

ANTAGEN: 2010-06-16

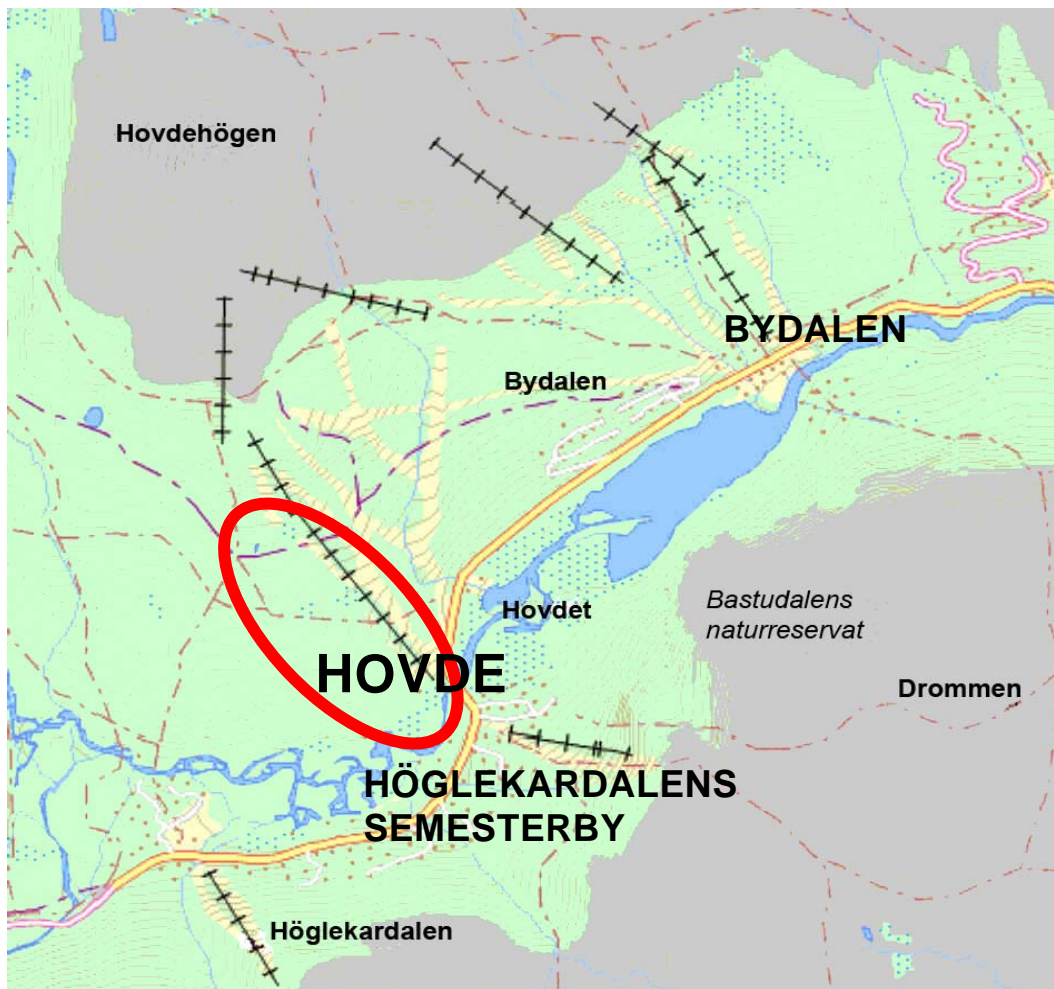
LAGA KRAFT: 2010-07-13

**DETALJPLAN FÖR:
NY FRITIDSHUSBEBYGGELSE,
RESTAURANG OCH PARKERING I
HOVDE, HÖGLEKARDALEN**

HAMMARNÄS 7:2 M.FL.
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

2010-01-14

REV. 10-05-27



Karta från Eniro

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Fastighetsförteckning

Dessa handlingar skickas till sakägare och myndigheter.

Till planen hör även:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk kartering
- Grundkarta
- Beskrivning avloppsreningsverk
- Program samt programsamrådsredogörelse

Dessa handlingar har tidigare skickats till sakägare och myndigheter och finns att rekvirera från Åre kommun.

BAKGRUND TILL PLANEN

Bydalsfjällen Masterplan (Sweco Alpin 2005) är en idé- och utvecklingsplan för Bydalsfjällen som arbetades fram med gemensamma krafter från turistföretagen i Bydalsfjällen, Åre och Bergs kommuner, Länsstyrelsen och Sweco FFNS arkitekter. Huvuduppgiften var att ta fram en gemensam strategi för utvecklingen av hela destinationen där man värnar om den unika naturen, förutsättningarna för skidåkning och friluftsliv med målet att Bydalsfjällen ska utvecklas som en konkurrenskraftigt turistort med ett hållbart företagarklimat.

Förslaget till denna detaljplan är en uppföljning av denna Masterplan. Detaljplanearbetet inleddes med ett övergripande program som var ute på samråd 2008-01-25 – 2008-02-15. Initiativtagare till planen är Höglekardalens Semesterby AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa ny fritidshusbebyggelse på ca 65 tomter och ca 25 lägenhetshus med ca 125 åttabäddslägenheter. Planen medger också att en ny restaurang, eventuellt med hotellrum, får uppföras på ca 720 meters höjd i anslutning till skidnedfart, skidspår och en parkering för ca 160 bilar. Härmed skapas en ny attraktiv och lättillgänglig startplats för skidåkning och fjällvandring i ett högt läge. I nedre delen av planområdet föreslås en ny infart till området och en upprustning av husvagnscampingen, nytt servicehus, personalboende samt plats för en ny linbana.

Området planeras så att det omges av skidvägar på västra och östra sidan om bebyggelsen, så att ski-in och ski-out uppnås. Där skidväg korsar bilväg finns utrymme att anlägga planskild korsning med skidtunnel under väg. En skidtunnel planeras också från skidtorget och ner till Storån där en befintlig knapplift går upp mot Vårdshuset och Dromliften.

Det är av stor vikt för Bydalsfjällens turistområde att antalet turistbäddar ökar. Fler bäddar ger ett nödvändigt underlag för att kunna hävda sig i konkurrensen med andra skidorter.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Riksintressen

Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Tretröset i norr är av riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet, 4:2 MB. Planområdet, liksom stora delar av Åre kommun, ligger inom detta område. Turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåten exploatering eller vid andra ingrepp i miljön. Hela planområdet omfattas även av riksintresse för friluftslivet, 3:6 MB.

Planområdet gränsar till Dammån-Storån, som utgör ett Natura 2000-område och enligt 4:6 MB är skyddad mot vattenkraftsutbyggnad. I närområdet återfinns även Bastudalens naturreservat som också är ett Natura 2000-område. Natura 2000-områden har en bevarandeplan, som beskriver det aktuella Natura 2000-området och dess naturvärden, vad som kan skada eller påverka naturvärdena samt hur området ska skötas.

Detaljplanen medger en sådan markanvändning att framför allt Dammån-Storån på ett betydande sätt kan komma att påverkas.

Vattentäkt

Inom den nedre delen av planområdet, mot Storån, finns ett skyddsområde för en vattentäkt. Skyddszonen sträcker sig in i planområdet. Skyddsföreskrifterna redovisas i den MKB som bifogas planhandlingarna.

Strandskydd

Inom 100 meter från Storån och bäckar i områdets övre del gäller strandskydd. Inom kvartersmarken i gällande plan för Höglekardalen, fastställd 1980-01-16, är strandskyddet upphävt. För de markområden där kvartersmarken utökas i förhållande till den i gällande plan ska strandskyddet upphävas. Detsamma gäller för strandskyddade områden inom tidigare inte planlagt område. Länsstyrelsen måste ha upphävt strandskyddet innan kommunen antar planen.

Förenlighet med 3-5 kap. MB

Planen bedöms vara förenlig med de innehållsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. MB.

Enligt 5 kap. MB ska gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormerna anger gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar som inte får överskridas.

Dessa gränsvärden bedöms inte överskridas genom en exploatering enligt planen.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägande och areal

Planområdet är beläget i Bydalsfjällens skid- och friluftsområde i direkt anslutning till Höglekardalens Semesterby och Hovdeliften. Området består av två delområden. Den nedre delen är redan bebyggd med servicebyggnader, liftanläggning, skidnedfart, uppställningsplats för husvagnar och infart från väg 630. Den övre delen består av en obebyggd sydostsluttning med granskog.

Planområdet omfattas av fastigheterna Hammarås 7:2, 4:61 och 4:16. Området ägs av Höglekardalens Semesterby AB och Bydalsfjällens liftaktiebolag.

Planområdet upptar en yta av cirka 54 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Områdesplan för Bydalen – Gräftåvalen" från 1979 redovisas att det nu aktuella planområdets del närmast Storån kan exploateras medan det övre skogsområdet får användas för anläggningsknutet friluftsliv. Enligt kommunens översiktsplan från 1991 ska områdesplanen gälla som fördjupad översiktsplan. Idag bedömer dock kommunen att områdesplanen är inaktuell. Den medger inte den utveckling som krävs för att dalgångens turism ska kunna överleva. Samtidigt redovisar den inte områdets stora naturvärden och de omfattande skyddsåtgärder som införts. Kommunens avsikt är att upprätta en ny aktuell fördjupad översiktsplan för området. Kommunen har för närvarande inte resurser att genomföra detta arbete. Detta bör dock inte förhindra den nu aktuella planläggningen.

Detaljplan

Den nedre delen av planområdet, intill Storån, ingår i *detaljplan för Höglekardalen, Hammarås 4:9, 4:16 och 7:1*, fastställd 1980-01-16, som medger bl.a. skidbacke och skidlift, parkering, pumpstation, vattentäkt samt en aldrig uppförd gångbro över ån.

Planuppdrag och program

Kommunstyrelsens beslut 2007-10-24 att medge en planläggning av det aktuella området på exploatörens initiativ och bekostnad. Planläggningen ska börja med ett planprogram för att klargöra exploaterings omfattning m.m.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Åre kommun bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan mot bakgrund av planens omfattning och områdets naturvärden. En MKB biläggs därför.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

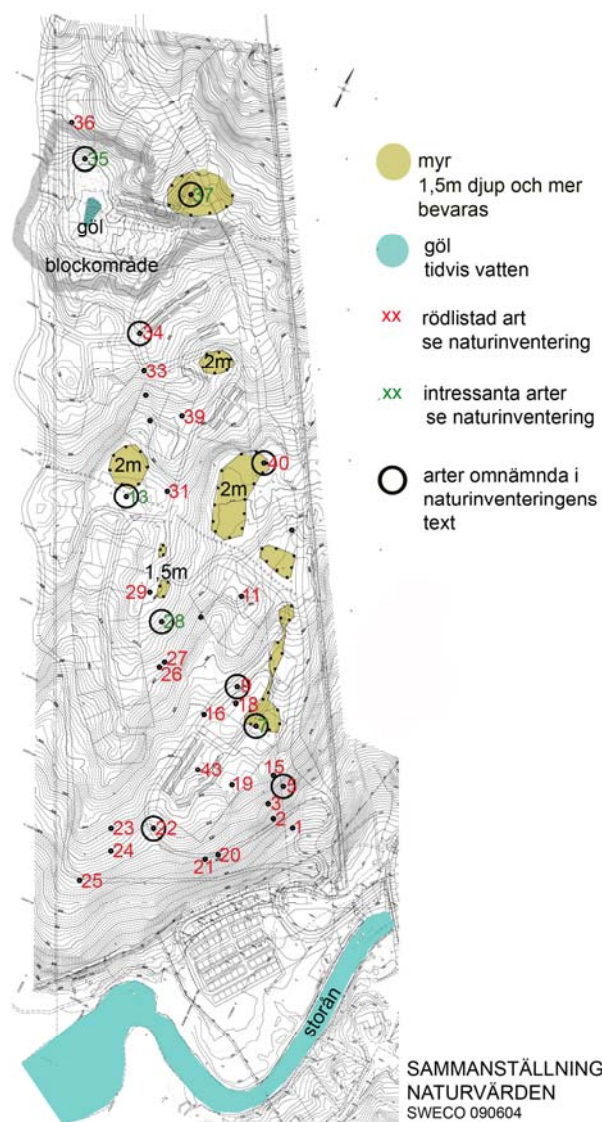
Mark och vegetation

Områdets skog består av olikåldrig gran-skog med 15-20 m höga träd. Vissa partier är lite kargare med lägre skog och klenare träd. I västra kanten av området finns fjällbjörkskog med enstaka grova granar. Rönn och björk är de vanligaste trädslagen efter gran. Markvegetationen består av blåbär och lingon på frisk mark. Enstaka block och ett blockområde med frostsprängt berg finns i den norra delen.

En naturvärdesinventering gjordes i september 2007. Den biläggs planen. Inventeringens första del, *Hovdehögens sydslutning*, berör det aktuella området.

Bilden nedan visar inmätta positioner för området naturvärden. Rödlistade arter är markerade med röd siffra, punkter med större ring och gröna siffror är andra intressanta arter och växtplatser. Smalskaftlaven är ett intressant fynd (punkt 23), som har hittats i områdets nedre skogsparti i en urholkad granlåga. Växtplatsen ingår i ett område med beteckningen *biotop* (se plankarta och illustration) där träd inte får avverkas och markvegetationen ska bevaras.

Myrar är markerade med gulgrön färg och de med större torvdjup, mer än 1,5 m (mäktighet), bör ej grävas ur.



I planen har i möjligaste mån hänsyn tagits till de värden som framkommit vid inventeringen. Bestämmelserna för "NATUR", "biotop" och "n1" innehåller restriktioner för trädfällning och ingrepp på markvegetation. Större stråk med myrar med stort djup har undantagits från exploateringen. Vissa punkter ligger i det planerade vägområdet. Avsikten är att sådana sträckor ska studeras särskilt vid detaljprojekteringen ska för att om möjligt undvika ingrepp på växtplatserna.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk besiktning (kartering) av området genomfördes 2007-09-25. Förutom okulär granskning av terrängen nyttjades även markkäpp och sticksond för bedömning av lösa ytlager. Grunden inom huvuddelen av området bedöms bestå av finkornig morän av siltig typ, som ställvis kan vara blockig. Ytskiktet utgörs av ca 0,2 meter råhumus. Moränen överlagras ställvis av torv (myrmark). Torvens mäktighet är inom vissa områden mer än 2,0 meter. Berg har påträffats i norra delen av området som rika blockhav av frostsprängt berg. Inom mellersta och södra delen har inget synligt berg påträffats.

Rikligt med ytvatten kan förekomma i samband med nederbördsrika perioder och efter snösmältningen. Vid undersökningstillfället förekom ytligt vatten i områdets dalsänkor och på myrområdena. Ur geoteknisk synvinkel finns inget som hindrar planerad bebyggelse, men inför exploatering bör moränens bärighet, vattenförhållandena och bergöverytans läge undersökas översiktligt. Torvmark (myr) med mer än 1,5 meters mäktighet bör undantas från bebyggelse. I övrigt måste all torv grävas ur före grundläggning av byggnader och vägar. Markavvattningstillstånd enligt MB 11 kap 13§ ska sökas om våtmarker dikas ut.

Fornlämningar och värdefulla byggnader

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla

byggnader. Om lämningar påträffas vid gräv-, schakt- och byggarbete skall Länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Den övre delen av planområdet är idag helt oexploaterad om man undantar skidnedfarterna. I den nedre delen finns dessutom en släplift med servicebyggnad, transformator och pumphus.

Ny bebyggelse

B – Fritidshus på friliggande tomter

Den nya fritidshusbebyggelsen på egna tomter har en tomtstorlek mellan 1 100-2 000 m² uppdelade i grupper med egna anslutningsvägar. Varje tomt får bebyggas i högst två våningar och med 2 lägenheter. De övre 18 tomterna har en större byggrätt, 320 m² bruttoarea (BTA) och 220 m² byggnadsarea (BYA). De övriga 36 tomterna får bebyggas med 280 m² BTA och 180 m² BYA.

Om dessa tomter har bebyggts med ett parhus eller två separata men likvärdiga bostadshus får tomten delas i två fastigheter med halverad byggrätt. Det innebär att totalt 108 lägenheter kan byggas, om alla 54 tomterna byggs med två lägenheter. Detta är dock inte sannolikt.

B – Fritidbostäder i lägenhetshus

I östra delen av området med närhet till Hovdeliften och skidnedfarter finns fyra kvarter som får bebyggas med lägenhetshus i högst tre våningar inklusive eventuell sluttningsvåning och vind. Ett antal av dessa lägenheter kommer att försälas som bostadsrätter med organiserad andrahandsuthyrning, medan andra kan komma att nyttjas för ren uthyrning.

För att kunna möta en föränderlig efterfrågan medger planen för två av dessa kvarter en alternativ exploatering i form av tomter för försäljning. Det ena kvarteret får då delas i 5 tomter, medan det

andra, som är uppdelat på två separata byggrätter, får delas i 7 respektive 8 tomter, d.v.s. totalt högst 20 tomter med byggrätt för högst 280 m² BTA och 180 m² BYA i högst två våningar inklusive sluttningsvåning och vind. Tomterna får bebyggas med två lägenheter och får då delas i två fastigheter under samma förutsättningar som för planens övriga fritidshus på egna tomter, se ovan. Totalt innebär detta högst 40 lägenheter.

Den alternativa exploateringen av dessa två kvarter förutsätter att de inte indelas i flera fastigheter. Kvarteren med en byggrätt får då bebyggas i tre våningar med 3 000 m² BTA och 1 300 m² BYA, medan det med två får bebyggas med 6 000 + 6 000 m² BTA respektive 2 500 + 2 500 m² BYA.

De två kvarter som bara får byggas med flerfamiljshus ligger nära skidbacken och hotelltomten. Det möjliggör en nära samordning, där navet är restaurangen med mat, konferensrum, hotell, reception och annan service. Byggrätten för dessa två kvarter som inte får indelas i flera fastigheter, anger inte antalet lägenheter utan endast en högsta BTA, 6 000 och 3 000 m², samt BYA, högst 2 500 och 1 300 m².

Totalt kan därmed planområdets tomtmark för lägenhetshus och tomter för friliggande fritidshus inrymma mellan 9 000 m² BTA och 74 tomter med maximalt 148 lägenheter och 24 000 m² BTA och 54 tomter med maximalt 108 lägenheter. Om man för lägenhetshusen räknar med en genomsnittlig storlek på 80 m² BTA per lägenhet kan området inrymma, med de alternativa exploateringsmöjligheterna mellan 260 och 408 lägenheter. Med ett snittvärde på 4 bäddar per lägenhet ger detta 1 040 – 1 632 bäddar.

En uträkning som den i föregående stycke innehåller dock stora osäkerheter. Det är t.ex. otroligt att alla tomter för friliggande hus kommer att delas i två. Lägenhetshusens antal lägenheter är en uppskattning

som ligger i överkant. Bruttoarean är avsevärt mindre än disponibel lägenhetsyta. Antalet lägenheter kan öka, men då blir det fråga om små lägenheter med ett färre antal bäddar. Slutligen kan man ifrågasätta om antalet bäddar per lägenhet ska vara fyra. I större lägenheter finns det normalt fler bäddar. Det finns ingen ”rätt” siffra, utan det kan aldrig bli annat än ett uppskattat genomsnitt.

HK – Hotell, handel

Byggrätten för hotell och handel avser en s.k. backrestaurang med direkt access till skidområdet. Backrestaurangen ligger 720 meter över havet vid en myr som skapar ett skidtorget intill skidnedfarten. Från den tänkta restaurangens veranda erbjuds ett fjällpanorama mot Drommen i söder och Anarisfjällen i väster. Restaurangen planeras få ett fullt utrustat kök och plats för ca 200 sittande gäster inomhus. Byggnaden kan också komma att inrymma konferenslokaler i kombination med restaurangen och 20-40 gästbäddar med standard mellan vandrarhem och hotell samt en reception för lägenhetshuset och privata stugägare som vill hyra ut sin stuga. Byggrätten medger två våningar inklusive sluttningsvåning och uppgår till 2 000 m² BTA och 1 500 m² BYA.

CB₁ och N₁₋₃ – Centrum, Friluftsområde och camping

Intill Storån och väg 630 i norra delen av planområdet ges möjlighet att förbättra servicen för skidåkare och campinggäster genom utökade friytor genom att flytta väg och infart närmare Storån och skapa en byggrätt för ett nytt servicehus som också får innehålla personalboende.



Servicehus som kan byggas på med en våning med personalbostäder.

Plats skapas också för att komplettera dagens lift med en linbana. Husvagnscampingen, som inte har stöd i gällande byggnadsplan, förs in i planen, anpassas och får ny servicebyggnad och förbättras med större uppställningsplatser så att den klarar dagens krav. Byggnaderna placeras i ett samlat stråk i anslutning till områdets parkering och vid infarten till campingen.

Utformning

Planbestämmelser har upprättats för att bebyggelsen ska inordna sig i landskapet och skapa den identitet och miljö som beskrivits i dokumentet *Bydalsfjällen Masterplan*. Bestämmelserna syftar också till att möjliggöra en anpassning efter terrängförhållandena utan stora ingrepp i omkringliggande naturmark. Genom utformningsbestämmelser och varsam placering av byggnaderna är målet att uppnå intressanta miljöer och utblickar med en småskalig och varierad bebyggelse. Material och kulörer ska överensstämma med omgivande natur.

För hela planområdet gäller generella utformningsbestämmelser. Fasader ska vara av trä och målas med matt färg, t.ex. slamfärg eller järnvitriol i mörk och dämpad färgton. Höga socklar och mindre partier av fasaderna kan också beklädas med natursten. Byggnader får uppföras i högst två eller tre våningar beroende på typ av bebyggelse. Högsta byggnadshöjd för 2-våningshus är 5,8 meter och för 3-

våningshus 8,5 meter över understa bjälklagets ovansida.

Avsikten är att höga socklar, slutningsvåningar och mindre delar av fasaden ska kunna beklädas med natursten.

Nivåskillnad utöver 1,5 meter ska tas upp med stödmur. Slänkrön ska rundas för att främja nybildning av vegetation och skapa ett mer naturligt utseende. Mark som inte är hårdjord eller bebyggd ska återställas som naturmark för att planområdet ska behålla sin karaktär. Staket får endast sättas upp av säkerhetsskäl.



Material, färger och möten mellan natur och hus.



Miljöbild med småskalig och varierad bebyggelse som håller samman med kulörer och taklutningar.

Service

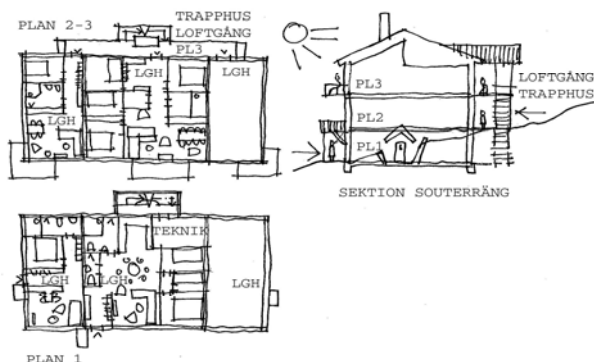
Service i form av restaurang, skiduthyrning och minibutik är beläget ca 200 me-

ter från planområdets nedre del i Höglekardalens Semesterbys centrumbyggnad med Vårdshuset. Avsikten är att det nya Restaurangen inom planområdet ska kunna ge kompletterande service till skidgäster och boende i området. Samhällsservice finns närmast i Hallen, 2,5 mil österut.

Tillgänglighet

Planen avser byggnation av fritids- och lägenhetshus, servicebyggnader och restaurang med eventuell hotelldel, där flertalet byggnader kommer att uppföras var för sig och med olika utformning. Normala krav för tillgänglighet ska tillgodoses när bygglov ges för bostadshus, medan restauranger och allmänt tillgängliga lokaler ska ha hög tillgänglighet.

Lägenhetshus med tre våningsplan måste studeras särskilt så att tillgängligheten till lägenheterna blir acceptabel. Antingen förses de med en enkel hiss eller lägenheter i två plan.



Friytor

Planen inrymmer stora friytor dels i form av ett friluftsområde med skidnedfarter, dels som naturmark. Planområdet ligger liftnära, med ski-in och ski-out och direktkontakt med Bydalsfjällens skidbackar. Skidområdet används sommartid som ett stort vandrings- och strövområde. De nedre delarna har kontakt med vandringsleder och spår efter Dammån, medan de övre har direktkontakt med fjället för vandring och turåkning. Rakt genom området korsar en vandringsled planområdet.

Gator och trafik

Lokalgata

Området är uppbyggt kring en huvudväg som leder upp till 740 m.ö.h. Strax nedanför, på ca 720 meters höjd, föreslås en större parkering och en restaurang. Härifrån är det enkelt att angöra skidområdet och ge sig ut på en tur på fjället eller sommartid påbörja en vandring eller bara slå sig ner och njuta av utsikten och naturen. Eftersom planområdet ligger i en sluttning slingrar sig huvudvägen genom området. Vägen ska dimensioneras för tyngre trafik. Från huvudvägen nås byggnadsgrupperna via mindre vägar.

Infarten från väg 630 föreslås bli flyttad cirka 50 meter närmare bron över Storån för att ge bättre plats för skidtorget och en framtida ny liftstation. Det brantaste partiet är längst ovanför dalstationen och campingen. Vägen leds här upp i en gammal skidnedfart för att skona skogen. Strax ovanför anger planen att en stödmur ska byggas för att undvika en alltför hög skärning. Stödmurar kan komma att behövas också på andra ställen efter vägen. Målsättningen är att höga slänter ska undvikas i görligaste mån. Vägen ska slingra sig fram i skogen. Stödmurarna kan byggas av stora naturstensblock i skiffer, vilket numer är vanligt i Norge, eller med gabioner, nätkassar med natursten.

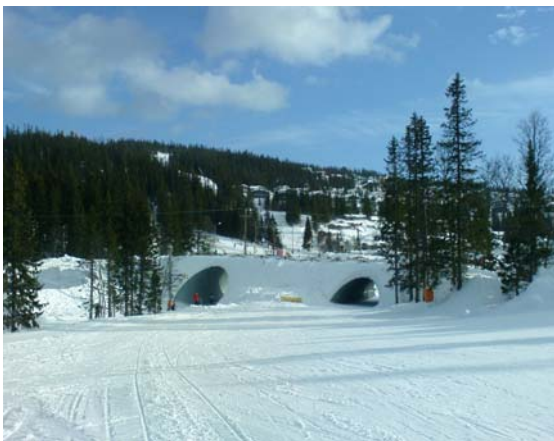
Gång- och skidtrafik

Gångtrafikanterna förväntas nyttja områdets lokalgator. Under barmarksperioden kan också stigar nyttjas. Dessa kan med fördel nyttja området skidvägar och nedfarter.

Området är planerat efter principen ski-in och ski-out. Skidåkare förväntas använda markerade och pistade skidvägar inom naturmarken och friluftsområdet N₁. I västra plangränsen föreslås en enkel skidväg som delvis ligger utanför planområdet, vilket förutsätter en överenskommelse mellan exploitör och markägare.

Längst ner, alldeles ovanför liftens dalstation, leds skidvägen under en liten vägbro för huvudvägen upp i området. Här sammanstrålar den i ett skidtorg med skidvägen och nedfarterna på exploateringsens östra sida.

För att skapa bättre och säkrare skidåkning mellan skidtorget vid Hovdeliften och världshuset vid Dromliften på andra sidan Storån, föreslås en skidtunnel under huvudvägen upp i området. Därefter leds skidåkarna efter vägen fram till den befintliga liften som hjälper till med transporten över ån.



