ter från planområdets nedre del i Höglekardalens Semesterbys centrumbyggnad med Vårdshuset. Avsikten är att det nya Restaurangen inom planområdet ska kunna ge kompletterande service till skidgäster och boende i området. Samhällsservice finns närmast i Hallen, 2,5 mil österut.

Tillgänglighet

Planen avser byggnation av fritids- och lägenhetshus, servicebyggnader och restaurang med eventuell hotellidel, där flertalet byggnader kommer att uppföras var för sig och med olika utformning. Normala krav för tillgänglighet ska tillgodas när bygglov ges för bostadshus, medan restauranger och allmänt tillgängliga lokaler ska ha hög tillgänglighet.

Lägenhetshus med tre våningsplan måste studeras särskilt så att tillgängligheten till lägenheterna blir acceptabel. Antingen förses de med en enkel hiss eller lägenheter i två plan.



Friytor

Planen inrymmer stora friytor dels i form av ett friluftsområde med skidnedfarter, dels som naturmark. Planområdet ligger liftnära, med ski-in och ski-out och direktkontakt med Bydalsfjällens skidbackar. Skidområdet används sommartid som ett stort vandrings- och strövområde. De nedre delarna har kontakt med vandringsleder och spår efter Dammån, medan de övre har direktkontakt med fjället för vandring och turåkning. Rakt genom området korsar en vandringsled planområdet.

Gator och trafik

Lokalgata

Området är uppbyggt kring en huvudväg som leder upp till 740 m.ö.h. Strax nedanför, på ca 720 meters höjd, föreslås en större parkering och en restaurang. Härifrån är det enkelt att angöra skidområdet och ge sig ut på en tur på fjället eller sommartid påbörja en vandring eller bara slå sig ner och njuta av utsikten och naturen. Eftersom planområdet ligger i en sluttning slingrar sig huvudvägen genom området. Vägen ska dimensioneras för tyngre trafik. Från huvudvägen nås byggnadsgrupperna via mindre vägar.

Infarten från väg 630 föreslås bli flyttad cirka 50 meter närmare bron över Storån för att ge bättre plats för skidtorget och en framtida ny liftstation. Det brantaste partiet är längst ovanför dalstationen och campingen. Vägen leds här upp i en gammal skidnedfart för att skona skogen. Strax ovanför anger planen att en stödmur ska byggas för att undvika en alltför hög skärning. Stödmurar kan komma att behövas också på andra ställen efter vägen. Målsättningen är att höga slänter ska undvikas i görligaste mån. Vägen ska slingra sig fram i skogen. Stödmurarna kan byggas av stora naturstensblock i skiffer, vilket numer är vanligt i Norge, eller med gabioner, nätkassar med natursten.

Gång- och skidtrafik

Gångtrafikanterna förväntas nyttja områdets lokalgator. Under barmarksperioden kan också stigar nyttjas. Dessa kan med fördel nyttja området skidvägar och nedfarter.

Området är planerat efter principen ski-in och ski-out. Skidåkare förväntas använda markerade och pistade skidvägar inom naturmarken och friluftsområdet N₁. I västra plangränsen föreslås en enkel skidväg som delvis ligger utanför planområdet, vilket förutsätter en överenskommelse mellan exploatör och markägare.

Längst ner, alldeles ovanför liftens dalstation, leds skidvägen under en liten vägbro för huvudvägen upp i området. Här sammanstrålar den i ett skidtorg med skidvägen och nedfarterna på exploateringens östra sida.

För att skapa bättre och säkrare skidåkning mellan skidtorget vid Hovdeliften och världshuset vid Dromliften på andra sidan Storån, föreslås en skidtunnel under huvudvägen upp i området. Därefter leds skidåkarna efter vägen fram till den befintliga liften som hjälper till med transporten över ån.



Exempel på planskild korsning för skidåkare och bilar.

Parkeringar

I övre delen av området intill skidområdet och restaurangen och hotell föreslås en större parkering som rymmer ca 160 bilar på allmän platsmark. På illustrationskartan visas en mindre parkering för restaurang- och hotellgäster på tomtmark.

Fritidshusens parkering ska anordnas på den egna tomtmarken. Parkeringen för lägenhetshusen ordnas gemensamt på tomtmarken. Tillräckligt många P-platser ska byggas. Endast mycket tillfällig parkering på vägarna i området accepteras. Som norm gäller att 1 parkeringsplats per lägenhet med upp till 4 bäddar och 2 platser för en dubbelt så stor lägenhet.

Kollektivtrafik

Huvudvägen dimensioneras för tyngre trafik, bussar skall kunna ta gäster och besökare till restaurang/hotell och skidanläggning. Snöröjning, leveranser av varor samt hämtning av sopor och returförpackningar ska kunna ske på ett säkert sätt.

Risker och störningar

Buller och vibrationer

Störningar i form av buller och vibrationer från trafiken i området bedöms vara näst intill försumbara. Visst buller kan förekomma från intilliggande skidområde när pistmaskiner preparerar skidnedfarten och snökanoner. Denna störning pågår dock under en kort tid och är till direkt nytta för de som vistas i husen.

Förorenad mark

Planområdet har tidigare inte använts till någonting som föranleder misstanke om förorenad mark.

Skred

Den geoteknisk besiktningens slutsats att det inte finns något hinder för den planerade bebyggelsen. Sveriges Geologiska Instituts rapport (2002-12-20) angående ras- och skredrisk har en inventeringspunkt, nr 6, nere vid området med camping, skidtorg och lift. Bedömningen är att det ställvis kommer utströmmande vatten i slänter, mindre bäckar och i övrigt normal erosion, men att ingen detaljerad utredning krävs. Detta område kommer endast i begränsad omfattning att utsättas för schaktning och andra grävarbeten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagens avloppsreningsverk i Höglekardalen är dimensionerat för $Q_{dim} = 12 \text{ m}^3/\text{h}$, vilket motsvarar ca 700 personekvivalenter. Anslutningarna består av stugor, husvagnsplatser, restaurang och diverse lokaler. Flödesmätningar i avloppsverket under högsäsongveckorna vintern 2009 har givit ett resultat som visar att ytterligare

ca 300 bäddar kan anslutas till det befintliga avloppsreningsverket.

Planen medger en avsevärt mycket större exploatering. Utbyggnaden av planområdet är därför etappindelad där byggnationen i den första etappen kan anslutas till befintligt reningsverk. Den andra etappen kan byggas ut då ett ytterligare reningsverk finns.

Det är beräknat att 18 fritidshustomter kan inrymmas i en första etapp. Om större hus med flera lägenheter byggs i första etappen ska kommunen bedöma hur stor lägenhetsyta som får byggas och hur stor andel av tillgänglig kapacitet som i så fall tas i anspråk. Om kommunen bedömer att ytterligare bebyggelse kan ske inom det befintliga reningsverkets kapacitet, kan kommunen medge ytterligare bebyggelse.

En ytterligare osäkerhet idag är att det nya tomtområdet efter Dromliften på andra sidan dalgången inte är färdigutbyggt. Därför har planen en administrativ bestämmelse, under rubriken "Krav för bygglov": *Bygglov får inte ges förrän vägar, vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt och Miljökontoret konstaterat att avloppsanläggningen har tillräcklig kapacitet för den nya anslutningen.*

De exploateringar som idag är aktuella i Bydalenområdet innebär att reningskapaciteten måste byggas ut. Detta gäller också för det aktuella planområdet. Dammån är känslig och ett Natura 2000-område. Samtidigt är markförhållandena i dalgången sådana att det är svårt att infiltrera renat avloppsvatten. Exploateringarna ligger idag utspridda längs dalgången.

En VA-utredning för hela dalgången är initierad. Lokalisering, antal verk och antal enheter som ska anslutas eller beredas utrymme för anslutning samt reningsteknik är huvudfrågorna för utredningen.

Inom planområdet kommer vatten- och avloppssystemen att byggas ut och dras fram till varje fastighet. Därefter kommer

respektive fastighetsägare att koppla på sig till nätet. Bygglov får inte ges förrän vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt.

Grundvattenmagasinet i områdets nedre del kommer att tas i anspråk för att även försörja det planerade området.

Dagvatten

Naturliga sänkor med myrmark hålls fria från bebyggelse och kommer även efter planens genomförande att kunna ansamlas dagvatten. Dagvattnet kommer först att samlas i brunnar för att sedan spridas i terräng och myrmark. Åtgärder för att förhindra störningar i vattensystemet beskrivs i planens MKB.

