

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2026-03-03

DETALJPLAN FÖR FRITIDSBOSTÄDER I STORVALLEN

LILLTEVEDALEN 1:410 samt del av 1:4 och 1:123

ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

GENOMFÖRT SAMRÅD

Planförslaget, upprättat 2022-03-24 har varit utsänt på samråd under perioden 2022-05-02 – 2022-05-23. Planhandlingarna skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Metria, till Länsstyrelsen, övriga berörda statliga myndigheter, kommunala nämnder och styrelser samt övriga berörda.

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Yttranden har inkommit från:

Myndigheter m.m	1. Länsstyrelsen
	2. Trafikverket
	3. Lantmäteriet
	4. Skanova (Telia Company) AB
	5. Jamtli
	6. Jämtkraft
	7. PostNord
	8. Miljöavdelningen, Åre kommun
	9. Tekniska avdelningen, Åre kommun
	10. Räddningstjänsten, Åre kommun
	11. SGI

BEMÖTANDE AV INKOMNA SKRIVELSER

De inkomna skrivelserna redovisas och kommenteras nedan.

1.	Länsstyrelsen i Jämtlands län
Yttrande	
	Beskrivning av ärendet
	Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).
	Syftet med detaljplanen är att förtäta bebyggelsen i ett befintligt stugområde i Storvallen. Bebyggelsen ska smälta in i naturmiljön genom materialval, volymer och naturlig växtlighet.

Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten behöver beskrivas ytterligare i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen lämnar också reservation för eventuellt kommande synpunkter från SGI, som fått ärendet på remiss. Länsstyrelsen inväntar yttrande från SGI den 10 juni. Miljö kvalitetsnormer för vattenförekomster.

Planområdet berör två grundvattenförekomster, Storlien (WA92877741) och Handöl-Storvallen (WA48428646). Länsstyrelsen saknar kommunens resonemang och bedömning för planens och föreslagen dagvattenhanterings påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för berörda grundvattenförekomster.

Dagvattenutredningen visar att halterna av fosfor, kväve, koppar och Bens(a)pyren ökar i dagvattnet efter exploatering trots rening. Kommunen bedömer att dessa öknings inte försvårar möjligheten för recipienten att uppnå god kemisk ytvattenstatus. Länsstyrelsen efterfrågar ett utvecklat resonemang för hur kommunen kommit fram till den bedömningen.

Av dagvattenutredningen framgår vidare att en ytterligare ökad rening skulle kunna uppnås genom att diken förlängs, och Länsstyrelsen anser att kommunen bör se över behovet av en sådan lösning för att uppnå högre reningsgrad.

Strandskydd

I planområdets norra delar löper ett mindre vattendrag som genererar strandskydd. Länsstyrelsen har i särskilt beslut upphävt strandskyddet för den del av området som omfattas av tillkommande fritidsbostäder (se bifogad karta). För övriga delar av planområdet gäller dock fortsatt strandskydd, och kommunen behöver överväga att upphäva strandskyddet inom övriga delar av planen där det krävs för markanvändningen.

Kommentar

Kommunen har, utifrån Länsstyrelsens synpunkter, låtit revidera och komplettera dagvattenutredningen (WSP 2024-12-19). Den reviderade utredningen redovisar:

- **ett utökat resonemang om påverkan på miljö kvalitetsnormer och Natura 2000-område**, för såväl Finnvallbäcken, Tävlan som Indalsälven,

Samhällsbyggnadsservice

- **en samlad bedömning av påverkan på grundvattenförekomsterna** Storlien (WA92877741) och Handöl–Storrallen (WA48428646),
- **bedömning av genomsläpplighet, jordlager, skyddsföreskrifter och dispensbeslut** enligt vattenskyddsföreskrifterna,
- **visar att ökningen av föroreningar är små och inte påverkar miljökvalitetsnormerna**, bland annat till följd av höga flöden och hög grad av utspädning i recipienterna,
- **dikesvolymerna har justerats och område för dike utökats**, område för dike 3 har förlängts, inom egenskapsområdena ryms större dikesvolym än vad som anses erforderligt, dike 2 föreslås utformas som vall för att undvika påverkan på grundvatten i södra delen av planområdet.

Dessa åtgärder bedöms tillsammans ge **tillräcklig rening**, och den föreslagna systemlösningen uppfyller nu Länsstyrelsens krav avseende recipientpåverkan.

Strandskydd:

Lagändringarna i 7 kap. 13b–c §§ miljöbalken (2025:512–513) innebär att strandskydd inte längre gäller för vattendrag smalare än två meter, vilket gäller för vattendraget inom naturmarken. Länsstyrelsens beslut från 2022-01-20 om upphävande av strandskydd ligger fortsatt till grund för bedömningen med avseende på bäckens bredd.

Planområdets utbredning i söder har justerats och tidigare föreslagen byggnation har utgått med hänsyn till höga grundvattennivåer.

Slutsats:

Kommunen bedömer efter revideringarna att planen inte innebär risk för försämring av miljökvalitetsnormerna, och att strandskyddsfrågan är tillräckligt utredd.

2.
Yttrande

Trafikverket

Befintlig anslutning ska användas. Vid eventuella ändringar av anslutningens utformning måste ett avtal upprättas mellan exploatören och Trafikverket och vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtelse att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Bra att tänka på placeringen av bostadshus, sovrum och uteplats i förhållande till trafikbuller från väg dvs att man planerar sovrum och uteplats på den bullerskyddande sidan.

Trafikverket vill framhålla att E14 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger för vägen.

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet.

Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen blir välfungerande inom planområdet och att det inte påverkar väg E14 med dess vägområde.

Kommentar Planbeskrivningen har kompletterats med utökad beskrivning av bullerpåverkan, där det framgår att dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad understiger 57 dBA enligt FÖR 2015:216 och att uteplatser bör placeras på skyddad sida. Vidare har riskavstånd till E14 och transport av farligt gods analyserats, och avståndet mellan E14 och ny bebyggelse överstiger 80 meter, vilket bedöms acceptabelt.

Dagvattenlösningen har utformats så att varken väggkroppen eller vägområdet påverkas negativt. Vid eventuella justeringar av anslutningen kommer avtal att upprättas med Trafikverket innan byggnation.

3. Lantmäteriet

Yttrande För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTA

- Det finns två bestämmelser för prickmark bland planbestämmelserna. Ta bort den med texten, Marken får inte förses med byggnad.

- Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. Genom att rätt rubriknivå på rubriken används, så framgår det att genomförandetid inte är en egenskapsbestämmelse.

- I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Lilltevedalen 1:4. Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Lilltevedalen 1:4, 1:123, 1:124 och 1:125. De aktuella fastighetsgränserna saknar delvis

Sambällsbyggnadsservice

inmätta gränspunkter enligt registerkartan. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Dessutom att en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in ev. förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

- På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

- Teckenförklaringen är otydlig, texten bör vara svart.

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

PLANBESKRIVNING

- Det bör framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

- I planförslaget har kvartersmark planlagts på tidigare allmän platsmark för väg. Går det att genomföra gällande detaljplan? Det ska framgå i planbeskrivningen.

- Texten på 30 bör ses över. Servitut för allmänplats går inte att bilda. Markreservat pekats ut i en detaljplan, det är inget begrepp som används i fastighetsbildningen.

- Det förefaller som att användningen tekniska anläggningar E kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in området enligt 6 kap 13 § PBL respektive 14 kap 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet

Sambällsbyggnadsservice

påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap 32 § PBL.

Information

PLANKARTA

Användningarna för allmän plats GATA behöver inte särskiljas med siffror. Det är till för när det finns fler av samma användning i detaljplanen.

Kommentar

Plankartan har reviderats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter:

- Dubblerad prickmarksbestämmelse har tagits bort.
- Rubriken "Genomförandetid" har flyttats och tydliggjorts enligt BFS 2020:6.
- Utskriftsformat, koordinatsystem (SWEREF 99 15 45) och höjdsystem (RH2000) har lagts till.
- Grundkartan har kompletterats med aktualitetsdatum och teckenförklaringen har gjorts tydligare.

Kommunen har även utrett gränsernas lägesosäkerhet. Några gränspunkter har kontrollerats mot förrättningsakt 23-ÅRE-1307 och förbättrade lägesuppgifter har rapporterats in. Kommunen bedömer att lägesosäkerheten är tillräckligt god för detaljplanens genomförande. Om avvikelse upptäcks i samband med framtida fastighetsbildning kommer markförvärv eller fastighetsreglering att genomföras.

Vidare har planbeskrivningen kompletterats med:

- redogörelse för hur delar av gällande detaljplan från 1975 upphör att gälla inom planområdet vid antagande,
- justering av språkbruk kring "allmän kvartersmark" och "markreservat" i enlighet med PBL och praxis
- föreslagen text rörande konsekvenser och AL 12 §/AL 13 § för markåtkomst vid enskilt huvudmannaskap, enligt förslag från kommunens mark- och exploateringsavdelning.

4.

Yttrande

Skanova (Telia Company) AB

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande PLAN 2016.24

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Sambällsbyggnadsservice

För ledningssamordning kontakta Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar Planen bedöms inte påverka befintliga anläggningar, och eventuella samordningsåtgärder sker i bygglovs- eller genomförandeskedet.

5. **Jamtli**
Yttrande Jamtli har givits tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och har ur kulturhistorisk synvinkel inget att erinra.

Kommentar Noterat.

6. **Jämtkraft**
Yttrande Jämtkraft Elnät AB
Jämtkraft har anläggningsdelar inom och invid det planerade området.

Genom ”www.ledningskollen.se” kan kostnadsfritt kartor med våra elledningar erhållas. OBS Dessa får endast vara underlag för grov planering.
För lägesbestämning på plats beställs kabelutsättning via samma tjänst.

Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser.

Eventuella förändringar av elnätet beställs med fördel i god tid och bekostas av beställaren.
För vidare information kontaktas Jämtkraft Elnät AB

Jämtkraft AB, Fjärrvärme
Ingen fjärrvärme inom området.

Kommentar Noterat.

Samhällsbyggnadsservice

7. **PostNord**
Yttrande PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen PLAN.2016.24.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.
En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar Noterat.

8. **Miljöavdelningen, Åre kommun**
Yttrande Miljöavdelningen har inget att erinra.

Kommentar Noterat.

9. **Tekniska avdelningen, Åre kommun**
Yttrande Yttrande VA enheten
”Under Teknisk försörjning”
LTA-station bekostas och driftas av fastighetsägaren.

Yttrande Renhållning
Renhållningen har tagit del av informationen och har inget att erinra.

Yttrande Gata/park
Gata/park har tagit del av informationen och har inget att erinra.

Kommentar Noterat.

10. **Räddningstjänsten, Åre kommun**
Yttrande Räddningstjänstens bedömning är:
Insattiden från närmaste räddningsstyrka i Storlien är inom 20 min.
Tillgång till släckvatten för räddningstjänsten finns i närheten till planområdet.
Framkommligheten för räddningsfordon kan betraktas som god.
Inga andra besvärande faktorer som försvårar möjlighet till räddningsinsats kan identifieras.
- Kommentar Information har lagts till i planbeskrivning.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Planen föreslås revideras på följande punkter:

- Plankartan har reviderats genom att planområdets utbredning har minskats, allmän plats gata i riktning mot söder har tagits bort och den del av gatumarken som tidigare ritats in på fastigheten Lilltevedalen 1:410 har ersatts av allmän plats natur. Inom denna naturmark avses dike/vall anläggas för hantering av dagvatten främst från gatan men även till viss del för kvartersmarken för bostadsändamål.
- Gatumarken som sträcker sig i riktning mot nordväst har breddats och höjdbestämmelser införts, för att säkerställa erforderligt utrymme för breddning av körbanan samt att markens lutning och avrinningsmönster inte förändras i någon större omfattning i förhållande till utgångsläget.
- Byggrätt för bostadsbyggnad i områdets södra del har tagits bort med anledning av grundvattenytans relativt höga läge i planområdets södra del.
- Egenskapsområde för dagvattendike 3 har utökats och förlängts.
- Största tillåten byggnadsarea har reviderats till 65 kvadratmeter per fastighet för att möjliggöra för den tilltänkta bebyggelsen i form av fyra parhus. Bestämmelsen har kompletterats med bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea för användningsområdet samt per byggnad. För att förtydliga planens ambition om att det faktiskt byggs fyra parhus vid genomförande av planen.
- E-område för tekniska anläggningar inom naturmark i planområdets norra del har justerats.
- Bestämmelse om största fastighetsstorlek har ändrats och utökats med 50 kvadratmeter, för att möjliggöra fastighetsindelning enligt föreslagna gränser på illustrationskartan.
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har ändrats och justerats upp med 100 kvadratmeter, för att möjliggöra fastighetsindelning enligt föreslagna gränser på illustrationskartan.
- Grundkartans färg har ändrats till svart, information om koordinatsystem och höjdsystem har lagts till.

- Planbeskrivningen revideras med utökat resonemang kring dagvattenhantering och dagvattnets påverkan på recipienten, Natura 2000-område och miljökvalitetsnormer.
- I planbeskrivning och illustrationskarta har mätpunkter för inmätning av grundvattennivåer märkts ut.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang kring hur området kan bebyggas utan att strida mot gällande vattenskyddsföreskrifter.
- Dagvattenutredningen har kompletterats och reviderats.
- Planens benämning har justerats för att förtydliga att del av Lilltevedalen 1:123 berörs.
- Planområdet har minskats med ca 1500 kvadratmeter, i planbeskrivningen har 10000 kvadratmeter justerats till 11000, då det anses mer rättvisande.
- Plushöjder har införts på gata och kvartersmark för att säkerställa fungerande avrinning och skyfallshantering.
- Bebyggelsereglering har ändrats så att ny bebyggelse omfattar **fyra parhus** (enbostadshuset i söder har utgått på grund av höga grundvattennivåer).
- Parkeringskravet är detsamma men texten har justerats och rättats till från **10 till 16 parkeringsplatser** totalt, i enlighet med parhusens upplägg.
- Fördröjningsvolym för dagvatten har uppdaterats från **24,8 m³ till 25 m³**.
- Dikesvolym och utformning har ändrats enligt reviderad dagvattenutredning (2024).

Planförslaget har efter samrådet reviderats i flera avseenden. De största förändringarna avser dagvattenhantering, markhöjdsreglering, vägutformning, planområdets utbredning samt anpassning till ny lagstiftning om strandskydd. Dikesvolym och utföranden har ändrats enligt ny dagvattenutredning från 2024. Bebyggelsens omfattning har koncentrerats till fyra parhus, information om gemensamhetsanläggningar och exploateringsavtal har förtydligats. Planens tekniska precision har ökat, särskilt avseende VA, grundvatten och topografi. Samtliga förändringar bedöms förbättra planens genomförbarhet och minska miljörisiker.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås att fatta följande beslut:

- Denna skrivelse antas som kommunens utlåtande.
- Planförslaget revideras enligt ovan.
- Reviderat planförslag godkänns för utskick på granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN
PLANAVDELNINGEN

Åsa Lindborg
Förvaltningschef samhällsbyggnadsservice

Christian Muttoni
Planarkitekt