Exempel på planskild korsning för skidåkare och bilar.

Parkeringar

I övre delen av området intill skidområdet och restaurangen och hotell föreslås en större parkering som rymmer ca 160 bilar på allmän platsmark. På illustrationskartan visas en mindre parkering för restaurang- och hotellgäster på tomtmark.

Fritidshusens parkering ska anordnas på den egna tomtmarken. Parkeringen för lägenhetshusen ordnas gemensamt på tomtmarken. Tillräckligt många P-platser ska byggas. Endast mycket tillfällig parkering på vägarna i området accepteras. Som norm gäller att 1 parkeringsplats per lägenhet med upp till 4 bäddar och 2 platser för en dubbelt så stor lägenhet.

Kollektivtrafik

Huvudvägen dimensioneras för tyngre trafik, bussar skall kunna ta gäster och besökare till restaurang/hotell och skidanläggning. Snöröjning, leveranser av varor samt hämtning av sopor och returförpackningar ska kunna ske på ett säkert sätt.

Risker och störningar

Buller och vibrationer

Störningar i form av buller och vibrationer från trafiken i området bedöms vara näst intill försumbara. Visst buller kan förekomma från intilliggande skidområde när pistmaskiner preparerar skidnedfarten och snökanoner. Denna störning pågår dock under en kort tid och är till direkt nytta för de som vistas i husen.

Förorenad mark

Planområdet har tidigare inte använts till någonting som föranleder misstanke om förorenad mark.

Skred

Den geoteknisk besiktningens slutsats att det inte finns något hinder för den planerade bebyggelsen. Sveriges Geologiska Institutets rapport (2002-12-20) angående ras- och skredrisk har en inventeringspunkt, nr 6, nere vid området med camping, skidtorg och lift. Bedömningen är att det ställvis kommer utströmmande vatten i slänter, mindre bäckar och i övrigt normal erosion, men att ingen detaljerad utredning krävs. Detta område kommer endast i begränsad omfattning att utsättas för schaktning och andra grävarbeten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagens avloppsreningsverk i Höglekardalen är dimensionerat för $Q_{dim} = 12 \text{ m}^3/\text{h}$, vilket motsvarar ca 700 personekvivalenter. Anslutningarna består av stugor, husvagnsplatser, restaurang och diverse lokaler. Flödesmätningar i avloppsverket under högsäsongveckorna vintern 2009 har givit ett resultat som visar att ytterligare

ca 300 bäddar kan anslutas till det befintliga avloppsreningsverket.

Planen medger en avsevärt mycket större exploatering. Utbyggnaden av planområdet är därför etappindelad där byggnationen i den första etappen kan anslutas till befintligt reningsverk. Den andra etappen kan byggas ut då ett ytterligare reningsverk finns.

Det är beräknat att 18 fritidshustomter kan inrymmas i en första etapp. Om större hus med flera lägenheter byggs i första etappen ska kommunen bedöma hur stor lägenhetsyta som får byggas och hur stor andel av tillgänglig kapacitet som i så fall tas i anspråk. Om kommunen bedömer att ytterligare bebyggelse kan ske inom det befintliga reningsverkets kapacitet, kan kommunen medge ytterligare bebyggelse.

En ytterligare osäkerhet idag är att det nya tomtområdet efter Dromliften på andra sidan dalgången inte är färdigutbyggt. Därför har planen en administrativ bestämmelse, under rubriken "Krav för bygglov": *Bygglov får inte ges förrän vägar, vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt och Miljökontoret konstaterat att avloppsanläggningen har tillräcklig kapacitet för den nya anslutningen.*

De exploateringar som idag är aktuella i Bydalenområdet innebär att reningskapaciteten måste byggas ut. Detta gäller också för det aktuella planområdet. Dammån är känslig och ett Natura 2000-område. Samtidigt är markförhållandena i dalgången sådana att det är svårt att infiltrera renat avloppsvatten. Exploateringarna ligger idag utspridda längs dalgången.

En VA-utredning för hela dalgången är initierad. Lokalisering, antal verk och antal enheter som ska anslutas eller beredas utrymme för anslutning samt reningsteknik är huvudfrågorna för utredningen.

Inom planområdet kommer vatten- och avloppssystemen att byggas ut och dras fram till varje fastighet. Därefter kommer

respektive fastighetsägare att koppla på sig till nätet. Bygglov får inte ges förrän vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt.

Grundvattenmagasinet i områdets nedre del kommer att tas i anspråk för att även försörja det planerade området.

Dagvatten

Naturliga sänkor med myrmark hålls fria från bebyggelse och kommer även efter planens genomförande att kunna ansamla dagvatten. Dagvattnet kommer först att samlas i brunnar för att sedan spridas i terräng och myrmark. Åtgärder för att förhindra störningar i vattensystemet beskrivs i planens MKB.

Elförsörjning

Planens genomförande innebär att befintligt elnät kommer att behöva byggas ut. Tre st nya områden för transformatorstationer reserveras i planen. Kabel läggs längs efter huvudgatan. Den ansluts till befintlig luftledning om passerar strax ovanför campingen. Vid översta nätstationen läggs kabel över liftgatan strax norr om Hotell och handelstomten till befintlig luftledning. Denna kabel gör att ett "slinga" erhålls, vilket ger en hög tillgänglighet vid eventuella kabelfel. När exploateringsområdet är fullt utbyggt kommer transformatorn i Mårdsbodarna att behöva uppgraderas.

Uppvärmning

Hur områdets nya bebyggelse ska värmas upp beror på om exploateringen kan ske i samlade etapper eller om den sker i små steg. Större etapper och täthet i bebyggelsen ger förutsättningar att effektivt kunna förse restaurang/hotell och lägenhetshus med närproducerad vattenburen värme via mindre pelletsverk, som då också kan nyttjas av intilliggande fritidshusbebyggelse på egna tomter. Ambitionen är att denna lösning ska kunna värma en stor del av planområdets bebyggelse. Den alternativa lösningen är bergvärme,

som är lättare att anpassa till en långsam utbyggnad, men som innebär många borrhål i berget.

Avfall

En uppsamlingsplats för hushållsavfall redovisas i nedre delen av området vid infarten till campingens servicehus. I Hallen finns närmaste miljöstation. Att kunna lämna returförpackningar m.m. lokalt är en gästservice som bör finnas. Lokalisering av en miljöstation kan komma att lösas i anslutning med nytt reningsverk eller på annan lämplig plats.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Bygglov får inte ges förrän vatten och avlopp byggts ut till aktuell tomt. Planen reglerar också att huvuddelen av planens nya bebyggelse inte får uppföras förrän miljökontoret konstaterat att tillräcklig kapacitet finns i reningsverket, d.v.s. att ett ny reningsverkskapacitet har byggts enligt den ovan nämnda utredningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande och har under tiden 2009-06-18 – 2009-08-24 varit utsänd för samråd. Utställningstiden har varit från 2010-02-09 till 2010-03-09. Därefter sammanställs och bemöts inkomna synpunkter i ett utlåtande. Om inga allvarliga invändningar inkommer beräknas planen kunna antas av kommunen 2010-06-16. Om ingen överklagar detta beslut vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Avsikten är att vägar och VA ska byggas under 2010-2011 och att de första tomterna därefter ska försälas och bebyggas av de nya ägarna. Ett fullföljande av exploateringen förutsätter att frågan om reningsverk har fått en acceptabel lösning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploator är Höglekardalens Semesterby AB. Exploatorn är ansvarig för skadeförebyggande åtgärder när det gäller att hindra grumlat vatten från grävningensarbeten m.m. att påverka Natura 2000-området.

VA-anläggningen ägs och förvaltas av Höglekardalens Semesterby.

Sophämtningen regleras genom särskild överenskommelse mellan Höglekardalens Semesterby och kommunen.

Jämtkraft AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig).

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatorn.

Telia Sonera är ansvarig för områdets teleledningar.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatorn och kommunen ska upprättas och undertecknas innan planen antas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Området får indelas i det antal fastigheter som planen medger. Nätstationer ligger med ledningsrätt inom planens allmänna plats.

Områdets VA-anläggningar och lokala vägar, avfallshantering m.m. ägs och förvaltas idag av Höglekardalens Semesterby. Exploatorns avsikt är att detta ska gälla också i framtiden och för det nya exploateringsområdet. En alternativ möjlighet är att hela eller delar av denna verksamhet tas över av en gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Höglekardalens Semesterby AB bekostar denna detaljplan inklusive de utredningar och som erfordrats och som bilagts planhandlingarna. Åre kommun medverkar i utredningen om hur avloppsreningen för dalgången ska lösas. Höglekardalens Semesterby AB står för genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har upprättats av Sweco Architects AB i Östersund. Björn Reuterswärd, Åre kommun, är planförfattare tillsammans med Kennet Strand och Eva A Suneson, Sweco. Plankartan är ritad av Kennet Strand.

Åre kommun, Plankontoret

Sweco Architects

Sweco Architects

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Eva A Suneson
Arkitekt

Kennet Strand
Planingenjör

REVIDERINGAR OCH ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDET

Plankarta och planbeskrivning har reviderats enligt Utlåtande 2 vad gäller administrativa bestämmelser för bygglov.

I övrigt har planhandlingarna setts över redaktionellt.

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt