

Detaljplan för fritidsbostäder och restaurang i Bydalen

Hallens-Backen 1:38 m.fl.
Åre kommun, Jämtlands
län



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling
Upprättad 2022-06-13

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Program
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Vägstudie/trafikutredning
- Grundkarta
- Lokaliseringsutredning
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

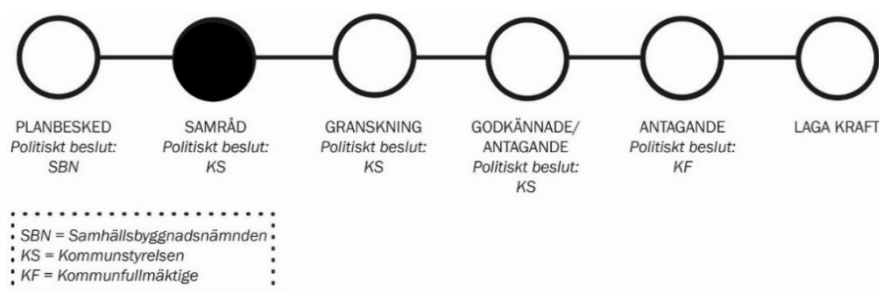
Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planen hanteras med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

Planarbetet startade 2021-03-25. Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till våren 2023 och att planen sedan ska kunna antas av kommunstyrelsen.

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via: <https://are.se/byggabo/planerpagang/hallens-backen-1-38-fritidsbostader-restaurang-bydalen>

Frågor kring detaljplaneprocessen 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 16 augusti 2022.**



Planbeskrivning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för fristående fritidshus i anslutning till skid- och liftanläggning samt möjliggöra för vidare utveckling av servicefunktioner kopplade till turistnäringen i Bydalen.

Planens huvuddrag

Besöksnäringen är kommunens basnäring där Bydalens fjälldestination utgör en del av besöksmålen i Åre kommun. I Bydalen pågår ett omfattande arbete med att ansluta samtliga fastigheter i dalgången till den kommunala vatten- och avloppsanläggningen. Detta för att minska negativ påverkan av Natura 2000-området och skapa förutsättningar för utveckling av Bydalen och stärka byns attraktionskraft.

I Bydalen liksom i Åre och Duved finns förutsättningar för fritidshusbebyggelse i direkt anslutning till lift- och skidanläggningar, med ski-in-ski-out läge. Planförslaget möjliggör för ny fritidshusbebyggelse i direkt anslutning till Bydalens lift- och skidanläggning.

Planområdet avser inrymma ny bebyggelse främst i form av fristående fritidshus men också restaurang i anslutning till skidbacke i områdets nordligaste del. Stora delar av området har redan kalavverkats, återstående växtlighet i form av skog avses bevaras genom planläggning av naturmark. På så vis tas hänsyn till den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster kan tillvaratas.

Planområdet är lokaliserat norr om och uppströms i förhållande till Dalsjön som utgör recipienter för områdets dagvatten. Vattenförekomsten är utpekade som Natura 2000-områden och omfattas av EU:s Art- och habitatdirektiv med syfte att bidra till bevarande av biologisk mångfald inom unionen. Dagvattenhantering inom området är därför en särskilt viktig fråga för planförslaget, där åtgärder för att begränsa sedimenttransport och näringstillförsel inarbetas.

Öster om planområdet rinner två bäckar varav den västligare tangerar den södra delen av den östra planområdesgränsen. De båda bäckarna förenas söder om väg 630. Bäckravinerna finns upptagna i en översiktlig kartering som tagits fram av SGI på uppdrag av MSB, som pekar på en förhöjd risk för nedströms bebyggelse. I utredningen

beskrivs pågående erosion och behov av åtgärder för att minska tillförsel av jordmaterial till bäckarna lyfts fram. I planförslaget ska stort fokus riktas mot säkerhetshöjande åtgärder avseende risker som kan kopplas till slamströmmar.

Planområdet utgörs av en sydsluttning som är väl exponerad i landskapet, varför omsorgsfull gestaltning av det nytillkommande området anses viktigt.

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:

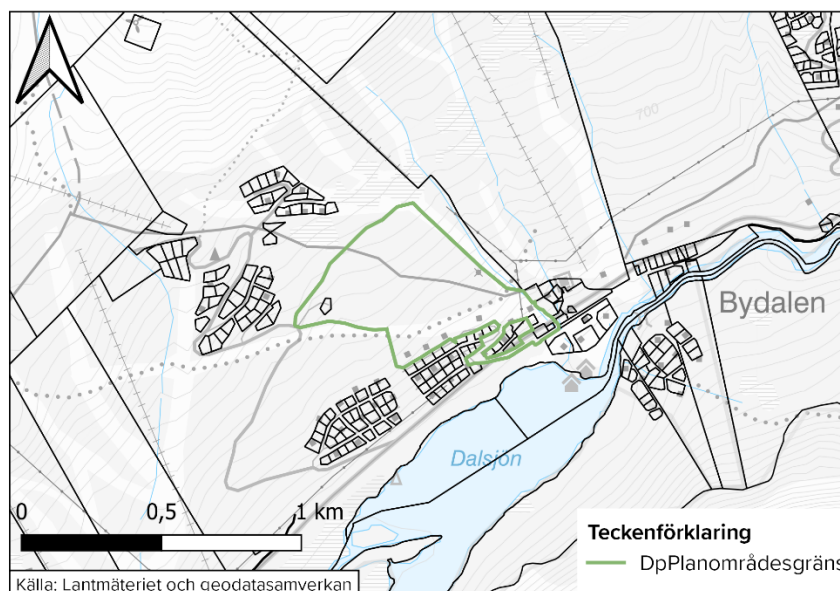
- Dagvattenhantering
- Markanpassning

Se vidare under respektive rubrik.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat norr om östra delen av Dalsjön i Bydalen cirka 17 kilometer sydväst om Hallen, på norra sidan om väg 630.



Figur 1. Översiktskarta över planområdets lokalisering i Bydalen.

Areal och markägo- förhållanden

Planområdets totala yta mäter cirka 27 hektar och består av följande ingående fastigheter:

Fastighet	Ägoförhållande
Hallens-Backen 1:12	Privat, fysisk person
Hallens-Backen 1:38	Privat, aktiebolag
Hallens-Backen 1:125	Privat, brf
Hallens-Backen 1:126	Privat, brf
Hallens-Backen 1:185	Privat, aktiebolag

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner och andra styrdokument

Av den kommuntäckande översiktsplanen som antogs 2017-06-27, framgår att fritidsbostäder som är avsedda för alpin skidåkning bör lokaliseras i nära anslutning till liftanläggningar och skidnedfarter. Detta för att minimera användandet av personbilar i områden som Åre, Duved och Bydalen.

Bydalsfjällen är utpekat område för besöksnäring och den planerade VA-lösningen för Bydalen möjliggör för vidare utveckling av Bydalsfjällen som besöksdestination. Bydalen bedöms ha stor potential inom utveckling av besöksnäringen då området erbjuder ett mycket vackert landskap med unika och utvecklingsbara kopplingar mellan fjäll och sjö.

I bland annat Bydalen beskrivs risken för ras, skred, slamströmmar och erosion vara betydande, varför vidare utredningar av stabilitet alltid ska göras inför planläggning.

I översiktsplanen beskrivs att Dammåns Natura 2000-område hotas framför allt av avloppsutsläpp från VA-anläggningar med bristande funktion i Bydalen. Kommunen planerar att bygga en gemensam VA-anläggning för hela dalgången, vilket bedöms minska risken för negativ påverkan på Dammåns vattenmiljöer. Arbetet med den kommunala VA-anläggningen är i dagsläget pågående. Byggnationer och åtgärder intill ån ska ske restriktivt, området undantas från framtida vattenkraftsutbyggnad.

Detaljplanering bör krävas för exploateringar i eller i anslutning till samlad bebyggelse i Bydalen.

I översiktsplanen nämns att en framtida broförbindelse mot öster skulle skapa en förbättrad koppling mellan Östersund och Bydalen vilket också skulle skapa bättre förutsättningar för arbetspendling mellan Östersund och Storsjöbygden. Broförbindelsens lokalisering studeras vidare inom ramen för Trafikverkets planeringsprocesser.

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.

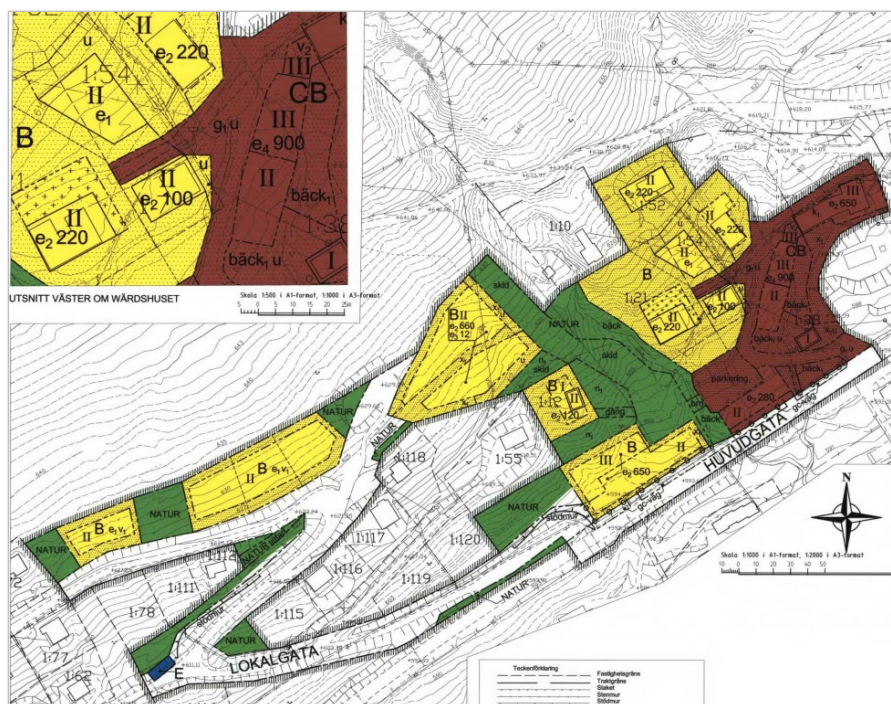
Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att 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 och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

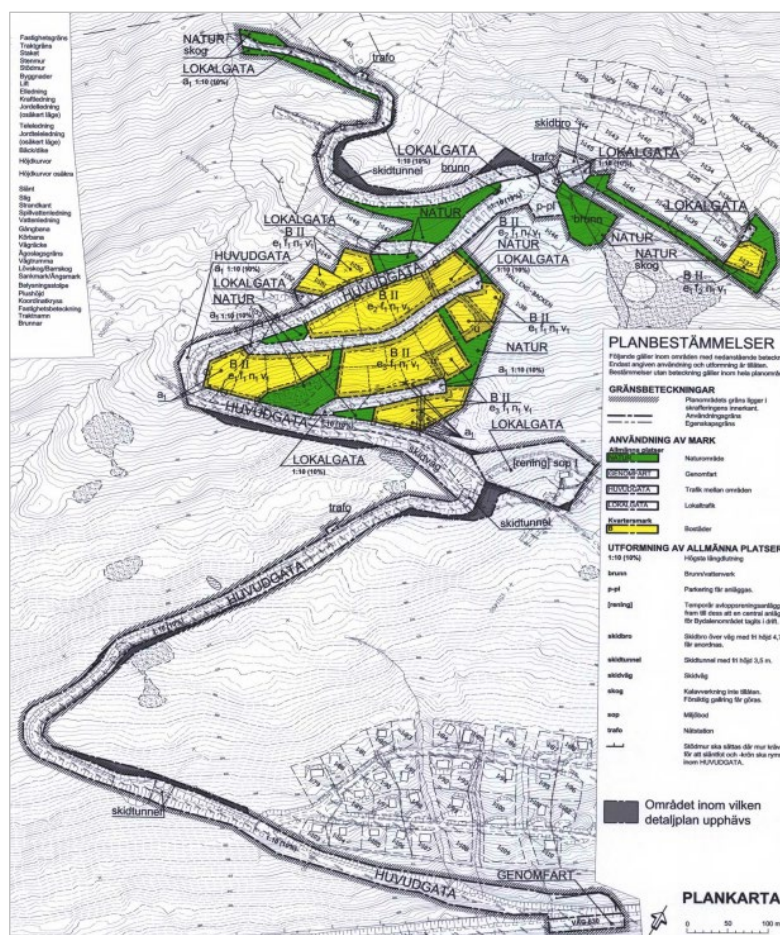
Detaljplaner

Planområdets sydöstra del omfattas av befintlig detaljplan för fritidshus och lägenheter inom del av Hallens-backen 1:38 m.fl, akt.nr 2321-P10/1, antagen 2009-06-25. Berörda delar av planområdet utgörs av allmän platsmark i form av lokalgata och naturmark samt kvartersmark för bostadsändamål. Tomter för fristående fritidshus i anslutning till det nyttillkommande planområdet erhåller en byggrätt om 120 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad samt ytterligare 30 kvadratmeter avsett för uthus. Byggnader får uppföras med två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd mätt från dalsidan är 6,5 meter.



Figur 2. Befintlig plankarta, 2321-P10/1.

Planområdets västligaste del omfattas av befintlig detaljplan för fritidsboende, västra skogen etapp 2 på del av Hallens-Backen 1:38, akt.nr. 2321-P13/7, antagen 2012-10-18. Berörda delar av planområdet utgörs av allmän platsmark i form av lokalgata och huvudgata, inom lokalgatumarken finns utrymme för avloppsreningsanläggning samt avfallshantering. Fritidshusbebyggelsen inom planområdet är lokaliserad nordväst om aktuellt planområde. För kvartersmaken gäller att minsta tomtstorlek ska vara 1500 eller 2000 kvadratmeter. Högsta tillåtna byggnadshöjd mätt från byggnadens dalsida regleras till 6,5 meter. Byggnadsfasader ska utformas med grå eller mörkt tjärad träpanel och natursten. Taklutningar ska förhålla sig inom spannet mellan 19 och 35 grader. Färdig golvnivå för byggnader får inte förhålla sig högre än 1,2 meter över dalsidans ursprungliga marknivå.



Figur 3. Befintlig plankarta, 2321-P13/7.

De delar som berörs av föreliggande planförslag avses upphävas och ersättas i samband med att detaljplanen antas.

Program för
planområdet

Ett planprogram för området togs fram 2008, beslut om programsamråd för ärende med ärendenummer PLAN.2008.14 fattades vid Miljö-bygg och räddningsnämndens sammanträde 2008-12-11.

Av programhandlingen framgår att det aktuella området avses utredas för exploatering i form av ett 20-tal tomter för friliggande fritidshus, 18 flerbostadshus samt backrestaurang. Tomter för fristående bebyggelse lokaliseras till områdets sydligare del och flerbostadshusen till områdets norra del. Restaurangen placeras i den nordligaste delen av det aktuella planområdet, i direkt anslutning till skidbacken.

Kommunala beslut Kommunstyrelsen beslutade 2015-08-27 § 118 i ärende med ärendenummer PLAN.2015.2, att medge prövning genom detaljplan för det aktuella området. Av beslutet framgår att planarbetet inte ska påbörjas förrän en ny lösning för kapacitetsbristen i reningsverket presenterats. Planen får inte antas förrän tillräcklig kapacitet har säkerställts.

Beslut om betydande miljöpåverkan fattades 2022-05-12 genom delegationsbeslut.

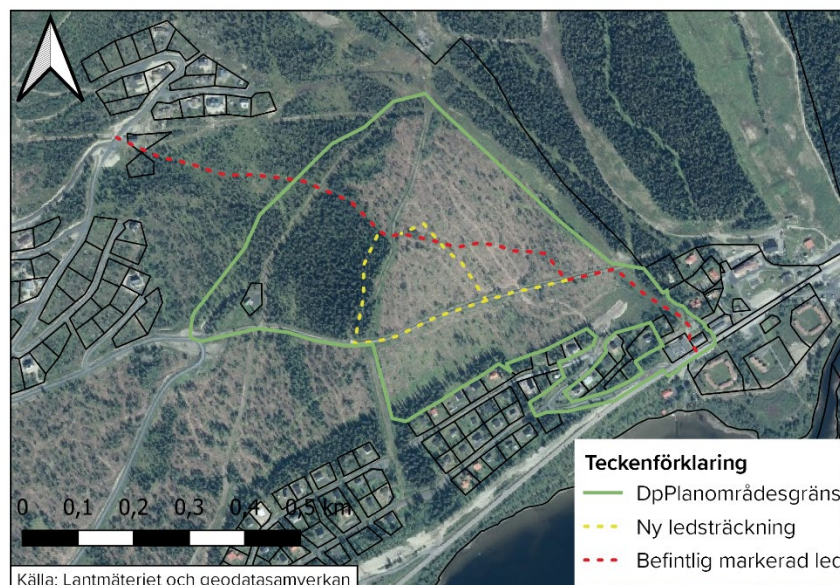
Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna - Vålådalen - 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.

Genom planområdet sträcker sig en markerad vandringsled från områdets östra sida i riktning mot nordväst. En mindre del av leden avses omdirigeras och förläggas till en annan plats inom planområdet. Leden kommer fortsatt att ansluta till den skidled/traktorbilväg som också genomkorsar planområdet. Anslutningen förskjuts mot väster och leds genom naturmarken i planområdets västra del.

Eftersom den berörda delen av ledens nuvarande sträckning går över ett kalhygge anses en förflyttning av vandringsleden till ett skogbevuxet område bidra till att höja ledens upplevelsevärden. Åtgärden bedöms således skapa ett ökat värde för friluftslivet i Bydalsfjällen och inte medföra någon betydande miljöpåverkan med avseende på riksintresset.



Figur 4. Karta som redovisar möjlig alternativ ledsträckning inom planområdet.

Riksintresse naturvård

En mindre del av planområdets södra del är beläget inom riksintresseområde med avseende på naturvård, NRO23043, Oviksfjällen, enligt 3 kap 6 § MB. Riksvärdet består av fjällandskap, skogslandskap, våtmarkslandskap och odlingslandskap. Vattenförekomsten Dalsjön och Dammån anses tillhöra de fiskrika sjöar och vattendrag som riksintresset syftar till att skydda, området sträcker sig cirka 150 meter norr om sjön.

Dalsjön är recipient för dagvatten från planområdet, dagvattnet avses fördröjas och renas lokalt inom planområdet. För att minimera riskerna för negativ påverkan av riksintresset är det av särskild vikt att föreslagna dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredning, 2022-05-13, vidtas och genomförs.

Riksintresse kommunikationer

Väg 630 utgör inte riksintresse för kommunikationer. Väg 321 som är belägen cirka 20 kilometer nordost om området omfattas av riksintresse men bedöms inte påverkas nämnvärt av exploateringen.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintresse rörligt friluftsliv

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

Planområdet är lokaliserat i anslutning till skidanläggningen och redan befintliga fritidshusområden, genomförande av planen bedöms inte inskränka möjligheterna till fortsatt brukande av skidanläggningen. Planförslaget avser skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder i direkt anslutning till en turistanläggning och bedöms bidra till att

tillgängliggöra anläggningen för fler, varför ett genomförande anses vara förenligt med riksintresset.

Natura 2000

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område för en ej namngiven bäck som sträcker sig öster om området. Bäckens recipient är Dalsjön som rinner vidare till Dammån de båda ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

Dalsjön och Dammån utgör Natura 2000 – område och omfattas av bevarandeplan SE0720360 och SE0720288. Dammån och Dalsjön hör till naturtypskategorierna *Mindre vattendrag* och *Alpina vattendrag* de båda vattendragen har ogynnsam bevarandestatus. Bevarandeplanen omfattar även Utter som finns i området, vars bevarandestatus är ogynnsam. Skyddet syftar till att återställa och upprätthålla gynnsam bevarandestatus för dessa naturtyper och arter.

I bevarandeplanen beskrivs en övergripande hotbild, där ett av hoten som beskrivs utgörs av försämrad vattenkvalitet till följd av utsläpp från diffusa antropogena källor. Utsläppen kan leda till förorening, föroreningar i form av exempelvis miljögifter och metaller eller näringstillförsel.

Risken för spridning av föroreningar till Dalsjön hanteras genom en väl fungerande dagvattenhantering, där dagvattnet fördröjs och renas lokalt inom planområdet. Enligt de föroreningsberäkningar som redovisas i dagvattenutredning, 2022-05-13, minskar föroreningsbelastning för samtliga undersökta ämnen utom kvicksilver (Hg). Ökningen är så pass liten att den bedömts förhålla sig inom felmarginalen för beräkningsmodellen.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

För den naturliga vattenförekomsten Dalsjön, som är recipient för dagvatten från planområdet, är den ekologiska statusen 2021 måttlig. De utslagsgivande kvalitetsfaktorerna utgörs av förorening, morfologiskt tillstånd samt konnektivitet och flödesregleringar, målsättningen är att uppnå god status senast 2039. Den kemiska ytvattenstatusen 2021 uppnår ej god till följd av förhöjda halter av kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Målsättningen är att uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av detaljplanen har tagits fram med anledning av att risk för betydande miljöpåverkan inte helt kunnat uteslutas. Miljökonsekvensbeskrivningen ska fokusera på de miljöaspekter där risk för betydande miljöpåverkan föreligger. Inför upprättande av MKB har utrednings avgränsning samrått med Länsstyrelsen, Trafikverket och Berg/Härjedalens kommun.

MKB'n har avgränsats till att behandla följande miljöaspekter:

- Naturmiljö
- Yt- och grundvattenkvalitet
- Natura 2000 – Dalsjön och Dammån
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet – ras, skred och slamströmmar

I miljökonsekvensbeskrivningen sätts utveckling i enlighet med planförslaget i relation till annan tänkbar utveckling av området, ett så kallat nollalternativ. Inom ramen för utredningen studeras också alternativa lokaliseringar. Nedan följer en sammanfattning av MKB'n.

Miljökonsekvensbeskrivningen, 2022-05-12, kan läsas i sin helhet och finns tillgänglig på samma plats som övrig planhandlingar.

Nollalternativ

I gällande detaljplaner finns ett antal byggrätter för bostäder. I nollalternativet får antas att tillåtna byggrätter kan komma att nyttjas och bebyggas men utan att vidare utredningar och anpassningar görs. Vid antagandet av detaljplanen var området bevuxet med granskog, idag är denna granskog avverkad. I nollalternativet finns en risk att det område som fortfarande är skogbevuxet och innehar höga naturvärden avverkas och naturvärdena går förlorade liksom viktiga ekosystemtjänster (dagvatten).

Ett planprogram för området togs fram 2008. I detta program tas ett helhetsgrepp av Bydalens potentiella utveckling där bland annat flerbostadshus sågs som en möjlig boendeform. Programmet är dock över tio år gammalt och efterfrågan på flerbostadshus i området bedöms idag vara begränsad, varför fristående fritidshus anses vara en lämpligare utveckling av området. Till skillnad från en antagen detaljplan är ett planprogram inte juridiskt bindande. I denna miljökonsekvensbeskrivning har därför Nollalternativet bedömts utifrån idag gällande detaljplaner utan inverkan av planprogrammet som endast bör ses som ett planeringsdokument där kommunens viljeinriktning och vision presenteras.

Nollalternativet berörs även av prognostiserade klimatförändringar, bland annat i form av mildare temperaturer och en ökad mängd nederbörd. För planområdet innebär detta effekter på dagvatten och ökad tillrinning för de byggrätter som i gällande detaljplan tillåts samt på befintlig bebyggelse utanför planområdet i söder. Utan åtgärder för dagvattenhantering fortgår detta i ett nollalternativ.

Alternativ lokalisering

En lokaliseringsutredning togs fram av Åre kommun i mars 2022. Utredningen syftade till att avgöra vilken eller vilka platser inom, ett i översiktsplanen utpekat utvecklingsområde, som ansågs lämpliga för fritidsbostäder och serviceverksamhet kopplat till besöksnäringen i Bydalen. I utredningen studerades fyra olika potentiella utvecklingsområden i Bydalen. Av dessa ansågs aktuellt område vara bäst lämpat för ändamålet då området är lokaliserat till en plats som är centralt orienterad i förhållande till skid- och liftanläggningen med goda förutsättningar för ski-in-ski-out. Vidare att det i området finns möjlighet att uppföra restaurang i direkt anslutning till skidbacken. Därmed bedömdes goda förutsättningar finnas i området för att tillgodose detaljplanens syfte.

Planförslag

Planområdet avser inrymma cirka 60 tomter för fristående fritidshus i östra delen samt utrymme för restaurang i norr i anslutning till befintligt skidområde. Marken inom sydöstra hörnet av planområdet är i stor utsträckning redan ianspråktaganden av befintlig bebyggelse i form av flerfamiljshus. Området avses enligt gällande detaljplaner användas för bostadsändamål och naturmark som delvis utgör skidbacke samt liftanläggning.

I Bydalen finns förutsättningar för fritidshusbebyggelse i direktanslutning till lift- och skidanläggningar, med ski-in-ski-out läge och planförslaget möjliggör för detta. Befintlig skidväg i väster (Hovdeleden) planeras att anslutas från restaurangen i norra delen av planområdet och vidare längs Bydalsleden österut mot befintlig liftanläggning. En planskildhet föreslås i norr där skidvägen passerar ny lokalgata. Norra delen av planområdet ansluts via vägen Bydalen Björnvägen i väster, den södra delen ansluts via väg 630 i sydväst.

Samlad konsekvensbedömning

Miljöaspekt	Nollalternativ	Planförslag
Naturmiljö	Liten negativ konsekvens	Liten negativ konsekvens
Ytvatten	Liten negativ konsekvens	Positiv konsekvens
Grundvatten	Försumbar konsekvens	Saknar bedömning
Våtmarker	Försumbar konsekvens	Liten negativ konsekvens
Natura 2000	Liten negativ konsekvens	Positiv konsekvens

Strandskydd	Försumbar konsekvens	Liten negativ konsekvens
Hälsa och säkerhet	Måttlig negativ konsekvens	Måttlig negativ konsekvens

En viktig fråga som behandlats i detaljplanen har varit planområdets dagvattenhantering. Att hitta åtgärder för att begränsa sedimenttransport och näringstillförsel till recipienten Dalsjön som utgörs av Natura 2000-område, har därför varit av stor betydelse. De reningslösningar som redovisas i den fördjupade dagvattenutredningen visar att det finns goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten för rening och fördröjning. Sedimentationsfällor under byggskedet och under exploatering kommer att hålla nere sedimenttransporter till recipienten vilket håller nere negativ påverkan. Nytt kommunalt reningsverk bidrar också till positiva konsekvenser. Dessa lösningar har sammantaget en positiv inverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. I planförslaget bedöms därför positiva konsekvenser uppstå för miljöaspekten *Ytvatten* och *Natura 2000-området*. I nollalternativet uteblir åtgärder för rening och fördröjning av dagvattnet, små negativa konsekvenser förväntas uppstå. Utsläpp från diffusa antropogena källor kan försämra vattenkvaliteten och eventuell framtida avverkning ökar risken för sedimenttransport till recipienten.

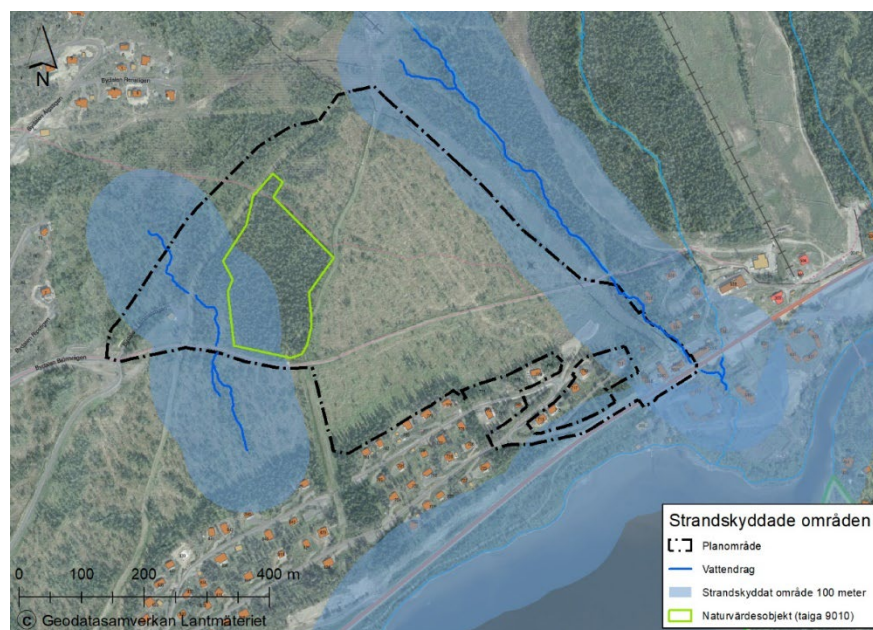
När det gäller miljöaspekten *Naturmiljö* uppstår små negativa konsekvenser i både nollalternativet och i planförslaget. Planområdet omfattas av få höga naturvärden då området är kalavverkat sedan tidigare. Kvarvarande skogsområde i väster av med höga naturvärden avses att bevaras. Viss påverkan kan ske på naturmiljön i planförslaget i samband med omdirigering av en vandringsled och omledning av bäcken i väster. I nollalternativet riskerar biologisk mångfald att påverkas negativt på grund av eventuell framtida skogsavverkning.

Strandskyddade områden bedöms inte påverkas av åtgärder som väsentligt förändrar djur- och växtarters livsvillkor. Påverkan kan dock uppstå på naturvärden som troligen förekommer i den västra bäckens närhet på grund av anläggande av ny väg som hamnar där bäcken går idag. I nollalternativet kan skogsavverkning ske som kan påverka växt- och djurarter. Effekten bedöms dock som något större i planförslaget. Avseende miljöaspekten *Hälsa och säkerhet* bedöms det i både planförslaget och nollalternativet uppstå måttligt negativa konsekvenser. Området bedöms inneha tillfredställande stabilitet dock finns viss risk för erosion och slamströmmar genom närheten till bäckravinen. Föreslagna dagvattenåtgärder bidrar dock till att minska riskerna för erosion och slamtransport vid exploatering. Å andra sidan medför en ökad mänsklig närvaro i området ökad risk för människor och egendom.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

Öster om planområdet finns en ej namngiven bäck som omfattas av bestämmelser om strandskydd enligt sjunde kapitlet i miljöbalken. I planområdets södra del sammanfaller bäckens sträckning med planområdesgränsen. Utmed planområdets östra gräns sträcker sig en befintlig skidbacke som skiljer bäcken åt från tillkommande och befintlig bebyggelse.



Figur 5. Karta som redovisar strandskyddets utbredning inom planområdet.

Plankartan har utformats på ett sådant vis att kvartersmark som avses användas för tillkommande bostadsbebyggelse och centrumändamål har lokaliserats utom strandskyddsområdet. Inom strandskyddsområdet planeras i huvudsak allmän platsmark i form av naturmark och gatumark, därutöver tillkommer kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar. Gatan eller de tekniska anläggningarna inom strandskyddsområdet bedöms inte ha någon privatiserande eller avhållande effekt och avståndet från gata till bäcken är cirka 70 meter. Av naturvärdesinventeringen framgår inte att några särskilda naturvärden inom strandskyddsområdet har identifierats. Planförslaget föreslår inte några åtgärder inom det strandskyddade området som bedöms omfattas av förbuden enligt miljöbalkens sjunde kapitel.

De befintliga fastigheterna Hallens- Backen 1:125 och 1:126, i områdets sydöstra del omfattas av befintlig detaljplan (2321-P10/1) och är redan bebyggda. Vid antagande av föreliggande planförslag föreslås strandskyddet inom dessa fastigheter upphävas med stöd av 7 kap. 18 c § MB första punkten, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I planområdets västra del finns en mindre bäck som går genom planområdet, bäcken syns i den grundkarta som tagits fram som underlag till plankartan. Bäckens rinner från nordväst ned mot söder, strax öster om fastigheten Hallens-Backen 1:185. Bäckens leds genom en trumma under den skidled som sträcker sig öster om samma fastighet. Bäckens bredd bedöms vara väl under två meter, den omfattas dock av bestämmelser om strandskydd. Inom strandskyddsområdet planeras marken i huvudsak utgöra allmän platsmark i form av natur och gatumark. Inom mindre delar av strandskyddsområdet avses marken tas i anspråk för skidbacke, där befintlig skidled sträcker sig idag samt tekniska anläggningar där befintlig VA-anläggning är lokaliserad idag. Planförslaget föreslår inte några åtgärder inom strandskyddsområdet som bedöms ha någon privatiserande eller avhållande effekt.

Av den naturvärdesinventering som genomförts inom ramen för detaljplanearbetet har inte några specifika naturvärden i anslutning till bäcken identifierats. Som nämnts ovan leds bäcken delvis genom en trumma och är således redan påverkad av mänsklig aktivitet. Planförslaget bedöms därav inte påverka förutsättningarna för djur- och växtliv väsentligt inom strandskyddsområdet och anses inte omfattas av förbuden i miljöbalkens sjunde kapitel. För den allmänna platsmarken bedöms ett upphävande av strandskyddet vara obehövligt.

Fastigheten Hallens-Backen 1:185 är i dagsläget redan bebyggd. Vid antagande av föreliggande planförslag föreslås strandskyddet inom fastigheten upphävas med stöd av 7 kap. 18 c § MB första punkten, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I anslutning till befintliga traktorvägar/skidnedfarter förekommer mindre vattendrag i form av diken. Dikena bedöms inte omfattas av bestämmelser om strandskydd.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av vad som enligt naturvårdsverkets naturtypskartering anses vara produktiv skogsmark, i huvudsak bestående av granskog utanför våtmark. Skogen kategoriseras som ej låg fjällskog. En betydande del av planområdet avverkades år 2016.

Hela planområdet sluttar från nordväst nedåt i riktning mot sydost. Områdets högsta punkt är belägen på 726 meter över nollplanet och dess lägsta punkt, där området ansluter mot väg 630, på 594 meter över nollplanet. Höjdskillnaden är cirka 130 meter och genomsnittslutningen uppskattas till omkring 10 grader. Lokala lutningsvariationer mellan 2 och 17 grader förekommer inom området. Planområdet utgörs av cirka 25 hektar skogsmark, varav cirka 17 hektar har avverkats. Inom det avverkade området förekommer en del mindre block ytligt, kvarvarande skog består i huvudsak av barrskog.

Öster om den avverkade skogsmarken och öster om planområdet rinner två ej namngivna bäckar som genom erosion har bildat raviner. Den västra bäcken tangerar planområdesgränsen mot öster i områdets södra del.

Naturvärden

En systematisk naturvärdesbedömning enligt SS 199000:2014, för del av fastigheten Hallens-backen 1:38 genomfördes 2020-10-30.

Inventeringsområdet mäter till ytan drygt 20 hektar, inom detta område har ett naturvärdesobjekt identifierats och 8 naturvårdsarter noterats. Naturvärdesobjektet har bedömts tillhöra klass 2, högt naturvärde och utgör även Natura 2000-habitat 9010 taiga.

De identifierade naturvårdsarterna är svampar såsom Granticka, Gränsticka och Doftskinn samt lavar, Vitgrynig nållav, Granlav, Rödbrun blekspik, Vitmosslav, Knottrig blåslav. Samtliga arter utom Vitmosslav har status nära hotad (NT) enligt rödlistan 2020.

Några skyddade arter observerades inte vid fältbesöket. Troligen förekommer några vanliga arter av orkidéer i området som exempelvis jungfru Marie nycklar och brudsporre. I förekommande fall bör dessa arter finnas i fuktiga delar och längs bäcken. Troligen används området även av födosökande skogshöns under sommaren. Det är även troligt att tretåig hackspett söker föda i barkborreangripna granar. Några bohål eller karaktäristiska "tretåhack" observerades dock inte, så området utgör troligen inte del av revir.

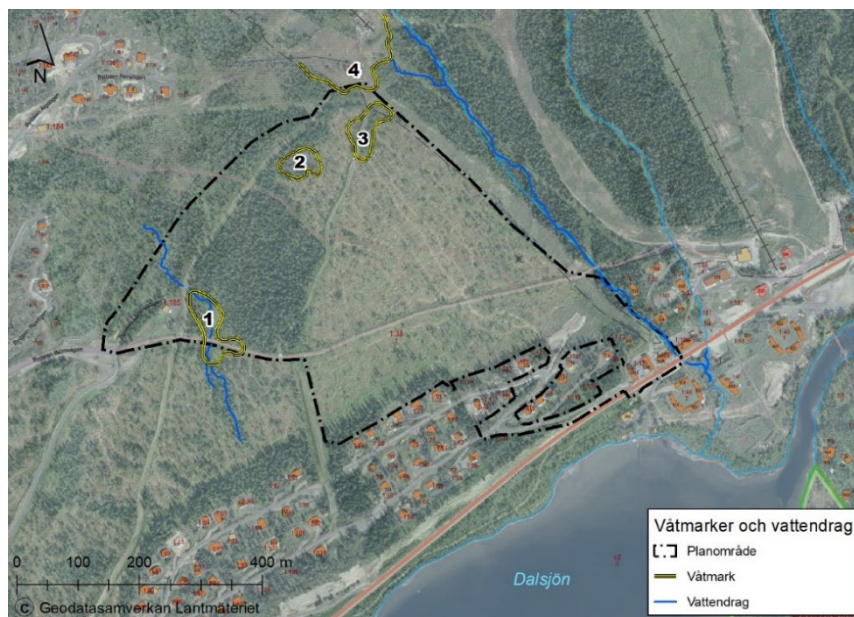
En utredning av bevarandestatus för naturtypen Taiga har också tagits fram i samband med planarbetet. Av utredningen framgår att området har naturkvalitéer som gör det värdefullt att bevara, både ur ett lokalt och nationellt perspektiv, eftersom naturtypen är hotad. Området anses trots dess relativt begränsade yta bidra till långsiktigt bevarande av naturtypen. Att bygga inom området skulle leda till en viss lokal habitatminskning men påverkan på naturtypens bevarandestatus ur ett regionalt eller nationellt perspektiv anses knappt märkbar. Många små exploateringar inom sådana områden leder på sikt till negativ påverkan av naturtypens bevarande.

Vatten

I kommunfullmäktige beslutades 2020-12-22 KF § 129 att delar av fastigheten Hallens-Backen 1:38 ska omfattas av verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. I Bydalen pågår utbyggnad av ledningsnätet för vattenförsörjning och området föreslås anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Grundvattenytans läge inom området har ännu inte kunnat fastställas. Vid den mätning som genomfördes i september 2021, varierade resultatet mellan 0,8 – 1,35 meter under markytan. Vid genomförande av kompletterande geoteknisk utredning har ett antagande gjorts om att grundvattennivån är belägen på ett djup om 5 meter under markytan. Antagandet grundar sig på uppgifter från andra geotekniska undersökningsmetoder och okulär kontroll av brunnar i närområdet. Ytterligare undersökningar av grundvattennivåer ska genomföras för att skapa en bättre uppfattning om grundvattenytans läge.

I planområdet förekommer tre mindre våtmarksområden, ytterligare ett område med våtmark berör områdets nordligaste del. Två våtmarksområden är lokaliserad inom naturmark. Den föreslagna vägsträckningen avses anläggas delvis över det tredje våtmarksområdet i planområdets norra del.



Figur 6. Karta som redovisar våtmarker som berör planområdet.

Dagvatten

Nedströms planområdet i sydlig riktning är Dalsjön lokaliserad, sjön utgör recipient för områdets dagvatten. Planområdet var fram till år 2016 skogbevuxet, men är nu avverkat. Averkning av området antas ha bidragit till att dagvattenflödet ökat. Exploatering av området genererar fler hårdgjorda ytor och dagvattenflödet kan förväntas öka ytterligare.

En dagvattenutredning för området har tagits fram, 2021-09-08. Av utredningen framgår att marken inom området har relativt goda infiltrationsmöjligheter. I utredningen föreslås terrasserade översilningsytor, fördröjningsmagasin, makadamdiken och diken med vallar för fördröjning och rening.

I utredningen konstateras att ett genomförande av planen utan särskilda reningsåtgärder kommer att innebära en ökad tillförsel av förorenade ämnen till recipienten. Fler och större hårdgjorda ytor kommer att leda till ökade flöden om särskilda fördröjningsåtgärder inte vidtas. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande i form av rening och fördröjning av dagvatten på ett kostnadseffektivt sätt bedöms generellt vara goda.

Med anledning av risk för negativ påverkan på recipienten och att föregående utredning inte kunnat säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom planområdet har en kompletterande dagvattenutredning genomförts, 2022-05-13.

Inom områdets kvartersmark föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tillämpas, i form av exempelvis makadamdiken eller dagvattenkassetter. Inom respektive tomt behöver 7 kubikmeter vatten kunna fördröjas och renas.

För allmän platsmark föreslås ytvatten ledas via svackdiken till torrdammar med kross i underbyggnad för att uppnå en hög reningsgrad. För att minska flödes hastigheten och öka reningsgraden föreslås ett av svackdikena förses med dämmen. I lösningsförslaget har hänsyn tagits till befintlig situation och huvudutsläppspunkterna flyttats så lite som möjligt. Av genomförda beräkningar konstateras att flödet vid utsläppspunkterna är oförändrat eller lägre efter att området exploaterats och föreslagna åtgärder vidtagits.

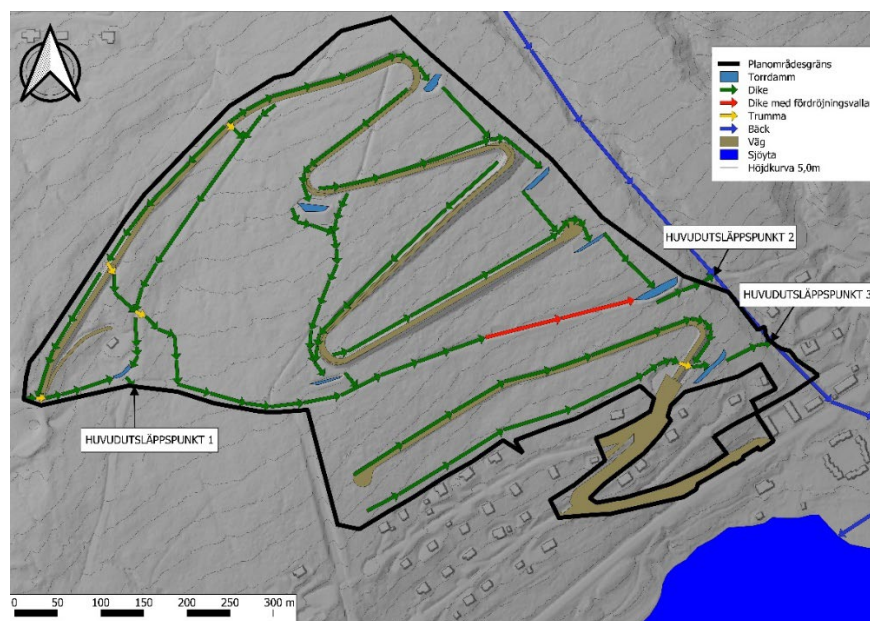
Samtliga diken föreslås erosionsskyddas för att minimera risken för slamtransport och erosion. Till följd av de stora fördröjningsvolymerna som föreslås ökar inte flödet efter exploatering vid dimensionerande 10-årsregn eller vid 100-årsregn. Med föreslagna lösningar minskar dagvattnets flödes hastighet och med flera fördröjning och reningsanläggningar i följd ökar reningsgraden.

Under byggskedet föreslås sedimentationsfällor anläggas på samma platser som de föreslagna dagvattendammarna ska byggas. I byggskedet bör marken avtäckas återhållsamt och etappvis allteftersom exploateringen fortskrider. De temporära sedimentationsfällorna ersätts sedan av torrdammar.

I Bydalen beräknas cirka 40 procent av årsnederbörden falla som snö. Lämpliga ytor för snöupplag har identifierats och dimensionerats för att hantera snömassorna. Snömassorna avses placeras i anslutning till vägkrökar och vändplatser. Nedströms och i anslutning upplagsytorna föreslås dagvattendammar för rening av smältvatten.

Föroreningsberäkningarna som gjorts med hjälp av programmet StormTac visar på god rening där samtliga undersökta föroreningsämnen vid sidan av kvicksilver minskar. Halterna av kvicksilver ökar något men ökningen bedöms vara så liten att den ligger inom felmarginalen för beräkningarna.

Förutsatt att dagvattnet hanteras i enlighet med förslagen i dagvattenutredningen bedöms risken för negativ påverkan av Natura 2000-området kunna elimineras.



Figur 7. Karta som redovisar lösningsförslag för dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

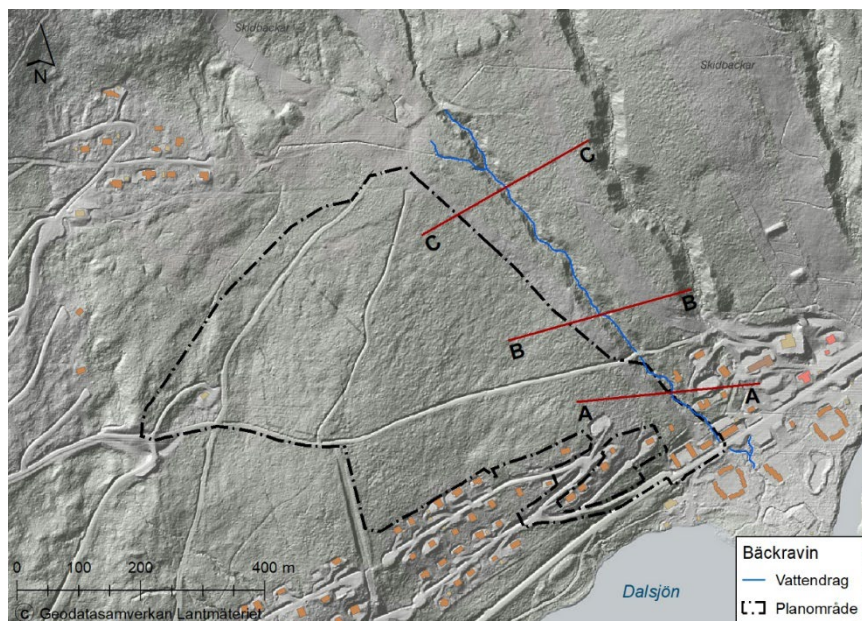
Vid genomförande av geoteknisk undersökning (PM daterat 2021-06-16) har konstaterats att marken inom planområdet består av ett ytligt skikt av torv och mullhaltig jord, skiktet är mäktigare i områdets norra delar. Under torvskiktet följer ett lager av siltig grusig sand som underlagras av morän. Vid undersökningstillfället noterades grundvattenytans nivå mellan 1,5 till 3,7 meter under markytan.

En generell bedömning av området är att det inte är sättning-skänligt. De sättningar som kan uppstå vid belastning bedöms som relativt små och ej skadliga vid måttliga och normala laster. Dock rekommenderas att en närmare kontroll av risk för sättningar utförs i ett senare skede, när byggnadernas placeringar och laster är kända.

Stabiliteten inom området bedöms vara god. Med grund i genomförd geoteknisk undersökning klassas inte några delar av området som olämpliga för exploatering. I områdets norra delar bör dock torvskiktets mäktighet tas i beaktning, då detta resulterar i ett behov av mer omfattande schaktning.

En kompletterande geoteknisk undersökning med avseende på stabilitet i bäckravinerna öster om området har genomförts (PM daterat 2022-03-30). Av utredningen framgår att stabiliteten i två av tre beräkningssektioner (A och C) visar att ravinen uppfyller erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott. Genomförda beräkningar för sektion B visar att erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott ej uppnås. Ravinslänterna ska erosionsskyddas genom att säkerställa ett heltäckande vegetationstäck. En skogsvårdsplan ska tas fram som

innefattar även bäckravinen, trots att den är lokaliserad utom planområdesgränsen.



Figur 8. Karta som redovisar beräkningssektioner vid stabilitetsbedömning av bäckravin.

Natur- och kulturmiljö Inom planområdet finns ett skogsområde som inte har avverkats och inrymmer ett naturvärdesobjekt med högt naturvärde, vilket till ytan mäter cirka 3 hektar. Området anses vara värdefullt att bevara som naturmark då området vittnar om hur fjällsidan sett ut innan exploatering av området ägt rum. Bevarande av naturmark inom området skapar också goda förutsättningar för närrekreation.

Befintlig bebyggelse I områdets sydöstra del finns på fastigheten Hallens-Backen 1:12 en äldre sportstuga. Stugan antas höra till en av de tidigare byggnaderna i Bydalen då den syns på flygfotografier från 60-talet. Söder om stugan på fastigheterna Hallens-Backen 1:125 och 1:126 finns tre befintliga flerbostadshus som stod färdigställda 2012. Byggnaderna har sadeltak och fasader täckta av träpanel, både liggande och stående, där röd färg kombinerats med vad som antas vara järnvitriol.

Inom områdets nordvästra del på fastigheten Hallens-Backen 1:185 finns en byggnad som utgjort del i avloppsreningsanläggning samt förråd.

I planområdets norra del finns inte någon befintlig bebyggelse men i direkt anslutning till plangräns i söder finns befintliga fritidshus. Cirka 150 meter öster om planområdet är Bydalens Vårdshus lokaliserat, utöver vårdshuset finns också en byggnad innehållande skiduthyrning, liftanläggning och skidbacke. Byggnadernas detaljutformning varierar inom fritidshusområdet men gemensamt för samtliga är att fasader

ska vara av trä och att taktäckningsmaterial inte får vara reflekterande. Takvinklar för byggnader inte i anslutande områden tillåts vara mellan 19 och 35 grader. Totalt tillåts 150 kvadratmeter byggnadsarea per tomt och bebyggelse i upp till två våningar inom områden vars fastighetsstorlek regleras till omkring 1000 kvadratmeter.

Bebyggelse inom området som är beläget nordväst om aktuellt planområde har anpassats till naturliga marknivåer genom reglering av markanpassning i detaljplan.

Service

Planområdet omfattas i dagsläget endast till en mycket liten del, av kommunalt verksamhetsområde avseende vatten och avlopp. Att det finns kommunalt verksamhetsområde i anslutning till planområdet anses vara fördelaktigt. Det kommunala verksamhetsområdet föreslås utökas och området ges tillgång till kommunal vatten- och avloppsförsörjning.

Öster om området finns Bydalens Wärdshus lokaliserat på ett avstånd om cirka 150 meter från planområdet. I värdshusbyggnaden finns restaurang och hotell.

Kollektivtrafik

I Bydalens kärna, i anslutning till Bydalens Wärdshus finns en busshållplats som trafikeras av linje 162, cirka 250 meter öster om planområdet.

Friytor och rekreation

Genom planområdet sträcker sig en markerad vandringsled från sydöst mot nordväst. Vandringsleden avses omdirigeras och förläggas till naturmarken i områdets västra del, genom det skogbevuxna området.

Hovdehögen och Västerfjället samt lift- och skidanläggningen är lokaliserade i planområdets direkta närhet, vilka erbjuder goda rekreationsmöjligheter.

Störningar och risker

Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till Bydalens skidanläggning. Planområdesgräns i öster gränsar mot en skidnedfart och genom området löper skidtransportleder. För att bedriva skidverksamheten i området används snökanoner för snöläggning, pistmaskiner för att preparera nedfarterna och liftar för att transportera människor upp för backarna. Den tekniska utrustningen som används kan potentiellt bidra till störningar.

Enligt exploitörens uppgifter pågår snöläggning med snökanoner endast under en mycket begränsad tidperiod under året. Snöläggning

pågår i totalt cirka 10 dygn under månaderna oktober till december. Snökanonerna som används i Bydalen är av typen laskanoner som inte är försedda med fläktar. Kanonerna är placerade i anslutning till de nedfarter som är lokaliserade cirka 100 meter och längre öster ut i förhållande till planområdet.

Nedfarterna prepareras dagligen under vintersäsongen och pistmaskinerna körs mellan klocka 07.00 och 10.00.

Cirka 300 meter öster om området finns en släplift, ytterligare en släplift är lokaliserad cirka 100 meter nordost om planområdets nordligaste gräns.

Med anledning av de tider som verksamheterna pågår samt de fysiska avstånd som det rör sig om anses risken för störningar vara mycket begränsad. I tillägg förväntas bostäder i området huvudsakligen nyttjas för fritidsändamål. Nyttan av att fritidshusområdet lokaliseras i direkt anslutning till skidanläggningen bedöms därav väga tyngre än den potentiella risken för störningar från skidverksamheten.

I anslutning till bäckravinen öster om planområdet finns en förhöjd risk kopplad till markens stabilitet. Stabilitetsberäkningar har påvisat att delar av ravinslätten inte uppfyller erforderlig säkerhet mot stabilitetsbrott. Ytterligare utredningar av ravinens stabilitet ska därför göras under den fortsatta planprocessens gång.

Planförslag

Förenlighet med Översiktsplan

I enlighet med översiktsplanen är planområdet lokaliserat inom område som pekats ut som möjligt utvecklingsområde. Förslaget anses till viss del uppfylla fem av översiktsplanens övergripande planeringsstrategier. Detta med anledning av det finns bussförbindelse till orten samt att förslaget delvis syftar till att möjliggöra för ett utökat serviceutbud. Enligt uppgifter i programhandlingen lockar Bydalen en annan målgrupp än de som vanligtvis besöker Åre by, varför utveckling av området kan anses utgöra ett komplement till utvecklingen som sker i Åredalen. Genom att utveckla i anslutning till befintliga bebyggelseområden finns förutsättningar för gemensamma lösningar och till viss del nyttjande av befintlig infrastruktur, åtgärden bedöms vara förenlig med översiktsplanens intention om att stärka befintliga bygder. Genom att detaljplanera området skapas förutsättningar för att exploatera i närhet till goda rekreationsmöjligheter.

Områdets geografiska lokalisering skapar förutsättningar för ski-in-ski-out, vilket anses vara förenligt med översiktsplanen.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Tillkommande bebyggelse ska anpassas till områdets naturliga terrängförhållanden samt omkringliggande bebyggelse. Tomter för bebyggelse ska vara minst 1000 kvm för att skapa förutsättningar för nödvändig markanpassning. Tomtstorleken bidrar till att bebyggelsen inte blir alltför dominerande i rummet och landskapsbilden samt att bevara känslan av småskalighet som finns i Bydalen. Byggrätten för huvudbyggnader regleras därför 120 kvm och komplementbyggnader till 30 kvm. Nockhöjd om 8 m möjliggör för byggnader i två våningsplan. Huvudbyggnad tillåts som mest inrymma två lägenheter.

Planområdets gestaltning

Åtgärder som vidtas inom området, såsom uppförande av byggnadsverk och anläggningar ska genomföras med hänsyn tagen till platsens naturliga förutsättningar. Stora markuppfyllnader inom kvartersmark ska i huvudsak undvikas och markens naturliga karaktär bevaras. Gatorna inom området förhåller sig till den naturliga marknivån.

Byggnader ska förses med fasadmaterial av trä och tak kan med fördel täckas av torv eller annat grönt tak. Gröna tak bidrar till att bebyggelsen smälter väl in i landskapsbilden sett ur ett fågelperspektiv, då landskapet är bergigt med stora nivåskillnader kan bebyggelsen ses från långa avstånd och ofta ovanifrån. Oavsett val av taktäckningsmaterial är det av stor vikt att byggnadernas tak inte ger upphov till störande reflektioner.

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Gatumarken inom området planläggs med användningsbestämmelse GATA, gatumarken avser inrymma såväl väglänter som snöupplag och diken för rening och fördröjning av dagvatten. Gatorna ansluter mot befintligt gatunät och syftar till att möjliggöra tillfart till de tillkommande tomterna inom kvartersmark. Inom gatumarken i planområdets södra del i anslutning till de befintliga bostadsfastigheterna Hallens-Backen 1:115, 1:119 och 1:120 krävs stödmurar för att möjliggöra en breddning av gatan. Egenskapsbestämmelse om stödmur har införts inom gatumarken. För all gatumark inom planområdet regleras gatubredd genom egenskapsbestämmelse till 5,5 meter. För att säkerställa framkomlighet för utryckningsfordon ska nya gator anläggas med längslutning mindre än 8 procent, för befintliga gator tillåts längslutning mindre än 10 procent. Bro för skidled över gata ska ha en fri höjd om minst 4 meter.

Naturmark inom området planläggs med användningsbestämmelse NATUR, naturmarken syftar till att säkerställa bevarande av skogbevuxna grönytor i anslutning till bebyggelsen. Inom

naturmarken i områdets västra del har högre naturvärden identifierats, till detta område flyttas den befintliga vandringsled som sträcker sig genom planområdet. I områdets södra del utgör naturmarken också en skräp mot befintligt bebyggelseområde. Inom naturmarksområdena finns utrymme för diken och fördröjningsmagasin för fördröjning och rening av områdets dagvatten. Placering och fördröjningsvolym regleras genom egenskapsbestämmelser dike och fördröjning.

Väg 630 är en allmän statlig väg, där del av vägen planläggs med användningsbestämmelse VÄG. Gränsen som delas av E2-området och VÄG-mark i sydöstra delen av planområdet sammanfaller med gränsen för vägområde.

Kvartersmark

Tomtmark inom området planläggs som kvartersmark med användningsbestämmelse B, bostäder. Minsta fastighetsstorlek regleras genom egenskapsbestämmelse (d1) till 1000 kvm eller (d2) till 950 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad regleras genom egenskapsbestämmelse (e1) till 120 kvm per fastighet. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad regleras genom egenskapsbestämmelse (e2) till 0 kvm per fastighet. För att möjliggöra för bebyggelse med två våningar regleras nockhöjd till 8 eller 9 meter genom bestämmelse (h1) eller (h4). Komplementbyggnader får uppföras med högsta nockhöjd om 5 meter (h2). Befintliga flerbostadshus på del av fastigheten Hallens-Backen 1:125 får delvis inrymma 3 våningar enligt befintlig detaljplan, nockhöjden regleras därav till 12 meter (h3). Bebyggelsen ska anpassas till de naturliga markförhållandena och markuppfyllnad för byggnader får inte vara högre än 1,2 meter i förhållande till naturlig marknivå, vilket regleras genom bestämmelse (n1). Med naturlig marknivå avses den höjd som redovisas i grundkartan för området. För anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet regleras största takvinkel till 35 grader (o1) och minsta takvinkel till 19 grader (o2) samt att fasader ska vara av trä (f2). Tak ska vara av torv, sedum, tegel- eller betongpannor, matt plåt eller trä (f1) för att inte ge upphov till störande reflektioner för omgivningen. Punktprickad mark får inte förses med byggnad. Strandskydd upphävs för berörda tomter genom bestämmelse (a1).

I planområdets nordligaste del finns utrymme för uppförande av restaurang inom område betecknat med C1. Området mäter till ytan cirka 2400 kvm och största byggnadsarea regleras genom egenskapsbestämmelse (e3) till 450 kvm. Inom området gäller (n1) att markuppfyllnad för byggnad inte tillåts vara högre än 1,2 meter över naturlig marknivå. Högsta tillåtna nockhöjd regleras till 12 meter genom (h3), med avsikten att möjliggöra för en byggnad i två våningsplan med tilltagen rumshöjd. Fasader ska vara av trä (f2) och tak ska vara av torv, sedum, tegel-/betongpannor, matt plåt eller trä (f1).

Områden som avses användas för tekniska anläggningar som exempelvis befintlig telemast och tillkommande transformatorstationer betecknas med E där typen av teknisk anläggning inte har preciserats. Inom vissa av dessa områden kan även avfallsanläggning placeras om det anses lämpligt. Marken inom E-området där telemasten finns placerad har begränsats genom punktprickad mark, vilket innebär att byggnad inte för uppföras. Detta på grund av att området är beläget inom strandskyddsområde.

För område avsett för transformatorstation för elförsörjning används bestämmelse E1.

För områden avsedda för avfallshantering används bestämmelse avfallsanläggning, E2.

Ytor som är avsedda för pumpstation för vatten- och avloppsförsörjning betecknas med E3.

Befintliga skidleder/traktorbilvägar inom området planläggs som kvartersmark med användningsbestämmelse N1, Skidbacke.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Området är lokaliserat i anslutning till väg 630 och bedöms ha relativt god tillgänglighet sett ur ett fordonsperspektiv.

Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för fritidshusbebyggelse. Krav på tillgänglighet i byggnader och inom tomter omfattar inte fritidshus vid bygglovsprövning. Kommunen anser att det är eftersträvarsvårt att bygga tillgängligt trots att detta inte är ett krav.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns stora ytor som utgör allmän platsmark i form av naturmark som kan nyttjas för såväl rekreation som lek. Närheten till skidanläggningen anses också vara gynnsam ur ett barnperspektiv.

Jämställdhet

Bydalens geografiska lokalisering och det begränsade utbudet av kollektiva transporter leder till ett antagande om att merparten av besökare och boende i området tar sig till och från Bydalen med bil. Möjlighet till kollektiva transporter anses främja jämlikhet och jämställdhet, området kan nås vis buss även om turtätheten är begränsad. Planområdet möjliggör för ski-in-ski-out vilket bidrar till att minska fordonsanvändandet samt att skidanläggningen tillgängliggörs för de boende inom området.

Gator och trafik

Allmänna vägar

Planområdet nås via den allmänna vägen 630 och befintliga anslutningar avses nyttjas. Exploateringen bedöms enligt genomförd trafikutredning ha en mycket begränsad påverkan på det allmänna vägnätet. Exploateringen uppskattas alstra 40 fordonsrörelser per dygn i genomsnitt över året. Under högsäsong kan trafikstringen vara något större och uppskattas till 60 fordonsrörelser per dygn. För väg 630 innebär det en ökning med ungefär 15 procent, då trafikökningen sker från redan låga nivåer bedöms trafikstringen från exploateringen inte skapa några belastnings- eller trafiksäkerhetsproblem på väg 630. Några framkomlighets- eller trafiksäkerhetshöjande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

Lokalgator

Inom mark avsedd för lokalgata ges utrymme för anläggande av gata med tillhörande slänter samt utrymme för diken, upplagsytor för snömassor och hantering av dagvatten. Gator ska utformas för att främja trafiksäkerhet och trygga framkomlighet för utryckningsfordon. Gatornas bredd ska vara 5,5 meter och största tillåtna längslutning vid anläggning av ny gata är 8 procent. För befintliga gator tillåts största längslutning vara 10 procent. Breddning av befintlig gata till 5,5 meter förutsätter att stödmurar anläggs.

Bil- och kollektivtrafik

Planområdets geografiska lokalisering medför att många besökare förväntas tas sig till området med bil. I Bydalen finns inte någon järnväg vilket innebär att kollektiva transporter till Bydalen och till området sker via buss.

Gång- och cykeltrafik

Med anledning av de begränsade trafikflödena i området bedöms inte några särskilda gång- eller cykelvägar vara nödvändiga att anlägga inom området. Gatorna inom området utformas med en bredd om 5,5 meter, med anledning av gatubredden och det begränsade antalet trafikrörelser förväntas gång-, cykel-, och biltrafik samnyttja gatorna.

De enskilda vägarnas längslutningar överstiger dock de lutningskrav som rekommenderas för gångvägar enligt Vägars och gators utformning (VGU). Då området främst avses bebyggas med fritidsbostäder och besökare av området förväntas ta sig till området med bil anses behovet av separat gång- och cykelväg vara litet. Om vägarna skulle utformas för att uppnå dessa lutningskrav skulle de ta orimligt stora ytor i anspråk i förhållande till nyttan av en sådan väg. Det bedöms därav inte nödvändigt att uppnå krav på gångväg enligt VGU.

Parkering och utfarter Inom kvartersmark ordnas erforderligt antal parkeringar inom respektive fastighet. Minst en parkeringsplats per lägenhet ska ordnas inom tomten. Anslutning till lokalgatan kan med fördel samordnas, där det är möjligt, för tomter som angränsar mot varandra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp I Bydalen pågår utbyggnad av vatten och avloppsnät med målsättning att ansluta all bebyggelse i dalgången till reningsanläggningen på fastigheten Våge 1:29, ca 4 km öster om planområdet.

Planområdet föreslås inrymmas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. En VA-utredning för området ska tas fram inom ramen för den fortsatta detaljplaneprocessen.

El och uppvärmning Utrymme för transformatorstationer har lämnats inom planområdet. Kontakt ska tas med nätägare inför genomförande av planförslaget, nätägare inom området är Jämtkraft Elnät AB.

I området eller områdets närhet finns inte tillgång till fjärrvärme. Fråga om uppvärmning hanteras i samband med bygglov för respektive fastighet.

Teleledningar och bredband Extra kanalisation och kapacitet för anslutning av fiber till planområdet finns framdraget inom gatumarken i planområdets södra del. Vidare kontakt tas med IP-Only inför ett genomförande av planförslaget.

Avfallshantering Med anledning av att området förväntas bebyggas med i huvudsak fritidshus och att anslutande fritidshusområden har gemensamma stationer för insamling av hushållsavfall tillämpas gemensamma avfallsanläggningar också för detta område. I områdets södra del finns en befintlig sopstation och ytterligare två områden för tekniska anläggningar möjliggör för avfallshantering. Marken vid sopstationer ska beläggas med asfalt.

I planområdets nordvästra del, i anslutning till reningsverksbygganden på fastigheten Hallen-Backen 1:185 finns en befintlig sopstation. Detta område avser inrymma avfallsanläggning för de tillkommande fastigheterna i områdets norra del.

Räddningstjänst

Närmsta brandstation är lokaliserad i Hallen, nordost om planområdet, med körsträcka om cirka 20 km. Stationen har deltidsbemanning, körtiden är 19 minuter och insatstiden beräknas till cirka 26 minuter.

Planens konsekvenser

Undersökning

Åre kommun har genomfört undersökt om genomförande av detaljplanen riskerar att leda till betydande miljöpåverkan i enlighet med miljöbalkens 6 kapitel 5 §. Undersökningen genomfördes i ett tidigt skede i planprocessen då begränsat underlag i form av utredningar fanns att tillgå. I undersökningen identifierades risker som kan kopplas till dagvattenhantering såsom risk för påverkan på Natura 2000-område och miljökvalitetsnormer, men även risk för ras, skred och slamströmmar. Med utgångspunkt i undersökningen gjorde kommunen bedömningen att risk för betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen har tagits fram parallellt med pågående planarbete.

Miljömässiga konsekvenser

Planförslaget bidrar till positiva konsekvenser för Natura 2000-område och miljökvalitetsnormer. Detta gäller förutsatt att de åtgärder som föreslås i den fördjupade dagvattenutredningen för rening och fördröjning genomförs.

Planförslaget bidrar till små negativa konsekvenser avseende områdets naturmiljö, våtmarker och strandskyddsområde med anledning av anläggande av ny gata inom området.

Planförslaget bidrar till måttligt negativa konsekvenser med avseende på hälsa och säkerhet. Planområdet har bedömts ha tillfredställande stabilitet för exploatering. Viss risk för påverkan i form av erosion och slamströmmar finns dock för delar av området, med anledning av bäckravinen i områdets närhet. Planförslaget bidrar till ökad mänsklig närvaro inom området, vilket medför en ökad risk för människor och egendom.

För bedömning av konsekvenser till följd påverkan på grundvatten kräver ytterligare utredning av områdets grundvattennivåer.

Mark och vegetation

Området utgörs till stor del av avverkad skogsmark och en markerad vandringsled genomkorsar området. Vandringsleden vittnar om att området nyttjas för rekreatiönsändamål.

Planförslaget skapar förutsättningar för ny fritidshusbebyggelse och restaurang inom området. Möjligheterna att bedriva skogsbruk inom området går då förlorad och en del av vandringsleden kommer inte att

vara möjlig att nyttja. Planförslaget bidrar dock till utveckling av besöksnäringen i Bydalen och möjlighet finns att leda om de berörda delarna av vandringsleden inom planområdet.

Naturvärden

De naturvärden och det naturvärdesobjekt som identifierats inom planområdet avses bevaras genom planläggning av naturmark.

Vatten

Dalsjön och Dammån som utgör Natura 2000-områden som beskrivs vara hotade av bland annat avloppsutsläpp i bevarandeplanen. I Bydalen har tidigare flertalet mindre reningsanläggningar använts för rening av avloppsvatten, dessa anläggningar har fungerat mindre bra. Ett omfattande arbete pågår nu med att ansluta samtliga fastigheter i Bydalen till en ny kommunal reningsanläggning, vilken också det aktuella planområdet avses anslutas till. Anslutning till den kommunala reningsanläggningen bedöms bidra med positiva konsekvenser för Natura 2000-området i detta avseende.

Dagvatten

Enligt fördjupad dagvattenutredning (2022-05-13), möjliggör den föreslagna dagvattenhanteringen för att dagvattnet renas och fördröjs inom planområdet.

Natur- och kulturmiljö

Hänsyn ska tas till områdets befintliga topografi genom att reglera hur mycket den naturliga marknivån får ändras till förmån för bebyggelse. Ett antagande av detaljplanen bidrar till att bevara den naturmiljö inom området som bedömts vara värdefull. Genom att exploatera området i enlighet med planförslaget bedöms förutsättningar finnas för att minska tillförsel av föroreningar till Natura 2000-området Dalsjön/Dammån i förhållande till nuvarande situation. Planförslaget anses bidra med positiva konsekvenser för områdets naturmiljö.

Bebyggelse

Exploatering av området i enlighet med planförslaget kommer att påverka landskapsbilden. Planområdet är lokaliserat till en sydsluttning, med anledning av närområdets topografi är planområdet väl exponerat från Drommen som är belägen söder om Dalsjön och planområdet. Genom att reglera bebyggelsens utformning minskas risken för exempelvis störande reflektioner från byggnadernas tak och konsekvenserna bedöms vara på en acceptabel nivå.

Störningar och risker

För att minimera risk för skred och erosion som kan leda till slamströmmar i bäckravinen öster om planområdet ska ravinslänter som saknar vegetationstäckning erosionsskyddas. Erosionsskyddet bör optimeras på bästa sätt, exempelvis rekommenderas att stora träd tas bort för att öka ljusinsläpp och ge goda förutsättningar för marknära vegetation att växa. I geoteknisk utredning (2022-03-30), beskrivs

behovet av att ta fram en skogsvårdplan samt ytterligare undersökning av bäckravinen öster om området.

I dagsläget förekommer inte några instängda områden som riskerar att översvämmas inom planområdet. Kvartersmarkens höjdsättning regleras inte i detalj inom planområdet. Vid hantering av lov- och anmälningspliktiga åtgärder är det av särskild vikt att markens höjdsättning kontrolleras för att undvika instängda områden som kan riskera att översvämmas vid kraftig nederbörd.

Sociala konsekvenser Planområdets befintliga rekreationsvärden anses vara begränsade och de som finns inom området avses bevaras och förbättras. Planförslaget bidrar till att skapa en god bebyggd miljö.

Ekonomiska konsekvenser Planförslaget bidrar till arbetstillfällen vid genomförande. Utveckling av området anses utgöra ett positivt bidrag till besöksnäringen i kommunen genom att stärka Bydalens attraktivitet.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

- Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanens övergripande planeringsstrategier, skapa en attraktiv flerkärnighet, se utvecklingsmöjligheterna i regionen, stärka befintliga bygder och se landskapets potential.
- Inom ramen för planarbetet ska kommunen avgöra vilken markanvändning som är mest lämplig. Avvägning ska då ske mellan enskilda och allmänna intressen. Inom aktuell plan har avvägningen gjorts mellan allmänna intressen som utveckling till förmån för kommunens besöksnäring, strandskyddade områden, Natura 2000-område och riksintresse för friluftsliv och det enskilda intresset att exploatera området i form av fritidshusbebyggelse. Avvägningen har resulterat i planförslagets utformning där stora delar av området avses bevaras som naturmark till förmån för rening av dagvatten, biologisk mångfald, rekreationsmöjligheter och andra delar föreslås bebyggas med fritidshus och restaurang.
- Planförslaget säkerställer att en väl fungerande trafiksituation kan uppnås och bidrar till goda miljöförhållanden.
- Ytterligare utredningar behöver sannolikt göras för att säkerställa att människors hälsa och säkerhet inte äventyras med avseende på risk för erosion och slamströmmar. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms konsekvenserna vara måttligt negativa.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: Juni/Juli 2022
- Granskning: December 2022
- Antagande: Mars 2023
- Laga kraft: April 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanläggning

Åre kommuns plan- och byggavdelning upprättar kompletta planhandlingar och ansvarar för planens formella handläggning enligt plan- och bygglagen. Åtagandet omfattar de arbetsinsatser som krävs för att upprätta planförslaget, fram till att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

Vägar

Exploatörerna ansvarar för anläggande av nya lokalgator samt förstärkningar och förbättringsåtgärder för befintliga gator inom planområdet. För förvaltning och underhåll av dessa gemensamhetsanläggningar ska samfällighetsföreningar bildas.

I samband med anläggande av stödmur inom gatumarken i områdets södra del, kan intrång på fastigheterna Hallens-Backen 1:115, 1:119 och 1:120 komma att bli nödvändig. Ett sådant intrång skulle vara av tillfällig karaktär och bedöms endast påverka under den tid som anläggningsarbeten pågår. Breddning av befintlig gata innebär också tillfälligt försvårande av tillfart för ett 30-tal fastigheter som i dagsläget nyttjar gatan.

Trafikverket är väghållare för allmänna vägar inom området.

Exploatören ansvarar för att anmäla vattenverksamhet för nedläggning av trummor för vattenföring.

Vatten och avlopp

En VA-utredning ska tas fram inför granskningsskedet. Exploatören ansvarar för utbyggnad av ledningsnät för dricksvatten och spillvatten inom planområdet. Utredning och anläggning av ledningsnät bekostas av exploatören. Projektering ska ske i samråd med kommunen.

Det kommunala verksamhetsområdet bör utökas för att inrymma planområdet och kommunen ansvara för kommande drift och underhåll.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för att dagvatten från allmän platsmark omhändertas i enlighet med genomförd dagvattenutredning under byggtiden samt för anläggande av de reningsanläggningar som krävs under brukstiden. För förvaltning och underhåll av dessa gemensamma anläggningar ska samfällighetsföreningar bildas.

Fastighetsägare ansvarar för att omhändertagande av dagvatten sker lokalt inom respektive fastighet, detta gäller genom hela byggprocessen från byggskede till förvaltning.

Störningar och risker

Kostnader kopplade till skogsvårdsplan och genomförande av erosionsskyddande åtgärder belastar exploatören och ska regleras i exploateringsavtal.

EI

Exploatören bekostar framdragning av elledningar till och inom planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats, mot bakgrund av att området ansluter till områden där huvudmannaskapet sedan tidigare är enskilt. Området är i tillägg avsett för fritidshusbebyggelse som kan förväntas användas endast under delar av året.

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 planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- flytt och projektering av kommunala VA-ledningar,
- projektering och anläggning av nya VA-ledningar inom området,
- byggnation och projektering av allmän plats,

- byggnation och projektering av dagvattenåtgärder såsom anläggande av diken och torrdammar i enlighet med förslag i dagvattenutredning 2022-05-13.

Övriga åtaganden

- Exploatören kommer att utan ersättning få avstå mark som planlagts för allmän plats.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Åre kommun och exploatören 2021-03-31. I planavtalet regleras bland annat villkor och kostnader för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsreglering görs hos lantmäterimyndigheten. Exploatören svarar för de kostnader som uppstår i samband med fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar samt samfällighetsföreningar ska bildas för gator, grönområden och dagvattenanläggningar. Befintliga gemensamhetsanläggningar Hallens-Backen ga:6, ga:9 och ga:10 föreslås omprövas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet.

Ersättning

Några fastighetsägare med rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10, 11 eller 12 § PBL finns med koppling till föreliggande planförslag.

Tekniska frågor

Anvisningar för bygglov

För att uppnå en tillfredställande dagvattenlösning för planområdet ska dagvatten renas och fördröjas inom respektive fastighet. Enligt den fördjupade dagvattenutredning som genomförts för området behöver fördröjningsvolymen för respektive bebyggd fastighet uppnå en volym om minst 7 kubikmeter. För detta ändamål föreslås dagvattenkassetter användas framför stenkistor, då kassetterna ger bättre effekt avseende rening och fördröjning.

Byggnader ska anpassas till områdets naturliga marknivåer. Detta regleras genom egenskapsbestämmelse (n1) markuppfylland för byggnader får inte vara högre än 1,2 meter över naturlig marknivå.

Med naturlig marknivå avses den marknivå som redovisas i grundkartan som ligger till grund för plankartan.

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Genomförande av detaljplanen har bedömts riskera att medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram parallellt med pågående planarbete.

Utredningar

- Naturvärdesinventering, 2020-10-30
- Geoteknisk utredning, PM/MUR 2021-06-16
- Geoteknisk utredning, PM/MUR 2022-03-30
- Dagvattenutredning, 2021-09-08
- Fördjupad dagvattenutredning, 2022-05-13
- Trafikutredning/vägstudie, 2022-04-11

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av samhällsbyggnadskontoret genom Christian Muttoni, planarkitekt, på uppdrag av kommunstyrelsen Åre kommun. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret, Tekniska avdelningen och Mark- och exploateringsavdelningen på Åre kommun.