

Samråd 2009-03-14
 Utställning 2009-04-28
 Antagen 2009-09-30
 Laga kraft 2009-10-23

Gräns för nyckelbiotop
längs ravinkant mot
Storbäcken

Fd grusgrop

Brottfåsen

Möjlig anslutning för ett
begränsat antal tomter inom
angränsande fastighet

Bef skoterled som flyttas
väster om planområdet

Nätstation
Hushållsopor

Tryckstegrings-
station

DALEN
1:10

Myrmark

Skidväg
från
Vita Renen

Skidled

Breddning av
väg alternativt
mötesplatser

Tryckstegrings-
station

----- Linje 3 m utanför planområdets gräns

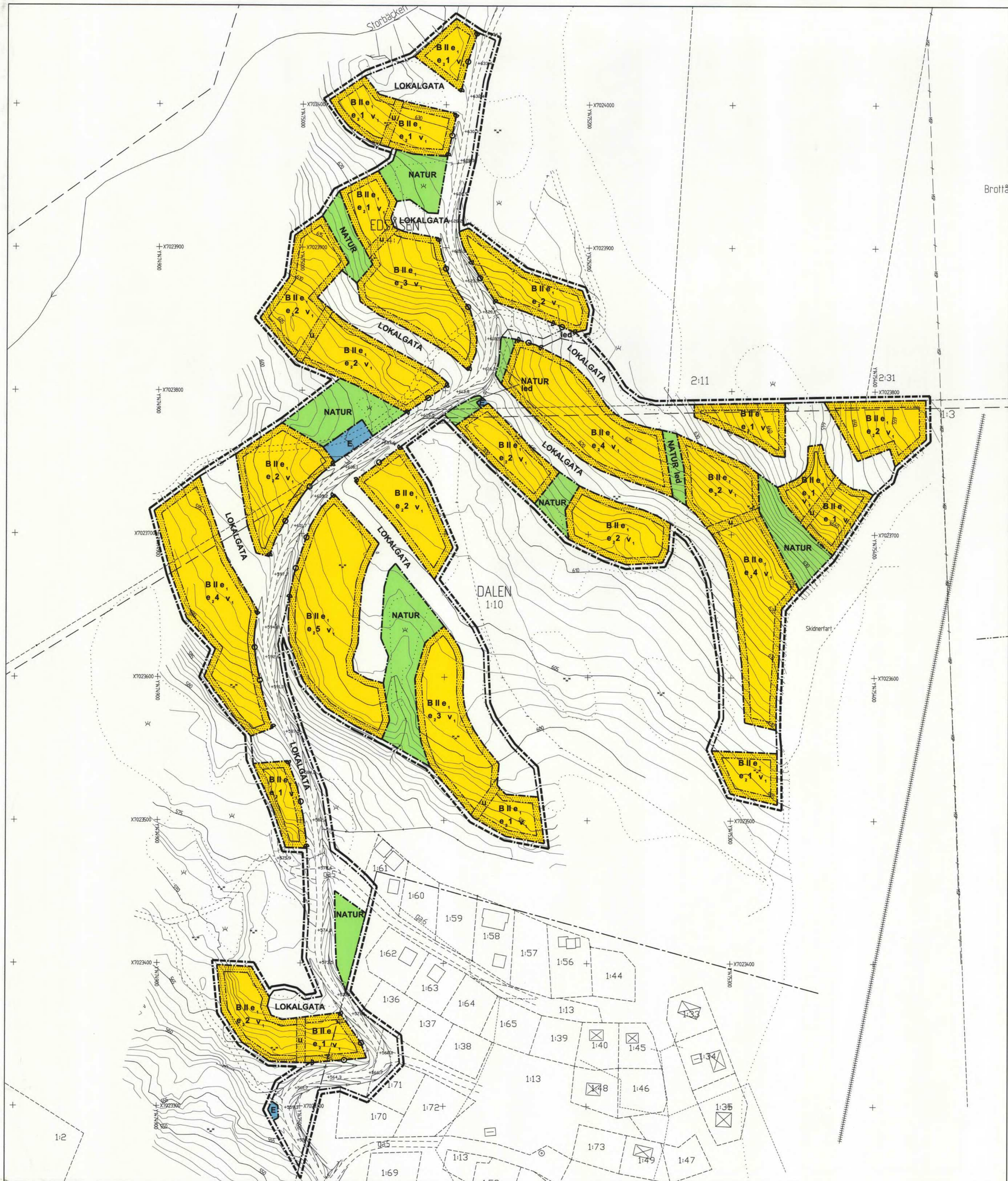
Planen rymmer 53 tomter

Illustration

**Detaljplan för
Dalen 1:10 och Edsåsen 4:7**
Edsåsdalen
 ARE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2009-03-14 Skala 1:1000 (A0), ca 1:3000 (A3)
 Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB
 Ulf Alexandersson Arkitekt SARMSA

2321-P09/12



PLANKARTA

Samråd 2009-03-14
 Utställning 2009-04-28
 Antagen 2009-09-30
 Laga kraft 2009-10-23

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — — Linje tre meter utifrån planområdets gräns
- - - - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
LOKALGATA Lokal trafik
NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar (transformator, hushållsoppor, tryckstegningsstation)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- led Skidled, skidnedfart

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får ej anordnas

UTNYTTJANDE, FASTIGHETSINDELNING

e1 Maximal byggnadsarea är 15 % av tomtearean. Utöver maximala arean får tomtplats bebyggas med uthus och balkong med högst 25 kvm. Maximalt en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (gäststuga, uthus, garage) per tomplats. Maximalt två lägenheter.

e2 0 Maximalt antal tillåtna fastigheter/tomter inom området.

UTFORMNING, UTFÖRANDE

I, II Högsta antal tillåtna våningar

v1

Utöver två våningar får slutningsvåning och /eller vind inte anordnas. Bestämmelsen innebär att bostadshus kan uppföras i en våning, i en våning med inredd vind, i en våning med slutningsvåning eller i två hela våningar. Högsta nockhöjd är 8,0 m över understa våningens golvnivå. Där den naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4,5 m.

Högsta byggnadshöjd för gäststuga, uthus och garage är 3,5 meter

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 meter över anslutande naturlig mark på byggnadens dalsida, d.v.s. utan eventuell uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan.

Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark på byggnadens bergsida då huset uppförs utan slutningsvåning.

Byggnadens huvudtak skall vara sadeltak med minst 21 graders taklutning. Kompletterande mindre tak kan vara enkelsidiga pulpettak. Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Fasadmaterial skall vara trä. Fasader skall målas i dova och mättade, ej ljusa kulörer. Utformning och utförande i övrigt skall följa gestaltningsprogrammet, se planbeskrivningen.

Parkering skall anordnas inom tomplats, 1 p-plats/1gh för mindre lägenheter (maximalt 60 kvm), 2 p-platser för stora lägenheter (över 60 kvm)

Tomtmark runt byggnader och parkeringsplatser anordnas som tomt- eller naturmark. Sprängsten och sprängskadat berg skall täckas över med ny mark. Tomtmarken skall anordnas enligt anvisningarna i gestaltningsprogrammet, se planbeskrivningen.

De sammanlagda glasytorna får inte utgöra mer än 50% av någon fasad.

Byggnader skall uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14§§ samt BBR 08, Supplement februari, 2009, 9 Energihushållning vad avser energihushållning. De undantag som nämns i BBR 9:11 gäller ej inom planen. Se vidare i planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Lov med villkor

Bygglov får inte ges förrän väg, avlopp och vattenförsörjning anlagts fram till respektive tomt

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Detaljplan för
Dalen 1:10 och Edsåsdalen 4:7
Edsåsdalen

ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2009-03-14, rev 2009-06-12 Skala 1:1000 (A0), ca 1:3000 (A3)
 Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB Ulf Alexandersson Arkitekt SAR/MSA



2321-P09/12



Akt nr:
2321-P09/12

AU\$2321-P09/12

Upprättade år 2009	Ärendenummer Z09906
Ärende Detaljplan för Dalen 1:10 och Edsåsen 4:7, Edsåsdalen.	
Kommun Åre	
Län Jämtland	

Till akten hör

.....1..... band

.....47..... numrerade sidor

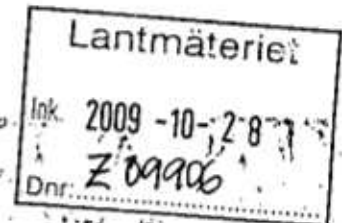
.....—..... inneliggande kartor

.....2..... andra kartor

BESLUT

2009-10-23

Dnr PLAN 2008.5



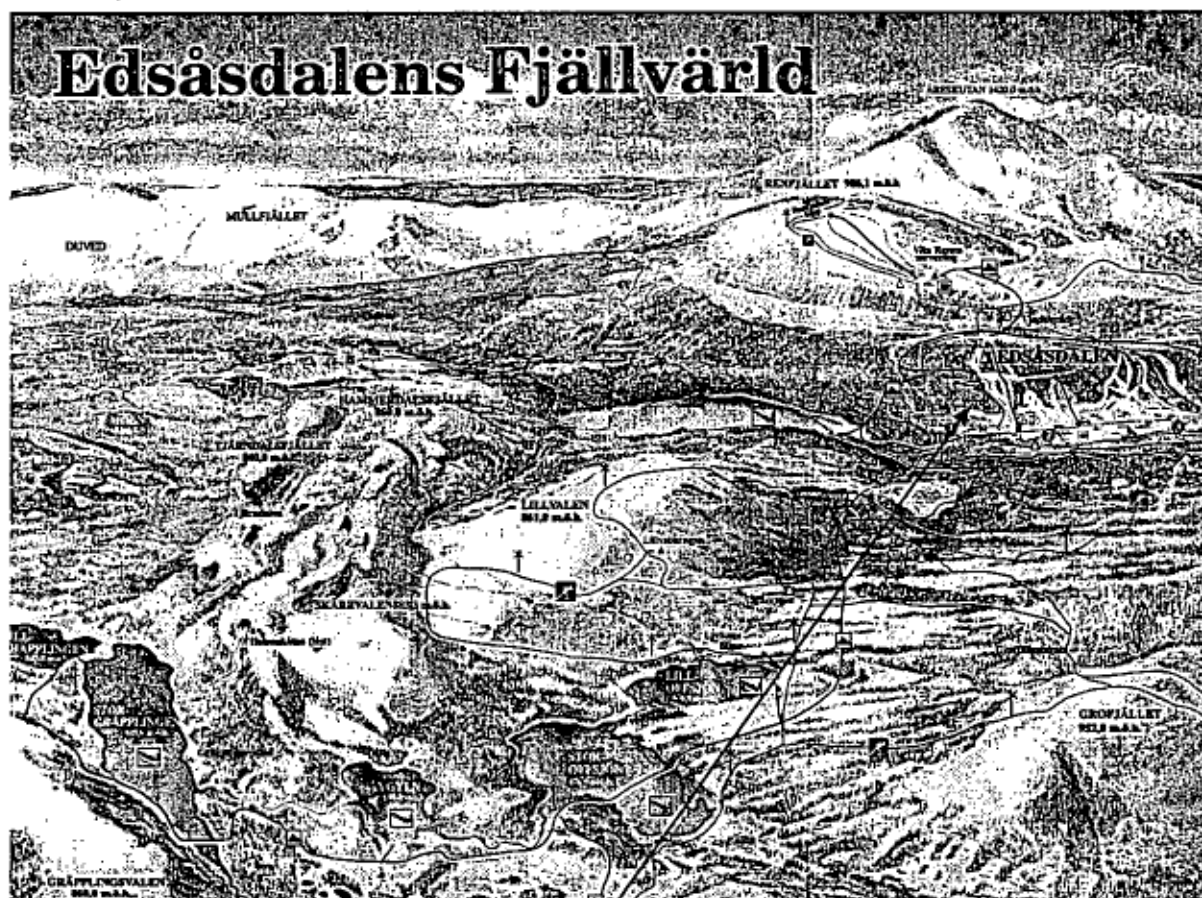
Laga kraftbevis

Kommunstyrelsen i Åre kommun, har den 30 september 2009 antagit Detaljplan för fritidstomter på fastigheterna Dalen 1:10 och Edsåsen 4:7, Edsåsdalen Undersåker.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 23 oktober 2009.


Björn Reuterswärd
stadsarkitekt


Gudrun Larsson
planassistent



Planområdet

Detaljplan för del av Dalen 1:10, Edsåsen 4:7 Edsåsdalen

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 2009-03-14

Samråd 2009-01-29

Utställning 2009-04-28

Antagen 2009-09-30

Laga Kraft 2009-10-23

Planförfattare:

Ulf Alexandersson AB

Arkitekt och utredningskontor

Ulf Alexandersson SAR/MSA

PLANBESKRIVNING

PLANERINGENS SYFTE

Planeringen syftar till att tillskapa mark för ny fritidsbebyggelse inom del av Dalen 1:10 och Edsåsen 4:7, beläget i västra delen av Edsåsdalens by. Planområdet ansluter till angränsande och utbyggt exploateringsområde med antagen detaljplan. Planens avsikt är öka bäddkapaciteten i Edsåsdalen och erbjuda tomter för de som söker andra miljöer än Åredalen. Planen ska ses som ett led i utvecklingen av Edsåsdalen.

PLANDATA

Planområdet

Planområdet omfattar ca 20 ha. Marken ägs av Svenolof Hedung (Dalen 1:10) och Lars Ivan Undmark (Edsåsen 4:7). För utbyggnaden svarar Edsåsdalen Invest AB. Områdets belägenhet framgår av karta på nästa sida.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom den del av fjällvärlden som utgör riksintresse för friluftslivet enligt kap 3 i miljöbalken. Planområdet berörs också av riksintresse för turism och friluftsliv enligt kap 4 miljöbalken. Den i programmet förslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintressena.

Detaljplaner

För angränsande delar av Dalen 1:10 finns antagen detaljplan omfattande ca 30 tomter samt en stugby.

Planprogram

För området upprättades ett planprogram under hösten 2008. Detta sändes på samråd under tiden 12 dec 2008 – 15 jan 2009. Inkomna synpunkter har sammanfattats i en särskild samrådsredogörelse daterad 27 jan 2009, vilken bifogas planen. Inga principiella erinringar mot en utbyggnad av området redovisades under samrådet. Miljö-, bygg- och räddningsnämnden godkände planprogrammet 2009-01-29 och beslutade att planen kunde skickas ut på samråd. MBR beslöt också att ingen betydande miljöpåverkan bedömdes uppstå.

NULÄGESBESKRIVNING

Markanvändning

Området utgörs av skogsmark med inslag av myrar. Marken sluttar mot sydväst och väst.

Service

I byn finns viss turistisk och kommersiell service. Området är beläget nära befintlig alpin anläggning, nära spår och leder samt med god kontakt med angränsande fjällområden.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens VA nät.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL UTBYGGNAD

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sydvästsluttning med nedre delen belägen på ca 550 m ö h och övre delen på ca 650 m ö h. Från hela området har man utsikt över dalen och omgivande fjäll.

Området utgörs av orörd skogsmark med inslag av myrmarker. Skogen utgörs huvudsakligen av gran med inslag av lövskog. Även den övre delen av området har relativt kraftig skog.

Planområdet



Geotekniska förhållanden

Vid en översiktlig okulär besiktning bedöms den fasta marken vara av samma beskaffenhet som inom angränsande exploateringsområde och därmed utgöras av morän med förekomst av ytligt berg inom begränsade delar. Översiktlig geoteknisk utredning har upprättats och bifogas utställningshandlingarna. Den visar att det inte föreligger risk för ras och skred i området.



*Utsikt från skidnedfart
intill de övre delarna
av planområdet*



*Befväg genom
planområdet*



*Exempel på fritidshus
i angränsande
planområde*

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Exploatörerna och varje enskild fastighetsägare har dock alltid ansvar för att vid markningrepp eller uppförande av byggnad mm anmäla till länsstyrelsen om fast fornlämning påträffas.

Innan utbyggnaden av området påbörjas skall exploatörerna kontakta länsstyrelsen för att få besked om en arkeologisk utredning erfordras för att klarlägga om det finns några hittills okända fornlämningar i området.

Strandskydd

Väster om planområdet rinner Storbäcken som utgör nyckelbiotop med ymnigt mosstäck. I norra delen av planområdet rinner bäcken i en djup ravin. Vändplanen för de nordligaste tomterna ligger i en äldre grusgrop vars nordvästra kant är belägen något närmare bäcken än de föreslagna tomtgränserna. Tomterna är väl avskilda från bäckmiljön genom den djupa ravinen. Bäckravinen med tillhörande nyckelbiotop påverkas således ej av exploateringen. Strandskyddet föreslås hävas inom de delar av planområdet som omfattas av kvartersmark.

Förslag till utbyggnad*Bebyggelse*

Planområdet avses bebyggas med enskild fritidhusbebyggelse, med infart längs en befintlig väg som slingrar sig upp genom skiftena. Bebyggelsen placeras på tomter med en storlek på 1000 - 2000 kvm där varje tomt får bebyggas med ett tvåvåningshus med max 2 lägenheter. Många tomter bedöms dock endast bli bebyggda med ett hus innehållande en stor boendeenhet. De relativt stora tomterna och inslaget av många myrar resulterar i att man upplever området som glest bebyggt med öppenhet och hög naturkänsla.

Området rymmer 53 nya tomter. I planen införs särskilda utformningsbestämmelser enligt nedan.

Gestaltningensprogram*Vad är ett gestaltningsprogram?*

Gestaltningensprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av byggnaders och den yttre miljöns utformning. Den har upprättats av områdets exploatör i samarbete med kommunen och uttrycker gemensamma ambitioner för området.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och blivande enskilda byggherrar gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningensprogrammet utgör bindande bestämmelse som skall följas.

Inom ramen för gestaltningensprogrammet är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltningensprogrammet ska:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.
- kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning.

Programmets mål

Målet är att planområdet skall bli ett attraktivt område med hög arkitektonisk kvalitet både vad avser husutformning, anpassning till markens naturliga lutningsförhållanden och markbehandlingen. Det sistnämnda kommer att få allt större betydelse för att säkerställa boendeområdenas sommarkvalitet. Då området är utbyggt skall det upplevas som en harmonisk miljö med grupper av fint utformade hus väl anpassade till skogsslutningen och den fjällnära miljön.

Därför har detta relativt detaljerade gestaltungsprogram upprättats och genomförandemässigt kopplats till planens bestämmelser.

Utformning av bebyggelse

Allmänna karaktärsdrag

Planområdet ligger nära Edsåsdalens by by som är en äldre fjällnära jordbruksby med många inslag av traditionell bebyggelse. Huvudinriktningen för områdets arkitektur är därför att kombinera karaktärsdragen hos de traditionella husen i bygden med inslag av ett modernt formspråk. Husen skall i huvudsak ha fasad av trä (panel eller timmer) och sadeltak med relativt brant lutning. Enkelsidiga pulpettak tillåts inte, men byggnaders tak kan utgöras flera mindre branta pulpettak i två riktningar med olika taknivåer. Detta kan vara ett bra sätt att tillsammans med halvplan åstadkomma en följsamhet till terrängen samt bryta upp större tak i mindre enheter.

Den traditionella husformen kan kombineras med en modern fönstersättning. De sammanlagda glasytorna får dock inte vara dominerande, dvs ej utgöra mer än 50% av någon fasad.



Enskilda fritidshus med traditionell husform i kombination med modern fönstersättning

För att undvika påverkan på landskapsbilden tillåts ej högre byggnader än två våningar inkl slutningsvåning i området.

Stora husvolymen skall brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak. Husen skall också följa terrängen där mindre lutningar tas upp av stenklädda socklar och större nivåskillnader av full slutningsvåning. Även om omarbetning av marken måste göras skall inriktningen vara att bebyggelsen skall ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasserings och/eller halvplan.

Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

Detaljreglerna nedan syftar till att uppnå de eftersträvade karaktärsdragen i området och är således ett villkor för det enskilda byggandet.

Hushöjder, volymer

Byggnader i området får inte vara högre än två våningar inkl slutningsvåning eller inredd vind.

Byggnader får inte ha längre obruten fasad än 15 m. Därefter skall fasadliv förskjutas minst 1 m, vinklas minst 30 grader eller byggnaden ges en förändrad takfotshöjd på minst 1 m.

Tak

Byggnaders huvudtak skall utföras som sadeltak och ha en lutning på minst 21 grader. Tak skall utföras med utsprång på minst 40 cm eller på annat sätt tydligt markerad takfot. Enkelsidiga pulpettak tillåts endast som tak på lägre byggnadsdelar infogade i byggnadens huvudvolym.

Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Takfall större än 120 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.

Fasader

Fasader skall huvudsakligen vara av trä. Inslag av puts eller natursten är positivt, främst i marknivå. Fasad i plåt tillåts ej förutom mindre detaljer såsom entrétak, burspråk eller likn.

Fönster

Inom ramen för de övergripande karaktärsdragen skall fönstersättning på fasad inriktas mot att vara "hål i vägg" och inte utgöra stora sammanhängande glasytor på flera fasader där husets huvudkaraktär upplevs vara glashus. Enstaka fasad kan innehålla större glasytor under förutsättning att övriga fasader är mer slutna. Ingen fasad får dock ha mer än 50 % glasyta. I övrigt kan fönstersättning och utformning vara av modern karaktär.

Färg

Fasader skall ha dova och mättade, ej ljusa kulörer. På fönster, dörrar och andra detaljer tillåts accentfärger.

Socklar

Utöver tillåtet antal våningar medges socklar för att erhålla god anpassning till den naturliga marken. Socklar får vara högst 1,2 m höga på fasad mot dal och 0,6 m mot bergsidan. Socklar skall vara av grov puts, stenbeklädda eller träpanel. Där slutningsvåning utförs medges ej högre sockelhöjd än 0,6 m på dalsida.

Tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon, utgör naturzonen där mark och växtlighet skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Körskador, VA-stråk el likn inom naturzon skall återställas som naturmark.

Byggnaders höjdsättning och utformning skall ta hänsyn till existerande marknivåer och marklutningar så att kraftiga uppfyllnader med branta slänter eller onaturliga, djupa schakter/ursprängningar med branta sidor undviks. Husen skall istället genom sluttningsvåning eller halvplan anpassas till den naturliga marklutningen eller så skall trappstegsvis anpassning ske med stödmurar av natursten.

Uppfyllnader, schakter

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 m över anslutande naturlig mark, d.v.s. utan eventuell uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan. Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta el likn som placeras i nedsprängd eller nedschaktad mark med fritt utrymme mellan husvägg och mark (gäller således ej det som betecknas som sluttningshus med uppfyllnad mot en eller flera ytterväggar).

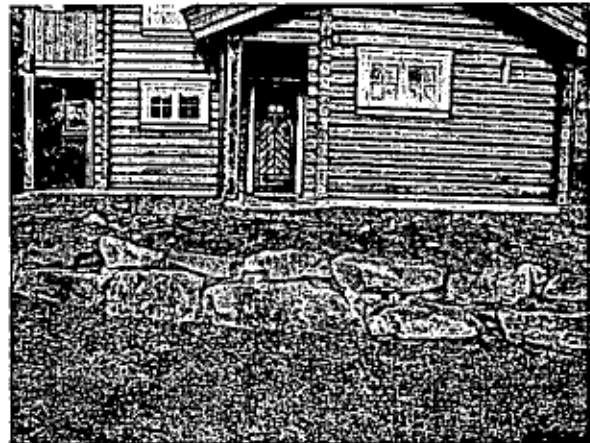
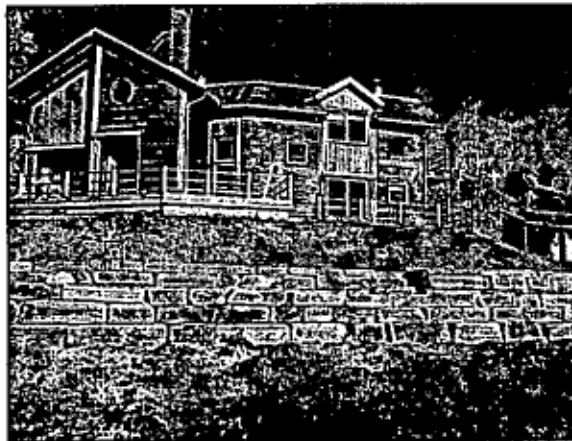
Högre uppfyllnader/terasseringar tillåts underförutsättning att terrassen stegsvis anpassas mot omgivande mark med stödmurar av natursten. Varje stödmur får vara högst 1 m hög och skall åtskiljas av minst 2 m plan eller svagt sluttande mark.

Sprängsten och sprängskadat berg samt uppfyllnader skall täckas över med jord och sås igen med fröblandning som ansluter till omgivande natur

Uppfyllnader och schakter skall måttsättas i plan och höjd på situationsplan.

Stödmurar

Alla stödmurar skall utföras av grovhuggen natursten med i huvudsak plana horisontella ytor eller sk gabionmurar. Stödmur får inte bestå av staplade oregelbundna stora sprängblock.



Exempel på stödmurar

Staket

Tomtmark får ej omgärdas av staket. Kortare staket, hagar el likn får dock sättas upp i närheten av byggnader som t ex avskärmning kring uteplats eller mot p-plats.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet som överskrider 60 kvm skall två p-platser anordnas inom den egna tomten. För lägenheter under 60 kvm skall en p-plats anordnas.

Vägområde

Slänter och skärningar inom vägområde skall anpassas till omgivande mark samt besås med ängsfröblandning som ansluter till omgivande natur.

Stolpar och armatur till vägbelysning skall vara av lägre utförande och utseendemässigt anpassade till områdets karaktär för att skapa en attraktiv miljö för både bilister och gående.

Naturmark

Naturmarken inom planområdet skall i princip lämnas orörd.

Nedskräpning

Efter avslutat byggnation inom enskild tomt eller kvarter skall tomtmarken vara väl avstädad innan slutbevis utfärdas. Detta gäller även omgivande terräng som skall städas från kringblåsande byggnads- och embalagematerial. Det är byggherren som är ansvarig för att erforderlig städning blir utförd. Detta gäller även då entreprenörer anlitas. I kontrollplanen regleras att byggherren skall försäkra sig om att resp entreprenör utför erforderlig städning inom och utanför tomten samt källsorterar byggavfall och inte eldar upp det i anslutning till byggplatsen. Avfall skall tas om hand av entreprenör med erforderliga tillstånd.

Mindre avvikelser

Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet kan medges av Miljö, bygg- och räddningsnämnden under förutsättning att programmets syfte ej motverkas och att en god helhetslösning uppnås.

