

Planprogram för nya bostadsområden i Undersåker

**Del av Stamgårde 4:5, 2:9 och
3:43 mfl.**

Åre kommun, Jämtlands län



Programbeskrivning

Programhandling

Upprättad 2017-09-14

Maria Gyllner
Planarkitekt
Åre kommun

Tobias Asp
Planarkitekt
Åre kommun

Ida Hedberg
Plan- och byggchef
Åre kommun

Inledning

Bakgrund

Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Åredalen och Undersåker har blivit mer och mer populärt när det gäller att bygga sitt egna boende. För att möta upp efterfrågan på tomter planerar nu kommunen för att utveckla Hållgårdsområdet. Samtidigt finns intresse från privata exploatörer för att utveckla fastigheterna Stamgårde 2:9 och 3:43 för tomter med villabebyggelse. På grund av att dessa två områdena; Hållgårdsområdet och Stamgårde 2:9 och 3:43 kommer att bli två stora utbyggnadsområden vilket kommer få stor påverkan på Undersåker som samhälle har kommunen valt att ta fram detta planprogram. För att kunna studera de två olika områdena i relation till varandra men även till resten av byns strukturer.

Varför ska jag läsa det här?

Ett planprogram är en vision, en riktning vi vill sträva mot. Det handlar om att tänka till före vi bygger nytt. Planprogrammets område har ingen fast juridisk gräns och den markanvändningskarta som presenteras har inga skarpa linjer. Kartan tar inte heller hänsyn till fastighetsgränser eller äganderätter. Anledningen till detta är att 'inget är bestämt', det här är en inriktning för utvecklingen av Undersåker. Och vi vill veta vad du tycker om denna inriktning.

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. Detta planprogram har skickats till dig för att kommunen vill att du ska veta vilka planer som finns för Undersåker, samtidigt som kommunen vill höra vad de boende i Undersåker har för åsikter om den kommande utvecklingen. Planen är nu ute på samråd, det betyder att du har möjlighet att tycka till om de tankar och planer som finns för planområdet i Undersåker. Efter att samrådstiden har gått ut kommer de åsikter som kommit in sammanställas och planen kommer eventuellt att justeras utifrån dessa. Om planen inte har justerats utifrån dina åsikter så kommer en motivering till varför finnas med i den så kallade samrådsredogörelsen. Därefter kommer kommunen att börja arbeta med detaljplaner för det västra och östra området. Det är först i detta steget som juridiska bestämmelser för markens användning kommer att bestämmas. Även i denna process kommer de närmast berörda grannarna få möjlighet att yttra sig om de kommande planerna. Processen regleras i Plan- och bygglagen och går att läsa mer om på Boverkets hemsida.

Handlingarna kommer under samrådstiden att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via:

<http://are.se/byggabo/planerpagang/planprogram-undersaker>

Frågor om planprogrammet besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via kommunens växel på telefonnummer 0647-161 00.

Synpunkter på programförslaget kan lämnas till sbk@are.se eller till Åre kommun, Planavdelningen, Box 201, 830 05 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 28 oktober 2017.**

Samrådstid 6 oktober till 28 oktober 2017.

Möte

Har du frågor? Eller är det något du tycker vi har missat? Kom och prata med Tobias Asp och Maria Gyllner från kommunens planenhet. Tisdagen den 17 oktober kl 16.00 – 18.00 finns vi i foajén till Bygården. Vill du sedan lämna in synpunkter gör du det skriftligen till någon av adresserna ovan.

Utskick och annons

Direktutskick har gjorts till dem som bedöms som närmast fysiskt berörda. Har du inte fått ett brev hem är du ändå välkommen med synpunkter. För att nå ut till många har programmet annonserats ut i ÖP, LT, Årebladet och på Facebook.

Planprogramsbeskrivning

- Programmets syfte** Syftet med planprogrammet är att utreda förutsättningarna för att planlägga för bostäder i Undersåker och samtidigt skapa en tryggare miljö för fotgängare och cyklister.
- Programmets huvuddrag** Programmet föreslår två större nya bostadsområden inom de närmsta åren. Det östra området Solrosen planeras för villatomter medan det västra vid Hållgårdsområdet kommer att utredas för villabebyggelse, radhus och/eller parhus. Och även eventuellt en förskola. Programmet föreslår även en gång- och cykelväg i väst-östlig riktning, norr om Byvägen.
- Särskilda frågor vid planläggning** I ett planprogram tittar man på strategier och gör ställningstaganden om vad som är viktigt för området som helhet. I detta program är dessa frågor viktiga:
- Vatten och avlopp – Kommunens tekniska avdelning utreder under hösten 2017 vilken kapacitet avloppsreningsanläggningen och vattenverket har. För att kunna förbereda för kommande utbyggnad.
 - Stråk och rörelsemönster - hur byn ska kopplas samman med gång- och cykelvägar för att underlätta för barn och vuxna att på ett enkelt och säkert sätt ta sig mellan västra och östra Undersåker och även ner mot Byvägen.
 - Tillgänglighet och trafiksäkerhet - hur de nya områdena ska nås med fordonstrafik på ett smidigt sätt samtidigt som det inte får påverka Undersåkers nuvarande gatunät och trafiksäkerhet på ett negativt sätt.
 - Grönstrukturer och jordbrukskaraktär - på grund av den stora exploateringen kommer områden som i dagsläget till stora delar består av skogsmark och jordbruksmark ianspråkta för bostäder. I programmet föreslås hur kvaliteter som förknippas med grönskan i Undersåker delvis kan bevaras. Genom att använda potential i landskapet så kan den naturliga lutning som förekommer inom området skapa attraktiva tomter med vacker utsikt. I kommande detaljplanering bör det studeras hur gårdsbildningen, grönska och odlingsröset vid Hållgården skulle kunna användas som utgångspunkt och inspiration för den kommande bebyggelsen.
 - Avskildhet och närhet – I Undersåker bor man i direkt närhet till service i form av matbutik, förskola, skola och kollektivtrafik. Samtidigt som man kan bo lite avskilt med närhet till natur och jordbruk. Detta är en tillgång som bör

tillvaratas inom den kommande utvecklingen av
bostadsområden.

Plandata

Lägesbestämning, areal

Programområdet omfattar ett ca 47 hektar stort område som avgränsas i norr av E14 och söder av befintlig bebyggelse längs Byvägen. Programområdet avgränsas i öst av Älgstigen och i väst av Byvägen.

Sedan planprogrammet i sig inte har en juridisk status finns det inte några skarpa gränsdragningar som förhåller sig till fastighetsgränser och ägande. Detta för att stora delar av planprogrammet handlar om att titta på hur olika områden ska kopplas samman.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner och andra styrdokument

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen från 1991 är Undersåker en attraktiv bostadsort med pendling till utanförliggande arbetsplatser. Översiktsplanen hänvisar till områdesplanen för Undersåker från 1983 för utförligare beskrivning. Områdesplanen anger att det här är ett utbredningsområde för bostäder men att det också ska inbegripa kompletterande rekreationsområdet och gångstigar med mera.

Gällande kommuntäckande översiktsplan anger att Undersåker ska prioriteras för bostadsbyggande och att det är ett förtätningsområde. Utveckling av trygghets-/serviceboenden är aktuellt i Undersåker. Enligt de övergripande planeringsstrategierna bör förtätning av bebyggelsen i stationsnära området uppmuntras i lämpliga lägen och att nya bostäder bör i första hand lokaliseras där det finns god kollektivtrafik. Vidare anger översiktsplanen att för att skapa en hållbar tillgänglighet är det viktigt att skapa fungerande stråk för gång- och cykeltrafik till och från stationer och busshållplatser.

Kommunen har tidigare upprättat ett program för Hållgårdsområdet (PLAN.2004.9) men med ett mindre område än vad detta program föreslår.

Detaljplaner

Området är till största del inte detaljplanelagt sedan tidigare. För Undersåkers centrala delar, längs med Byvägen, gäller 'Byggnadsplan för Undersåkers stationssamhälle' från 1957. Söder om Hållgårdsområdet finns en nyare detaljplan (PLAN.2009.18) som är ett resultat av det förra planprogrammet.

Kommunala beslut

Planbesked gavs 2017-03-02 av samhällsbyggnadsnämnden §29 för planläggning av bostäder på fastigheterna Stamgårde 2:9 och 3:43 och att arbetet ska föregås av ett planprogram. Ett positivt planbesked för att påbörja planering för bostäder vid gamla mejeriet, Stamgårde 2:88

gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-08 §141.
Programsamarbetsbeslut gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-09-14 §180.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Den nordvästra delen av planområdet består av skogsmark som i norr gränsar mot E14 och i söder mot Hållgårdsområdet som består av jordbruksmark och en äldre gårdsbildning med ett bostadshus och flera uthus. I väster ramar jordbruksmarken runt Hållgården in av skog ut mot Byvägen. Söder om Hållgården finns ängsmark med trädgångar ner mot Fjällsätra.

De centrala delarna av planprogramområdet mellan Hållgården och det nya bostadsområdet Solrosen i öster består av odlad jordbruksmark och jordbruks/ängsmark med inslag av en del skogsmark.

Den östra delen som är tänkt att bebyggas med bostadsområdet Solrosen består i dagsläget av skogsmark och sedan tidigare avverkad skogsmark.

Området väster om Älgstigen som i dagsläget utvecklas för bostadstomter bestod tidigare av skogsmark, liksom området väster om det.

Terrängen mellan E14 i norr och ner mot Byvägen är sluttande. Upp mot E14 är marken flackare medan den sedan har en kraftigare lutning i de södra delarna.

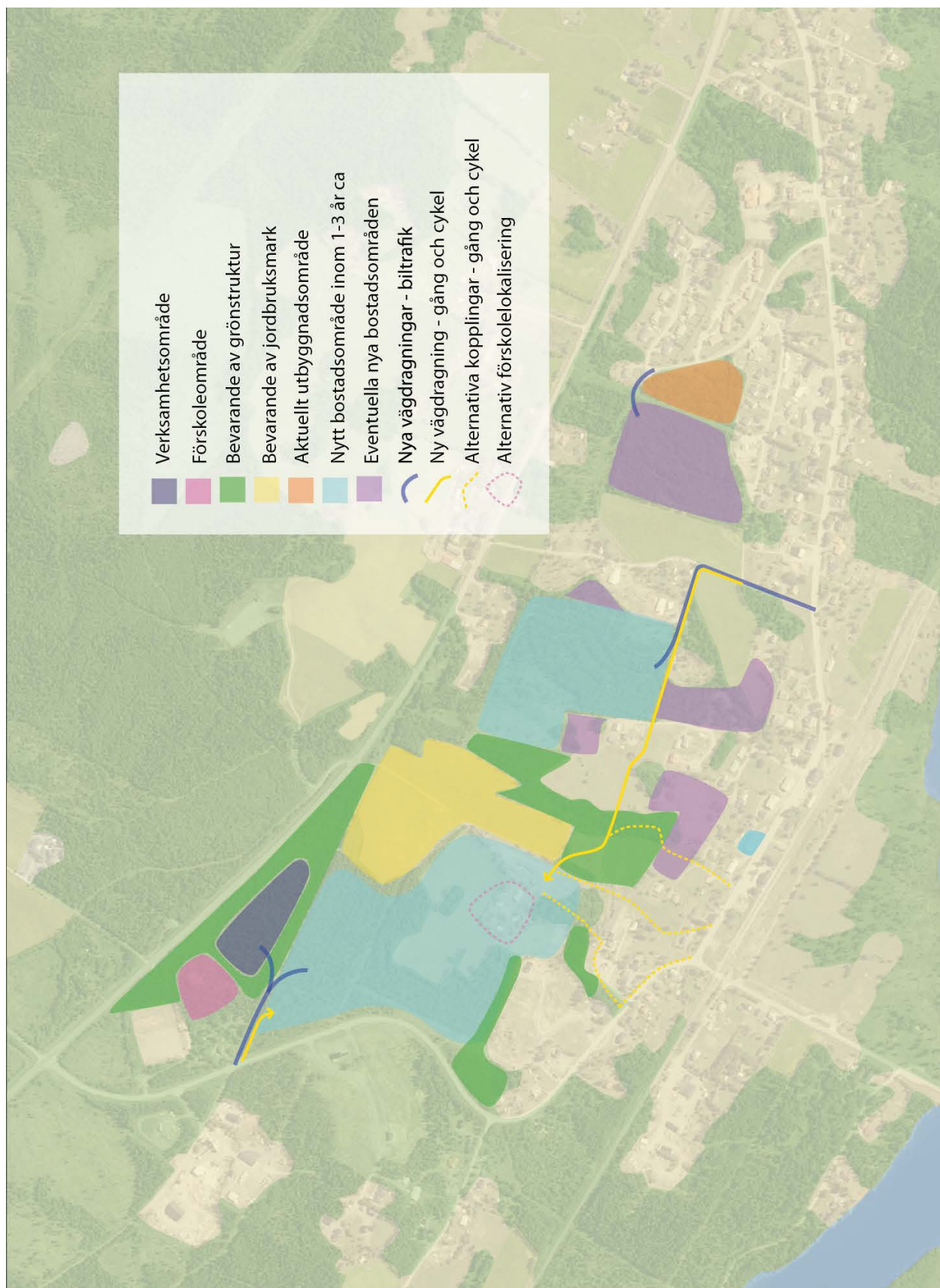
Naturvärden

Inom programområdet finns flera olika naturtyper, så som jordbruksmark, ängar, äldre barrskog och partier med yngre slyskog. Vid Hållgårdsområdet finns ett odlingsröse och en åkerholme i jordbruksmark, som är en skyddad biotop enligt Miljöbalken. Det finns en allé som även den är skyddad enligt Miljöbalken. När de olika områdena ska detaljplaneras kommer man inom detaljplaneprocessen studera och ta ställning till huruvida naturvärdesinventeringar behöver göras eller ej.

Vatten

Genom den västra delen av området rinner Taffelbäcken. Det finns även ett antal grävda diken för jordbrukets och skogsbrukets funktion inom planområdet, i kommande planarbeten måste det utredas om de omfattas av strandskyddet och i vilken omfattning.

Dagvatten	Området är till stora delar obebyggt. De byggnader som finns inom programområdet ligger enskilt och lokalt omhändertagande av dagvattnet tillämpas. I samband med planläggning måste tillräckliga ytor planeras för att omhändertagandet av dagvatten ska fungera på ett tillfredställande sätt. Planläggning av bostäder kommer att leda till att antalet hårdgjorda ytor ökar samt att när skogsmark ersätts av planterade gräsmattor och liknande kommer den naturliga upptagningsförmågan av dagvatten att minska. Allmänningar och lektytor kan inom bostadsområdena användas som punkter för att samla dagvatten under större skyfall eller smältningsperioder. Tillräckliga ytor för detta bör därför avsättas inom de kommande bostadsområdena. Detta kommer studeras närmare inom respektive detaljplan.
Geotekniska förhållanden	Huvuddelen av området består av morän, i den nordvästliga delen av programområdet, norr om kraftledningen finns områden av silt. Även de geotekniska förutsättningarna kommer att studeras närmare inom detaljplaneläggningen. Det kan bli aktuellt att göra geotekniska utredningar.
Natur- och kulturmiljö	Som nämnt tidigare finns naturvärden vid odlingsröset, åkerholmen och allén vid Hållgårdsområdet. Dessa typer av inslag i landskapet kan också beskrivas som kulturbärande landskapselement – miljöer som berättar om vårt historiska arv som jordbrukare. Hållgårdens byggnader har inte utpekats för att ha något speciellt skyddsvärt kulturvärde.
Service	I Undersåker finns tillgång till service i form av livsmedelsbutik och detaljhandel, restaurang, skola och förskola.
Kollektivtrafik	Undersåker har, i relation till många andra delar av Åre kommun, en god tillgång till kollektivtrafik i form av flera busslinjer och tågtrafik.
Friytor och rekreation	I Undersåkers nordvästra del upp för E14 finns fotbollsplaner. Över Fjällsätra och i nord-sydlig riktning finns en vinterled.
Störningar och risker	E14 går norr om programområdet och är en stor källa för buller. E14 är även transportled för farligt gods och en del i det europeiska transportnätverket. En större kraftledning går i programområdets norra del, säkerhetsavstånd till den samt mindre kraftledningar inom programområdet ska respekteras vid planläggning av infrastruktur i form av vägar och gångvägar samt vid planläggning av tomter.



Programförslag

Västra delen

Längst i norr mot E14 bevaras skog, både som skydd mot buller och insyn och även för att bevara upplevelsen av skog längs med E14. Intill fotbollsplanerna och fastigheterna Stamgårde 4:38 och 4:39 är en möjlig lokalisering för en ny förskola i anslutning till Hållgårdens bostadsområde. Öster om förskoletomten kan fastigheter för mindre verksamheter anläggas. Förskolan, verksamheterna och Hållgårdens bostadsområde föreslås angöras genom att standardhöja den del av Byvägen som ligger öster om 'huvudvägen' Byvägen. Den nya vägen möjliggör även för att kunna gå och cykla längs med den och in igenom Hållgårdsområdet och vidare genom Undersåker.

Hållgårdsområdet kommer planeras för bostadsbebyggelse, i form av villor, radhus och/eller parhus. När detaljplaneringen går igång bör området studeras på närmare håll för att undersöka om och hur den växtlighet och struktur som finns vid Hållgården skulle kunna bevaras för att ingå i bostadsområdet som gemensamhets- och friytor. Detta gäller till exempel allén, odlingsröset och åkerholmen men även blommande träd. Den växtlighet som finns på platsen bör ses som en tillgång. Även övergången mellan bostadsområde och odlingsmark måste studeras för att se hur dessa två funktionerna inte ska 'konkurrera' med varandra.

Ett annat alternativ är att placera förskolan där Hållgården ligger idag. Det finns för och nackdelar med de olika placeringarna. En placering i norr har fördelen att det inte skapar biltrafik för att hämta och lämna inne i Hållgårdsområdet och att förskolan blir mer lättåtkomlig för familjer som inte bor i Hållgårdsområdet och behöver ta sig till förskolan med bil. En annan positiv aspekt med att placera förskolan i norr är att fotbollsplanerna eventuellt kan nyttjas av förskolans äldre barn. Negativt med placeringen kan vara bullerproblematik.

Positivt med en placering vid Hållgården är att Hållgården som en plats med stort affektionsvärde i Undersåker skulle kunna finnas kvar om än med andra byggnader. Genom att placera förskolan vid Hållgården skulle den även få ett mer centralt läge i Undersåker och skulle kunna fungera som en 'kvarteretsförskola'. Som antagligen skulle bidra till att fler lämnar och hämtar på förskolan genom att gå och cykla. Negativt med placeringen är att det mest sannolikt skulle generera mer biltrafik in i området från personer som inte bor där.

Mellersta delen

Öster om Hållgårdsområdet finns större sammanhängande jordbruksmark som bevaras. Söder och öster om jordbruksmarken planeras grönskan att bevaras som lek och rekreationsområde. Söder om grönområdet finns sedan tidigare tomter planerade inom byggnadsplanen från 1957. Ovanför dem skulle ytterligare några tomter kunna placeras för att bygga på den befintliga bostadsstruktur som finns där idag.

Östra delen

I den östra delen finns fastigheterna Stamgårde 2:9 och 3:43 där privata exploatörer planerar att bygga bostadsområdet Solrosen. I anslutning finns några mindre områden som även skulle kunna bli möjliga att undersöka för bostadsbyggande i framtiden. Bostadsområdet Solrosen föreslås att anslutas med bilväg via Grimstavägen och sedan via Grimstavägen i öst-västlig riktning. Terrängen är dock komplicerad här och alternativ kommer att undersökas i och med detaljplaneringen av området. Ett annat alternativ är att koppla på en ny väg längre norr ut på Grimstavägen i höjd med ledningsgatan som finns i områdets norra del. På grund av att det rör sig om en större exploatering som kommer öka biltrafiken på Grimstavägen kommer sannolikt standardhöjande åtgärder behöva göras.

Väster om Älgstigen anläggs just nu nya villatomter. Väster om det området skulle det även vara möjligt att utreda för ett till bostadsområde.

Tillkommande bebyggelse

Den tillkommande bebyggelsen föreslås bestå av villatomter, radhus och parhus. Undersåker har i dagsläget ingen utpräglad arkitektonisk stil. De flesta bostadshusen består av en- och tvåplansvillor i trä men även tegel förekommer. Kommande detaljplaner föreslås därför inte få väldigt specifika utformningskrav.

Allmän platsmark

Vid planläggning av de föreslagna bostadsområdena är det viktigt att tillräckliga friytor planeras. Detta kan göras genom allmän platsmark planläggs som NATUR eller som PARK. Allmän platsmark i form av naturområden eller parkområden är viktiga faktorer för att skapa attraktiva och trevliga boendemiljöer.

Gator och trafik

Vägar, Bil- och kollektivtrafik,

Att förlägga infarten till det nya Hållgårdsområdet i den västra korsningen Byvägen-Byvägen motiveras med att här redan finns en befintlig väg som ligger i relativt flack terräng, samtidigt som det är långs med en raksträcka som underlättar sikten. Tanken är att eftersom korsningen kommer ligga långt norr ut på Byvägen och nära E14 ska inte det nya bostadsområdet generera mer trafik längs med den västra delen av Byvägen och ner mot centrala Undersåker.

Motiveringen till att mata bostadsområdet Solrosen via Byvägen och södra/sydvästra delen av Grimstavägen beror på att en ökad trafik vid korsningen Grimstavägen och E14 inte önskvärd på grund av trafiksäkerhet. Eftersom att Grimstavägen sannolikt kommer behöva standardhöjas så bedöms det som mest ekonomiskt att göra det på en så kort sträcka som möjligt, detta bör dock utredas ordentligt i kommande detaljplan. Ännu en anledning till att angöra det nya bostadsområdet underifrån är att de som ska till de södra tomterna inom området då slipper ta en omväg genom bostadsområdet.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget löper stigar genom skogen och över läggdorna som folk använder sig av för att ta sig mellan västra och östra Undersåker och då kanske främst till skolan. En oro finns bland boende i Undersåker för att röra sig längs de västra delarna av Byvägen på grund av höga hastigheter, dålig sikt och avsaknad av gång- och cykelväg.

Trafikverket har under hösten 2017 haft kommande länstrafikplan ute på remiss. I den föreslås att medel skall skjutas till under 2024-2029 för gång- och cykelväg längs med den västra delen av Byvägen.

För att koppla samman de nya bostadsområdena men även för att skapa ett tryggare sätt att röra sig genom Undersåker i väst-östlig riktning så föreslås en gång- och cykelväg från det nya Hållgårdsområdet och bort till Grimstavägen och den befintliga cykelvägen vid Rådjursstigen. Eftersom att de två nya bostadsområdena inte är tänkta att kopplas samman med en bilväg utan endast gång- och cykel förväntas denna sträckning bli lugnare och tryggare för oskyddade fotgängare och cyklister.

Gång- och cykelbanan ska även få en koppling ner mot stationen och ICA. För att göra det möjligt att på ett smidigt sätt gå från de övre bostadsområdena och därmed förbättra trafiksäkerhet för unga, vuxna och äldre. I illustrationen presenteras tre olika alternativa sträckningar för var gång- och cykelvägen skulle kunna dras ner mot Byvägen. Nästa steg är att vid detaljplanering av Hållgårdsområdet föra en dialog med Trafikverket och fastighetsägare för att få till stånd gång- och cykelvägen som föreslås i illustrationen.

Vatten och avlopp

En utredning pågår för att undersöka vilken kapacitet som finns i reningsverket i Undersåker. Utredningen ska visa hur många fler fastigheter som är möjliga att ansluta samt åtgärder för att utöka kapaciteten på kort och lång sikt för att klara utbyggnadsplanerna i Undersåker.

I delar av Undersåker råder även kapacitetsbrist på ledningsnätet. Vid kommande planläggningarna måste ledningsnätets och reningsverkets kapacitet utredas för de berörda områdena. Anslutning av nya

planområden kan endast göras när dessa frågor har utretts och åtgärder planerats eller genomförts.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv

Planprogramsområdet ligger inom riksintresset för friluftsliv, FZ 7 Sylarna – Helgas. Riksintressets beskrivs som varierad och naturskön fjällvärld med många vindskydd under statligt ansvar. Interesseaspekter är turskidåkning, långfärdsvandring, naturstudier, fritidsfiske, kanotning och utförsåkning.

Programområdet ligger inom ett område som avgränsas med befintlig bebyggelse och E14, riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planprogramförslaget.

Riksintresse kulturmiljövård

Området är av riksintresse för kulturmiljövården, Z 31 Undersåker. Motiveringen till riksintresset är älvdalsbygd i fjällnära miljö, kuperat och öppet odlingslandskap längs Indalsälven med lämningar som visar på bosättningskontinuitet från yngre järnåldern över medeltid fram till nutid.

Programförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark för bostadsbyggande. Samhällsbyggnadskontoret bedömer det som lämpligt att ianspråkta delar av jordbruksmarken inom programområdet med motiveringen att det har stöd i den kommuntäckande översiktsplanen. Området ligger inom ett område med god tillgång till kollektivtrafik med både buss och tåg (planeringsstrategi *A. Planera med fokus på hållbar tillgänglighet*). Förslaget syftar till att förstärka Undersåker genom ett bättre befolkningsunderlag för kommunal service samt för övrig service (planeringsstrategi *D. Stärka befintliga bygder*). I förslaget föreslås att jordbruksmark som har ett högt brukningsvärde där marken brukas aktivt fräntas från exploatering. Förslaget medger således ett fortsatt aktivt jordbruk i Undersåker (planeringsstrategi *F. Se landskapets potential*).

Förslaget kommer innebära en påverkan på riksintresse för kulturmiljövård genom ianspråktagande av jordbruksmark men med motivering enligt ovan bedömer Samhällsbyggnadskontoret att påverkan inte kommer vara påtaglig, samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns stöd i översiktsplanen för ianspråktagandet av jordbruksmarken.

Riksintresse naturvård Indalsälven är av riksintresse för naturvården. I beskrivningen för riksintresset beskrivs älvssträckan som ett oreglerat källflöde till Indalsälven med en serie av forsar och lugnt flytande sträckor från Östernoren med Ristafallen som en av de mäktigaste sträckorna. Vattendraget omges av skogs- och myrvegetation med mossrik granskog som den dominerande skogstypen men med inslag av bland annat ängsgran- och ängsbjörkskog.

Vid en god och robust dagvattenhantering bör det vara möjligt att undvika en påtaglig skada på riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintresse "fjällvärlden" Programområdet ligger delvis inom riksintresse för fjällvärlden. Området är avskilt med bebyggelse och av E14, riksintresset bedöms ej påverkas negativt.

Natura 2000 Inom programområdet finns inga Natura 2000-områden. Programområdet avvattnas dock mot Åreälven som utgör ett Natura 2000-område. Vid markarbeten är det av stor vikt att sedimenttransporter till Åreälven förhindras. En dagvattenutredning bör tas fram tidigt i samband med upprättande av detaljplaner. Dagvattenutredningen bör visa på strategier för hantering av dagvatten och sediment under byggskedet men även strategier och metoder för hantering av dagvatten när området är färdigexploaterat.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap)

Indalsälven kommer vara recipient för dagvatten från området via avrinning indirekt till älven samt via bäckar och diken i området. Indalsälven omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den berörda sträckan uppnår en måttlig ekologisk status, älven uppnår ej god kemisk status och detta beror till största del på för höga kvicksilvermängder. Orsaken till dessa är i huvudsak historiska utsläpp och nedfall från internationella utsläpp.

Genom att planera för en god dagvattenhantering i de kommande detaljplanerna går det att förhindra sediment och bromsa upp näringsämnen från att nå Indalsälven och på så sätt minska riskerna på påverkan på den ekologiska statusen.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

Delar av programområdet är strandskyddat. Taffelbäcken rinner i områdets västra delar, i samband med upprättande av detaljplaner kan det bli aktuellt att upphäva strandskyddet i delar. Det ska vid de fall där det prövas lämpligt att upphäva strandskyddet lämnas en fri passage. Vid planläggning måste varje planområde inventeras för bäckar som inte finns inmätta och registrerade.

Vattenskyddsområde

De västra delarna av planområdet, del av Stamgårde 2:4, ligger inom sekundärt och tertiärt vattenskyddsområde. Inom dessa områden ska vattenskyddsföreskrifter följas.

Biotopskyddade områden

På fastigheten Stamgårde 4:5 finns en åkerholme och ett odlingsröse, som båda är skyddade enligt Miljöbalken 7 kap 11§. Blir det aktuellt att flytta eller ta bort odlingsröset måste det dokumenteras och dispens ska ansökas om hos länsstyrelsen. Detaljplaneras marken vid Hållgården för bostäder så upphör skyddet för åkerholmen att gälla.

Den allé som ligger norr om bostadshuset vid Hållgården omfattas även den av biotopskydd.

I kommande planarbeten bör det dock strävas efter att behålla odlingsröset och allén för att värna om växt- och djurliv. De kan även utgöra intressanta inslag i ett bostadsområde.

Planens konsekvenser

Miljömässiga konsekvenser

Programförslaget kommer innebära att mängden hårdgjorda ytor i området ökar, detta påverkar möjligheterna att infiltrera dagvatten samt att vägar och bebyggelseområden kan ha en avskärande effekt för växt- och djurlivet i området. I kommande planläggningar måste tillräckliga ytor sparas för att en god och robust dagvattenhantering ska vara möjlig.

Planförslaget innebär även att jordbruksmark tas i anspråk. Den jordbruksmark som föreslås bebyggas består i huvudsak av betesmark, dock finns det ett odlingsröse och en allé i direkt anslutning till betesmarken. Odlingsrösen och alléer utgör viktiga livsmiljöer för växt och djurliv i ett jordbrukslandskap. En exploatering i direkt anslutning till odlingsröset och allén kan påverka dem negativt genom den ökade störning som ett bostadsområde innebär.

Kulturmiljö

De föreslagna exploateringsområdena kommer att innebära en negativ påverkan på kulturmiljön i området då programförslaget innebär att jordbruksmark/betesmark tas i anspråk för bebyggelse. Jordbruksmark/betesmark utgör en viktig del i riksintresset för

kulturmiljö. I programmet föreslås dock att den jordbruksmark som idag brukas aktivt att bevaras för att på så sätt spara vissa kulturmiljöintressanta delar.

Bebyggelse

Vid en full utbyggnad enligt detta program kommer det få en stor påverkan på Undersåker som samhälle. Sedan stora delar av den kommande bebyggelsen ligger i Undersåkers norra delar är det få fastighetsägare som kommer få nya direkta grannar. Stora områden kommer att bebyggas men påverkan kommer till största del endast vara påtaglig inom de nya områdena. Detta på grund av att de nya områdena kommer ligga längre upp på läggdorna och därmed till stor del inte synas eller upplevas från centrala Undersåker.

Genom den kommande exploateringen kommer många nya bostäder tillskapas. Detta kommer generera mer biltrafik i Undersåker vilket kan leda till högre trafikbuller. För att minimera påverkan från persontransporter med bil inom Undersåker föreslås en ny gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom samhället. De nya bostadsområdena föreslås att kopplas på befintligt vägnät på ett sätt som inte leder till ökad genomfartstrafik vid tågstationen och matbutiken.

Sociala konsekvenser

Programförslaget innebär en kraftig förtätning av de norra delarna av Undersåker samhälle. Ett större befolkningsunderlag ger förutsättningar för en effektivare kollektivtrafik och eventuellt på sikt en högre turtäthet. Den föreslagna gång- och cykelvägen bidrar till att boende och särskilt barn kan röra sig genom Undersåker på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelvägen kommer ha särskilt stora positiva konsekvenser för de barn i de västra delarna av samhället då de kan gå eller cykla på ett säkert sätt till Undersåker skola.

En förtätning av Undersåker bidrar till ett större serviceunderlag för lokala företag i samhället och kan bidra till en utveckling av lokal service.

De föreslagna områdena kommer med stor sannolikhet bli attraktiva för barnfamiljer vilket kommer att innebära ett ökat behov på skola och förskolor i området. I samband med upprättandet av nya detaljplaner måste skolans och förskolans lokalbehov utredas och anpassas.

Sammanfattad bedömning av programförslaget

Programförslaget har sin grund i planeringsstrategierna från den kommunövergripande översiktsplanen, antagen 2017.

Förslaget innebär en skada på riksintresset för kulturmiljö genom ianspråktagande av jordbruksmark. Jordbruksmark är även en resurs som är viktig att bevara för framtida generationer. Ianspråktagandet

av jordbruksmarken med den skada det innebär på riksintresset bedöms dock vara acceptabel då förslaget i övrigt stämmer överens med planeringsstrategierna. Ianspråktagandet görs på ett strategiskt sätt för att tillgodose behovet av nya bostäder i attraktiva lägen samtidigt som jordbruksmark i andra delar av kommunen och Åredalen kan bevaras.

Kommande planläggningar måste invänta utredningen över kapaciteten i reningsverket i Undersåker. Detta för att säkerställa att kapacitet finns och undvika breddningar i reningsverket som kan få negativa konsekvenser på vattendrag i området, särskilt Indalsälven/Åreälven som utgör ett Natura 2000-området.

Medverkande tjänstemän

Planprogrammet har upprättats av Tobias Asp och Maria Gyllner på uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret och Tekniska avdelningen på Åre kommun.