

# Planbeskrivning

## Granskningshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



## **Detaljplan för del av Vemdalens kyrkby 43:283 och del av Vemdalens Kyrkby 43:355**

Härjedalens kommun

Planbesked: 2021-11-11, dnr: MBN 2021-001710

Planförfattare: Elise Nilsson, Ellinor Karlsson och Josef Rundström

Påbörjad 2023-01-12

Samrådhandling 2023-10-26

Granskningshandling 2024-04-18

Antagande

# Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Innehåll.....	2
Detaljplanens syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	4
Planförslag .....	5
Allmän plats .....	5
Kvartersmark .....	5
Genomförandetid .....	6
Motiv till detaljplanens regleringar.....	6
Motiv till regleringar.....	6
Regleringar av kvartersmark .....	6
Konsekvenser av nybyggnation .....	8
Genomförandefrågor .....	11
Mark- och utrymmesförvärv.....	11
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Rättigheter .....	12
Tekniska frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	20
Organisatoriska frågor .....	20
Planeringsunderlag.....	21
Kommunala planeringsunderlag .....	21
Regionala planeringsunderlag.....	22
Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	22
Naturmiljö .....	22
Geotekniska förhållanden.....	25
Kulturmiljö.....	26
Riksintressen.....	26
Hushållningsbestämmelser (3 kap. miljöbalken).....	27
Miljökvalitetsnormer.....	27
Miljö.....	28
Hälsa och säkerhet.....	33
Social hållbarhet.....	34
Service.....	35

Trafik .....	35
Medverkande tjänstepersoner.....	36

## **Detaljplanens syfte**

Detaljplanens syfte är att inom mark som är planlagd för NATUR möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

För att åstadkomma en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning och för att säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med den befintliga inom området finns bestämmelser som reglerar byggnadernas storlek, höjd takutformning, färg och fasadmaterial.

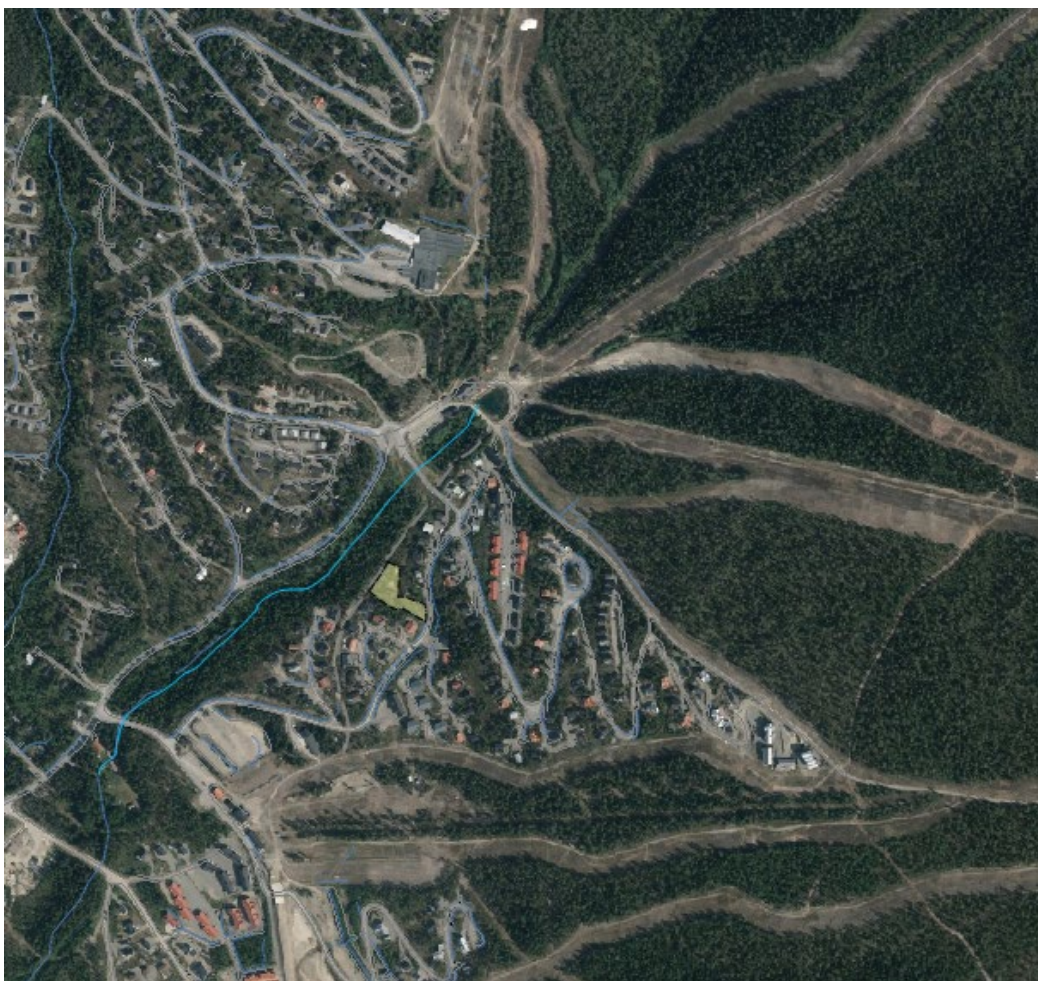
Planområdet kan antingen bestå av en större fastighet eller delas till två fastigheter. Då planområdets läge och utformning förutsätter att delar av gemensamma behov så som angöring, parkering och dagvatten löses gemensamt finns bestämmelser och ytor avsatta för gemensamhetsanläggning inom planområdet. Genom lantmäteriförrättning avgörs hur den kommande fastighetsindelningen ska se ut. Ingen minsta fastighetsstorlek har bestämts inom planområdet, däremot finns en bestämmelse om att endast två bostadshus får uppföras inom användningsområdet. På detta vis tydliggörs syftet att det inom planområdet kan vara möjligt med en fastighet innehållande två bostadshus alternativt två fastigheter med ett bostadshus på vardera fastigheten.

## **Beskrivning av detaljplanen**

### **Detaljplanens omfattning och lokalisering**

Planområdet är centralt beläget i Björnrike, strax söder om området finns befintliga skidbackar och liftar.

Planområdet omfattar cirka 2700 m<sup>2</sup>. Området är i privat ägo men ingår i en gemensamhetsanläggning. Området är idag obebyggt och består av gles skogbeklädd mark. I direkt anslutning i öst och söder finns befintlig fritidshusbebyggelse och i väster går en skidled som är en del av anläggningens transportsystem för att ta sig till och från liftar och backar på ett smidigt sätt.



Figur 1 Områdets lokalisering visas med gul markering

## Planförslag

Planförslaget huvuddrag syftar till att möjliggöra upp till två nya bostadshus innehållande 4 lägenheter vardera inom området. Tillräckliga utrymmen för parkering och dagvatten har säkerställts i planförslaget. För att säkerställa gemensamma behov och fortsatt god kommunikation till skidled från befintlig bebyggelse finns möjlighet att röra sig via Naturmarken i befintlig plan mellan planområdet och intilliggande bebyggelse.

## Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

## Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B – Bostäder

### *Kvartersmark*

**B** Bostäder

B – Bostäder

I användningen ingår såväl bostad i form av såväl permanentboende som fritidshus och olika typer av kategoriboenden, som exempelvis personalboende för skidanläggningens personal. Inom användningen ingår även bostadskomplement. Inom område betecknat med B får även fastigheter uthyras eller upplåtas för kortare eller längre tid, i enlighet med övrig lagstiftning.



O<sub>1</sub> O<sub>1</sub> – Tillfällig vistelse, ej hotell

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det är tillåtet att i begränsad omfattning hyra ut sängar eller enstaka rum inom användningen Bostäder. Omfattningen får dock inte vara sådan att användningen får en ny inriktning.

Bestämmelsen Tillfällig vistelse – ej hotell, syftar till att komplettera markanvändningen Bostäder och möjliggöra uthyrning av bostäder inom planområdet.

Användningen preciseras till att ej tillåta hotell. En preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses för området. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att en byggnad ska kunna nyttjas för fritids- och/eller permanentboende samt uthyrning utan ändring av detaljplanen.

Den huvudsakliga användningen är Bostäder och byggrätterna som kombineras med bestämmelsen O – Tillfällig vistelse – ej hotell, är utformade för att kunna uppfylla krav på bland annat ytor för parkering för bostäder. Hotellverksamhet ställer andra krav och har en annan omgivningspåverkan och tillåts inte inom dessa områden. Eventuella tillkommande krav för tillfällig vistelse prövas i samband med bygglov.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv

### Regleringar av kvartersmark

#### Utnyttjandegrad

Gemensamt motiv för regleringarna av exploateringsgrad är att säkerställa att omfattningen av exploateringen förhåller sig till och samspelar med den befintliga bebyggelsen. Regleringarna är även till för att skapa en enhetlig karaktär av bebyggelsen i området och att tillräckliga ytor ska finnas för friytor och tomtplatser.

e<sub>1</sub>- Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m<sup>2</sup> per bostadshus

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera storleken på bostadshusen inom planområdet. Byggrättens storlek har satts i förhållande till både storlek på fastigheter och byggrätter i intilliggande detaljplaner.

e<sub>2</sub>-Största byggnadsarea är 180m<sup>2</sup> inom användningsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera den totala storleken på byggnationen inom planområdet. Regleringen kombineras med bestämmelse om antal bostadshus inom området och storleken på dessa. Byggrättens storlek har satts i förhållande till både storlek på fastigheter och byggrätter i intilliggande detaljplaner.

e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea är 60m<sup>2</sup>.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på sobod inom planområdet.

f<sub>1</sub> - Byggnad ska i huvudsak uppföras med träfasad. Fasaden ska målas i mörk och mattad kulör.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>2</sub> - Tak ska utföras som sadeltak.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>3</sub> – Tak ska uppföras i icke reflekterande material.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>4</sub> - Endast två bostadshus får uppföras inom användningsområdet

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området inte bebyggs med flera bostadshus.

#### **Takvinkel**

o<sub>1</sub> – Minsta takvinkel är 15 grader.

Motiv: Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en enhetlig karaktär för bebyggelsens takutformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2 kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

#### **Höjd på byggnadsverk**

h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter (RH 2000).

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa en enhetlig höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap 6§.

h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd är 4,5 m

Motiv: Regleringen syftar till att byggnad inom området inte uppförs till en högre höjd än 4,5m.

#### **Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter**

v<sub>1</sub> - Högst 4 lägenheter per bostadshus.

Motiv: Syftet är att inte medge större flerbostadshus då karaktären för omkringliggande bebyggelse är en- och tvåbostadshus.

#### **Placering**

p<sub>1</sub> - Byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Motiv: Syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter och allmän plats. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

#### **Markreservat**

u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vatten- och avloppsledningar som betjänar fler fastigheter.

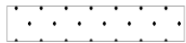
g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Säkerställer område för gemensamma anläggningar så som infartsväg, dagvattenhantering, parkering, avfallshantering, förråd och liknande inom kvartersmark.

g<sub>2</sub> - Gemensamhetsanläggning för dagvatten

Motiv: Säkerställer område för gemensamma anläggning för dagvatten inom kvartersmark.

#### **Begränsning av markens utnyttjande**



Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Marken behöver för att säkerställa ytor för väg, parkering och bevarande av utsikt vara byggnadsfri. En del av områdena sammanfaller med u-områden.

#### **Strandskydd**

a<sub>1</sub>- Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Strandskyddet hävs inom kvartersmark, B med hänvisning till 7 kap 18§c punkt 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

## **Konsekvenser av nybyggnation**

#### **Visuell påverkan**

Planförslag

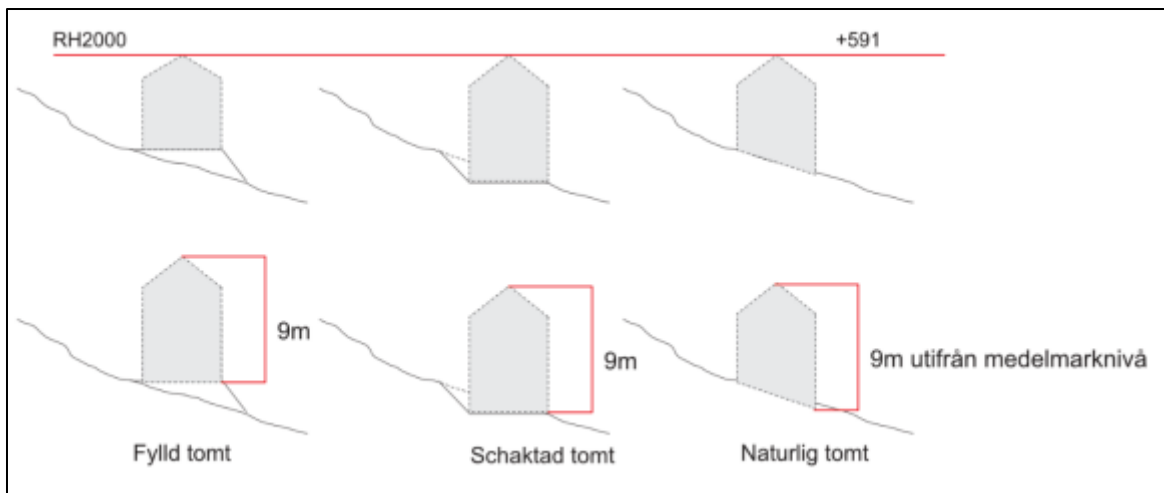
Planförslaget innebär en förtätning i ett befintligt exploaterat område. Förtätningen sker genom att ett mindre naturområde planläggs för bostadsändamål.

Konsekvenser

Ur ett större perspektiv bedömer kommunen inte att den tillkommande bebyggelsen innebär att områdets visuella uttryck eller landskapsbilden som helhet förändras. För de fastigheter som ligger i direkt anslutning till planområdet kommer planläggningen innebära en förändring gentemot nuvarande förhållanden. Den obebyggda naturmarken kommer ersättas med bostadsbebyggelse och tillhörande väg och parkering.

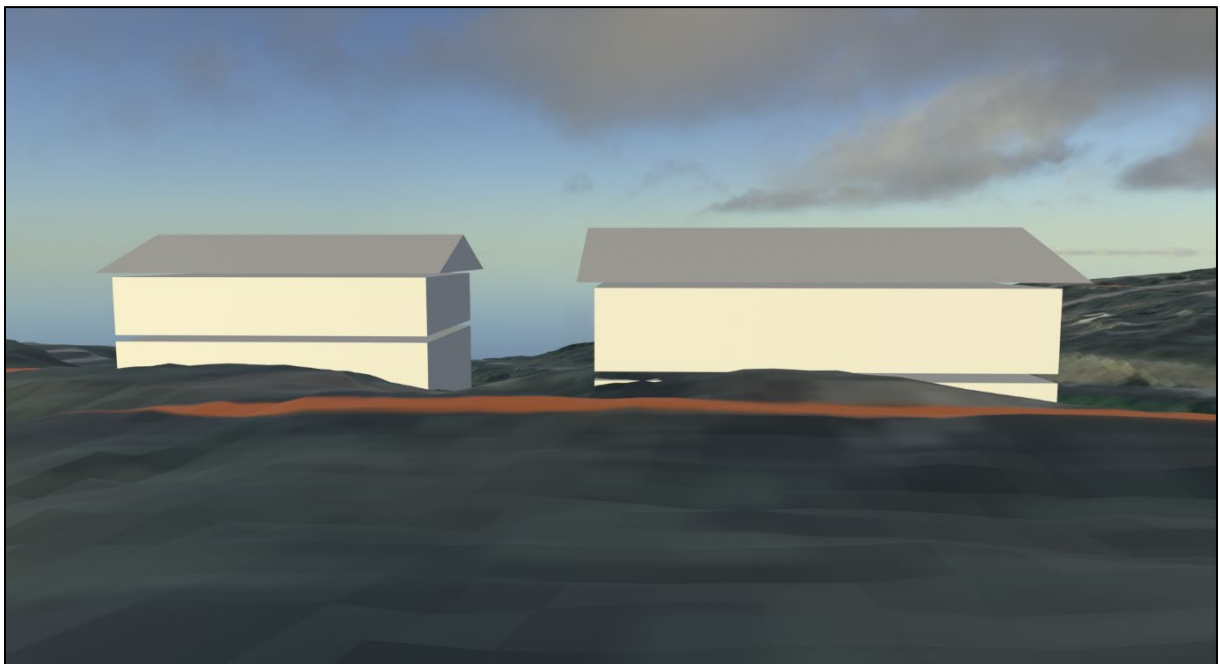
För att både förtydliga och förenkla prövningen av höjden på den tillkommande bostadsbebyggelsen i samband med bygglov har bestämmelse om högsta nockhöjd i meter (RH 2000) använts. Bestämmelsen medför i praktiken att områdets utformning avseende höjd på bebyggelse blir mer förutsägbart i förhållande till schakt och fyll. Det innebär att höjden mäts från Rikets höjdsystem och att respektive högsta nockhöjd förenklat avser antal meter över havet. Höjdsättningen motsvarar ungefär 8,5 meters nockhöjd.



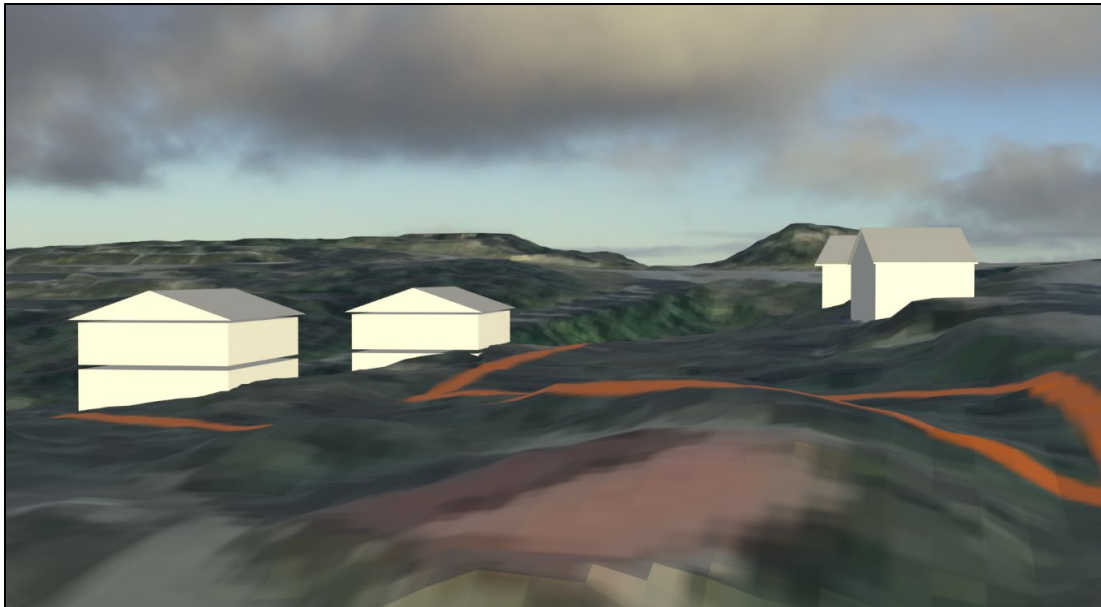


Figur 2 Exempel på reglering med nockhöjd med fast höjd i RH2000, jämfört med nockhöjd i förhållande till medelmarknivå.

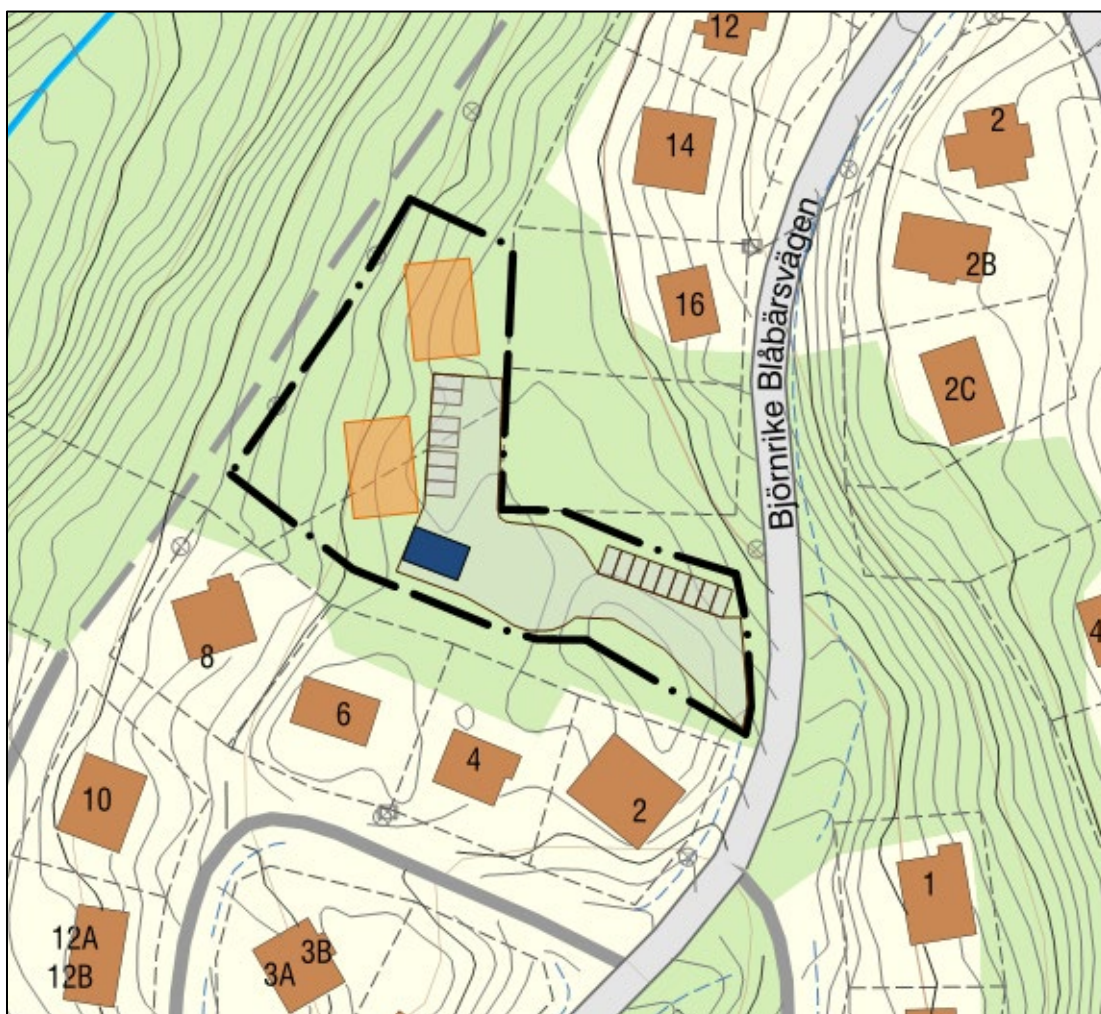
Bestämmelse om placering minst 4,5 meter från fastighetsgräns tillsammans med punktprickat område som inte får bebyggas gör att mellanrum mellan de tillkommande husen skapas. Detta säkerställer bevarande av del av utsikt från den bakomliggande bebyggelsen.



Figur 3 Illustrerad vy över den tillkommande bebyggelsen sett från befintlig bebyggelse i öster. Orange linje visar planområdes gräns.



Figur 4 Figur 5 Illustrerad vy över den tillkommande bebyggelsen sett från sydöst. Orange linje visar planområdesgräns.



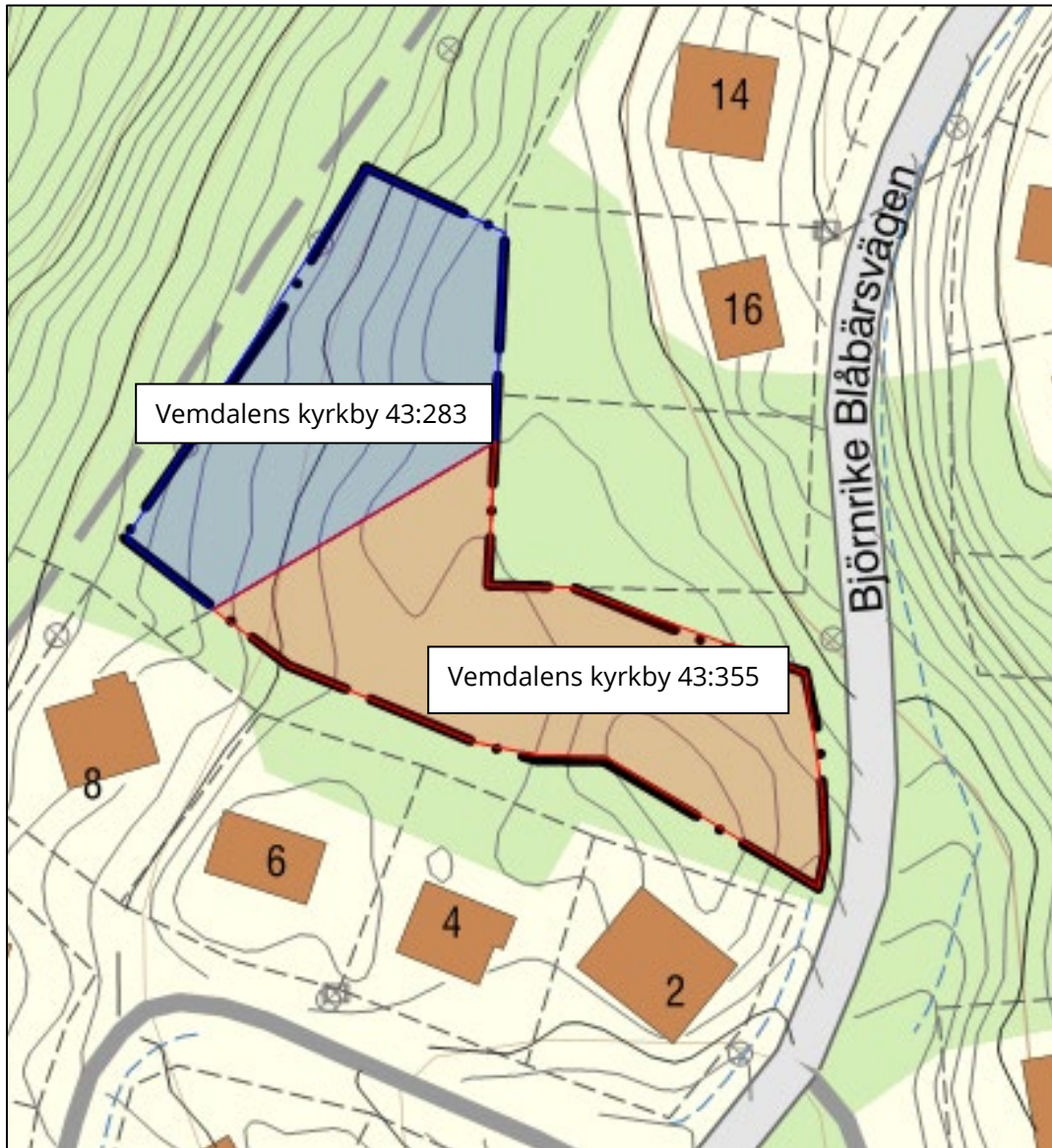
Figur 6 Illustration av möjlig bebyggelse (orange rektanglar) och placering av avfallshantering (blå rektangel) samt parkeringar och infart (grått) inom planområdet.

# Genomförande frågor

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består av fastigheterna del av Vemdalens kyrkby 43:283 samt del av Vemdalens Kyrkby 43:355.

Planförslaget innebär att det inom planområdet kan styckas av och bildas nya fastigheter för bostadsändamål samt teknisk anläggning. Detta kräver en lantmäteriförrättning vid ett plangenomförande.



Figur 7 Vemdalens kyrkby 43:283, Vemdalens kyrkby 43:355 inom planområdet

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör att fastigheter för bostadsändamål kan styckas av från fastigheterna Vemdalens kyrkby 43:283 samt Vemdalens Kyrkby 43:355.



I gällande detaljplaner är området planlagt som Natur. I det nya planförslaget planläggs området som kvartersmark för bostadsändamål. Hantering av detta avseende ersättningsfrågor, eventuell fastighetsindelning och inrättande av gemensamhetsanläggning får hanteras vid kommande lantmäteriförrättning.

## Rättigheter

### Ledningsrätt

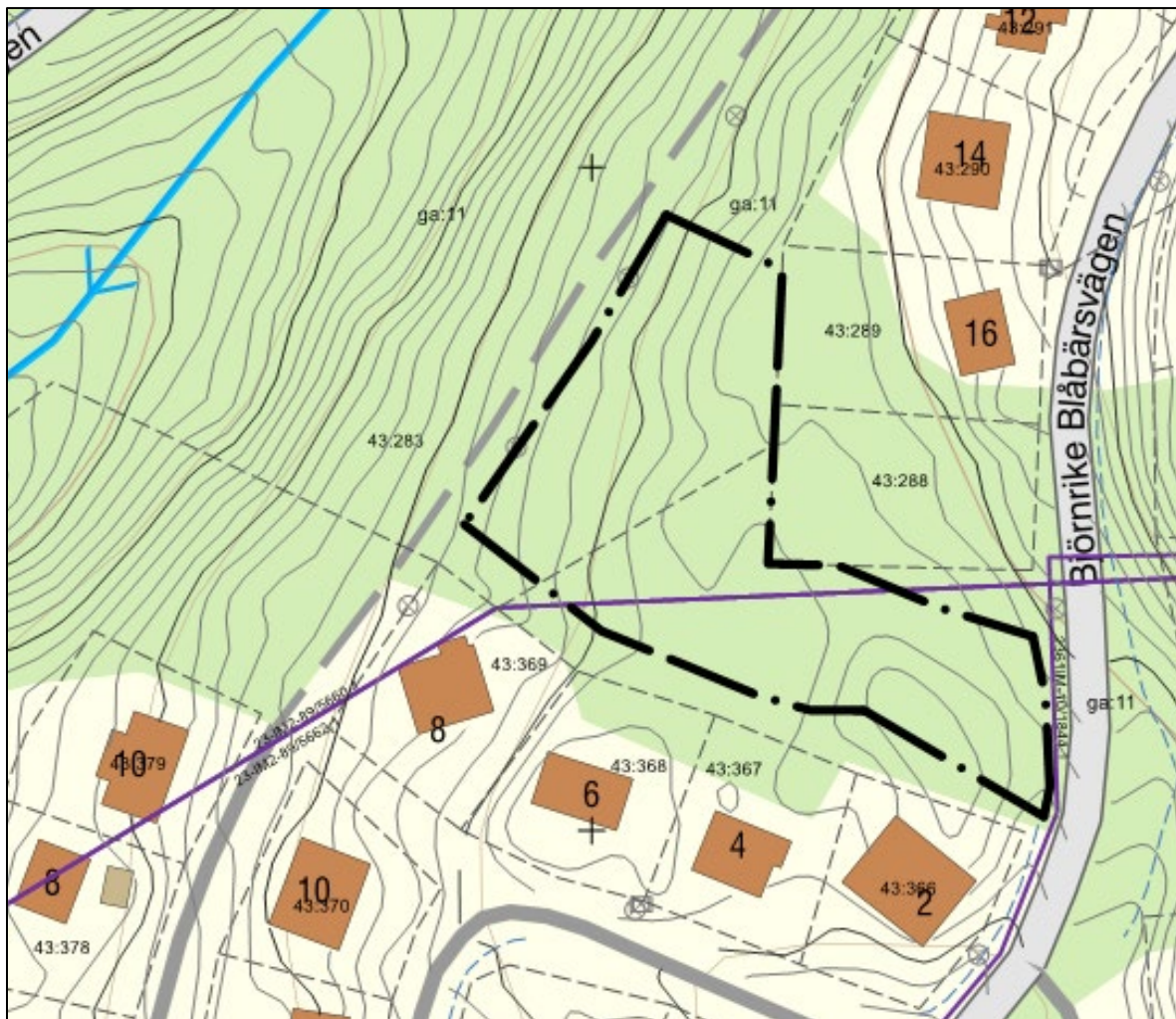
Inom området finns inga ledningsrätter.

### Servitut

#### Förutsättningar

Inom området finns tre avtalsservitut för elledning och kraftledningar, 2361IM-10/1844.1, 23-IM2-89/5660.1 samt 23-IM2-89/5662.1 som tillhör Bergs Tingslags Elektriska AB.

Inom området finns även ett officialservitut, 361-91/5.1, tillhörande Vemdalsens Kyrkby GA:11 Björnrike samfällighetsförening. Servitutet gäller för utrymme för vatten och avloppsledningar. Servitutet har samma läge som de kommunala ledningarna i området för vatten och avlopp.



Figur 8 Avtalsservitut och officialservitut inom området

### Konsekvenser

Kraftledningen inom IM2-89/5660.1 samt 23-IM2-89/5662.1 finns idag inte kvar. Genomförandet av denna ledningsdragning är heller inte möjligt att genomföra utifrån de förrättningar som gjorts

i området. Servitutet bör således upphävas. Området där 2361IM-10/1844.1 ligger kommer delvis korsas av en infart. Ett plangenomförande bedöms inte påverka åtkomsten för ledningsägaren.

Vatten- och avloppsledningar som går inom 361-91/5.1 är kommunala, varpå servitutet bör upphävas. Ett plangenomförande bedöms inte påverka åtkomsten för ledningsägaren.

#### **Kommunala vatten och avloppsledningar**

##### Förutsättningar

Genom planområdet går vatten- och avloppsledningar som är en del av vatten- och avloppsförsörjningen av intilliggande fastigheter. Kommunen har inte ledningsrätt för ledningarna.

##### Planförslag

Ledningarna passerar genom kvartersmark. I plankartan har området belagts med egenskapsbestämmelse u<sub>1</sub>.

##### Konsekvenser

Ett plangenomförande påverkar inte åtkomsten för ledningsägaren.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

##### Förutsättningar

I och kring planområdet finns det gemensamhetsanläggning ga:11 som hanterar vägar och natur.

##### Planförslag

Planförslaget innebär att Naturmark som idag ingår i ga:11 planläggs som kvartersmark för bostadsändamål.

Ny infart och parkering anläggs av exploatörerna och en ny gemensamhetsanläggning kan skapas för dessa.

##### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att ytterligare tomter tillskapas i liftnära läge i Björnrike och kan anslutas till ga:11. Även en mindre gemensamhetsanläggning för de tillkommande fastigheterna inom planområdet kan bildas för hantering av parkering, väg, avfallshantering och dagvatten. Ett alternativ till att inrätta en ny gemensamhetsanläggning är att låta dessa områden förvaltas av ga:11, som då behöver omprövas. Konsekvensen för ga:11 bedöms bli liten.

Gemensamhetsanläggningar som bildas/ombildas vid ett plangenomförande bekostas av exploatörerna.



Figur 9 Områden (grönt markerat område) som omfattas av ga :11

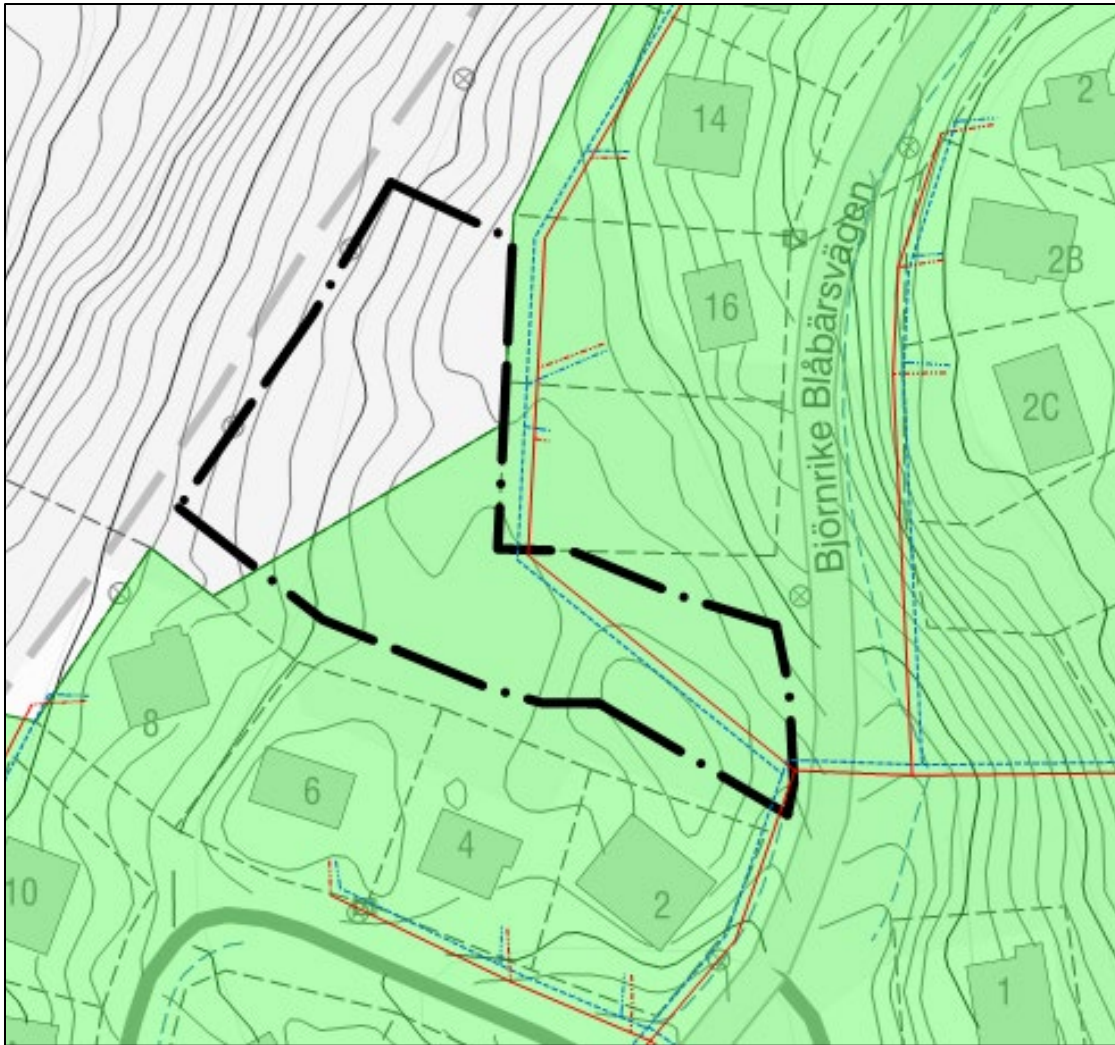
## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

#### Förutsättningar

Planområdet ligger delvis inom och i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Genom planområdets sydöstra del går i dag vatten- och avloppsledningar som servar fastigheterna Vemdalens kyrkby 43:288–43:890 med flera.

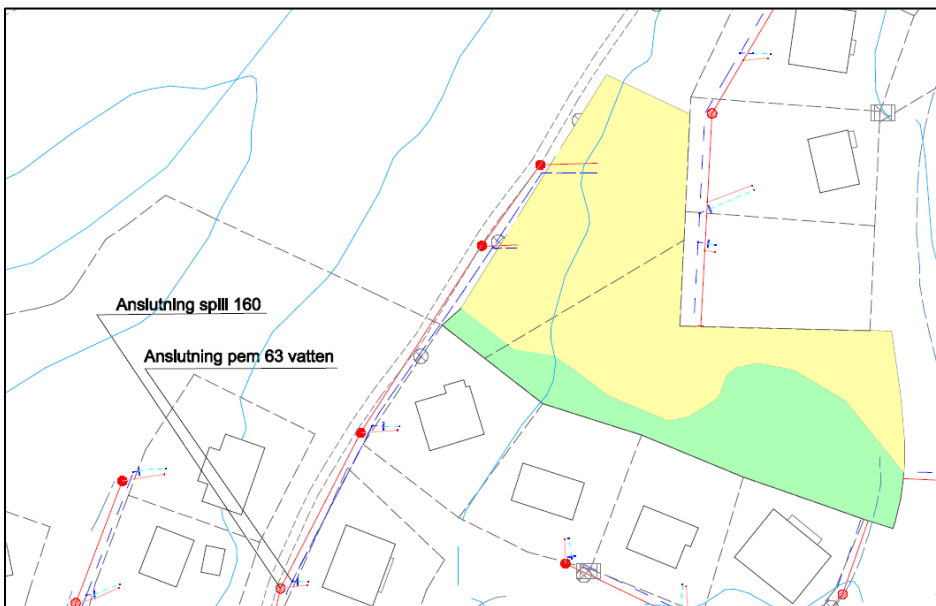




Figur 10 Utbredning kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, grönt område.

### Planförslag

Planförslaget innebär att de nya fastigheterna kan bildas inom området och ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.



*Anslutning av vatten och avlopp till planområdet från sydväst, bild från va-utredningen.*

#### Konsekvenser

Förslaget innebär att det inom området behöver byggas ny infrastruktur för vatten och avlopp. Vatten och Miljöresurs har gjort en utredning för hur planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Utredningen redovisas i sin helhet som en bilaga till planen.

#### **Dagvatten**

##### Planförslag

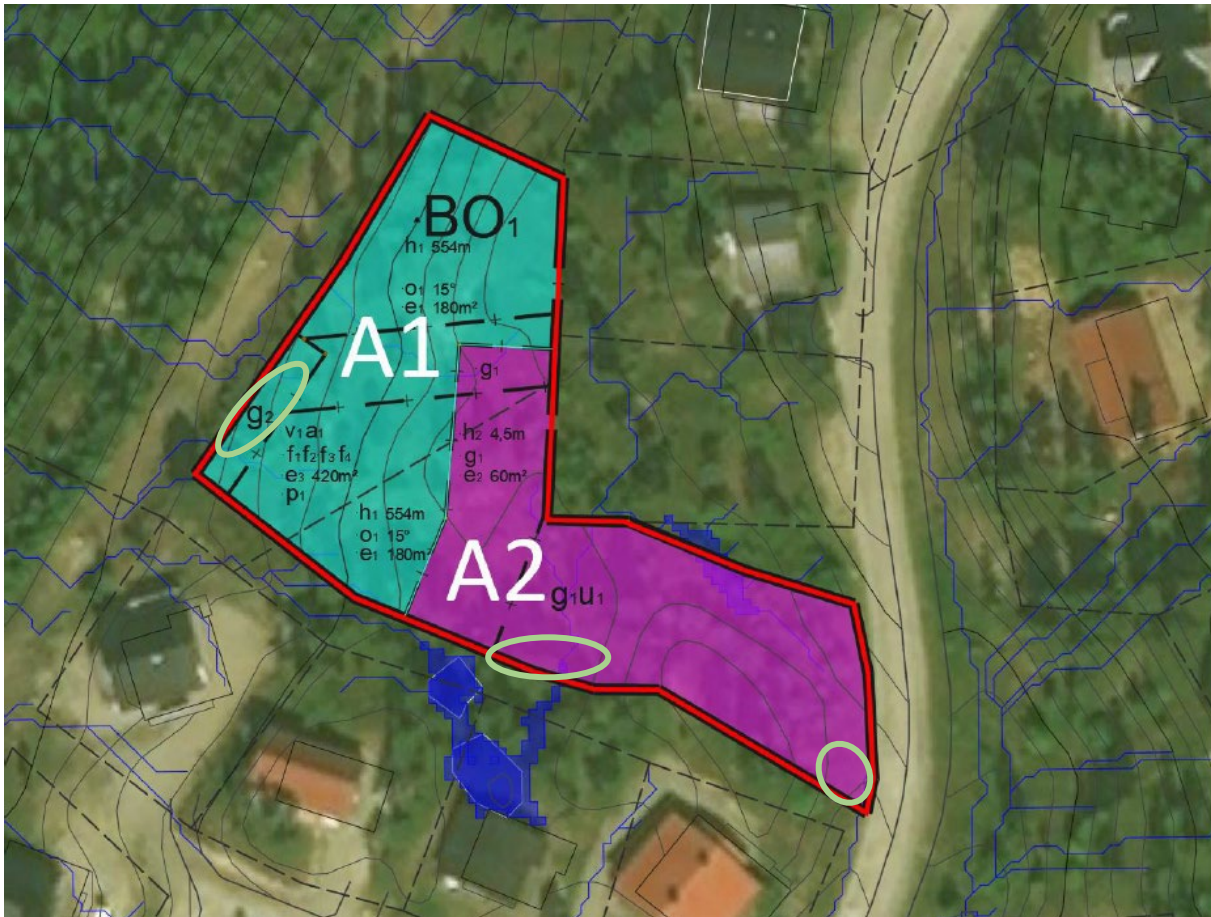
Planförslaget innebär att nya hus och hårdgjorda ytor tillkommer inom planområdet. En dagvattenutredning har gjorts för att säkerställa en god hantering av dagvatten inom planområdet.

I delområde A1 har en erforderlig fördröjningsvolym på 7,7m<sup>3</sup> (våtvolum) beräknats. För detta föreslås ett svackdike med underliggande krossmagasin eller liknande inom området för bostäder i västra delen av A1.

I delområde A2 har en erforderlig fördröjningsvolym på 12m<sup>3</sup> (våtvolum) beräknats. För detta föreslås ett underjordiskt magasin som kan samordnas med ytorna för väg och parkering. Beroende av slutgiltig höjdsättning kan det bli aktuellt med en uppdelning av fördröjningsvolymen inom A2.

För A2 kan det komma att krävas att volymen fördelas i två lägen A2 bedöms relativt homogent sett till markanvändningen och det bedöms därför gå att utföra en procentuell fördelning av volymen när man vet ytterligare detaljer avseende höjdsättningen inom det delområdet.

Utanför planområdet redovisas i dagvattenutredningen att en dikesanvisning kan göras inom befintlig naturmark för att leda bort ansamling av vatten från befintliga fastigheter i söder. Detta är ett befintligt förhållande idag och kommunen bedömer därför inte att detta är en åtgärd som krävs för genomförandet av denna plan. För ytterligare beskrivning av hantering av dagvatten inom området se vidare i bilagd dagvattenutredning.



Redovisning av delområden samt placering av fördröjningsmagasin ( gröna cirklar) för dagvattenhantering.

#### Konsekvenser

Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder bedöms att en god dagvattenhantering kan uppnås. Den erforderliga fördröjningsvolymen bedöms kunna inrymmas i planen och de flesta föroreningsnivåer går att reducera till nuvarande situation eller bättre.

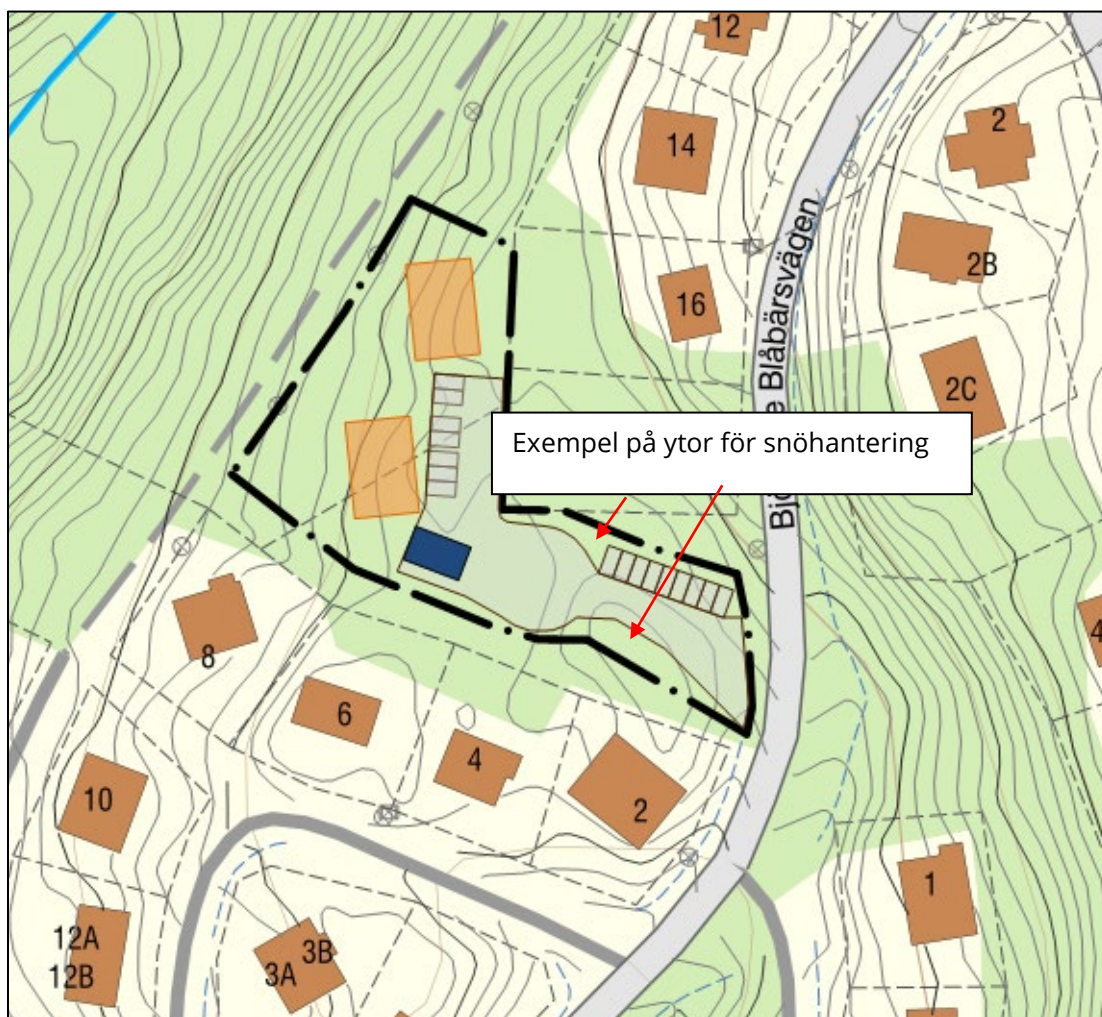
För att minimera risken för sedimenttransport och minimera riskerna för plötsligare flöden vid kommande markarbeten föreslås att dagvattenåtgärder för byggskedet upprättas. Tillfälliga lokala sedimenteringsfällor föreslås därför att anordnas inom planområdet.

Sedimenteringsfällorna anläggs i strategiska lågpunkter och kombineras med fördel med de föreslagna lägena för fördröjningsåtgärderna och sedan övergå till permanenta åtgärder för fördröjning.

#### Snöupplag

Ytor för att hantera snö ska finnas inom den egna fastigheten. I arbetet med en ny detaljplan behöver kommunen säkerställa att kommande krav på snöhantering i samband med bygglovsprövningen kan klaras. Inom planområdet bedöms det finnas tillräckliga ytor som kan användas för snöupplag till exempel inom område med punktprickad mark som inte får bebyggas.





Figur 11 Exempel på ytor för snöhantering inom planområdet.

### Parkering

Enligt plan- och bygglagen ska tomter ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. I arbetet med en ny detaljplan behöver kommunen säkerställa att kommande krav på parkeringar i samband med bygglovsprövningen kan klaras. Kommunen får därför i detaljplanen bestämma krav samt placering och utformning av parkeringsplatser.

I utformningen av detaljplanen har aktuell parkeringsnorm som återfinns i kommunens styrande dokument om god bebyggd miljö varit styrande. Behov av parkeringsplatser prövas i samband med bygglov mot den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för prövningen.

<b>Verksamhet</b>	<b>Antal parkeringsplatser</b>
Bostäder upp till 35 m <sup>2</sup> boarea	1,0 platser per lägenhet
Bostäder mellan 36 och 75 m <sup>2</sup> boarea	1,5 platser per lägenhet
Bostäder större än 75 m <sup>2</sup> boarea	2,0 platser per lägenhet

Tabell 1 Parkeringsnorm som varit styrande i arbetet med detaljplanen.

För all tillkommande bebyggelse ska behov av parkeringar lösas inom kvartersmark för respektive fastighet. I anslutning till liften och centrumfunktioner planeras för parkeringar för daggäster och besökande till området.

### **Avfallshantering**

#### Förutsättningar

Idag finns ett antal områden med underjordsbehållare utplacerade inom befintliga planområden i närheten. Förrättning om inrättande av gemensamhetsanläggning för avfallshantering i Björnrike pågår.

#### Planförslag

Planförslaget innehåller bestämmelse som säkerställer att yta för avfallshantering kan anordnas inom 50 meter från bostaden om så krävs. Ytan är tillräckligt stor för att kunna hantera det avfall som bedöms alstras inom planområdet. Renhållningsfordon bedöms kunna angöra området via infartsväg på kvartersmark.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att en yta avsätts för avfallshantering och att en gemensamhetsanläggning för avfall kan skapas där avfallshanteringen ingår.

### **Brandvatten**

Brandvatten för släckning av bränder erhålls från tankfordon. Närmaste kommunal brandpost på dricksvattennätet för påfyllning av tankfordon finns ca 270 meter ifrån centrum av detaljplaneområdet.

### **El och fiber**

#### Förutsättningar

Området ansluts till befintligt el- och fibernät.

#### Konsekvenser

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och opto dras till de nya fastigheterna. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som föranleder flytten. Nya fastigheter ansluts efter eget initiativ efter kontakt med nätägaren.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

#### Förutsättningar

Varje fastighet inom planområdet ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningsnät i förbindelsepunkt som i regel upprättas i fastighetsgräns.

#### Konsekvenser

Vatten och miljöresurs ansvarar för utbyggnationen av vatten och avloppsnätet och bekostar det genom anslutningsavgifter.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostadsändamål. Själva exploateringen med förvärv av mark och de byggnationer som krävs vad gäller vägar med mera kommer innebära kostnader för exploatören. Även administrativa avgifter såsom bygglovsavgifter och lantmäteriförrättningar tillkommer. Intäkter genom försäljning av fastigheter kan inbringas när området är färdigutbyggt.

Det är positivt för kommunen att befintliga anläggningar kan utvecklas vilket i förlängningen attraherar ytterligare besökare och näringsidkare till kommunen.

För Vatten och Miljöresurs AB och Härjeåns nät AB innebär de tillkommande fastigheterna nya anslutningsavgifter som beräknas täcka de kostnader som utbygganden av systemen innebär.

### Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

### Gemensamhetsanläggningar

#### Förutsättningar

Vägar, parkering, ytor för gemensam hantering av dagvatten och område för avfallshantering föreslås skötas med gemensamhetsanläggning.

#### Konsekvenser

Gemensamhetsanläggningen Vemdalens Kyrkby ga:11 behöver som en följd av planförslaget omprövas och en minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Fastighetsägaren som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning ska även betala ersättning för den del av vinst som uppstår när del av gemensamhetsanläggningen upphävs.

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning samt inrättande/omprövning av gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet.

### Drift vatten och avlopp

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Drift och underhåll ska ske genom det kommunala bolaget Vatten och Miljöresurs.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Kommunen avser inte att teckna ett exploateringsavtal för denna detaljplan då allmän platsmark saknas och gemensamma frågor gällande väg, parkering dagvatten och avfall kan lösas inom kvartersmarken.

### Tidplan

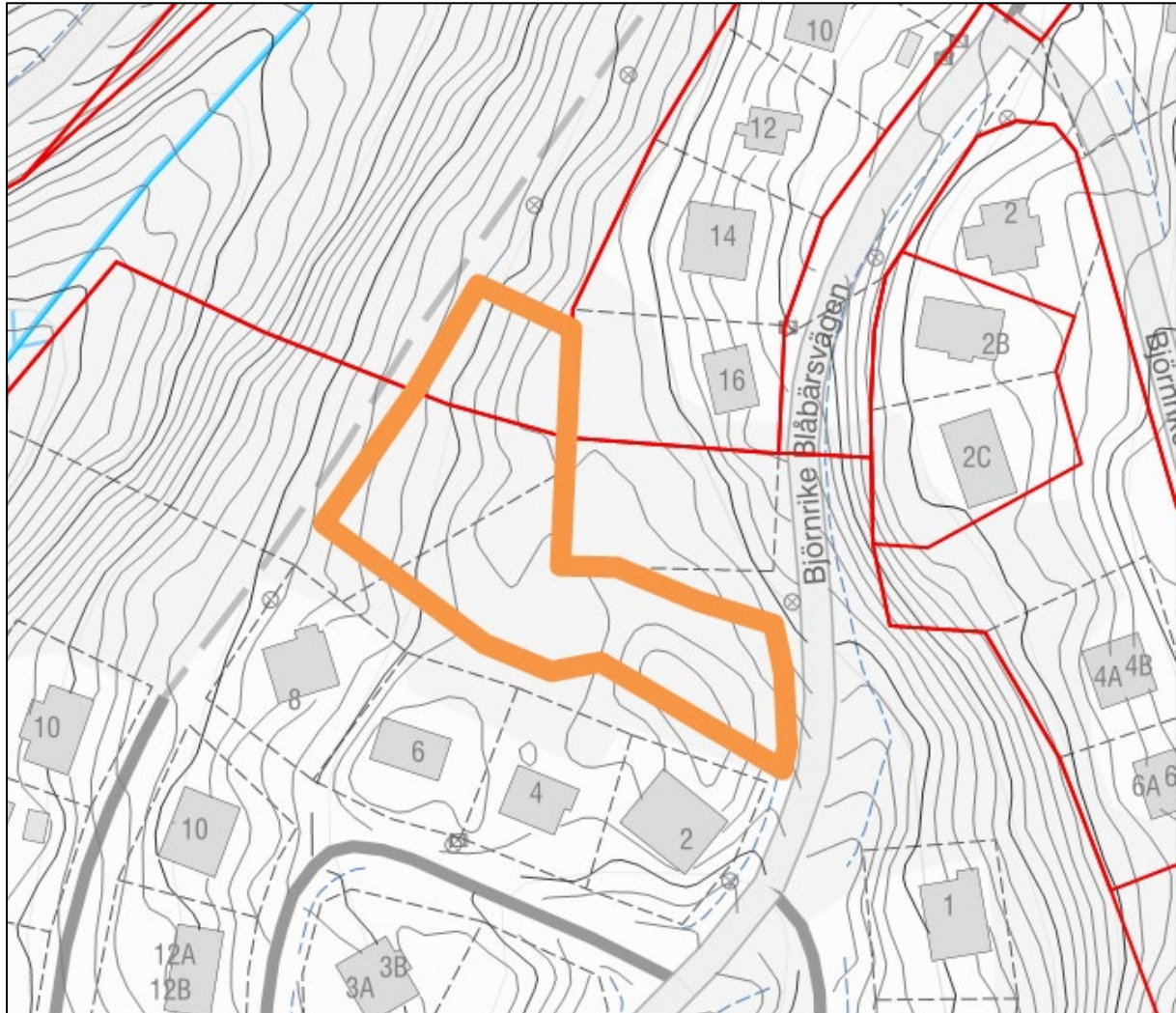
Planen planeras skickas ut på samråd under hösten 2023 och granskning under våren 2024. Planen bedöms kunna antas under första halvan av 2024.



# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan



Figur 12 Befintliga planområdesgränser med rött och förslag till ny detaljplan redovisas med orange linje.

För planområdet gäller två detaljplaner som delvis ersätts av planförslaget. I de delar av planerna som inte ersätts fortsätter de ursprungliga planerna att gälla oförändrat. Marken som tas i anspråk i gällande planer är planlagd för natur, med enskilt huvudmannaskap, där gemensamhetsanläggning är bildad. Ingen byggrätt ersätts eller tas bort genom att gällande detaljplaner delvis ersätts.

#### Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram då det inte bedömts nödvändigt.

#### Grundkarta

För området har Miljö- och bygg upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

## Översiktsplan

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan för Vemdalen-Björnrike området antagen 2008. Området benämns som "område med detaljplan". Benämningen omfattar alla områden med antagen detaljplan. Inom dessa pågår ett flertal förtätningar.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och bifogas samrådshandlingen.

I planarbetet har utredningar för geoteknik, dagvatten och naturvärden utförts och legat till grund för utformningen av detaljplanen. Kommunen gör utifrån detta bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens granskningshandlingar.

## Regionala planeringsunderlag

För bedömningen om markens lämplighet har flertalet underlag från nationella myndigheter används. Däribland underlag från Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Naturmiljö

### Förutsättningar

En enklare kontroll av skogsområdets naturvärden har genomförts hösten 2022. Inventeringen är ingen NVI enligt SiS standard och enbart en enklare kartläggning av områdets betydelse för biologisk mångfald. Den sena tiden på året då fältbesök genomfördes gör att vissa naturvårdsarter bland marksvampar och kärlväxter kan ha missats. Det påverkar troligtvis inte bedömningen av naturvärde, men det blir ändå bara en preliminär bedömning. Då området redan är så påverkat av bebyggelse och vägar, samt att det är ett så litet område bedöms det ändå vara fullt tillräckligt som underlag för det fortsatta planarbetet.

Skogen inom planområdet ligger mellan tomter, stig/ skidspår och väg. På andra sidan spåret i västra delen sluttar marken ner mot skogbevuxen bäckdal där Blästran rinner. Skogen utgör delvis en skyddande ridå för den befintliga bebyggelsen men är gles. Dagvatten från husen i nordöstra delen tas omhand av mark och vegetation i området. Området har viss betydelse för biologisk mångfald och det finns bärris som ger viss produktion av blåbär och lingon. Det är svårt att behålla befintliga naturvärden helt och samtidigt genomföra planen. Om man bibehåller äldre tallar där det är möjligt, bevarar silverved (hård, grå, tallved stående eller liggande död ved) kan vissa av naturvårdsarterna finnas kvar i området.

Naturtypen inom planområdet utgörs av gles, gallrad tallskog med inslag av senvuxen gran, sälg och björk. Stubbar från äldre avverkning och högstubbar med kol från tidigare skogsbrand förekommer. Äldre tallar inom området är cirka 150 år. Fältskiktet består av husmossa, kammossa, väggmossa, lingon, kråkbär, ljung, renlav, mm.

Naturvärden i området finns framför allt kopplat till tallkontinuitet och förekomst av skogliga signalarter som är typiska för äldre barrskog med längre kontinuitet; dropptaggsvamp, vedskivlav, blågrå svartspik, vedflamlav, blanksvart spiklav. Dropptaggsvamp är en typisk art i äldre tallskog med tunna mosskikt och lavdominerade, sandiga marker.





*Droptaggsvamp; signalerar/ indikerar tallskog med lång kontinuitet*

De rödlistade lavarna på gammal tallved / högstubbar / stubbar indikerar lång kontinuitet av tallskog och förekomst av hård död ved.





*På silverved nära infart för ny väg växer de två rödlistade lavarna blågrå svartspik och blanksvart spiklav.*

Inga fridlysta eller lagskyddade arter observerades.

Skogen har ett påtagligt naturvärde (klass 3) kopplat till visst biotopvärde med äldre tall och förekomst av död ved. Området är inte naturligt i så hög grad och påverkat av gallring och röjning av undervegetation. Därför når biotopvärdet inte högre än visst naturvärde. Artvärdet är visst artvärde med förekomst av 5 naturvårdsarter varav 4 rödlistade arter, (alla NT nära hotad). Biotopvärde och artvärde sammantaget leder till naturvärde påtagligt klass 3. Planområdet i detta fall är ganska litet och den sammanhängande gröna infrastrukturen är fragmenterad av vägar och bebyggelse. Områdets naturvärden har därför svårt att bibehålla en kontinuitet då påfyllning av lämpliga substrat för områdets lavar troligtvis upphör.



*Artfynd ur Artportalen – skogliga signalarter*

#### Planförslag

Planförslaget innebär att större delen av den befintliga glesa skogen förvinns och ersätts av ny bebyggelse. I den södra delen sparas ett område med Natur som fortsatt kommer utgöra en ridå mellan den befintliga bebyggelsen i söder och den tillkommande bebyggelsen.

#### Konsekvenser

Inventeringen konstaterar att det är svårt att behålla befintliga naturvärden helt och samtidigt genomföra planen. Planområdet i detta fall är ganska litet och den sammanhängande gröna infrastrukturen är fragmenterad av vägar och bebyggelse. Områdets naturvärden har därför svårt att bibehålla en kontinuitet då påfyllning av lämpliga substrat för områdets lavararter troligtvis upphör oavsett om detaljplanen genomförs eller inte. Viss anpassning av planen har ändå gjorts, genom att planområdets utbredning har begränsats. På detta vis kan äldre tallar och silverved (hård, grå, tallved stående eller liggande död ved) inom området bibehållas och på så sätt finns det möjlighet för vissa av naturvårdsarterna att finnas kvar i området.

### **Geotekniska förhållanden**

#### Förutsättningar

Enligt geoteknisk rapport bedöms området ha goda förutsättningar för etablering av tvåvåningshus och bedöms kunna grundläggas med plattgrundläggning. Området har en tillfredställande stabilitet för planerad bebyggelse.



## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Bebyggelsen runt om planområdet är av blandad karaktär med stugbebyggelse från 1900-talets andra hälft till nutid. Det finns i gällande detaljplaner inget skydd för kulturmiljön.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att området får kompletteras med ytterligare bebyggelse. Planen styr utformningen för att anpassa till den om kringliggande bebyggelsen vad gäller storlek och höjd för att nå en god helhetsverkan.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete inom planarbetet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## Riksintressen

### Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

#### Förutsättningar

Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv med geografiska bestämmelser fjällvärlden MB 4:2. För dessa områden gäller att exploateringar och ingrepp i miljön får komma tillstånd endast om områdets natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas. Detta utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller utveckling av det lokala näringslivet.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär en utveckling av både befintligt bebyggt område och det lokala näringslivet då exploateringen medför ett ökat underlag för service- och tjänsteföretag som finns inom hela området.

### Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

#### Förutsättningar

Området omfattas också av riksintresse för Friluftsliv enligt MB 3:6. Områden som omfattas av riksintresse för detta ändamål är områden med stora friluftslivsvärden sett i ett nationellt perspektiv, med särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för många.

I Härjedalens kommuns Översiktsplan antagen i juni 2020 framgår att områden som är av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Fjällområdena är ur ett nationellt och internationellt perspektiv ett värdefullt natur- och kulturlandskap med mycket höga upplevelsevärden. Dessa spelar en viktig roll för både kommunens medborgare och besökare. Fjällområdena med sitt säregna landskap används till stor del för rekreation, socialt umgänge och för att knyta an till vår kultur och historia.

Kalfjället och björkskogszonen närmast kalfjället utgör känsliga områden både avseende landskapsbilden och naturtyp. Lokalisering, anpassning till landskapsbilden, volym och utformning är faktorer som noggrant måste studeras och utredas om eventuell bebyggelse ska kunna komma till stånd. För att främja det nationella miljömålet storslagen fjällmiljö samt värna



om de många riksintressen som täcker fjällområdena är kommunen generellt restriktiv till bebyggelse som kan upplevas som granne med kalvfället.

#### Konsekvenser

Kommunen bedömer att exploateringen i den föreslagna detaljplanen inte inverkar negativt på riksintressets syften och beaktar riksintressets värde och innehåll. Tillkommande bebyggelse är lokaliserad mitt i Björnrike och omges av befintlig bebyggelse och infrastruktur i alla riktningar.

### **Riksintresse Rennäring 3:5 MB**

#### Förutsättningar

Planområdet är beläget utanför men ca 1-1,5 km från utpekad riksintresseområde för rennäring. Mark- och vattenområden som har betydelse för rennärningen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Områden som är av riksintresse för rennärningen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

#### Planförslag

Planförslaget innebär ny bebyggelse i ski-in och ski-out läge. Detta innebär att personer som vistas i området kommer att ha god tillgång till den redan befintliga skidanläggningen, spår och andra leder i Björnrike.

Planförslaget innebär att mark som inte är av riksintresse för rennärningen tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet påverkar inte heller befintliga flyttleder.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att ytterligare personer får möjlighet att vistas i Björnrike såväl sommar, som vintertid. Hur personer som väljer att bosätta sig inom området kommer att röra sig är omöjligt att avgöra i ett planarbete, men planområdets lokalisering gör gällande att personer kommer att ha god tillgång till befintlig skidanläggning, spår och leder. Kommunens bedömning är att den mängd människor som aktuellt planområde tillför vid ett genomförande inte påtagligt försvårar rennärningens bedrivande.

### **Hushållningsbestämmelser (3 kap. miljöbalken)**

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap. miljöbalken (MB).

### **Miljökvalitetsnormer**

#### **Luft**

#### Förutsättningar

Kommunen har gjort en objektiv skattning av luftkvaliteten som uppdateras varje år. Skattningen från 2020 visar på god luftkvalitet och att behov för kontinuerliga mätningar bedöms saknas. I Härjedalen kommer luftföroreningar främst från vägtrafik och vedeldning.

#### Planförslag

Planområdet bedöms komma att medföra en ökning av vägtrafiken till och från området. Det är även troligt att braskaminer kommer att installeras i de nya fritidshusen.

#### Konsekvenser

Effekterna av planförslaget bedöms inte bli av sådan storlek att det är troligt att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft kommer att överskridas.

## **Vatten**

### Förutsättningar

Planområdet är beläget strax öster om Blästran som i sin tur mynnar ut i Veman vilket också är planområdets recipient. Veman (SE691914-140 518) är uppförd i VISS som en vattenförekomst. Nuvarande statusklassning är måttlig ekologisk status, uppnår ej god kemisk status och att tillkomst/härkomst är naturlig. Dagvattenutredningen föreslår platsspecifika dagvattenåtgärder i den aktuella planen som behövs för att uppnå en god dagvattenhantering. De dagvattenåtgärder som implementeras i planen utgör en viktig del för helheten sett ur ett avrinningsområdesperspektiv kopplat till den aktuella vattenförekomsten. Hela bördan ska inte belasta den senast tillkommande verksamheten av att en MKN inte kan följas. Åtgärder ska inte förbjudas om dessa endast i obetydlig utsträckning påverkar förutsättningarna för att normen ska kunna följas.

### Planförslag

Planområdet bedöms komma att medföra en ökning av hårdgjorda ytor och ett ökat behov av att hantera den ökade mängden dagvatten.

### Konsekvenser

Dagvattenutredningen visar att erforderliga ytor för hantering av dagvatten finns inom planområdet och effekterna av planförslaget inte bedöms bli av sådan storlek att det är troligt att miljökvalitetsnormerna för vatten kommer att överskridas.

## **Buller**

Enligt förordning om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Härjedalens kommun har cirka en tiondel av det angivna invånarantalet och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Härjedalens kommun.

## **Miljö**

### **Strandskydd**

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, enligt 7 kap. 13 § MB.

Enligt 4 kap. 17§ PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. MB för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens.

Om strandskyddet har varit upphävt i en detaljplan och den ersätts av en ny detaljplan återinträder strandskyddet. För att upphäva skyddet måste det prövas på nytt mot de gällande lagstiftning.

Enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB får som särskilt skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskydd beaktas om det område som upphävandet avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Åtgärder som kan komma i fråga är till exempel sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling

eller olika typer av infrastrukturanläggningar. För att skälet ska vara tillämpligt ska en annan placering vara omöjligt eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

#### Förutsättningar

Cirka 60 meter väster om planområdet rinner bäcken Blästran som omfattas av strandskydd.

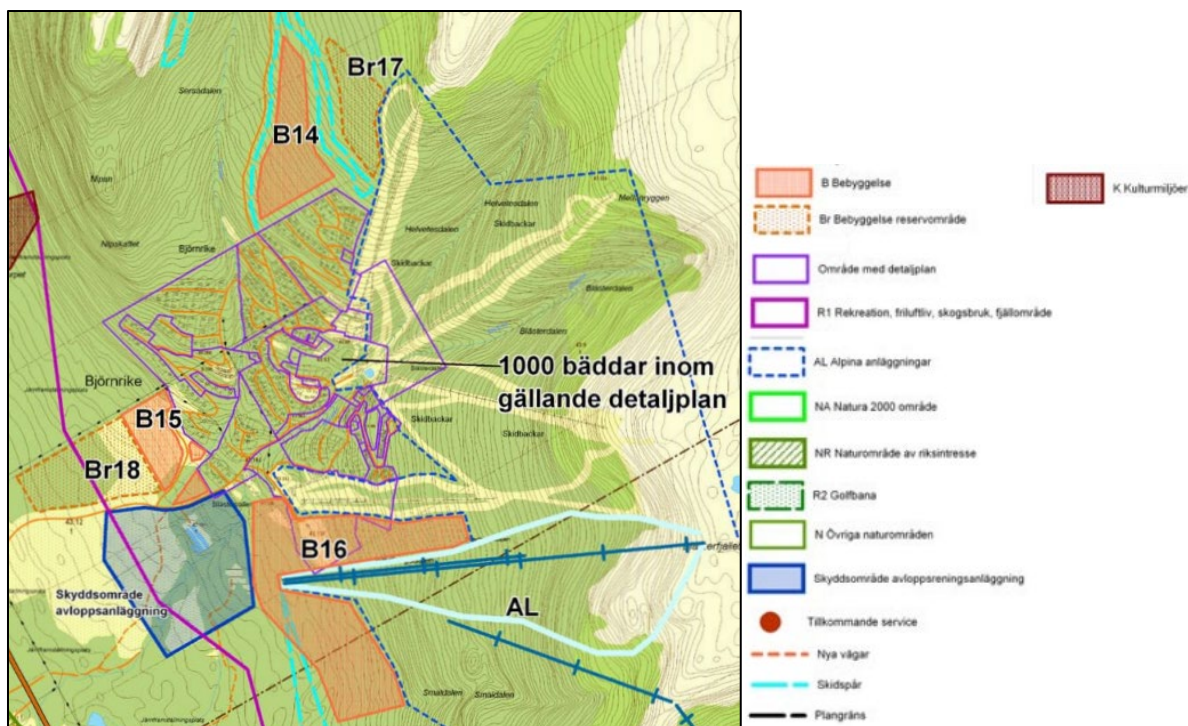
Planområdet ligger inom område med fördjupad översiktsplan (FÖP), Vemdalen-Björnrikeområdet som antogs i april 2008. Målet med FÖP:en är att skapa förutsättningar för inflytt till kommunen, stärka områdets attraktionskraft och möjliggöra en fortsatt utbyggnad av olika typer av turistiska bädda och öka det totala antalet bäddar för att skapa underlag för ökad sysselsättning. FÖP:en föreslår i första hand utbyggnadsområden som inte genererar ett ökat behov av interna trafikrörelser. Större utbyggnadsområden medges endast där det finns förutsättningar för anslutning till kommunalt avlopp.

I samband med antagandet av den kommunövergripande översiktsplanen år 2020 ansågs FÖP:en vara aktuell. Ingen förändring i mark- och vattenanvändningen föreslogs genom den kommunövergripande översiktsplanen. Förtätningar eller förändringar inom befintlig bebyggelsestruktur angavs kunna prövas genom detaljplan.

Enligt FÖP:en behövs en mark- och vattenanvändningsplanering som tillvaratar utvecklingspotentialen som följer av att turismnäringen växer, samtidigt som den behöver präglas av ett hållbart nyttjande av landskapets natur- och kulturreсурser. Av FÖP:en framgår att grundprincipen vid detaljplanering, i förhållande till strandskydd för små bäckar, bör vara att bibehålla närmiljön orörd (15–20 meter på varje sida om bäckar). Detta område bör inte ingå i enskild tomtmark.

Området har en turistisk profil och den grundläggande planeringsprincipen är att det ska finnas en närhet mellan boende och alpina anläggningar, spår och leder. Det innebär att huvuddelen av tillkommande bebyggelse bör placeras nära befintlig bebyggelse, befintliga spår och leder och alpina anläggningar. Vidare innebär planeringsprincipen för området att angränsande skog- och fjällområden hålls fria från tillkommande bebyggelse. Genom att placera tillkommande bebyggelse i lift- och spårnära lägen minimeras också den interna biltrafiken i området.

För Björnrike redovisas i FÖP:en ett stort område med befintliga detaljplaner samt tre tillkommande områden för bostadsbebyggelse och två reservområden för bostadsbebyggelse.



Figur 13 Markanvändningskarta från fördjupad översiktsplan

Efter antagandet av den fördjupade översiktsplanen har flera detaljplaner antagits som inneburit förtätningar och förändringar inom det område som ovan illustreras som område med detaljplan, även inom de områden som omfattas av strandskydd.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att en yta om cirka 2900 kvadratmeter inom befintlig planmosaik för bebyggelse i anslutning till den alpina anläggningen i Björnrike planläggs för bostadsändamål. Området ligger i omedelbar anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och befintliga infrastrukturanläggningar.

#### Särskilt skäl

Enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 MB får kommunen upphäva strandskyddet inom ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Härjedalen är en landsbygdskommun med besöksnäring. Det innebär att kommunen genom sin besöksnäring antas påverkas i så pass hög grad att förutsättningarna är annorlunda jämfört med andra landsbygdskommuner utan besöksnäring. Kommunen bedömer att möjligheterna och behovet av att förtäta och utveckla bebyggelsen i anslutning till de alpina anläggningarna är likvärdigt med andra kommuners behov av tätortsutveckling som enligt praxis ansetts utgöra ett angeläget allmänt intresse.

Enligt de planeringsprinciper som gäller för området är det viktigt att det finns närhet mellan boende och de turistiska anläggningarna. Detaljplanen avser förtätning i nära anslutning till den alpina anläggningen och befintlig bebyggelse och bedöms följa planeringsprinciperna i FÖP:en. Genom att destinationen kan utökas bostäder med ski-in/ski-outlägen minskar trycket på befintliga parkeringar samtidigt som det skapar underlag för befintlig service i området.





Figur 14 Detaljplanerade områden markerat med rött. Strandskyddade områden illustrerade i rosa.

För att det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § punkt 5 MB ska anses vara uppfyllt ska en annan placering vara omöjlig eller i alla fall orimlig i förhållande till att tillgodose det allmänna intresset.

De första planerna för området är från före strandskyddets införande 1975 och omfattas inte av strandskydd. Därefter har området utvecklats och allt eftersom behovet av kompletteringar och förtätningar uppkommit har nya detaljplaner ersatt delar av de ursprungliga planerna. Enligt kommunens bedömning är det omöjligt att behovet av förtätning inom ramen för planeringsprinciperna i den fördjupade översiktsplanen vidtas på något annat ställe än i anslutning till den befintliga bebyggelsen i området.

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen är FÖP:en för Björnrike aktuell. Av den kommunövergripande översiktsplanen framgår även att kommunen inte har för avsikt att peka

ut nya områden för tillkommande bebyggelse eller exploatering utöver de som är utpekade i antagna fördjupade översiktsplaner. Tillkommande bebyggelse förespråkas genom komplettering inom befintliga bebyggelseområden och kan prövas genom detaljplan eller bygglov.

Kommunen kan konstatera att delar av bebyggelseområde B16 i den fördjupade översiktsplanen är inte genomfört. Dessa områden bedöms initialt ligga utanför det strandskyddade området. Samtidigt bedömer kommunen det som orimligt att möjligheterna till förtätning och förändringar i befintliga detaljplanerade områden med befintliga infrastrukturanläggningar i anslutning till de alpina anläggningarna förhindras i syfte att undvika att ta strandskyddad mark i anspråk, då hela den alpina anläggningen i Björnrike är beroende av ingrepp och åtgärder inom det strandskyddade området.

Sett till områdets placering inom riksintresseområde för friluftsliv och rörligt friluftsliv bedömer kommunen det även som orimligt att förhindra förtätningar inom redan exploaterade områden till förmån för en ytmässig utvidgning av dem, i syfte att undvika att ta strandskyddad mark i anspråk.

Sammantaget bedöms rimliga alternativ för planområdets placering saknas som inte medför större inskränkningar på allmänna intressen än vad som följer av ett plangenomförande enligt planförslaget. I det aktuella fallet sammanfaller exploatörens enskilda intresse av att kunna exploatera sin mark med kommunens allmänna intresse av att utveckla och förtäta bebyggelsen i anslutning till den alpina anläggningen.

Det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § punkt 5 MB är enligt kommunens bedömning uppfyllt och med hänsyn till vad som beskrivit ovan bedöms planens syfte och de åtgärder som ett plangenomförande innebär väga tyngre än strandskyddsintresset på den aktuella platsen. Kommunen avser därför upphäva strandskyddet inom kvartersmark för Bostäder.

#### Fri passage

Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.



Figur 15 Avstånd mellan planområde (blått område) och Blästran.



Området mellan bäcken och planområdet är planlagt som allmän platsmark NATUR, naturmark vilket även omfattar befintlig skidled. Detaljplanen för området gäller tills den ersätts eller upphävs. Allmänheten har fortsatt möjlighet att passera området mellan tillkommande bebyggelse och bäcken. Förtätningen följer grundprincipen i FÖP, gällande avstånd till mindre bäckar. Bestämmelsen i 7 kap. 18 f § MB bedöms vara uppfylld.

Kommunen upphäver strandskyddet för kvartersmark med egenskapsbestämmelsen a<sub>1</sub>.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

#### Förutsättningar

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

#### Planförslag

Inom planområdet kommer endast trafik till och från de privata fastigheterna att genereras.

#### Konsekvenser

Planområdet är inte beläget intill järnväg eller flygplats. Hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt och tillkommande vägnät bedöms inte vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller ska överskridas. I planområdets anslutning finns en skidled med tillhörande snökanonanläggning. Snökanonerna samt preparering av skidleden medför att visst buller uppstår, även kvällar och nätter. Detta buller är en del av områdets karaktär som fritidshusbebyggelse i skidnära läge kan medföra. Skidleden är också en del av områdets attraktivitet. De personer som vistas tillfälligt i bostäderna i samband med skidsäsongen har aktivt valt att resa till Björnrike för att uppleva skidåkning. Skulle bostäderna bebos permanent är snöläggning och hantering tillhörande detta begränsat till en liten del av året. Kommunen anser sammantaget att buller från skidleden och tillhörande snökanoner inte kan anses vara en betydande olägenhet.

### Risk för olyckor

#### Förutsättningar

Planförslaget innebär ett tillskott av bostadsbebyggelse med tillhörande trafik.

#### Planförslag

Planförslaget är utformat så att avståndet mellan ett räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkterna inom området är mindre än 50 meter.

#### Konsekvenser

Kommunen bedömer inte att den tillkommande bebyggelsen påverkar risken för olyckor.

### Risk för översvämning

#### Förutsättningar

Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär förändringar gällande andelen hårdgjorda ytor, vilket har tagits i beaktande i den utförda dagvattenutredningen. Ett plangenomförande bedöms inte innebära

någon större förändring gällande översvämningsrisk. Inom planområdet planläggs det heller inte för någon samhällsviktig verksamhet, som kan störas vid eventuell översvämning, Markens beskaffenhet i kombination med föreslagna åtgärder som anges i dagvattenutredning medför att det är låg sannolikhet att marken översvämmas på ett sådant sätt att det innebär en risk för människors hälsa och säkerhet.

### **Risk för ras, skred och erosion**

#### **Förutsättningar**

Terrängen inom planområdet bedöms inte vara särskilt brant. Vägars placering och lokalisering av kvartermark för bebyggelse har studerats. Inför granskningen har den geotekniska rapporten kompletterats med en bedömning av stabiliteten för slutningen från skidleden ned mot ravinen till Blästran och om ett ras i denna kan påverka planområdet. Utöver detta har även en bedömning om förutsättningar för slamströmmar och eventuell påverkan på planområdet utförts.

#### **Konsekvenser**

Enligt stabilitetsberäkningarna i den geotekniska rapporten försämrar inte den last som uppkommer från planerad bebyggelse stabiliteten i området. Beräkningarna visar på att skidvägen inte påverkas av bebyggelse med avseende på stabilitet.

Aktuellt område ligger nedanför redan etablerade områden. Risken för slamströmningar från dessa områden bedöms som obefintliga. En eventuell slamström i Blästran bedöms inte nå planområdet.

Området har goda förutsättningar för avrinning. Skogsmark och morän ger goda förutsättningar för att motverka jordrörelser och därför rekommenderas det att inte avverka skogsmarken i slänten mot Blästran. Området kring Blästran ligger idag inom mark planlagd med Natur, vilket bedöms ge ett fullgott skydd, inga andra skyddsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

### **Förorenad mark**

#### **Förutsättningar**

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken. Vid schaktarbeten och byggnationer ska entreprenörerna ha beredskap att ta hand om eventuellt spill. Om förorening påträffas eller uppstår i samband med exploatering ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas om detta enligt 10 kap. 11 § MB.

### **Radon**

#### **Förutsättningar**

Mätning av radon har inte utförts.

#### **Konsekvenser**

Kompletterande mätning förslås göras i de lokala byggtorna alternativt bygga med radonskyddande metoder.

## **Social hållbarhet**

#### **Förutsättningar**

Området består idag av gles skog, som genomkorsas av enstaka stigar.

#### **Planförslag**

Ett planförslag innebär att området bebyggs enligt bestämmelserna på plankartan. Planförslaget är utformat så att möjlighet till passage ner till befintlig skidled bevaras.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att området bebyggs och blir ett område med närhet till natur och rekreation skapar möjligheter för både vuxna och barn att få tillgång till ett aktivt uteliv.

## Service

#### Förutsättningar

I planområdets närhet finns kommersiell service i form av affärer, restauranger och skidanläggning.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande kommer innebära ett förbättrat underlag för den service och verksamhet som finns i området.

## Trafik

### Motortrafik

#### Förutsättningar

Angöring till planområdet sker via Blåbärsvägen. Tillgängligheten och vägbredden på befintlig väg bedöms vara godtagbar. Huvudmannskapet på Blåbärsvägen är enskilt.

Möjlighet finns att resa både inom och utom kommunen med kollektivtrafik som trafikerar sträckan till och från Björnrike kontinuerligt.

#### Planförslag

Ett plangenomförande innebär en förtätning inom befintlig bebyggelse med upp till två nya fastigheter. Kommunen har bedömt att tillkommande trafik kommer att koncentreras till bytesdagarna under högsäsongveckorna. Utslaget på året är dock trafikstringen som den tillkommande bebyggelsen ger upp hov till mycket låg, då merparten av årets veckor inte kommer att innebära att planområdet nyttjas fullt ut.

Inom planområdet har inga särskilda bestämmelser införts för att reglera skotertrafik inom eller genom planområdet.

#### Konsekvenser

Tillgängligheten inom området är god. Vägarnas lokalisering har studerats utifrån att de ska kunna byggas i enlighet med kommunens styrande dokument som anger en högsta lutning om 8%.

För omgivande större vägar till/och från Björnrike bedöms påverkan vara av marginell karaktär då detaljplanens tillskott av fordon sett ur ett större perspektiv innebär en väldigt liten ökning. För vägarna inom Björnrike bedöms tillskottet rymmas inom den befintliga standarden.

### Gång- och cykeltrafik

#### Förutsättningar

Gång- och cykeltrafikanter kan röra sig längs vägnätet inom planområdet.

#### Konsekvenser

Gång- och cykeltrafikanter bedöms kunna röra sig längs vägnätet inom planområdet. Trafiken bedöms inte vara av sådan omfattning att det kommer att påverka gång- och cykeltrafikanternas möjligheter att röra sig inom området på ett säkert sätt.

## **Medverkande tjänstepersoner**

Planhandlingarna har upprättats av Elise Nilsson, Ellinor Karlsson och Josef Rundström på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun.