

Detaljplan för fritidsbostäder i Storvallen

Lilltevedalen 1:410 samt del av 1:4 och 1:123
Åre kommun, Jämtlands län



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling
Upprättad 2026-03-03
Reviderad 2026-06-10

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- PM Geoteknik, Sweco 2021 (Rev. 2022)
- MUR Geoteknik, Sweco 2021 (Rev. 2022)
- Dagvattenutredning, WSP 2022 (Rev. 2024)
- Grundkarta (Rev. 2026)
- Fastighetsförteckning (Rev. 2026)

Planprocessen

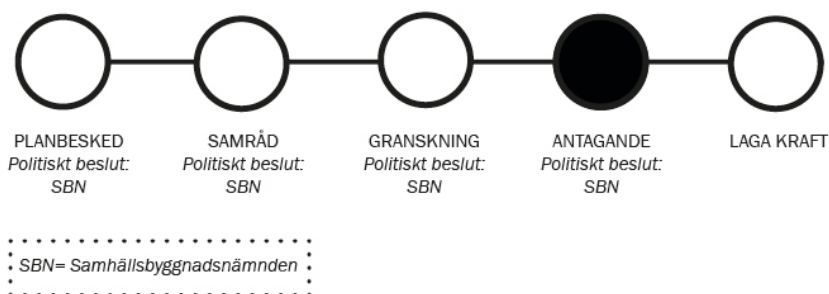
Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

Planarbetet startade 2021-05-17. Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till mitten av 2026 och att planen sedan ska kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

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-storvallen>

Frågor kring detaljplaneprocessen besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.



Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att förtäta bebyggelsen i ett befintligt stugområde i Storvallen. Bebyggelsen ska smälta in i naturmiljön genom materialval, volymer och naturlig växtlighet.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för fritidshusbebyggelse i form av fyra parhus. Inom planområdet finns även naturmark där bland annat dagvatten kan omhändertas. Områden för tekniska anläggningar avsedda för transformatorstation samt gemensam avfallshantering. En gemensam gata som möjliggör åtkomst till befintliga och planerade fastigheter.

Särskilda frågor för bygglovet

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

- Schaktdjup och behov av tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna
- Dagvattenhantering, kontroll av erforderliga fördröjningsvolymer

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Lilltevedalen 1:410 och delar av Lilltevedalen 1:4 och 1:123. Området är beläget i den södra delen av Storvallens fritidshusområde, cirka 4,7 kilometer söder om järnvägsstationen i Storlien. Planområdet angränsar mot Europaväg 14 i nordost, mellan tillkommande bebyggelse och vägen finns en befintlig bostadsfastighet. I anslutning till planområdets södra gräns finns en stig som sedan tidigare är planlagd som allmän plats gata. Gatumarken sträcker sig mot områdets nordöstra gräns där gatan ansluter mot E14. I riktning mot nordväst och sydost finns befintliga bostadsfastigheter. I norr finns naturmark i form av ett mindre vattendrag och fuktig mark.

Areal och markägo-förhållanden

Planområdet omfattar hela den privatägda fastigheten Lilltevedalen 1:410 samt delar av Lilltevedalen 1:4 och 1:123 som också är i privat ägo. Området mäter till ytan cirka 11 000 kvadratmeter.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner och andra styrdokument

Enligt Åre kommuns översiktsplan (2017) bör uppgradering av befintliga fritidshusområden göras. Alternativet att renovera eller ersätta befintliga otidsenliga fritidsbostäder med ny bebyggelse istället för att exploatera orörd mark bör uppmuntras.

Den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i Västra bygden bör ske som komplettering och förtätning av byar och fritidshusområden där förutsättningar finns för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Spridd bebyggelse bör undvikas.

Kommunen bedömer att följande områden har särskilt bra förutsättningar för att utveckla besöksnäringen i en större skala. Området Storlien-Storvallen-Handöl har stor tillväxtpotential i och med utvecklingen av gränsöverskridande besöksnäring och de kopplingar in mot den planerade Nationalparken som kan bildas i Handöl och Storlien/Rundhögen.

För vattenskyddsområden i Storvallen, Handöl och Änn gäller att ny planläggning för exploatering ska undvikas inom primära skyddsområden för vattentäkt. Detta gäller delar av centrala/östra Storvallen, nedre delen av Handölan och ett mindre område i centrala Änn.

All exploatering ska sträva efter en god terränganpassning. Schakter och utfyllnader ska minimeras vid byggnationer av infrastruktur och byggnader. I exponerade lägen där bebyggelse syns långa sträckor bör utformningen av tak och fönstertytor styras så att risken för reflektioner minimeras. I visuellt känsliga lägen som är viktiga för upplevelsen och förståelsen av landskapet bör exploatering göras med stor hänsyn till landskapets värden.

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 omfattas idag av Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Storvallen (Lilltevedalen 1:92 m.fl.), fastställd 1975-04-28. Planförslaget som till stor del var en saneringsplan, tillkom främst för att möjliggöra viss ytterligare bostadsbebyggelse i Storvallens bykärna och för att ge planmässigt underlag för utbyggnaden av Storvallens stughotell.

Del av fastigheten Lilltevedalen 1:410 är planlagd för bostadsändamål med fristående hus i en våning. På tomtplats tillåts en huvudbyggnad, med största areal 100 kvadratmeter och höjd om 4,4 meter, uppföras och endast inrymma en lägenhet. Därutöver får ett garage eller uthus med största areal om 30 kvm uppföras men ej inrymma bostad. I nord/nordväst är en del av fastigheten planlagd för Park. Öster och söder om fastigheten är marken planlagd för väg.

Om den nu föreslagna detaljplanen antas och får laga kraft, upphör tidigare detaljplan att gälla inom aktuellt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Beslut om planbesked fattades vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2016-11-08, med följande motivering:

1. Prövning genom detaljplan medges.
2. Innan planen kan antas ska kapacitet finnas i kommunens VA-anläggning.
3. Planarbetet utförs på den sökandes initiativ och bekostnad.
4. Planbeskedet gäller i två år från beslutsdatum, vilket innebär att planarbetet ska påbörjas inom denna tidsperiod.

Då kapacitet inte funnits i reningsverket har planarbetet inte kunnat påbörjas inom de två år som beslutet medgav.

Åre kommuns Miljöavdelning beslutade genom delegationsbeslut 2021-09-15, i ärende MIL.2021.1215, om att bevilja tillstånd för åtgärder inom sekundär skyddszon för Storvallens vattenskyddsområde. Tillståndet beviljades med villkor och omfattade geotekniskt undersökningsarbete i form av sondering, skruvprovtagning och installation av grundvattenrör.

Åre kommuns Miljöavdelning beslutade genom delegationsbeslut 2022-12-20, i ärende MIL.2022.1406, om att bevilja tillstånd för åtgärder inom sekundär skyddszon för Storvallens vattenskyddsområde. Tillståndet beviljades med villkor och omfattade anläggning av nya avloppsledningar och schaktning för nya husgrunder. För beslutet gäller följande villkor:

1. Uppställning av arbetsmaskiner ska ske så att läckage av oljor och motorbränsle inte kan förorena mark eller vatten.
2. Arbetsmaskiner som innehåller petroleumprodukter skall nattetid och helger vara placerade så att läckage till omkringliggande mark inte kan ske.
3. Hydrauloljan skall vara av lättnedbrytbar typ. Miljöbalkens produktvalsprincip gäller.
4. Vid haveri med kemikaliespill där risk finns för förorening av grundvatten ska räddningstjänst, miljöavdelningen samt tekniska avdelningen omedelbart underrättas
5. Saneringsutrustning såsom exempelvis uppsamlingskärl och absorptionsmedel t.ex. absol finnas tillgängligt

6. Grävning och schaktning får inte ske till en nivå lägre än två (2) meter över högsta naturliga grundvattennivå eller berggrund
7. Lagring av schaktmassor ska ske så att sediment ej når öppet vatten eller grundvatten
8. Förorenade massor eller massor med okänd miljöstatus får ej lagras inom vattenskyddszonen
9. Grävning, schaktning och pålning ska ske så att grundvattnet ej påverkas, t ex genom grumling.
10. Om förorening skulle påträffas vid grävning ska arbetet upphöra omedelbart och får ej återupptas innan miljöavdelningen har kontaktats och lämnat medgivande
11. Samtliga underentreprenörer ska delges beslutet

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-28 om att planförslaget skulle godkännas för utskick på samråd.

Beslut i fråga om planförslagets genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan fattades 2026-01-20 genom delegationsbeslut, DSBN §1. Av beslutet framgår att ett genomförande enligt planen, bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap) MB

Riksintresse 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 fjällvärlden och de sjöar och vattendrag som finns där som ger bra förutsättningar för friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling.

Planförslagets påverkan på riksintresset bedöms vara försumbar, då platsen redan är tagen i anspråk för bostadsändamål och antalet tillkommande bostäder är i en begränsad omfattning.

Riksintresse kulturmiljövård

Området omfattas ej av riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse naturvård

Området omfattas ej av riksintresse för naturvård.

*Riksintresse
kommunikationer*

Strax norr om planområdet finns E14 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 6 § MB.

Planförslaget bedöms inte innebära någon skada på riksintresset.

Riksintresse rennärning

Planområdet ligger inom Handölsdalens sameby, drygt 3 km nordväst om område av riksintresse för rennärningen och samebyns åretruntland enligt 3 kap 5 § MB. Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap) MB

*Riksintresse rörligt
friluftsliv*

Området omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet, fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset i norr enligt 4 kap 2 § MB. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploateringar.

Då marken inom planområdet redan är tagen i anspråk och används för boendeändamål i dagsläget, bedöms inte riksintresset påverkas av exploateringen i någon betydande omfattning.

Natura 2000

Natura 2000-områden är av gemenskapsintresse enligt habitatdirektivet och ingår i EU:s nätverk för värdefull natur. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

I närheten av planområdet, cirka 85 meter till öster om, sträcker sig Finnvallbäcken som tillsammans med Tävlan och Indalsälven ingår i Natura 2000-området Åreälven (SE720286), fastställt av Länsstyrelsen 2018-05-17. I Natura 2000-området ingår huvudvattendraget Indalsälven inklusive sjöar i dalgången samt en rad tillrinnande biflöden med sjöar.

I Åreälvens vattensystem återfinns en naturlig flödesdynamik typisk för fjällfödda vattendrag. Vattnen inom Natura 2000-området har stor betydelse som livsmiljöer för laxfiskarterna öring och röding. Ingående arter i Natura 2000-området är utter. Ingående naturtyper inom området är Ävjestrandssjöar (3130), Större vattendrag (3210), Alpina vattendrag (3220) samt Mindre vattendrag (3260). Tävlan och Finnvallbäcken

hör till naturtypen Mindre vattendrag, som idag har ogynnsam bevarandestatus.

Hotbilden för Mindre vattendrag utgörs bland annat av exploatering av markområden som medför ökad erosion och materialtransport i vattendragen. Detta är främst aktuellt vid Åre och Duved, och påverkar de vattendrag som mynnar i Åresjön. Det medför störningar i vattendragen men också i Åresjön där rödingens lekbotten påverkas negativt av sedimentation.

Generella hot mot ingående naturtyper och arter är bland annat försämrade vattenkvalitet till följd av utsläpp från diffusa antropogena källor som leder till försurning, förorening (miljögifter inklusive metaller) eller eutrofiering.

Inga andra hot mot ingående naturtyper eller arter bedöms vara relevanta i det aktuella fallet.

En samlad bedömning av planförslagets påverkan på Natura 2000-området har gjorts i kapitel 8 i genomförd dagvattenutredning (WSP, Rev. 2024-12-19). Exploateringen bedöms inte leda till några betydande effekter för Natura 2000-området.

Miljökvalitetsnormer (5 kap) MB

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar både ytvatten och grundvatten och syftar till att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Ytvattenrecipient för utredningsområdet är, i första hand, Finnvallbäcken som mynnar i Tävlan cirka 800 meter nedströms området. Nuvarande status för Finnvallbäcken är hög ekologisk status och för Tävlan god ekologisk status. Den kemiska ytvattenstatusen för de båda vattenförekomsterna uppnår ej god till följd av att gränsvärden för bromerad difenyleter och kvicksilver överskrids, vilket är fallet för alla Sveriges vatten på grund av atmosfärisk deposition. Målsättningen är att recipienten ska uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Tävlan mynnar senare i Indalsälven, vattenförekomst Enan/Äinenjukke/Äjnenjohke. Berörd del av Indalsälven har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Beslutad miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och god kemisk status.

Tabell 1. Vattenförekomster som berörs av planförslaget.

Ytvattenförekomst	Beteckning
Finnvallbäcken	WA80667814
Tävlan	WA75807505
Enan	WA62739142
Grundvattenförekomst	
Storlien	WA92877741
Handöl-Storvallen	WA48428646

Vissa av de föroreningshalter som dagvattnet innehåller och den totala mängden föroreningar som transporteras under ett år förväntas öka i samband med byggnationen. Dessa ökningar försvårar inte möjligheten för recipienten att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Föreslagen dagvattenhantering bidrar dock till rening av dagvattnet vilket minskar halterna och mängderna av föroreningar. Enligt den i dagvattenutredningen (WSP, Rev. 2024-12-19) utförda recipientbedömningen beräknas inte exploateringen påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i varken Finnvallbäcken, Tävlan eller Indalsälven. Till stöd för bedömningen ligger beräkningar som visat på att ökningen av föroreningshalter har mycket låga nivåer. Detta i kombination med en hög grad av utspädning i stora vattenvolymer genererar en försumbar påverkan på recipienterna.

Planområdet berör två grundvattenförekomster, Storlien som är en grundvattenförekomst i urberg samt Handöl-Storvallen som är en grundvattenförekomst i jord.

Grundvattenförekomsten i jord, Handöl-Storvallen, har enligt uppgifter från VISS (Vatteninformationssystem Sverige) god kemisk status. Enligt VISS (förvaltningscykel 3) finns endast en riskbedömning för potentiell påverkan. Denna riskbedömning gäller punktkällor av PFAS, något som inte bedöms vara en aktuell risk med planerade anläggningar. Analyser av nitrat, koppar, kadmium, bly, nickel och krom visar på halter mycket under riktvärde för att uppnå god kemisk status samt utgångspunkt för att vända trend (uppmätt halt är mer än 30 gånger lägre än utgångspunkt för att vända trend för samtliga ämnen). Fosfat, BaP samt zink har inte analyserats inom grundvattenförekomsten. Resultaten från dagvattenmodellen av potentiellt föroreningsinnehåll visar på halter som inte kommer öka

mer än med 38 procent. Baserat på de låga uppmätta halterna samt modelleringsresultaten bedöms det inte finnas risk att klassningen inom grundvattenförekomsten ändras i och med planerad exploatering även om diken inte anläggs med tät botten. Antagandet förutsätter att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs.

Enligt VISS (förvaltningscykel 3) har grundvattenförekomsten i urberg, Storlien, god kemisk status, dock saknas analyser av föroreningshalter. Planområdet består av siltiga jordar med medelhög genomsläpplighet samt stor mäktighet (10–20 m). Fastläggning av partiklar och lösta ämnen kan ske i jordlagren vilket hindrar potentiella föroreningar att nå berget och därmed grundvattenförekomsten. Jordlagrens mäktighet innebär att det finns många potentiella fastläggningsytor. Baserat på detta bedöms planerad exploatering ej påverka grundvattenförekomsten. Storliens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna, antaget att skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs. I ett fall där Länsstyrelsen ger dispens från skyddsföreskrifterna antas det att Länsstyrelsen då gör bedömningen att miljö kvalitetsnormer inte heller i det fallet påverkas.

Miljökonsekvensbeskrivning (6 kap) MB

Enligt 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när ett program eller en detaljplan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt PBL 4 kap. 34 §.

Tillsammans med planförslaget har även undersökning av betydande miljöpåverkan samråtts. Detaljplanen har inte bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Skydd av områden (7 kap) MB

Strandskydd

Enligt 7 Kap. 13 § Miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag, om inte annat följer av 13 a- 13 c §§.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

13 b § Strandskydd gäller inte vid sträckor av ett vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är två meter eller smalare.

Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att strandskydd ska gälla vid en sådan sträcka av ett vattendrag som avses i första stycket, om det är av särskild betydelse för att säkerställa något av strandskyddets syften. Strandskyddsområdet får bestämmas till högst 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Ett beslut enligt andra stycket ska gälla omedelbart även om det överklagas. Lag (2025:512).

13 c § Strandskydd gäller inte vid insjöar och vattendrag som har anlagts efter den 30 juni 1975. Lag (2025:512).

