

PLANBESKRIVNING

Detaljplan

Granskningshandling

Standardförfarande, Plan- och bygglag (2010:900)



Detaljplan för del av Vemdalens Kyrkby 56:57, 56:22, 39:42

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Vemdalsskalet

Plan: 2009-00039

Planförfattare: Richard Söderlund och Sten-Olof Schärdin, Arctan AB

Upprättad	2017-01-30
Samråd	2017-04-18 - 2017-05-10
Granskning	2017-11-02 - 2017-11-24
Antagen	2017-12-14
Laga kraft	2018-05-09

INLEDNING

Vad är en detaljplan

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t ex vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.



Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Lagakraft

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser och planbeskrivning med genomförandefrågor. Därtill finns illustration och grundkarta. Fastighetsförteckning, naturvärdesinventering, VA-utredning och dagvattenkarta biläggs planen.

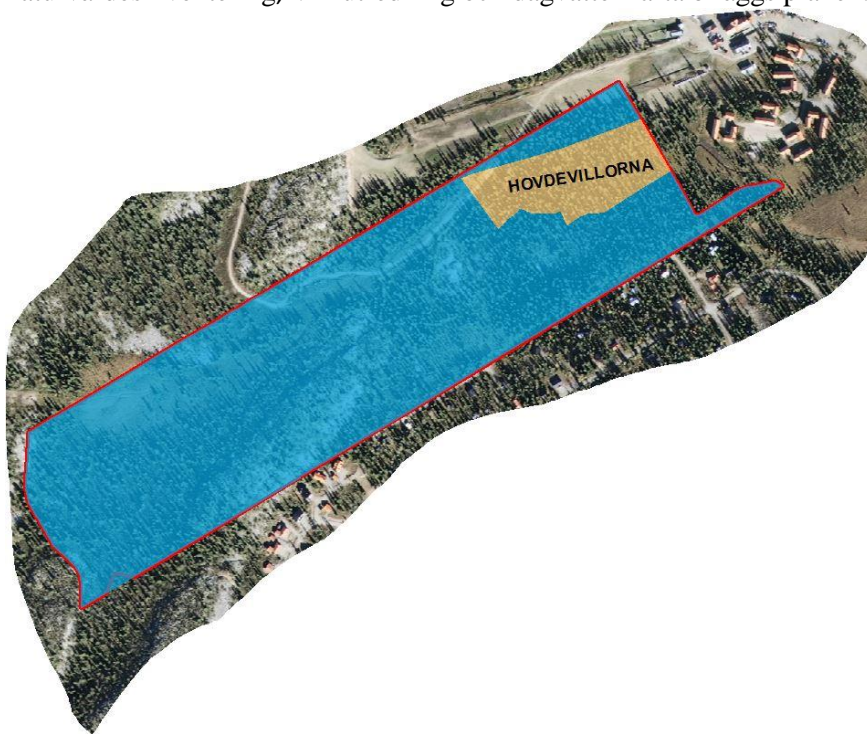


Bild 1. Visar planområdet.

LÄSANVISNING

I planbeskrivningen med genomförandefrågor som följer är planområdet i vissa avsnitt (t.ex. *bebyggelse, friktor, gatunät*) uppdelat. En del omfattar det område som i bilden ovan benämns *Hovdevillorna*. Detta för att underlätta för läsaren att förstå vilka förutsättningar, förändringar och konsekvenser som råder inom detta område. Området *Hovdevillorna* utgör cirka 2,5 hektar av planområdets totala yta som är 27 hektar.

Samråd av planförslaget genomfördes 2017-04-18- 2017-05-10. Efter genomfört samråd beslutade kommunen om en delning av den ursprungliga planen, där den södra delen av planområdet utgår ur denna plan. Den södra delen av det tidigare planområdet, Vemdalens Kyrkby 55:94 m.fl., kommer att planläggas enskilt, se vidare under avsnittet *kommunala beslut i övrigt*. Föreliggande planbeskrivning beskriver endast förutsättningar/förändringar, konsekvenser och genomförandet för planområdet som utgörs av Vemdalens Kyrkby 55:57, 56:22 och 39:42.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i anslutning till befintlig fritidshusbebyggelse och i den direkta närheten till Vemdalsskalets alpina skidanläggning. Föreslagen detaljplan syftar till att skapa utrymme för 87 tomter för fritidsbostäder. Marken är till största del inte tidigare detaljplanlagd men finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen för området och anger utveckling av fritidsbebyggelse.

Planförslaget innehåller i huvudsak tomter för friliggande fritidshus. I nordöstra delen av planområdet, *Hovdevillorna*, ryms därtill ett kvarter avsett för flerbostadshus och skidbacke. Området kommer att få en ny väganlutning från Gamla Landsvägen över Skalsmyren och vägen slingrar sig sedan genom hela planområdet och avslutas med vändplats.

Inom planområdet finns ett skidspår som erhåller ny sträckning för att anpassas till den tillkommande bebyggelsen som planen medger. En trädridå mellan ny bebyggelse och skidspår ska bevaras för att bibehålla avskildhet mellan skidspåret och tillkommande bebyggelse. Inom planområdet finns tre förbindelseleder som gör det möjligt att ta sig till och från Vemdalsskalets alpina skidanläggning för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Hovdevillorna ansluter till befintliga liftar i Vemdalsskalet. Den nordöstra delen av området, närmast Vemdalsskalets centrum, inriktas mot tät bebyggelse med bostadsrätter intill befintlig skidnedfart, samt omkring en ny skidnedfart som anläggs genom denna del av planområdet.

Den tillkommande bebyggelsens arkitektur ska underordna sig Härjedalens kommuns designprogram, genom att fasad i huvudsak ska utgöras av trä och färgsättningen av dova kulörer. Takmaterial ska bestå av icke reflekterande material. Taknock ska vara parallell med husets långsida. Husen ska placeras med långsidan längs med höjdkurvorna. Taklutningen ska vara mellan 25 - 35 grader.

Planens genomförande utgör ett angeläget tillskott till besöksnäringen i Vemdalsområdet och Härjedalens utveckling.

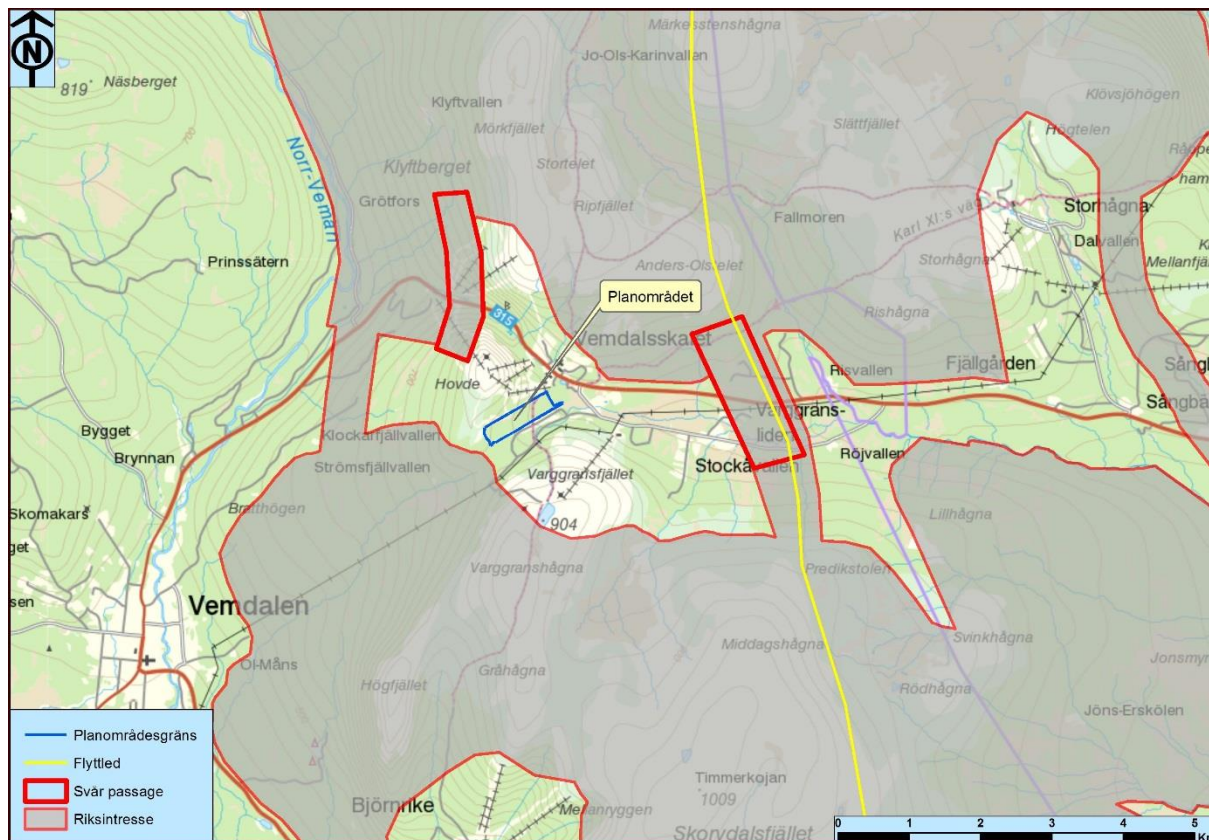
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet och riksintresse för rennärning, MB 3:5.

Beslut om anspråk för Riksintresset för rennärningen fattades under sommaren 2016 av Sametinget. Området beskrivs enligt nedan:

"10. Skorvdalsfjället/Vemdalsfjället

Området är viktigt för att säkerställa flytt mellan sommar och vinterland. Under hösten fungerar området som uppsamlingsområde, medan det på våren används som rastbete. Under förvintern kan området också fungera som ett betesområde med bra lav bete.”



Karta 1. Visar riksintresse för rennäringen.

Planområdet berör inte riksintressen, flyttleder eller svåra passager för rennäringen.

Huvuddelen av nuvarande gäster i området utgörs av vinterturister, vilket även bedöms vara förhållandena i framtiden. Planområdet ligger till stor del i anslutning till ett redan exploaterat område med skidbackar, bostäder, infrastruktur i form av liftar, vägar, VA-nät, el-ledningar etc. Närhet till alpint skidområde med dess verksamhet, skidspår och skotleder medför att det under vintertid rör sig mycket människor i området. Det innebär att merparten av besökarna finns i området då renarna befinner sig på vinterbete längre söder ut i skogen. Viss överlappning kan ske under sensvåren då renarna flyttar upp till fjälls igen. En ökad tillströmning av turister vintertid bedöms inte få någon negativ påverkan, mot bakgrund av att det i närområdet redan bedrivs turistisk verksamhet. Utifrån gällande förutsättningar bedöms konsekvenserna för rennäringen bli av ringa omfattning.

Kommunens ställningstagande och beaktande av anspråket som helhet kommer att klargöras i kommunens pågående arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan.

Riksintresse för friluftsliv MB 3:6 och geografiska bestämmelser MB 4:2

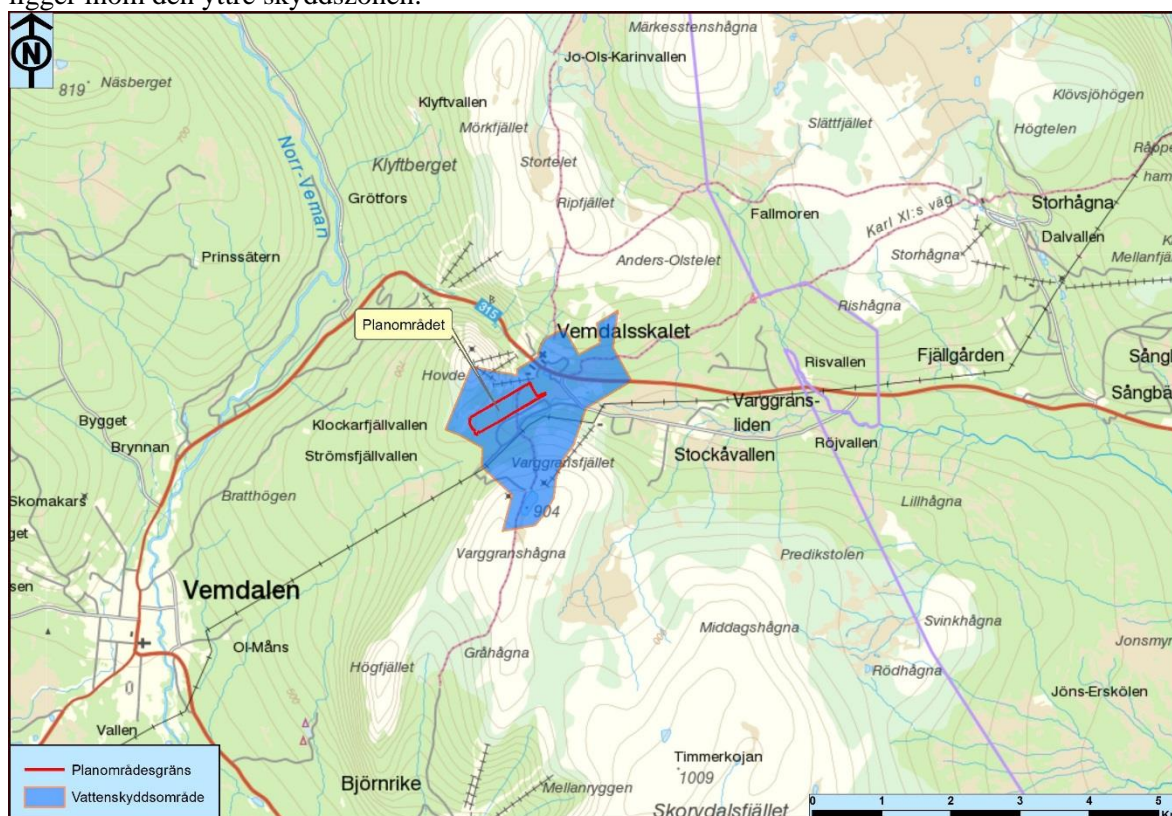
Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv MB 3:6. Vidare finns riksintresse med geografiska bestämmelser ”fjällvärlden” MB 4:2 i området.

Syftet med riksintresset är att skydda turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen.

Planområdet ligger inom översiktsplanens markanvändning för boende för turism/fritidsboende och angränsar till redan utbyggda områden för fritidsboende, Markanvändningen för detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande riksintressen då den medför en utökad verksamhet inom turismen.

Skyddade områden kap 7 MB

Vemdalskskalets vattenskyddsområde, fastställt 1981-10-30 finns i området. Stora delar av planområdet ligger inom den yttre skyddszonen.



Karta 2. Visar vattenskyddsområdet.

Enligt skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet får bland annat hantering av ämnen skadliga för grundvattnet och liknande inte hanteras utan särskilt tillstånd från Miljö- och byggnämnden. Likaså krävs tillstånd från nämnden vid schaktning- och fyllnadsarbeten, ombyggnad och anläggning av ny väg.

Angöringsvägen som går från Vemdalskalet Gamla Landsvägen och vidare in i området löper parallellt med det inre skyddsområdet. Vägen kommer att byggas som flytande väg.

VA-ledningar kommer att läggas ned i vägområdet. Dessa ledningar anläggs enligt kommunens styrande dokument. Vid anläggningsarbeten kommer försiktighetsmått och skyddsåtgärder vidtas för att minska risken för påverkan på vattenskyddsområdet. Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet ska följas och särskilda tillstånd från Miljö- och byggnämnden ska inhämtas innan arbeten vidtas.

Inom planområdet kommer endast kommunalt avlopp att tillåtas. Utförs anläggningsarbetet med VA enligt kommunens styrande dokument är risken liten för påverkan på vattenskyddsområdet. I driftskedet sker ingen påverkan på vattenskyddet vid rätt anläggande av VA.

Vid oförutsedda händelser såsom brand och olyckor med risk för läckage av kemikalier och petroleumprodukter inom området, krävs åtgärder för att vattenskyddsområdet inte ska påverkas. Räddningstjänsten har en beredskapsplan som aktiveras vid sådana händelser. I denna plan ingår ansvarsfördelning som anger ansvaret för saneringsåtgärder och kostnader samt en larmplan.

Vid brand i området tas ställning till vilken släckmetod som ska användas för branden. Vid detta val beaktas hur metoden påverkar vattentäkten. Släckmedel som används ska inte spridas och påverka vattentäkten. För att begränsa spridning till vattentäkten vidtas lämpliga skyddsåtgärder enligt förutsättningarna på platsen. Lämpliga skyddsåtgärder innefattar nyttjande av absorptionsmedel, invallning, dämning, länsa, täcka över brunnar, pumpning etc. Det kan gå väldigt fort tills att en förorening når vattentäkten. Därför är det extra viktigt att försöka hindra en förorening att nå aktuellt vattendrag/diken i området. Förebyggande åtgärder för att minska riskerna för spridning av föroreningarna är att uppställningsplatser för maskiner/arbetsfordon väljs så att avrinning inte sker till vattendrag/diken, som vid en olyckshändelse medför läckage av petroleumprodukter eller andra kemikalier vidare ut till mark och vatten. Vid behov kan diken stängas för att hindra spridning. Föroreningar i vattendrag kan fångas upp med länsar, invallning eller absorptionsmedel beroende på egenskaperna hos föroreningen.

Plangenomförandet bedöms vara förenligt med gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Inom planområdet finns en bäck och flera diken. Bäck och samtliga diken som grundkartan redovisar bedöms innefattas av strandskyddet. Bäck rinner från centrala delar inom planområdet och vidare mot sydost genom planområdet. Planen innehåller bestämmelse om upphävande av strandskyddet på kvarters- och vägmark för delar av planområdet vilka avgränsas med administrativ linje i plankartan.

Det rörliga friluftslivet i anslutning till vattendraget/diken där strandskyddet upphävs bedöms vara av ringa omfattning, förutom under vintertid då ett skidspår går genom upphävt område. Skidspåret kan fungera enligt nu gällande förutsättningar. Allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv där strandskyddet upphävs, inskränks i mindre omfattning. Närmiljön vid vattendraget hålls fri från bebyggelse.

Upphävandet av strandskydd redovisas i plankartan med en administrativ linje mellan vattendrag/diken samt bestämmelsen a₁. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet är att det är ett allmänt intresse att tillgodose möjlighet för boenden för friluftslivet och skidnäringen inom skidorten Vemdalen. Vidare är exploateringen viktig för områdets fortsatta utveckling. Området är av stor vikt för fortsatt utveckling av Vemdalskalet och dess närområde. Att erbjuda välavvägda fastigheter i fjällnära och naturskön miljö är ett led i Vemdalskalet och Härjedalens kommun för fortsatt utveckling. Skäl för upphävandet av strandskydd ryms i 7 kap. 18c § punkt 1 och 5 i MB.

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon påtaglig inverkan på det rörliga friluftslivet, natur- och strandförhållandena eller förutsättningar för växt- och djurlivet i området.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap)

Förenlighet med miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

Enligt 5 kap MB ska gällande miljö kvalitetsnormer (föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt) iakttas vid planering och planläggning.

Fem gällande förordningar om miljö kvalitetsnormer finns idag:

Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477)

Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus (SGU-FS-2008:2)

Förordningen *SFS 2010:477* omfattar luftkvalitet vad avser kväveoxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, arsenik, kadmium, nickel och bly.

SFS 2004:660 behandlar förvaltning av kvalitén på vattenmiljön. *SFS 2001:554* åsyftar bland annat gräns- och riktvärden för fiskvatten enligt förordningens bilaga 1 och för musselvatten enligt bilaga 2.

SFS 2004:67 syftar till att harmonisera bullerarbetet inom EU vad avser bedömning och hantering av omgivningsbuller. SGU-FS-2008: avser grundvattenförekomsternas kvantitativa status och deras kemiska grundvattenstatus. Dessutom fastställs de värden som ska gälla som utgångspunkt för att vända uppåtgående trender, uttryckt som koncentration av vissa förekommande förorenande ämnen.

HVMFS 2013:19 är Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om klassificering och miljö kvalitetsnormer. Föreskriften innehåller bedömningsgrunder som ska användas vid klassificering av ekologisk status i ytvattenförekomster och gränsvärden för klassificering av kemisk ytvattenstatus. Föreskriften fyller miljö kvalitetsnormerna (SFS 2004:660) med innehåll.

Planområdet ligger dels inom delavrinningsområdet Ovan Skorvan med huvudavrinningsområde Ljungan och delavrinningsområde som mynnar i Röjan med huvudavrinningsområde Ljungan. Enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) riskerar vattenförekomsten (Stockån) i delavrinningsområdet som mynnar i Röjan och Vattenförekomsten (Veman) inom delavrinningsområdet Ovan Skorvan riskerar att inte uppnå miljö kvalitetsnormen år 2021.

Riskbedömningen baseras på bedömningen att vattenförekomsten idag inte uppnår god ekologisk status och att status inte kommer att förbättras utan att åtgärder genomförs för att kunna uppnå miljö kvalitetsnormen. Riskbedömningen tar också hänsyn till identifierad påverkan och miljöproblem. Dessutom indikerar tillgänglig kunskap om framtida påverkan av skogsbruk att vattenförekomsten riskerar att få en försämrad status 2021. Vattenförekomsten bedöms inte heller uppnå god kemisk status på grund av kvicksilver och statusen förväntas inte förbättras till 2021. I EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) anges gränsvärdet, det vill säga den tillåtna halten, för kvicksilver i biota till 20 mikrogram per kilogram ($\mu\text{g}/\text{kg}$). I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Planområdets östra del ligger inom grundvattenförekomsten (SE693112-140607), Skalsmyren. Förekomsten besitter mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasin, storleksordningen 5251/s (ca 400*2000m³/d). Det föreligger ingen risk att förekomsten inte uppfyller kvalitetskraven god kemisk grundvattenstatus och kvantitativ status till 2021.

