

Detaljplan för fritidsbostäder i Storvallen

Lilltevedalen 1:410 och 1:4
Åre kommun, Jämtlands län



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling
Upprättad 2022-03-24

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- PM Geoteknik, Sweco 2021
- MUR Geoteknik, Sweco 2021
- Dagvattenutredning, WSP 2022
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

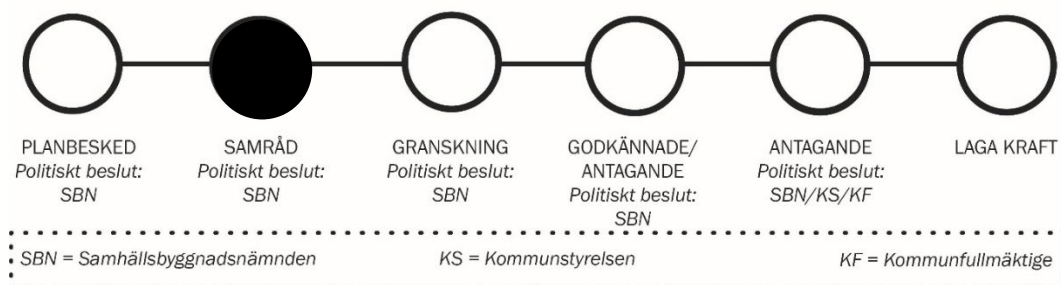
Planprocessen

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 Plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

Planarbetet startade 2021-05-17. Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till slutet av 2022 och att planen sedan ska kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden. Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via:
are.se/byggabo/planerpagang/fritidsbostader-storvallen

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

Synpunkter på samrådshandlingen skickas via e-post till planenheten@are.se eller via post till Åre kommun, Planenheten, Box 201, 837 22 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 21 april 2022.**



Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att förtäta bebyggelsen i ett befintligt stugområde i Storvallen. Bebyggelsen ska smälta in i naturmiljön genom materialval, volymer och naturlig växtlighet.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för fritidshusbebyggelse i form av fyra stycken parhus och ett enbostadshus. Inom planområdet finns även naturmark, områden för tekniska anläggningar och en gemensam väg.

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:

- Tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna
- Kontroll av erforderliga volymer för dagvattenhantering

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Lilltevedalen 1:410 och 1:4 som är belägen i den södra delen av Storvallens fritidshusområde, söder om Storlien.

Planområdet avgränsas i syd och sydöst av en stig som sedan tidigare är planlagd för vägändamål. Nordost om planområdet ligger en bostadsfastighet. I norr finns naturmark i form av ett mindre vattendrag och fuktig mark.

Areal och markägo- förhållanden

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Lilltevedalen 1:410 och 1:4 och upptar en yta på ca 10 000 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner och andra styrdokument

Enligt Åre kommuns översiktsplan (2017) bör uppgradering av befintliga fritidshusområden göras. Alternativet att renovera eller ersätta befintliga otidsenliga fritidsbostäder med ny bebyggelse istället för att exploatera orörd mark bör uppmuntras.

Den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i Västra bygden bör ske som komplettering och förtätning av byar och fritidshusområden där förutsättningar finns för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Spridd bebyggelse bör undvikas.

Kommunen bedömer att följande områden har särskilt bra förutsättningar för att utveckla besöksnäringen i en större skala. Storlien-Storvallen-Handöl Området har stor tillväxtpotential i och med utvecklingen av gränsöverskridande besöksnäring och de kopplingar in mot den planerade Nationalparken som kan bildas i Handöl och Storlien/Rundhögen.

Vattenskyddsområden i Storvallen, Handöl och Ånn: Ny planläggning för exploatering ska undvikas inom primära skyddsområden för vattentäkt. Detta gäller delar av centrala/östra Storvallen, nedre delen av Handölan och ett mindre område i centrala Ånn.

All exploatering ska sträva efter en god terränganpassning. Schakter och utfyllnader ska minimeras vid byggnationer av infrastruktur och byggnader. I exponerade lägen där bebyggelse syns långa sträckor bör utformningen av tak och fönsterytor styras så att risken för reflektioner minimeras. I visuellt känsliga lägen som är viktiga för upplevelsen och förståelsen av landskapet bör exploateringar göras med stor hänsyn till landskapets värden.

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 bebyggelse, tradition och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

Detaljplaner

Fastigheten täcks idag av Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Storvallen (Lilltevedalen 1:92 m.fl.), fastställd 1975-04-28. Planförslaget som till stor del var en saneringsplan, tillkom främst för att möjliggöra viss ytterligare bostadsbebyggelse i bykärnan av Storvallen och för att ge planmässigt underlag för utbyggnaden av Storvallens stughotell.

Lilltevedalen 1:410 är planlagd för område för bostadsändamål med fristående hus i en våning. På tomtplats får en huvudbyggnad med största areal 100 kvm och 4,4 meter i höjd med endast en lägenhet per huvudbyggnad uppföras. Ett garage- eller uthus med största areal om 30 kvm får uppföras men ej inrymma bostad. I nord/nordväst är en del av fastigheten planlagd för Park. Öster och söder om fastigheten är marken planlagd för väg.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-11-08 om ett positivt planbesked med följande motivering:

1. Prövning genom detaljplan medges.
2. Innan planen kan antas ska kapacitet finnas i kommunens VA-anläggning.
3. Planarbetet utförs på den sökandes initiativ och bekostnad.
4. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum, vilket innebär att planarbetet ska påbörjas inom denna tidsperiod.

Då kapacitet inte funnits i reningsverket har planarbetet inte kunnat påbörjas inom de två år som beslutet medgav.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse 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.

Planförslaget bedöms ha en positiv påverkan för riksintresse för friluftsliv då fler bostäder tillskapas på en redan ianspråktagen plats, vilket möjliggör för fler att få tillgång till friluftslivet.

Riksintesse kulturmiljövård

Området omfattas ej av riksintesse för kulturmiljö.

Området omfattas ej av riksintesse för kulturmiljövård.

Riksintresse naturvård

Området omfattas ej av riksintesse för naturvård.

Riksintesse kommunikationer

Strax norr om planområdet finns E14 som är av riksintesse för kommunikationer enligt 3 kap 6 § MB.

Planförslaget bedöms inte innebära någon skada på riksintresset.

Riksintesse rennäring

Planområdet ligger inom Handölsdalens sameby, drygt 3 km nordväst om riksintresset för rennäringen och samebyns åretruntland enligt 3 kap 5 § MB. Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintesse rörligt friluftsliv

Området omfattas av riksintesse för det rörliga friluftslivet, fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset i norr enligt 4 kap 2 § MB. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploateringar.

Natura 2000

I närheten av planområdet Finndalsbäcken vars recipient är Indalsälven som ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Ytvattenrecipient för utredningsområdet är vattenförekomsten Tävlan (WA75807505). Enligt beslutad miljökvalitetsnorm (förvaltningscykel 3, år 2017–2021) har Tävlan god ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god till följd av att gränsvärden för bromerad difenyleter och kvicksilver överskrids, vilket är fallet för alla Sveriges vatten på grund av atmosfärisk deposition. Målsättningen är att recipienten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Vissa av de föroreningshalter som dagvattnet innehåller och den totala mängden föroreningar som transporteras under ett år förväntas öka i samband med byggnationen. Dessa ökningar försvårar inte möjligheten för recipienten att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Föreslagen dagvattenhantering bidrar dock till rening av dagvattnet vilket minskar halterna och mängderna.

Miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)

Tillsammans med planförslaget samråds även undersökning av betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan utifrån nu kända förutsättningar.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

Enligt 7 Kap 13 § Miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

14 § Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

15 § Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

I den norra delen av fastigheten löper ett vattendrag i syd-nordlig riktning, vattendraget avvattnas från myrmosaiken söder ut och rinner via en trumma under E14 norrut mot Tävlan.

Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat. Enligt 10 a § samma lag inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Lag (2011:337).

Då vattendraget bedömts vara ett så kallat litet vattendrag har en ansökan gjorts till Länsstyrelsen Jämtland för att upphäva strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 § första stycket punkt 2 Miljöbalken. Länsstyrelsen beslutade 2022-01-20 att upphäva

strandskyddet (ärendenummer 511-5959-2021) med en skyddszon om 15-20 meter från vattendraget.



Mellan naturmarken och bostadsmarken finns en naturlig höjdvariation.



Naturmarken är relativt blöt och svårforcerad och vattendraget bedöms därför inte ha något värde för den allemansrättsliga tillgången till marken.

Då vattendraget skärs av av E14 i norr och marken är bevuxen av snår bedöms inte marken intill vattendraget

ha någon funktion för den allemansrättslig tillgången till strandområden.

Den mark som sedan tidigare är planlagd som parkmark föreslås planläggas som naturmark i tillkommande detaljplan. Här bör strandskyddet kvarstå för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

I norra delen av fastigheten inom park- och vägmark finns en transformatorstation. Transformatorstationen har beviljats bygglov år 2007 via delegationsbeslut av miljö-, bygg- och räddningsnämnden. Här föreslås strandskyddet att hävas då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (i enlighet med 7 Kap. 18 c § punkt 1 MB) och för att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området då transformatorstationen och ledningsrätt och ledningar redan är anlagda (i enlighet med 7 Kap. 18 c § punkt 5 MB).

Vattenskyddsområde

Området ligger inom det sekundära vattenskyddsområdet för Storvallen (ärendenummer Z0923). Beslutat av Länsstyrelsen med stöd av 7 Kap 21 § MB. Enligt 7 Kap 22 § MB gäller skyddsföreskrifter.

Inom den sekundära zonen får till exempel inte icke yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel, ensilage och växtnäringsämnen förekomma utan tillstånd.

Infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten och kommunalt dagvatten får inte anläggas utan tillstånd.

Avfall eller främmande massor som kan påverka grundvattnets kvalitet eller naturliga bildning får inte mellanlagras eller deponeras. Snö härrörande från ytor utanför zonen får inte deponeras.

Borrning och/eller sprängning i berg får inte utföras. Mindre grävarbeten (i matjordslager), får inte ske till en nivå lägre än två meter över högsta naturliga grundvattennivå eller berggrund.

Grävning, sprängning, schaktning och borrningar, undersökningsarbeten eller liknande som kan leda till att täta skyddade jordlager genombryts får inte utföras utan

tillstånd från samhällsbyggnadsnämnden. Med täta jordlager avses en jordart med en hydraulisk konduktivitet på ca 10^{-9} m/s, t ex lera.

Vattenskyddsföreskrifterna gäller i sin helhet och behöver iaktas inom bygglovsskedet, anläggningsarbete och driftskede.

Naturresevat

Området ligger inte inom eller i närheten av något naturresevat.

Kulturresevat

Området ligger inte inom eller i närheten av något kulturresevat.

Naturminne

Inget känt naturminne finns inom området.

Biotopskyddsområde

Det finns inget biotopskydd inom området.

*Djur- och
växtskyddsområde*

Området täcks ej av djur- och växtskyddsområde.

Miljöskyddsområde

Förutom vattenskyddsområdet finns inget annat miljöskydd inom området.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

En grusväg leder in till bebyggelsen från E14, längs E14 finns uppvuxen fjällskog som avskärmar bebyggelsen från vägen.

Runt bebyggelsen består marken av gräsmattor med fjällbjörkar. Längre ifrån bebyggelsen övergår marken till tätare fjällbjörk och gran. I nordvästra delen av fastigheten finns en sänka med blötare mark i form av gräsmark bevuxen med vide.



Lilltevedalen 1:410 med blå markering.

Naturvärden

Planområdet är beläget cirka 570 meter över havet och naturen här består av skog i form av gran och fjällbjörkar och myrmarken som sedan övergår till alpin miljö.

Inom fastigheten återfinns förutom fjällbjörk, gran och vide arter så som rosensidenört, blodrot, midsommarblomster, gullris, kabbleka, humleblomster, skogsstjärna och skogskovall.

Ingen naturvärdesinventering enligt SIS-standard har utförts inom planarbetet. I och med Länsstyrelsens platsbesök för att undersöka frågan om möjligheten att upphäva strandskyddet så har marken inte bedömt ha några särskilda naturvärden.

Vatten och dagvatten

De fyra befintliga husen har i dagsläget indraget vatten och avlopp. Läget på befintliga ledningar är okänt.

Inom detaljplaneområdet finns inget dagvattenledningsnät eller andra dagvattenanläggningar. Under E14 strax intill detaljplaneområdet finns en vägtrumma som möjliggör att lågstråket i nordväst kan

passera E14 vid större vattenflöden från. Även söder om planområdet finns vägtrummor där vattnet kan passera E14. De befintliga husen avleder dagvattnet med hjälp av utkastare och därefter rinner dagvattnet ytligt mot lågstråken.

En dagvattenutredning har utförts av WSP (2022) för att säkerställa dagvattensituationen utifrån planförslaget.

Den planerade exploateringen inom planområdet kommer att medföra en något ökad hårdgjord yta där avrinningskoefficienten för planområdet ökar från 0,16 till 0,21. Den ökade andelen hårdgjord yta medför en ökning av avrinningen vid ett 10-årsregn från 28 l/s till 67 l/s (inklusive klimatfaktor i planerad situation). För att kunna fördröja dagvattnet till befintliga flöden vid ett 10-årsregn så krävs en fördröjningsvolym om totalt 24,8 m³. Denna fördröjningsvolym föreslås tillgodoses i de gräsdiken som föreslagits för avledning, rening och fördröjning av dagvatten.

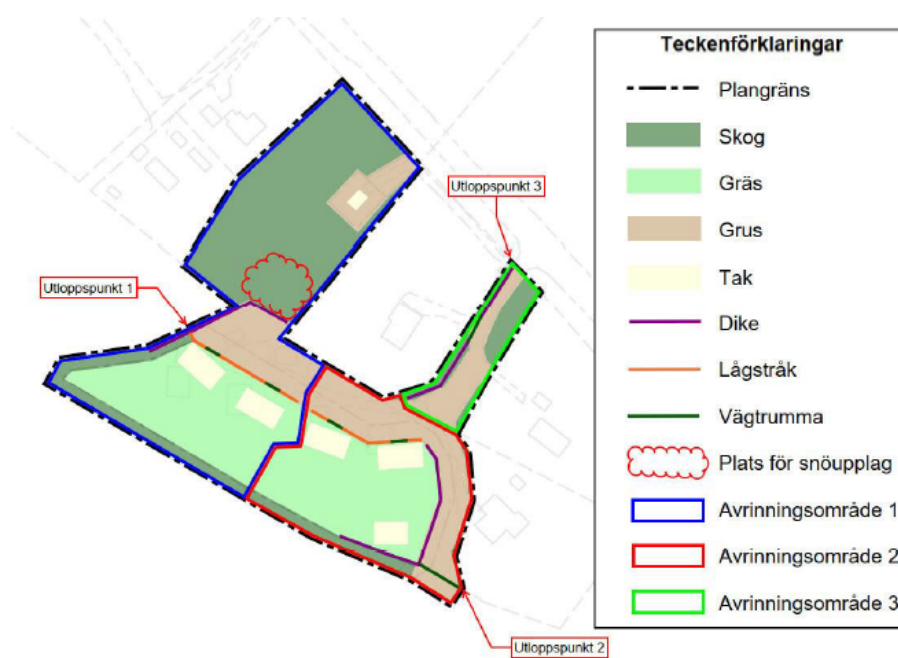
Vid den planerade situationen ökar föroreningshalter och mängder i dagvattnet från planområdet. I de föreslagna gräsdikena renas dagvattnet när det flödar genom dikets gräsbeklädda slänter. Reningen sänker halterna och mängderna till nivåer som inte bedöms påverka nedström liggande recipient.

Vid skyfall så utnyttjas föreslagna lågstråk och gräsdiken som rinnvägar för skyfallsvatten. En viss andel av skyfallsvattnet kan fördröjas i gräsdikena. När lågstråk och diken är fyllda kan skyfallsvattnet flöda över grusvägar och grönytor mot planområdets utloppspunkter. För att dessa rinnvägar ska vara säkra behöver marken höjdsättas så att den lutar ut från byggnader mot lågstråken och vägarna för att förhindra skador på byggnaderna. Kringliggande områden utgörs till största del utav naturmark vilken inte bedöms påverkas av ökade skyfallsflöden från planområdet.

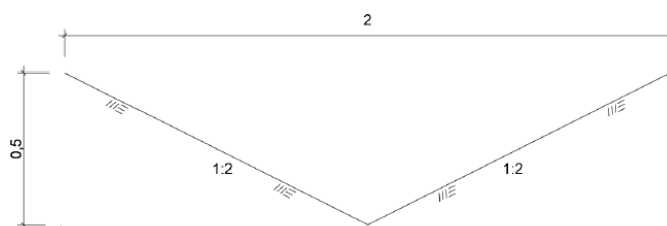
Den systemlösning som tagits fram för planområdet har syftet att avleda, fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut från planområdet till recipienten. Inom planområdet genereras en fördröjningsvolym om 24,8 m³ som behöver fördröjas. För avledning av dagvatten föreslås takavvattning med utkastare till lågstråk, gräsdiken och vägtrummor i respektive avrinningsområde.

Lösningförslaget är baserat på ytlig dagvattenhantering då infiltrationsanläggningar kräver tillstånd samt att den geotekniska undersökning som utförts påvisar en låg genomsläpplighet för marken. För fördröjning av dagvatten utnyttjas gräsdiken med strypning vid utloppet. Området kommer inte att anslutas till kommunalt dagvattennät.

De föreslagna gräsdikena har det primära syftet att leda undan dagvattenflöden, men kommer även ha syftet att fördröja och rena dagvatten innan det leds ut från planområdet. Gräsdiken är gräsbeklädda diken som har brantare släntlutning än vad ett vägdikey har. Dikets gräsbeklädda slänter kan fungera som översilningsytor där dagvattnet som flödar ner till diket renas (Svenskt Vatten, 2019).



Systemlösning för dagvattenhantering (WSP, 2022).



Tvärsektion på föreslagna gräsdiken (WSP, 2022).

**Geotekniska
förhållanden**

En geoteknisk undersökning har gjorts vars syfte varit att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna för planerad exploatering.

Inom undersökningsområdet utgörs det översta jordlagret i huvudsak av ca 0,2 m mulljord men inslag av sand följt av silt med mycket låg relativ fasthet ner till ca 0,5 m under befintlig markyta. Därunder följer ett lager av silt med inslag av finsand. Baserat på utförda hejarundersökningar bedöms detta lager ha låg till medelhög relativ fasthet. Djup till berg har ej undersökts, dock har hejarsonderingar utförts till nivå + 559,81 vilket motsvarar ca 10 m under befintlig markyta. Berg har inte påträffats inom undersökt djup.

Grundvattenrör har installerats i två undersökningspunkter. Grundvattenrören var vid avläsningstillfället torra. En grundvattenobservation på 4,8 m under befintlig markyta gjordes vid skruvprovtagning i undersökningspunkt 21S01. Grundvattenavläsningar vid två ytterligare tillfällen är planerade att utföras.

Inom området föreligger försumbar risk för ras och skred på grund av områdets platta topografi. Inga stabilitetsberäkningar har genomförts.

Området bedöms utifrån geotekniska förutsättningar lämpligt för planerad exploatering av parhus om max två våningsplan. Området ligger inom sekundär zon för Storvallens vattenskyddsområde. Grundläggning ska ske ytligt och schakt får ej ske lägre än en nivå två meter över högsta naturliga grundvattennivå. Byggnader ska grundläggas radonskyddat. Jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Frostskyddad grundläggning utförs lämpligen med termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning ska ske ytligt och stora lastkoncentrationer ska undvikas, föreslagen grundläggningsmetod är till exempel platta på mark. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller störd jord. Förekommande organisk jord och silt med mycket lös lagringstäthet ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas. Genomsnittligt urskiftningsdjup bedöms vara ca 0,5 m.

Natur- och kulturmiljö

Marken har före befintlig bebyggelses tillkomst troligtvis bestått av naturmark men inga kända natur- eller kulturmiljöer finns på platsen.

Direkt söder om fastigheten går en stig bort mot Storvallen. Leder är i befintlig plan planlagd som vägmark men som aldrig kommit att nyttjas för väg.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med fyra stycken mindre bostadshus i en våning med inredd vind från 1960-talet. Husen har en liggande mörkgrå träpanel och tak av ljusgrön korrugerad plåt. Fönsterna har ljusgrå foder med ljusgråa spröjs och fönsterluckor.



Fastigheten ägdes tidigare av Officerskassan I5, fältjägarregementet. På fasaden på varje stuga finns skidor, vita blixten, uppsatta.



Utöver bostadshusen finns tre mindre komplementbyggnader, ett är inrett för bostadsändamål, ett är ett förråd och det finns även en grillkåta.

På den norra delen av fastigheten, cirka 30 meter söder om E14, finns en transformatorstation.



Service

Till Storlien är det cirka 5,5 km där service finns i form av dagligvaruhandel, restaurang och café, barnomsorg, drivmedelsförsäljning med mera.

Cirka 1 km nordväst om planområdet ligger Storliens Fjällgård med uthyrning av boende och restaurang under sommar- och vintersäsong.

Vägar

Fastigheten nås via Finnvallsvägen som är en avtagsväg från E14. I detaljplanen från 1975 är vägen planlagd som vägmark.



Närhet till E14, bild tagen nordväst om infarten till Finnvallsvägen med vy åt nordväst.



Finnvallsvägen med infart till Lilltevedalen 1:123 till böger i bild.

Kollektivtrafik

Cirka en 1 km norrväst om planområdet längs med E14 finns en busshållplats vid infarten till Storvallen. Här stoppar buss 571 (Duved- Ånn – Enafors – Storlien tur och retur). Linjen har två avgångar per morgon och två avgångar per eftermiddag/kväll.

Friytor och rekreation

Storvallen är en bra utgångspunkt för rekreation. Sydöst om fastigheten passerar en skoterled som går upp till Storlien. I Storlien finns både alpin åkning och prepparerade skidspår på vintern och även vandringsleder på sommaren. Från Storvallens kärna utgår en sommarled upp mot Rundvalen och vidare söder ut mot Blåhammarens fjällstation.

Störningar och risker

E14 som löper norr om planområdet är transportled för farligt gods. Från väggrenen till befintliga bostadshus är det cirka 90 meter.

Enligt den senaste mätningen från 2020 ligger årsdygnstrafiken på mellan 1001 och 2000 fordon.

På grund av avståndet mellan E14 och kommande bostadshus har det inte bedömts behövas någon risk- eller bullerutredning.

Planförslag

Förenlighet med Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen då den möjliggör för förtätning i ett befintligt stugområde istället för att exploatera orörd mark.

Den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i Västra bygden bör ske som komplettering och förtätning av byar och fritidshusområden där förutsättningar finns för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Spridd bebyggelse bör undvikas. Även dessa ställningstaganden uppnås i och med planförslaget.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Området föreslås att bebyggas med fyra stycken parhus och ett enbostadshus för fritidshusändamål.

Planområdets gestaltning

Trots närheten till E14 upplevs området ligga väl avskilt på grund av all vegetation.

Den befintliga bebyggelsen är småskalig med mörkgrå träpanel. Även intilliggande bebyggelse består av relativt låg bebyggelse med mörka träpaneler.

Planförslaget tillåter en tätare bebyggelse i en och två våningar i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätningar av stugområden.

Enligt Åre kommuns planeringsstrategi Se landskapets potential ska hänsyn tas till befintlig bebyggelsetradition och bygdens identitet. I Storvallenområdet är bebyggelsen generellt relativt låg med mörka träfasader. Bebyggelsen i Storvallen/Storlien har överlag mörka eller grönbeklädda tak.

En bestämmelse om träfasad har lagts till för att bebyggelsen ska anpassas till befintlig fritidshusbebyggelse i Storvallen

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Gata

Finnvallsvägen planläggs som allmänplatsmark Gata.

Egenskapsbestämmelse för dike läggs in inom gatumarken för att säkerställa dagvattenhanteringen inom gemensamhetsanläggningen.

dike¹ Dagvattendike Volym 2,3 m³ Bredd 2 m Djup 0,5m

dike² Dagvattendike Volym 10,7m³ Bredd 2 m Djup0,5m

dike³ Dagvattendike Volym 11,8m³ Bredd 2 m Djup0,5m

a¹ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Allmän platsmark

Natur

I byggnadsplanen från 1975 är marken i nordväst planlagd som parkmark. Utifrån markens beskaffenhet bedöms att marken bör planläggas som Natur.

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Direkt sydöst om parkmarken i den befintliga planen är en del av Lilltevedalen 1:410 planlagd för bostadsändamål. Sannolikt var tanken att en förrättning skulle genomföras och att delen skulle ingå i Lilltevedalen 1:123. Då byggrätten inom denna del inte går att nyttja utifrån fastighetsindelningen och till viss del inte heller är lämplig utifrån topografin planläggs även denna del som Natur.

Kvartersmark
E-område

Invid vägar behövs säkerhetszoner för att säkerställa framkomlighet och drift men även för att minska risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen där oeftergivliga hinder ej får finnas. Säkerhetszonens bredd är beroende av högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Enligt mätningar utförda år 2020 har E14 en ÅDT på 1001-2000. Vilket resulterar i en säkerhetszon på 6 meter (Trafikverket, 2018). I detaljplanen säkerställs en säkerhetszon på 12 meter för att ta höjd för trafikökning eller andra eventuella åtgärder som behöver utföras längs med vägen i enlighet med 47 § Väglagen.

Ett E-område för befintlig transformatorstation planläggs för i planområdets norra del.

Ett E-område avsett för avfallshantering planläggs på den västra sidan om infarten till Finnvallsvägen. Denna mark är sedan tidigare planlagd för parkering men nyttjas ej för det. Marken ligger inom den privata fastigheten Lilltevedalen 1:123.

Kvartersmark
Bostad

Bostadsmarken har delats in i två olika områden med egenskapsbestämmelser. Inom det större området möjliggörs för fyra stycken parhus som kan styckas till åtta fastigheter. Högsta nockhöjd sätts till 6,5 meter och fasaderna ska vara av träpanel. Detta för att anpassas till befintlig stugbebyggelse i Storvallenområdet.

En egenskapsbestämmelse om att naturlig vegetation ska bibehållas läggs till även den för att anpassas till de naturtomter som finns i området men även för att säkerställa dagvattenhanteringen.

På den norra sidan av de planerade parhusen har prickmark lagts ut inom kvartersmarken för att säkerställa utrymme för parkering för respektive fastighet.

f¹ Fasad ska vara av träpanel

d¹ Minsta fastighetsstorlek är 400 m²

d² Största fastighetsstorlek är 1100 m²

h¹ Högsta nockhöjd är 6,5 meter

n¹ Naturlig vegetation ska bibehållas

e¹ Största byggnadsarea är 55 m² per fastighet

I söder planläggs för en fastighet med ett enbostadshus med följande bestämmelser:

f¹ Fasad ska vara av träpanel

d³ Minsta fastighetsstorlek är 700 m²

h² Högsta nockhöjd är 5,6 meter

e² Största byggnadsarea är 100 m² per fastighet

v¹ En lägenhet tillåts

Sociala aspekter

Tillgänglighet och barnperspektiv

Bebyggelsen är tänkt som fritidshusbebyggelse, varför inte samma tillgänglighetskrav gäller som vid permanent boende. Detta är dock en fråga som avgörs i bygglovsskedet.

Utifrån ett barnperspektiv finns gott om ytor för lek och äventyr i nära anslutning till bostäderna. Bebyggelsen ligger väl avskärmad från E14 men vägen kan ändå utgöra en riskfaktor. Om en familj skulle bosätta sig permanent i någon av bostäderna finns i dagsläget barnomsorg i Storlien, närmsta skola ligger i Duved.

Gator och trafik

Vägar

Finnvallsvägen kommer även i fortsättningen att nyttjas som infartsväg till fastigheten. Den södra sträckningen av vägen mellan 1:410 och 1:125 är sedan tidigare planlagd för vägändamål men vägen har aldrig blivit utförd varför detta kommer behöva genomföras för att tillgängliggöra den nya tomter i planens södra del.

Parkering och utfarter

Parkering sker inom respektive fastighet. Varje lägenhet ska ha tillgång till 2 parkeringar. Det vill säga totalt 10 parkeringsplatser inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Ett nytt reningsverk är under uppförande i Storvallen och ska stå klart under 2022.

Då planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ska VA-huvudmannen leverera vatten och avloppstjänster till förbindelsepunkt vid respektive fastighet.

Minst en LTA-station kommer behöva anläggas inom området.

El och uppvärmning

El finns indraget till fastigheten via den transformatorstation som finns i fastighetens norra del.

Teleledningar och bredband

Teleledningar finns indraget till fastigheten, optofiber finns ej.

Avfallshantering

Avfallshanteringen löses gemensamt i avfallshus som anläggs inom E-området väster om Finnvallsvägens infart.

Räddningstjänst

Insatstiden från Storliens brandstation är inom 10 minuter till berörda fastigheter.
Närmaste kommunala brandpost finns vid gamla Euro cash cirka 740 meter nordväst om planområdet.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan samråds tillsammans med planhandlingarna. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljömässiga konsekvenser

Mark och vegetation

I och med den förtätning som kommer ske kommer mer mark att ianspråktas och hårdgöras. Bestämmelser om att bibehålla naturlig vegetation har lagts in utanför byggrätten för att säkerställa att inte mer vegetation än nödvändigt ianspråktas för byggnation.

Naturvärden

En stor del av fastigheten planläggs med ändamålet Natur för att säkerställa naturmiljön och det vattendrag som avvattnar myrmarken sydväst om planområdet.

Vatten

Natura2000 bedöms inte påverkas negativt av plangenomförandet.

Vattenskyddsföreskrifterna för området ska efterlevas för att inte riskera påverka vattentäkten negativt.

Dagvatten

Vissa av de föroreningshalter som dagvattnet innehåller och den totala mängden föroreningar som transporteras under ett år förväntas öka i samband med byggnationen. Dessa ökningarna försvårar inte möjligheten för recipienten att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Föreslagen dagvattenhantering bidrar dock till rening av dagvattnet vilket minskar halterna och mängderna.

Natur- och kulturmiljö

Området bedöms inte ha särskilt höga natur- och kulturvärden. Direkt sydväst om fastigheten går en stig

Bebyggelse

Genomförande av planen möjliggör för en förtätning av ett befintligt stugområde och bebyggelsen kommer få en större skala och volym än befintlig bebyggelse.

Störningar och risker

Planen bedöms inte medföra några störningar och risker. E14 är transportled för farligt gods och ligger inom 150 från planområdet.

Både samhällsriskerna och individriskerna bedöms som acceptabel då det är över 80 meter mellan transportleden för farligt gods och bostadsbebyggelsen.

Sociala konsekvenser

Planen medför att fler bostäder tillskapas i Storvallenområdet, vilket medför att området tillgängliggörs för fler människor. En bostadstomt planläggs i direkt anslutning till en stig, vilket kan komma att verka privatiserande. Denna konsekvens bedöms dock acceptabel då marken där stigen finns sedan tidigare är planlagd som vägområde.

Ekonomiska konsekvenser

Planen möjliggör för fler bostäder vilket kan komma att utgöra ett större underlag för handel för de verksamheter som finns i Storlien/Storvallen.

Utbyggnad enligt planen får ekonomiska konsekvenser för VA-huvudmannen.

Planen innebär även ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:123, 1:124 och 1:125 när gemensamhetsanläggning för väg och dagvattenanläggning ska upprättas.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

- Planförslaget bedöms uppfylla planeringsstrategierna i översiktsplanen.
- Planen möjliggör delvis för enskilda intressen av att tillskapa fler byggrätter för fastighetsägarna, samtidigt tillgodoses även det allmänna intresset av att fler bostäder tillskapas i ett attraktivt fritidshusområde. Allmänna intressen tillgodoses

även genom att mark planläggs för Natur, Gata och tekniska anläggningar.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: mars 2022
- Granskning: juni 2022
- Antagande: oktober 2022
- Laga kraft: november 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vunnit 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

Exploatören ansvarar för att eventuella förstärkningsarbeten som krävs på den befintliga vägen från E14 fram till fastigheten och inom fastigheten genomförs.

Vatten och avlopp

Fastigheten är sedan tidigare anslutna till det kommunala verksamhetsområdet för VA. Respektive fastighet kommer få en anslutningsavgift för VA.

På den nedre tomten kommer en LTA-station behöva anläggas för att pumpa vatten och avlopp. Det kan även krävas en LTA-station för de övre fastigheterna.

Dagvatten

Dagvattenanläggningen ska genomföras i enlighet med dagvattenutredningen. Volymer har lagts ut i plankartan. Dikena behöver även sås in med vegetation för att uppnå god upptagning och rening. Detta kommer avtalas om i exploateringsavtalet.

EI

Exploatören ansvarar för att avtala med elleverantören om uppgraderingar eller omläggningar krävs.

Huvudmannaskap

Om det finns särskilda skäl kan kommunen reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet består av fritidshusbebyggelse och det finns inga kommunala åtaganden i området därav anser kommunen att det finns särskilda skäl som stödjer att huvudmannaskapet är enskilt. Det stämmer också överens med den tradition i området då övriga vägar inom fritidshusområdena i Storvallen har enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap gäller därmed både för vägområdet och naturområdet.

Avtal

*Ramavtal och
exploateringsavtal*

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (beslutade av Kommunfullmäktige 2015-12-08 §99), avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att förutsättningar för planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnaden av vatten- och avlopp.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- Flytt och projektering av kommunala VA-ledningar,

- Byggnation och projektering av allmän plats; Gata inklusive dagvattenåtgärder,
- Förrättningskostnader
- Ersättning för markupp-/överlåtelse
- Avstående av mark som planlagts för allmän plats utan ersättning.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Åre kommun och exploatören. I planavtalet regleras bland annat villkor och kostnader för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med Detaljplanen. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen som krävs för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Detta innefattar avstyckning av upp till nio nya bostadsfastigheter från Lilltevedalen 1:410, samt eventuell fastighetsreglering berörande Lilltevedalen 1:123 enligt överenskommelse.

Fastighetsreglering eller upplåtelse av servitut för allmän plats, samt markreservat för allmänt ändamål på kvartersmark, blir även aktuellt.

Befintliga servitut

I dagsläget finns ett antal servitut som belastar Lilltevedalen 1:410 och intilliggande fastigheter.

23-ARE-1156.1 och 23-ARE-1575.1 servitut för väg till Lilltevedalen 1:82 och 1:67.

I 1156.1 går att läsa att det ska vara 5 meter bred väg längs områdets nordvästra gräns fram till allmän väg, det vill säga E14. Detta servitut belastar därmed inte Lilltevedalen 1:410 då vägen ligger nordväst om Lilltevedalen 1:82 och 1:67.

23-ARE-1307.1 servitut för väg; Finnvallsvägen 1:123, 1:124, 125 och 1:410.

23-ARE-1156.2 vattentäkt för Lilltevedalen 1:82, troligtvis bäcken som kommer ligga inom Naturmark.
23-ARE-1109.1 vattentäkt för Lilltevedalen 1:67, troligtvis bäcken som kommer ligga inom Naturmark.

Lilltevedalen 1:67 har kommunalt vatten och avlopp. Lilltevedalen 1:82 tycks inte ha det.

Gemensamhets- anläggningar och samfälligheter

I byggnadsplanen från 1975 står det: "Vidare förordnar länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägarna till Lilltevedalen 1:4 och 1:30 utan ersättning skall upplåta de områden (vägmark) som markerats med röd färg på lantmäterienhetens utredningskarta i ärendet (kartbilaga till lantmäterienhetens promenoria den 14 januari 1975). Marken skall upplåtas, när den behöver tagas i anspråk för avsett ändamål".

Det finns i dagsläget ingen gemensamhetsanläggning inrättad för det servitut för väg över Lilltevedalen 1:4 för Finnvallsvägen. På uppgift av fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:410 har de underhållit och snöröjt Finnvallsvägen.

Efter planens antagande bör en gemensamhetsanläggning för väg och dagvattendiken bildas för Finnvallsvägen genom en anläggningsförrättning. Där Lilltevedalen 1:123, 1:124, 1:125 och de kommande fastigheterna på Lilltevedalen 1:410 bör ingå. Mark upplåts ursprungligen genom servitut på Lilltevedalen 1:4 i akt 23-ARE-1307.

En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Exploatören förbinder sig i exploateringsavtal att hos lantmäteriet ansöka om och bekosta lantmateriförrättning för åtgärder enligt ovan, samt bildande av samfällighetsförening för förvaltningen av nybildad gemensamhetsanläggning.

I och med förrättningen kommer även andelstal fördelas på de ingående fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning ska även inrättas för naturmarken där de nytillkommande fastigheterna bör ingå.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet och även upprättande av exploateringsavtal.

Ersättning

Ersättningsfrågor kan komma att bli aktuella mellan Lilltevedalen 1:410 och 1:123.

Tekniska frågor

Anvisningar för
bygglov

- Dimensioneringen av diken behöver kontrolleras för att dagvattenhanteringen ska säkerställas. Se utförd dagvattenutredning.
- Tillstånd kan krävas för anläggningsarbeten utifrån vattenskyddsföreskrifterna.

Tekniska utredningar

*Miljökonsekvens-
beskrivning (MKB)*

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. En MKB bedöms inte krävas.

Utredningar

Inom planarbetet har en geotekniks utredning utförts och även en dagvattenutredning. Utredningarna har sammanfattats i planbeskrivningen och finns som bilagor till planhandlingarna.

Medverkande
tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Åre kommun på uppdrag av fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:410. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen och VA-enheten på Åre kommun.