

Planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för fritidsbostäder på fastigheten Lillevedalen 1:484

DNR: PLAN.2022.34

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad av planavdelningen, samhällsbyggnadsserviceförvaltningen Åre kommun

Planbesked:	2020-12-10, dnr: PLAN.2020.26
Påbörjad:	2022-09-13
Upprättad:	2025-02-11
Samrådhandling:	2025-03-13
Granskningshandling:	
Laga kraft:	

Inledning

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden eller kommunstyrelsen ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande. Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen. Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande, se illustration nedan.



Figur 1: Bilden visar de olika stegen i planprocessen. Detaljplanen är just nu i samrådsskedet.

Planarbetet startade 2022-09-13 (påskrivet plankostnadsavtal) och detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2026. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via: <https://are.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsbyggnad/detaljplanering-och-planprogram/pagaende-detaljplaner/detaljplan-fritidsbostader-i-storlien>. Frågor kring detaljplaneprocessen besvaras av Åre kommuns planenhet, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.

Synpunkter på samrådshandlingen/granskningshandlingen skickas via e-post till planenheten@are.se eller via post till:

Åre kommun

Planenheten

Box 201

837 22 Järpen

Märk synpunkterna med dnr: **PLAN.2022.34**

Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 8 april 2025.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering
- Fågelinventering
- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Arkeologisk utredning
- Lokaliseringsutredning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Christian Muttoni och Lovisa Gyllenswärd, planarkitekter på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Strategisk samhällsbyggnad på Åre kommun.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för fristående fritidshus i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse, där hänsyn tas till platsens förutsättningar med avseende på landskapsbild, våtmark, naturvärden och särskilda skyddsföreskrifter.

HUVUDDRAG

Detaljplanens huvuddrag handlar om att möjliggöra för ny fritidshusbebyggelse i Lilltevedalen, nära Storlien i Åre kommun. Besöksnäringen är kommunens basnäring och Storlien är ett av de vanligare besöksmålen tillsammans med Åredalen och Bydalen, där satsningar gjorts på utveckling med koppling till turistnäringen bland annat genom utbyggnad av infrastruktur och områden avsedda för turistiska bostäder. Storlien karaktäriseras också av den omfattande gränshandeln och många norska turister. I området kring Storlien/Storvallen har stora satsningar gjorts på utbyggnad av kommunal infrastruktur i form av vatten och avlopp.

Tillkommande bebyggelse inom området ska anpassas till den omgivande miljön och landskapsbilden. Hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse, vilket speglas byggnadsvolymernas utformning och materialval.

Planområdet som delvis utgörs av myrmark, avser inrymma ny bebyggelse främst i form av fristående fritidshus. Bebyggelsen lokaliseras i huvudsak till vegetationsbeksädda holmar i myrmaken. Området är beläget i nära anslutning till redan befintliga fritidshusområden samt intill vattenskyddsområde. Vid exploatering av området ska särskild hänsyn tas till områdets geohydrologiska förutsättningar. En bro alternativt halvtrumma ska byggas över den bäck som sträcker sig över fastigheten för att minimera påverkan på bäckens naturliga vattenflöde.

Inom området förekommer många skyddade naturarter och höga naturvärden. Genom att planlägga en betydande del av området som naturmark tas hänsyn till många av dessa naturvärden. Den bäck som rinner genom planområdet är av stor betydelse för områdets naturvärden.

Planförslaget har utformats för att begränsa intrång i vattenskyddsområdets sekundära skyddszon så långt som möjligt, detta för att minimera risken för påverkan av grundvattnet och säkerställa att vattenkvaliteten inte äventyras.

Vid utformning av planförslaget har målsättningen varit att möjliggöra för bevarandet av den skoterled som löper genom området, vilken anses vara av stor vikt för rekreation, det rörliga friluftslivet och besöksnäringen i området.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

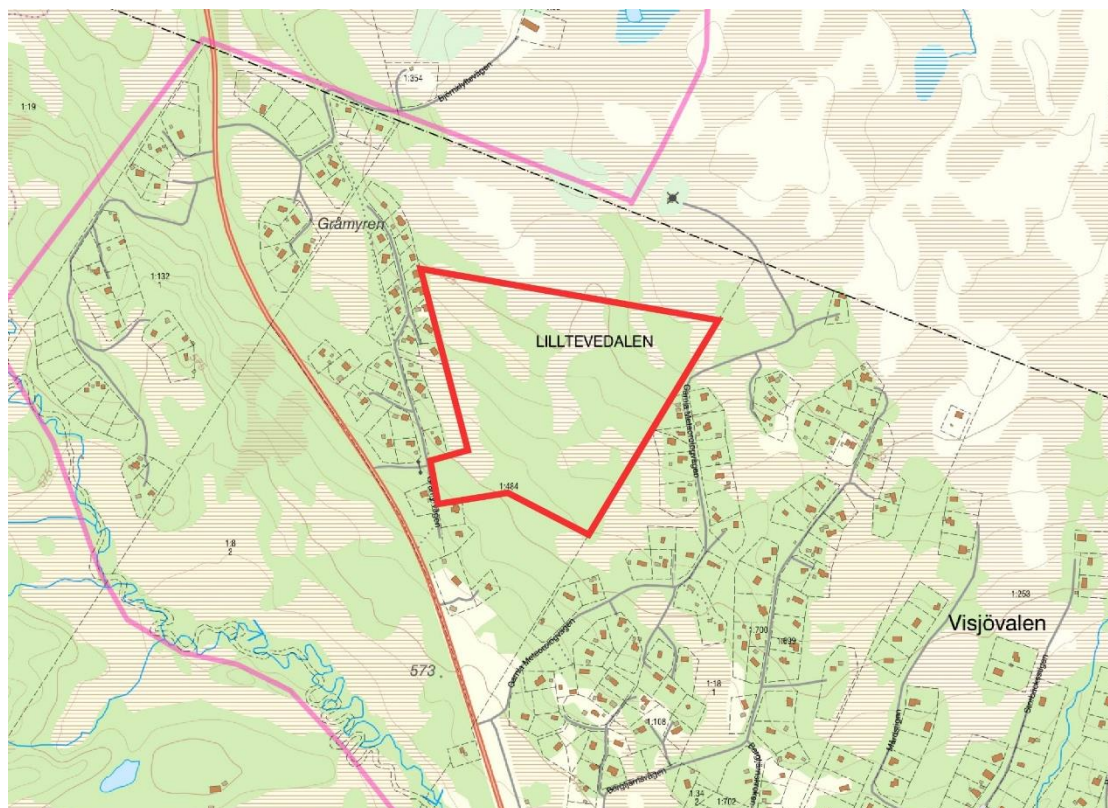
Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglov är:

- Geoteknik
- Grundläggning, källare
- Utformning tak

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING



Planområdet omfattar kvartersmark för bostadsändamål med möjlighet att tillskapa 35 fastigheter för fritidshusbebyggelse samt ett område avsett för tekniska anläggningar såsom transformatorstation samt utrymme för gemensam avfallsstation i form av sophus. Därutöver inrymmer planförslaget allmän platsmark i form av gatumark, yta för besöksparkering samt naturmark. Området är lokaliserat cirka 2,6 kilometer sydost om järnvägsstationen i Storlien.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger inom fastigheten Lilltevedalen 1:484, som är i privat ägo och ägs av en fysisk person. Hela fastigheten mäter till ytan drygt 33 hektar, den del som utgör planområdet mäter till ytan cirka 13 hektar.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns inte någon befintlig bebyggelse. Planområdet angränsar dock till andra områden som redan är planlagda och bebyggda.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och som ska vara tillgänglig för allmänheten. Inom planområdet förekommer mark avsedd för lokalgata, området mäter till ytan cirka 1,4 hektar och redovisas med beteckning "GATA" och grå färg i plankartan. Inom gatumarken ska anläggande av lokalgata och ytor för omhändertagande av gatumarkens dagvatten rymmas. En mindre del av

området, 435 kvadratmeter, planläggs för parkeringsändamål och redovisas med beteckning "P-PLATS". Parkeringen avser tillgodose behovet av extra parkeringsyta för besökare av området. En stor del av områdets yta utgör allmän plats "NATUR", naturmarken inom området består i huvudsak av våtmark. Naturmarkens utbredning mäter till ytan cirka 7,5 hektar, inom naturmarken ska dagvatten fördröjas och renas. Naturmarken syftar även till att bevara de delar av planområdet som har naturvärden av hög klass, att skärma av mot befintlig bebyggelse, skapa en buffertzoon intill bäcken och lämna en fri passage närmast intill bäckfåran samt möjlighet till bevarande av skoterleden som sträcker sig över fastigheten.

Användning	Yta i kvadratmeter	Procentuell andel av planområde
Gata	14 224,6	11
Natur	75 091	59
P-plats	434,9	0,34
Allmän plats	89 750,5	71

Tabell 1: fördelning av allmän plats inom planområdet.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda (PBL 4 kap §7). Inom Åre kommun är i stort sett all allmän plats enskild, detta gäller även i kommunens tätorter. Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges att huvudmannaskapet redan är enskilt i gällande detaljplaner och att huvudmannaskapet historiskt i omgivningen och även i hela kommunen varit enskilt.

KVARTERSMARK

Kvartersmarken inom området upptar en total yta om cirka 3,7 hektar och syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, främst för fritidshus. Användningen redovisas på plankartan med gul färg och betecknas med B, inom användningen ingår också bostadskomplement. Ett område med yta om 355 kvadratmeter är avsett för tekniska anläggningar, området redovisas med beteckning E och blågrå färg. Användningen tillämpas för områden avsedda för tekniska ändamål som exempelvis transformatorstation för elförsörjning och sophus för avfallshantering. Kvartersmarken är i huvudsak lokaliserad till torrare, vegetationstäckta holmar inom området som i övrigt till stor del utgörs av myrmark.

Användning	Yta i kvadratmeter	Procentuell andel av planområde
Bostäder	14 224,6	29
Tekniska anläggningar	75 091	0,28
Kvartersmark	37 416,2	29

Tabell 2: fördelning av kvartersmark inom planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERINGAR AV ALLMÄN PLATSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

GATA – Gata

Motiv: Lokalgatan säkerställer åtkomsten av kvartersmark inom planområdet samt att anslutning till området sker på den mark som är bäst lämpad för ändamålet. (2 kap. 5 § PBL)

NATUR – Natur

Motiv: Naturmarken säkerställer ytor som kan användas för rekreationsändamål, att buffertzoon bevaras intill bäck som rinner genom området samt att bevara våtmarksområden för ekosystemtjänster, såsom

omhändertagande av dagvatten. Delar av naturmarksområdena har en avskärmande effekt i förhållande till intilliggande befintlig bebyggelse. (2 kap. 3 § PBL)

Inom naturmarksområdena har flertalet skyddade växtarter noterats och delar av naturmarken är belägen inom vattenskyddsområde. Dessa orsaker utgör i sig inte skäl till att marken planläggs med natur, då växter och vattenskyddsområden regleras och skyddas genom annan lagstiftning. Det anses dock vara lämpligt att naturmarken sammanfaller med sådana områden.

P-PLATS – Parkering

Motiv: Syftar till att komplettera parkeringsbehovet för fritidsbostäderna inom området samt tillgängliggörande av skoterled. (2 kap. 6 § PBL)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Utformning av allmän plats

bro₁ – Bro eller halvtrumma med minst 1 meters radie

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en bro alternativt halvtrumma ordnas över bäcken, detta för att minimera påverkan på bäckens naturliga vattenflöde samt minska risk för dämning och översvämning vid höga flöden.

fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 17 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₂ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 46 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₃ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 76 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₄ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 36 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₅ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 56 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₆ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 33 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

fördröjning₇ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med volym av 11 m³

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderlig fördröjning och rening av dagvatten kan uppnås inom detaljplaneområdet.

REGLERING AV KVARTERSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

B – Bostäder

Motiv: Kvartersmark för bostäder syftar till att säkerställa markens lämplighet för bebyggande. (2 kap. 5-6 §§ PBL)

E – Tekniska anläggningar

Motiv: Kvartersmark som syftar till att säkerställa tillräcklig yta för tekniska anläggningar som tillgodoser gemensamma behov av exempelvis elförsörjning och avfallshantering. (2 kap. 5-6 §§ PBL)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5).

Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickad mark – Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa att byggnader placeras på ett sådant vis att framkomligheten i området inte begränsas, att ett visst avstånd hålls till allmänna ytor samt befintlig bebyggelse och anläggningar.

Fastighetsstorlek

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Motiv: Reglering av minsta fastighetsstorlek syftar till att säkerställa att fastighetsytan är tillräcklig för att inrymma bebyggelsen som tillåts inom respektive fastighet samt att bebyggelsestrukturen förhåller sig på ett lämpligt vis till landskapsbild och intilliggande bebyggelseområden.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd är 7,5 meter.

Motiv: Syftar till att skapa en god bebyggelsemiljö och begränsa påverkan på landskapsbilden.

Takvinkel

α_1 – Minsta takvinkel för byggnader är 15 grader.

Motiv: Reglering av minsta takvinkel syftar till att skapa en god bebyggelsemiljö och begränsa byggnadsvolymnernas påverkan på landskapsbilden samt områdets närmiljö.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark inom 100 meter från bäck.

Motiv: Strandskyddsområdet bedöms ha begränsade värden med avseende på den allemansrättsliga tillgången till området och goda livsvillkor för djur- och växtlivet kan bevaras inom naturmarken där strandskyddet fortsatt gäller. Det strandskyddade området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § MB)

Utformning

f_1 – Tak ska vara av plåt, papp, tegel- eller betongpannor.

Motiv: Syftet är att bidra till säkerställande av god vattenkvalitet i området och inom dess närhet, samt att möjliggöra för en variation av byggnadernas gestaltning.

Utförande

b_1 – Källare får inte finnas.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att minska risk för skador på byggnader till följd av höga grundvattennivåer samt minska risken för negativ påverkan av grundvatten inom området.

b_2 – Fasadmateriäl ska vara trä.

Motiv: Syftar till att anpassa bebyggelsens gestaltning till landskapsbild och omgivande miljö.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en god bebyggd miljö samt att byggnaderna rymms inom respektive fastighet.

Genomförandefrågor

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14-15 §§ plan- och bygglagen, PBL. I den aktuella planen ska huvudmannaskapet för allmän plats vara enskilt.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Hela planområdet ligger idag inom samma fastighet, Lilltevedalen 1:484, i samband med genomförande av detaljplanen ska fastighetsreglering ske för att skapa nya fastigheter för bostadsändamål samt för gemensamhetsanläggningar. Planförslaget möjliggör för bildande av 35 nya tomter för fritidshusändamål.

RÄTTIGHETER

Planområdet genomkorsas av två ledningsrätter, Lr 2321-2019/ och Lr 2321-04/10, för markförlagda ledningar. Ledningsrätterna är belägna i planområdets västra del och i huvudsak inom allmän plats natur. Ledningsrätterna korsar gatan på ett ställe och sammanfaller där med allmän plats gata. I planområdets östligaste del finns ett servitut, SV 2321IM-12/1795.1, för en luftburen ledning. Ledningens placering förhåller sig ovanför allmän plats natur.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Exploatören ansvarar för kostnader kopplade till utbyggnad av elnät, arbetet ska samrådats med nätägaren.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gator och allmän parkering samt att samfällighetsförening bildas. Samfälligheten svarar för drift och underhåll av dessa gemensamma anläggningar.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ansvarar för projektering och utbyggnad av ledningsnät med nödvändiga tekniska anordningar för vatten och avloppsförsörjning inom planområdet. En mer detaljerad projektering av hur vatten och avlopp avses att byggas ut på platsen ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Inför genomförandet ansvarar exploatören för att ta fram systemhandlingar för utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten, i enlighet med anvisning från Åre kommuns tekniska avdelning.

Exploatören ansvarar för att iordningställa anläggningar för omhändertagande av dagvatten. Områdets dagvatten ska renas och fördröjas på anvisade platser inom planens naturmarksområden.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar planarbetet och ansvarar för att planen genomförs, för kommande drift och underhåll svarar den samfällighetsföreningen som avses bildas.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatören ansvarar för att bildandet av nödvändiga gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar kommer till stånd.

Andelstalen i vägsamfälligheten för Gråmyrvägen GA:26 bör omfördelas i samband med bildandet av nya gemensamhetsanläggningar, då tillfart till det nya planområdet kommer att ske via Gråmyrvägen.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Den enskilda huvudmannen ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Det finns två alternativ för drift av VA-anläggningar inom planområdet. Vilket alternativ som blir aktuellt för denna detaljplan är under utredning och kommer att klargöras inför senare skeden i detaljplaneprocessen.

I scenariot då det kommunala verksamhetsområdet utökas för att inkludera planområdet, överlämnas den färdigställda anläggningen till kommunen som då tar över ansvaret för drift och underhåll. Den kommunala VA-huvudmannen ansvarar för att nödvändiga förbindelsepunkter ordnas så att planområdet kan anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

I scenariot då en gemensamhetsanläggning bildas, ansluts ledningarna till det kommunala VA-nätet via en anslutningspunkt som tekniska avdelningen anvisar. Ansvarsfördelningen förtydligas i ett särskilt VA-avtal som ska ingås mellan exploatören och den kommunala VA-huvudmannen. Gemensamhetsanläggningen får en anslutningspunkt i stället för att varje fastighet får en varsin anslutningspunkt. Gemensamhetsanläggningen sköter drift och underhåll av anläggningen.

Inom respektive fastighet ansvarar fastighetsägaren för vatten och avloppsledningar.

GATUKOSTNADER

Exploatören bekostar utbyggnad av gatunät inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska träffas mellan exploatören och kommunen i samband med att detaljplanen antas.

TIDPLAN

Samrådsbeslut: 2025-03-13 §34

Samråd: Q1 2025

Granskning: Q4 2025

Antagande: Q1 2026

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

VATTENVERKSAMHET

Byggnation av den bro som föreslås över bäcken inom planområdet krävs att en anmälan om vattenverksamhet lämnas in till och beslutas av länsstyrelsen. Detsamma gäller i ett fall där trummor läggs ned för att bibehålla bäckens vattenföring.

DISPENS FÖR FRIDLYSTA ARTER

Då det vid genomförandet av naturvärdesinventering av området konstaterats att fridlysta arter förekommer på några platser inom planområdet behöver dispens från artskyddsförordningen medges för att planen ska vara genomförbar. Detta gäller för områden där marken föreslås tas i anspråk i form av kvartersmark eller gatumark, dispensen söks hos länsstyrelsen.

DISPENS FÖR ÅTGÄRDER INOM VATTENSKYDD SOMRÅDE

Schaktning eller grävningsarbeten inom vattenskyddsområdet får enligt skyddsföreskrifterna inte genomföras till en nivå lägre än två meter över högsta naturliga grundvattennivå eller berggrund. Om sådana åtgärder blir nödvändiga att vidta i samband med anläggande av gata inom planområdet behöver särskild dispens från skyddsföreskrifterna sökas hos länsstyrelsen.

UPPLYSNINGAR

För anläggande av parkering och väg inom området föreslås i enlighet med ett av alternativen som beskrivs i geotekniskt PM (Sweco, 2024-02-28), att anlägga en flytande vägkonstruktion på torven. Utförandet sker då genom att geotextil placeras närmast torvlagret, följt av dubbla lager geonät med fyllning emellan. Genom en sådan uppbyggnad fördelas lasten jämnt över torven och jordens stabilitet förstärks.

Grundläggningsmetoden kommer att kräva att väg och parkering efterjusteras med jämna mellanrum under flera år framöver då stora sättningar förväntas uppstå. Kompletterande beräkningar av stabiliteten behöver genomföras i ett senare skede för att säkerställa genomförbarheten av vägarna inom området.

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Lista upp vilka kommunala planeringsdokument som används vid framtagandet av detaljplanen:

- Kommuntäckande översiktsplan (2017)
- Detaljplan för nya bostäder Storvallen, akt. Nr. 2321-P19/12, antagen 1991-09-11
- Byggnadsplan för sportstugebebyggelse på Lillevedalen 1:18, Storvallen, akt. Nr. 23-ÅRE-1939, antagen 1962-09-24
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har följande utredningar genomförts.

- Arkeologisk utredning (Jamtli, 2023-06-30)
- Dagvattenutredning (Arctan AB, 2024-12-20)
- Fågelinventering (Naturföretaget, 2024-01-24)
- Geoteknisk undersökning (Sweco, 2024-02-16)
- Lokaliseringsutredning (Åre kommun, 2025-02-11)
- Naturvärdesinventering (Naturföretaget, 2024-01-24)
- Trafikutredning (Sigma Civil AB, 2024-03-27)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (Åre kommun, 2025-02-11)

Planeringsförutsättningar

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISIONSBERÄTTELSE - VISION 2050

Åre kommuns vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla i storslagen fjällmiljö" pekar tillsammans med visionsberättelsen ut riktningen för kommunens mål, styrning, ledning och verksamheternas arbete.

Visionsberättelsen består av åtta punkter som syftar till att tydliggöra visionen och baseras på medborgarnas önskemål om en långsiktig utveckling fram till år 2050.

1. Delaktighet
Åre kommun ska göra det möjligt för medborgare att vara delaktiga i och kunna påverka beslut som har betydelse för kommunens utveckling.
2. Jämlikhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för att utjämna ojämlika förutsättningar i bygderna samt identifiera bygdernas möjligheter och stärka dem.
3. Mångfald
Åre kommun ska aktivt arbeta för mångfald bland invånare, inom näringslivet, kulturen och bland fritidsaktiviteter.
4. Hållbarhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för hållbar utveckling av miljön, ekonomin och den sociala hållbarheten.
5. Framförhållning
Tillgången av kommunal service i Åre kommun ska gå i takt med tillväxt och inflyttning.
6. Ansvar och riktning
Åre kommun ska ta ansvar, modiga beslut och visa tydlig riktning.
7. Värna och vårda naturen
Åre kommun ska värna och vårda den storslagna naturen. Utveckling behöver ske hållbart. Det ska finnas möjlighet för alla att vistas i naturen.
8. Utveckla med eftertanke
Åre kommun ska utvecklas med eftertanke. Vid nybyggnationer ska kommunen beakta en estetiskt tilltalande utformning, värna kulturmiljöer och ta hänsyn till naturen.

ÖVERSIKTSPLANER

Kommuntäckande översiktsplan (2017)

Planeringsstrategier

I Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017, finns sex övergripande planeringsstrategier som ligger till grund för ställningstaganden kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper.

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

Se utvecklingsmöjligheterna i regionen: Åre kommun har förutsättningar för att skapa arbetsmarknads- och tillväxtregioner både mot Östersund och Trondheim. Genom att skapa en gemensam regional syn på hur kollektivtrafik och infrastruktur ska utvecklas kan vi skapa en god inomregional tillgänglighet. Regionens olika orter ska komplettera varandra – inte konkurrera.

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

Bygga robust: För att undvika naturolyckor och stora framtida kostnader behöver vi satsa på att redan idag skapa robusta samhällsstrukturer. Robusta samhällsstrukturer skapas genom att vi planerar med framförhållning och tar hänsyn till prognoser om framtida förhållanden. Riskbedömningar och åtgärder ska göras med en helhetssyn - enskilda projekt måste sättas in i en helhet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska integreras i planering och byggande. Vid hantering av dagvatten ska naturnära och lokala lösningar väljas.

Se landskapets potential: Genom ett ökat fokus på att anpassa exploateringar och åtgärder till landskapet kan vi synliggöra, nyttja och utveckla landskapet samtidigt som vi bevarar viktiga värden. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

DETALJPLANER

Planområdet är inte detaljplanerat sedan tidigare, däremot angränsar området till två andra områden som är detaljplanerade. Det ena området är beläget till väster om aktuellt planområde och det andra till öster. Den förstnämnda Detaljplan för nya bostäder Storvallen, med akt. Nr. 2321-P19/12 antogs 1991-09-11 och den senare Byggnadsplan för sportstugebebyggelse på Lilltevedalen 1:18, Storvallen, med akt. Nr. 23-ÅRE-1939 antogs 1962-09-24.

Inom planområdet till väster ryms upp till 33 tomter avsedda för friliggande fritidshus. Inom planområdet förekommer två olika bestämmelser för kvartersmark "B1" och "B2", inom B1 varierar tomtstorlekarna från 1370 till 1600 kvadratmeter och inom B2 från 760 till 800 kvadratmeter. Inom de större tomterna tillåts byggnadsarea upp till 200 kvadratmeter och inom de mindre tomterna regleras största byggnadsarea till 150 kvadratmeter. Byggnader får uppföras i en våning med byggnadshöjd upp till 4,5 meter och takets lutning tillåts variera mellan 15–30 grader, i vissa fall får även suterrängvåning ordnas. Fasadbeklädnad ska i huvudsak utgöras av trä och färgsättas med kulör av traditionell typ, faluröd, mörkbrun lasyr, grå järnvitriol eller liknande.

Inom planområdet till öster finns i dagsläget omkring 110 avstyckade tomter avsedda för fritidshusbebyggelse. Många av tomterna inom detta område har en yta om cirka 1500 kvadratmeter. Tomtplats får bebyggas med högst en huvudbyggnad om 100 kvadratmeter och en komplementbyggnad om

40 kvadratmeter. Byggnader får inrymma en våning och ha en byggnadshöjd upp till 3,5 meter. Inom detta område finns gemensamma ytor för parkering och vägarna är enligt planen inte primärt avsedda som körvägar utan syftar till att skapa en struktur för gång- och eventuell övrig trafik och då främst visa hänsyn till naturmarken. Gatorna inom området används i dagsläget även för biltrafik men vid den tidpunkt när planen antogs var bilanvändandet inte lika omfattande som det är idag.

Båda planerna inrymmer allmän plats i form av naturmark och lokalgator samt kvartersmark avsedd för fritidshusbebyggelse i mindre skala. I båda områdena utgör stora delar av naturmarken också myrmark, kvartersmarken har därför förlagts till de delar av områdena som är något torrare med mer vegetation.

KOMMUNALA BESLUT

Områdesbestämmelser

År 1984 fastställdes en områdesplan som berörde det aktuella området, områdesplanen är inte längre gällande då den ersatts av nu gällande översiktsplan. I områdesplanen betecknas området Bf3 och det avses användas för fritidshusbebyggelse. Vid den tidpunkt då områdesplanen fastställdes fanns sex befintliga fastigheter inom området, varav tre var bebyggda. Av planen framgår att den största exploateringen som området bedöms klara av omfattar omkring ett 40-tal fritidshus samt att områdets rekreativvärden är begränsade.

Planbesked

Beslut om planbesked avseende fastigheten Lilltevedalen 1:484 fattades 2020-12-10, SBN §208. Av ansökan om planbesked framgår att ambitionen var att anlägga omkring 25 fastigheter för fritidsboende samt att tanken var att tomterna ska vara minst 1000 kvadratmeter.

RIKSINTRESSEN

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna – Helags, enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset sträcker sig över stora arealer, främst kopplat till fjällvärden och de sjöar och vattendrag som finns där som ger bra förutsättningar för friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Väg E14 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 6 § MB. Vägens sträckning är belägen utanför planområdet.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

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

SKYDDADE VATTENDRAG

Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse med avseende på skyddade vattendrag 4 kap. 6 § MB. Inom riksintresseområdet får inte vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras.

NATURA 2000

En del av planområdet ligger inom strandskyddat område för ett mindre ej namngivet vattendrag vars recipient är Tävlan följt av Enan, som mynnar i Ånnsjön, vilken ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Vattnet från Enan når senare Åreälven och är ett av älvens biflöden som omfattas av bevarandeplan för Natura 2000-område (SE0720286). Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Jord- och skogsbruksmark är av nationell betydelse.

SKOGSBRUK

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk. Mindre delar av planområdet utgörs av produktiv skogsmark samt av improduktiv skogsmark enligt naturvårdsverkets naturtypskartering.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Mark- och vattenområden som har betydelse för exempelvis vattenbruk skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens bedrivande. Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för exempelvis vattenförsörjning skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar. En mindre del av planområdet är lokaliserat inom sekundär zon för vattenskyddsområde och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

SMHI har genomfört en studie *Emissionsinventering och spridningsmodellering av B(a)P från småskalig vedeldning i Jämtlands län, Rapport Nr. 2022-24*. Studien omfattar bland annat luftkvalitetsmodellering för Järpen i Åre kommun. Av resultatet kan utläsas att de högsta emissionerna återfinns i Järpen, där det finns flest icke miljögodkända vedpannor. Förutom två mindre områden i centrala Järpen ligger övriga delar av undersökningsområdet under miljökvalitetsmålet för Frisk luft (0,1 ng m⁻³).

I det aktuella områdets närhet finns främst befintlig fritidshusbebyggelse, tomterna är relativt stora och bebyggda med mindre friliggande hus. Bebyggelsens täthet är betydligt glesare än i en stadsmiljö och husen nyttjas inte var dag, det finns därför inte skäl att anta att miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.

VATTEN

Vattenkvaliteten i områdets recipienter för ytvatten/dagvatten, Tävlan och Enan, bedöms vara god respektive hög ekologisk status. Kemisk status uppnår ej god, vilket gäller för alla ytvattenförekomster i Sverige till följd av för höga halter av kvicksilver, kvicksilverföreningar och difenyleter. Grundvattenförekomsten i Storlien bedöms ha god kemisk status och kvantitativ status.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag och regleras i miljöbalkens 7:e kapitel. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (4 kap. 17 § PBL).

Genom planområdet rinner en smal ej namngiven bäck, med lågt vattenflöde, bäcken finns inte med på lantmäteriets karta men går att tyda av terrängskuggningskartan och den finns inritad i grundkartan för området.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Hela planområdet är beläget inom nederbördsområde för Storvallens vattenskyddsområde. Beslut om bildande av vattenskyddsområdet fattades av Länsstyrelsen i Jämtlands län 2008-12-17. En mindre del av planområdet, cirka 0,73 hektar, ligger inom vattenskyddsområdets sekundära zon.

NATUR

Mark och vegetation

Inom planområdet finns både öppen våtmark och skogsmark, där våtmarken utgör en del i ett större alpint myrkomplex. Mindre delar av området kategoriseras som låg fjällskog och andra delar som produktiv eller improduktiv skogsmark enligt naturvårdsverkets uppgifter. Området har små inslag av tallskog och något mer triviallövskog, myrmark och övrig öppen mark med vegetation. Marken inom området sluttar generellt i riktning mot sydväst, med genomsnittlig lutning om 8 procent (ca 4,6 grader).



Figur 2: Inom planområdet finns både öppen våtmark och skogsmark.

Naturvärden

Inom planområdet har två naturvärdesobjekt identifierats, ett av dessa kategoriseras som klass 2 och det andra som klass 3. Naturvärdesobjekt som hör till klass 2 hyser högt naturvärde och omfattar områden som är av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Områden med högt naturvärde bör därför generellt undantas från exploatering. Klass 3 omfattar områden med påtagligt naturvärde. Sådana områden behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men de bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av sådana områden bibehålls eller blir större samt att deras biologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

Områdets högsta naturvärden bedöms finnas i aapamyren, denna del av området bedöms utgöra klass 2. Där finns värdefulla biotopkvaliteter som gränzoner, naturlig hydrologi och en bäck som gynnar biologisk mångfald. Skogen i planområdet utgörs av trädklädda myrholmar som bildar en mosaik i den öppna våtmarken, holmarna hör till naturvärdesklass 3.

Vid genomförd naturvärdesinventering identifierades sex kärlväxtarter och en groddjursart som omfattas av artskydd. Den sammantagna bedömningen är att samtliga arters bevarandestatus inte riskerar att påverkas negativt av en exploatering, varken lokalt, regionalt eller nationellt. Dock bör särskild hänsyn tas till de

trädklädda myrholmarna i planområdets centrala del samt till bäcken och dess naturliga hydrologi som är en viktig del av aapamyrkomplexet.

Fågelinventering

Inom fastigheten Lilltevedalen 1:484 har 24 olika fågelarter identifierats, varav en art finns upptagen i bilaga 1 i EU:s fågeldirektiv. Fem av de identifierade arterna är nära hotade (NT) och två av arterna är starkt hotade (EN) enligt 2020 års rödlista. Artrikedomen och populationstätheten av fåglar inom det inventerade området har visat sig vara på samma nivå som i omgivande områden med liknande habitat. Resultatet från fågelinventeringen bedöms överensstämma med vad som förväntats för den aktuella regionen, samtliga observerade fågelarter är vanligt förekommande i liknande habitat i regionen. Beträffande de rödlistade fågelarterna beror deras tillbakagång i samtliga fall på faktorer som inte är relaterade till exploatering eller habitatsförstörelse. Exploatering enligt planförslaget bedöms därav inte strida mot bestämmelserna i artskyddsförordningen avseende fåglar.

Vatten

Genom planområdet i riktning mot sydväst rinner en ej namngiven bäck nedåt, bäckfårans bredd är under två meter och vattenflödet är lågt. Bäckens har sin början i en blöt myrmark strax norr om planområdet och sträcker sig över fastigheten Lilltevedalen 1:484, söder om planområdet tangerar bäcken fastighetsgränsen mellan Lilltevedalen 1:115 och 1:251, för att sedan ledas vidare genom trumma under E14. På västra sidan om E14 rinner bäcken ut i ytterligare en våtmark innan vattnet når Tävlan.



Figur 3: En ej namngiven bäck rinner genom planområdet i riktning mot sydväst.

Marken inom planområdet består till stor del av våtmark och grundvattenytans läge varierar dels lokalt inom området och med årstiderna. De högsta uppmätta grundvattennivåerna inom området varierar mellan 0,1 och 0,27 meter och de lägsta mellan 0,21 och 0,85 meter. Området är beläget ovan grundvattenförekomst Storlien (WA92877741) som i dagsläget har god kemisk och kvantitativ status.

Ekosystemtjänster

Området består till stora delar av myrmark, våtmarker är generellt viktiga för bevarandet av biologisk mångfald. Våtmarker som bildar torv är också viktiga för klimatet, då de binder kol. Våtmarkernas förmåga att hålla vatten bidrar till en tröghet i naturens egna dagvattensystem och fungerar som fördröjning, vilket minskar risken för översvämningar i våtmarkens närområde. Våtmarken bidrar till robusthet och utgör en resurs under torra perioder, dessutom har den en god reningsförmåga.

DAGVATTEN

Med dagvatten menas tillfälliga flöden av ytligt vatten som uppträder i form av exempelvis regn, snösmältning eller tillfälligt framträngande grundvatten. Dagvattnets sammansättning och flöden är beroende av platsens förutsättningar, bland annat i form av topografi men även vad marken används till och andel hårdgjorda ytor.

Planområdet är lokaliserat cirka 200 meter norr om och uppströms i förhållande till recipienterna, Tävlan som senare rinner ut i Enan. Området består i dagsläget av orörd naturmark, främst myrmark och sluttar nedåt mot sydväst. Avvattningen av området sker i huvudsak i sydvästlig riktning med ett generellt avrinningsmönster som är finfördelat. Planområdet berör två huvudsakliga delavrinningsområden, i det västra delområdet som omfattar den största delen av planområdet utgör bäcken huvudrinnväg.

Väg E14 beskrivs i dagvattenutredningen som en barriär mot recipienterna Tävlan följt av Enan, vatten från planområdet leds genom trummor under E14 innan det når Tävlan. Nedströms planområdets huvudsläpppunkter finns två trummgenomföringar i vägkonstruktionen, om någon av dessa trummor skulle bli överbelastade eller sätta igen antas vattnet rinna söder ut i vägdiket utmed E14 för att senare nå Tävlan. Stora delar av planområdet utgörs av myrmark vilket sannolikt innebär att markens infiltrationsförmåga inom planområdet är begränsad.

I dagvattenutredningen har olika scenarion av beräknade flöden för efterlägen studerats. De scenarier som studerats i efterläget är maximala byggnadsareor med traditionella tak på 210 kvm och 300 kvm samt maximala byggnadsareor med gröna tak på 210 kvm och 300 kvm. Det kan konstateras att scenarierna med gröna tak minskar flödena i efterläget och fördröjningsbehovet, men att de ger en ökad föroreningstransport framför allt av fosfor. Gröna tak har många fördelar såsom fördröjning, estetiska värden och kan i vissa fall ge en ökad biologisk mångfald. Den förväntade föroreningstransporten av framför allt näringsämnen vid gröna tak beror av att i den rekommenderade skötseln av gröna tak ingår en årlig gödslingsprocess vilket påverkar den förväntade föroreningstransporten. Utifrån ett dagvatten- och recipientperspektiv går det av dagvattenutredningen att konstatera att gröna tak rekommenderas att väljas bort, trots de goda egenskaperna gällande estetik och fördröjning. I detta fall bör recipienten utgöra den styrande faktorn och risken för transport av näringsämnen ska minimeras.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Genom planområdet, nära intill bäcken som rinner över området, sträcker sig en skoterled. Skoterleden antas vara välanvänd under högsäsongens fina dagar, en hårt trafikerad skoterled kan generera störande buller för de boende intill leden. Enligt uppgifter från skoterklubben VÅSEK, har inte några mätningar av trafikflödet på den aktuella sträckan genomförts, dock antas antalet passerande skotrar vissa dagar kunna vara uppemot några hundra. I dagsläget är hastighetsbegränsningen på sträckan 70 km/h.

Skoterleden är en källa till störande buller under årets vintermånader men den bör även betraktas som en tillgång för de boende i området. Skoterleden förväntas i huvudsak nyttjas under dagtid och tiden för när bullernivåerna kan vara höga är begränsad.

För att kunna bevara skoterledens sträckning eller en liknande sträckning genom området, kommer det att vara en förutsättning att hastigheten sänks. Dels för att skapa en trygg och säker boendemiljö i området samt för att en hastighetssänkning bidrar till att minska risken för störande buller.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Risken för översvämning bedöms vara liten med hänsyn tagen till terrängens lutning, de kritiska punkter som identifierats är trummgenomföringar som löper under E14. Vid igensättning av en sådan trumma finns i dagsläget risk att vägen översvämmas.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

I det obebyggda området bedöms stabiliteten vara god enligt genomförd geoteknisk utredning. Lutningen inom planområdet är relativt låg och jorden består av friktionsjord vilket leder till att risken för stabilitetsproblem är liten. Vid projektering av bebyggelse inom området är det viktigt att kontakt tas med geotekniker för en mer detaljerad bedömning av stabiliteten. I resultatet av den geotekniska utredningen beskrivs att all grundläggning eller fyllning på torv medför risk för stabilitetsproblem.

FÖRORENAD MARK

Det finns inte några skäl att anta att marken inom området skulle vara förorenad, eftersom marken i dagsläget är oexploaterad naturmark. Några visuella tecken på markföroreningar har inte setts till i samband med genomförda geotekniska undersökningar.

DJURHÅLLNING

Djurhållning förekommer inte i området eller dess närhet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geoteknisk utredning av området har genomförts och undersökningarna har dokumenterats och sammanställts i en markteknisk undersökningsrapport med datering 2024-02-16.

I PM Geoteknik 2024-02-16 redovisas resultatet av de genomförda undersökningarna, där beskrivs att den naturliga jordprofilen generellt sett består av ett organiskt ytskikt som underlagras av sandig silt, alternativt siltig sand med en mäktighet på mellan 0,4 och 1,1 meter. Under detta lager följer ett lager av morän som enligt utförda laboratorieanalyser klassats som sandig siltig morän och siltig sandmorän.

Det organiska ytskiktet består främst av torv med en mäktighet om 0,2 till 1,7 meter. I flera undersökningspunkter återfanns i stället mulljord med en mäktighet om 0,1 till 0,2 meter. Berg påträffades på djup mellan 1,1 och 2,5 meter under markytan.

Grundläggning bedöms av geoteknikerna kunna ske ytligt med platta på mark, plintar eller grundsulor på packad fyllning ovan naturligt förekommande jord med medelhög till mycket hög relativ fasthet. Detta förutsätter dock att torv och mindre bärkraftig jord skiftas ut ner till silt/sand eller morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet innan grundläggning sker. Beroende på vart byggnaderna placeras bedöms utskiftningsdjupet variera mellan 0,4 och 2,8 meter. Dimensionering av grundläggningselement ska göras i projekteringskedet.

Jordlagren utgörs i huvudsak av måttligt till mycket tjällyftande jordar. Grundläggning ska utföras frostskyddat alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får inte ske på tjälad jord eller fyllning.

Byggnader placeras lämpligast i områden utan torv och där grundvattenytans läge ligger under markytan. De höga grundvattennivåerna inom området leder till avrådan från grundläggning med källare.

För parkering och gator inom området finns två alternativ till grundläggning. Där det ena är att skifta ut torv mot en packad fyllning. Stora utskiftningsdjup bedöms då kunna bli aktuella och risk för påverkan av grundvattenflödet. Det andra alternativet anses vara att anlägga en så kallad flytande konstruktion ovanpå torven. En sådan konstruktion utförs med geotextil närmast torven, följt av geonät i dubbla lager med fyllning emellan. På så vis fördelas lasten jämnt över torven och jordens stabilitet förstärks. En sådan grundläggningsmetod leder till behov av efterjustering med jämna mellanrum under flera års tid, då stora sättningar förväntas uppstå. Metoden kräver också kompletterande stabilitetsundersökningar när

parkeringsytor och gatunivå har fastställts. Rekommendationen är att tillämpa flytande konstruktion och att mer detaljerade undersökningar genomförs.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med genomförandet av den geotekniska undersökningen har fyra grundvattenrör installerats inom området för att mäta grundvattenytans läge. Mätning har genomförts vid ett antal tillfällen och det kan konstateras att grundvattenytan inom området generellt sett ligger nära marknivå. Det största uppmätta avståndet från marknivå till grundvattnets yta är 0,85 meter och detta gäller för en av de fyra punkterna. I samtliga provtagningspunkter har grundvattennivåer närmare än 0,27 meter från markytan uppmätts vid minst ett tillfälle. I ett av grundvattenrören har grundvattennivån visat sig variera mellan 0,1 och 0,15 meter under markytan.

De höga grundvattennivåerna inom området innebär att marken i hög grad är vattenmättad, vilket påverkar möjligheterna till naturlig infiltration av dagvatten.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNE

I området finns inte några kända fornlämningar. Under sommaren 2023 genomfördes en arkeologisk utredning inom fastigheten Lilltevedalen 1:484 av Jamtli. Vid genomförande av utredningen hittades eller registrerades inte några fornlämningar.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns inte i dagsläget någon befintlig bebyggelse. Det finns däremot många befintliga fritidshus i intilliggande planområden. Bebyggelsen i dessa områden är lågmäld och har uppförts till en våning, eller i vissa fall en våning utöver suterrängvåning. Inom området till väster om det aktuella planområdet tillåts en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter och fasadbeklädnad ska i huvudsak utgöras av trä och färgsättas i kulör av traditionell typ. Med traditionell typ menas här faluröd, mörkbrun lasyr, grå järnvitriol eller liknande. Inom området till öster om det aktuella planområdet regleras byggnadshöjden till 3,5 meter, i planen föreskrivs inte några särskilda krav på färg eller material. Det kan dock konstateras att trä är det dominerande materialet för fasader även inom detta område. Vid besök på platsen har noterats att många byggnader är grundlagda på plintar eller pålar. Bakgrunden till val av grundläggningsmetod antas vara markens beskaffenhet, intilliggande planområden inrymmer liksom det aktuella området en del myrmark.

FRIYTOR OCH REKREATION

Inom planområdet finns en betydande del naturmark som kan nyttjas för rekreationsändamål, genom området sträcker sig en skoterled som används frekvent under vintertid. Ungefär en kilometer sydväst i förhållande till planområdet finns markerade vandringsleder som sträcker sig vidare söder ut med ett avstånd om cirka 13 kilometer till Blåhammaren. Skoterleden avses bevaras med ungefär samma sträckning som tidigare, med skillnaden att högsta tillåtna hastighet genom området föreslås sänks från 70 km/h till 30 km/h.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är primärt avsett för bostäder med turistisk inriktning. Planområdets lokalisering i förhållande till befintlig service och kommunikationer samt befintlig bebyggelse leder till bedömningen att området är bäst lämpat för fritidshusändamål. Inom planområdet och i direkt anslutning finns goda förutsättningar för rekreation både under vintern och sommaren. I Storlien cirka 2,5 kilometer norr om området finns handel och annan service samt pedagogisk omsorg för barn. Närheten till kommunal service bedöms vara av mindre vikt, då området planeras för turistiska bostäder. Framtida boende inom planområdet antas vistas i området under begränsade tidsperioder, varför behovet av kommunal service bedöms vara begränsat.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet som helhet ligger i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Genom området sträcker sig dock en avloppsledning, ledningsstråket utgör en del av det kommunala verksamhetsområdet. Både ledningen och den allmänna reningsanläggningen i Storvallen ska ha kapacitet nog för att ansluta det aktuella planområdet.

En utökning av det kommunala verksamhetsområdet, för att inkludera planområdet, förutsätter att detaljplanen först har behovsprövats, enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §. Behovsprövningen baseras på faktorer som efterfrågan och behov, tekniska förutsättningar, samt miljömässiga och ekonomiska aspekter. Behovsprövningen kan initieras och genomföras av VA-enheten. Därefter tas ett beslut av kommunfullmäktige om det kommunala verksamhetsområdet ska utökas. Det är lämpligt att detta beslut tas i samband med antagande av detaljplanen.

VÄRME

I områdets närhet finns i dagsläget inte tillgång till något fjärrvärmenät. Tillkommande bebyggelse inom området förväntas värmas upp genom luftvärmepump eller liknande teknisk lösning och sannolikt i kombination med vedkamin.

EL

Jämkraft äger elnätet i planområdets närhet och i intilliggande planområden finns ett etablerat elnät. Nätägaren underrättas om att detaljplanering av området pågår i samband med samråd under planprocessens gång.

TELE OCH INTERNET

Enligt uppgifter från post- och telestyrelsen finns fibernät tillgängligt i Storlien och Storvallen. Storlien ligger cirka 2,5 kilometer norr om planområdet och Storvallen cirka 1,5 kilometer söder om planområdet. Inom området finns tillgång till mobil anslutning och uppkoppling mot 5G.

AVFALL

Inom planområdet finns utrymme för tekniska anläggningar, där gemensamt sophus för hushållsavfall från boende i området föreslås ordnas. Område avsett för tekniska anläggningar är beläget inom planområdet på ett sådant vis att boende och besökare i området förväntas passera här. Eftersom området förväntas nyttjas för fritidhusändamål kan förväntas att variationen och behovet av hämtning av avfall varierar mycket över året och det anses därav vara lämpligt att ordna en gemensam avfallshantering för området.

Den primära anslutningsvägen för att nå området går via Gråmyrvägen som bildar länk mellan planområdet och E14, utmed denna gata finns gemensam uppsamlingsplats för hantering av hushållsavfall från boende utmed Gråmyrvägen. Avfallshanteringen sker inom ett område som enligt gällande detaljplan är avsedd för parkering, inom planområdet finns ett mindre område i direkt anslutning till E14 som enligt planen är tänkt att användas för sophantering. Ett alternativ till att ordna avfallshantering inom det aktuella planområdet kan vara att samordna avfallshanteringen med befintlig lösning genom utökad kapacitet.

SERVICE

I Storvallen cirka 1 kilometer söder om planområdet finns Storliens Fjällgård med restaurang och pub, 1,5 km i samma riktning finns Storvallens kapell. Annan kommersiell service såsom handel, caféer och alpinanläggning finns i Storlien cirka 2,5 km norr om planområdet. I Storlien finns offentlig service i form av mindre verksamhet för barnomsorg samt planer på att etablera en vårdcentral.

TRAFIK

GATUNÄT

Inom planområdet finns inte något befintligt gatunät. Nyttillkommande gatunät inom området avses anslutas till Gråmyrvägen inom befintligt planområde i väster och nyttja samma anslutning mot E14. Det nyttillkommande gatunätet är tänkt att ansluta mot Gamla Meteorologvägen i öster, vilket skapar förutsättningar för två av varandra oberoende tillfartsvägar till området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet finns inte några gång- eller cykelvägar, inte heller i närområdet finns särskilda vägar avsedda för gång- och cykeltrafik. Gående och cyklister rör sig i blandtrafik längs vägarna eller utmed stigar i naturen.

KOLLEKTIVTRAFIK

I Storlien finns järnvägsstation och busshållplats, i Storvallen finns busshållplats som trafikeras av linje 571 som går mellan Storlien och Duved.

PARKERING

Parkering ordnas primärt på kvartersmark inom den egna fastigheten, minst en bilplats och två cykelplatser per bostad. Inom planområdet finns en yta avsedd för gemensam besöksparkering med möjlighet att anlägga ett tiotal parkeringsplatser för bilar.

Konsekvenser

FASTIGHETER

Planförslaget möjliggör för tillskapande av 35 nya fastigheter för fritidshusbebyggelse inom utpekat område på Lilltevedalen 1:484.

RÄTTIGHETER

Inga kända marksamfälligheter finns inom planområdet.

Inom planområdet finns 11 servitut och ledningsrätter:

- Sv, 23-ÅRE-1508.1: officialservitut vattentäkt, till förmån för Lilltevedalen 1:252, belastar Lilltevedalen 1:484
- Sv, 23-ÅRE-1508.2: officialservitut väg, till förmån för Lilltevedalen 1:484, belastar Lilltevedalen 1:251 och 1:252
- Sv, 2321-92/5.1: officialservitut väg, till förmån för Lilltevedalen GA:14, belastar Lilltevedalen 1:18 och 1:251
- Sv, 2321-92/5.2: officialservitut väg, till förmån för Lilltevedalen GA:13 och GA:14, belastar Lilltevedalen 1:484
- Sv, 2321IM-12/1795.1: avtalsservitut fiberoptisk kabel, till förmån för Östersund Elkraften 5, belastar Lilltevedalen 1:484
- Sv, 2321IM-06/14089.1: avtalsservitut väg, till förmån för Lilltevedalen 1:252, belastar Lilltevedalen 1:251
- Sv, 2321-04/76.1: ledningsrätt telekommunikation, till förmån för Teracom AB, belastar Lilltevedalen 1:484
- Sv, 2321-04/107.1: ledningsrätt starkström, till förmån för Jämtkraft Elnät AB, belastar Lilltevedalen 1:484 mfl.
- Sv, 2321-07/40.1: ledningsrätt starkström, till förmån för Jämtkraft Elnät AB, belastar Lilltevedalen 1:484 mfl.
- Sv, 2321-2017/12.3: ledningsrätt elektrisk kommunikation, till förmån för Globalconnect AB, belastar Lilltevedalen 1:484 mfl.
- Sv, 2321-2019/9.1: ledningsrätt vatten och avlopp, till förmån för Åre kommun, belastar Lilltevedalen 1:484 mfl.

Samtliga bedöms inte påverkas av planförslaget.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Planområdet utgörs i dagsläget av naturmark i form av myr- och skogsmark och är inte sedan tidigare bebyggt. För området har en naturvärdesinventering genomförts som redogör för att området innehar naturvärden av såväl hög klass som påtaglig klass. I planförslaget tas hänsyn till dessa naturvärden genom att kvartersmark i huvudsak lokaliseras till de delar av området som har påtagliga naturvärden medan de delar av området som har högst naturvärden planläggs som allmän plats natur.

LANDSKAPSBILD

Planområdet har utformats så den högst belägna tomtplatsen med kvartersmark ligger 634 meter över nollplanet. I intilliggande planområde till öster om det aktuella området förhåller sig den mesta bebyggelsen lägre än 634 meter över nollplanet. Hänsyn till landskapsbilden tas också genom att byggnadernas nockhöjd och fasadmaterial regleras i plankartan. Landskapsbilden kommer att påverkas men området bedöms i huvudsak vara exponerat för den allmänna omgivningen som befinner sig på högre höjd i terrängen, exempelvis utmed vandringsleder i områdets närhet. Att marken i närområdet redan är bebyggd innebär också att den nu föreslagna bebyggelsen inte anses vara ett främmande inslag i landskapsbilden, konsekvenserna av påverkan på landskapsbilden bedöms ej vara av betydande omfattning.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Planförslaget är utformat så att hänsyn tas till platsens förutsättningar avseende strandskydd, våtmark, naturvärden och särskilda skyddsföreskrifter. Marken inom planområdet som sammanfaller med vattenskyddsområdets sekundära zon planläggs i huvudsak som naturmark. Kvartersmark för bebyggelse förläggs till områdets torrare delar för att minimera påverkan på myrmarken. Genom fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet bedöms risk för påverkan på såväl ytvatten- som grundvattenförekomster reduceras till acceptabla nivåer. Strandskyddsområdet anses ha begränsat värde för allmänheten samt djur och växtlivet, dessa värden bedöms vara möjliga att bevara med planförslagets utformning.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning är genomförd för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Kommunens bedömning är att planförslaget inte medför någon risk för betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstagande

I ett tidigare skede av planarbetet bedömde kommunen att ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan, främst med avseende på påverkan på Storvallens vattenskyddsområde och myrmarkens naturvärden, varpå ett avgränsningssamråd genomfördes i samråd med Länsstyrelsen i Jämtlands län, yttrande daterat 2023-02-09. Under planarbetets gång har en ökad kännedom om området via utredningar och underlag bidragit till ett välanpassat förslag som resulterat i ett nytt ställningstagande avseende undersökningen om betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen antas detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

I samband med samrådet för planen genomförs ett undersökningssamråd med Länsstyrelsen Jämtland för att ta del av myndighetens synpunkter på undersökningen och bedömningen. Ett särskilt beslut om detta tas efter samrådet.

STRANDSKYDD

En betydande del av det aktuella planområdet har bedömts omfattas av strandskydd med anledning av ett litet ej namngivet vattendrag som sträcker sig över planområdet.

I det aktuella fallet behöver strandskyddsområdet tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför detta område. Det särskilda skälet beskrivs i miljöbalkens 7 kapitel 18 c §, femte punkten. Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen för Åre kommun har pekats ut som möjligt exploateringsområde. Stora satsningar på infrastruktur och annan utveckling har under senare tid gjorts i området kring Storlien, att exploatera detta område medför fördelar som ett utökat serviceunderlag och under byggtiden skapas arbetstillfällen. För att avgöra om exploateringen behöver genomföras just på den aktuella platsen har en lokaliseringsutredning genomförts. I arbetet med lokaliseringsutredningen har konstaterats att just denna plats är den plats som anses vara bäst lämpad för ändamålet. De övriga områdena som studerades inom ramen för lokaliseringsutredningen är samtliga helt belägna inom vattenskyddsområde och risken för att påverka grundvattnet bedöms vara större inom dessa områden. Exploatering inom tre av fyra studerade områden förutsätter att strandskyddsområde tas i anspråk för att möjliggöra exploatering.

Strandskyddsområdet intill bäcken på fastigheten Lilltevedalen 1:484 bedöms vara av liten betydelse för att uppnå strandskyddets syften. Bäckfårans bredd är väl under två meter och bäcken antas därav ha begränsad betydelse för rekreatiönsändamål. Genomförd naturvärdesinventering påvisar att strandskyddsområdets betydelse för djur och växtliv är begränsad, bäcken med dess naturliga hydrologi är dock viktig för biologisk

mångfald och ekosystemtjänster. Den del av strandskyddsområdet som bedömts vara av störst betydelse för att bevara bäckens naturliga hydrologi begränsas till 15 meter på båda sidor närmast bäcken. I planförslaget är avståndet mellan fastighetsgräns för tomtmark och bäcken generellt större än 15 meter, vilket också bidrar till att bevara en fri passage intill bäcken.

Genom att området tas i anspråk med kvartermark inom strandskyddsområde sker en inskränkning av strandskyddsområdet. Den bäck som leder till att stor del av området omfattas av strandskydd har en bredd väl under två meter och naturvärdena intill bäcken bedöms bevaras genom att lämna en buffertzon om minst 15 meter. Planförslaget har därför utformats så att en fri passage om cirka 20 meter närmast intill bäcken lämnas som naturmark. Strandskyddsområdets värde för allmänheten bedöms vara begränsat och värdet för djur och växtlivet bedöms möjligt att bevara genom planförslagets utformning.

Strandskyddsområdet bedöms ha begränsade värden med avseende på den allemansrättsliga tillgången till området och goda livsvillkor för djur- och växtlivet kan bevaras inom naturmarken där strandskyddet fortsatt gäller. Det strandskyddade området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. (7 kap 18 c § MB).

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Den del av planområdet som är lokaliserad inom vattenskyddsområdets sekundära zon föreslås i huvudsak planläggas som naturmark för att minimera risken för negativ påverkan på vattenskyddsområdet. För att möjliggöra anslutning till området planläggs en liten del också som gatumark, cirka 274kvm. Med anledning av att det inom skyddszonerna inte föreslås någon form av bebyggelse, bedöms planförslaget inte heller leda till negativ påverkan av vattenskyddsområdet. Om gatukonstruktionen eller dagvattenåtgärder i denna del av området förutsätter schaktning eller grävningsarbeten behöver dock dispens från skyddsföreskrifterna sökas hos länsstyrelsen.

DAGVATTEN

Exploatering av området genererar en ökad hårdgörandegrad inom området, av detta följer ett ökat behov av fördröjning och rening av dagvatten. De åtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen förväntas bidra till flödesneutralitet och reducering av föroreningsnivåerna. Exploatören ansvarar för att anlägga nödvändiga fördröjningsanläggningar inom allmän plats naturmark.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Faktorer som bedöms påverka luftkvaliteten i området är ett ökat antal fordonsrörelser samt att ökad vedeldning i kaminer och eldstäder. Effekterna bedöms med hänsyn tagen till områdets begränsade omfattning vara mycket små.

VATTEN

Exploatering av området bidrar till en ökning av hårdgjorda ytor och således ökade föroreningsnivåer i dagvattnet. Vid utbyggnad av området ska renings- och fördröjningsåtgärder för dagvatten vidtas, dessa åtgärder förväntas bidra till flödesneutralitet och reducering av föroreningsnivåerna. Under förutsättning att de föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärderna genomförs, bedöms planen enligt den genomförda dagvattenutredningen inte riskera att miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet hos yt- och grundvatten överskrids.

BULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Tillkommande bebyggelse inom området förhåller sig på ett avstånd om minst 170 meter till E14, i kombination med trafikmängden på denna sträcka bedöms vägtrafikbuller från E14 inte påverka bebyggelsen

i planområdet till sådan grad att ytterligare utredning krävs. Hastighetsbegränsningen på vägsträckan är 80 km/h och årsmedeldygnstrafiken per körbana är mellan 1000–2000 fordon per dygn, vilket ger 4000 fordonsrörelser per dygn. Med stöd av Boverkets broschyr "Hur mycket bullrar trafiken?" antas fordonsmängden ge upphov till 66 dBA ekvivalent ljudnivå på 10 meters avstånd från vägmitt. Avståndet medför en ljuddämpning om minst 12 dBA, vilket ger ett värde på 54 dBA. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrida 60 dBA.

Skoterleden som sträcker sig genom planområdet är ytterligare en källa till omgivningsbuller som påverkar den tillkommande bebyggelsen. Planförslaget har utformats för att möjliggöra bevarande av skoterleden genom att minst 30 meter på båda sidor om ny föreslagen sträckning planläggs med allmän plats natur. Som underlag till planförslaget har inte någon särskild bullerutredning tagits fram, däremot har en rapport (301770-A, Tyréns, 2020-01-24) som redovisar beräkning av buller från snöskoter i Hemavan använts som stöd. Förutsättningarna för utredningen bedöms vara jämförbara med det aktuella planområdet. Av rapporten framgår att den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid byggnadernas fasader understiger riktvärdet i trafikbullerförordningen med god marginal. Den beräknade maximala ljudnivå överskrider dock riktvärdet om 70 dBA för några byggnader, men möjlighet bedöms finnas för att ordna uteplats på bullerskyddad sida. Genom lämpligt genomförande av byggnadskonstruktioner med avseende på väggar, fönster och ventilation bedömdes möjlighet finnas att uppnå riktvärden för ljudnivå inomhus.

ÖVERSVÄMNING

Hela planområdet sluttar i riktning mot sydväst och planförslaget har utformats för att i möjligaste mån bevara naturliga avrinningsmönster för att minimera risken för översvämningar. Gatan som korsar bäcken inom planområdet ska förses med bro alternativt halvtrumma vilket minskar risken för större vattenansamlingar och översvämning av gatan. Dagvatten avses fördröjas inom planområdet och bedöms därav inte medföra någon ökad risk för översvämning av nedströms liggande bebyggelse.

OLYCKOR

För att minska risken för påkörningsolyckor är det viktigt att hastighetsbegränsningen på skoterleden som löper genom området omprövas inför ett antagande av detaljplanen. Enligt uppgift i trafikutredningen ska hastighetsbegränsningen för biltrafik vara 30 km/h för att uppnå en säker trafikmiljö inom området, samma hastighetsbegränsning för skotertrafik bedöms vara lämplig för den del av leden som sträcker sig genom planområdet.

RAS, SKRED OCH EROSION

I den för planen framtagna geotekniska undersökning beskrivs risken för stabilitetsproblem i samband med grundläggning av hus, vägar och parkeringar på förekommande jordar som låg. Jordarter inom området består bland annat av friktionsjord i låglutande terräng. Vid all grundläggning eller fyllning som sker på torv bedöms risk för stabilitetsproblem förekomma. Planförslaget har utformats för att i möjligaste mån undvika bebyggelse inom de områden där torvförekomsten är hög. Vattenflödet i den lilla bäcken som sträcker sig över fastigheten bedöms vara lågt och risken för erosion liten.

SOCIALA

BARN

Inom planområdet finns rekreationsområden tillgängliga från all kvartersmark utan att behöva korsa någon gata, vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv. Biltrafiken inom området bedöms också bli begränsad. Bebyggelsen regleras på ett sätt som skapar friytor för lek och utevistelse inom respektive bostadsfastighet.

JÄMLIKHET

Områdets utformning med avseende på exploateringsgrad och stora allmänna ytor anses ha kvaliteter som främjar jämlikhet.

RIKSINTRESSE

FRILUFTSLIV

Genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till betydande negativa konsekvenser för riksintresse avseende friluftsliv. Med hänsyn till skoterledens sträckning kan det komma att bli nödvändigt att reglera hastigheten för den del av sträckan som förhåller sig närmast tillkommande bebyggelse. Området kan förmodligen också användas för turskidåkning, vandring och kanske naturstudier, med hänsyn till områdets geografiska lokalisering antas området inte nyttjas för dessa typer av aktiviteter. Exploateringen bedöms inte påverka möjligheterna till att nyttja området för sådana aktiviteter i betydande omfattning.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Väg E14 sträcker sig i riktning mellan nordnordväst och sydsydost till väster om planområdet. Trafik in till planområdet leds från E14, via befintlig anslutning till Gråmyrvägen och genom befintligt planområde till väster om det aktuella området. Trafikalstringen från det nyttillkommande området bedöms inte vara av sådan omfattning att risk för påverkan av riksintresset föreligger.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Mot bakgrund av detta riksintresse bedöms det vara av särskild vikt att bevara den befintliga skoterleden som sträcker sig över planområdet. I planförslaget planläggs det område där skoterleden sträcker sig idag med allmän plats natur. Skoterledens sträckning och hastighetsbegränsning föreslås korrigeras något för att möjliggöra för bebyggelse inom området. Riksintresset bedöms i övrigt inte lida skada av ett genomförande av detaljplanen.

SKYDDADE VATTENDRAG

Planförslaget möjliggör inte för någon vattenkraftanläggning eller liknande och bedöms därav inte påverka riksintresset.

NATURA 2000

Exploatering av det aktuella området bedöms inte medföra risker som kan förväntas direkt bidra till den hotbild som beskrivs i bevarandeplanen för mindre vattendrag. Ett genomförande av planen leder till att träd inom området kommer att avverkas för att ge utrymme åt bebyggelse, omfattningen bedöms dock vara begränsad. Markavvattnings och skyddsdikeyning kan komma att bli aktuell, inte i skogsbrukssyfte men till förmån för exploatering och sannolikt bara tillfälligt i samband med byggnation inom området.

Den planerade verksamheten bedöms inte riskera att medföra någon betydande risk för negativ påverkan av Natura 2000-området. Dagvattnet från området avses renas och fördröjas lokalt innan det lämnar planområdet. Avståndet till recipienten i kombination med markförhållandena som råder på platsen leder till bedömningen att Natura 2000-området inte riskerar att påverkas negativt av exploatering enligt planförslaget. När de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförts bedöms risken för erosion och sedimenttransport som beskrivs av hotbilden för Natura 2000-området elimineras.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

SKOGSBRUK

Skogsmarken inom området utgör en mycket begränsad areal och skogsvärdet bedöms vara mycket begränsat. Utveckling av området i enlighet med planförslaget bedöms således inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Exploatering av området i enlighet med planförslaget bedöms vara möjlig utan att riskera vattenskyddsområdet eller vattenkvaliteten inom området påtagligt försämrats. Det är särskilt viktigt att dagvattenåtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen genomförs för att säkerställa att den goda vattenkvaliteten upprätthålls. Förberedande åtgärder som schaktning för anläggande av gata eller vallar för dagvattenfördröjning kan komma att kräva särskilt tillstånd om de vidtas inom vattenskyddsområdet. I huvudsak planläggs marken med natur inom de delar av planområdet där området sammanfaller med vattenskyddsområdet.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Inom området förväntas biltrafiken öka i förhållande till dagens situation, gatan inom området har lokaliserats inom området med hänsyn tagen till områdets specifika förutsättningar avseende myrmark, naturvärden och andra rättigheter som finns inom fastigheten. Gatan avses utformas med bredd om 4,5 meter, vilket möjliggör för två personbilar att mötas. Den tillkommande trafiken som planområdet ger upphov till bedöms inte påverka framkomligheten i anslutningen mellan Gråmyrvägen och E14. Belastningen i korsningen bedöms vara acceptabel under högsäsong när trafikflödena är som störst. Under lågsäsong bedöms trafikmängderna vara mycket låga. Hastighetsbegränsningen inom området bör vara 30 km/h för att uppnå en tillfredställande trafiksäkerhet inom området.

Vad gäller skoterleden som sträcker sig genom området, bör samma hastighetsbegränsning gälla som för biltrafik, alltså 30 km/h i stället för dagens 70 km/h. Skoterleden föreslås i stort sett behålla sin nuvarande sträckning, men med mindre justeringar för att hamna så långt som möjligt från den tillkommande bebyggelsen. Skotertrafiken bedöms vara en potentiell störningsrisk ur ett bullerperspektiv. En hastighetssänkning till 30 km/h genom området förväntas leda till en reduktion av bullernivåerna och det bör då vara möjligt att bebygga området utan risk att människors hälsa äventyras. Eventuella störningar bedöms vara mycket kortvariga och förekomma med låg frekvens. Att skoterleden blir så lättillgänglig för de boende i området bedöms också bidra till områdets attraktivitet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet planeras inte för några särskilda gång- och cykelvägar, i intilliggande områden saknas också särskilda gång- och cykelvägar att ansluta mot. Inom planområdet föreslås gång- och cykeltrafik samnyttja gatan med biltrafiken, med en hastighetsbegränsning om 30 km/h bedöms trafiksäkerheten inom området bli tillfredsställande.

Parkering av bilar ska ske inom respektive fastighet alternativt på särskild yta avsedd för besöksparkering inom området. Detta anses vara positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt eftersom bilar som parkeras utmed gatorna riskerar att skymma oskyddade trafikanter som rör sig utmed gatorna.