Den tänkta exploateringen i sig bedöms inte medföra att gränsvärdena för miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Artskyddsförordningen (8kap)

En naturvärdesinventering har genomförts i området. Rödlisterade arter dokumenterades inte inom planområdet. Två arter av orkidéer samt revlumner finns i området, vilka är fridlysta. Arterna omfattas av artskyddsförordningen (2007:845) (ASF). Dispens enligt ASF har av exploatörerna ingivits till Länsstyrelsen för att ta bort arterna i områden där de berörs av exploateringen.

Miljökonsekvenser

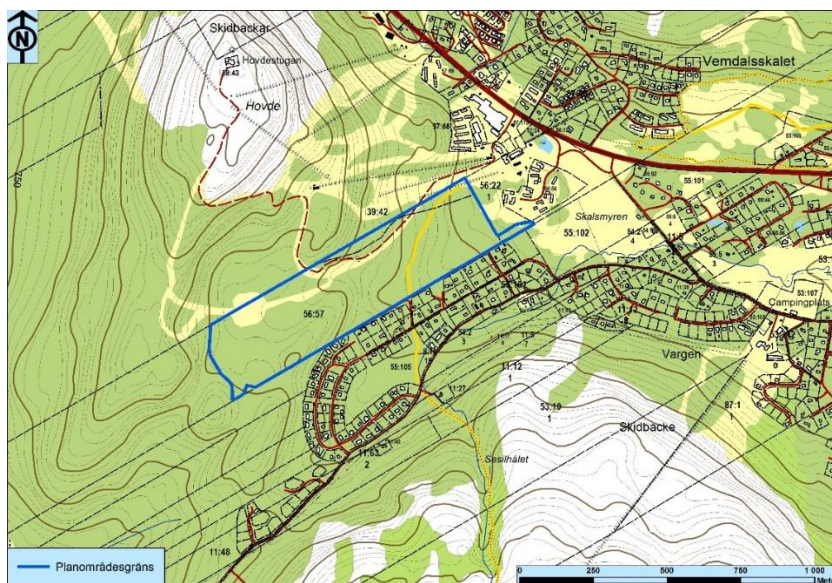
Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt reglerna i 6 kap 11 § MB, har således inte bedömts vara erforderlig. Behovsbedömning görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom Vemdalsskalet och cirka 200 meter sydväst om Vemdalsskalets Högfjällshotell. I söder gränsar planområdet till befintligt område för fritidsboende. Strax öster om planområdet ligger Sörgårdarna som är ett bostadsområde innehållande lägenheter.

Planområdet omfattar totalt 27 hektar. Fastigheten Vemdalens Kyrkby 56:57 utgör till stor del av planområdet det är endast denna fastighet som ska rymma bostäder. Fastigheten ägs exploatörerna. En mindre del av det planområdet utgörs av fastigheten Vemdalen Kyrkby 39:42 och planläggs som skidområde. En mindre del av Vemdalens Kyrkby 56:22 planläggs för väg och naturmark. Fastigheterna ägs av Skistar AB.



Karta 3. Visar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För planområdet gäller en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) omfattande Vemdalsskalet och Björnrike, antagen 2008, se bild 2 nedan. Planområdet ligger inom B3 och Br12 enligt den fördjupade översiktsplanen.

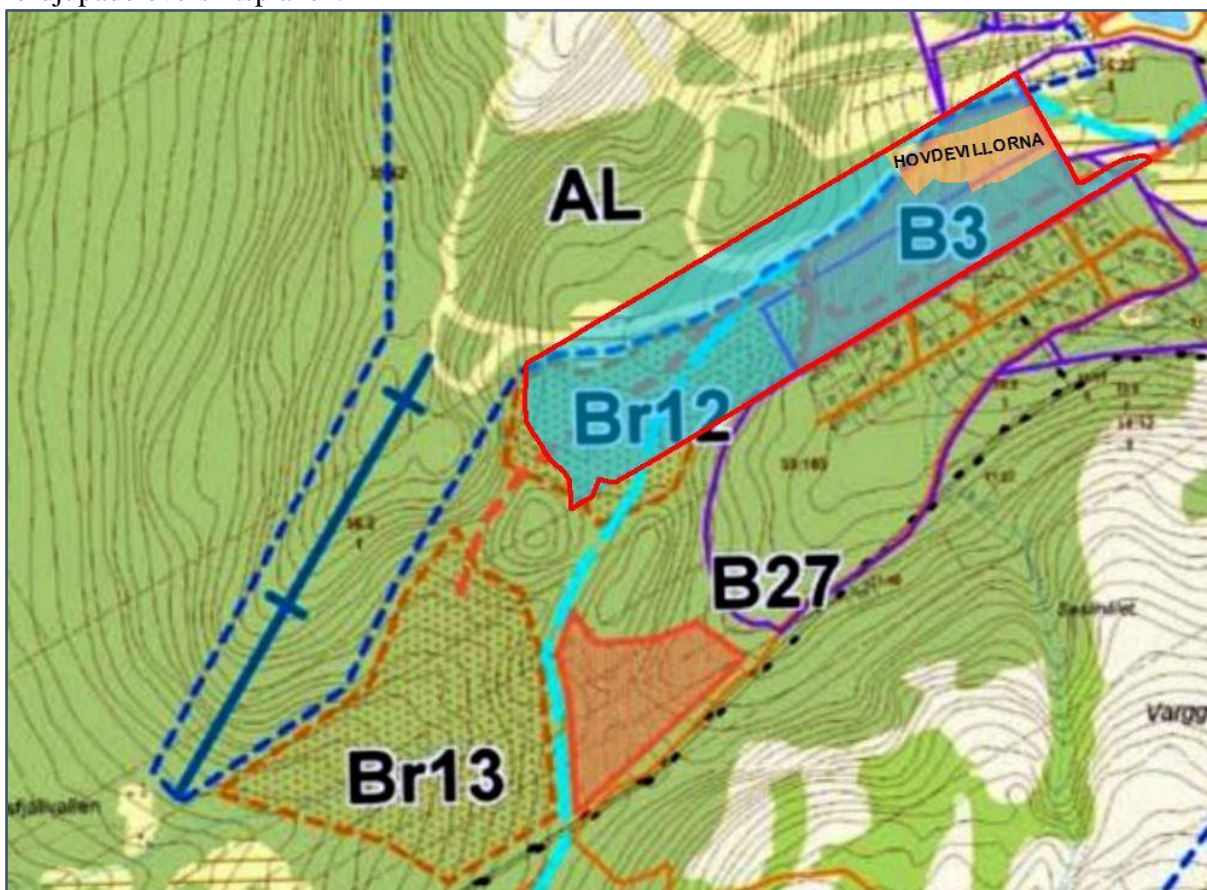


Bild 2. Planområdets ungefärliga avgränsning (röd linje) lagd ovanpå områdena B3 och Br12 som finns på plankartan tillhörande fördjupad översiktsplan för Vemdalsskalet.

- **B3.** Omfattar centralt område beläget intill barnskidområdet. För området har tidigare förslag till detaljplan utarbetats, men den har aldrig förts fram till antagande. På grund av sitt centrala läge skall den nedre östra delen av området bebyggas med lägenheter, främst kommersiella bäddar. Inom den västra delen av området kan enskilda fritidshus tillåtas. Inom området skall erforderligt utrymme för utvidgning barnskidområdet säkerställas, vilket är av mycket stor betydelse för utvecklingen av hela Vemdalsskalet. Området beräknas rymma ca 500 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt va-nät.
- **Br12** Område beläget söder om nedfart "Nedre Blåbär" som avgränsas av vattendelaren mot väster. Utbyggnadsmöjligheterna begränsas i viss mån av besvärliga lutningsförhållanden samt flera områden med myr och sankmark. Området är dock välbeläget med möjlighet till "ski in/ski out".

Hänsyn skall också tas till genomkorsande sammanbindningsspår mot Björnrike. Området beräknas rymma ca 200 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt va-nät.

- **AL.** *Omfattar befintliga och planerade områden för alpina anläggningar inklusive tillhörande service och underhållsbyggnader.*

Detaljplanens huvudsyfte stämmer i sin helhet med intentionerna i FÖP:en som handlar om att utveckla skidturismen bl.a. genom att skapa bostäder för fritidsändamål. Förslaget till detaljplan överensstämmer även med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) i sin avgränsning vad gäller områden för bebyggelse. Den del av planområdet som innefattar AL, alpina anläggning, planläggs för detta ändamål.

Planförslaget rymmer cirka 1 100 bäddar med fördelning av 480 bäddar inom *Hovdevillorna*. Omfattningen av bäddar grundar sig på ett maximalt bebyggande av området. Ett rimligt utfall vid realisering torde ligga runt 800-1 000 bäddar inom området.

Cirka 40 % av markanvändningen inom området kommer att utgöras av naturmark och således vara fri från bebyggelse. Att reglera stor del av markanvändningen som naturmark har gjorts i en strävan att väva samman fjällmiljön med bebyggelsen, utan att den sistnämnda tar överhand. Planområdet bedöms besitta god potential att erbjuda planerat antal tomter med planerad bebyggelse samtidigt som fjällmiljöns karaktären, tack vare områdets stora yta, kan bibehållas.

Detaljplan

Området är i mindre omfattning tidigare planlagt och berörs till mindre del av några detaljplaner. Planområdet ansluter i öster mot planen 2361-P04/5 laga kraft 2004-06-04. Denna plan syftar till att skapa förutsättningar för fritidsbebyggelse och utveckla turismen i området. Genomförandetiden för planen har inte gått ut. Planförslaget ansluter till naturmark och skidområde.

Planen 2361-P10/6 laga kraft 2009-12-31 har en genomförandetid som inte gått ut. Planförslagets angöring ansluter i öster till vägmark i gällande plan. Mindre delar av planförslaget berör planen 2361-P98/19 laga kraft 1998-11-26. Genomförandetiden för planen har löpt ut. Gällande plan redovisar markanvändning för skidområde och skidspår där planförslaget anger skidområde.

Delar av planförslaget ingår i detaljplanen 23-VEM-741:1 fastställd 1970-08-14. Genomförandetiden för planen har löpt ut. Planens syftar till att skapa möjlighet till fritidsboende i området. Den del av planen som ingår i planförslaget redovisar naturmark och område för vattentäkt där planförslaget redovisar naturmark och kvartersmark.

Planförslaget gränsar i söder med naturmark och skidspår till planerna 2361-P07/1 laga kraft 2006-12-14 och 2361-P03/14 laga kraft 2003-09-25. Planerna syftar till att skapa möjlighet till fritidsboende i området. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Markanvändning i föreslagen detaljplanen stämmer väl med markanvändningen i gällande planer. I de delar där planförslaget ersätter gällande planer med naturmark tillförs bestämmelse för naturmarken som inte medger kalhuggning, utan endast naturvårdande avverkning.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt, eftersom området i stort överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt

2014-05-07 § 63 Beslutade Miljö- och byggnadsnämnden lämna positivt planbesked för exploatering av fritidsbebyggelse inom fastigheten Vemdalens kyrkby 56:2

2015-05-07 beslutade Miljö- och byggnämnden (MoB) att bevilja utökande av planläggningstillstånd för Vemdalens kyrkby 56:57, f.d. 56:2, så det även innefattar 55:94, 55:12, 54:2 och 11:11 MoB § 83, Dnr PLAN 2009-000039.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2017-09-22, att det tidigare planförslaget med Vemdalens Kyrkby Vemdalens Kyrkby 56:57, 55:94, 55:12, 54:2, 11:11 m.fl., skulle delas upp och hanteras separat i två olika planer. 2017-10-18 beslutade Miljö- och byggnämnden för granskning av planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur***Mark och vegetation*

Planområdet ligger i en sluttning som vetter mot nordost. Den lägsta delen av området ligger allra längst österut och ligger på ca 730 meter över havet. Högsta punkten i området ligger i områdets västligaste delar på ca 800 m. ö h. Centralt i området ligger en höjdrygg cirka 20 meter högre än omgivningen. Ryggen löper mot sydväst.



Bild 3. Visar skidbacken som går ner genom norra delen av planområdet.

Områdets vegetation kan indelas i flera olika områden med olika karaktär där olika arter dominerar i trädskikt, fältskikt och bottenkikt, se bild 3 nedan. Område A domineras av blåbärsgranskog med inslag av äldre träd. I område B är marken mer öppen och torr med flera stora tallar. Stora stråk med block återfinns i område C. Område D karakteriseras av sluttande myr med mindre inslag av träd och buskar. Genom området rinner en liten bäck. I anslutning till bäcken växer bland annat Jungfru Marie nycklar.

Område E utgörs av öppet kärr utan träd och buskar. I område F är skogen glesare med stora gläntor. Fjällbjörken dominerar med inslag av tall och gran. Blöt granskog som delvis är av sumpskogskaraktär finns i område G. Detta område är också det område som dokumenterats med mest artrik flora genom naturvärdesinventeringen. I södra delen av området rinner en bäck och även några mindre bäckdråg.

Område H utgörs av öppen myr med enstaka klana granar. Höjdområdet, I, består av hållmark med bock och sten med krent inslag av träd. I område R går en väg samt en slalomnedfart.

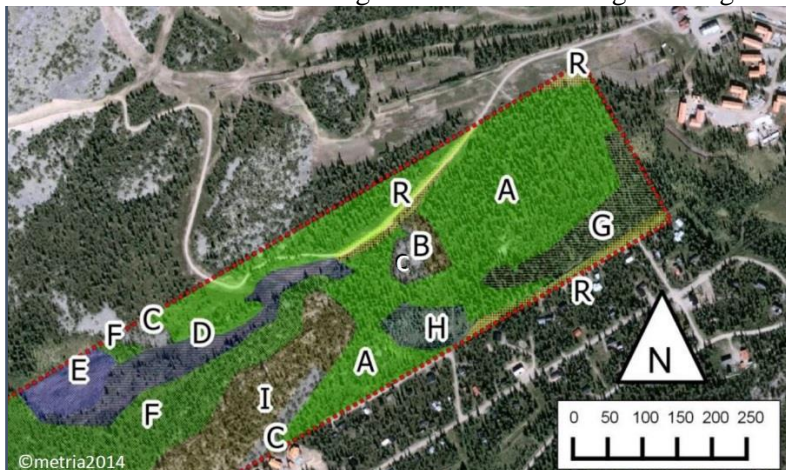


Bild 4. Indelning av vegetation enligt naturvärdesinventeringen.

Naturvärden

I de östra delarna av området finns en bäck och ett fuktigt till blött skogsparti, område G, som får sitt vatten från ett par mindre källflöden. Arter som dokumenterats i området är för sig inte sällsynta, men artrikedomen på den relativt lilla ytan gör ändå området intressant. Bäckens och de små källstråken är värdefulla för områdets vatten- och näringsförsörjning.

Inga rödlistade arter påträffades vid inventeringen. Flera arter som ingår i signallistan hittades i området. I områdes växer orkidéerna spindelblomster och Jungfru Marie nycklar. Alla orkidéer är fridlysta. Inga fridlysta arter av lavar och mossor har dokumenterats i området.

Naturvärdesinventeringen rekommenderar vid exploatering:

- Stora tallar sparas
- Stående och liggande död ved sparas
- Område G och H undantas från exploatering. I naturvärdesinventering förordas att ett område som sammanbinder G och H samt en buffert undantas från exploatering, se karta i naturvärdesinventeringen.

Planen är utformad så att våtmarksområdena E och H i allt väsentligt finns inom naturmark. Våtmarksområdet D är påverkad genom den skidnedfart som går över våtmarken.

Utifrån ett botaniskt och hydrologiskt perspektiv är det värdefullt att bevara källflöden och bäckens strandzoner som går genom område G till område H och vidare västerut i planområdet. Planen är utformad för att bibehålla närmiljön omkring bäcken. Detta innebär att bäcken och dess närmiljö redovisas som naturmark.

Det område som utgör väganslutningen i planförslaget förordas i naturvärdesinventeringen att undantas exploatering vilket inte är möjligt utifrån planens genomförande. Flera olika alternativ för väganslutning av området har studerats. Det enda alternativ som är terrängmässigt och tekniskt genomförbart är den väganslutning som planen anger. Väganslutningen medför att väg anläggs genom område G. Område G och H är förmodligen inte helt distinkt avgränsande men bedöms dock utgöra kärnområden för de värden som beskrivs i rapporten.

Efter genomfört samråd har planförslaget justerats genom att fem tomter har tagits bort i anslutning till bäcken och dess närmiljö. Ytan för sophantering har också flyttats längre från bäckmiljön. Genom att fokusera på bäckmiljön med minskad exploateringsgrad och tillämpa anläggningsmetoder för att bibehålla områdenas karaktär och funktion bedöms planen vara genomförbar. Vid anläggning av väg och markarbeten i områden ska detta utföras med beaktade för att bibehålla hydrologin och karaktären i området.

Planen innehåller bestämmelse som endast medger naturvårdande avverkning inom naturmark. Den utformning och omfattning som planförslaget redovisar bedöms vara en skäligen avvägning mellan exploatering och bevarande av naturmiljön och naturvärdena i området.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden utgörs av Vemdalskvartsit som är näringsfattig och svårvittrad och ger upphov till grovkorniga jordar med dålig förmåga att hålla vatten. Områdets jordarter domineras av morän. Moränen i området betecknas enligt jordartskartan som grusig. Här och var i området finns gott om sten. På vissa ställen finns stråk med stora stenar. I det norra områdets sydvästra del återfinns våtmark med torvjord. Det markanta höjdområdet inom norra planområdet utgörs av berg i dagen.

Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför plan-läggningen. Markens beskaffenhet bedöms vara god. Erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i området. För hela planområdet gäller att utfyllnader och massor ska hanteras så att inte yt-markskiktens stabilitet påverkas negativt.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken. Området har under lång tid utgjorts av skogsmark.

Radon

Inom fjällområdet finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden. Dock finns det risk att det lokalt kan förekomma förhöjda radonvärden. Bostadshus ska därför uppföras med radonsäkert utförande.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornfynd eller okända fornlämningar påträffas i samband med arbeten i området ska arbetet avbrytas, och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Bebyggelse

Bostäder

Inom planområdet finns ingen tidigare bebyggelse. I söder gränsar planområdet till ett större område med fritidsbebyggelse. Den befintliga bebyggelsen som angränsar till föreslagna detaljplan, är av varierande arkitektur. Det finns såväl stora byggnadskroppar som inrymmer fler än en lägenhet som mindre enbostadshus. Arkitektoniskt har byggherrarna i varierande utsträckning anammat riktlinjerna i Härjedalens designprogram.

Den vanligaste grundläggningen är platta på mark och schaktmassor har i större och mindre utsträckning förändrat området. Det finns goda exempel där schaktning gjorts upp till en knapp meter och där plintar sedan tagit upp resterande lutning, dock är detta utfört på platser med betydligt flackare lutningar än de brantaste som finns i den nu föreslagna detaljplanen. Suterrängvåning är inte vanligt förekommande då lutningarna inte varit så branta att det varit ett alternativ.

Utformning och grundläggning av ny bebyggelse

Vid uppförande av nya byggnader samt vid till- och ombyggnader ska bebyggelsen harmoniera med den lokala byggnadstraditionen som finns beskriven i kommunens designprogram. Vilken anger att fasad i huvudsak ska utgöras av trä och färgsättningen ska utgöras av dova kulörer. Takmaterial ska bestå av icke reflekterande material. Taknock ska vara parallell med husets långsida. Husen ska placeras med långsidan längs med höjdkurvorna. Taklutningen ska vara mellan 25-35 grader.

Planen innehåller ingen bestämmelse avseende antal våningar för bebyggelsen. Istället anges högsta byggnadshöjd vilket begränsar antal våningar. Bostadsbebyggelsens höjd (byggnadshöjd) regleras så att högsta byggnadshöjd för bostadshus är 5,5 meter. För komplementbyggnader är byggnadshöjden maximalt 3,5 meter.

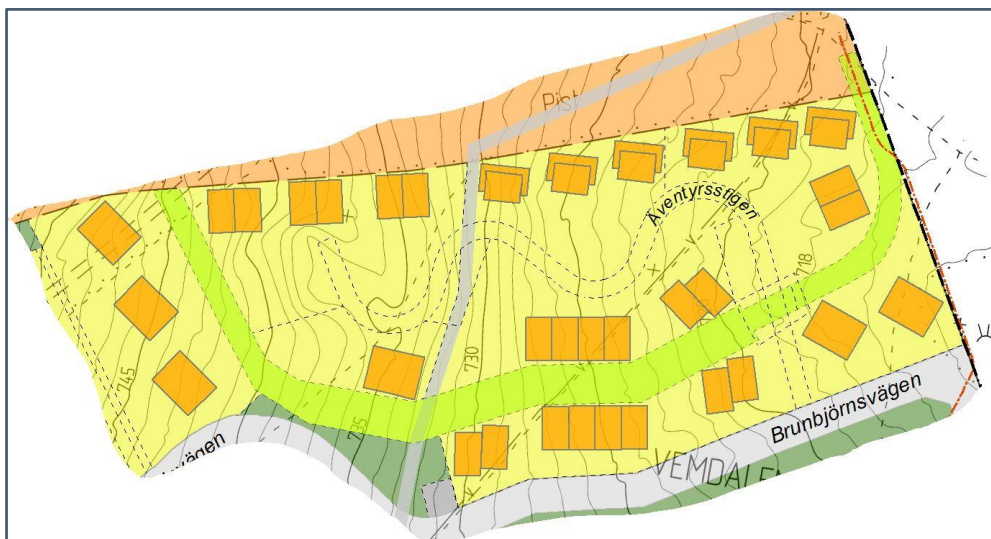


Bild 5. Visar bebyggelse inom Hovdevillorna.

Planområdet kommer ha en gradering i sin exploatering. Inom Hovdevillorna planeras ett område med flerfamiljsbostadshus med ny skidbacke öppen för allmänheten. Inom området anläggs grupper av bebyggelse längs den nya skidbacken samt utmed den befintliga

skidbacken inom planområdet. För att främja ett aktivt och inkluderande familjeliv i direkt anslutning till backen tillåts där lite större altaner och balkonger, så att familjer kan sitta ute och äta, eller njuta av vårens värme i solstolar, samtidigt som barnen kan åka i skidbacken utanför.

För att möjliggöra en varierande arkitektoniskt smakfull bebyggelse som väl smälter in i naturen, med huskroppar i olika arkitektur och storlekar, samtidigt som husen i detta område ska stå lite närmare varandra och marken lutar, krävs några mindre avvikelser mot designprogrammet inom detta område. Inom områdets medges något större schakt och fyll, taknockar tvärs husets långsida och långsidor tvärs höjdkurvorna, en parkeringsplats för lägenheter upp till 80 m² samt bebyggelse nära fastighetsgränserna, men i övrigt med inspiration från designprogrammets råd om materialval och färgsättning m.m.



Bild 6. Visar exempel på bebyggelse utmed skidbacken inom Hovdevillorna.

Marken inom *Hovdevillorna* området ska i möjliga mån anpassas stilmässigt till området "Sörgårdarna" strax öster om området. Stiltypiskt för indelning av marken i Sörgårdarna är vackra gårdsgårdar och svaga släntringar samt bevarande (eller återplantering) av mindre träd. I det fall stödmurar krävs ska dessa anordnas av natursten, cementstöd gjutna för att efterlikna natursten eller med gabionkorgar.



Bild 7. Visar exempel för bebyggelse som ligger med utsikt mot Vemdalskalet.

Högsta nockhöjd inom *Hovdevillorna* för bostadshus är 9,5 meter respektive 4 meter för komplementbyggnad. Bostadshusen får uppföras med suterrängvåning och vind får inredas. För att skapa en tilltalande anpassning till omgivningen och en varierande bebyggelse inom området kommer huskroppar i olika storlekar och arkitektur att anläggas. Huskropparna kommer att innehålla mellan en och tolv lägenheter.

Väster om *Hovdevillorna* följer ett område med möjlighet till friliggande bostadshus. Vid uppförande av friliggande bebyggelse får två bostadshus uppföras som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Bebyggelsen kan utföras som en huvudbyggnad och gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad med två lägenheter. Största byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 180 m², varav maximalt 40 m² får utgöras av komplementbyggnad. Minsta fastighetsstorlek är 1 000 m².

Planen anger högsta byggnadshöjd vilket begränsar antal våningar. I norra delen av planområdet finns planbestämmelse som reglerar högsta byggnadshöjd för bostadshus till 5,5 meter respektive 3,5 meter för komplementbyggnad. Bostadshusen får uppföras med suterrängvåning och vind får inredas. Minsta fastighetsstorlek för friliggande bostadshus är 1 000 m².

Där den naturliga marklutningen överstiger 25 % ska bostadshus uppföras med suterrängvåning.

Risk och säkerhet

Skred och höga flöden

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

Trafik, skidspår, förbindelseleder

Under genomfört samråd har det kommit fram farhågor och risk för olyckor mellan trafiken på Hovdedalsvägen och korsande skidspår och förbindelseleder. Skidspåret som går till/från Björnrike korsar Hovdedalsvägen i planområdets sydvästra del. Denna korsning sker utan planskildhet där terrängen är relativt flack. Trafiken längs Hovdedalsvägen i denna punkt bedöms inte vara intensiv enligt planförslaget. Den kommer dock att öka något när den närliggande exploateringen på Vemdalens Kyrkby 55:94 m.fl. genomförs. Trafikmängden på

sträckan bedöms inte vara av väsentlig omfattning p.g.a. det är relativt få tomter inom Vemdalens Kyrkby 55:94 m.fl. samt att det inom området finns möjligt att ta sig till och från skidområdet utan att använda bil. Exploateringarna i området ger ökad trafik och därmed större risk för olyckor och kollisioner mellan fordon och oskyddade trafikanter som ska korsna vägen där skidspåret kommer fram. För att minska riskerna för olyckor och kollisioner kommer vägen och skidspåret att skyltas med information om korsande väg/skidspår. Det planeras även att sättas upp någon form av belysning vid korsningen. För att dessa förebyggande åtgärder ska minska riskerna för olyckor är det viktigt att informationen iakttas och efterlevs. Ansvaret för säkerheten i området ligger på de som vistas längs vägarna och skidspåret. Med dessa åtgärder bedöms olyckor mellan fordon och skidåkare förebyggas.

De tre förbindelselederna som planförslaget innehåller för transport till/från skidområdet kommer att korsna Hovdedalsvägen. Även här gäller att trafiken kommer att öka vid exploateringarna och därmed riskerna för olyckor mellan trafik och skidåkare som glider till/från skidområdet. Åtgärderna för att öka säkerheten, som beskrivs ovan för skidspåret, kommer även att innefatta förbindelselederna. Även med dessa åtgärder för att öka säkerheten där förbindelselederna korsar vägen, kommer planens genomförande att ge förändringar i jämförelse med nuvarande förutsättningar. Riskerna kommer att öka något men bedöms vara hanterbara även när området utvecklas med fler bostäder. Liknande förutsättningar gäller för övriga delar av Vemdalskalet där exploateringar har genomförts eller kommer att genomföras. Exploatören vidtar åtgärder för att öka säkerheten i området och detta måste också mötas upp med ökad medvetenhet och ansvar från trafikanter längs vägarna och förbindelselederna. Att fullständigt bygga bort riskerna med trafik och skidåkare i området anses vara ett oskäligt ansvar och kostnad för exploatörerna.

De nya tomterna för fritidsboende genererar trafikökning i området, främst på Hovdedalsvägen som går genom planområdet. Under vissa perioder, t.ex. påsk, kan trafiken vara mer intensiv. Trafiken härrör främst från transporter till och från området och inte i samband med transport till skidområdet då förbindelselederna kan nyttjas. Med ökad trafik i området finns risk för olyckor mellan fordon och människor som rör sig längs vägarna. Riskerna bedöms inte vara mer påtagliga i området än vid övriga större exploateringar inom t.ex. Vemdalskalet. Vägarna i området utförs enligt kommunens styrande dokument för anläggande av enskilda vägar. Anläggning av vägar utförs med tillräcklig brädd och med mötesplatser, vilket minskar riskerna för olyckor.

Exploateringen medför att vattenskyddsområdet som ligger inom delar av Vemdalskalet belastas med ytterligare trafik. Den trafik som kommer att gå inom planområdet utgörs huvudsakligen av transporter med personbil. Inga transporter av farligt gods etc. sker inom området. Vid olyckor med personbil är det mindre mängder skadliga ämnen som kan läcka ut och påverka vattenskyddsområdet. Konsekvenserna av detta bedöms som ringa förutsatt att incidenterna hanteras rationellt, t.ex. kontakta räddningstjänst och kommunen.

Brandvatten och räddningstjänstens insatstid

Insatstiden för räddningstjänsten är beräknad till 25 minuter enligt uppgift från Jämtlands räddningstjänstförbund. Cirka 400 meter från planområdets norra del finns en brandpost i det kommunala nätet. Denna brandpost har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Inom området Hovdevillorna placeras en brandpost centralt, se illustrationen.

Störningar

Buller

Inom planområdet samt i omkringliggande bebyggelse finns vägar och parkeringar som skapar visst buller. En viss störning är en naturlig del av vad området erbjuder. Områdets exploatering kommer inte mer än marginellt att öka störningarna för omgivningen.

Inom planområdet finns skidspår och del av skidbacke, i förbindelse med dessa kan en viss störning av pistmaskiner förekomma. Störningar kan också uppkomma genom de skidliftar som ligger norr om planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service

Anläggningar för utförsåkning med tillhörande service finns i närområdet. Affär för dagligvaror finns vid Vemdalskalets Högfjällshotell. Service utöver detta finns i Vemdalen. Närmaste större tätorter är Svenstavik och Sveg.

Tillgänglighet

Alla fastigheter blir tillgängliga med bil. Gående och funktionshindrade kan inom området röra sig längs vägarna.

Friytor

Naturmiljö, vandringsleder, förbindelseleder, spår för längdskidor

Planområdet ligger i fjällmiljö där stora fjällområden är lättillgängliga för friluftsliv och rekreation. I och intill området finns leder både för vandring, längdskidåkning och skoteråkning och alpint skidområde.

Inom planområdet finns stigar/leder som nyttjas sommar och vinter för att ta sig till befintliga sommar- och vinterleden och vidare ut i fjällen. Dessa stigar/leder nyttjas också för transport mellan befintligt fritidshusområde och skidområdet som ligger norr om planområdet. Planen har utformats för att bibehålla denna möjlighet med s.k. ski out ski in för fritidshusområdet som ligger söder planområdet. Plankartan redovisar ett väsentligt stråk för transport mellan befintligt fritidshusområde och skidområdet. Detta stråk har lagts ut med egenskapen skidled i plankartan. Illustrationen visar 3 förbindelseleder som stråk för transport till och från skidområdet.

Den nordöstra förbindelseleden, se bild 8, nyttjas för transport till skidområdet. Leden kan inte ligga kvar i sin nuvarande sträckning då den går genom området *Hovdevillorna*. Sträckningen har studerats och har delvis lagts i en ny sträckning där den kommer in i den interna skidbacken som går genom *Hovdevillorna*. Omläggningen medför att sträckningen korsar Hovedalsvägen och Brunbjörnsvägen. Konsekvenserna av detta framgår av avsnittet *risk och säkerhet*.

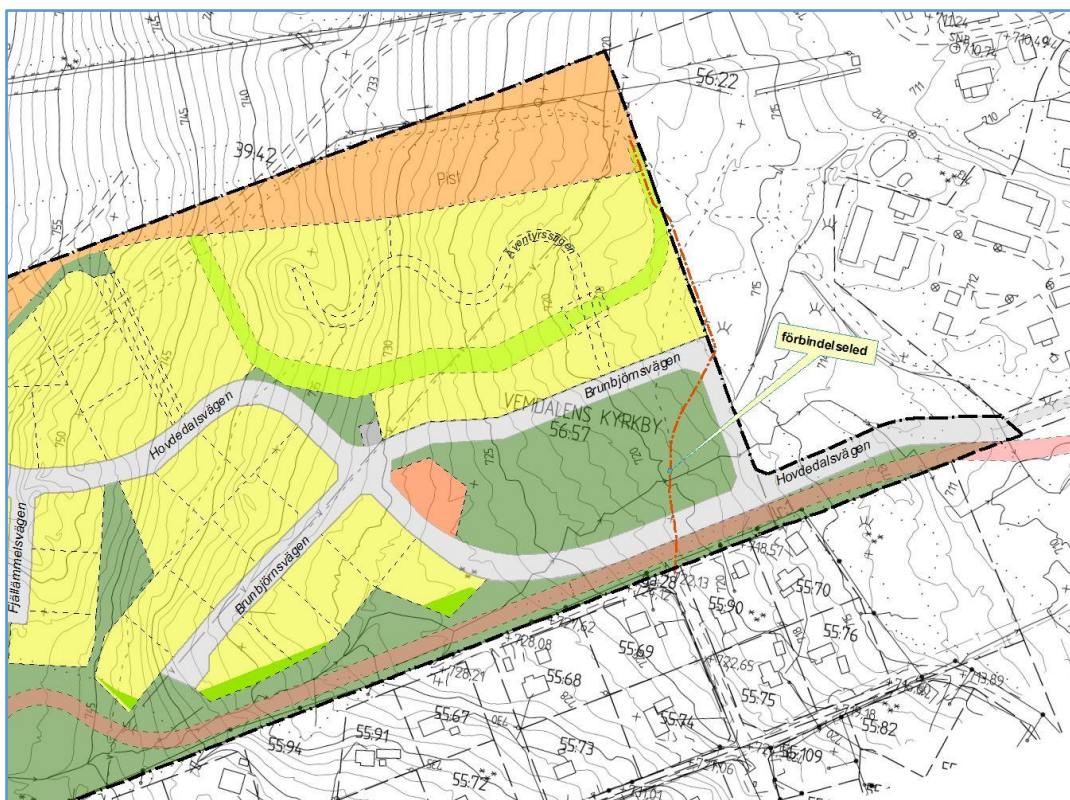


Bild 8. Visar förbindelseleden i östra delen av planområdet.

I planområdets centrala och västra del finns förbindelseleder som nyttjas för att ta sig från skidområdet och till bebyggelse som ligger söder om planområdet. Planen har utformats för att bibehålla stråken. Det västra stråket är det som allmänt nyttjas i området medan det centrala stråket, på en sträcka av cirka 100 meter, berör skidspåret som går till/från Björnrike. På denna sträcka är det möjligt att göra skidspåret lite bredare så att det även ges utrymme åt alpina åkare som kommer genom området. Förbindelselederna kommer att korsas Hovdedalsvägen. Konsekvenserna av detta framgår av avsnittet *risk och säkerhet*.

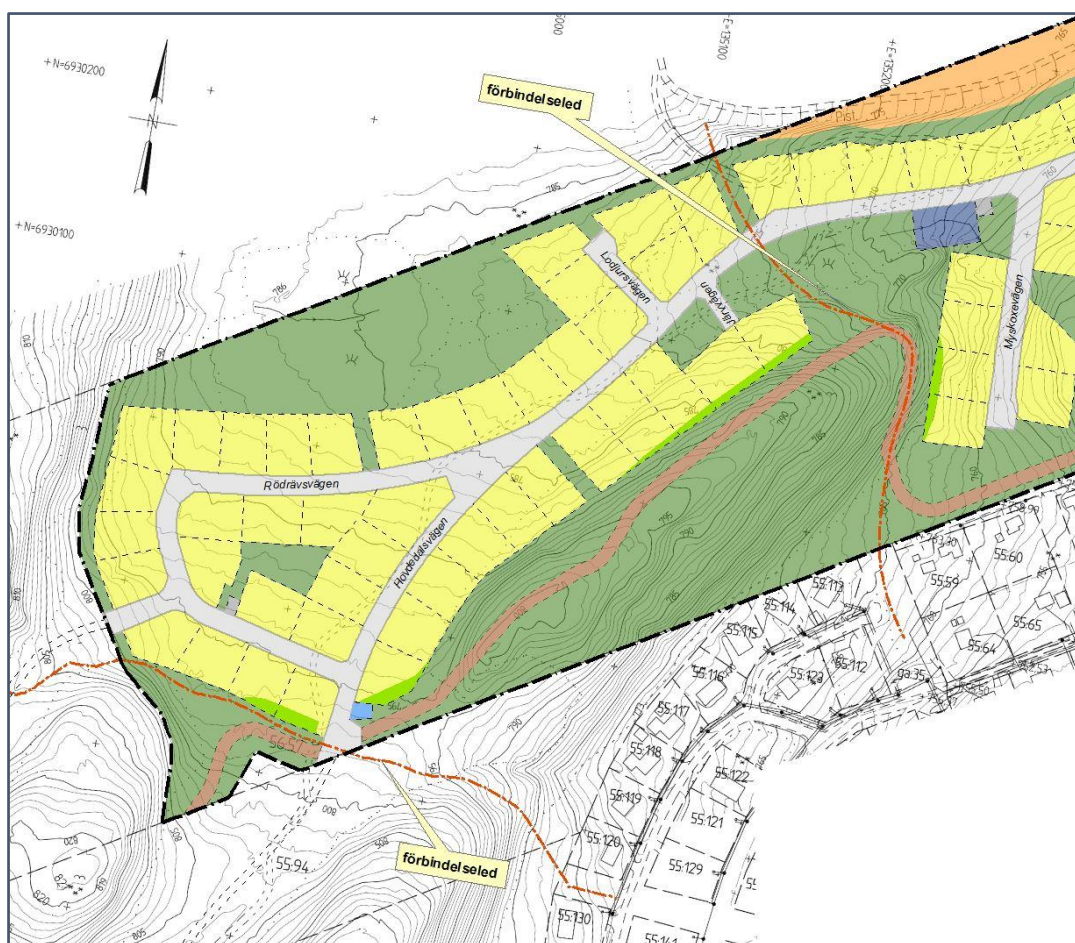


Bild 9. Visar förbindelseleder i centrala och västra delen av planområdet.

Inom planområdet löper ett skidspår som går mellan Vemdalen och Björnrike. Detta skidspår har lagts om och erhållit ny sträckning för att möjliggöra exploateringen. Den nya sträckningen av skidspåret kommer att gå förbi och i närheten av de nya fastigheterna. Mellan skidspåret och tomterna redovisar planen naturmark, för att upplevelsen från skidspåret i största möjligaste mån ska vara en naturupplevelse även för den sträcka som kommer ligga inom exploaterat område. För tomter som ligger i anslutning till skidspåret innehåller planen en bestämmelse som medför att skog inom tomtmark ska sparas mot skidspåret. Bestämmelsen medför att det blir en bebyggelsefri zon på cirka 15 meter mellan skidspåret och bebyggelse. Detta för att skapa ytterligare avskildhet mellan tillkommande bebyggelse och skidspåret.

Kostnader och andra genomförandefrågor för omläggning av skidspår kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Mindre delar av planområdets nordöstra del redovisas i planförslaget som skidområde. Skidområdet avser delar av Skistars barnbacke.

Hovdevillorna ansluter till Vemdalsskalets alpina skidområde. I närhet till *Hovdevillorna* finns flera skidliftar som ingår i det alpina skidsystemet. En mindre, relativt svagt lutande, 8-14 meter bred skidbacke anordnas igenom *Hovdevillorna*. Skidbacken anordnas så att den blir lätt åtkomlig via de befintliga skidliftar som finns i skidområdet samt från den östra förbindelseleden. Skidbacken blir tillgänglig för allmänheten och ska utgöra ett spännande och familjevänligt tillskott till Vemdalsskalets

alpina skidsystem, samtidigt som den ska möjliggöra mångfaldigt fler backnära bäddar. Anläggningen av skidbacken genomförs i samråd med Skistar. Hur skidbacken ska förvaltas utreds vidare under planprocessen.

Park och naturmiljö samt lek och rekreation

Inom området finns allmän platsmark betecknat med Natur på plankartan. Planområdet omges av storslagen fjällmiljö med stora möjligheter till olika aktiviteter både för barn och vuxna, under såväl sommar som vinter. Den höga höjden i fjällvärlden ger stor snösäkerhet med tillgång till natursnö från november till i början av maj.

Gator, trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

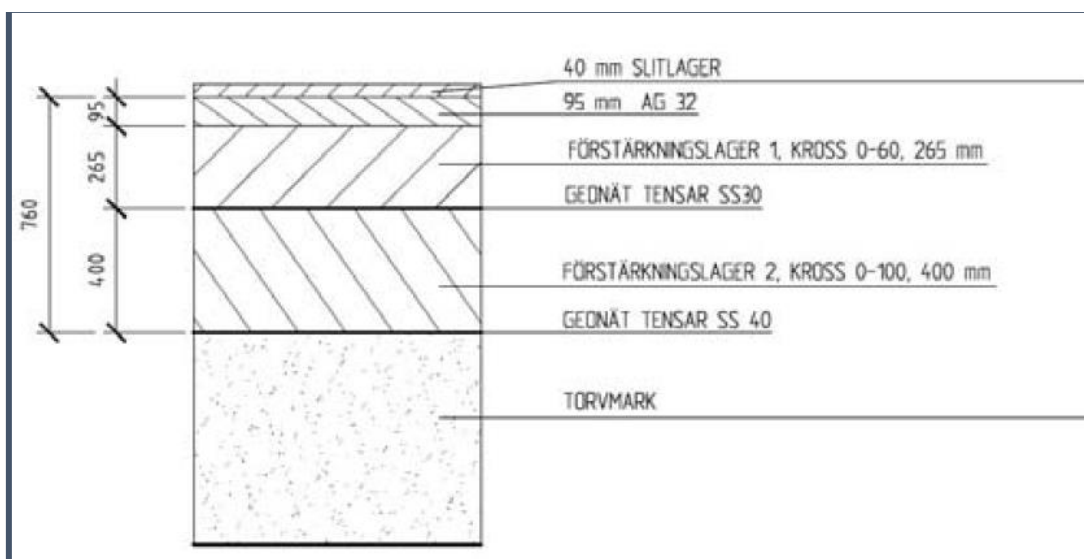
Under skidsäsongen trafikerar sträckan från Malmö och Stockholm till Röjan med tåg. I Röjan finns anslutningstransfer till Vemdalsskalet. Direktbussar går dagligen mellan Vemdalsskalet och Stockholm.

Länstrafiken trafikerar med buss nr 164 sträckan mellan Vemdalsskalet och Vemdalens by, och bussen trafikerar i sin helhet sträckan mellan Funäsdalen och Östersund. Mellan Vemdalens by och Sveg går buss nr 631. En skidbuss, pendel, trafikerar sträckan Storhogna-Skalet-Björnrike.

Gatunät

Inom planområdet finns inga befintliga vägar. En vägstudie har genomförts vilket resulterat i att planområdet angörs från väg 315 och vidare in på en mindre sträcka av Gamla Landsvägen. Därifrån anläggs en ny väg västerut i kanten på Skalsmyren och vidare in i området.

