

Planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för Tännäs kyrkby 51:115 m.fl, Tännäskröket

Härjedalens kommun

Planbesked: 2021-10-07, dnr: MBN 2021-491

Planförfattare: Josef Rundström, Elise Nilsson och Ellinor Karlsson

Upprättad 2024-04-10

Samrådshandling 2024-05-17

Granskningshandling

Laga kraft

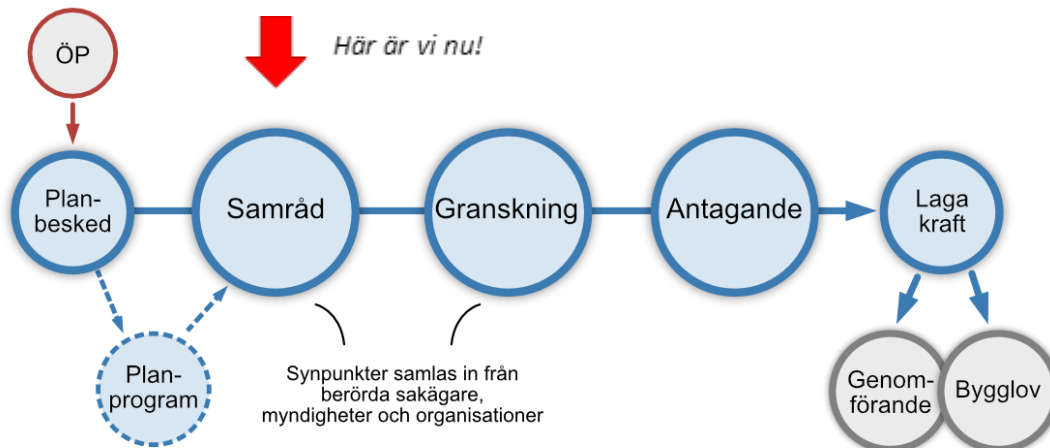
Innehåll

Planbeskrivning	1
Innehåll	2
Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering	4
Planförslag	5
Allmän plats	10
Kvartersmark	11
Genomförandetid	13
Motiv till detaljplanens regleringar	14
Motiv till regleringar	14
Regleringar av allmän platsmark	14
Regleringar av kvartersmark	15
Genomförandefrågor	19
Mark- och utrymmesförvärv	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	29
Organisatoriska frågor	31
Planeringsunderlag	32
Kommunala planeringsunderlag	32
Regionala planeringsunderlag	35
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	35
Naturmiljö	35
Geotekniska förhållanden	39
Kulturmiljö	42
Rennäring	42
Riksintressen	43
Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)	45
Miljökvalitetsnormer	45
Miljö	47
Hälsa och säkerhet	51
Social hållbarhet	53
Service	53
Trafik	54
Medverkande tjänstepersoner	55

Om detaljplanering

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (PBL, 2009:100). Det är kommunens politiska ledning som startar planuppdrag och även antar detaljplaner.

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad marken inom respektive planområde får användas till. Det är mot en detaljplan som bygglov och andra åtgärder prövas.



Processen för att ta fram en detaljplan framgår av 4 kapitlet i plan- och bygglagen. I denna process ingår att personer och myndigheter som berörs av planförslaget får lämna synpunkter, yttra sig, över planförslaget. Detta sker i två steg, först i samråd och sedan i granskning. Den person som inte lämnar synpunkter senast under granskningen förlorar möjligheten att överklaga detaljplanen.

Det är antingen miljö- och byggnämnden, eller kommunfullmäktige i respektive kommun, som beslutar om att anta en detaljplan. När det beslutet är taget kan beslutet överklagas inom tre veckor. Efter denna besvärstid har gått ut får detaljplanen laga kraft och detaljplanen kan genomföras, genom att fastigheter styckas av eller förändras, samt att bygglov kan sökas som stämmer med angivna byggrätter.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid varje plan bedöma om detaljplanens genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Denna bedömning samråds med Länsstyrelsen i Jämtlands län. Samråd har gjorts i denna plan, men då alla konsekvenser för naturvärden inom området framgick vid samrådet kunde inte Länsstyrelsen ta ställning i frågan.

Kommunens bedömning att ett plangenomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och bifogar detta beslut till samrådshandlingarna. Planförslaget är utformat efter områdets förutsättningar och naturvärden.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en långsiktig utveckling för Tännäskrökets skidanläggning. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling med blandade boendeformer; fristående fritidshus, sportstugor, parhus och flerfamiljshus. Utöver detta tillkommer byggrätter för en utökning av anläggningens verksamhet i form av hotell, restaurang, byggnad för skiduthyrning, samt förråd och ytor för incheckning, parkering och uppställning av fordon. Planförslaget är format för att samtliga byggrätter ska ha stark koppling till anläggningens befintliga nedfarter och liftsystem, så att ski-in/ski-out lägen kan skapas.

Extra viktigt är det att koppla samman de två bergen Hem-Kröket och Mellan-Kröket för att skapa en skidanläggning som är sammankopplad och tillgänglig. Detta minskar bilberoende och skapar en attraktiv skidanläggning.

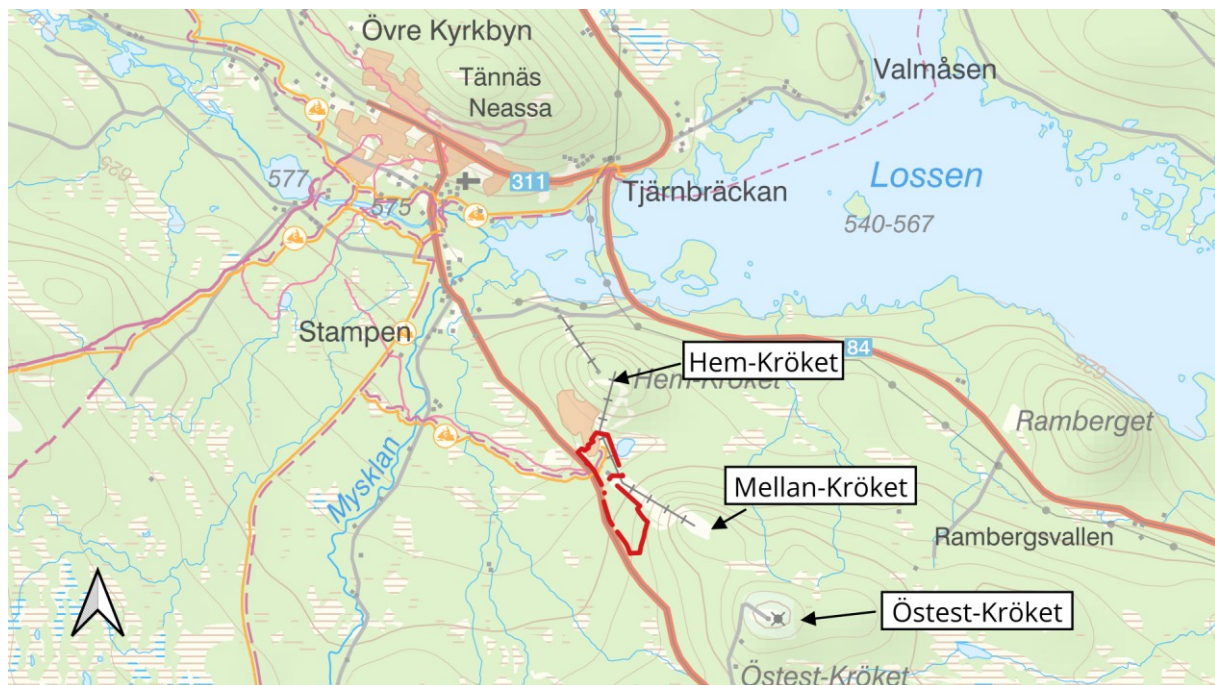
Detaljplanen syftar vidare till att ersätta och upphäva delar av de två gällande detaljplanerna för att skapa en tydligare bild av utvecklingen för Tännäskröket. Detaljplanen syftar till att skapa en hållbar bebyggelse utifrån förutsättningarna i det enskilda avloppsreningsverket.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är cirka 33 hektar och ligger längs med riksväg 311 mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket. Planområdet omfattar delar av befintlig anläggning, samt skogsområdet syd väst om Mellan-Kröket

Detaljplanen omfattar privata fastigheter.



Karta 1. Planområdets lokalisering söder om Tännäs.

Planförslag

Planförslaget har utformats för att nå detaljplanens syfte. Detaljplanen är formad efter de planeringsförutsättningar som råder på platsen för att skapa en utveckling kring Tännäskröket med boende och anläggningar som anpassas till rådande miljö.

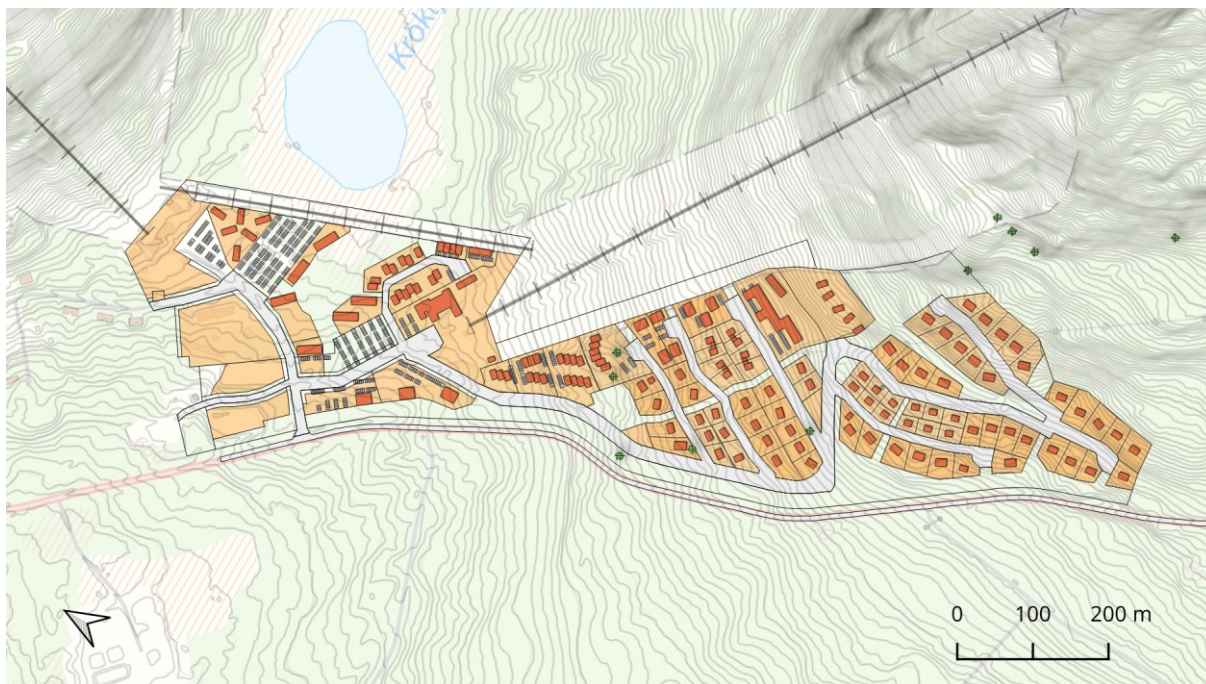
Totalt möjliggör planförslaget cirka 80 fristående tomter, ca 55 radhus/parhus och ca 19 mindre flerbostadsbyggnader för permanent eller tillfälligt boende. Utöver detta möjliggörs ny byggnad för restaurang och uthyrning, samt en ny byggrätt för centrum och hotell. Bostäderna ska kunna användas både för enskilt bruk, men även kunna hyras ut under säsongen, därför har bestämmelsen B - Bostäder, kombinerats med bestämmelsen O₁ - Tillfällig vistelse, ej hotell. Planförslaget skapar också nya möjligheter för centrumfunktioner, C, såsom restauranger, skiduthyrning, hotell mm.

