Åre kommun
Samhällsbyggnadskontoret

PLAN 2017.19/214
2020-07-02

Detaljplan för bostäder
Ottsjö 1:163 m.fl.

Ottsjö
Åre kommun, Jämtlands län

Planbeskrivning
Samrådshandling
Upprättad 2020-07-02

Tobias Asp
Produktionsledare
Planenheten, Åre kommun

Gudrun Larsson
Planarkitekt
Planenheten, Åre kommun

Jon Månsson
Samhällsplanerare
Arctan AB

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

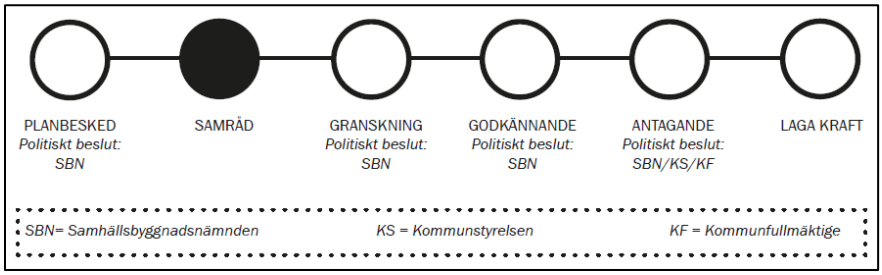
Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planen hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan. Processen regleras i Plan- och bygglagen (2010:900), härefter PBL, uppdaterad till och med SFS 2017:985.

Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till vintern 2020 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.

Synpunkter på planförslaget ska lämnas skriftligt senast 2020-08-14 till Åre kommun, Planavdelningen, Box 201, 837 22 Järpen eller till e-post sbk@are.se. Ange PLAN.2017.19 som referens.



Detaljplaneprocessen enligt standardförfarandet.

Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra att 10-15 nya bostadsfastigheter kan bildas genom avstyckning från Ottsjö 1:163 och 1:209. Planen syftar även till att ändra tillåten markanvändning på Ottsjö 1:201 och 1:302-1:304 till kvartersmark för bostäder vilket är den pågående användningen. Gällande byggnadsplan, 23-UND-1174, kommer att upphävas på Ottsjö 1:296-1:298 då planförslaget vinner laga kraft.

Med tanke på områdets attraktiva läge med närhet till rekreation och natur är det troligt att fritidshus uppförs på de fastigheter planen möjliggör.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Ottsjö. Planen möjliggör förtätning inom ett befintligt fritidshusområde. Själva planområdet omfattar en yta om cirka 4,5 hektar. Fastigheterna inom planen ägs av privatpersoner.

Huvuddragen i planförslaget är att fyra nya fastigheter ska kunna styckas av från Ottsjö 1:209 och nio nya fastigheter kan bildas från 1:163. Totalt 13 nya fastigheter kan således bildas enligt planförslaget. Tillåten markanvändning för dessa nya fastigheter är kvartersmark för bostadsändamål. Området besitter goda möjligheter till närbelägen rekreation. De nya fastigheterna får en fin utsikt mot Ottsjön och Ottfjället samt ett naturnära läge.

För att värna om en öppen och naturnära bebyggelsestruktur planläggs delar av planområdet som allmän platsmark för natur, så kallad naturmark. På så sätt ges goda ramar för att en god helhetsverkan nås vid en genomförd plan.

Tillåten markanvändning inom Ottsjö 1:201 och 1:302-1:304 ändras till den faktiska markanvändningen som är bostäder. Delar av gällande byggnadsplan upphävs inom Ottsjö 1:296-1:298.

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:

- Dagvattenhantering. Det är viktigt att en god och hållbar dagvattenhantering nås vid ett plangenomförande. Dagvattenutredningen redovisar möjliga lösningar. Specifika lösningar bestäms vid bygglov.
- Komplettering av utredning kring infiltrationsförhållanden kan komma att krävas, b.la. med hänsyn till bedömningen om vilka dagvattenåtgärder som bedöms lämpliga.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Ottsjö, fågelvägen cirka en mil sydväst om Trillevallen och en mil nordöst om Vålådalen. Cirka en kilometer söder om planområdet finns Ottsjön som inramas av Ottfjället, Skårrvalen och Hållfjället. Högåsvägen löper genom planområdet som delar in området i en södra och norra del.

Karta 1. Visar planområdet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar. Planen omfattar Ottsjö 1:163, 1:201, 1:209 och 1:302-1:304. Även Ottsjö 1:296-1:298 omfattas av planen genom att gällande plan 23-UND-1174 upphävs i dessa delar. Fastigheterna är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner

I Åre kommuns översiktsplan (ÖP), antagen i juni 2017, framgår riktlinjer som kommande detaljplaner bör följa. Ottsjö finns representerat under Södra Årefjällen. Av ÖP framgår att bebyggelsen är samlad till områdena runt Vålådalsvägen och dalarna vid Ottsjön och Edsåsen/Edsåsdalen. I dessa områden har besöksnäringen en tydlig profilering mot friluftsliv, naturturism och längdåkning. Enligt ÖP:en ska nya exploateringar och åtgärder ske med stor hänsyn till landskapsbilden och områdenas bebyggelsekaraktär.

Planläggning för exploatering ska så långt som det är möjligt undvikas inom primära skyddsområden för vattentäkt. Planområdet ligger inte inom primärt skyddsområde för vattentäkt.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen för Åre kommun.

Detaljplaner

Området är planlagt sedan tidigare, huvudsakligen genom byggnadsplan 23-UND-1406, fastställd 1986-05-23. Genomförandetiden för denna plan har löpt ut. En mindre del av planområdets sydöstra del är planlagd genom byggnadsplan 23-UND-1174, där genomförandetiden löpt ut.

Planförslaget ersätter berörda delar av byggnadsplan 23-UND-1406 samt upphäver berörd del av byggnadsplan 23-UND-1174, se skrafferat område på plankartan. Med planförslaget förändras den tillåtna markanvändningen i området, från hotell/stugby i gällande plan 23-UND-1406 till förmån för bostäder enligt planförslaget.

Planförslaget är förenligt med den övergripande och pågående markanvändning i området.

Kommunala beslut

Åre kommun beslutade 2017-10-12 i ärende Plan.2017.19/214 att lämna planbesked för Ottsjö 1:163 m.fl. Ansökan om planbesked avsåg möjligheten att få bostadstomter avstyckade från Ottsjö 1:163 m.fl. I samband med planbesked togs även samrådsbeslut för planen.

Avvägning enligt miljöbalken

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv i enlighet med miljöbalken, härefter MB, 3:6 1 st. Riksintresset har områdesnummer FZ7 Sylarna-Våladalen-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.

Den användning planen tillåter bedöms inte påverka riksintresset för friluftsliv i 3 kap MB.

Riksintresse kulturmiljövård

I Ottsjö finns riksintresse för kulturmiljövård i enlighet med MB 3:6 1 st. Riksintresset avser Z36 Ottsjö som innefattas av fjällbygd med en av de få byarna utanför de stora älvdalgångarna med bebyggelsekontinuitet från medeltiden. Karaktäristiska inslag är fossil åkermark och öppna odlingsmarker i sydsluttningen ned med Ottsjön med inslag av 1700- och 1800-talsbebyggelse. Av MB 3:6 2 st följer att riksintresseområden för kulturmiljövård ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Planområdet ligger strax norr om riksintresset för kulturmiljövård. De nya fastigheter som planen möjliggör finns på skogs- och exploaterad mark vilket innebär att jordbruksmark inte ianspråktas för ändamålet. Den användning planen tillåter bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård i 3 kap MB.

Norr om planområdet, på höjderna upp mot Hållfjället och Grofjället finns riksintresse vad gäller rennäringen, för Handölsdalens sameby, i enlighet med MB, 3:5 1 st. MB 3:5 2 st anger att riksintresseområden för rennäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra bedrivande av näringen. Planområdet är lokaliserat inom ett redan exploaterat fritidsområde. Den tillkommande bebyggelse som planförslaget möjliggör bedöms inte påverka riksintresset för rennäring på något påtagligt sätt.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt MB 4:2, Fjällvärlden. 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 negativt.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Enligt PBL 2:10 ska miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer finns idag:

- SFS 2010:1341 Havsmiljöförordning
- 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 miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

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

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

Planområdets huvudavrinningsområde är Indalsälven. Drygt en kilometer söder om planområdet finns vattenförekomsten Ottsjön. Vattenförekomsten är upptagen i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) med beteckningen SE701191-136570. Miljökvalitetsnormen är att Ottsjön år 2021 ska ha god ekologisk status och god kemisk statusen exklusive bromenerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Enligt VISS har Ottsjön idag måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorer som föranlett detta är *konnektivitet i sjöar*, *hydrologisk regim i sjöar* och *morfologiskt tillstånd i sjöar*. Konnektivitet beskriver bland annat möjligheten till spridning och fria passager för djur och växter uppströms och nerströms i vattenförekomsten. Direkt eller indirekt åtgärder i eller i anslutning till vattenförekomsten kan påverka möjligheterna för organismer att vandra och sprida sig i vattenförekomsten. Hydrologisk regim beskriver flöde och vattenståndsförändringar i sjöar och vattendrag. Morfologi beskriver den fysiska formen hos vattenförekomsten, bland annat djupförhållanden och bottensubstratets sammansättning.

Planens användning tillåter ingen verksamhet som negativt kan påverka den ekologiska statusen. Vidare krävs inga åtgärder vid genomförandet som behöver vidtas i eller i när anslutning till Ottsjön.

Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrider gränsvärdet, vilket det gör i samtliga svenska sjöar. En genomförd plan bedöms inte negativt påverka den kemiska statusen i Ottsjön, då det vid planens genomförande vidtas dagvattenåtgärder för att rena och fördröja avrinningen från området. Med vidtagna dagvattenåtgärder, enligt genomförd dagvattenutredning, minskar den sammanlagda teoretiska föroreningsbelastningen vid genomförandet av planen vilket är positivt för miljökvalitetsnormen MKN hos recipienten, Ottsjön.

Med hänsyn till möjlig användning enligt planförslaget är bedömningen den att ett genomförande inte negativt kommer att påverka miljökvalitetsnormerna avseende Ottsjön.

Miljöbedömning (6 kap)

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt reglerna i MB 6:3 har således inte bedömts vara erforderlig. Genomförd undersökning huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan biläggs planhandlingarna

Skydd av områden (7 kap)

Vattenskyddsområde

Inom Åre kommun pågår ett arbete med att upprätta ett vattenskyddsområde kring Ottsjön och intilliggande vattendrag. Planområdet ligger inom den tertiära skyddszonen och berörs inte av några särskilda föreskrifter som begränsar exploatering av området enligt planförslaget. Dock ska exploateringen utföras med försiktighet och med hänsyn till vattenskyddsområdet.

Strandskydd

Kommunen har gjort bedömningen att en kallkälla som ligger strax utanför planområdet omfattas av strandskydd enligt MB 7:13. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen kan dock upphäva strandskyddet i en detaljplan med stöd av PBL 4:17 eller genom särskilt beslut av länsstyrelsen enligt MB 7:18 1 st. punkt 2 ”strandskyddet gäller vid en liten sjö eller ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten”.

Kommunen ingav 2018-10-10 ansökan om upphävande av strandskydd i området till länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslutade 2019-05-29, med stöd av MB 7:18 1 st. punkt 2, att upphäva strandskyddet på del av fastigheten Ottsjö 1:163 fram till 60 meter från en kallkälla enligt bilden nedan. Kommunen gör bedömningen att övriga delar av planområdet inte omfattas av strandskydd.

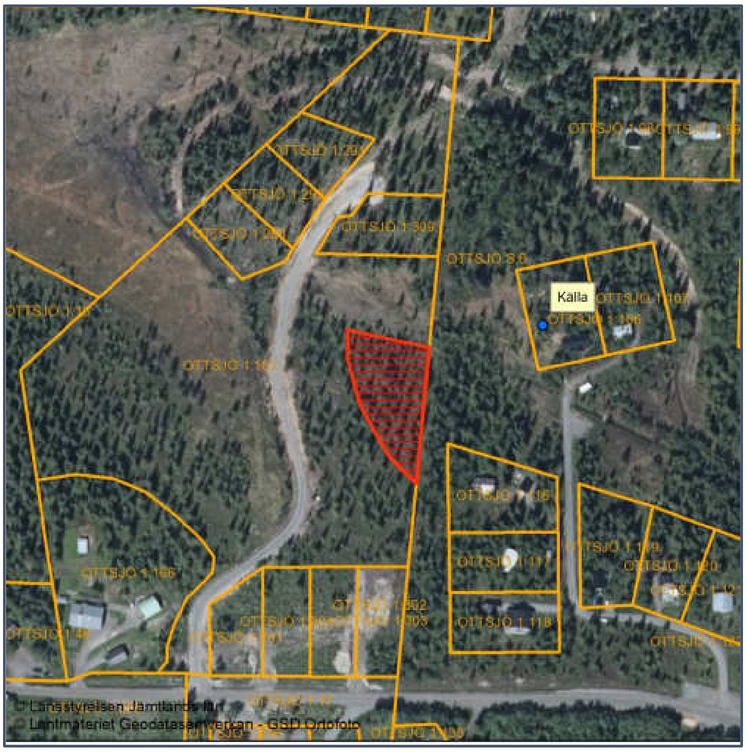


Bild 1. Skrafferat rött område avser området där strandskyddet upphävts.

Förutsättningar

Natur

Befintlig bebyggelse, mark och vegetation

Marken är obebyggd i de delar där planen möjliggör nya fastigheter. Förutsättningarna skiljer sig något mellan planens södra och norra del. Skiljelinjen i planens olika delar är Högåsvägen. I den södra delen finns en befintlig bostadsfastighet som 1:209 inramar med sina träd och övrig vegetation. Norra delen av planområdet är obebyggd. Marken består av öppen myr och skogsmark.

Marken söder om planområdet är i stort sett öppen ned mot Edvinsvägen och väg 646.

Bebyggelsen i Ottsjö som sådan präglas av fritidshusbebyggelse som har uppförts i olika tidsepoker. Det finns flera inslag av äldre timmerhus som ger ett harmoniskt intryck. Vanligt förekommande är annars att husen är försedd med stående träpanel.

Bild 2. Visar typisk vegetation i norra delen av planområdet.

Natur- och kulturvärden

Området karakteriseras av fritidshusbebyggelse i skogs och fjällnära läge. Naturmiljön utgörs av granbevuxen skogsmark och öppna myrområden som är typisk i de låglänta delarna av ett fjällområde. Vid övergripande studier av områdets förutsättningar, utifrån tillgängligt underlag från Skogsstyrelsen, har det inte dokumenterats några naturvärden eller naturvårdsarter inom området.

Enligt Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök, så finns inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Söder om planområdet, i anslutning till Ottsjö samhälle, finns jordbruksmark med tillhörande gårdar med inslag av 1700- och 1800-talsbebyggelse.

Vägar

Planområdet angörs från väg 646 och vidare, cirka 800 meter in på Högåsvägen.

Planens norra fastigheter som ligger utmed befintlig väg angörs via Högåsvägen vidare in på Älgstigen. Den nordvästra delen av planområdet som idag saknar förbindelse nås genom att ny väg byggs från älgstigen, se användningen $GATA_1$.

Vägområdet för den nya vägen, reserveras i planförslaget, med tillräckligt utrymme för skötsel och underhåll. Naturmarken i anslutning till gatumarken kan vid behov nyttjas för snöupplag. Den planerade stickvägen ska anläggas med standard och utförande som medger tillgänglighet för räddningstjänstens fordon.

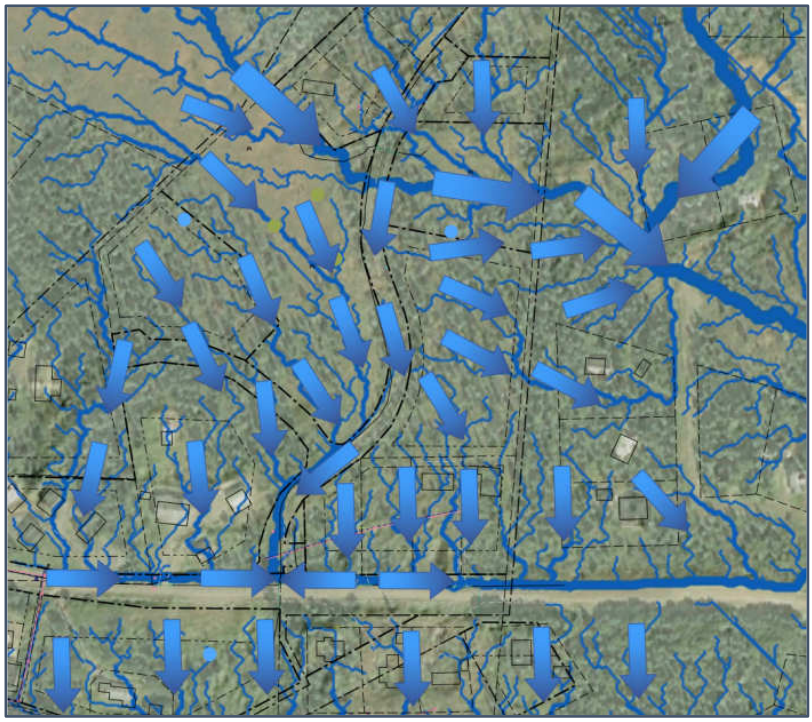
Tre av de fyra nya fastigheterna i södra delen av planområdet angörs genom ny infartsväg från Högåsvägen. Den nya fastigheten längst till väster kan ta del av infartsvägen som idag nyttjas av 1:210, se illustration.

Dagvatten

Vid en exploatering som medför att andelen hårdgjorda ytor ökar finns risk att dagvattnets avrinningsmönster förändras och att belastningen från näringsämnen och miljögifter ökar. Klimatförändringarna förväntas medföra ökad nederbörd, högre flöden och fler intensiva skyfall vilket kan medföra ökad dagvattenavrinning och risk för för föroreningar av mark och vatten. En hållbar dagvattenhantering är viktig för att minska risken för att förorenat dagvatten når ytvattnen samt för att minska risken för olyckor och skador på människor, naturmiljön och byggnader till följd av översvämningar.

Sigma Civil, 2019-12-04, har utfört en dagvattenutredning inom området för planförslaget. Utredningen syftar till att beskriva konsekvenserna och åtgärder för dimensionerande regn, skyfall och föroreningsbelastningen. Målsättningen är att dimensionerande 10-årsregn ska kunna fördröjas inom planområdet samt att skyfallsanalysen ska påvisa att inga byggnader skadas. Vidare ska framtida exploateringen verka positivt för miljökvalitetsnormen (MKN) hos recipienten, Ottsjön.

I nordligaste delarna går ett stort avrinningstråk som sammanfaller med området med torv, se stora pilar i figur 1, i östlig riktning. I övrigt sker ytavrinning till största del i sydlig riktning, där två trummor avvattnar diket på norra sidan av Högåsvägen till den södra. Inget kommunalt dagvattensystem finns i området.



Figur 1. Visar ytavrinning i området.

Flödesberäkningar har utförts inom planområdet för befintlig markanvändning samt enlig planförslagets utformning.

Fördröjningsberäkningar utförs för ett dimensionerande 10-årsregn och skyfallsberäkningar utgår ifrån ett 100-årsregn. En klimatfaktor på 1,25 har använts vid beräkningarna enligt Svenskt Vatten P110, avsnitt 1.8.3 ” Bedömning av ökad nederbörd fram till 2100”.

I de norra delarna är grundvattennivån hög p.g.a. att området består av myrmark. I dessa områden bör fördröjning ske ytligt och det bör inte vidtas åtgärder som resulterar i djupa schakter. Planförslaget redovisar till stor del allmän platsmark, natur i detta område. Kvartersmark för bostäder har har studerats och lagts ut så att den byggbara marken finns inom områden med fast mark. Dagvatten kan avledas ytligt med t.ex. dagvattenrännor till en lågpunkt inom de nya fastigheterna, där en fördröjningsyta anläggs. Lågpunkten kan utformas skålformad på ett sådant sätt att erforderlig fördröjningsvolym ryms ytligt.

Vid regn större än dimensionerande behöver fördröjningsytan bräddas till ett dike placerat längs med baksida fastighetsgräns. Diket föreslås i utredningen vara en gemensamhetsanläggning för anslutna fastigheter så att god skötsel uppehålls av samtliga fastighetsägare.

På kvartersmark söder om Högåsvägen kan fördröjning ske på samma sätt som i norr eller med hjälp av ett underjordiskt magasin. Magasinet bör anläggas med isolering för att begränsa att tjäldjupet går igenom hela magasinet.

Föreslagna dagvattenlösningar på allmän platsmark, natur består av diken som avleds till diken med uppdämning. Principen är att diken avleder dagvatten längs med vägar fram till en dämning där diket utökas och har en lägre bottenlutning. På detta sätt tillåts den dimensionerande volymen ansamlas ytligt innan det bräddas vidare till ett nytt dike eller trumma. För att skapa en trögare avrinning förordas flera fördröjningsytor framför en större lösning. Detta ger en mindre flödeshastighet i diken vid häftiga skurar som annars kan skapa översvämningar och erosionsproblem. Planförslaget är utformat med allmän platsmark och gatumark som ger möjlighet att tillskapa trögare avrinning inom och från dessa områden.

Genomförd dagvattenutredning ger förslag på flera olika lösningar för att lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Vilken eller vilka lösningar som tillämpas fastställs inte i planen utan det är upp till exploatören, vid bygglovsskedet, att presenteras hållbar lösning för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Beräkningar är utförda för att få en uppfattning av föroreningsbelastningen inom planområdet. Utförda beräkningar grundar sig på en jämförelse mellan befintliga förutsättningar och en framtida situation med och utan föreslagna dagvattenåtgärder.

Resultatet visar på att den sammanlagda teoretiska föroreningsbelastningen minskar. Vid skyfall riskerar diken och trummor att gå fulla och sekundära avrinningsvägar kan uppstå. Med föreslagna åtgärder för dagvattenhantering, bedöms det inte föreligga sannolik risk för att byggnader skadas.

Under byggskedet upprättas sedimentationsfällor för att förebygga förorening av dagvatten.

Utredningen har utgått från grundvattenmätningar som gjorts på myren. Till granskningsskedet av planförslaget ska grundvattennivåerna på kvartersmarken undersökas närmare genom provgropar för att säkrare fastställa vilka nivåer man ska utgå från vid bedömning av dagvattenåtgärder på kvartersmarken. Lämplig tidpunkt för kompletterande prover bedöms vara vår/tidig sommar. Planens nya fastigheter är stora och bedöms kunna infiltrera dagvatten och då även kraftigare regn inom respektive fastighet. Resultatet från provgroparna får avgöra vilken typ av dagvattenåtgärder som krävs och planbestämmelserna kan även kompletteras med bestämmelser kring max hårdgjord yta per fastighet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av SWECO, 2019-10-18, för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna och därmed säkerställa att marken i området är lämplig för bostäder.

Enligt SGU:s jordarts- och jorddjupskartor består de naturliga jordlagren i området av finsandig morän som underlagras av berg på ca 10–30 m under befintlig markyta. Området lutar generellt åt söder, ner mot Ottsjön. I södra delen av området är lutningen ställvis brant. Befintlig markyta varierar i nivå mellan cirka +602 till och +622,5 meter över havet.

Området täcks till övervägande del av ett cirka 0,2 meter mäktigt organiskt ytskikt. Den organiska jorden underlagras allmänt av morän som i huvudsak utgör en siltig sandmorän alternativt siltig lermorän. Generellt har moränen medelhög till hög relativ fasthet. I den nordöstra delen av området dokumenterades sandig silt med låg relativ fasthet.

Vissa delar av det undersökta området består av torvmark. Torvens mäktighet har undersökts i gatumarkens sträckning till de fem fastigheterna i nordvästra delen av planområdet. Myrsondering har utförts av Arctan AB i den nya gatumarken, med cirka 10 meter mellan undersökningspunkterna. Sträckningen för den planerade vägen är cirka 90 meter. Torvdjupet dokumenterades till 1 meter eller mer för första halvan av sträckningen. I något kortare parti, cirka 15 meter, dokumenterades torvdjupet till 1,6-2,0 meter för att sedan relativt snabbt minska ner mot 1,0 meter. Den avslutade delen av vägsträckningen ligger inom mark med torvdjupet omkring 0,5 meter. Den planerade vägen

bedöms kunna anläggas enligt redovisad sträckning genom urgrävning av torven till fast botten och sedan påförs lämpligt material, t.ex. bergkross. Relativt grovt material används. Trummor anläggs företrädesvis i myrlaggen och i mitten och på ett sådant djup att ytvattnet fritt kan passera. Det är viktigt att man inte förändrar vattenbalansen i myren.

Avstånd till berg har inte undersökts. Emellertid visar utförda slag-/hejarsonderingar förmodat block/sten, berg, fast lagrad morän eller på förutbestämt stoppdjup mellan 1,3–5,5 meter. De ytligaste stoppen återfinns inom fastighet 1:209. Förekommande morän innehåller sten och bedöms vara blockig – mycket blockig.

Grundvatten nära markytan har observerats i nordvästra och nordöstra delen av undersökningsområdet. Kvartersmark för bostäder är inte utlagt i detta område, utan längre söderut på fastare mark. Det är troligt att grundvattennivåerna är lägre i området där planförslaget reglerar mark för bostäder. Inför bygglovsgivning bör därför provgropar utföras för att bedöma aktuell grundvattennivå.

En översiktlig mätning av markradon har utförts i området. I en undersökningspunkt klassas marken som normalradonmark (10–50 kBq/m3) och radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas.

Översiktliga rekommendationer
Förekommande naturligt lagrad morän anses bärkraftig för planerad byggnation av bostäder. Genomförda beräkningar visar att risk för skred och ras inte föreligger inom området enligt planerad exploatering.

Grundläggning ska utföras frostskyddad vilket kan utföras genom antingen utskiftning (urgrävning) av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning kan ske ytligt med platta på mark eller grundplintar.

Schaktslänter bör inte läggas brantare än 1:1,5 vid schakt.
Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning och packning vilket måste beaktas i byggskedet.

Service

I Ottsjö finns en affär för dagligvaruhandel som även är ombud för bland annat post och apotek. Bränsleförsäljning finns i anslutning till affären. I området finns flera alternativ för övernattning och möjlighet till förtäring. I Undersåker finns ett bredare utbud av allmän och kommersiell service med bland annat förskola och skola.

Genomförande av planen skapar gynnsammare förutsättningar för att bibehålla och utveckla kommersiell och allmän service i Ottsjö.

Kollektivtrafik

Järnvägsstation finns i Undersåker. Bussförbindelse finns mellan Undersåker och Ottsjö. Merparten av boende i området nyttjar bil för transport.

Friytor och rekreation

Området omges av mindre skogspartier, fritidsbebyggelse och öppen mark. Ottsjön är lättillgänglig genom vägar och stigar från planområdet. Fjällvärlden är lättillgänglig genom olika leder som går strax utanför planområdet. I Ottsjös omgivningar finns ett utbud av flera lättillgängliga vandringsleder i varierande längd och svårighetsgrad. Det finns även goda möjligheter till fiske och svampplockning med mera.

Det populära femkilometersspåret, Femman, för längdskidåkning, går genom planområdets norra del. Marken vid skidspåret regleras som allmän platsmark, natur och blir därmed fortsatt tillgängligt för allmänheten.

Alpint skidområde finns i Trillevallen. Från Ottsjön går en kommunal skoterled som passerar väster om planområdet, över väg 646 och vidare upp över fjället. Sammanfattningsvis finns det mycket goda möjligheter till närbelägen rekreation i området. Ett genomförande av planen medför att fler människor kan ta del av möjligheterna till rekreation och förutsättningar för ett aktivt friluftsliv i området.

Störningar och risker

Planområdet ligger i ett befintligt fritidsområde som med planförslaget möjliggör förtätning genom fler bostadsfastigheter. Inga störande verksamheter bedrivs i anslutning till planområdet. Exploatering av området medför en viss ökning av trafiken på vägarna i området, men vägarna bedöms ha kapacitet för tillkommande trafik. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ge upphov till några ökade risker för olyckor eller allvarliga incidenter för människors hälsa eller miljön i övrigt. Under byggtiden kan vissa anläggningsarbeten medföra buller i anslutning till området. Eventuellt buller bedöms icke överskrida gängse normer.

Exploateringen bedöms sammantaget medföra en ringa störning och risk för omgivningen och inte medföra några negativa konsekvenser för omgivningen.

Planförslaget

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Inom planområdet finns äldre samt mer nyligen uppförd bebyggelse. Planförslaget möjliggör att ny bebyggelse för bostäder uppförs inom området. Totalt tillskapar planförslaget möjlighet till 10-15 nya fastigheter för bostäder. Tillskottet av bostäder sker genom förtätning av området där ny bebyggelse kan uppföras i anslutning till befintlig infrastruktur. Intentionerna är att det i området ska uppföras friliggande

fritidsbostäder med lämplig omfattning och utformning för god helhetsverkan.

Planområdets gestaltning

Planförslaget är relativt öppen avseende hur gestaltning av bebyggelsen regleras. Gestaltningen ska emellertid utgå från omgivande bebyggelse, markens förutsättningar samt det naturnära läget. Bebyggelsen inom området regleras för att ge ett enhetligt uttryck vad gäller omfattning, materialval och utformning. Mer om reglering av bebyggelsen redovisas under avsnittet om planbestämmelser.

Planbestämmelser

Allmän plats (användning)

Stora delar av planområdets norra del regleras regleras som allmän platsmark, natur med enskilt huvudmannaskap, se bestämmelsen **NATUR$_1$** på plankartan. På så vis säkerställer planen att det finns naturområden som kan nyttjas av boende och allmänheten. Inom naturmarken, i nordvästra delen av planområdet, går en vinterled och ett skidspår, dessa blir fortsatt tillgängliga för boende i området samt för allmänheten. Den allmänna platsmarken säkerställer även att det fortsättningsvis går att röra sig genom den övre delen av planområdet som utgörs av öppen myrmark. Inom naturmarken ges även möjlighet för en hållbar dagvattenhantering.

Delar av Högåsvägen som går genom planområdet regleras som **VÄG$_1$** på plankartan. Ny väg regleras som **GATA$_1$** på plankartan. All gatumark har enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark (användning)

Kvartersmarken inom planområdet regleras som kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Bostäderna som uppförs i området avses användas som fritidshus.

Kvartersmarken för bostäder är utformad så att området förtätas där marken bedöms som lämplig för bostäder. Mark som inte anses vara lämpad för bostäder planläggs till viss del som naturmark för att säkerställa att det även vid exploateringen kvarstår grönytor för rekreation och friluftsliv. Omfattningen av kvartersmark för bostäder har planlagts så att det ska vara möjligt bilda flera fastigheter för bostadsändamål.

Kvartersmark (egenskaps-bestämmelser)

Inom områden för kvartersmark finns egenskapsbestämmelser. Bestämmelserna reglerar den minsta fastighetsstorleken, antalet lägenheter, placering, utformning och omfattningen av bebyggelsen samt

in- och utfart och utfartsförbud. Syfte och förklaring till bestämmelserna som finns på plankartan redovisas här nedan.

Kvartersmark (utnyttjandegrad)

Bestämmelsen e_1, inom blivande fastigheter i norra delen av planområdet, anger att högsta utnyttjandegrad per fastighet är 200 m^2. Det innebär att den totala byggnadsarean på fastigheterna är 200 m^2. Bestämmelsen reglerar inte fördelningen av hur byggnadsarean ska fördelas mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader. Bestämmelsen medger därmed ett flexibelt uppförande av bebyggelse utifrån blivande fastighetsägares behov. Byggnadsarean är reglerad så att det ska vara möjligt att uppföra huvudbyggnad med modern standard och därutöver uppföra erforderliga komplementbyggnader.

Bestämmelsen e_2, finns på Ottsjö 1:201, 1:302-1:304. Bestämmelsen finns även i den södra delen av planområdet där nya bostadsfastigheter kan bildas. Av bestämmelsen framgår att den högsta utnyttjandegrad per fastighet är 150 m^2. Det innebär att den totala byggnadsarean på fastigheterna är 150 m^2. Bestämmelsen anger en mindre utnyttjandegrad än e_1 då blivande fastigheter inte uppnå lika stor fastighetsstorlek som fastigheterna i norra delen av planområdet, se vidare bestämmelserna d_1 och d_2. I övrigt motiveras bestämmelsen e_2 med resonemanget som gäller för e_1.

Kvartersmark (minsta fastighetsstorlek)

Bestämmelserna d_1-d_2 reglerar den minsta fastighetsstorleken.

Bestämmelsen d_1 stadgar att den minsta fastighetsstorleken är 1 200 m^2 utgör en sedvanlig storlek på fastigheter i området. Bestämmelsen har införts med beaktande av att det bedöms vara viktigt med hänsyn till områdets karaktär och att det inte ska bli för tät bebyggelse i området. Bestämmelsen d_2 medger en något mindre fastighetsstorlek, 900 m^2, för blivande fastigheter i södra delen av planområdet. Fastighetsstorleken är emellertid tillräcklig för att bilda lämpliga bostadsfastigheter med den relaterade utnyttjandegraden (e_2).

Kvartersmark (övriga egenskaps- och administrativa bestämmelser)

Bestämmelsen p_1 reglerar placering av bebyggelse mot fastighetsgräns så att bebyggelsen placeras minst 4,5 meter från gräns. Med bestämmelsen erhålls skydd mot brandspridning mellan bebyggelsen och att det finns utrymme mellan bebyggelsen för skötsel av den egna fastigheten.

Bestämmelsen v_1 reglerar så att maximalt två lägenheter får inredas per fastighet.

Bestämmelsen v_2 reglerar så att endast en lägenhet får inredas per fastighet.

Mot gatumark finns prickad kvartersmark för bostäder som inte får förses med byggnad. Prickmarken reglerar bebyggelsens placering så att en lämplig förgårdsmark finns.

Utformningsbestämmelsen **f_1** reglerar så att bebyggelsen inte uppförs med blanka tak vilket kan reflektera solljus väsentligt och därmed ge en bländande effekt som kan upplevas påtaglig. Bestämmelsen **f_2** reglerar uppförandet av bebyggelsen så att fasaderna utgörs av trä, vilket är sedvanligt förekommande i området vilket gör att bebyggelsen anpassas till rådande förutsättningar.

Höjd för bebyggelsen regleras genom bestämmelser som **anger högsta nockhöjd 7,5 meter**, där nockhöjden mäts från färdig marknivå vid byggnadens bergssida. Bestämmelsen medger att bebyggelsen kan utformas för att inrymma en våning samt en övervåning med snedtak.

Utformningsbestämmelserna syftar till att skapa förutsättningar för att en god helhetsverkan nås vid ett plangenomförande.

Bestämmelsen **n_1**, marken är avsedd för in- och utfart, säkerställer utrymme för angöringsvägen till Ottsjö 1:210 samt till de fastigheter som avstyckas från 1:209 finns. Trafiksäkerheten längs med Högåsvägen tillgodoses genom bestämmelsen som anger **utfartsförbud** i delar av kvartersmarken för bostäder. Det finns även ett utfartsförbud på Ottsjö 1:201 längs gräns mot Älgstigen. Utfartsförbudet har införts med hänsyn till trafiksäkerheten. Fastigheten har idag en befintlig in- och utfart som sedan tidigare är säkerställt med servitut. In- och utfart mot Älgstigen är inte lämpligt med hänsyn till vägens kurva och lutning.

Adminstrativa bestämmelser

I den södra av planområdet finns bestämmelsen **u**, **markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**. Bestämmelsen säkrar utrymme för befintlig ledning som försörjer flera fastigheter.

Bestämmelsen **g, markreservat för gemensamhetsanläggning,** reserverar utrymme för befintlig VA-ledning inom fastigheterna Ottsjö 1:201, 1:302-304. Bestämmelsen reserverar även utrymme för infartsvägen till de tre nya fastigheterna inom Ottsjö 1:209 som lämpligen kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Det finns även ett markreservat för gemensamhetsanläggning för dessa tre nya fastigheter i den södra delen av 1:209. Syftet med detta reservat är att säkerställa utrymme för VA-ledningar så att dessa kan anslutas till ga:20.

Planens genomförandetid är fem år och kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, se motivering under planens genomförande.

Enligt bestämmelsen om **villkor för lov** får inte bygglov ges för bostad förrän vatten och avlopp har kommit till stånd.

Planområde som upphävs

Delar av av byggnadsplanen 23-UND-1174 föreslås upphävas med planförslaget, se skrafferat område på plankartan. Gällande plan är inaktuell i denna del då den pågående markanvändningen inte utgörs av gatumark som planen anger. Vid upphävandet uppstår ett planlöst läge inom området. Det innebär att området inte längre omfattas av en

planen. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen prövas åtgärden således i sin helhet vid bygglov.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Ny bebyggelse uppförs i relativt flack terräng. Byggnationer ska utföras enligt gällande regler angående tillgänglighet.

Jämställdhet/ barnperspektiv

Ur ett jämställdshetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för både kvinnor, män och barn. 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 beläget intill redan befintligt bebyggda områden vilket kan bidra till att skapa en trygghetskänsla för människor att röra sig i området vid olika tidpunkter på dygnet.

Lokal service såsom förskola och skola samt kollektivtrafik finns att tillgå. I planprocessen har både män och kvinnor haft samma möjlighet att yttra sig. Sett utifrån ett barnperspektiv erbjuder Ottsjö goda möjligheter till lek och rekreation för barn. Här finns som tidigare nämnts bland annat utförsåkning och längdskidåkning nära till hands.

Gator och trafik

Allmänna vägar

Planområdet angörs från väg 646 och vidare, cirka 800 meter in på Högåsvägen. Fastigheterna angörs via allmän platsmark för gata samt genom stickvägar.

Bil- och kollektivtrafik

Järnvägsstation finns i Undersåker, cirka 20 kilometer från planområdet. Bussförbindelse finns mellan Undersåker och Ottsjö. Merparten av boende i området nyttjar bil för transport.

Gång- och cykeltrafik

Någon gång- och cykelväg finns inte inom planområdet. Det är dock möjligt att promenera och cykla utmed vägarna vid bebyggelsen. I området finns flera leder/stigar för promenad.

Parkering och utfarter

Parkering ska anordnas inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för VA har studerats översiktligt utifrån tillgängligt material.

Den västra blivande fastigheten som kan avstyckas från Ottsjö 1:209 ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Fastigheten förväntas kunna ansluta till kommunalt VA antingen via direktanslutning eller genom att ansluta till befintliga ledningar för Ottsjö 1:210. Övriga

kvartersmark för bostäder ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

De nya fastigheterna ansluts till gemensamt vatten och avlopp som ingår i gemensamhetsanläggningarna Ottsjö ga:5 och ga:20. Reningsverket i Ottsjö bedöms besitta kapacitet för tillkommande fastigheter.

Dimension på befintligt spillvattenledningsnät är 160 mm. Befintliga spillvattenledningar är förlagda med fördelaktig lutning. Utifrån detta resonemang har befintligt spillvattenledningsnät utrymme att omhänderta avloppsflödet som planens genomförande medför. Kapacitet för att ansluta ytterligare fastigheter till ga:5 har bekräftats av förvaltaren, Olivehälls VA-samfällighetsförening.

Genomförs planen i enlighet med illustrationskartan, vad gäller fastigheter och placering av bebyggelsen, så kan samtliga blivande fastigheter anslutas med spillvattenledningar i självfall.

Dimension på befintligt vattenledningsnät är 75 mm. Nedan beskrivs alternativa försörjningar om närmaste anslutningspunkt har flödesbegränsningar. Gällande vattentryck ligger planen inom tryckzonen för befintligt ledningsnät, varken tryckstegring eller tryckreducering bedöms vara nödvändigt.

Bebyggelsen söder om Högåsvägen
Den västra blivande fastigheten som kan avstyckas från Ottsjö 1:209 ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Fastigheten förväntas kunna ansluta till kommunalt VA antingen via direktanslutning eller genom att ansluta till befintliga ledningar för Ottsjö 1:210.

Ny bebyggelse ansluts till befintlig VA-ledning (ingår i ga:20) som idag försörjer fastigheterna Ottsjö 1:296, 1:297 och 1:298. Ledningarna markförläggs då på Ottsjö 1:17 och ansluts mot anläggningen. Om befintlig vattenledning i denna punkt inte klarar ökat flöde är alternativet att ansluta på vattenledning (75 mm) som är förlagd norr om fastigheten Ottsjö 1:210.

Bebyggelsen norr om Högåsvägen
Ny bebyggelse ansluts till befintlig VA-ledning som ligger i vägområdet för Älgstigen och planens naturmark. Om befintlig vattenledning inte klarar ökat flöde är alternativet att uppgradera vattenledningsdimensionen från kommunal vattenledning som ligger inom vägområdet för Högåsvägen.

El och uppvärmning

Nya fastigheter ansluts till Jämtkrafts elnät. Bebyggelsen värms upp individuellt.

Teleledningar och bredband

Bredband finns i området. Under exploateringsskedet får ställning tas till hur tele- och bredbandsförbindelse till de nya fastigheterna ska anordnas.

Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas vid befintlig anläggning för detta ändamål, Ottsjö ga:7. Anläggningen finns utefter Bergvägen cirka 400 meter öster om planområdet. Övriga fraktioner sorteras vid gamla posten i Ottsjö. Grovavfall omhändertas på återvinningscentralen i Järpen.

Räddningstjänst

Inställelsetiden till planområdet för räddningstjänsten i Järpen är cirka 30 minuter.

Planens konsekvenser

Undersökning betydande miljöpåverkan

Kommunen har i genomförd undersökning om miljöpåverkan bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det innebär att planen inte kommer att miljöbedömas och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Motivering och ställningstagande till detta finns i undersökningen som bifogas planförslaget.

Miljömässiga konsekvenser

Mark och vegetation

Planförslaget har beaktat förutsättningar i området och mark som planläggs som kvartersmark för bostäder utgörs i allt väsentligt av skogsmark eller mark som ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Områden med våtmark planläggs som allmän platsmark, natur. Därmed bibehåller våtmarken med vegetation sin funktion för området.

Delar av kvartersmarken för bostäder kommer delvis att avtäckas på vegetation samt schaktas och fyllas för att utgöra ändamålsenlig mark för bebyggelse. Dessa åtgärder bedöms kunna utföras utan att åtgärderna påverka omkringliggande mark- och vattenområden.

Planförslaget bedöms vara en skälig avvägning mellan exploatering och bevarande av områdets karaktär. Kommunen bedömer att planförslaget sammantaget medför ringa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden i området.

Vatten, dagvatten

Planerad dagvattenhantering, enligt dagvattenutredningen, säkerställer en hållbar hantering som beaktar gällande miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten samt bibehåller avrinningsmönstret för området. Planen bedöms inte påverka gällande miljökvalitetsnormer eller omkringliggande vattendrag.

Diket söder om Högåsvägen som kommer från trumman som ligger under vägen behöver ledas om till planens naturmark för att öka den nya fastighetens lämplighet. Det innebär att diket leds om några meter österut till planens naturmark, se bild 3 för exempel. Diket kan ha samma funktion som idag efter genomförandet. Åtgärden är dock anmälningspliktig. Anmälan görs till Länsstyrelsen i Jämtlands län.

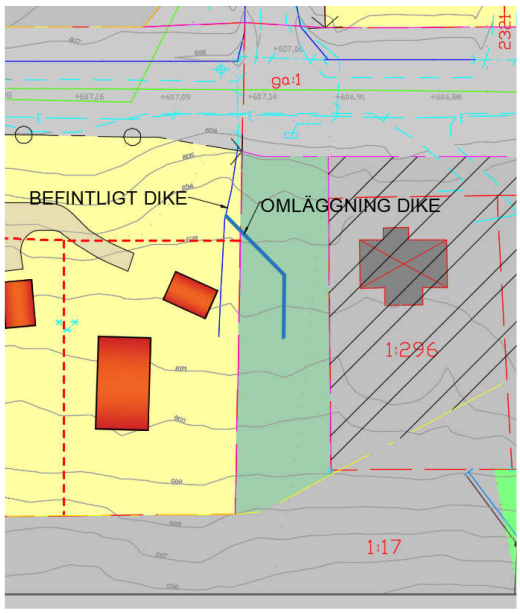


Bild 3. Ny sträckning av diket.

Bebyggelse och kulturmiljö

Intentionen är att tillkommande bebyggelse, enligt planförslaget, ska harmoniera med bebyggelsestrukturen i området och att påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden blir av ringa omfattning. Reglering av bebyggelsens omfattning och utförande beaktar förutsättningarna på platsen.

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 längs med Högåsvägen innehåller planförslaget bestämmelser om utfartsförbud. I samband med att ny bebyggelse uppförs kan temporära störningar uppstå, dessa bedöms dock som kortvariga och av ringa omfattning.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

Planen är förenlig med översiktsplanen för Åre kommun och tillgodoser riksintressena. Området är sedan tidigare delvis ianspråktaget genom befintlig bebyggelse med tillhörande infrastruktur. Ett genomförande av planförslaget innebär att området kan förtätas med nya bostadsfastigheter i naturnära läge. Delar av området planläggs som naturmark där våtmarken bibehåller sin funktion för området, samt att spår och leder ligger kvar i nuvarande sträckning med tillgänglighet för allmänheten.

Genomförda utredningar som ligger till underlag för planen, visar att ett plangenomförande inte medför några väsentliga konsekvenser för miljön och människors hälsa. Ett genomförande av planen bedöms inte negativt påverka kulturmiljön eller landskapsbilden i området. Genomförande av

planen medför ringa konsekvenser för naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Kommunen har i översiktsplanen tagit fram övergripande planeringsprinciper som ligger till grund för ställningstagande kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper. Planförslaget är lokaliserat till ett område där kollektivtrafiken inte är särskilt utbyggd, men planen kan förbättra möjligheten till att bygga ut kollektivtrafiken och även bidra till att skapa förutsättningar för hållbara transporter. Genomförandet av planen kan bidra till att utvecklingen som sker i Åredalen även sprids till andra delar av kommunen.

Planförslaget innebär att ett område med bostäder förtätas med ytterligare bebyggelse. Vägar, vatten och avlopp finns i området vilket innebär god hushållning med resurser. Tillskottet av bostäder innebär att förutsättningar för kommunal och kollektivtrafik stärks. Detta kan bidra till en stark gemenskap och även förutsättningar för att skapa en hållbar landsbygdsutveckling och bättre folkhälsa. Genomförandet av planförslaget innebär att infrastruktur och bebyggelsen blir robust och klimatanpassad. Naturnära och lokal dagvattenhantering är en del i att uppfylla övergripande planeringsprincipen robust byggande. Landskapets potential har beaktats vid utformningen av planen. Inga areella näringar påverkas negativt. Övriga landskapsfunktioner som området har, t.ex. rekreation bibehålls i stort då friytor med leder och skidspår vävts in i planens markanvändning.

Planens genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: vintern 2020
- Granskning: vårvintern 2020
- Antagande: hösten 2020
- Laga kraft: hösten 2020

Genomförandetid

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

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. Exploatören ansvarar för och bekostar byggande av ny väg enligt planen.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter som kan bildas ansluts till det gemensamma vatten- och avloppsnätet med ett undantag. Den västra fastigheten som kan bildas från Ottsjö 1:209 ansluts till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvatten kommer att hanteras i enlighet med angivna rekommendationer i dagvattenutredningen eller motsvarande.

El

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

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.

Skidspåret förvaltas av spårhållaren.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas. Avtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras. Det gäller dels vem som ska ha ansvar för utförande av olika åtgärder, dels vem som ska

finansiera åtgärderna. Vad som ska regleras i exploateringsavtalet är kostnader för lantmäteriförrättning för omprövning av ga:1 (väg), ga:5 (VA-ledningar) och ga:20 (VA-ledningar). Exploatören initierar och står för kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggningar. Vidare bekostar exploatören i övrigt de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för detaljplanens genomförande och kostnader förenade med anläggningar för omhändertagande av dagvatten samt nya vägar till blivande fastigheter.

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 exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda fastigheter enligt planen. Planen möjliggör att ett tiotal fastigheter kan bildas. Fyra fastigheter kan bildas genom avstyckning från Ottsjö 1:209. Resterande fastigheter kan bildas genom avstyckning från Ottsjö 1:163.

All naturmark inom hela planen kan lämpligen utgöra en egen gemensamhetsanläggning (ga) för samtliga nya fastigheter inom den norra delen av planområdet med förvaltning av ny samfällighetsförening.

Befintliga vägar ingår i Ottsjö ga:1, Ottsjö-Högåsens vägsamfällighet. Den nya vägen, som förbinder de nordvästra fastigheterna med Älgstigen, bör även den ingå ga:1. Även dagvattenanläggningar såsom dike och fördröjningsmagasin i vägområdet kan ingå denna i ga så att en enhetlig förvaltning nås.

Vatten- och avloppsförsörjning ingår i Ottsjö ga:5 som förvaltas av Olivehälls VA samfällighetsförening. De nya fastigheterna i norra planområdet bör även dessa ingå i ga:5 så att en enhetlig förvaltning nås.

Den västra fastigheten som kan bildas från Ottsjö 1:209, söder om Högåsvägen, ingår i kommunens verksamhetsområde och ansluts därmed till kommunalt VA. De östra fastigheterna som kan bildas från Ottsjö 1:209 bör ingå i Ottsjö ga:20 för vatten- och avloppsledningar. Det innebär att anläggningen behöver omprövas då ga:n kommer att få en utökad sträckning som belastar norra delar av Ottsjö 1:17 och nuvarande 1:209.

Samtliga blivande fastigheter inom planen bör anslutas till Ottsjö ga:7 för avfallshantering. En utökning av kapaciteten för avfallsanläggningen kan bli nödvändig då nya fastigheter ansluts till ga:7.

Ny infartsväg till de tre fastigheterna som kan bildas från Ottsjö 1:209 kan lämpligen utgöra en egen ga med förvaltning av ny samfällighetsförening. Alternativt kan rätt till in- och utfart upplåtas med servitut till förmån för de nya fastigheterna där Ottsjö 1:209 är tjänande.

I planens södra del finns en befintlig infartsväg som förbinder Ottsjö 1:210 med Högåsvägen. Infartsvägen är upplåten med officialservitut (2321-89/11.1) med 1:210 som härskande fastighet och 1:209 som tjänande. Förslagsvis ändras servitutet så att även den västra fastigheten som kan avstyckas från 1:209 kan få del i servitutet. I plankartan reserveras ett område med egenskapen infart.

Ottsjö 1:201, 1:302-1:304 har sedan tidigare rätt till utfartsväg (2321-14/29). Ingen ändring är nödvändig till följd av planförslaget.

Den fastighetsägare som vill ha andel i gemensamhetsanläggning har rätt att ansöka om att sådan ska bildas. Gemensamhetsanläggning inrättas genom lantmäteriförrättning. Bestämmelser om vilka villkor som finns för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas finns i anläggningslag (1973:1149) (AL) 5-11 §§. Om planens allmänna platsmark och delar av kvartersmarken skulle upplåtas för gemensamhetsanläggningen aktualiseras reglerna i AL 12-16 §§. Reglerna behandlar bland annat skyldighet att avstå utrymme på fastigheten för gemensamhetsanläggningen, ersättning för upplåtelse och kostnadsfördelning för anläggningen. Det innebär att ägaren till den mark som upplåts för anläggningen kan ha rätt till ersättning för denna belastning. För de fastigheter som ansluts till gemensamhetsanläggningen aktualiseras frågan om kostnad för anläggningens utförande och drift.

Verksamhetsutövaren/exploatören ansvarar för att leda om diket inom Ottsjö 1:209 till planens naturmark. Åtgärden ska föregås av anmälan till Länsstyrelsen i Jämtlands län.

Initiativ till lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploatören. Exploatören 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.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Sökande till ny detaljplan bekostar planarbetet.

Exploatören får kostnader för lantmäteriförrättningar för nybildning av fastigheter och bildandet av samt anslutning till gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

- Översiktlig geoteknisk utredning, Sweco Civil AB, 2019-10-18
- Dagvattenutredning, Sigma Civil AB, 2019-12-04

Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen har upprättats av Gudrun Larsson, planarkitekt Åre kommun och Arctan AB genom Jon Månsson, samhällsplanerare och Richard Söderlund, miljöingenjör. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret på Åre kommun.