

Lokaliseringsutredning avseende fritidshusområde i Bydalen



1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund.....	3
2.1. Ansökan	3
2.2. Nuläge och behov.....	3
2.3. Planförslagets syfte.....	4
2.4. Styrdokument/ÖP	4
2.5. Detaljplaner.....	4
3. Syfte och avgränsning	6
3.1. Utredningens syfte.....	6
3.2. Geografisk avgränsning.....	6
3.3. Utredningens omfattning	7
3.4. Val av områden	7
4. Metodbeskrivning	8
4.1. Förutsättningar och bedömningskriterier	8
4.1.1. Möjlighet att uppfylla planens syfte.....	8
4.1.2. Strandskydd.....	8
4.1.3. Riksintressen	9
4.1.4. Lutningsförhållanden	10
4.1.5. Markförhållanden	11
4.1.6. Vattenskyddsområde.....	12
4.1.7. Natur och näringsverksamhet	12
4.1.8. Buller.....	12
4.1.9. Kraftledningar.....	13
4.1.10. Fornlämningar	13
5. Resultat	14
5.1. Område 1.....	14
5.2. Område 2.....	16
5.3. Område 3.....	18
5.4. Område 4.....	20
5.5. Sammanställning	22
6. Överväganden	23
7. Slutsats.....	24

1. Sammanfattning

I Bydalen finns ett behov av tillskapa fler fritidsbostäder och utveckla serviceverksamheterna för att stärka underlaget för byns besöksnäring. Utvecklingsmöjligheterna har under långt tid begränsats av vatten- och avloppssituationen i Bydalen. I utredningen har fyra olika potentiella utvecklingsområden i Bydalen studerats. Område 2 har tilldelats 16 av 20 möjliga poäng och anses vara det område som är bäst lämpat för ändamålet och att uppfylla planens syfte. Området omfattas av och utgör en del i det planprogram som arbetades fram 2008.

2. Bakgrund

2.1. Ansökan

Ansökan om planbesked för detaljplanering på del av fastigheten Hallens-backen 1:38 beviljades 2015. En förutsättning för att påbörja planarbetet var att säkerställa möjligheterna att ordna vatten och avlopp till det aktuella området.

En ny ansökan som omfattade samma områden inom fastigheten Hallens-Backen 1:38 inkom till Åre kommun 2020. Det område som omfattas av pågående planarbete behandlades inte i svaret på planansökan då en prövning redan inletts. Ansökan beviljades på nytt för de övriga områdena.

2.2. Nuläge och behov

Utvecklingen i Bydalen har sedan omkring tio år tillbaka stått stilla i väntan på utbyggnad av en kommunal reningsanläggning för avloppsvatten. Avloppsreningsverket står nu klart och arbete med att ansluta den befintliga bebyggelsen i Bydalen pågår.

I Bydalen finns en handfull bofasta som livnär sig på besökare av dalgången. Till Bydalen kommer turister för att åka skidor om vinterhalvåret och för att vandra och fiska under sommaren. Skidanläggningen består i dagsläget av 16 släpliftar. Företagarna i Bydalen har en ambition om att utveckla skidanläggningen genom att bygga stolliftar samt utöka utbudet av service och sommaraktiviteter med exempelvis restaurang och cykelleder.

2.3. Planförslagets syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder i anslutning till skidområde samt vidare utveckling av serviceverksamheter kopplade till turistnäringen i Bydalen.

2.4. Styrdokument/ÖP

I Åre kommuns översiktsplan 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 utpekade 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.

2.5. Detaljplaner

I Bydalen, inom det område som utpekats i översiktsplanen som utvecklingsområde finns 20 olika områden som omfattas av gällande detaljplaner. Vissa av dessa områden har delvis varit planlagda sedan lång tid tillbaka och äldre planer har delvis ersatts av nyare planer för att möjliggöra för förtätning. Den senast antagna detaljplanen i området omfattar Kronoparken i Höglekardalen som antogs 2019. Dessförinnan antogs 2012 planer för Västra skogen i Bydalen och Bydalens centrum 2009.



5

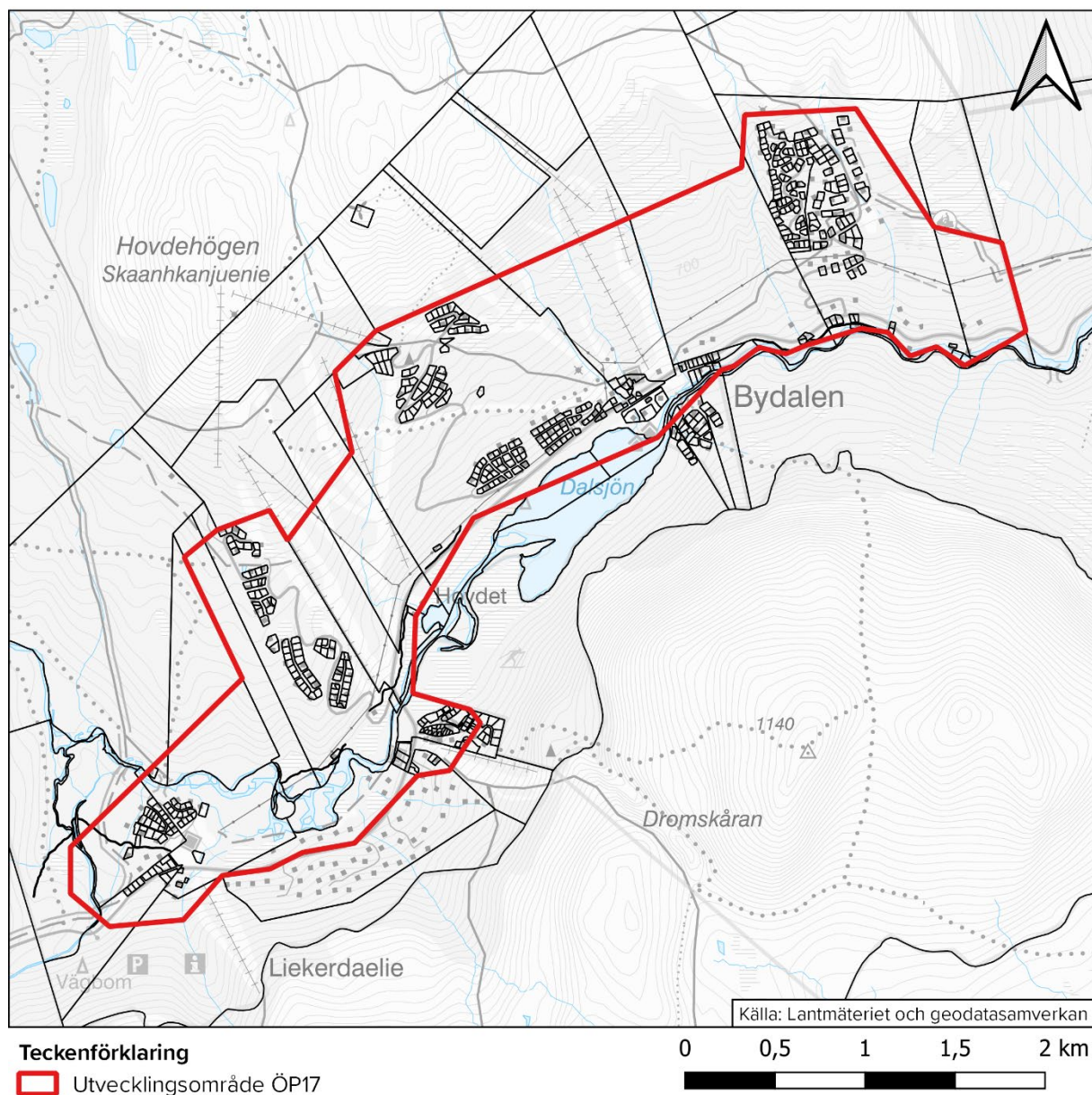
3. Syfte och avgränsning

3.1. Utredningens syfte

Utredningen syftar till att avgöra vilken eller vilka platser inom avgränsningsområdet som anses lämpliga för det aktuella ändamålet. I det aktuella fallet avser ändamålet en yta som kan användas för fritidsbostäder och serviceverksamhet kopplad till besöksnäringen i Bydalen.

3.2. Geografisk avgränsning

Utredningen har avgränsats till del av Bydalen som utpekats i översiktsplanen som utvecklingsområde, angränsningsområdet redovisas på kartbilden nedan.



Figur 2, Redovisning av avgränsningsområde vilket redovisas i översiktsplan som möjligt utvecklingsområde.

3.3. Utredningens omfattning

Föreliggande utredning fokuseras mot utredning av de påverkansfaktorer som listas nedan.

- Möjlighet att uppfylla planens syfte
- Strandskydd
- Riksintressen
- Lutningsförhållanden
- Markförhållanden
- Vattenskyddsområde
- Natur och näringsverksamhet
- Buller
- Fornlämningar
- Kraftledningar

Med anledning av att hela dalgången sluttar ned mot Dalsjön och Dammån som utgör Natura 2000-område, antas dessa vara recipienten för dagvatten oavsett var inom det avgränsade området vi befinner oss. Oavsett lokalisering inom avgränsningsområdet bedöms således risk för att påverka Natura 2000-området föreligga.

Kostnader för markförvärv har inte beräknats eller beaktats i utvärderingen av markens lämplighet enligt utvärderingsmodellen.

3.4. Val av områden

Ytbehovet definieras utifrån det givna planbeskedet som grundas på ansökan om planbesked. Enligt planbeskedet ska förutsättningar för omkring 60 tomter prövas, då marken all mark i dalgången sluttar relativt kraftigt krävs stora ytor för tomter och infrastrukturella anläggningar. Byggnation i brant terräng förutsätter viss bearbetning av markytor i form av schaktning och fyllning, för att åtgärderna ska rymmas inom tomten krävs relativt stora tomtytor. Tomterna föreslås vara omkring 1000 kvm. Att tomterna inte är för små och bebyggelsen för tät anses också viktigt ur ett gestaltningsperspektiv. Områdets totala yta bör mäta minst 15 hektar för att inrymma 60 tomter.

I utredningen studeras endast områden som har en yta om minst 15 hektar.

4. Metodbeskrivning

Fyra olika områden inom det geografiska avgränsningsområdet har valts ut för att studeras närmare. De olika påverkansfaktorerna granskas och utvärderas för att sedan tilldelas poäng utifrån de platsspecifika förutsättningarna. Poängsystemet indelas i tre kategorier, där förutsättningarna anses vara bra ges 2 poäng, där förutsättningarna anses vara godtagbara ges 1 poäng och där förutsättningarna anses vara dåliga ges 0 poäng. För att förtydliga läsbarheten används också färgkoder för de olika poängkategorierna, 2 poäng tilldelas färgen grön, 1 poäng redovisas med gul och 0 poäng får färgen röd. Exempel på utvärderingsmatris syns i tabellen nedan.

De olika påverkansfaktorerna som matrisen bygger på ställs upp i hierarkisk ordning, där den påverkansfaktor som listats överst i matrisen väger tyngst. Detta för att lättare kunna avgöra vilket område som anses bäst lämpat vid ett förhållande där slutresultatet visat samma poäng.

Område	Påverkansfaktor	Poäng		
X1	Ytbehov		1	
	Närhet bostäder		1	
	Buller			2
	Kollektivtrafik	0		
Total poäng				

4.1. Förutsättningar och bedömningskriterier

4.1.1. Möjlighet att uppfylla planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder i anslutning till skidområde samt vidare utveckling av serviceverksamheter kopplade till turistnäringen i Bydalen. För att det ska vara möjligt att uppfylla planens syfte är en förutsättning att området är lokaliserat i nära anslutning till skid- och liftanläggningen. Detta för att möjliggöra för etablering av restaurangverksamhet i anslutning till skidanläggningen och fritidsbostäder med ski-in-ski-out.

Poängsättning

Områden som bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla planens syfte tilldelas 2 poäng. De områden som bedöms ha förutsättningar för att till viss del uppfylla planens syfte tilldelas 1 poäng. Områden som saknar förutsättningar för att uppfylla planens syfte tilldelas 0 poäng.

4.1.2. Strandskydd

Enligt sjunde kapitlet i miljöbalken omfattas områden inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag av strandskydd. Strandskyddet syftar till att bevara allmänhetens tillgång till vattenområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område får inte nya byggnader uppföras, byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där de annars skulle ha fått färdas fritt. Detsamma gäller förberedande arbete för sådana åtgärder som beskrivits i föregående mening. Inom strandskyddsområdet får inte åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

I vissa särskilda fall finns möjlighet att upphäva strandskyddet inom ramen för detaljplaneprocessen. I miljöbalkens 7 kap. 18 c § beskrivs vilka särskilda skäl som kan ligga till grund för ett upphävande. Om något av de särskilda skälen inte är tillämplbara måste detaljplanen utformas med hänsyn tagen till de förbud som gäller inom strandskyddsområdet.

Poängsättning

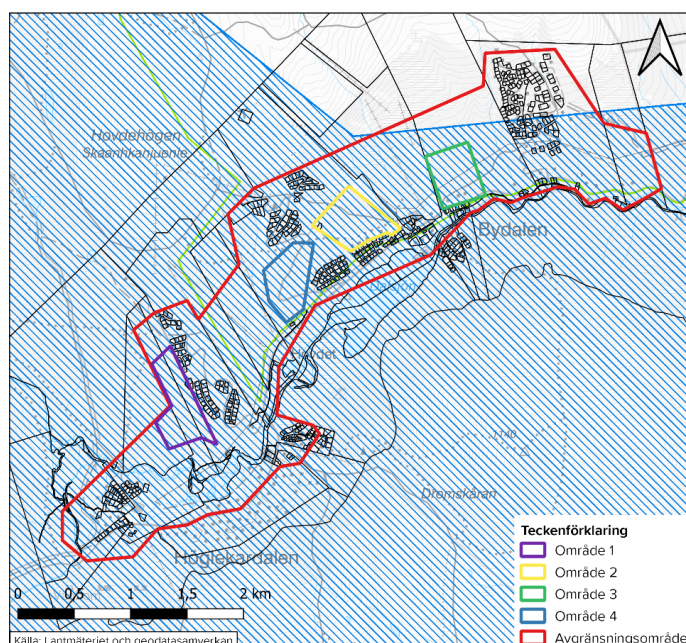
Områden vars lokalisering inte riskerar att omfattas av strandskydd eller där strandskyddet redan har upphävts tilldelas 2 poäng. Områden som i mindre omfattning berör strandskyddsområde men intrånget är begränsat och möjlighet finns att utforma detaljplanen så att förbjudna åtgärder kan undvikas, tilldelas 1 poäng. Områden som i stor utsträckning berör strandskyddsområde och den exploaterbara ytan begränsas till mindre än 15 hektar som följd, tilldelas 0 poäng.

4.1.3. Riksintressen

Inom hela avgränsningsområdet gäller riksintresse skyddade vattendrag. Enligt 4 kap. 6 § MB får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras inom området.

Hela området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB, vilket innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Stora delar av avgränsningsområdet omfattas också av riksintresse med avseende på friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. I riksintresseförklaringen för, FZ7 Sylarna – Helags beskrivs intresseaspekterna som turskidåkning, vandring, naturstudier, fritidsfiske, paddling och utförsåkning.



Figur 3, Redovisning av alternativområden samt riksintresseområden.

Delar av avgränsningsområdet berörs av riksintresse med avseende på naturvård enligt 3 kap. 6 § MB. Det riksintressanta området har en total utbredning om 82 597 hektar inom Berg och Åre kommun där värdet utgörs av fjällandskap, skogslandskap, våtmarkslandskap och

odlingslandskap. Berörda delar inom avgränsningsområdet syns på kartan ovan och är lokaliserade väster om Hovdet.

Poängsättning

Områden som inte omfattas av något riksintresse eller är lokaliserade inom riksintresseområde men åtgärden riskerar inte att påverka riksintresset negativt tilldelas 2 poäng. Områden som är lokaliserade inom riksintresseområde där riksintresset påverkas men riskerar inte att skadas, tilldelas 1 poäng. Områden som är lokaliserade inom riksintresseområde och där risk för påtaglig skada av riksintresset föreligger får 0 poäng.

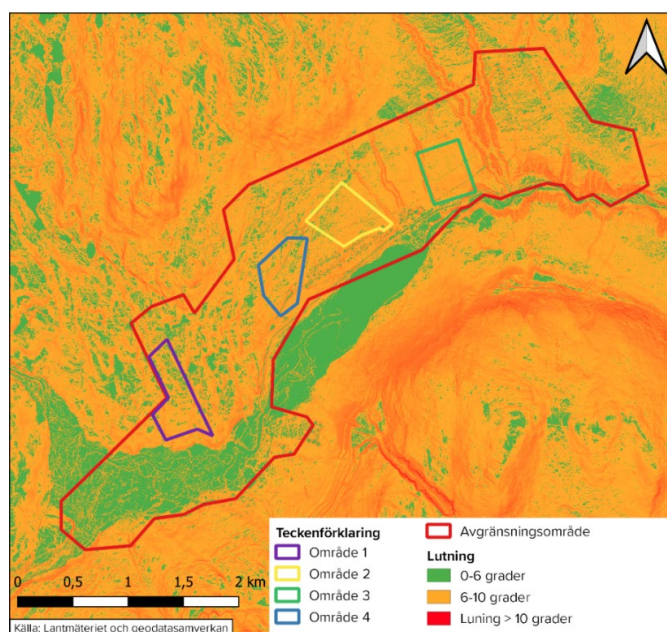
4.1.4. Lutningsförhållanden

Stora delar av Åre kommun utgörs av ett bergigt landskap med stora lutningsvariationer som följd. Vid planering av nya områden för bostadsändamål är det viktigt att hänsyn tas till markens lutning. Marklutningen påverkar flera olika faktorer såsom dagvattnets flödes hastighet, risk för ras och skred, men också hur tillgängligheten till området kan hanteras. Byggnad i kraftigt sluttande terräng förutsätter generellt större ingrepp i den naturliga miljön och medför större ekonomiska kostnader än byggnation i mindre sluttande terräng.

Enligt plan- och bygglagen krävs att byggnader och tomter utformas på ett sådant vis att framkomlighet för utryckningsfordon såsom räddningstjänst och ambulans säkerställs. Högst längslutning på en räddningsväg är 8 % (cirka 4,5°). På områden som har en brantare lutning behöver mer markyta tas i anspråk för väg om lutningskraven ska kunna uppnås.

Poängsättning

Poäng	Lutning
0	10° eller brantare
1	6 - 10°
2	0 - 6°



Figur 4, Redovisning av översiktliga lutningsförhållanden.

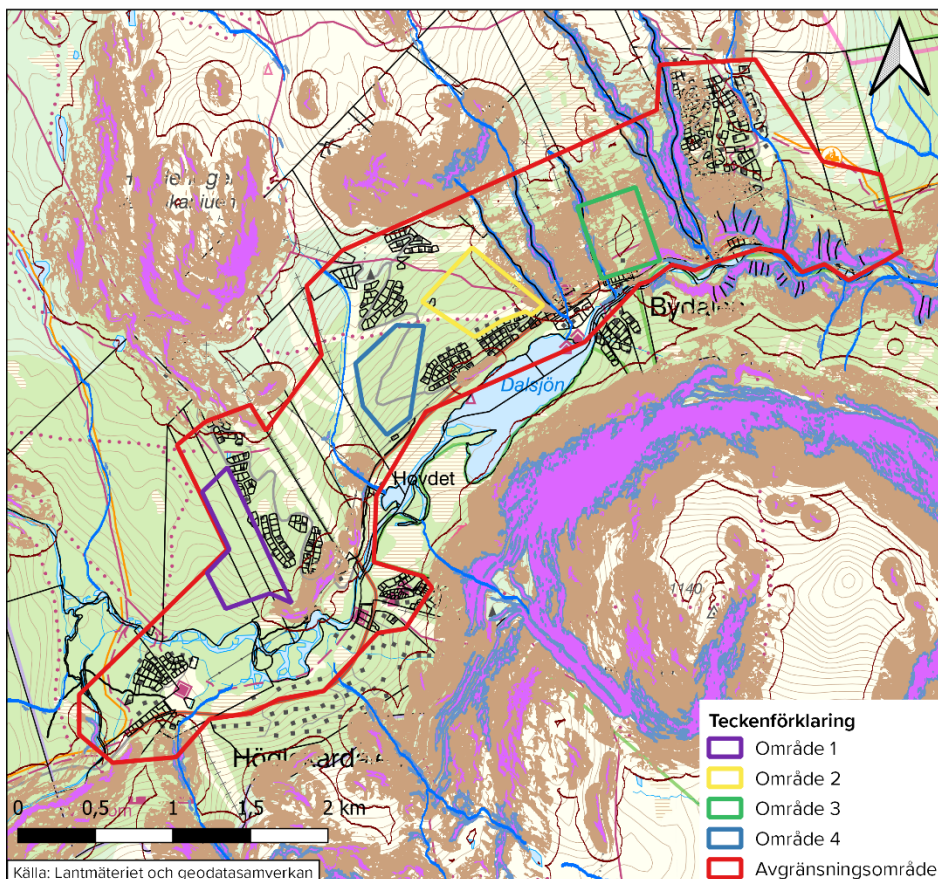
4.1.5. Markförhållanden

En översiktlig bedömning av platsens förutsättningar görs genom analys av befintligt kartmaterial och geodata. Aspekter som översvämningsrisk, förorenad mark och kända geotekniska svårigheter vägs in i bedömningen.

Poängsättning

Om inga av punkterna nedan uppfylls tilldelas 2 poäng. Om en punkt uppfylls tilldelas 1 poäng. Om två eller fler punkter uppfylls tilldelas 0 poäng.