Anslutningsvägen i kanten av Skalsmyren kommer att förläggas strax söder om området Sörgårdarna. Vägsträckning in till området har stöd genom vägmark i planen 2361-P10/6 laga kraft 2009-12-31. Vägsträckningen som går längs med Skalsmyren har studerats i fält. Myrdjupet för vägsträckan har fastställts och det anses vara lämpligt att anlägga vägen enligt principerna för flytande väg. Flytande väg innebär att vägen byggs utan diken ovanpå våtmarken. Ingen utgrävning under väggroppen sker, vilket medför att de hydrologiska förhållandena bibehålls. Vägen anläggs med större bredd än övriga vägar inom området. Detta för att fördela lasten över en större yta. För att säkerställa bärigheten, anläggs ett bärighetshöjande geonät över våtmarken. Över geonätet byggs väggroppen upp med krossmaterial, som sedan varvas med ytterligare ett geonät för att öka bärigheten i väggroppen. Väggroppen byggs sedan vidare enligt skiss 1.



Skiss 1. Visar principiell uppbyggnad av flytande väg.

De nya vägarna kommer att utformas enligt Härjedalens kommuns styrande dokument för vägar. Gatans vägområde har säkerställts i plankartan så att tillräcklig yta finns för slänter och skötsel. Gruskörbanan som anläggs har en bredd på fem meter i områdets östra del. I övriga delar av planområdet anläggs gruskörbana och mötesplatser enligt kommunens styrande dokument för vägar.

För *Hovdevillorna* anläggs kvartersvägar som i vissa partier lutar upp till 10 %. För att erhålla planskild korsning mellan kvartersväg och skidbacken inom området anläggs en skidbro. Kvartersvägar ska vara framkomliga för räddningsfordon. Vägen som ansluter till *Hovdevillorna* ska vara enkelriktad med körriktning från öster. Övriga vägar inom planområdet har i möjligaste utsträckning anpassats till terrängen och lutar i allmänhet inte mer än 8 %. Dock finns det partier längs Hovdedalsvägen där vägen under kortare sträckor lutar upp till 10,5 %. Sträckan där vägen lutar 10,5 % är cirka 190 meter. En sträcka av cirka 90 meter har en lutning på 9 %. Dessa sträckor är relativt raka och har god sikt. I dessa partier finns angränsande vägar: kvartersväg, Fjällämmelsvägen och Myskoxevägen. Med dessa anslutningar till Hovdedalsvägen finns möjligheter för räddningsfordon att stanna och vända i stället för att starta i motlut. Med dessa platser för att vända runt uppfylls räddningstjänstens riktlinje för avstånd mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt för bebyggelsen längs Hovdedalsvägen.

Angöringsvägen som går in i planområdet från öster och vidare in till ytan för sphantering lutar mindre än 5 % vilket gör att renhållningsfordon kan angöra ytan utan något problem.

Den nya angöringsvägen in till området ger möjligt för att ansluta en utfart från Sörgårdarna. Angöringsvägen gör det också tekniskt möjligt för Strömsområdet, Nedre Hovdevägen, att ansluta till planområdets vägnät. Detta har dock som nackdel att det krävs att skidspåret korsas av ny väg som anläggs mellan Strömsområdet och angöringsvägen för planområdet.

Den del av vägen som går från Gamla Landsvägen och in till ytan för sphantering är utformad för framkomlighet för renhållningsfordon.

Vid anläggning av väg och markarbeten i områden ska detta utföras med beaktade för att bibehålla hydrologin och karaktären i området.

Vägnamn

Illustrationen innehåller förslag på namn för de nya vägarna i området.

Parkering och utfarter

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet med minst två parkeringsplatser per lägenhet över 80 m². Parkering och utfarter ska anläggas på ett sätt som innebär begränsade ingrepp i den branta terrängen. Schaktning och utfyllnader ska minimeras. Parkeringsplatser kommer också att anläggas i anslutning till Äventyrsstigen, som går i området *Hovdevillorna*.

Hårdgjorda ytor ska minimeras. Att använda genomsläppliga material i parkeringsytor och vägområdet möjliggör infiltration.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utformningen av vägarna ska göras enligt kommunens styrande dokument. Vägnätets uppbyggnad gör det möjligt för så väl biltrafik, mopedkörning som för gång- och cykeltrafik inom planområdet. Från infarten till planområdet är det cirka 100 meter till befintlig gång- och cykelbana som går längs väg 315 och vidare mot Vemdalsskalets centrum där busshållplats, butiker, restauranger etc. finns. Planförslaget kan tillsammans med omkringliggande planer bidra till att utveckla möjligheterna för att gå cykla inom Vemdalskalet.

Skoterleder

En av attraktionerna i området är skoteråkning. I området Vemdalskalet-Björnrike finns ett befintligt system med skoterleder. Omgivningarna erbjuder därmed goda möjligheter för skoterkörning. Kommunen kommer att ta fram en skoterplan som strukturerar och kanaliserar skoteråkning inom Vemdalskalet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem. Kommunens styrande dokument för VA ska följas vid anläggande av vatten och avlopp. En VA-utredning har utförts av Härjedalens kommun, vilken visar hur en VA-utbyggnad är möjlig. Kommunalt renings- och vattenverk har tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse.

VA-ledningarna ansluts öster om planområdet, se VA-utredning. Vattenledning ansluts på ledning från vattenverket som går till befintlig högreservoar. Avloppet ansluts på ledning till Sörgårdarna, där man också kopplar in vattenledningen. Mitt i området bygger kommunen ny vattenreservoar med en tryckstegring.

VA-ledningar läggs i möjligaste mån ned i vägområdet för gatan samt på allmän platsmark natur. Plankartan redovisar markreservat (u-områden) för allmännyttiga underjordiska ledningar såväl inom kvartersmark för bostäder som inom allmän platsmark, natur. Ett särskilt område för ny högreservoar finns mitt i området.

Skistar har en vattenledning för snötillverkning som går tvärs igenom de lägre delarna av *Hovdevillorna*. Ledningen ska förnyas och omläggning blir nödvändig på viss sträcka. En ny sträckning har studerats. Den slutliga sträckningen fastställs i samråd med Skistar. Inom kvartersmark redovisas utrymme för vattenledningen med u-områden.

Dagvatten

Vid en exploatering finns risk för att dagvattnets avrinningsmönster ändras. Dagvatten inom planområdet ska infiltreras lokalt.

En dagvattenkarta har tagits fram vid studie av dagvattnet i området. Bedömningen görs att inga särskilda åtgärder krävs eller att mark ska reserveras för anläggningar som omhändertar dagvatten. Dock föreligger det risk för grumling och sedimentation i byggskedet. Skyddsåtgärder i byggskedet omfattar att samla upp dagvattnet som därefter leds till sedimentationsfällor och vidare till översilningsmark innan det når recipienten, se dagvattenkartan. I anslutning till området vid vattenreservoaren (E₃) krävs åtgärder för att inte förhindra det naturliga vattenflödet. Hur detta ska hanteras kommer att studeras vid projektering. Möjliga lösningar är att leda om flödet eller förlägga detta i ett dike inom mark som reservats för vattenreservoaren.

Under byggtiden kommer de nämnda miljöaspekterna att följas upp vid kontroll. Sedimentationsfällor ska underhållas och dess funktion ska kontrolleras. Exploatören är ansvarig för förebyggande åtgärder.

Kommunen kommer att upprätta exploateringsavtal. Där behandlas bland annat återplantering och varsam hantering av mark och vegetation, se vidare rubriken ”Avtal”. I avtalet ställs krav på att utförande av slambädd och översilning utförs enligt anvisningar i publikationen ”Skog – vatten – fisk”, utgiven av Länsstyrelsen och Skogsvårdsstyrelsen i Jämtlands län, eller genom motsvarande lösning. Publikationen åskådliggör i text och illustrationer, hur slamgropar, slambäddar, avloppsdiken och dikesavbrott ska anläggas. Vidare är det viktigt att skyddsåtgärder vidtas för att efterleva gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Kommande exploatering medför att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket medför en risk att dagvattnets avrinningsmönster förändras. Dagvatten inom kvarters- och tomtmark ska omhändertas lokalt, dagvatten får inte tillföras vägdiken. Lokalt omhändertagande av dagvatten syftar till att rena, minska och fördröja dagvattenavrinningen från kvarters- och vägmark.

Planområdet har inslag av naturmark med gräsartad vegetation som kan rena och fördröja dagvattenavrinningen från området. Stora delar av områdets våtmarksområden är i planförslaget undantagna från exploatering. Inom tomtmark kommer marken till största del förbli icke hårdgjorda. I vissa delar av planen kommer tomtmarken med stor sannolikhet att utgöras av gräsyta. En etablerad gräsyta har god förmåga att infiltrera vatten, eftersom huvuddelen av vattenupptaget sker i vegetationszonen. Dessutom har vegetationszonen och det översta jordlagret en renande effekt via adsorption, kemiska reaktioner och biologisk nedbrytning. Omhändertagande av dagvatten från takytor föreslås i första hand infiltreras lokalt på gräs- och grönytor. Takvattnet föreslås i första hand infiltreras på tomten via stuprörsutkastare.

Vägar och vändplaner inom området ska anläggas en kommunens styrande dokument för byggande av enskilda vägar. Vatten från vägmark fördelas från vägdiken in till mark- och myrområden för att bibehålla befintlig vattentillförsel.

Energihushållning och värme

Ambitionen för byggnader som uppförs i området är att projektering sker med en god isolering samt med uppvärmningssystem som har hög verkningsgrad, enligt energihushållningsföreskrifterna i 9 kap BBR. Eventuellt förses området med lokal fjärrvärme.

El

Bergs Tingslags Elektriska AB (BTEA) har lämnat besked om att nätanslutning av området är möjlig. Nätstationer kommer att anläggas inom planområdet, detta möjliggörs genom bestämmelse (E₂) i plankartan.

Avfall

Erfarenheten från fritidsbebyggelsen på Vemdalsskalet är att mängden hushållsavfall är mer än den dubbla jämfört med normalhushållet i Härjedalen. Därmed är det viktigt att säkerställa tillräckliga ytor för att avfallshanteringen ska fungera utifrån så väl brukarens krav på bekvämlighet, som för renhållningsentreprenören och branschens krav på säkerhet och arbetsmiljöförhållanden.

Området ingår i kommunens ordinarie organisation av renhållningen. Den miljöstation som föreslås inom området kan ingå i en gemensamhetsanläggning.

Avfallshanteringen ska ske på sådant sätt att renhållningsentreprenören hämtar avfall inom område anvisat för sophantering, bestämmelse E₁ på plankartan. Vid placeringen av ytan för miljöstation har hänsyn tagits till branschens krav vad gäller väglutning och utrymme. Ytan E₁, som redovisas för sophantering, är tillräcklig för en slutning lösning av sophantering som kan ske i form av att en byggnad uppförs för ändamålet eller genom underjordiska behållare. Vid exploatering bestäms slutligen vilka inrättningar som ska uppföras för att få till en rationell avfallshantering i området. Avfallshanteringen ska dimensioneras och anläggas så att det även kan nyttjas av kommande exploatering på Vemdalens Kyrkby 55:94 m.fl.

Tele och bredband

Anslutning till tele- och bredband avgörs i samband med utförande av vägar och VA-ledningar. Fiberförbindelse finns i närområdet.

Administrativa frågor

Startbesked får inte ges förrän väg till respektive fastighet är besiktigade och godkända.

Behovsbedömning av MKB

Nedan redovisas en behovsbedömning 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 naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planens karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Projektet omfattar 88 nya tomter för fritidsboende. Planen avser ett område som ligger i anslutning till tidigare exploaterat område för fritidsbebyggelse. Projektet bedöms vara förenligt med riktlinjerna i den
---	--

	<p>fördjupade översiktsplanen för området. Planen syftar till att skapa fler tomter för turistiskt boende vilket ligger i linje med övrig exploatering i området. I närområdet, söder om väg 315, finns några projekt med förtätning av fritidshus. Kommunen gör bedömningen att planen inte berör några mellankommunala frågor.</p>
Utnyttjande av mark	<p>Planen tar i anspråk cirka 27 hektar mark som tidigare till stor del inte är planlagd. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och alpint skidområde. Inom området finns skidspår och leder/stigar. Att lägga nya exploateringar intill redan exploaterad mark kan anses vara ett rationellt nyttjande av mark eftersom det på så vis går att samnyttja befintliga infrastrukturella system.</p> <p>Cirka 40 % av marken inom planområdet utgörs i planförslaget av naturmark som inte kommer att exploateras.</p>
Avfall, föroreningar, störningar	<p>En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet ansluts till kommunalt VA. Vid rätt utförande av VA-anläggning, vilket är ett krav, så föreligger ingen risk för föroreningar på vattenskyddsområdet. Ökad trafik på vägarna i området tillkommer.</p> <p>En genomförd plan medför ett antal mindre störningar i området (så som buller från pistmaskiner, skoterkörning och biltrafik).</p>
Hållbar utveckling, miljömål	<p>Avvägning av markanvändningen är prövad tidigare i en fördjupning av översiktsplanen. Den mark som tas i anspråk nyttjas på ett effektivt sätt genom ett hållbart byggande, relativt tätt och med god nyttjandegrad. Goda rekreationsmöjligheter finns i närliggande fjällområden med möjligheter till utförsåkning, tur- och längdskidåkning, samt fjällvandring under sommarhalvåret. Inom gångavstånd finns lokal service, så som dagligvaruhandel.</p> <p>Planens markanvändning och avgränsning har beaktat så väl bibehållen fjällmark i närområdet som områden med höga naturvärden vilket skapar balans mellan exploatering och biologisk mångfald. Planens intentioner stämmer väl med miljömålet god bebyggd miljö.</p>

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	Inom planområdet är marken obebyggd. Området nyttjas framförallt för friluftsliv med skid- och skoteråkning.
Skyddade områden kap 7 MB	Stora delar av planområdet ligger inom Vemdalens vattenskyddsområde, den yttre skyddszonen. Planens genomförande bedöms inte medföra påverkan på vattenskyddsområdet.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturmiljö	<p>Tillkommande bebyggelse kommer inte att påverka skyddad natur. Planen har utformats med beaktande av den genomförda naturvärdesinventeringen. Under genomfört samråd kom den inte synpunkter från Länsstyrelsen som medfört att planen omarbetats i områden med högre naturvärden. Höga naturvärden finns till stor del i områden som redovisas med naturmark och som inte kommer att exploateras.</p> <p>Den utformning och omfattning som planförslaget redovisar bedöms vara en skäligen avvägning mellan exploatering och bevarande av naturmiljön och naturvärdena i området.</p>
Kulturmiljö och landskapsbild	<p>Planområdet berör inga utpekade eller skyddade kulturmiljöer. All ny byggnation medför en förändring av landskapsbilden. I planförslaget finns det en bestämmelse om att byggnader ska utformas enligt den lokala byggnadstraditionen.</p> <p>Landskapsbilden är redan till stor del påverkad av turistisk verksamhet med liftar och skidbackar. Genomförandet av planen bedöms medföra en ringa påverkan på kulturmiljön i området. Påverkan på kultur- och landskapsbilden är inte betydande.</p>
Vatten	<p>Området anslut till kommunalt VA. Under exploateringsfasen kommer anläggningsarbeten som vägar och markarbeten för grundläggningar samt förläggning av VA- och elledningar innebära schakter och utfyllnader inom planområdet. Exploatören förbinder sig att vidta de åtgärder som bedöms erforderliga för att förhindra miljöpåverkan. Åtgärderna ska skydda vattensystemen från utsläpp av sediment från planområdet och därmed undvika att miljön för växt- och djurlivet skadas. Åtgärder som ska förhindra erosion och sedimenttransport motsvaras av att anlägga och hantera sedimentfällor.</p> <p>För att ytterligare motverka sedimenttransport ska växtetablering på störd mark genomföras fortast möjligt efter färdigställandet. Detta underlättar yt-infiltration och motverkar erosion.</p>

	Genomförandet av planen bedöms inte påverka grund- och ytvattenförekomster.
Påverkan på riksintressen	Riksintresse för friluftsliv MB 3:6 samt riksintresse med geografiska bestämmelser MB 4:2 "fjällvärlden" finns i området. Den i planen föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintressena då den medför ny eller utökad verksamhet inom turismen. Rennäringens riksintresse i enlighet med MB 3:5 finns i närområdet. Planens genomförande bedöms inte påtagligt påverka förutsättningarna för rennärningen.
Miljö kvalitetsnormer	Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten eller grundvatten äventyras.
Hälsa och säkerhet	Det föreligger ingen förhöjd risk för olyckor, översvämning, skred/ras, erosion etc. inom området. Exploateringen medför mer trafik i området. Detta leder till ökad risk för olyckor, men risken bedöms dock som liten.
Sammantagen påverkan	Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en måttlig påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att dess genomförande inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd kvartal 2, 2017

Granskning kvartal 3, 2017

Antagande kvartal 4, 2017

Laga kraft kvartal 1, 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Etappindelning

Planens genomförande kan komma att ske i etapper. Den nedre delen upp till i höjd med högreservoaren kan utgöra den första etappen. I en andra etapp färdigställs den övre delen av området.

Fastigheter i den andra etappen kan komma att behöva betala anslutningsavgift enligt 42a § anläggningslagen för inträdet i gemensamhetsanläggningar som utförts och bildats i den första etappen.

Ansvarsfördelning

Exploatörerna svarar för genomförande och exploateringskostnader samt, i samråd med kommunen, anläggande av vägar, skidbro, elektrifiering, insamlingsplatser för sopor samt övriga erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande, såsom omläggning av skidspår.

Kommunen anlägger, förvaltar och äger VA-ledningar och högreservoar. BTEA ansvarar för områdets elförsörjning. Skistar AB ansvarar för omläggning av vattenledning för snötillverkning.

Exploatören svarar för kostnader för att få till stånd nödvändiga gemensamhetsanläggningar.

Huvudmannaskap för allmän plats

Vägar och naturområde inom planområdet utgör allmän plats. Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Särskilt skäl för detta är att det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap i området. Enskilt huvudmannaskap underlättar enhetlig förvaltning av området.

Avtal, Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna. I exploateringsavtalet anges utförande av nya vägar, VA-utbyggnaden, dagvattenhantering, återplantering och varsam hantering av mark och vegetation, insamlingsplatser/återvinning för avfall samt att exploatör ska följa kommunens styrande dokument i dessa sakfrågor. Vidare ska exploateringsavtalet ange skyddsåtgärder för att efterleva gällande skyddföreskrifter för vattenskyddsområdet.

Exploatörerna ska innan några markarbeten påbörjas, skriftligt redovisa vilka åtgärder som måste vidtas. Dessa ska vara godkända av kommunen innan några markarbeten påbörjas. Genomförandet säkerställs i exploateringsavtalet. Kostnadsansvar för exploateringen regleras i exploateringsavtal.

Brandvatten

Vatten för släckning av bränder erhålls från tankfordon. Närmaste kommunal brandpost för påfyllning av tankfordon finns cirka 400 meter från planområdets norra del. Centralt inom *Hovdevillorna* anläggs en brandpost.

Arkeologisk utredning

Det kan krävas en arkeologisk utredning innan området exploateras. Innan markarbeten påbörjas ska exploatören kontakta Länsstyrelsen för slutgiltigt besked om behovet av utredning.

Artskyddsförordningen

Ansökan om dispens från artskyddsförordningen är ingiven till Länsstyrelsen.

Tillstånd

Nedläggning av vägtrummor är vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen. Planen kan kräva tillstånd för markavvattning, detta avgörs dock vid projektering av området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

När planen vunnit laga kraft kan exploatörerna ansöka om lantmäteriförrättningar för att bilda fastigheter enligt planen. Det är även möjligt att dela upp området i olika exploateringsfastigheter för etappvis utbyggnad.

Tillfarts-/utfartsväg över Skalsmyren på Vemdalens kyrkby 56:22 anläggs med stöd av gällande officialservitut.

Samtliga vägar med vissa undantag kan lämpligen ingå i gemensamhetsanläggningen Vemdalens kyrkby ga:28 som förvaltas av Vemdalskalets vägförening. Upplåtelser av utrymme sker på de i planen deltagande fastigheten 56:57 samt på 56:22. Nya fastigheter ansluts till vägföreningen i den takt som utbyggnad av vägnätet sker.

Inom området *Hovdevillorna* är bebyggelsen mer koncentrerad med interna vägar, parkeringsplatser och egen skidbacke. För detta område bildas lämpligen gemensamhetsanläggningar som omfattar vägar/parkeringsplatser, betecknade kvartersväg samt skidbacke. Förvaltningen sker genom ny samfällighetsförening.

All naturmark inom hela planen samt anläggning för sopuppsamling kan lämpligen utgöra en egen gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter inom planområdet med förvaltning av ny samfällighetsförening.

Skidspår i ny sträckning upplåts med nyttjanderätt till spårets huvudman.

Befintlig vattenledning för snöotillverkning är upplåten med ledningsrätt till förmån för Skistar AB. Efter omläggning av ledningen måste ledningsrätten ändras vid ny förrättning. En ändring av ledningsrätten från befintligt läge är också nödvändig för kommande avstyckning av nya fastigheter. Ledningsrätt kan i övrigt upplåtas för nya starkströmsledningar och transformatorer samt för VA-ledningar med högreservoar och tryckstegringar.

Initiativ till lantmäteriförrättningar för avstyckning, ledningsrätt och bildande av gemensamhetsanläggningar tas av fastighetsägare eller ledningshavare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av fastighetsägarna genom Sten-Olof Schärдин, lantmätare och Richard Söderlund, miljöingenjör på Arctan AB i samråd med miljö- och byggnadsnämnden i Härjedalens kommun.