Genomförande – krav på handlingar

För att säkerställa genomförandet krävs väl genomarbetade bygglovhandlingar både avseende byggnad och mark. För området gäller följande:

Fackmässigt upprättade husritningar i skala 1:100 som omfattar fasader, planer, sektioner, materialval och färgsättning

Fackmässigt upprättad situationsplan i skala 1:500 som grundas på nybyggnadskarta och redovisar husplacering på tomten samt tomtens markplanering. Följande skall redovisas:

- måttsatt husplacering
- höjdsättning av hus, tomtmark och angränsande väg
- markens anpassning till tomtens lutningsförhållanden, uppfyllnader och schakter
- hårdgjorda ytor (parkerings- och gångytor, uteplatser etc)
- slänter och stödmurar
- planteringar och markytornas slutgiltiga utseende (gräs, bibehållen naturmark etc)
- va-, dagvatten-, el-, teleledning
- marksektioner omfattande byggnad och tomt fram till tomtgränser inkl angränsande väg. På sektionen redovisas befintliga och planerade marklinjer.

I kontrollplanen anges att marken skall iordningställas enligt godkänd situationsplan och att detta skall verifieras genom besiktningsprotokoll inom ramen för egenkontrollen. Godkänt besiktningsprotokoll skall föreligga innan slutbevis utfärdas av kommunen.

Alla bygg- och markarbeten skall vara genomförda enligt lämnat bygglov inkl markritningar senast fem år efter det att bygglov lämnats enligt reglerna i plan och bygglagen.

Energihushållning

Åre kommun har utarbetat övergripande miljömål som bl a omfatta energihushållning vid byggande. Tillämpningen av målen innebär att byggkontoret ger råd och styr byggnaders utförande så att byggnationen i kommunen utförs på ett så energisnålt sätt som möjligt. Med hänvisning till gällande förordning och regelverk skall alla byggnader uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14 §§ samt BBR 08, Supplement februari 2009, 9 energihushållning. De undantag som nämns i BBR 9:11 gäller ej planområdet då klimatförhållandena i området påkallar ett avsevärt uppvärmningsbehov i de byggnader som uppförs och förses med VA-installation samt avses användas under vinterhalvåret.

Hela området är avsett för både sommar- och vinteranvändning, vilket innebär att husen kommer att vara uppvärmda under långa perioder vintertid. Det är därför uppenbart att för att uppfylla kraven i BVF 8 måste byggnader som uppförs inom planområdet projekteras med en god isolering samt uppvärmningssystem med hög verkningsgrad.

Service

Viss service finns tillgänglig i Edsåsdalens by. Livsmedelsaffär finns i Undersåker.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Vägar och trafik

Området trafikmatas via befintlig enskild väg som fortsätter genom planområdet upp till Renfjället. Vägen utgör tillfart till befintligt fritidshusområde och avses breddas till 5-5,5 m körbana alternativt förses med mötesplatser genom det nya området. Då trafiken kommer att öka genom det befintliga planområdet avses även denna del av vägen också breddas alternativt förses med mötesplatser. Detta genomförs i samråd med styrelsen för vägen (ga:5). Befintliga och planerade vägar ges en maximal lutning på ca 9 %.

Med något enstaka undantag kommer inga enskilda tomtutfarter att ske till huvudvägen.

På illustrationen återfinns en höjdsättning av väg inom branta partier som bör användas som underlag vid detaljprojektering och utsättning.

Vägarna föreslås ingå i för planområdet ny egen gemensamhetsanläggning alternativt tillföras det befintliga planområdets gemensamhetsanläggning (ga:6).

Parkering inom området anordnas inom respektive tomtplats. Till enskilda fritidshus och stora lägenheter (över 60 kvm) skall minst två p-platser anordnas. Att erforderliga p-platser anordnas bevakas i samband med bygglovprövningen.

Den övre östra lokalvägen kan i framtiden användas som tillfart för ett begränsat antal tomter (4-5) inom angränsande fastigheter. En större exploatering inom dessa fastigheter bör trafikmatas genom en egen anslutning till vägen mot Renfjället (ga:5).

Fastighetsägare (Dalen 1:43) i det bef planområdet som har sin stuga närmast vägen, har i programskedet efterlyst en redovisning av hur mycket trafiken kommer att öka samt hur mycket buller det innebär. Uppskattningsvis kommer trafiken på tillfartsvägen att fördubblas i och med tillkommande tomter. Denna ökning medför ökat trafikljud, men en bullerberäkning visar att både den ekvivalenta nivån vid fasad samt maximalnivån för uteplats kommer att ligga långt under de av myndigheterna rekommenderade gränsvärdena (55 dBA ekv nivå vid fasad, 70 dBA vid uteplats), framför allt på grund av mycket låga ingående värden på dygnstrafik och hastighet.

Länstrafiken trafikerar Edsåsdalen med ett par turer om dagen. En utökad bebyggelse förbättrar möjligheterna till ökad turtäthet. Kollektivtrafiken vänder innan planområdet.

Vatten och avlopp

Området anslutes till kommunens VA-nät, preliminärt med anslutningspunkt vid kommunens vattenverk. Särskild översiktlig VA-utredning har upprättats. Nuvarande kapacitet i avloppsreningsverket medger preliminärt en anslutning av ytterligare 17 tomter. Ytterligare anslutning måste föregås av förstärkning/utbyggnad. I exploateringsavtalet regleras därför omfattning av möjlig anslutningsvolym då planen antas samt tidpunkt för resterande anslutning. Den får anpassas till när kommunen förstärkt avloppsreningsverkets kapacitet.

El

Inom området ges utrymme för nätstation placerad i samråd med Jämtkraft. I Jämtkrafts dimensioneringsarbete bör beaktas att det kan bli fråga om ytterligare tomter inom angränsande fastigheter längre norrut.

Avfall

Hantering av hushållsavfall centraliserat till en för området gemensam uppsamlingsplats i anslutning till huvudvägen. Utrymmen för framtida utsortering av återvinningsmaterial ska finnas inom området.

Radon

Risk för förhöjda radonvärden kan finnas i området. Markradonundersökning skall genomföras som underlag för bygglovprövningen om MBR ställer krav på detta. Husen skall uppföras radonsäkert om undersökning visar förhöjda värden.

Påverkan på våtmarker

Enligt Länsstyrelsen kan det vid ev dikning av våtmarker i området krävas tillstånd enligt 11 kap MB samt att vid alla former av ingrepp som kan påverka våtmarkerna med avseende på hydrologi och biologiska värden torde det krävas samråd enl 12 kap 6§ MB.

Skidvägar, skoterleder, rekreation, aktiviteter

Den befintliga skidnedfarten och skidleden genom området avses bibehållas. De utgör också bra ski in/ski out för flertalet tillkommande tomter, både till skidbacken och till längdspårsystemen.

Den befintliga skoteleden, som idag går rakt igenom planområdet, avses flyttas till ett nytt läge väster om den planerade bebyggelsen.

Planområdet är beläget nära omgivande fjällområden med goda möjligheter för turäkning, vandring, fiske mm.

Miljökonsekvenser

Våtmarker, naturvärden

En utbyggnad enligt programmet innebär att ett tidigare obebyggt skogbeväxt område nu tas i anspråk för exploatering. Större myrar och våtmarker lämnas opåverkade. Några större bäckar passerar inte genom området, Storbäcken passerar dock strax väster om planområdet.

Utifrån en tidig grov planskiss över området genomfördes under sommaren 2008 en sk naturvärdespromenad med Bengt Göran Carlsson, Limo Natur som sakkunnig. De i inventeringsrapporten redovisade rekommendationerna har beaktats vid planens detaljutformning. Inventeringsrapporten bifogades planprogrammet.

Skred och ras

Med den planerade måttliga exploateringsgraden bedöms risken för ras eller skred bli mycket liten. Den avsedda exploateringsgraden kan jämföras med tidigare utbyggnader i området, där inga ras- eller skredproblem uppstått. Lutningsförhållandena är ungefär likartade. Översiktlig geoteknisk utredning har upprättats.

Grumling

Exploateringsområdets avvattning sker via vägdiken inom planområdet samt genom översilning ut på bef natur- och myrmarker. Vattnet rinner ned i Henån som efter ca 7 km mynnar ut i Åreälven som är Natura 2000 område. Planen kommer att medföra markarbeten i och nära sluttande terräng, som kan medföra transport av jord och slam. Inom planområdet måste därför åtgärder vidtas som förhindrar att jord och slam transporteras ned i Henån och att man därmed kan bibehålla en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Åreälven. Inriktningen är att genom sedimentation och översilning ta hand om uppslammat vatten från schakt- och byggarbeten innan det når Henån. På bif bild redovisas ett exempel från Skottland på ett enkelt och effektivt sätt att förhindra slamtransporter och onödig grumling av angränsande vattendrag genom utplacering av halmbalar i bäckar, diken mm som med jämna tidsintervaller byts ut. Särskild kontroll av översilningsytor ska genomföras för att förhindra att bäckbildningar uppstår.



Behov av miljöbedömning

Planprogrammet kompletterades efter samrådet med en behovsbedömning som redovisas nedan. Behovsbedömning är genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvärden, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planen innebär en förändring av markanvändningen gentemot nuvarande markanvändning, men planen är relativt begränsad, ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och väg

och dess genomförande har inte bedömts medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11.

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar drygt 50 nya tomter för fritidsboende. Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga bebyggelseområden.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 20 ha mark i anspråk, huvudsakligen skogs- och myrmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.
<i>Hållbar utveckling, miljömål</i>	Den planerade bebyggelsen är förtätning i utkanten av befintlig bebyggelse med god närhet till skidbackssystem och rekreationsområden. Planen ska ses som kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur. Genom hög kvalitet på ski in/ski out, både till utförsäkning och turåkning samt sommarleder, minskas behovet av intern biltransport för att nå skidåkningen, vilket är positivt för luftmiljö och växthuseffekten. Planområdet har god solinstrålningen, vilket är positivt för energihushållningen. Planområdets lokalisering och utformning bedöms stämma väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<i>Nuvarande markanvändning</i>	Skogs- och myrmark. Bebyggelsen förläggs inom skogsmark. Myrmarken bibehålls som naturområde.
<i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i>	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i regionalt tillgängligt planeringsunderlag. Genom översiktlig naturvärdesinventering/promenad under sommaren 2008 har vissa naturvärden identifierats i området Rekommendationerna från inventeringen beaktas i planens utformning.
<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga natur-, kulturreservat eller Natura 2000 områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	Planområdet berör inga riksintresseområden. Planen berör inga kända fornlämningar enl RAÄ:s register. Närmaste angivna område är beläget i anslutning till bef gårdsbebyggelse söder om planområdet.

<i>Rennäring</i>	Något riksintresse för rennäringen berörs ej. Berörda samebyar kommer att ges möjlighet till yttrande då planen skickas ut på samråd.
------------------	---

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<i>Landskapsbild</i>	Bebyggelsen är belägen i anslutning till område med omfattande befintlig bebyggelse samt i skogsterräng. Exploateringen bedöms inte påtagligt påverka landskapsbilden.
<i>Naturvård</i>	Vid planens upprättande har områden med särskilda naturvärden enligt naturvärdesinventeringen/promenaden beaktats. De inom planområdet belägna myrområdena bibehålls utan påverkan. Inga nya avskärande diken inom myrar planeras anläggas.
<i>Vatten</i>	Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. Åtgärder som förhindrar slamtransport till angränsande bäckar och skall vidtas.
<i>Markföroreningar</i>	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.
<i>Påverkan på riksintressen</i>	Planområdet är beläget inom den del av fjällvärlden som utgör riksintresse för friluftslivet enligt kap 3 i miljöbalken. Planområdet berörs också av riksintresse för turism och friluftsliv enligt kap 4 miljöbalken. Den i programmet förslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintressena.
<i>Hälsa och säkerhet, buller</i>	Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och bedöms inte föranleda störande buller som överskrider gällande gränsvärden. Närmare beräkningar redovisas i planbeskrivningen.
<i>Miljöns tålighet, miljö kvalitetsnormer</i>	Planen innebär att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Avgashalter uppskattas dock ligga långt under miljö kvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkas dessa halter endast marginellt.
<i>Geoteknik</i>	De geotekniska förhållandena har kartlagts genom översiktlig geoteknisk utredning som fogas till planen under utställningsskedet. Den visar att området är väl lämpat för bebyggelse och att det inte föreligger riska för ras och skred.

<i>Totaleffekt av påverkan</i>	Den tillkommande exploatering som planen medger, medför en begränsad påverkan på ett hittills obebyggt område, men genom planens utformning och hänsynstagande till områdets naturvärden, medför inte planen någon påtaglig negativ påverkan på viktiga miljövärden eller riksintressen.
--------------------------------	--

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22 § miljöbalken. Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslöt mot bakgrund av detta 2009-01-29 att ingen betydande miljöpåverkan bedömdes uppstå. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställs ut under våren 2009 och beräknas kunna antas under sommaren/hösten 2009. Under förutsättning att planen vinner laga kraft beräknas en första etapp av vägar, vatten och avlopp mm börja byggas ut hösten 2009 om exploatören då bedömer att det finns efterfrågan på tomter i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar när planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören Edsåsdalens Invest AB ansvarar för områdets detaljplanläggning, för plankostnaderna samt kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning, översiktlig VA utredning, geoteknisk utredning, naturvärdesinventering samt arkeologisk utredning.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp, dagvattenavrinning samt el inom området. Efter besiktning och godkännande och överlämnande av gällande relationsritningar och skötselinstruktioner övertar en nybildad samfällighet de utförda anläggningarna. Tomtmarken försäljs till enskilda, som därefter ansvarar för att tomterna bebyggs.

Exploatören är administrativt och ekonomiskt ansvarig för att skyddsåtgärder genomförs på sådant sätt och vid sådan tidpunkt att jord och slam inte transporteras till angränsande bäckar och att andra skador inte uppstår på bäckarnas vattenmiljö.

Exploatören ansvarar för att arkeologisk utredning blir genomförd innan någon utbyggnad påbörjas i området om länsstyrelsen kräver att sådan skall göras. Omfattning och utförande skall ske i samråd med länsstyrelsen. Utredningsrapport skall vara inlämnad och godkänd av länsstyrelsen innan markarbeten får påbörjas inom planområdet.

Huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom området.

Exploateringsavtal mm

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatören. I exploateringsavtalet regleras kostnader för anslutning till kommunens VA-nät samt tidpunkter för anslutning mht till avloppsreningsverkets kapacitet.

I exploateringsavtalet anges att exploatörerna ska anlägga en återvinningsstation för omhändertagande av hushållsavfall.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Avstyckningen av enskilda tomter kan genomföras då planen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning mm

Områdets vägar och va-ledningar mm samt naturmarken regleras efter besiktning och godkännande genom förrättning in i ny gemensamhetsanläggning för området alternativt anslutes till bef. gemensamhetsanläggning. Området anslutes genom förrättning till den befintliga vägens samfällighetsförening ga:5. Avtal mellan exploatören och samfällighetsföreningen angående hur principerna för att fastställa andelstal både vad avser utförande och drift ska vara slutet innan planen antas. Under utbyggnadsskedet av infrastrukturen kommer vägen att trafikeras av tunga transporter som kan orsaka onormala skador. Hur dessa skall åtgärdas regleras också i avtal.

Tillkommande vägar och VA ledningar samt plats för renhållning infogas efter utbyggnad och besiktning i en ny gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Brandskydd

Insattiden för räddningsstyrka till området kan beräknas till 40- 50 minuter vid normala förhållanden, men kan under ogynnsamma betingelser bli betydligt längre. Tomtstorleken innebär dock en relativt gles exploatering där minimiavståndet på 8 m mellan respektive huvudbyggnad alltid kommer att kunna uppnås.

Därutöver gäller alltid kraven i PBL vad gäller skydd och säkerhet samt nybyggnadsreglerna vid byggande på resp fastighet.

Området förses om så erfordras med brandposter placerade i samråd med räddningstjänsten.

Avloppsreningsverk

Nuvarande kapacitet i avloppsreningsverket medger preliminärt en anslutning av ytterligare 17 tomter. Ytterligare anslutning måste föregås av förstärkning/utbyggnad. I exploateringsavtalet regleras därför omfattning av möjlig anslutningsvolym då planen antas samt tidpunkt för resterande anslutning. Den får anpassas till när kommunen förstärkt avloppsreningsverkets kapacitet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Edsåsdalens Invest AB av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har utarbetats i samråd med stadsarkitekt Björn Reuterswärd.

BILAGOR

Naturvärdesinventering (har bifogats tidigare utsända programhandlingar)

Geoteknisk inventering, översiktlig (bifogas under utställningsskedet)

VA utredning (bifogas under utställningsskedet)

Samrådsredogörelse