- Myrmark begränsar områdets användbarhet i sådan omfattning att ytbehovet inte kan tillgodoses.
- Förorenad mark förekommer inom området.
- Det finns en känd förhöjd risk för ras, skred eller slamströmmar i området eller som riskerar att påverka området. Det kan till exempel handla om bäckraviner som riskerar att påverka området eller att det är lutningsförhållanden som ger förutsättningar för jordskred för den förekommande jordarten.
- Området är lokaliserat under flödesnivån Q1000 eller beläget i en sänka som kan medföra förhöjd risk för översvämning.



Figur 5, Redovisning av potentiella riskområden för ras och skred.

De beigea områdena med omslutande linjer på kartan ovan visar områden som riskerar att påverkas av ras eller skred i någon av intilliggande bäckraviner.

4.1.6. Vattenskyddsområde

Kommunen beskriver i översiktsplanen att det är mycket angeläget att bibehålla en hög kvalitet på dricksvatten. Intresset av att skydda vattentäkter ska väga mycket tungt vid ärenden som gäller nyttjande av mark och vatten. Endast begränsad, kompletterande bebyggelse kan prövas genom detaljplan inom primärt vattenskyddsområde samt i närhet till större vattentäkter utan vattenskyddsområden.

Poängsättning

Områden som inte berör vattenskyddsområde tilldelas 2 poäng. För områden som berör tertiär zon eller där grundvattnets flödesriktning kan förväntas påverka vattenskyddsområdet ges 1 poäng. I de fall där området berör sekundär eller primär zon ges 0 poäng.

4.1.7. Näringsverksamhet

Stora delar av den mark inom avgränsningsområdet som inte har exploaterats utgörs av produktiv skogsmark enligt naturvårdsverkets naturtypskarta. Trädbevuxna områden bedöms ha ett innestående värde medan värdet hos områden som redan avverkats bedöms vara begränsat då värdet tar lång tid att återskapa. Hela avgränsningsområdet ligger inom område som benämns som fjällnära skog, vilket innebär att tillstånd krävs för avverkning inom området.

Besöksnäringen är viktig för Bydalen där skidanläggningen bidrar till områdets attraktivitet. Befintliga skidnedfarter bör bevaras och inte tas i anspråk för bebyggelse.

Poängsättning

Område som i utgångsläget bedöms vara av begränsat värde, såväl skogliga värden som för annan verksamhet tilldelas 2 poäng. Områden som har ett visst värde, exempelvis i form av trädbevuxen skogsmark, men inte leder till begränsning av turistnäringen i form av intrång på turistanläggningarna tilldelas 1 poäng. Då området består av både trädbevuxen skogsmark och begränsar användandet av skidnedfarter som utgör del i turistanläggningen tilldelas 0 poäng.

4.1.8. Buller

Buller beskrivs ofta som oönskat ljud, hög och långvarig bullerexponering kan leda till negativa konsekvenser för människors hälsa. Frågor om buller är därför viktiga att hantera vid samhällsplanering. Buller i omgivningen kan uppstå från olika källor, där några exempel är trafikbuller, industribuller och verksamhetsbuller.

Genom avgränsningsområdet sträcker sig väg 630 med hastighetsgräns 70 km/h enligt uppgifter från Trafikverket är årsdygnsmedeltrafiken på den berörda sträckan mellan 251-500. Detta medför att dygnsekvivalent ljudnivå (dBA) uppgår till 50 på ett avstånd om 50 meter från vägen.

Skid- och liftverksamheter kan också antas ge upphov till visst buller, exempelvis i form av snökanoner och pistmaskiner. Som verksamheten bedrivs i dagsläget är snölägningsperioden i Bydalen mycket begränsad och de snökanoner som används är inte av fläkttyp. Pistmaskinerna körs under en begränsad tid på morgonen. Primärt avses bebyggelsen användas för fritidsändamål och att bebyggelsen placeras i nära anslutning till skidanläggningen ger andra fördelar såsom tillgänglighet till anläggningen.

För bostadsbyggnader gäller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 §, att buller från vägar och spårtrafik inte bör överskrida 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden.

Poängsättning

För att översiktligt bedöma risk kopplat till bullerstörningar studeras platsens förhållande till skid- och liftanläggning eller andra verksamhetsområden som kan förväntas ge upphov till buller samt avstånd till vägar med tillåten hastighet över 50 km/h. För bedömning studeras de olika områdenas gränser i förhållande till de beskrivna anläggningarna, poäng tilldelas enligt tabellen nedan.

Poäng	Avstånd till bullerkälla
0	0-50 m
1	50-200 m
2	200-350 eller längre

4.1.9. Kraftledningar

Vid all nyprojektering i det svenska transmissionsnätet tillämpar Svenska kraftnät en magnetfältspolicy som innebär att utgångspunkten är att inte överstiga 0,4 mikrot Tesla vid bostäder, skolor och förskolor. Där hela området är lokaliserat mer än 15 meter från en kraftledning med 24 kV bedöms riktvärdet om 0,4 mikrot Tesla klaras.

Spänningen i de kända ledningarna inom avgränsningsområdet är 24 kV, varför säkerhetsavståndet har justerats till 15 meter i stället för 40 meters avstånd till en ledning med 130 kV.

Poängsättning

Områden som genomskärs av en kraftledning tilldelas 0 poäng. Områden som ligger i närheten av en kraftledning (24 kV) men som till största delen klarar ett skyddsavstånd på 15 meter tilldelas 1 poäng. Områden som är lokaliserade mer än 15 meter från en kraftledning får 2 poäng.

4.1.10. Fornlämningar

Fornlämningar omfattas av skydd enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Det är därför viktigt att ta hänsyn till kända fornlämningar vid planering och byggande. I Bydalen förekommer fornlämningar i huvudsak i form av gamla fångstgropar, fäbodvallar och gamla boplatser.

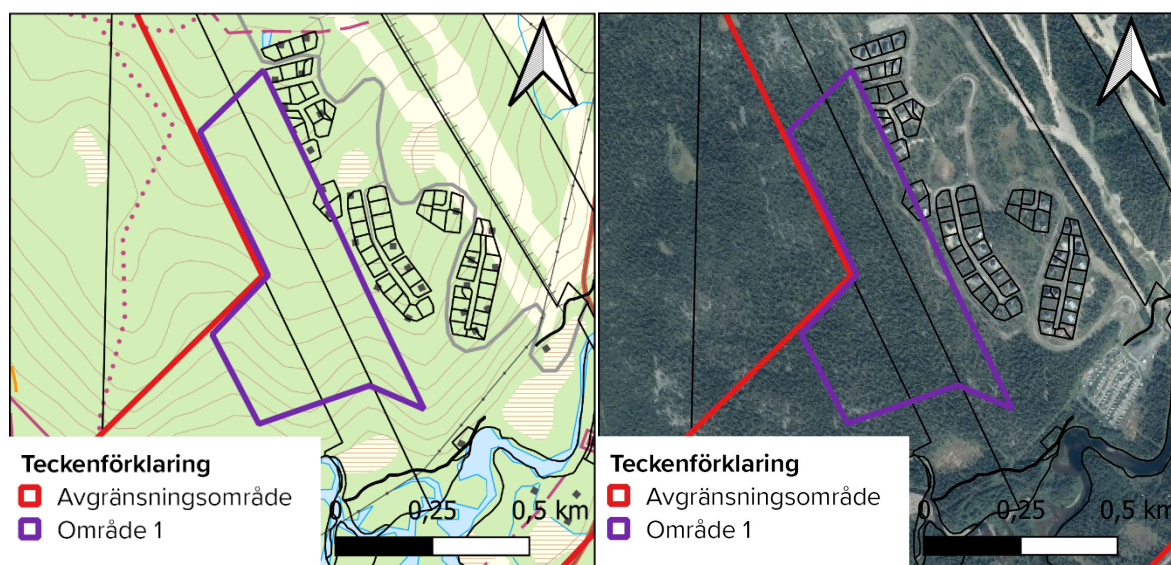
Poängsättning

Områden som inte berör några kända fornlämningar får 2 poäng. För områden som inrymmer någon känd fornlämning men som tar en begränsad yta i anspråk tilldelas 1 poäng. En förutsättning är också att planen förväntas vara möjlig att utforma på ett sådant vis att hänsyn kan tas till fornlämningen och att den inte skadas. Om en känd fornlämning har en större geografisk utbredning eller det anses uppenbart att risk för skada på fornlämningen är stor ges 0 poäng.

5. Resultat

Resultatet av utredningen redovisas nedan i form av kartbild över respektive utredningsområde, ifylld utvärderingsmatris samt kommentarer kopplade till bedömningsfaktorer.

5.1. Område 1



Område 1	Påverkansfaktor	Poäng		
	Möjlighet att uppfylla planens syfte		1	
	Strandskydd			2
	Riksintressen		1	
	Lutningsförhållanden		1	
	Markförhållanden			2
	Vattenskyddsområde			2
	Näringsverksamhet		1	
	Buller			2
	Kraftledningar			2
	Fornlämningar			2
Total poäng		16		

Områdesbeskrivning

Området omfattar delar av fastigheterna Hammarnäs 7:2, 4:19, 4:21, vilka utgörs av skogsmark och dess totala yta mäter cirka 24 hektar. Området är lokaliserat väster om och i direkt anslutning till befintlig detaljplan.

Möjlighet att uppfylla planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder men också att utveckla serviceutbudet i anslutning till skidanläggningen i form av restaurang. Området är lokaliserat väster om skidnedfarterna och i anslutning eller genom området finns en smal skidnedfart som antas fungera som skidtransportväg för de befintliga fritidshusen inom det redan planlagda området. Möjlighet att delvis uppfylla syftet anses finnas.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskydd utifrån studerat kartunderlag.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse avseende friluftsliv och naturvård, exploatering av området bedöms kunna påverka riksintressena framför allt genom att exploatering av området leder till ökad privatisering och begränsar möjligheten för människor att färdas fritt i området. Inom området finns inte några anvisade leder och riksintressena riskerar inte att skadas.

Lutningsförhållanden

Områdets genomsnittliga lutning bedöms vara inom spannet mellan 6 och 10 grader. Vid granskning av höjddata tycks området slutta marginellt mindre än övriga områden.

Markförhållanden

Området utgör inte myrmark, inom området finns inte någon misstanke om förorenad mark utifrån EBH-kartan. Risk för ras, skred eller slamströmmar eller risk för översvämning föreligger inte inom området. En liten del av områdets sydligaste del, ca 5000 kvm, kan påverkas vid händelse av ras eller skred söder om området. Inom den berörda delen av området anses det inte vara lämpligt att uppföra byggnader.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom vattenskyddsområde. Närmsta vattenskyddsområde är lokaliserat minst 250 meter sydost i förhållande till området.

Näringsverksamhet

Området utgörs av produktiv skogsmark som är skogbevuxen och bedöms ha skogliga värden. Exploatering av området bedöms inte leda till begränsning av användandet av den befintlig skid- och liftanläggning.

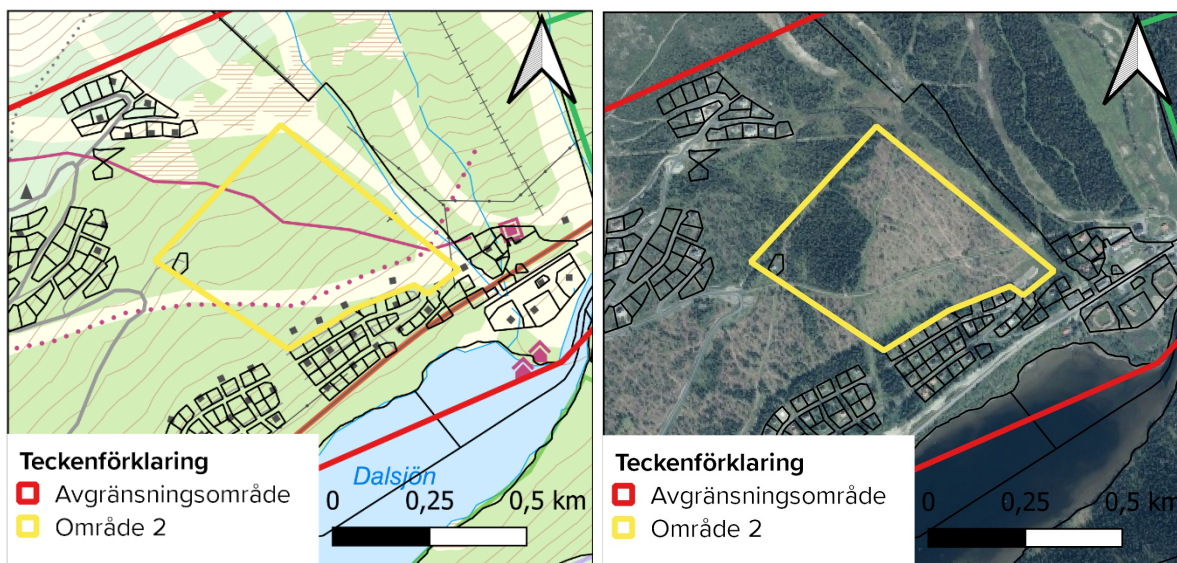
Buller

Områdesgränsen förhåller sig på ett avstånd om minst 100 meter till vad som bedöms vara närmsta bullerkälla i form av lokalgata inom intilliggande planområde. Närmsta lift är placerad med ett avstånd om cirka 350 meter öster om området.

Kraftledningar

Avståndet från områdesgräns till närmsta luftburna ledning bedöms vara större än 100 meter.

5.2. Område 2



Område 2	Påverkansfaktor	Poäng		
	Möjlighet att uppfylla planens syfte			2
	Strandskydd		1	
	Riksintressen		1	
	Lutningsförhållanden		1	
	Markförhållanden		1	
	Vattenskyddsområde			2
	Näringsverksamhet			2
	Buller			2
	Kraftledningar			2
	Fornlämningar			2
Total poäng		16		

Områdesbeskrivning

Området omfattar del av fastigheten Hallens-backen 1:38 och marken inom området utgörs till stor del av avverkad skogsmark. Området är lokaliserat i direkt anslutning till redan tidigare detaljplanerat område i söder och dess totala yta mäter cirka 22 hektar.

Möjlighet att uppfylla planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder men också att utveckla serviceutbudet i anslutning till skidanläggningen i form av restaurang. Då området ligger i direkt anslutning till en skidnedfart i centrala delen av skidområdet och liknande utveckling av området redan har föreslagits i programhandlingarna anses förutsättningarna för att uppfylla planens syfte vara goda.

Strandskydd

Områdets östra del berörs av strandskydd med anledning av en bäck som sträcker sig öster om området. Området är beläget i utkanten av strandskyddszonen avskils från bäcken av en skidnedfart, allmänhetens tillgång till bäcken bibehålls. Möjlighet bedöms finnas att utforma planförslaget på ett sådant vis att förbjudna åtgärder kan undvikas inom strandskyddsområdet.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv och riksintresset bedöms påverkas av en exploatering inom området med anledning av att befintlig vandringsled sträcker sig genom området. Inom området finns utrymme för bevarande av naturmark och möjlighet att flytta ledens dragning, vilket medför i att riksintresset inte anses skadas.

Lutningsförhållanden

Områdets genomsnittliga lutning bedöms vara inom spannet mellan 6 och 10 grader. Vid granskning av höjddata tycks områdets lutningsförhållanden vara likvärdiga med område 4.

Markförhållanden

Mindre delar av området utgör myrmark men inte i sådan omfattning att områdets användbarhet bedöms begränsas. Inom området finns inte någon misstanke om förorenad mark utifrån EBH-kartan. Områdets höjdläge och lutning medför inte någon förhöjd risk för översvämning. En yta om cirka 5 hektar längs områdets nordöstra gräns riskerar att påverkas vid ras med anledning av den bäckravin som är belägen öster om området. Stabiliteten inom berörd del av området behöver därför utredas närmare.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom vattenskyddsområde.

Näringsverksamhet

Området utgörs i huvudsak av avverkad skogsmark, varför markens nuvarande värde bedöms vara begränsat. Exploatering inom området bedöms inte medföra inskränkning på skid- och liftverksamheten.

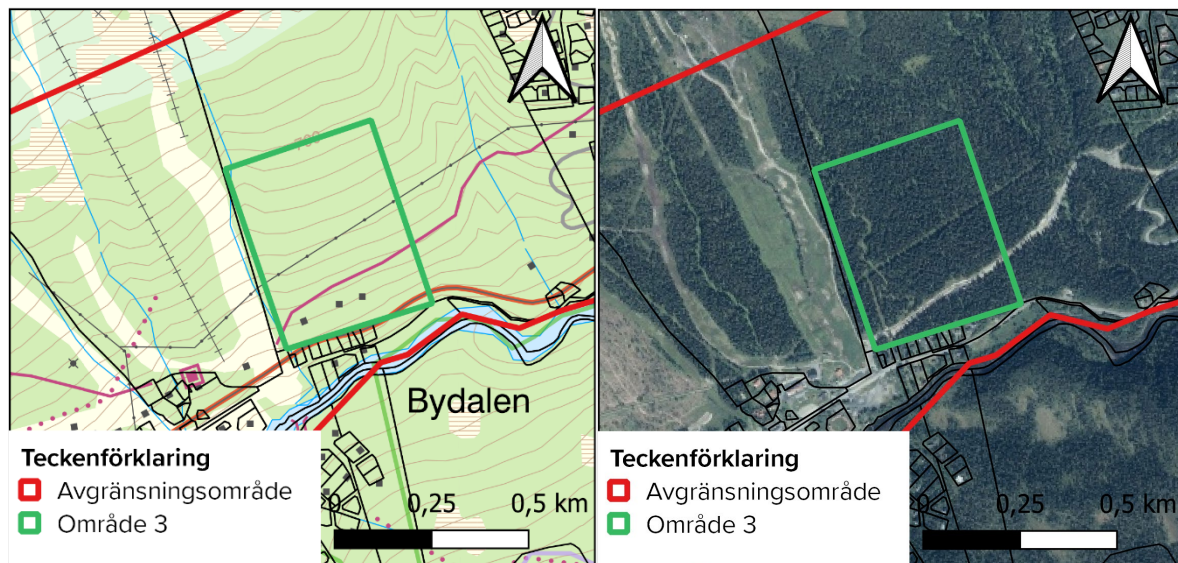
Buller

Den allmänna vägen som sträcker sig genom Bydalen, väg 630, förhåller sig på ett avstånd om drygt 100 meter söder om området. Avståndet till närmsta lokalgata inom intilliggande planområde är cirka 40 meter. Gatans förhållande till bebyggelse och standarden gör att fordon inte kan förväntas framföras i hastigheter som 70 km/h. Närmsta lift är belägen över 100 meter öster om områdesgräns. En skidnedfart ansluter mot områdets östra gräns, snökanoner används inte för snöläggning i denna nedfart.

Kraftledningar

Närmsta luftburna ledning förhåller sig mer än 100 meter öster om området.

5.3. Område 3



Område 3	Påverkansfaktor	Poäng		
	Möjlighet att uppfylla planens syfte		1	
	Strandskydd		1	
	Riksintressen		1	
	Lutningsförhållanden		1	
	Markförhållanden		1	
	Vattenskyddsområde			2
	Näringsverksamhet		1	
	Buller			2
	Kraftledningar	0		
	Fornlämningar			2
Total poäng		12		

Områdesbeskrivning

Området omfattar del av fastigheten Hallens- Backen S:2 och marken inom området utgörs till stor del av skogsmark. Området berör en mindre del av befintlig byggnadsplan och är lokaliserat i direkt anslutning till norr om planområdet, dess totala yta mäter cirka 19,5 hektar.

Möjlighet att uppfylla planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder men också att utveckla serviceutbudet i anslutning till skidanläggningen i form av restaurang. Området är lokaliserat i direkt anslutning till skidområdet men skiljs av från detta i form av en bäckravin, varför området till viss del anses ha förutsättningar för att uppfylla planens syfte.

Strandskydd

På båda sidor om området rinner bäckar som bildat bäckraviner. En av bäckarna tangerar områdets västra gräns, vilket innebär att cirka 5 hektar av området omfattas av strandskydd. Öster om området finns två bäckar, avståndet till den närmsta bäcken mäter cirka 200 meter. Den del av området som inte berörs av strandskydd bedöms vara tillräckligt stor för att täcka ytbehovet.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv och riksintresset bedöms påverkas av en exploatering inom området med anledning av att marken i dagsläget utgör skogsmark där allmänheten kan färdas fritt. Bebyggelse med tillhörande tomter kommer att leda till privatisering av delar av området. En markerade vandringsled sträcker sig genom området. Inom området finns utrymme för bevarande av naturmark och möjlighet att ändra ledens dragning vid behov, riksintresset anses inte skadas.

Lutningsförhållanden

Områdets genomsnittliga lutning bedöms vara inom spannet mellan 6 och 10 grader. Vid granskning av höjddata tycks området slutta mer än övriga områden.

Markförhållanden

Området utgör inte myrmark, inom området finns inte någon misstanke om förorenad mark utifrån EBH-kartan. Områdets höjdläge och lutning medför inte någon förhöjd risk för översvämning. Både väster och öster om området sträcker sig bäckraviner med branta och instabila slänter som riskerar att påverka stabiliteten inom området i händelse av ras. Endast cirka 2 hektar i mitten av området omfattas inte av risk för påverkan vid ras. Ett ianspråktagande av området bedöms kräva ytterligare utredning.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom vattenskyddsområde.

Näringsverksamhet

Området utgörs av produktiv skogsmark och är skogbevuxet och har med anledning av detta ett skogligt värde. Exploatering av området bedöms inte leda till begränsning av användandet av den befintlig skid- och liftanläggning.

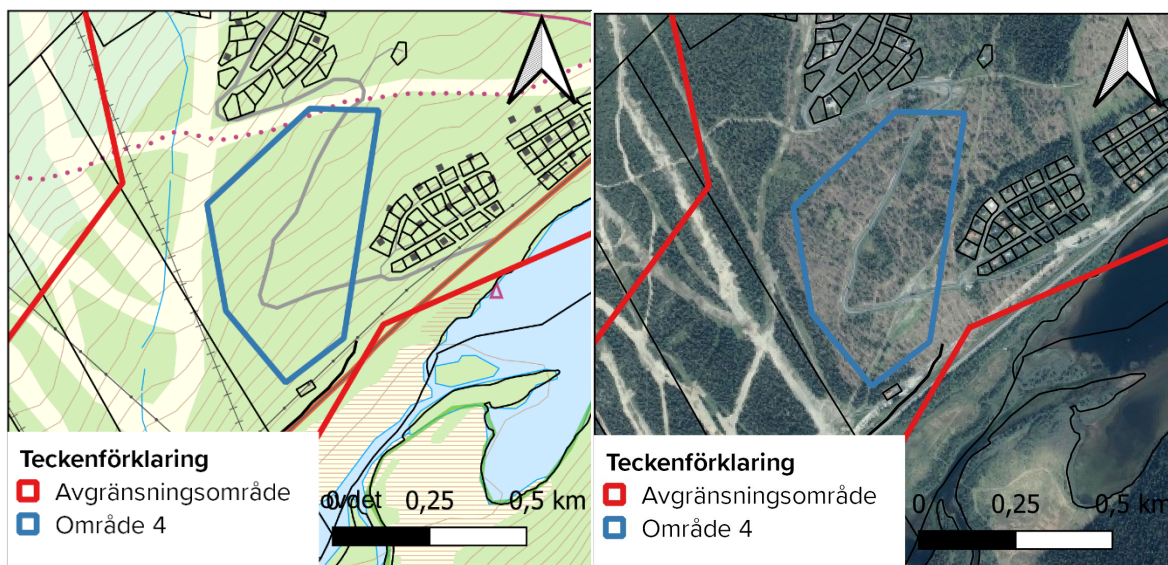
Buller

Området är lokaliserat cirka 20 till 50 meter norr om väg 630, vägens hastighetsbegränsning är 70 km/h. Avståndet till närmsta lift mäter över 100 meter. Intilliggande skidnedfart beläggs med konstsnö och användning av snökanoner förekommer.

Kraftledningar

Tvårs genom området sträcker sig en luftburen ledning.

5.4. Område 4



Område 4	Påverkansfaktor	Poäng		
	Möjlighet att uppfylla planens syfte		1	
	Strandskydd		1	
	Riksintressen		1	
	Lutningsförhållanden		1	
	Markförhållanden			2
	Vattenskyddsområde			2
	Näringsverksamhet			2
	Buller		1	
	Kraftledningar			2
	Fornlämningar			2
Total poäng		15		

Områdesbeskrivning

Området omfattar del av fastigheten Hallens-Backen 1:38 och marken inom området utgörs till stor del av avverkad skogsmark. Området är lokaliserat i direkt anslutning till redan tidigare detaljplanerat område i norr och öster, dess totala yta mäter cirka 20,5 hektar. Genom området sträcker sig en lokalgata som omfattas av befintlig detaljplan.

Möjlighet att uppfylla planens syfte

Planen syftar till att skapa förutsättningar för nya fritidsbostäder men också att utveckla serviceutbudet i anslutning till skidanläggningen i form av restaurang. I anslutning till området finns smalare transportskidleder vilket möjliggör för ski-in-ski-out. Området är lokaliserat centralt inom skidanläggningen vilket är positivt. I programhandlingen har lokalisering av backrestaurang föreslagits inom område 2, den föreslagna lokaliseringen får då anses vara bättre lämpad för att uppfylla planens syfte.

Strandskydd

En del av områdets västra del berörs av strandskydd med anledning av en bäck som sträcker sig väster om området. Området är beläget i utkanten av strandskyddszonen och allmänhetens tillgång till bäcken bedöms inte äventyras. Möjlighet bedöms finnas att utforma en detaljplan på ett sådant vis att förbjudna åtgärder kan undvikas inom strandskyddsområdet.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv och riksintresset bedöms påverkas av en exploatering inom området med anledning av att marken i dagsläget utgör skogsmark där allmänheten kan färdas fritt. Bebyggelse med tillhörande tomter kommer att leda till privatisering av delar av området. Några markerade vandringsleder sträcker sig inte genom området. Inom området finns utrymme för bevarande av naturmark och möjlighet att på så vis ta hänsyn till riksintresset som inte anses skadas.

Lutningsförhållanden

Områdets genomsnittliga lutning bedöms vara inom spannet mellan 6 och 10 grader. Vid granskning av höjddata tycks områdets lutningsförhållanden vara likvärdiga med område 2.

Markförhållanden

Mindre delar av området utgör myrmark men inte i sådan omfattning att områdets användbarhet bedöms begränsas. Myrmarkens sammanlagda yta mäter cirka 2400 kvadratmeter. Inom området finns inte någon misstanke om förorenad mark utifrån EBH-kartan, öster om området finns dock en avloppsreningsanläggning enligt uppgifter från samma kartunderlag. Områdets höjdläge och lutning medför inte någon förhöjd risk för översvämning. Någon känd förhöjd risk för ras, skred eller slamströmmar föreligger inte inom området.

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom vattenskyddsområde.

Näringsverksamhet

Området utgörs av produktiv skogsmark som till stora delar har avverkats, vissa mindre partier med skog har bevarats enligt flygbilder. Exploatering av området bedöms inte leda till begränsning av användandet av den befintlig skid- och liftanläggning.

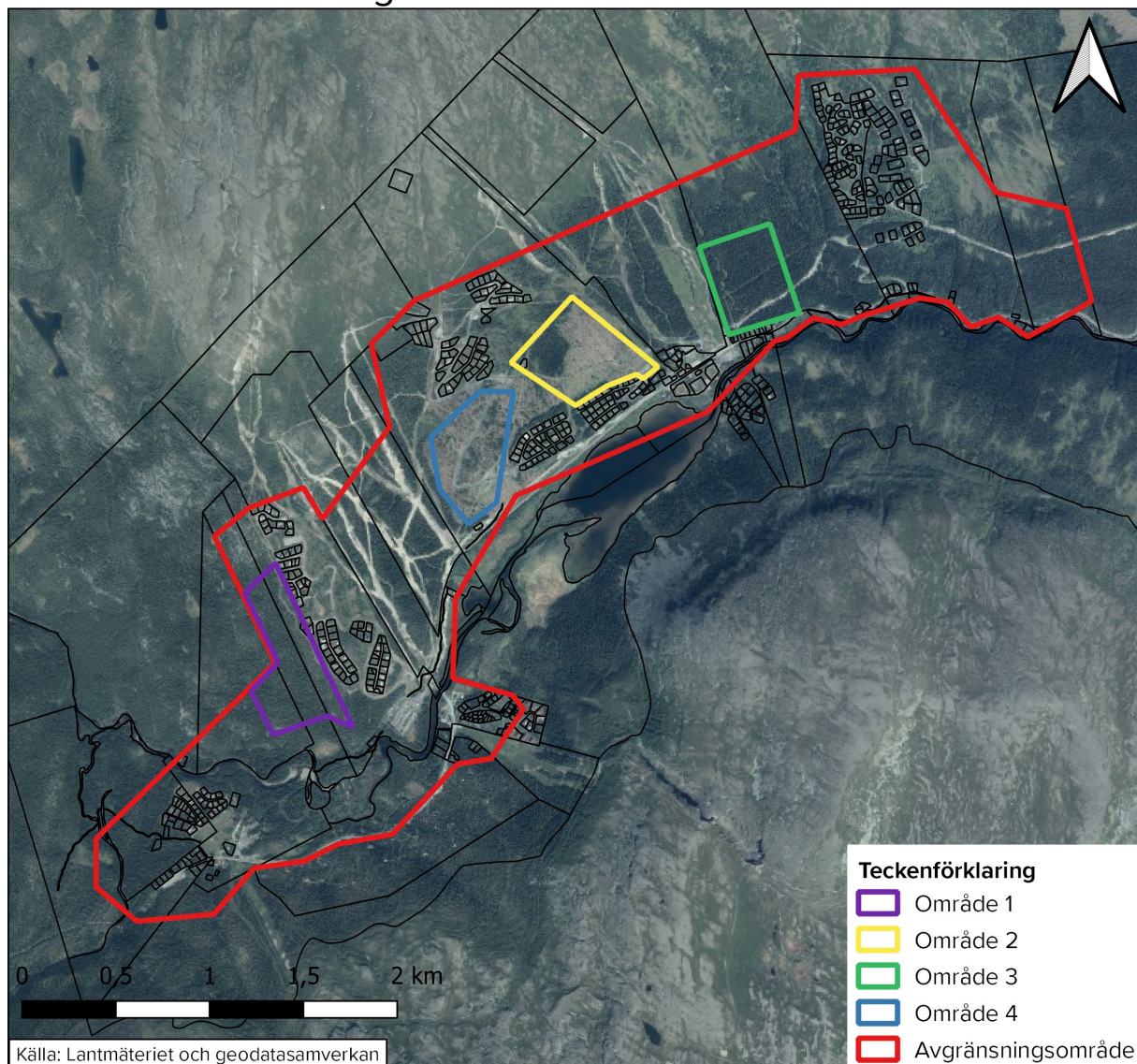
Buller

Den allmänna vägen som sträcker sig genom Bydalen, väg 630, förhåller sig på ett avstånd om cirka 100 meter söder om området. Genom området löper en lokalgata vars hastighetsbegränsning är 70 km/h. Lokalgatan antas ha ett lågt trafikflöde och gatans standard gör att fordon inte förväntas framföras i 70 km/h. Cirka 50 meter väster om området sträcker sig en lift. Vid detaljplanearbete kan finnas skäl att utreda bullerfrågorna närmare.

Kraftledningar

Närmsta luftburna ledning förhåller sig på ett avstånd längre än 300 meter väster om området.

5.5. Sammanställning



Total poäng	Område
16	2
16	1
15	4
12	3

6. Överväganden

Utvärderingsmodellens olika bedömningskriterier har ordnats i hierarkisk ordning, vilket innebär att den överst listade påverkansfaktorn anses väga tyngst. Detta för att kunna avgöra vilket område som bedöms vara bäst lämpat för ändamålet i ett fall där två områden fått samma totalpoäng.

Att det inom området bedöms finnas förutsättningar för att uppfylla detaljplanens syfte anses vara grundläggande i det aktuella fallet. Områden som till viss del har förutsättningar för att uppfylla detaljplanens syfte och som utifrån andra påverkansfaktorer anses vara lämpligt kan med fördel utredas vidare i ett annat sammanhang.

Några särskilda platsbesök med avseende på föreliggande lokaliseringsutredning har inte genomförts. Vid bedömning av om området omfattas av strandskydd har befintliga kartmaterial legat till grund.

Samtliga områden har tilldelats 1 poäng vid bedömning av lutningsförhållanden, utifrån studerat kartmaterial och de för utvärderingsmodellen valda lutningsintervall anses områdena ha ungefär liknande lutning. Lokala variationer förekommer inom samtliga områden och område 1 anses ha något bättre förutsättningar än övriga områden i detta avseende. Område 3 bedöms ha något sämre lutningsförhållanden än övriga områden.

Vid bedömning av markförhållanden har område 2 och 3 tilldelats 1 poäng. I utvärderingsmodellen tas inte hänsyn till i vilken omfattning området påverkas av risk för påverkan vid ras eller skred utan endast om ett sådant riskområde berörs. En mindre del av område 2 riskerar att påverkas vid ras eller skred, medan nästa hela område 3 riskerar att påverkas.

Inom avgränsningsområdet finns endast ett vattenskyddsområde i närheten av Hovdet. Område 1 är det område som är lokaliserat närmast vattenskyddsområdet men antas inte påverka vattenskyddsområdet med anledning av terrängens lutning.

Områden som utgör skogsmark och är trädbevuxna bedöms ha skogliga värden. Den fjällnära skogen kan antas inneha höga naturvärden, då de naturvärdesinventeringar som genomförts inom avgränsningsområdet har påvisat höga naturvärden för delar av de redan planlagda områdena. Detta vägs inte in i utvärderingsmodellen då naturvärdena också kan innebära begränsning av markens värde som produktionsskog. Höga naturvärden kan i vissa fall gynna den biologiska mångfalden och vara värdefulla ur ett allmännyttigt perspektiv. Detta tar dock utredningen inte hänsyn till eftersom en översiktlig naturvärdesinventering av avgränsningsområdet saknas.

För utvärdering av risk för påverkan i form av trafikbuller har *Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket 2016*, använts som stöd. Av dokumentet framgår att trafikflödet har stor betydelse för beräkning av trafikbuller. Inom avgränsningsområdet bedöms trafikbuller utgöra en begränsad riskfaktor med hänsyn tagen till trafikflödet inom området. För att tillgängliggöra nya områden behöver lokalgator anläggas, dessa gator kommer sannolikt inte skilja sig mycket från den gata som löper genom område 4. Trafikflödet som belastar gatan antas vara lågt, varför området tilldelats 1 poäng trots att gatan löper genom området.

Område 2, 3 och 4 har tidigare beviljats planbesked och områdena 2 och 4 omfattas av det planprogram som togs fram 2008. Vilket innebär att kommunen redan i viss omfattning tagit ställning till områdenas lokalisering.

7. Slutsats

Område 1 och 2 har båda tilldelats 16 poäng men område 2 är det område som anses vara bäst lämpat för ändamålet. Området är lokaliserat till en plats som är centralt orienterad i förhållande till skid- och liftanläggningen med goda förutsättningar för ski-in-ski-out och möjlighet att uppföra restaurang i direkt anslutning till skidbacken. Inom området bedöms goda förutsättningar finnas för att tillgodose detaljplanens syfte.

Område 1 och 4 anses ha goda förutsättningar för exploatering och kan med fördel utredas vidare genom detaljplanering. Område 3 är det område som tilldelats lägst poäng och har störst behov av omfattande utredningar, området anses vara mindre lämpligt än de övriga studerade områdena.