Elförsörjning

Planens genomförande innebär att befintligt elnät kommer att behöva byggas ut. Tre st nya områden för transformatorstationer reserveras i planen. Kabel läggs längs efter huvudgatan. Den ansluts till befintlig luftledning om passerar strax ovanför campingen. Vid översta nätstationen läggs kabel över liftgatan strax norr om Hotell och handelstomten till befintlig luftledning. Denna kabel gör att ett "slinga" erhålls, vilket ger en hög tillgänglighet vid eventuella kabelfel. När exploateringsområdet är fullt utbyggt kommer transformatorn i Mårdsbodarna att behöva uppgraderas.

Uppvärmning

Hur områdets nya bebyggelse ska värmas upp beror på om exploateringen kan ske i samlade etapper eller om den sker i små steg. Större etapper och täthet i bebyggelsen ger förutsättningar att effektivt kunna förse restaurang/hotell och lägenhetshus med närproducerad vattenburen värme via mindre pelletsverk, som då också kan nyttjas av intilliggande fritidshusbebyggelse på egna tomter. Ambitionen är att denna lösning ska kunna värma en stor del av planområdets bebyggelse. Den alternativa lösningen är bergvärme,

som är lättare att anpassa till en långsam utbyggnad, men som innebär många borrhål i berget.

Avfall

En uppsamlingsplats för hushållsavfall redovisas i nedre delen av området vid infarten till campingens servicehus. I Hallen finns närmaste miljöstation. Att kunna lämna returförpackningar m.m. lokalt är en gästservice som bör finnas. Lokalisering av en miljöstation kan komma att lösas i anslutning med nytt reningsverk eller på annan lämplig plats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bygglov får inte ges förrän vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt. Planen reglerar också att huvuddelen av planens nya bebyggelse inte får uppföras förrän miljökontoret konstaterat att tillräcklig kapacitet finns i reningsverket, d.v.s. att ett ny reningsverkskapacitet har byggts enligt den ovan nämnda utredningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och har under tiden 2009-06-18 – 2009-08-24 varit utsänd för samråd. Utställningstiden har varit från 2010-02-09 till 2010-03-09. Därefter sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i ett utlåtande. Om inga allvarliga invändningar inkommer beräknas planen kunna antas av kommunen 2010-06-16. Om ingen överklagar detta beslut vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Avsikten är att vägar och VA ska byggas under 2010-2011 och att de första tomterna därefter ska försälas och bebyggas av de nya ägarna. Ett fullföljande av exploateringen förutsätter att frågan om reningsverk har fått en acceptabel lösning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploator är Höglekardalens Semesterby AB. Exploatorn är ansvarig för skadeförebyggande åtgärder när det gäller att hindra grumlat vatten från grävningssarbeten m.m. att påverka Natura 2000-området.

VA-anläggningen ägs och förvaltas av Höglekardalens Semesterby.

Sophämtningen regleras genom särskild överenskommelse mellan Höglekardalens Semesterby och kommunen.

Jämtkraft AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig).

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatorn.

Telia Sonera är ansvarig för områdets teleledningar.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatorn och kommunen ska upprättas och undertecknas innan planen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Området får indelas i det antal fastigheter som planen medger. Nätstationer ligger med ledningsrätt inom planens allmänna plats.

Områdets VA-anläggningar och lokala vägar, avfallshantering m.m. ägs och förvaltas idag av Höglekardalens Semesterby. Exploatorns avsikt är att detta ska gälla också i framtiden och för det nya exploateringsområdet. En alternativ möjlighet är att hela eller delar av denna verksamhet tas över av en gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Höglekardalens Semesterby AB bekostar denna detaljplan inklusive de utredningar och som erfordrats och som bilagts planhandlingarna. Åre kommun medverkar i utredningen om hur avloppsreningen för dalgången ska lösas. Höglekardalens Semesterby AB står för genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har upprättats av Sweco Architects AB i Östersund. Björn Reuterswärd, Åre kommun, är planförfattare tillsammans med Kennet Strand och Eva A Suneson, Sweco. Plankartan är ritad av Kennet Strand.

Åre kommun, Plankontoret

Sweco Architects

Sweco Architects

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Eva A Suneson
Arkitekt

Kennet Strand
Planingenjör

REVIDERINGAR OCH ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDET

Plankarta och planbeskrivning har reviderats enligt Utlåtande 2 vad gäller administrativa bestämmelser för bygglov.

I övrigt har planhandlingarna setts över redaktionellt.

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt