

Planprogram för Hallens-Backen 1:38 m.fl Bydalen i Åre Kommun

2008-12-22

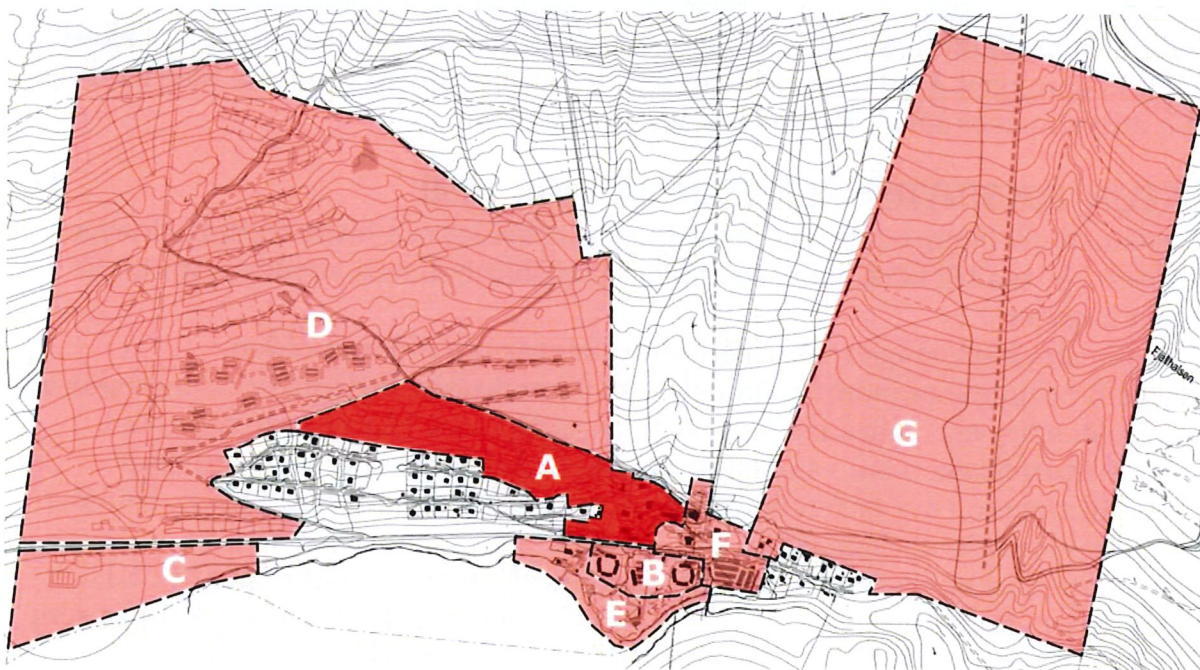
ÅRE KOMMUN
MILJÖ BYGG RÄDDNING

2008 -12- 29

P2008.14

PLANOMRÅDET

Bydalsfjällen är ett geografiskt område som utgörs av Oviksfjällen och Drommen. Bydalen är en vacker liten by i Bydalsfjällen belägen på Dalsjöns norra strand där Dammån har sin början, ca 70 km från Östersund. Bydalens högfjällshotell byggdes på 1930-talet och utförsåkningsen i byn utvecklades i början av 1960-talet då den första liften byggdes. Fastigheten Hallens-Backen 1:38 ägs av Bydalens fjällanläggningar AB.



SYFTE

Syftet med planprogrammet är att med hållbara medel utveckla Bydalen som attraktiv och konkurrenskraftig fjällby/destination året runt. Planprogrammet beskriver översiktligt hela området och är ett underlag för kommande detaljplanläggning. Fastigheten Hallens-Backen 1:38 är indelat i områdena A-F,

vilket också är lämplig etappindelning för detaljplanerna. I område G ingår Hallens-Backen 1:37, 1:57 och del av Norrskogs fastighet S:2 som består av 1:16, 1:17 och 1:23. Norrskogs område är ett utredningsområde och fastigheterna 1:37 och 1:57 kan få egen detaljplan eller bli del av en större plan.

Avsikten är att utifrån planprogrammet intentioner och sakägares synpunkter starta med en detaljplan för område A under vintern/våren 2009. Exploatering ska motsvara befintligt reningsverks kapacitet med de förbättringar som planeras att genomföras.

Företagen inom Bydalsfjällen har tillsammans med Sweco FFNS Arkitekter utarbetat Masterplan Bydalsfjällen 2005 med stöd av Åre och Bergs kommuner samt Länsstyrelsen i Jämtlands län. Ledmotivet Förbättra, Förtäta och Förbinda kategoriserar föreslagna åtgärder.

Planprogrammet syftar till:

- Förbättring av centrum och hotellet
- Förtätning av bebyggelse i centrum och i dess närhet
- Förbindelse av nya boendeyråden med gångvägar och med direkt access till och från skidåkning

PROBLEM

Det är av stor vikt för överlevnaden av Bydalens turistområde att det sker en ökning av antalet turistbäddar. Fler bäddar ger ett nödvändigt underlag för att kunna hävda sig i konkurrens med andra skidorter och skapa fler aktiviteter och en allsidigare turistsäsong och därmed ett tillskott på arbetstillfällen.

Sedan skidanläggningen byggdes på 1960-talet har en mindre utveckling skett och anläggningen är idag begränsad för att ta emot större grupper. Idag finns ca 250 uthyrningsbäddar i Fjällbyn söder om väg 630.

NATUR, RIKSINTRESSEN OCH NATURA 2000

Naturinventeringar i området identifierade orkidéer och lavar intill bäckarna. Hänsyn bör tas till bäckarna och exploatering bör hålla ett skyddsavstånd på minst 5 meter.

Geotekniska karteringen visar på mindre myrar och blockområden.

Grundförhållandena inom huvuddelen av planområdet bedöms bestå av finkornig morän av siltig typ, moränen kan på sina ställen vara blockrik. Rikligt med ytvatten kan förekomma i samband med nederbördsrika perioder och efter snösmältningen, i övrigt förekommer ytligt vatten inom myrområdena. Hänsyn tas till myrar och blockområden.

Bydalen berörs av riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap 6§ MB och riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6§ MB. Området är dessutom klassat som fiskevårdsområde och fisket i Bydalen lockar många turister under barmarksäsongen. Dalsjön, Dammån och Drommen berörs därutöver av riksintresse för naturvård, Natura 2000-område samt riksintresse för rennäringen.

BYDALENS UTVECKLING, OMRÅDEINDELNING A-G



A Hotellet, lägenhetshus och fritidshustomter

Navet i Bydalen är hotellet/värdshuset från 1930-talet, byggnaden har ett kulturhistorisk värde som ett bra exempel på arkitektur från den tidiga turistutvecklingen i länet.

Byggnaden föreslås utvecklas och återskapas som hotell genom att nybyggnader med dubbelrum länkas till huvudbyggnaden, tillgängligheten säkerställs med hiss. Genom en försiktig ombyggnad av hotellet skapas rum för konferens, utställning, restaurang, bar och annan service för gästerna.

För att skapa varierande former av boende nära centrum med ski in och ski outläge planeras lägenhetshus i Tallbackens nedre del, som idag ej används för skidåkning, samt tomter för fritidshus väster därom. För att länka samman byns centrala delar med de nya tomterna och lägenhetshusen är det önskvärt med en gångväg över den gamla skidbacken för att ansluta till hotellet. Alternativa sträckningar ska studeras under detaljplaneskedet tillsammans med berörda fastighetsägare.

Genom förtätning av bebyggelse i byns västra del längs väg 630 definieras byns gräns mot omgivningen, början eller slut. På relativt lättbyggd och plan mark, som idag delvis är ianspråktagen av garage och uppställningsplatser, föreslås lägenhetshus och parkeringar.

Som tidigare nämnts i texten är avsikten att utifrån planprogrammet intentioner och sakägares synpunkter starta med en detaljplan för område A under vintern/våren 2009. Exploatering ska motsvara befintligt reningsverks kapacitet med de förbättringar som planeras att genomföras.

B Bydalens Fjällby

De tre husenklaverna som finns söder om väg 630 ägs idag av bostadsrättsföreningen Bydalens Fjällby AB. De två yttersta enklaverna byggdes

i slutet av 1960-talet och är i behov av renovering. Förslag på förändringar av byggnaderna kommer att presenteras för föreningen. Genom att slå samman lägenheter kan standarden höjas och möta dagens krav. Det mittersta huset stod klart i början av 1990 och är i två våningar. Genom att komplettera med ytterligare två huskroppar intill skapas en innergård likt i de andra två husgrupperna. Här finns goda förutsättningar till förtätning av bebyggelsen. För att förstärka bykänslan och gaturummet föreslår programmet ytterligare två hus i vinkel intill väg 630. Möjligheten att röra sig mellan de olika gårdarna och husen är viktigt och bör beaktas i fortsatt planarbete.

Den befintliga stugan som finns intill väg 630 ska enligt överenskommelse flyttas till Hallens-Backen 1:21. Den yta som frigörs och ängen nedanför bör förbli öppen och fri från byggnader för att behålla de för Bydalen karaktäristiska siktlinjerna som finns mellan Drommen, stranden och hotellet.

C Reningsverk

Dagens reningsverk kan efter justeringar ta emot ytterligare 60 hushåll, vilket motsvarar hälften av antalet bäddar i område A, en utbyggnad av anläggningen på stranden är möjlig men programmet föreslår en nyetablering.

Att flytta befintlig anläggning från stranden skulle frigöra ytor för allmän rekreation samt att markområden vid myrinfiltrationen kan tas i anspråk för boende och aktiviteter. Planprogrammet föreslår en ny anläggning ca 1,5 km väster om centrala byn, söder om väg 630. Tekniken i det nya verket föreslås bli mekanisk konventionell rening. Området ligger vid Storåns mynning i Dalsjön och markområdet består till största del av myrmark. Nedanför området går skidvägen mellan Bydalen och Hovde. Fördelarna med denna lokalisering är flera då myren och Dalsjön kan bli ytterligare steg (efter reningen i verket) för näringsämnena på sin väg ut i naturen. Dalsjön sprider sakta näringsämnena vidare ut i naturen innan de når Dammån. Reningsverket kan på denna plats skymmas av vegetation och avstånd till boende är 200 meter. Möjlighet finns att lokalisera miljöstationen hit och med lowtecknik utvinna metangas från avfallet.

D Fritidshusbebyggelse västerut och norrut

Väster om Bydalens centrala delar finns ett icke ianspråktaget skogsområde i sydsluttning ner mot Dalsjön. Terrängen består främst av barrskog, på sina ställen mycket tät, samt flera små vattendrag och myrar. Detta skogsområde begränsas av skidsystemets backar och liftar och är en utmärkt lokalisering för boende i direkt anslutning till skidåkningen. Tillfart till området kan efter förstärkningar av befintliga vägar ordnas från de två vägarna som idag betjänar Västfjället- och Dalsjöns fritidshusområden. Genom att bereda plats åt både tomter och lägenhetshus blir området varierat och kan tilltala en större målgrupp då det kan erbjuda bostäder i olika storlekar och prisklasser. En ny släplift i västra delen av området förbinder Hovde med Bydalens centrala del. Nya liften blir driftsäker pga. att den går i skogsterräng, den ligger nära nya och befintliga boendeanläggningar och flyttar upp skidvägarna i området så att antalet planskilda korsningar minimeras.

Vid Paradfliten och Långgravinliftens dalstationer föreslås strategiska placeringar av backrestauranger, värmestugor och annan service.

I nordöstra delen av område D finns en myrinfiltration för avloppsvatten som pumpas upp från centrala byn. Skyddsavstånd till bebyggelse är 200 m, då nytt reningsverk anläggs avyttras infiltrationen och området kan längre fram användas för bebyggelse mm.

E Stranden

Bydalens strand har fantastiska förhållanden intill Dalsjön och Dammån. Med Drommens steniga brant på andra sidan sjön får man känslan av att befinna sig i en gigantisk sal där lugnet och stillheten är påtaglig. Strandkanten är idag något svårtillgänglig på vissa ställen där det är blött och igenväxt men den har även partier med sand och fint grus. På västra delen av stranden finns en träbrygga och båtar för uthyrning med tillhörande båthus. Några meter upp mot vägen finns ett hus som tidigare använts för fiskodling.

En infiltrationsanläggning för avlopp, som betjänar Bydalen, har sin placering mitt i strandområdet. Anläggningen är i behov av upprustning och för att möjliggöra en större ökning av antalet bäddar samt att stranden ska kunna utvecklas enligt planprogrammet måste det ersättas med ett nytt reningsverk, se område C om nytt reningsverk.

Stranden föreslås utvecklas med lättillgängliga aktiviteter för kultur och sport som t.ex. cykling, äventyrslek, bollplan/festplats/marknad, bouleanor, bastuhus och grillplatser. Dalsjön kan bli en scen för musik med åskådarplats på stranden. Befintligt fiske förbättras med spänger, brygga och båtuthyrning. Planerade byggnader är en samling bastuhus intill bäcken, mindre strandbodar och sport/konferenshall i anslutning till före detta fiskodlingen.

Stranden omfattas av strandskydd på de platser som i gällande detaljplan markerats som naturmark. Skyddet omfattar största delarna av stranden med undantag för Bydalens Fjällby samt ett litet område kring båtuthyrningen.

F Skidtorget med service, parkering, boende och fjällbad/spa

Mellan Trädgränsliftarnas skidtorg och stora parkeringen söder om vägen, råder idag en trafikfarlig situation med korsande skidåkare och fotgängare över och längs med väg 630. Platsen behöver en strukturering och en mer hållbar lösning på hur man tar sig från parkering över vägen till skidtorget och tillbaka.

Planerna är att förtäta med byggnader på båda sidor om väg 630 vilket ger möjlighet att ta sig via hiss och gångbro över väg 630 till skidtorg, service och hotell med restaurang mm. Parallellt studeras en tunnel under väg 630 med lift/rullband för uppfärd till skidtorget och för skidåkning ner till parkeringen. Skidtorget kan också komma att rymma en dalstation för linbana.

Från den del av hotellet som idag inrymmer Bydalens Kök & Bar föreslås i ett senare skede en förbindelse med en ny byggnad sydost om hotellet, ned mot väg 630. Byggnaden är tänkt att fungera som den centrala servicepunkten i byn med hotellrum, reception, butik, skidshop samt ett fjällbad/spa i slutningen där poolen finns idag. Genom att sammankoppla servicebyggnaden, butiker och Spa med hotellet kan gäster erbjudas olika aktiviteter under ett och samma tak.

De föreslagna byggnaderna söder om väg 630 intill stora parkeringen är avsedda för butiker och service mot vägen samt lägenheter i övriga plan, i souterrängen mot parkeringen kan ett parkeringsgarage ordnas. Byggnaderna kommer att förstärka gaturummet och bykänslan. Med hjälp av husens höjd och placering

kan förbipasserande bilisters intryck påverkas och hastigheten hållas på önskad nivå.

Pistmaskinsgaraget som står öster om hotellet föreslås få ny placering intill dalstationen för den Nya liften som är placerad väster om byn. Där finns utrymme för egen infart till garaget från väg 630 och närhet till pisterna. Marken som garaget tar upp idag är centralt belägen i byn och skulle kunna nyttjas för bostäder. Markfrågan måste lösas mellan Bydalens Fjällanläggningar AB och Liftbolaget AB innan en flytt kan bli aktuell.

G Öster om Stora backen, Hallens - Backen 1:33 och 1:57 samt Norrskogs område

Fastigheterna Hallens-Backen 1:33 och 1:57 har anspråk på att utvecklas genom förvärv av delar av grannfastigheterna. Norrskogs fastighet S:2 är också aktuell att utveckla för turistboende och skidåkning. För att tillgodose fastigheternas utvecklingsmöjligheter ingår de i planprogrammet som utredningsområden. Avsikten är att arbeta fram förslag på hur områdena kan göras tillgängliga med vägar, vilken exploateringsgrad som är lämplig och hur parkeringar anordnas. Norrskogs område korsas i nedre delen av skidvägen mellan Fjällhalsen och Bydalen, vilken skulle kunna ersättas med ny led högre upp, ovan planerad bebyggelse, om ny lift anläggs väster om ravinen. Uppfart till Norrskogs område planeras väster om 1:33/1:57. Alternativt läge ca 350 meter österut bör utredas. För fastigheterna Hallens-Backen 1:33 och 1:57 kan ett eget detaljplaneförslag komma att upprättas.

SKIDÅKNING OCH LIFTAR, AKTIVITETER

Skidområdet i Bydalsfjällen erbjuder en mycket varierande skidåkning i både lågzon- och högzonsbackar. Liftsystemet består av 15 liftar och 50 pister. Högzon erbjuder offpiståkning, möjlighet till toppturer och svarta backar, det finns även gott om breda välpreparerade röda nedfarter. I lågzon finns röda och gröna pister, dreampark, halfpipe och flera barnområden. Fallhöjden på fjällen är från 420 meter och den längsta nedfarten är över 3 kilometer lång.

Samtliga bäddar som byggs i Bydalen ska ha skidåkningen utanför dörren, så kallad ski-in och ski-out. Detta skapar trygga transporter till och från skidåkningen och ett minskat bilberoende på orten.

Med utökad boendekapacitet ökar "trycket" på pister, liftar, spår och leder. Planprogrammet föreslår att liftbolaget tar fram en studie över förhållandet mellan antal skidåkare och kvadratmeter pist, detta för att hitta rätt kvalitet på skidåkningen och strategiskt placera rätt antal parkeringsplatser, allt för att göra området optimalt gästvänligt.

Planprogrammet redovisar preliminära sträckningar av liftar och nedfarter:

- Ny släplift planeras mot Hovde med nya nedfarter i skogsterräng, se område D, ungefärlig placering och sträckning är illustrerad.
- Ny linbana med start på skidtorget i område F med närhet till parkeringar och service öppnar fjället och nedfarterna året runt. Turåkning, vandring och cykling kan utvecklas
- Ny släplift mot Fjällhalsen i område G. Här kan intressanta områden för barn och nybörjare anläggas samt att liften blir en länk mellan Fjällhalsen och Bydalen, en värmestuga kompletterar inriktningen. Alternativet till

lift i det relativt känsliga och flacka området för att förbättra överfarten i ravinen är att anlägga en träbro med stor spännvidd. Kvarstår då att lösa planskildheten då område G exploateras.

Kalfjällsområdet mellan Paradliften och Långgravinliften har stor utvecklingspotential för alpin skidåkning liksom området öster om Högfjällsliften på sluttning ovan Fjällhalsen som också är intressant.

Spår och leder för sommar- och vinterbruk föreslås vara intakta och där de påverkas av exploateringarna ändras sträckningen och ges planskildhet där det erfordras.

BEFINTLIG FRITIDSHUSBEBYGGELSE

Intill väg 630, väster om centrala byn ligger Västfjällets och Dalsjöns fritidshusområden. Områdena innehåller sammanlagt 63 fastigheter som matas från två olika håll och separeras av en transportlift av det enklare slaget.

Tillfarterna bör ses över och förbättras vid en eventuell utbyggnad. Utbyggnaden av omkringsliggande områden och skidsystem gör det möjligt för befintliga fastigheter att tillämpa ski-in och ski-out.

UTFORMNING, HÅLLBARHET OCH ENERGIANVÄNDNING

Ambitionen är att skapa en fjällby med byggnader och miljöer i modern fjällarkitektur med inspiration från fäbod, hotell och vindskydd, se Masterplan Bydalsjällens 2005:s designprogram. Utformning med tätare gårdar, stora fönster mot söder och små mot norr, skyddande trädridåer mot härskande vindar är några exempel på hållbar gestaltning. Byggnadsmaterialen är naturliga såsom trä, sten, metall och glas, med fördel hämtade från länet. De hållbara lösningarna föreslås bli synliga och påtagliga då man vistas i dalgången och på fjället:

- Exempel på effektiva energilösningar med tröga system är bergvärme, sjövärme och pelletskaminer. Direktverkande el för uppvärmning bör fasas ut.
- Elenergi produceras idag i ett vindkraftverk ovanför område D på 1000 meters höjd och ett minikraftverk finns i Höglekardalen. Att komplettera med vindkraft kan vara en god möjlighet och då nyttja befintlig infrastruktur.
- Byggnader anpassas att bära solceller som aktiveras av bländade vit snö och/eller solljus och solpaneler som ger tappvarmvatten.
- Reningsverket kan kombineras med lowtech-teknik där hushållsavfall (och rötslam) ger metangas som används för transporter och uppvärmning, t.ex. gasspisar och husvagnar.
- Vatten är en given resurs i fjällbyn. Drickbart vatten från bäckar och tappställen i den centrala utemiljön blir samlingsplatser.
- Lägenhetshusen har gemensamma pumphus på gårdarna där bergvärmepumpar och t.ex. badstuga samordnas.
- Genom samlad kunskap på en hemsida (eko-bank) kan information om hållbar byggteknik, priser och samordnade inköp erbjudas för byggande av lågenergihus.

UTÖKNING AV BOENDE - FÖRBÄTTRAT UNDERLAG

OMRÅDE	ANTAL TOMTER 1100- 1700m ²	ANTAL BÄDDAR 6st/tomt	ANTAL HOTELL- BÄDDAR	ANTAL BÄDDAR LÄGEN- HETSHUS	ÖVRIGA YTOR
A Hotellet mm	29	174	36	228	Personalbostad 24 bäddar Kök, inlastning, entré
B Fjällbyn				168	
D Skogen	80	480		1504	Backrestaurang Värmestuga Nya Liftar
F Skidtorget mm			74	136	Reception Liftkort Skidshop Spa/fjällbad
G Norrskog m.fl					Utredningsområde med plats för ca 800 bäddar
Totalt	109 tomter	654 tomt- bäddar	110 hotell- bäddar	2036 Lägenhets- bäddar	2 800 bäddar (exkl område G)

TRAFIK OCH PARKERING

Bil och buss är transportmedlen till och från Bydalen. Närmaste järnvägsstation är i Östersund, i Svenstavik passerar Inlandsbanan och större matvarubutik finns i Hallen. Ny bebyggelse planeras utifrån att bilen kan bli stående på parkeringen under vistelsen, parkeringsplatser utrustas med motorvärmare. För boendeanläggningar är parkeringstalet 1 p-plats/4-bäddar, för butiker och restauranger föreslås 4 p-platser/100 m² BTA.

Nya vägar anläggs med högsta lutning 1:10, i innerkurvor 1:12.

RASRISK

Risk för ras och skador på mark och vatten under byggtid förhindras genom medveten planering och byggnation. Statens geologiska institut gjorde år 2002 en översiktlig kartering av stabiliteten i raviner och slänter av morän och grov sedimentjord. Enligt karteringen har inga större tidigare rörelser eller kraftiga vattenflöden förekommit inom aktuellt område. En detaljerad utredning bör övervägas och uppsikt bör hållas över områdets slänter och raviner.

MILJÖBEDÖMNING

En preliminär behovsbedömning har genomförts av Sweco i samråd med plankontoret enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 4 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Denna preliminära bedömning görs för att klargöra om den exploatering som programmet avser medför någon betydande miljöpåverkan. Om så är fallet krävs att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ställningstagande

Föreslagen utveckling av programmets huvudsakliga område, delområde A, bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11-18 §§ samt 22 § MB erfordras. Programmet avser att förtäta och komplettera befintlig fritids-
husbebyggelse och hotellverksamhet som omges av mark som redan är tagen i anspråk för skidåkning. Område A utgörs av ett av skidsystemet avgränsat skogsområde intill befintlig fritidshusbebyggelse. För område B föreslås förtätning och ombyggnation av befintliga bostäder som inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Område C innehåller placering av ett nytt reningsverk för att möjliggöra utbyggnad av övriga delområden enligt programmet. Verksamheten med dess placering intill Dalsjön på mark inom skyddsvärd natur bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas i samband med fortsatt planarbete och miljöprövning. Då område D är av så stor omfattning och innehåller utveckling av befintligt skidområde krävs troligen en miljökonsekvensbeskrivning enligt bilaga 4 i Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar som komplettering till den natur och markinventering som ska upprättas för dessa områden. Detsamma gäller för utveckling av område F och G.

Vid utbyggnad av Bydalen skall särskild hänsyn tas så att slam mm inte förs ut i närliggande bäckar då området avvattnas till Dalsjön och Dammån som utgör ett Natura 2000-område och som är ett riksintresse för naturvården, fisket bl.a.

TIDPLAN

Preliminär tidplan för utvecklingen av Bydalen fram till sommaren 2010:

2008 höst/vinter	Planprogram. Samrådstid för programmet är 23/12 2008 – 2/2 2009
2009 sommar	Detaljplan område A antagen Byggstart lägenhetshus (provhus) Iordningställande av väg till tomter område A Ansökan om miljöprövning reningsverk område C
2009-10 höst/vinter	Hotellet/värdshuset byggs om o till Tomter i område A kan börja bebyggas
2010 sommar	Byggstart reningsverk Detaljplan område D vinner antagen
2010-11 höst/vinter	Nytt reningsverk Nya liften med nedfarter byggs Tomter i område D kan börja bebyggas Lägenhetshus i område D byggs
2011 sommar	Detaljplan område E och F antagen

2012 sommar

Linbana i centrala Bydalen byggs

Parallellt kan detaljplaner i område G påbörjas.

PLANPROCESSEN

Planarbetet inleds med detta program som anger utgångspunkter för planen. Sakägare, närboende och andra intresserade är välkomna att lämna synpunkter med anledning av detta program. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas och redovisas i en samrådsredogörelse. Detaljplaner genomförs därefter med normalt planförfarande med stegen samråd, utställning, antagande och laga kraft. Samråd och utställning kommer att skickas ut till berörda, bl a de som fått detta program. Underlag för programmet har utarbetats av Sweco Architects i Östersund.

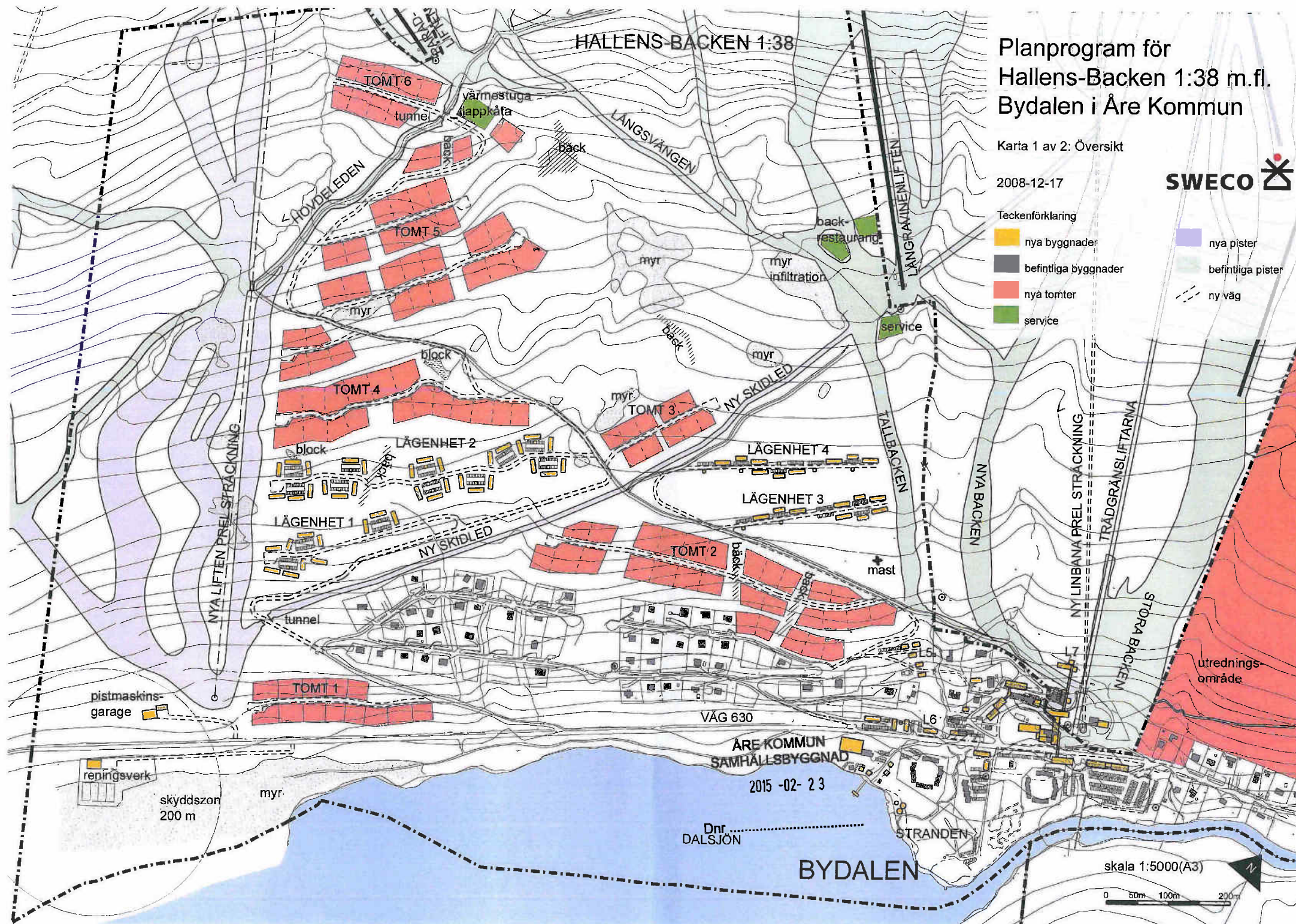
Plankontoret

Björn Reuterswärd
stadsarkitekt

Eva Agdler Suneson
arkitekt

Anna Modigh
planarkitekt

SWECO



Planprogram för Hallens-Backen 1:38 m.fl. Bydalen i Åre Kommun

Karta 2 av 2: Centrum

2008-12-17



Teckenförklaring

- nya byggnader
- befintliga byggnader
- nya tomter

- nya pister
- befintliga pister
- ny väg