14 § Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

15 § Inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

I den norra delen av fastigheten löper ett vattendrag i syd-nordlig riktning. Vattendraget tillförs vatten från myrmosaiken till söder och väster om planområdet och rinner via en trumma under E14 i nordostlig riktning

mot Tävlan. Vid uppstart av planarbetet 2021-05-17 omfattades planområdet av bestämmelser om strandskydd. Länsstyrelsen Jämtland fattade 2022-01-20 beslut om upphävande av strandskyddet på del av fastigheten Lilltevedalen 1:410, med ärendenummer 511-5959-2021, där beslutet berörde den del av fastigheten som avses bebyggas med nya fritidshus. I Figur 1 nedan visas en bild som är kopplad till beslutet.

Av motiveringen till Länsstyrelsens beslut kan det utläsas att vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare. Bäckens bedöms inte ha något värde för friluftslivet då området närmast bäcken är svårtillgängligt och bäcken har ett litet flöde. Däremot kan det finnas intresse av att lämna en kantzon med träd och buskar mot befintlig terräng- och sommarled som sträcker utmed planområdets sydvästra gräns, för att gynna friluftslivet. En skyddszon mot bäcken och våtmarken om 15-20 meter har bedömts tillräcklig för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Från 1 juli 2025 gäller 13 b §, som nämnts ovan, vilket innebär att strandskyddet intill bäcken inom naturmarken i planområdets norra del inte längre gäller.

Enligt 10 § lag om införande av miljöbalken, ska strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat.

Enligt 10 a § samma lag inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Första stycket 10 a § gäller inte områden där länsstyrelsen har upphävt strandskyddet med stöd av 7 kap. 18 § första stycket 1 miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.

Lag (2025:513).



Figur 1. Blå linje vattendrag, strandskydd hävt av Länsstyrelsen inom röd linje.



Figur 2. Mellan naturmarken och bostadsmarken finns en naturlig höjdvariation.



Figur 3. Naturmarken är relativt blöt och svårforcerad och vattendraget bedöms därför inte ha något värde för den allemansrättsliga tillgången till marken.

Då vattendraget leds genom trumma under E14 i norr och marken är bevuxen av snår, bedöms marken intill vattendraget inte ha någon funktion för den allemansrättslig tillgången till strandområdet.

Den mark som sedan tidigare är planlagd som parkmark, planläggas i huvudsak som naturmark i det aktuella planförslaget. Här avsågs strandskyddet kvarstå för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Med anledning av den lagändring som genomfördes 2025, bedöms området inte längre omfattas av strandskydd.

Kommunerna får, enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen, upphäva strandskydd genom en planbestämmelse i detaljplan om särskilda skäl föreligger.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Finnvallbäcken sträcker sig i nord-sydlig riktning öster om planområdet. Bäckens västra strandlinje bedöms vara belägen på ett avstånd cirka 76 meter öster om planområdesgräns i sydost. Mellan planområdet och Finnvallbäcken finns två befintliga fastigheter som är bebyggda. Finnvallbäckens bredd är inmätt i grundkartan och överstiger 2 meter i bredd, vilket medför att planområdet berörs av strandskydd intill Finnvallbäcken. Den del av kvartersmarken för bostäder som ligger inom strandskyddsområde för Finnvallbäcken omfattas av gällande beslut om upphävande fattat av Länsstyrelsen i Jämtland. Inom ramen för detaljplanen upphävs strandskyddet för E-område intill Finnvallsvägen för att möjliggöra för gemensamt avfallshus. Det särskilda skälet som ligger till grund för upphävandet är att marken bedöms vara väl avskild genom befintlig bebyggelse, från området närmast strandlinjen i enlighet med 18 c § pkt 2. Planförslaget bedöms inte generera någon betydande inverkan på strandskyddsområdet.

Strandskyddet inom allmän plats GATA upphävs inte, då de åtgärder som planeras vidtas inom området inte bedöms omfattas av förbuden i 7 kap 15 § MB.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet för Storvallen (ärendenummer Z0923). Skyddsföreskriften beslutades 2008-12-17 av Länsstyrelsen med stöd av 7 kap. 21 § MB. Länsstyrelsen har med stöd av 7 kap. 22 § MB låtit meddela att skyddsföreskriften ska gälla inom skyddsområdet. Föreskrifterna gäller för såväl befintlig som eventuellt tillkommande verksamhet.

Inom den sekundära zonen får till exempel inte icke yrkesmässig hantering av kemiska bekämpningsmedel, ensilage och växtnäringsämnen förekomma utan tillstånd.

Infiltrationsanläggningar för hushållsspillvatten och kommunalt dagvatten får inte anläggas utan beviljat tillstånd från kommunens Miljöavdelning.

Avfall eller främmande massor som kan påverka grundvattnets kvalitet eller naturliga bildning får inte mellanlagras eller deponeras. Snö härrörande från ytor utanför zonen får inte deponeras.

Borrning och/eller sprängning i berg får inte utföras. Mindre grävarbeten (i matjordslager), får inte ske till en nivå lägre än två meter över högsta naturliga grundvattennivå eller berggrund.

Grävning, sprängning, schaktning och borrhningar, undersökningsarbeten eller liknande som kan leda till att täta skyddade jordlager genombryts får inte utföras utan tillstånd från samhällsbyggnadsnämnden. Med täta jordlager avses en jordart med en hydraulisk konduktivitet på ca 10^{-9} m/s, t ex lera.

Vattenskyddsföreskrifterna gäller i sin helhet och behöver iakttas i bygglovsskedet, vid anläggningsarbeten och i driftskede.

För åtgärder inom planområdet som inte är förenliga med gällande skyddsföreskrifter, kan dispens sökas hos länsstyrelsen.

Dispens för att ersätta befintliga vatten- och avloppsledningar i dess nuvarande läge har beviljats av Länsstyrelsen 2024-02-26, (Dnr. 6998-2023). Den beslutade åtgärden kan kräva anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB.

Enligt de uppgifter som framkommit i den geotekniska undersökningen bedöms risken för att genombryta täta och skyddande jordlager var liten. Jordlagren som påträffats vid genomförd undersökning har lägre täthet än lera men ändå låg genomsläpplighet. Jordlager bestående av silt med inslag av finsand har stor mäktighet och förekommer på djup från 0,5 meter under markytan ner till minst 5 meter under markytan.

Kommunen bedömer att planen i övrigt, vid sidan av tekniska anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning, är möjlig att genomföra utan att ansöka om dispens. Vid denna bedömning har hänsyn tagits till den planerade

	markanvändningen inom området, uppmätta grundvattennivåer och möjligheten att åstadkomma en ändamålsenlig bebyggelse med begränsade markingrepp i form av schaktning och grävning.
<i>Naturreservat</i>	Området ligger inte inom eller i närheten av något naturreservat.
<i>Kulturresevat</i>	Området ligger inte inom eller i närheten av något kulturresevat.
<i>Naturminne</i>	Inget känt naturminne finns inom området.
<i>Biotopskyddsområde</i>	Det finns inget biotopskydd inom området.
<i>Djur- och växtskyddsområde</i>	Området täcks ej av djur- och växtskyddsområde.
<i>Miljöskyddsområde</i>	Förutom vattenskyddsområdet finns inget annat miljöskydd inom området.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

En grusväg leder in till bebyggelsen från E14, längs E14 finns uppvuxen fjällskog som avskärmar bebyggelsen från vägen.

Runt bebyggelsen består marken av gräsmattor med fjällbjörkar. Längre ifrån bebyggelsen övergår marken till tätare fjällbjörk och gran. I nordvästra delen av fastigheten finns en sänka med blötare mark i form av gräsmark bevuxen med vide.



Figur 4. Lillvedalen 1:410 med blå markering.

Naturvärden

Planområdet är beläget cirka 570 meter över havet och naturen här består av skog i form av gran och fjällbjörkar samt myrmark som sedan övergår till alpin miljö.

Inom fastigheten återfinns förutom fjällbjörk, gran och vide arter så som rosensidenört, blodrot, midsommarblomster, gullris, kabbleka, humleblomster, skogsstjärna och skogskovall.

Ingen naturvärdesinventering enligt SIS-standard har utförts inom planarbetet. I och med Länsstyrelsens platsbesök för att undersöka frågan om möjligheten att upphäva strandskyddet så har marken inte bedömts ha några särskilda naturvärden.

Vatten och dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. De fyra befintliga husen har i dagsläget indraget vatten och avlopp, förbindelsepunkten är belägen vid fastighetsgräns intill E14. Exakta läget på befintliga servisledningar inom planområdet är okänt.

Inom eller i anslutning till detaljplaneområdet finns ingen allmän dagvattenanläggning. Under E14 strax intill detaljplaneområdet finns en vägtrumma som möjliggör att lågstråket i nordväst kan passera E14 vid större vattenflöden. Även söder om planområdet finns vägtrummor där vattnet kan passera E14. De befintliga husen avleder dagvattnet med hjälp av utkastare och därefter rinner dagvattnet ytligt mot lågstråken. Inom området finns i dagsläget inte några diken för avledning av dagvatten från områdets befintliga tillfartsväg, Finnvallsvägen.

En dagvattenutredning har utförts av WSP (2022, reviderad 2024) för att säkerställa möjligheten till hantering av dagvattensituationen med utgångspunkt i planförslaget.

Den planerade exploateringen inom planområdet kommer att medföra en något ökad hårdgjord yta där avrinningskoefficienten för planområdet ökar från 0,16 till 0,21. Den ökade andelen hårdgjord yta medför en ökning av avrinningen vid ett 10-årsregn från 28 l/s till 67 l/s (inklusive klimatfaktor i planerad situation). För att kunna fördröja dagvattnet till den grad som motsvarar befintliga flöden vid ett 10-årsregn så krävs en fördröjningsvolym om totalt 25 m³. Denna fördröjningsvolym föreslås tillgodoses i de svackdiken som föreslagits för avledning, rening och fördröjning av dagvatten.

De föreslagna svackdikena inom området ska förses med strypt utlopp i enlighet med dagvattenutredningen.

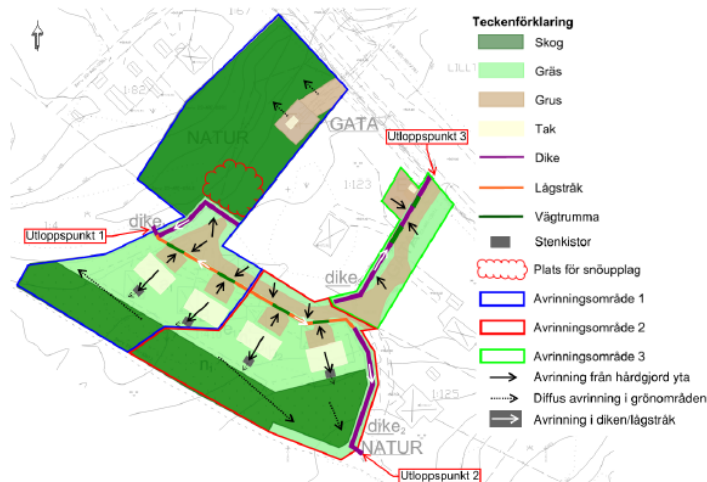
Enligt utförd recipientbedömning beräknas inte exploateringen påverka möjligheterna att uppnå

miljökvalitetsnormerna i varken Finnvallbäcken, Tävlan eller Indalsälven. Planerad exploatering bedöms inte heller medföra en betydande effekt på Natura 2000-området.

Vid skyfall så kommer föreslagna svackdiken översvämmas, vilket medför att ytliga rinnvägar behöver utnyttjas för avledning av vattnet. En del av skyfallsvattnet kommer att fördröjas i föreslagna svackdiken och lågstråk i gräns mellan tomtmarken och gatan. Då detaljplaneområdet har en höjdrygg i mitten så kommer flödet fördelas i två riktningar som rinner till två mindre vattendrag. Inom planområdet har ingen risk för stående vatten identifierats vilket medför att skyfallsvatten kan ledas undan ytligt utan större problem. Marken kring detaljplaneområdet består uteslutande av skogsmark vilket inte medför någon risk för skador på bebyggelse nedströms.

I kommande bygglovsskede kontrolleras att marken inom tomten lutar från tillkommande bebyggelse och att den färdiga golvnivån hamnar högre än omgivande mark.

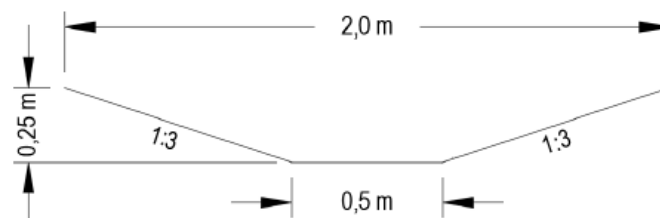
Den systemlösning som tagits fram för planområdet har syftet att avleda, fördröja och rena dagvattnet innan det släpps ut från planområdet till recipienten. Inom planområdet genereras en volym på **25 m³** dagvatten som behöver fördröjas. Avledning av dagvatten från taken föreslås ske via utkastare till infiltration i grönytor och skogsmark alternativt till grunda stenistor. Dagvatten från marktor föreslås avrinna till lågstråk och svackdiken. Figur 15 i dagvattenutredningen redovisar en skiss av föreslagen systemlösning för dagvattenhantering, se Figur 5 nedan.



Figur 5. Systemlösning för dagvattenhantering (WSP, Rev. 2024).

Lösningförslaget är baserat på ytlig dagvattenhantering då infiltrationsanläggningar kräver tillstånd samt att den geotekniska undersökning som utförts påvisar en låg genomsläpplighet för marken. För fördröjning av dagvatten utnyttjas svackdiken med strypning vid utloppet. Planområdet kommer inte att anslutas till kommunalt dagvattennät, då något sådant inte existerar i området.

De föreslagna svackdikena syftar till att fördröja och rena dagvatten samt att avleda dagvattenflöden. De utformas som ett svagt sluttande skålformat och gräsbeklätt dike. Det är främst sedimentation som bidrar till rening och framförallt större partiklar avskiljs. Dikets gräsbeklädda slänter kan fungera som översilningsytor där dagvattnet renas (VA-guiden, 2024). I Figur 18 i dagvattenutredningen redovisas en principskiss av ett svackdike.



Figur 6. Tvärsektion på föreslagna svackdiken (WSP, Rev. 2024).

Inom mark som markerats med dike₂ på plankartan leds vatten ned till utløppspunkt 2 enligt dagvattenutredningen. Den huvudsakliga delen av detta dike föreslås istället utformas som en vall, detta för att

minimera risken att påverka grundvattnet som ligger relativt nära markytan i planområdets södra del.

*Geotekniska
förhållanden*

En geoteknisk undersökning har genomförts vars syfte har varit att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna för planerad exploatering.

Inom undersökningsområdet utgörs det översta jordlagret i huvudsak av ca 0,2 m mulljord men inslag av sand följt av silt med mycket låg relativ fasthet ner till ca 0,5 m under befintlig markyta. Därunder följer ett lager av silt med inslag av finsand. Baserat på utförda hejarundersökningar bedöms detta lager ha låg till medelhög relativ fasthet. Djup till berg har ej undersökts, dock har hejarsonderingar utförts till nivå + 559,81 vilket motsvarar ca 10 m under befintlig markyta. Berg har inte påträffats inom undersökt djup.

Grundvattenrör har installerats i två undersökningspunkter. Grundvattenrören var vid första Avläsningstillfället (2021-10-11) torra. En grundvattenobservation på 4,8 m under befintlig markyta gjordes vid skruvprovtagning i undersökningspunkt 21S01. Ytterligare två grundvattenavläsningar har genomförts vid två olika tillfällen, 2021-12-30 och 2022-05-20, där den högsta uppmätta nivån noterats vid det senare tillfället. Grundvattenytans läge i punkt 21S01G var då 3,56 meter under markytan och i punkt 21S04G 1,91 meter under markytan.



Figur 7. Kartutsnitt av illustration med redovisning av borrhöjningar.

Inom området föreligger försumbar risk för ras och skred på grund av områdets platta topografi. Inga stabilitetsberäkningar har genomförts.

Området bedöms utifrån geotekniska förutsättningar lämpligt för planerad exploatering av parhus om max två våningsplan. Området ligger inom sekundär zon för Storvallens vattenskyddsområde. Grundläggning ska ske ytligt och schaktning får enligt skyddsföreskrifterna ej ske lägre än en nivå två meter över högsta naturliga grundvattennivå. Byggnader ska grundläggas radonskyddat. Jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Frostskyddad grundläggning utförs lämpligen med termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning ska ske ytligt och stora lastkoncentrationer ska undvikas, föreslagen grundläggningsmetod är till exempel platta på mark. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller störd jord. Förekommande organisk jord och silt med mycket lös lagringstäthet ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas. Genomsnittligt urskiftningsdjup bedöms vara ca 0,5 m.

Med utgångspunkt i uppmätta grundvattennivåer och med hänsyn tagen till bedömt genomsnittligt utskiftningsdjup gör kommunen bedömningen att det är möjligt att genomföra nödvändiga schaktarbeten för den tilltänkta bebyggelsen.

Natur- och kulturmiljö

Marken har före befintlig bebyggelses tillkomst troligtvis bestått av naturmark men inga kända natur- eller kulturmiljöer finns på platsen.

Direkt söder om fastigheten går en stig bort mot Storvallen. Leden är i befintlig plan planlagd som vägmark men som aldrig kommit att nyttjas för vägändamål.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med fyra stycken mindre bostadshus i en våning med inredd vind från 1960-talet. Husen har en liggande mörkgrå träpanel och tak av ljusgrön korrugerad plåt. Fönsterna har ljusgrå foder med ljusgråa spröjs och fönsterluckor.



Figur 8. Fastigheten ägdes tidigare av Officerskassan 15, fältjägarregementet. På fasaden på varje stuga finns skidor, vita blixten, uppsatta.



Figur 9. Foto av komplementbyggnader.

Utöver bostadshusen fanns vid den tidpunkt då planarbetet inleddes tre mindre komplementbyggnader, en inredd för bostadsändamål, ett förråd samt en grillkåta.

På den norra delen av fastigheten, cirka 30 meter söder om E14, finns en transformatorstation.



Figur 10. Foto av transformatorstation.

Service

Till Storlien är det cirka 5,5 km där service finns i form av dagligvaruhandel, restaurang och café, barnomsorg, drivmedelsförsäljning med mera.

Cirka 1 km nordväst om planområdet ligger Storliens Fjällgård med uthyrning av boende och restaurang under sommar- och vintersäsong.

Vägar

Fastigheten nås via Finnvallsvägen som är en avtagsväg från E14. I detaljplanen från 1975 är vägen planlagd som vägmark.



Figur 11. Närbet till E14, bild tagen nordväst om infarten till Finnvallsvägen med vy åt nordväst.



Figur 12. Finnvallsvägen med infart till Lilltevedalen 1:123 till höger i bild.

Kollektivtrafik

Cirka en 1 km nordväst om planområdet längs med E14 finns en busshållplats vid infarten till Storvallen. Här stoppar buss 571 (Duved- Ånn – Enafors – Storlien tur och retur). Linjen har i dagsläget fyra avgångar per dag måndag till fredag.

Friidrott och rekreation

Storvallen är en bra utgångspunkt för rekreation. Sydöst om fastigheten passerar en skoterled som går upp till Storlien. I Storlien finns både alpin åkning och preparerade skidspår på vintern och även vandringsleder på sommaren. Från Storvallens kärna utgår en sommarled upp mot Rundvalen och vidare söder ut mot Blåhammarens fjällstation.

Störningar och risker

E14 som löper norr om planområdet är transportled för farligt gods. Från vägmitt till de planerade nya byggnaderna är avståndet minst 80 meter.

Enligt den senaste mätningen från 2022 ligger årsdygnstrafiken på mellan 1001 och 2000 fordon per körbana. För den berörda delen av E14, är hastighetsbegränsningen 80 kilometer i timmen.

Med stöd av vägledningen ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” som togs fram av Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting 2016, antas dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad från vägtrafiken understiga 57 dBA, vilket är förenligt med Förordning (2015:216). Detta gäller för den fasad som är närmast E14, eventuella uteplatser kan med fördel förläggas till byggnadernas sydvästliga fasad. I ett sådant fall bildar byggnadskroppen bullerskärm för uteplatsen.

På grund av avståndet mellan E14 och kommande bostadshus har det inte bedömts behövas någon risk- eller bullerutredning.

Planförslag

Förenlighet med Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, då den möjliggör för förtätning i ett befintligt stugområde istället för att exploatera orörd mark.

Den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i Västra bygden bör ske som komplettering och förtätning av byar och fritidshusområden där förutsättningar finns för gemensamma vatten- och avloppslösningar. Spridd bebyggelse bör undvikas. Även dessa ställningstaganden uppnås i och med planförslaget.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Området föreslås att bebyggas med fyra parhus för fritidshusändamål. E-område intill lokalgata, Finnvallsvägen, möjliggör för gemensam avfallshantering, där kan ett sophus uppföras.

Planområdets gestaltning

Trots närheten till E14 upplevs området ligga väl avskilt på grund av all vegetation.

Den befintliga bebyggelsen är småskalig med mörkgrå träpanel. Även intilliggande bebyggelse består av relativt låg bebyggelse med mörka träpaneler.

Planförslaget tillåter en tätare bebyggelse med två våningar i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätningar av stugområden.

Enligt Åre kommuns planeringsstrategi *Se landskapets potential* ska hänsyn tas till befintlig bebyggelsetradition och bygdens identitet. I Storvallenområdet är bebyggelsen generellt relativt låg med mörka träfasader. Bebyggelsen i Storvallen/Storlien har över lag mörka eller grönbeklädda tak.

En bestämmelse om träfasad har lagts till för att bebyggelsen ska anpassas till befintlig fritidshusbebyggelse i Storvallen.

Planbestämmelser

Allmän platsmark *Gata*

Finnvallsvägen planläggs som allmänplatsmark Gata. Gatumarken syftar till att säkerställa åtkomsten till områdets kvartersmark där nya fastigheter avses bildas och nya byggnader uppföras.

Inom gatumarken regleras markens höjd med plushöjder som förhåller sig till nollplanet i höjdsystemet RH2000. Reglering av markens höjd syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering och att områdets avrinningsmönster inte förändras i någon större omfattning i förhållande till dagsläget.

Inom gatumarken finns egenskapsområden avsedda för diken som ska rena och fördröja dagvatten från gatan. Erforderlig fördröjningsvolym för dike₁ är 12 kubikmeter och för dike₃ 2 kubikmeter. Dessa volymer kan åstadkommas med dikeslängd 39 meter, 2 meters bredd och 0,25 meters djup för dike₁ samt med dikeslängd 8 meter, bredd 2 meter och 0,25 meters djup för dike₃.

dike₁ Dagvattendike Volym 12 m³

dike₃ Dagvattendike Volym 2 m³

+570.0 Markens höjd över nollplanet ska vara 570 meter

+569.5 Markens höjd över nollplanet ska vara 569.5 meter

+569.1 Markens höjd över nollplanet ska vara 569.1 meter

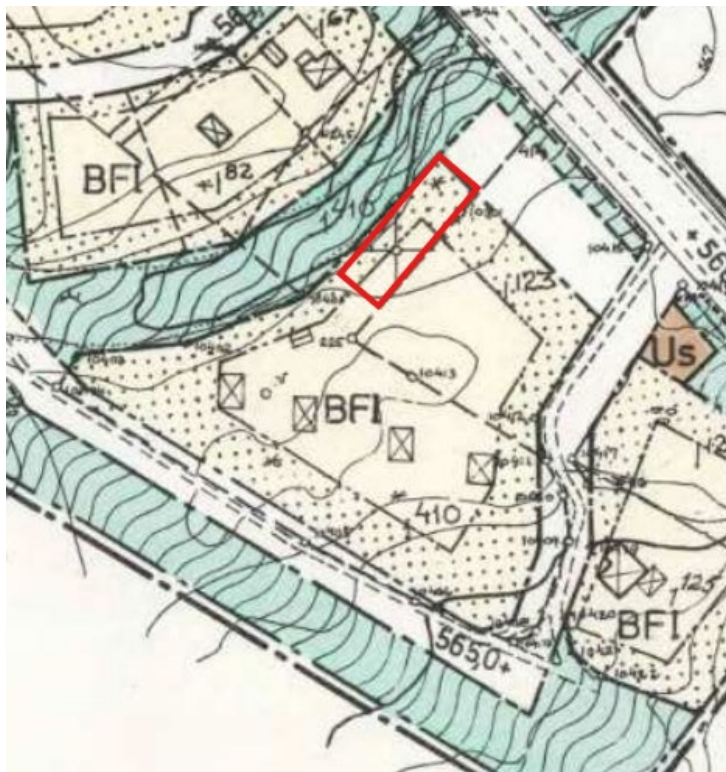
Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Allmän platsmark
Natur

I byggnadsplanen från 1975 är marken i nordväst planlagd som parkmark. Utifrån markens beskaffenhet bedöms att marken bör planläggas som Natur.

Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Ofta används Natur för att avskilja eller skydda kvartersmark från något. Det kan handla om gröna stråk mellan bebyggelse som leder ut i större naturområden eller grönområden som utgör skydd mot störningar från buller eller ljus. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

Direkt sydöst om parkmarken i den befintliga planen är en del av Lillevedalen 1:410 planlagd för bostadsändamål. Sannolikt var tanken att en fastighetsreglering skulle genomföras och att delen skulle ingå i Lillevedalen 1:123. Då byggrätten inom denna del inte går att nyttja utifrån fastighetsindelningen och till viss del inte heller är lämplig utifrån topografin planläggs även denna del som Natur.



Figur 13. Kartutsnitt från detaljplan från 1975 med markering som förtydligar vilket område som menas i texten ovan.

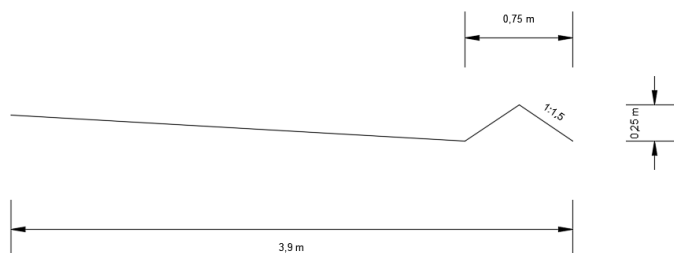
Utmed plangräns i planområdets sydöstra del planläggs en remsa med Natur vars syfte är att skapa förutsättningar för dagvattenhantering.

Naturmarken omfattas av egenskapsbestämmelse dike₂, inom detta område ska en total volym om 11 m³ fördröjas. Med hänsyn tagen till markens lutning och de skyddsföreskrifter som berör området föreslås att en vall anläggs som tillsammans med den naturliga topografin bildar en dikesgrav.

Vid anläggande av dike utformat som vall blir vattenspegelns utbredning större än i ett dike som utformas med den tvärsektion som föreslås i dagvattenutredningen. Detta med anledning av att den naturliga släntens lutning är flackare än dikesslänterna i tvärsektionen som redovisas i dagvattenutredningen. Tvärsektionen nedan visar ett möjligt alternativ för att åstadkomma motsvarande fördröjningsvolym som föreskrivs i dagvattenutredningen utan att gräva i marken. Erforderlig fördröjningsvolym för dike₂ är 11 kubikmeter vilket kan åstadkommas med dikeslängd 36 meter, bredd 2 meter och 0,25 meters djup alternativt vall med minst 0,25 meters höjd. För anläggande av dike i enlighet med den tvärsektion som redovisats i

dagvattenutredningen (Figur 6.) krävs dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Om fördröjning istället ordnas genom anläggande av vall (Figur 14.) bedöms åtgärden vara möjlig att genomföra utan dispens.

dike₂ Dagvattendike Volym 11 m³



Figur 14, Tvärsnitt av dikesvall.

Kvartersmark E-område

Invid vägar behövs säkerhetszoner för att säkerställa framkomlighet och drift men även för att minska risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen där oeftergivliga hinder ej får finnas. Säkerhetszonens bredd är beroende av högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Enligt mätningar utförda år 2020 har E14 en ÅDT på 1001-2000. Vilket resulterar i en säkerhetszon på 6 meter (Trafikverket, 2018). Detaljplanen medger inte någon bebyggelse inom ett avstånd om 12 meter från E14. På så vis lämnas en säkerhetszon med god marginal för att ta höjd för trafikökning eller andra eventuella åtgärder som behöver utföras längs med vägen i enlighet med 47 § Väglagen.

Ett E-område för tekniska anläggningar planläggs i planområdets norra del, för att bekräfta befintliga förhållanden, transformatorstation.

Ytterligare ett E-område för tekniska anläggningar, främst avsett för avfallshantering planläggs på den västra sidan om Finnvallsvägen i närhet till gatans anslutning mot E14. Denna mark är sedan tidigare planlagd för parkering men nyttjas ej för detta ändamål. Marken ligger inom den privata fastigheten Lilltevedalen 1:123.

Denna typ av kvartersmark avser tillgodose behovet av gemensamma anläggningar för teknisk försörjning.

Kvartersmark
Bostad

Mark avsedd för bostadsändamål betecknas med B och har gul bakgrundsfärg på plankartan. Inom området finns förutsättningar för byggnation av fyra parhus. Enligt planförslaget ska möjlighet finnas att dela dessa parhus i åtta enskilda fastigheter. Varje byggnad tillåts ha en byggnadsarea om 130 m² och kan delas till två fastigheter, inom varje enskild fastighet tillåts en byggnadsarea om 65 m².

Högsta nockhöjd sätts till 6,6 meter och fasaderna ska vara av träpanel. Detta för att anpassas till befintlig stugbebyggelse i Storvallenområdet.

En egenskapsbestämmelse (n₁) om att naturlig vegetation ska bibehållas gäller inom området och avgränsas av sekundär egenskapsgräns. Bestämmelsen syftar till att anpassa nya tomter till de naturtomter som finns i området sedan tidigare men även för att säkerställa dagvattenhanteringen.

På den norra sidan av de planerade parhusen har prickmark lagts ut inom kvartersmarken för att säkerställa utrymme för parkering för respektive fastighet.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 500 m²

d₂ Största fastighetsstorlek är 1150 m²

h₁ Högsta nockhöjd är 6,6 meter

n₁ Naturlig vegetation ska bibehållas

b₁ Fasader ska vara av träpanel

e₁ Största byggnadsarea är 520 m² inom användningsområdet

e₂ Största byggnadsarea är 130 m² per parhus.

e₃ Största byggnadsarea är 65 m² per fastighet.

a₁ Startbesked får inte ges för byggnad förrän gata med minst 4,5 m bredd samt dike 1, 2 och 3 har kommit till stånd.

Inom kvartersmark för bostäder regleras markens höjd med plushöjder som förhåller sig till nollplanet i höjdsystemet RH2000. Reglering av markens höjd syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering och att områdets avrinningsmönster inte förändras i någon större omfattning i förhållande till dagsläget.

+569.8 Markens höjd över nollplanet ska vara 569.8 meter

+570.1 Markens höjd över nollplanet ska vara 570.1 meter

+569.7 Markens höjd över nollplanet ska vara 569.7 meter

+570.0 Markens höjd över nollplanet ska vara 570.0

Sociala aspekter

Tillgänglighet och barnperspektiv

Bebyggelsen är tänkt som fritidshusbebyggelse, varför inte samma tillgänglighetskrav gäller som vid permanent boende. Detta är dock en fråga som avgörs i bygglovsskedet.

Utifrån ett barnperspektiv finns gott om ytor för lek och äventyr i nära anslutning till bostäderna. Bebyggelsen ligger väl avskärmd från E14 men vägen kan ändå utgöra en riskfaktor. Om en familj skulle bosätta sig permanent i någon av bostäderna finns i dagsläget barnomsorg i Storlien, närmsta skola ligger i Duved.

Gator och trafik

Vägar

Finnvallsvägen kommer även i fortsättningen att nyttjas som infartsväg till fastigheten.

Vid genomförande av föreliggande detaljplan behöver Finnvallsvägen justeras, körbanan behöver förskjutas mot sydväst för att inrymma vägdiken mellan körbanan och fastigheten Lilltevedalen 1:123. Körbanan behöver också bitvis breddas till 4,5 meter och dimensioneras för servicefordon som sopbil (typfordon LOS). Där vägen svänger mot väster, intill kvartersmarken behöver körbanan rätas ut och förläggas inom gatumarken för att ge plats åt tillkommande bebyggelse. Vändzonen ska flyttas i nordlig riktning. Gatumarken har höjdbestämts i kartan för att bibehålla ytvattnets naturliga rinnvägar samt att tillskapa lågstråk mellan gatan och tomtmarken.

Anslutningen mot E14 kan bibehållas i sitt befintliga läge. Om ändringar av anslutningen avses göras ska åtgärden anmälas till och godkännas av Trafikverket.

Parkering och utfarter

Parkering sker inom respektive fastighet. Varje lägenhet ska ha tillgång till 2 parkeringar. Det vill säga totalt 16 parkeringsplatser inom planområdet.

Anslutning mellan fastigheterna och Finnvallsvägen föreslås samförläggas där fastighetsgränserna möts, så att ett parhus delar på en anslutning mot gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar den kommunala VA-huvudmannen för att tillhandahålla allmänna vattentjänster såsom dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering. Det finns inte något allmänt dagvattennät i området. Förbindelsepunkt upprättas i fastighetsgräns för varje fastighet som bildas. VA-huvudmannen beslutar om förbindelsepunktens läge.

I det kommunala reningsverket i Storvallen finns tillräcklig kapacitet för att ansluta de nya fastigheterna inom planområdet.

Ägare av fastigheten Lilltevedalen 1:410 har ansökt om och erhållit dispens från vattenskyddsföreskrifterna för att ersätta befintliga VA-ledningar inom fastigheten. Tillstånd har givits för schaktning ned till 2,5 meters djup och enligt beslutet ska ledningarna förläggas till samma läge som de befintliga ledningarna som avses ersättas. Eftersom att dispensansökan godkänts och att området är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, bedömer kommunen att vatten och avlopp kan ordnas för tillkommande bebyggelse.

El och uppvärmning

El finns indraget till fastigheten via den transformatorstation som finns i planområdets norra del.

*Teleledningar och
bredband*

Teleledningar och optofiber finns i anslutning till planområdet. Enligt uppgift från Post- och telestyrelsens bredbandskarta har området tillgång till eller fått erbjudande om anslutning med 1 gigabit per sekund, i linje med bredbandsmålet 2025. Aktuellt utbud kontrolleras i bygglovsskedet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen är tänkt att lösas gemensamt i avfallshus som anläggs inom E-området väster om Finnvallsvägen i närhet till områdets anslutning mot E14.

För E-området gäller, a₂ – Strandskyddet är upphävt. Gäller för kvartersmark med beteckning E inom strandskyddsområde, enligt PBL (2010:900) 4 kap. 17 §.

Räddningstjänst

Insatstiden för närmaste räddningsstyrka i Storlien bedöms vara inom 20 minuter. Tillgång till släckvatten finns i närhet till planområdet. Framkomligheten för räddningsfordon betraktas som god. Några faktorer som försvårar möjligheter till räddningsinsats har inte identifierats.

Närmaste kommunala brandpost finns i närheten av Fastigheten Lillevedalen 1:86 gamla Euro cash cirka 740 meter nordväst om planområdet.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts tillsammans med planhandlingarna. Planen bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

**Miljömässiga
konsekvenser**

Mark och vegetation

I och med den förtätning som kommer ske kommer mer mark att ianspråkta och hårdgöras. Bestämmelser om att bibehålla naturlig vegetation har lagts in utanför byggrätten inom kvartersmarken för att säkerställa att inte mer vegetation än nödvändigt tas bort till förmån för byggnation.

Naturvärden

En stor del av fastigheten planläggs med ändamålet Natur för att säkerställa naturmiljön och det vattendrag som avvattnar myrmarken sydväst om planområdet.

Vatten

Enligt den recipientbedömning som genomförts i samband med reviderad dagvattenutredning beräknas exploateringen inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i varken Finnvallbäcken, Tävlan eller Indalsälven. Planerad exploatering bedöms inte heller medföra någon betydande effekt på Natura 2000-området.

Vattenskyddsföreskrifterna för området ska efterlevas för att inte riskera påverka vattentäkten negativt.

VA-huvudmannen ansvarar för dricksvattenförsörjning fram till varje fastighets förbindelsepunkt. Det är VA-huvudmannen som beslutar om förbindelsepunktens läge.

För nedläggning av nya vattenledningar behöver dispens för åtgärd inom vattenskyddsområdet sökas och anmälan om vattenverksamhet lämnas in till Länsstyrelsen.

Dagvatten

Planförslaget kommer medföra något ökade flöden och en något ökad föroreningsbelastning från planområdet, eftersom det medför en något ökad andel hårdgjorda ytor samt att hänsyn tagits till klimatfaktor.

Det ökade dagvattenflödet medför ett fördröjningsbehov om 25 kubikmeter dagvatten. Vid genomförande av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen ska flödesneutralitet uppnås för det dimensionerande 10-årsregnet.

Den enskilda huvudmannen för gatan inom området, i form av den samfällighetsförening som avses bildas för gemensamhetsanläggningen, ansvarar för anläggande av och underhåll av diken för omhändertagande av dagvatten.

Beroende av hur diken och åtgärder för omhändertagande av dagvatten utformas så kan åtgärderna komma att kräva dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter. De åtgärder som krävs bedöms av kommunen rimligen vara möjliga att genomföra utan att dispens måste sökas.

Vissa av de föroreningshalter som dagvattnet innehåller och den totala mängden föroreningar som transporteras under ett år förväntas öka i samband med byggnationen. Dessa ökningar försvårar inte möjligheten för recipienten att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Föreslagen

dagvattenhantering bidrar dock till rening av dagvattnet vilket minskar halterna och mängderna.

Natur- och kulturmiljö

Området bedöms inte ha särskilt höga natur- eller kulturvärden. Direkt sydväst om fastigheten går en stig som tidigare antas ha varit en mindre grusväg, utifrån historiska flygfoton.

Bebyggelse

Genomförande av planen möjliggör för en förtätning av ett befintligt stugområde och bebyggelsen kommer få en större skala och volym än befintlig bebyggelse.

Delar av vägmark i befintlig detaljplan (1975-04-28), utmed planförslagets områdesgräns i sydväst, tas i anspråk i form av kvartersmark. Detta begränsar möjligheten att ordna gata med den bredd som är föreslagen i detaljplanen. Det finns ett par outnyttjade byggrätter på fastigheterna Lilltevedalen 1:4, 1:408 och 1:82 som inte kommer kunna nyttja den planlagda vägmarken till dess fulla bredd. Det finns dock ett officialservitut som sedan längre tillbaka ger möjlighet åt 1:408, 1:82 och 1:67 att ansluta direkt mot E14. Rimligtvis bör den befintliga vägen som omfattas av servitut kunna nyttjas om fastighetsbildning enligt den äldre planen blir aktuell.

Störningar och risker

Planen bedöms inte medföra några störningar och risker. E14 är transportled för farligt gods och ligger inom 150 från planområdet. Både samhällsrisk och individrisk bedöms som acceptabel då det är över 80 meter mellan transportleden för farligt gods och bostadsbebyggelsen.

Sociala konsekvenser

Planen medför att fler bostäder tillskapas i Storvallenområdet, vilket medför att området tillgängliggörs för fler människor.

Ekonomiska konsekvenser

Planen möjliggör för fler bostäder vilket kan komma att utgöra ett något större underlag för handel för de verksamheter som finns i Storlien/Storvallen.

Utbyggnad enligt planen innebär ekonomiska konsekvenser för VA-huvudmannen, bland annat i form av anläggande av nya ledningar samt upprättande av nya förbindelsepunkter.

Nya fastigheter inom planområdet kommer att belastas med anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

Fastigheten Lilltevedalen 1:123 kommer att behöva avstå från 40 + 118,5 m² av befintlig fastighet, till förmån för den gemensamhetsanläggning för avfallshantering samt gata, som avses bildas. E-området för avfallshantering mäter 40 m² och är beläget intill Finnvallsvägen på dess västra sida. Marken utgör område för parkering inom gällande detaljplan (1975). Finnvallsvägens sträckning skär genom fastighetens södra hörn, här är cirka 18 m² redan planlagd som vägmark i gällande plan och i föreliggande planförslag tas ytterligare 100 m² i anspråk för gatumark.

Planen innebär även ekonomiska konsekvenser i form av delat driftsansvar för fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:123, 1:124 och 1:125 när gemensamhetsanläggning för väg och dagvattenanläggning upprättats.

Förrättningskostnaden står exploatör för.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

- Planförslaget bedöms uppfylla planeringsstrategierna i översiktsplanen.
- Detaljplanen innebär en förtätning inom redan ianspråktagen mark, vilket är förenligt med PBL:s princip om hushållning med mark. Planen möjliggör en större byggrätt än i dag, vilket utgör en fördel för det enskilda fastighetsintresset. Planen skapar även förutsättningar att ersätta äldre vatten- och avloppsledningar, vilka bedöms innebära en högre risk för negativ påverkan på vattenskyddsområdet. Nya ledningar minskar denna risk och ligger i linje med vattenskyddsföreskrifternas syfte att säkerställa god vattenkvalitet, vilket utgör ett allmänt intresse.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: hölls i maj 2022
- Granskning: mars-april 2026
- Antagande: juni-juli 2026
- Laga kraft: juli-augusti 2026

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplaneläggning

Åre kommun och planavdelningen upprättar kompletta planhandlingar och svarar för planens formella handläggning enligt PBL. Åtagandet innebär de arbetsinsatser som krävs för att upprätta planförslaget, fram till att detaljplanen antas och vinner laga kraft, inklusive dokumentation och arkivering.

Vägar

Exploatören ansvarar för att breddning, flytt och eventuella förstärkningsarbeten som krävs på den befintliga vägen från E14, Finnvallsvägen, fram till de tillkommande fastigheterna genomförs och att samfällighetsförening bildas. Om anslutningen E14 – Finnvallsvägen behöver justeras, kan åtgärden kräva tillstånd från väghållaren, ansökan skickas till Trafikverket.

Följande fastigheter bedöms vara i behov av Finnvallsvägen, Lilltevedalen 1:410, 1:123, 1:124, 1:125, 1:4 och bör vara del i en samfällighetsförening. Regleras i exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Fastigheten Lilltevedalen 1:410 är sedan tidigare ansluten till allmänna VA-anläggningen för vatten och spillvattenavlopp. De nya fastigheter som bildas enligt detaljplanen kommer att belastas med anläggningsavgifter enligt VA-taxan.

VA-huvudmannen ansvarar för att den allmänna VA-anläggningen byggs ut fram till förbindelsepunkterna för de nya fastigheterna som bildas i enlighet med detaljplanen. Det är VA-huvudmannen som beslutar om förbindelsepunktens läge.

Exploator eller ägare av nya fastigheter ansvarar för servisledningar inom kvartersmarken eller den egna fastigheten.

VA-huvudmannen ansöker om ledningsrätt som ska upplåtas inom redan belastade delar av fastigheten Lilltevedalen 1:4 samt inom gatumark på nuvarande Lilltevedalen 1:410.

Befintlig servisledning för vatten och avlopp inom fastigheten Lilltevedalen 1:410 hamnar inom naturmark i planförslaget samt E-område som möjliggör att ledningen kan komma att överbyggas med annan teknisk anläggning. Lilltevedalen 1:123 har konstaterats vara ansluten till denna servisledning som senare ansluter till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Detta medför att en ny förbindelsepunkt för Lilltevedalen 1:123 kommer att anvisas på annan plats, sannolikt intill östra fasthetsgränsen utmed gata inom planområdet.

I samband med genomförande av detaljplanen behöver samtliga anslutningar till det kommunala ledningsnätet inom och i direkt anslutning till området ses över.

Dagvatten

Dagvattenanläggningen ska genomföras i enlighet med dagvattenutredningen. Volymer har lagts ut i plankartan. Dikena behöver förses med vegetation för att uppnå god upptagning och rening. Regleras i exploateringsavtalet.

Dike₂ på plankartan bör i huvudsak utformas genom att tillvarata markens naturliga lutning och anläggande av vall, om inte dispens från vattenskyddsföreskrifterna söks hos Länsstyrelsen och medges. Inom den del av området som är beläget närmast intilliggande gatumark kan det vara motiverat att diket utformas enligt principskiss i dagvattenutredningen (Figur 6.). Det grävda diket bör då sträcka sig cirka 10 meter i riktning mot söder innan det övergår till vall.

EI

Exploatören ansvarar för att avtala med elleverantören om uppgraderingar eller omläggningar krävs.

Huvudmannaskap

Om det finns särskilda skäl kan kommunen reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts samt vad huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet består av fritidshusbebyggelse och det finns inga kommunala åtaganden i området därav anser kommunen att det finns särskilda skäl som stödjer att huvudmannaskapet är enskilt. Det stämmer också överens med den tradition i området då övriga vägar inom fritidshusområdena i Storvallen har enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap gäller därmed både för vägområdet och naturområdet.

Avtal

Ramavtal och exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (beslutade av Kommunfullmäktige 2015-12-08 §99), avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att förutsättningar för planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnaden av vatten- och avlopp.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- Byggnation och projektering av allmän plats; Gata inklusive dagvattenåtgärder
- Förrättningskostnader
- Ersättning för markupplåtelse/överlåtelse
- Avstående av mark som planlagts för allmän plats utan ersättning.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med Detaljplanen. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen som krävs för att Detaljplanen ska kunna genomföras. Detta innefattar avstyckning av upp till åtta nya bostadsfastigheter från Lilltevedalen 1:410, samt bildande av servitut berörande Lilltevedalen 1:123 enligt överenskommelse.

Bildande av gemensamhetsanläggning som belastar delar av Lilltevedalen 1:410, 1:4 och 1:123.

Detaljprojektering av bebyggelsen bör ske på nivå av bygglovshandlingar inför fastighetsbildning för att säkerställa att nya fastighetsgränser delar parhusen/byggnaderna på två lika stora delar. Fastigheterna behöver vara bildade för att byggrätterna ska kunna nyttjas fullt ut.

Befintliga servitut

I dagsläget finns ett antal servitut som belastar Lilltevedalen 1:410 och intilliggande fastigheter.

23-ARE-1156.1 och 23-ARE-1575.1 servitut för väg till Lilltevedalen 1:82 och 1:67.

I 1156.1 går att läsa att det ska vara 5 meter bred väg längs områdets nordvästra gräns fram till allmän väg, det vill säga E14. Detta servitut belastar därmed inte Lilltevedalen 1:410 då vägen ligger nordväst om Lilltevedalen 1:82 och 1:67. Genom detta servitut är tillfartsväg till fastigheterna Lilltevedalen 1:82 och 1:408 säkerställd. Detta trots att de planmässiga förutsättningarna enligt akt 23-ÅRE-1953 för planlagd väganslutning begränsas i samband med antagande av föreliggande planförslag.

23-ARE-1307.1 servitut för väg; Finnvallsvägen 1:123, 1:124, 125 och 1:410.

23-ARE-1156.2 vattentäkt för Lilltevedalen 1:82, troligtvis bäcken som kommer ligga inom Naturmark.

23-ARE-1109.1 vattentäkt för Lilltevedalen 1:67, troligtvis bäcken som kommer ligga inom Naturmark. Dessa två servitut för vattentäkt, finns och är gällande, men är inte inskrivna i fastighetsregistret.

Lilltevedalen 1:67 har kommunalt vatten och avlopp. Lilltevedalen 1:82 tycks inte ha det.

Lilltevedalen 1:4 belastas inom gatumarksområdet av följande ledningsrätter: 2321-04/107, 2321-07/40 och 2321-2017/12. Dessa tre rättigheter belastar även Lilltevedalen 1:410. Ledningsrätterna omfattar ledningar och transformatorstation och berör mark som i föreliggande planförslag utgör E-område och naturmark, i planområdets norra del. Transformatorstationen bedöms kunna stå kvar i sitt nuvarande läge vid genomförande av detaljplanen.

**Gemensamhets-
anläggningar och
samfälligheter**

I byggnadsplanen från 1975 står det: ”Vidare förordnar länsstyrelsen med stöd av 113 § byggnadslagen, att ägarna till Lilltevedalen 1:4 och 1:30 utan ersättning skall upplåta de områden (vägmark) som markerats med röd färg på lantmäterienhetens utredningskarta i ärendet (kartbilaga till lantmäterienhetens promemoria den 14 januari 1975). Marken skall upplåtas, när den behöver tagas i anspråk för avsett ändamål”.

Det finns i dagsläget ingen gemensamhetsanläggning inrättad för det servitut för väg över Lilltevedalen 1:4 för Finnvallsvägen. På uppgift av fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:410 har de underhållit och snöröjt Finnvallsvägen.

Efter planens antagande bör en gemensamhetsanläggning för väg och dagvattendiken bildas för Finnvallsvägen genom en anläggningsförrättning. Där Lilltevedalen 1:123, 1:124, 1:125, 1:4 och de kommande fastigheterna på Lilltevedalen 1:410 bör ingå. Mark upplåts ursprungligen genom servitut på Lilltevedalen 1:4 i akt 23-ARE-1307.

En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning. Exploatören förbinder sig i exploateringsavtal att hos lantmäteriet ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för åtgärder enligt ovan, samt bildande av samfällighetsförening för förvaltningen av nybildad gemensamhetsanläggning.

I och med förrättningen kommer även andelstal fördelas på de ingående fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning ska även inrättas för naturmarken där de nytillkommande fastigheterna bör ingå.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Exploatören bekostar planarbetet och även upprättande av exploateringsavtal.

Ersättning

Ersättningsfrågor kan komma att bli aktuella mellan Lilltevedalen 1:410 och 1:123.

Tekniska frågor

Anvisningar för bygglov

- Dimensioneringen av diken behöver kontrolleras för att dagvattenhanteringen ska säkerställas. Se dagvattenutredning (WSP, rev. 2024).
- Tillstånd kan krävas för anläggningsarbeten utifrån vattenskyddsföreskrifterna.
- Anmälan om vattenverksamhet kan krävas i samband med anläggande av VA-ledningar för byggnader inom tomtmark.

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. En MKB bedöms inte krävas.

Utredningar

Inom planarbetet har en geoteknisk utredning utförts och även en dagvattenutredning. Utredningarna har sammanfattats i planbeskrivningen och finns som bilagor till planhandlingarna.

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Åre kommun på uppdrag av fastighetsägarna till Lilltevedalen 1:410. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadsserviceförvaltningen och avdelningen för strategisk samhällsplanering på Åre kommun.