För att minska bilberoendet inom anläggningen planläggs tillkommande bostadsbebyggelse med möjlighet till ski in/out. Möjligheter till att anlägga gångstråk och cykelbanor finns i planförslaget. Det bidrar till en effektiv markanvändning när ytor för gemensamma parkeringsplatser kan minskas samtidigt som det bedöms öka anläggningens långsiktiga hållbarhet ur både ekonomiska och ekologiska aspekter.



Figur 1 3d-Illustration över hur planområdet kan utformas. Slutlig utformning prövas genom bygglov. Observera att bilden saknar rättsverkan, det är bestämmelserna på plankartan som är juridiskt bindande. (Illustration Miljö och bygg)

Detaljplanen har delats in i olika delområden, nedan kallade 1–5, där varje område har liknande karaktär. Samtliga områden har reglerats utifrån förutsättningarna på platsen. Generellt för alla områden är att tak ska utföras som sadeltak och att fasader i huvudsak ska uppföras i trämaterial. Både tak och fasader ska utföras med dova kulörer, för att smälta in i omgivningen.



Karta 2. Illustration över planförslaget. OBS! Det är plankartans regleringar som är juridiskt bindande. Vid senare lovgivning och fastighetsbildning behöver fastigheter och byggnadernas exakta placering studeras ytterligare

Gestaltungsprinciper

Som grund för planförslaget har följande gestaltungsprinciper beaktats. Det är inte alla dessa principer som har översatts till planbestämmelser. Detta kan bero på att principen är för långtgående och inte kan styras som planbestämmelse, eller att principen har styrt utformningen av planförslaget som helhet.

Dessa principer kan vara vägledande vid försäljning av tomter och vara bärande i utformningen av kommande bygglovshandlingar.

- Områdets struktur ska vara anpassad och kopplad till naturen och terrängen.
- Områdets placering i fjällmiljö, markens karaktär, topografi och natur är förutsättningar som bebyggelse ska anpassas och uppföras efter.
- Området ligger inom fjällmiljö där särskilda krav ställs på arkitektonisk kvalitet och ambition.
- Området ska vara väl utvecklat för gång- och cykeltrafik.
- Bebyggelsen är uppdelad i olika områden med olika bebyggelsestruktur och höjd.
- Bebyggelseområdena kopplas samman genom naturstråk, skidvägar, stigar, gångvägar, cykelvägar.
- Bebyggelsen ska ta hänsyn till det lokala klimatet: sol, snö, vind.
- Bebyggelsen ska vara varierad i uttryck, volym, färg och form men ska uppfattas som en sammanhållen helhet.
- Bebyggelsens utformning ska underlätta orienterbarheten inom varje delområde samt inom Tännäskräket som helhet.
- Bebyggelsen har sin unika prägel men har sammanlänkande element som skapar enhetlig identitet för bebyggelsen.
- Bebyggelsen ska göra ett så litet avtryck som möjligt i omgivningen.
- Bostadstomterna är naturtomter. Hus i skog. Husen skall upplevas som att de står i blåbärsriset. Inga stängsel ska avgränsa tomterna.

- Byggnadsvolymer ska så långt som möjligt "landa på marken" och ges en tydlig koppling till gatan.
- Höga markutfyllnader (högre än 1,2 m) eller djupa schaktningar i slänter ska undvikas. Om detta ändå krävs för att få en skälig placering av byggnaden ska murar och terrasserings användas för att begränsa slänters utbredning på tomtmark.
- Uppdelade byggnadskroppar och korta byggnadskroppar ska eftersträvas för att undvika höga socklar. Det innebär inte att det måste byggas fristående byggnader, utan detta kan uppnås genom t.ex. att förskjuta byggnaden i höjd- eller sidled. Detta är särskilt angeläget längs de sluttande gatorna i området, där nedtrappningen längs gatan ska ske mjukt och anpassat till gatunivåerna.

Delområde 1



Karta 3. Samlad bebyggelse i form av flerbostadshus/rad och parhus

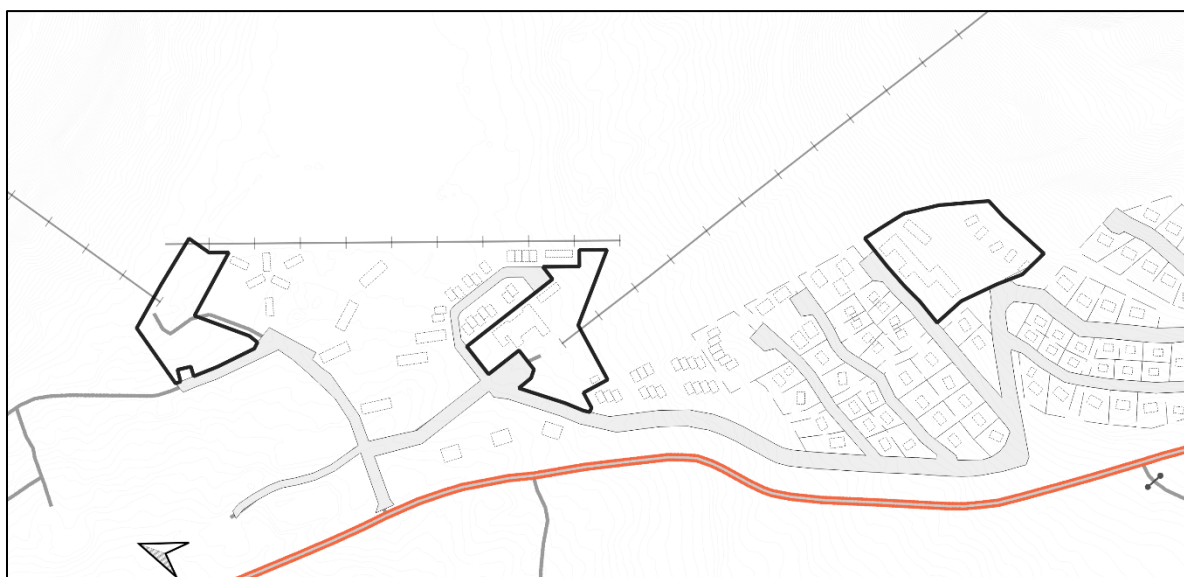
Delområde 1 omfattar flera områden som avses få en samlad bebyggelse i form av flerbostadshus eller rad- och parhus, men inte fristående bostäder. Områdena har utformats efter topografin, befintliga rinnstråk och lågpunkter inom området.

För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området.

Inom områden som bebyggs med flerbostadshus ska funktioner som avfallshantering och parkering studeras vid lovgivning. Delar av områdena kräver gemensamma parkeringslösningar, där parkeringarna samordnas på gemensamma ytor. Förvaltningen av dessa kan ske genom gemensamhetsanläggningar eller servitut

Tillkommande bebyggelse har goda möjligheter till ski- in/ski- out.

Delområde 2



Karta 4. Bebyggelse för den alpina anläggningen

Delområde 2 omfattar bebyggelse som hör till den alpina anläggningen. Området inkluderar befintlig restaurang Arrán i norra delen av planområdet samt tillkommande bebyggelse med markanvändning Centrum samt Skid- och friluftsanläggning centralt inom planområdet. Byggrätten för restaurangen kompletteras med markanvändningen Centrum, vilket möjliggör för en utveckling med kompletterande verksamheter. Yta för parkering finns inom områden som reglerats till användningen Skid- och friluftsanläggning i kombination med bestämmelse om att byggnad inte får uppgöras.

Mitt i det nya bebyggelseområdet finns möjlighet att skapa en större byggrätt för Centrum, Skid- och friluft- eller Bostadsändamål. Här är avsikten att möjliggöra en hotell- och restaurangbyggnad med utsikt över hela anläggningen och omgivande dalgångar. Byggrätten ligger i en lutning som möjliggör att angöring och parkering sker i ett underjordiskt garage, vilket även krävs för att hela byggrätten ska kunna nyttjas.

Delområde 3



Karta 5. Mindre tomter för fristående fritidshus/villor

Delområde 3 omfattar områden för mindre fristående fritidshusbebyggelse. Inom området är minsta fastighetsstorlek reglerat till 500 m² vilket innebär att högst cirka 14 fastigheter kan bildas. Största byggnadsarea är reglerad till 100 m² per fastighet. I händelse av att avstyckade fastigheter blir större än vad som illustreras ovan, blir bebyggelsen glesare då byggrätten är samma oavsett fastighetsstorlek. Parkeringar ska rymmas inom respektive fastighet.

Området har utformats efter topografin, befintliga rinnstråk och lågpunkter inom området. Möjlighet finns till ski- in/ski- out.

Delområde 4



Karta 6 Större tomter för friliggande fritidshus/villor

Delområde 4 omfattar områden för större fristående fritidshusbebyggelse. Inom området är minsta fastighetsstorlek reglerad till 900-1000 m² vilket innebär att högst cirka 50 fastigheter kan bildas. Största byggnadsarea är reglerad till 180 m² per fastighet. I händelse av att avstyckade

fastigheter blir större än vad som illustreras ovan, blir bebyggelsen glesare då byggrätten är samma oavsett fastighetsstorlek. Största tillåtna byggnadsarea per byggnad är reglerad till 120 m² vilket innebär att byggnadsarean behöver delas upp på fler byggnader för en maximal exploatering. Parkeringar ska rymmas inom respektive fastighet.

Området har utformats efter topografin, befintliga rinnstråk och lågpunkter inom området. Möjlighet finns till ski- in ski- out.

Delområde 5



Karta 7. Bebyggelse i anslutning till områdets infart i form av bland annat befintliga och tillkommande bostäder.

Delområde 5 omfattar befintlig och tillkommande bebyggelse i anslutning till områdets infart från väg 311. Befintlig byggrätt avseende bostadsbebyggelse förs över till den nya detaljplanen. I gällande detaljplan fanns även byggrätter för Friluftsområde – Verkstäder – Garage, dessa ersätts med användningen Skid- och friluftsområde. Område för avfallshantering i befintlig detaljplan justeras och placeras in anslutning till befintliga byggnader. Övrig bebyggelse regleras till ett planenligt läge och kompletteras med ytor för Skid- och friluftsanläggning där parkeringar kan placeras.

Allmän plats

I en detaljplan ska kommunen reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsett för gemensamt behov.

En allmän plats är avsedd endast för den användning som bestämmelserna anger. I användningarna ingår dock även de komplement som behövs för den allmänna platsens funktion. Det kan vara anläggningar och byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk eller som är att se som ett naturligt inslag i den bestämda användningen. Exempel på detta kan vara en lekplats eller en kiosk på parkmark, busskurer längs en gata eller en grillplats i ett naturområde.

NATUR

Syftet med regleringen av NATUR är att säkerställa gemensamma ytor för gemensamma behov, såsom snöhantering och dagvatten.

I användningen NATUR ingår alla typer av friväxande grönområden. I användningen ryms även mindre friluftsanläggningar och komplement till grönområdets användning. Exempelvis anlagda gångstigar, motionslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för dagvatten ingår. Vidare ingår de anläggningar som krävs för tillgängligheten för naturområdet, såsom gångstigar, skidspår, och även de byggnader som krävs för nyttjandet av marken.

Ett NATUR-område har försetts med byggrätt avseende byggnader för gemensamt behov i form av exempelvis grillkåtor och bastu. Storlek för dessa framgår av plankartan. Placering prövas i samband med bygglov.

Markanvändningen NATUR har i detaljplanen också använts för att säkerställa skyddsavståndet till riksvägen, samt säkerställa dagvattenhantering och naturvärden.

GATA

Syftet med regleringen av allmän platsmark GATA är att säkerställa att samtliga tillkommande fastigheter har tillgång till väg.

I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som belysning, diken, gräsytor, snöupplag med mera. Gatorna är utformade efter kommunens riktlinjer för enskilda vägar med avseende på lutningar, samt tillräckliga ytor för att kunna vända med renhållningsfordon.

Huvudmannaskap

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen vara huvudman för allmän plats. Men kommunen får, om det finns särskilda skäl, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda. Kommunen får även i en detaljplan reglera olika huvudmannaskap till olika allmänna platser genom planbestämmelser i plankartan. Inom Härjedalen och Bergs kommuner är i stort sett all allmän plats enskild, även i kommunernas tätorter.

I de befintliga detaljplaner som angränsar mot planområdet är huvudmannaskapet enskilt. För att underlätta en enhetlig förvaltning av vägen som försörjer planområdena med trafik regleras även huvudmannaskapet i denna detaljplan till enskilt. Även områdets turistiska karaktär med bostäder som i huvudsak används som fritidshus bidrar till bedömningen att huvudmannaskapet bör vara enskilt.

Det enskilda huvudmannaskapet regleras med en planbestämmelse (a₁) på plankartan.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B - Bostäder, C- Centrum, O₁- tillfällig vistelse, ej hotell, E- Tekniska anläggningar, P- Parkering och R₁. Skid- och friluftsanläggning. Detaljplanen reglerar kvartersmarken enligt olika kombinationer av ovan användning, där den första beteckningen är den huvudsakliga.

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår rent definitionsmässigt vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

C - Centrum

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

O₁ – 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 med inriktning på turismen i området.

Användningen preciseras till att ej tillåta hotell. En preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än om 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 O₁ – 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.

P – Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser eller liknande.

Inom planområdet kombineras regleringen med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnader vilket innebär att parkeringshus, garage och carport som annars ingår in markanvändningen inte får uppföras.

E - Teknisk anläggning

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

Inom planområdet finns flera ytor med markanvändning E -Tekniska anläggningar. Dessa kan inrymma kärl för hantering av avfall och/eller transformatorstationer. Även andra tekniska anläggningar kan placeras här.

R₁ – Skid- och friluftsanläggning

Markanvändningen R – Besöksanläggningar, preciseras i detaljplanen till R₁ – Skid- och friluftsanläggning. Preciseringen innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet inom området. Preciseringen medför att planen blir mindre flexibel men samtidigt mer förutsägbar.

I användningen ingår byggnader och anläggningar som behövs för att bedriva skid- och friluftsanläggningen. I detta ingår även liftar, och nedfarter/pistar.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen 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 allmän platsmark

Huvudmannaskap

a₁- Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Motiv: Huvudmannaskapet för allmän platsmark ska vara enskilt, vilket beskrivs ovan under avsnittet Allmän plats.

Upphävande av strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskyddet, särskilda motiv till detta beskrivs under avsnittet Miljö, Strandskydd.

Utformning av allmän plats

dagvatten₁ – dagvatten

Motiv: Regleringen tydliggör att den allmänna platsmarken även ska användas för dagvattenhantering. Hanteringen av dagvatten beskrivs vidare under avsnittet Tekniska frågor, Vatten, avlopp och dagvatten.

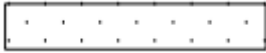
grillkåta – Fyra byggnader i form av grillkåta, eller motsvarande får uppföras. Maximal storlek 100 m² per byggnad och maximal nockhöjd 12 meter

Motiv: Regleringen syftar till att underlätta kommande prövning av bygglov genom att tydliggöra vilken sorts byggnader som tillåts inom den allmänna platsmarken samt storlek på dessa. Regleringen ökar förståelsen och förutsägbarheten för hur den allmänna platsen är tänkt att utformas.

Naturområdet som omfattas av regleringen ligger i nära anslutning till tillkommande bostadsbebyggelse. Området fungerar, utöver att hantera dagvatten, även som ett rekreationsområde med möjlighet till gemensamma funktioner i de byggnader som tillåts, exempelvis grillning och bastubad. För att nå detaljplanens syfte att koppla samman anläggningen mellan Hem- och Mellan-Kröket är dessa platser för vistelse och umgänge väldigt viktiga. Det blir gemensamma målpunkter och fuller mellanrummet mellan bergen med innehåll.

Regleringar av kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet har kvartersmark i anslutning till gata och korsningar reglerats som prickmark. Detta innebär att marken inte får förses med byggnader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda siktförhållanden samt att tillräckliga ytor finns för parkering och snöhantering framför byggnader. I anslutning till området för bostäder och centrumverksamhet säkerställer regleringen tillräckliga ytor för parkeringar. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p2

Fastighetsstorlek

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m².

Motiv: Regleringen förhindrar framtida avstyckningar i allt för små enheter.. Bestämmelsen ger en förutsägbarhet av hur området utformas och vilka effekter det får i form av belastningar på den enskilda VA-anläggningen, vägar och anläggning för avfallshantering. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p1

Markens anordnande

n_1 – Parkering och lastning/lossning får anordnas genom underjordiskt garage/angöring

Motiv: För att tydliggöra att en fullt nyttjad byggrätt kräver att parkeringar anordnas i ett underjordiskt garage införs bestämmelsen. Om inte byggrätten nyttjas till fullo faller bestämmelsen. Det avgörs i senare lovprövning. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p6

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Befintliga ledningar som matar flertalet funktioner markeras med u-områden.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: För att tydliggöra att marken kan vara lämplig för en gemensamhetsanläggning för parkering förs bestämmelsen in på plankartan. Senare prövning hos Lantmäteriet kan resultera i att parkeringar och andra gemensamma behov hanteras via gemensamhetsanläggning, eller servitut, eller annan lämplig rättighet.

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Motiv: Regleringen syftar till att motverka en allt för tät bebyggelse samtidigt som det innebär att byggnader placeras på ett tillfredsställande avstånd från fastighetsgräns med hänsyn till risk för brandspridning mellan byggnader. Där detaljplanen reglerar parhus eller sammanbyggda parhus saknas motsvarande bestämmelse och behov av utförande får prövas i samband med bygglov. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p1-2.

Takvinkel

o_1 - Minsta takvinkel 20 grader

Motiv: Regleringen syftar till att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningen, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen säkerställer att byggnader inte förses med helt platta tak. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p1

Upphävande av strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt

Motiv: För att möjliggöra byggnation inom vissa delar av planområdet upphävs strandskyddet. Särskilda skäl finns redovisade i planbeskrivningen.

Utformning

f₁- Fasad ska i huvudsak uppföras i trä. Delar av fasaden får uppföras i annat material såsom glas, sten eller betong

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningen. Genom att styra materialval och färgval på fasader blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd.

f₂ - Fasad ska utföras i dov kulör, röd, brun, grå eller svart, ej ljusa kulörer

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att undanta reflekterande material och gälla färger i takutformningen blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd.

f₃- Tak ska uppföras som sadeltak

Motiv: Regleringen säkerställer en enhetlig utformning inom planområdet.

f₄- Tak ska utformas i tegel, plåt, trä, sten eller som grönt tak i sedum eller gräs. Ej ljusa kulörer eller reflekterande material

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att undanta reflekterande material och gälla färger i takutformningen blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd.

f₅ - Endast parhus eller sammanbyggda parhus

Motiv: Regleringen bidrar till ett varierat bostadsutbud i området samtidigt som den säkerställer att områdena där regleringen gäller nyttjas effektivt.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² inom användningsområdet

Motiv: Regleringen nyttjas för ny bebyggelse och reglerar ett förhållande mellan ny byggnation och friytor. Respektive byggnadsarea är vald för att säkerställa att det inom användningsområdet finns tillräckliga ytor för att anordna parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm samt ytor för lastning och lossning av fordon. Bestämmelsen säkerställer även friytor för lek och utevistelse. Bestämmelsen är knuten till den totala möjliga byggnationen inom respektive användningsområde. Regleras med hänvisning till flera stycken i PBL kap 2 bland annat, §6, p1-2, 4-8.

e₂ - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> per fastighet

Motiv: Regleringen nyttjas för nya fristående byggnader på fristående tomter. Regleras tillsammans med fastighetstorlek för att säkerställa ett gott förhållande mellan tillkommande byggnader och friyta. Respektive byggnadsarea är vald för att säkerställa omhändertagande av dagvatten på egen fastighet, parkering och lastning/lossning på egen fastighet. Bestämmelsen säkerställer även friytor för lek och utevistelse. Regleras med hänvisning till flera stycken i PBL kap 2 bland annat, §6, p1-2, 4-8.

e₃ - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> per byggnad

Motiv: Regleringen innebär att byggnadsarean inom respektive fastighet behöver delas upp på flera byggnader för ett maximalt utnyttjande av byggrätten. I praktiken kan regleras förhållandet mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad, exempelvis garage. Största byggnadsarea per byggnad sätts lika för sammanhängande bebyggelseområden inom planområdet vilket bidrar till en god helhetsverkan inom planområdet. Regleras med hänvisning till flera stycken i PBL kap 2 bland annat, §6, p1-2, 4-8.

Villkor för lov

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov för en åtgärd endast får ges under förutsättning att en anläggning för trafik har kommit till stånd, enligt 4 kap 14 § PBL. Det är endast möjligt om kommunen inte är huvudman för den aktuella anläggningen, samt att den som begränsningen gäller har möjlighet att genomföra åtgärden.

a₃ - Startbesked får inte ges för angiven markanvändning förrän väganslutning har kommit till stånd

Motiv: Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att allmän platsmark GATA byggs ut. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan att allmän platsmark GATA byggts ut till det aktuella delområdet, så att in- och utfart kan lösas. Regleringen möjliggör en utbyggnad av området i etapper där allmän platsmark GATA ska ha kommit till stånd till det aktuella delområdet och godkänts av kommunen innan bygglov får ges.

a₄ - Startbesked får inte ges för angiven markanvändning förrän avloppsanslutning har kommit till stånd

Motiv: Avloppet inom området ska anslutas till den enskild avloppsanläggningen som finns söder om riksväg 311. Utbyggnaden ska ske genom exploatörens försorg och sker efter tillståndsgivning enligt miljöbalken.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att avlopps nätet inom området byggs ut. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan anslutning till avlopp har kommit till stånd. Detta gäller för det aktuella delområdet där bygglovet söks.

a₅ - Startbesked får inte ges för angiven markanvändning förrän dagvattenhantering har kommit till stånd

Motiv: Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

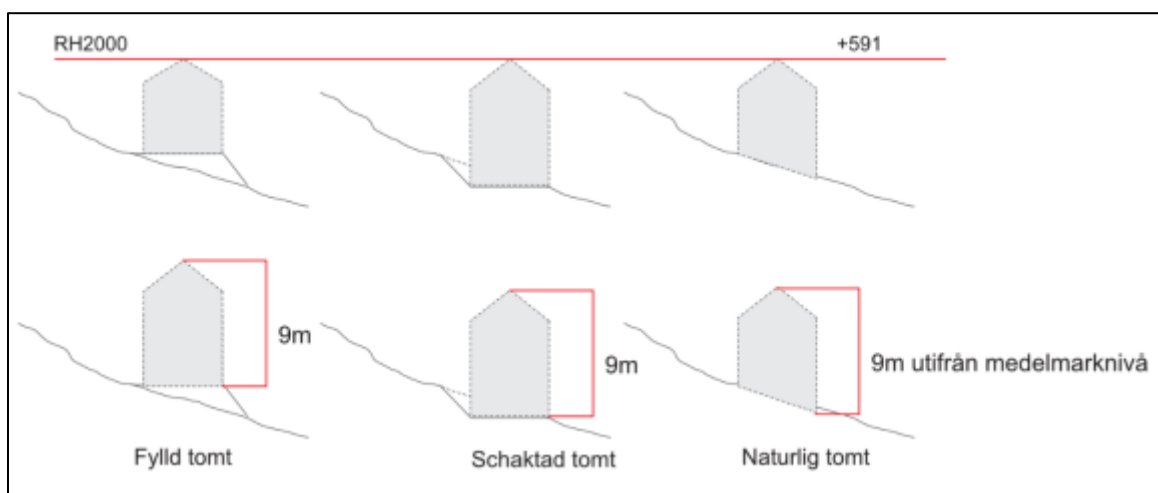
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenåtgärder vidtas. Planförslaget är utformat efter befintlig avrinning, och några särskilda dagvattenanläggningar så som fördröjningsdammar krävs inte vid ett plangenomförande. Däremot krävs att diken anordnas som leder dagvattnet till den allmänna platsmarken GATA eller NATUR. För varje enskilt bygglov krävs att dagvattenhantering redovisas på ett tillfredställande sätt, genom lokalt omhändertagande på egen fastighet. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan dagvattenåtgärder inom respektive delområde kommit till stånd.

Höjd på byggnadsverk

Den enda planbestämmelse som begränsas av sekundär egenskapsgräns är höjdregleringen. Detta görs för att på ett tydligt sätt reglera högsta nockhöjd inom planområdet.

Samtliga regleringar är i rikets höjdsystem RH2000 och ger en förutsägbarhet i hur höga byggnader som planförslaget innebär. . Regleringen har gjorts för att både förtydliga och förenkla prövningen av nockhöjd i samband med bygglov. Bestämmelsen medför i praktiken att områdets utformning avseende höjd på bebyggelse blir mer förutsägbart i förhållande till schakt och fyll. Höjdsättningen motsvarar ungefär 6, 8 och 12 meters nockhöjd.

Syftet med regleringen är att möjliggöra en naturlig anpassning av tomten och möjliggöra en flexibilitet i placering av byggnaden för att minimera behovet av schaktning och fyll. Syftet är att skapa nya tomter utan stora avsatser, utan där terrängen anpassas varsamt.



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

h_1 – Högsta nockhöjd är <i>kartan angivet</i> meter.

Motiv: Genom att reglera byggnadernas nockhöjd säkerställs en enhetlighet inom planområdet. Regleringarna motsvarar byggnader med ca 6, 8 och 12 meters nockhöjd, vilket bedöms passa Tännäskräkets karaktär. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 6§, p1

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattas av fastigheterna, Tännäs kyrkby 51:34, Tännäs kyrkby 51:115 och Tännäs kyrkby 51:116

Planförslaget innebär att det inom planområdet kan styckas av och bildas nya fastigheter både för bostadsändamål, tillfällig vistelse, centrumändamål och skid- och friluftanaläggning.

Inga ytterligare markförvärv krävs för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

När planen fått laga kraft kan förrättningar för att tillskapa fastigheter för bostadsbebyggelse, tillfälligvistelse, centrumändamål, skid- och friluftanaläggning och gemensamhetsanläggningar för gator, avfall och naturområden genomföras. Exploatörerna är ansvariga för att initiera och bekosta dessa förrättningar.

Rättigheter

Ledningsrätt

Förutsättningar

Inom området finns inga ledningsrätter.

Konsekvenser

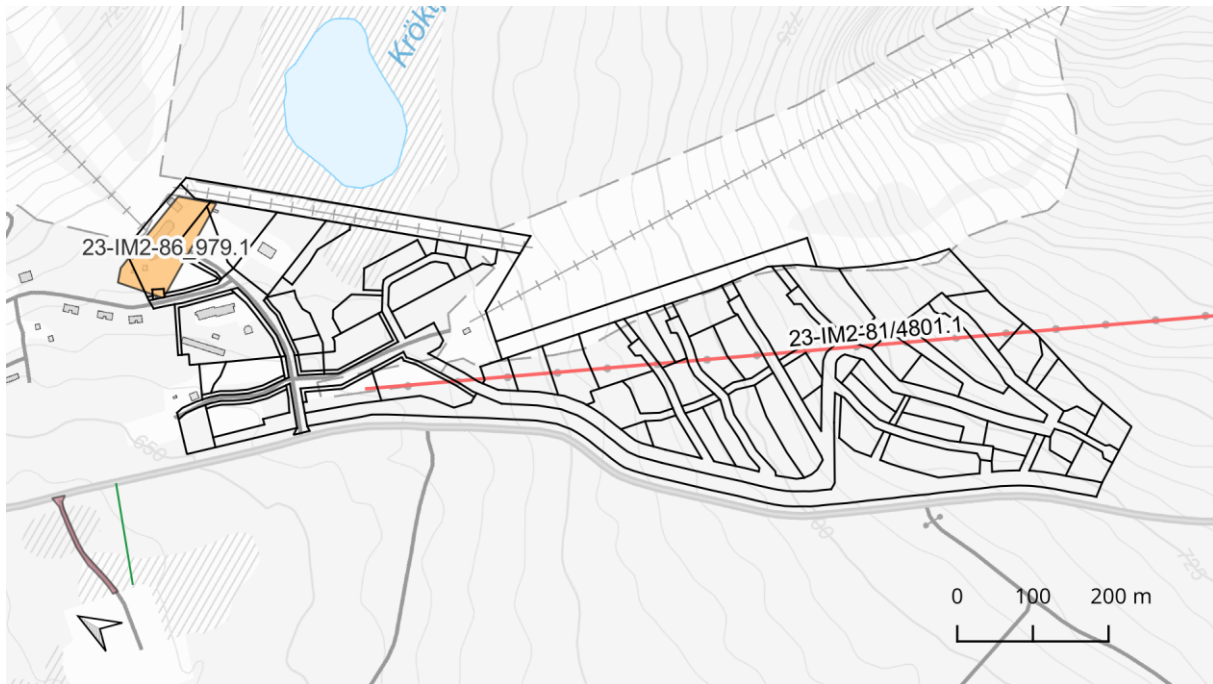
Vid exploatering kommer nya ledningar för vatten, avlopp, el och opto dras fram genom området och befintlig kraftledning behöver grävas ner.

Det är ledningshavaren som ansvarar för att ansöka om ledningsrätt om denne anser det nödvändigt.

Servitut

Förutsättningar

Inom planområdet finns avtalsservitut för kraftledning (23-IM2-81/4801.1) samt avtalsservitut för yta (23-IM2-86/979.1)



Karta 8. Gällande servitut.

Planförslag

Planförslaget innebär en ny utveckling i den riktning som befintlig kraftledning går. Kommunen har under framtagandet av detaljplanen kommunicerat med ledningsägaren som är medveten om planförslaget.

För servitutet gällande yta regleras nya byggrätter och bestämmelser enligt plankartan.

Konsekvenser

Planförslaget är utformat så att befintlig kraftledning kan grävas ner i allmän platsmark, antingen längs GATA eller i NATUR. Det är exploatören som bekostar en eventuell omläggning av befintlig ledning. Vid ett plangenomförande behöver alltså servitutet för kraftledningen revideras.

Det befintliga avtals-servitutet för ytan är tänkt att användas för byggnader m.m. till den befintliga liftstationen. Servitutet har spelat ut sin roll och behöver omprövas eller tas bort.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för kommunalt vatten eller spillvatten. Befintlig bebyggelse inom området är idag anslutet till ett en enskild avloppsanläggning placerad nordväst om planområdet på fastigheten Tännäs Kyrkby 51:85. Inom planområdet finns även enskilda dricksvattentäkter.

Planförslag

Den nya bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet ska anslutas till befintlig enskild anläggning för vatten och avlopp.

Anläggningen har idag tillstånd för att ansluta 1100 personekvivalenter (pe) och kommunen beräknar att den befintliga bebyggelsen genererar ca 650 pe.

En utredning är genomförd som visar att det finns tillräcklig yta inom fastigheten Tännäs Kyrkby 51:85 för att rymma en avloppsanläggning dimensionerad för maximalt 1999 pe. Planförslaget har utformats med hänsyn till att kapaciteten på reningsverket ska hållas under 2000 pe, vilket är gränsen för en anmälningspliktig anläggning.

Utifrån gällande anslutningar bedöms ca 650 pe nyttjas, om bebyggda och icke bebyggda områden i nu gällande detaljplan räknas. Den nya detaljplanen har således formats för att tillskapa ca 1350 pe.

Det är inte möjligt att i en detaljplan reglera antalet bäddar / personer per byggrätt. Däremot har kommunen uppskattat hur många personekvivalenter respektive byggrätt kan generera och gjort en restriktiv bedömning på planförslagets pe-tal. Till grund för kommunens bedömning ligger att varje bostad genererar 5 pe. Detta gäller de fristående enskilda fastigheterna, men också respektive lägenhet i flerbostadshuset. Då planförslaget innebär både stora enskilda tomter och små mindre lägenheter, är 5 pe i vissa fall en överdrift, och i andra fall en underdrift. Sett till planförslaget som helhet går detta dock jämt ut.

Kommunen har utöver detta räknat med en schablon på 20 pe per restaurang, där egentligen antalet serverade luncher styr pe-talet och att hotellet får 200 bäddar, där varje bädd genererar 0,65 pe per bädd.

Kommunens miljöavdelning har varit delaktig i uträkningarna av planförslagets generering av pe, men det är verksamhetsutövaren för den enskilda anläggningen är ansvarig för att verkets tillståndsgivna kapacitet inte överskrids genom planförslaget.

En planbestämmelse förs in på plankartan för att säkerställa att startbesked inte kan ges innan avloppsanslutning har kommit till stånd.

Konsekvenser

Exploatören kommer att behöva ansöka om tillstånd hos Miljö- och bygg, för att utöka befintligt reningsverk för att kunna nyttja hela planförslagets byggrätt. Skulle nya regler börja gälla under detaljplanens livstid, så ska verksamhetsutövaren söka tillstånd hos den myndighet som vid tidpunkten har ansvaret.

Utbyggnationen av den enskilda anläggningen kan göras vid behov och stegvis fram till den maximala kapaciteten 1999 personekvivalenter. Exploatören är ensam ansvarig för tillståndsprocessen och driften av avloppsreningsverket. Det är även huvudmannen för avloppsreningsverket som är ansvarig för att övervaka utsläpp och att inte kapaciteten överskrids.

Projektering och utbyggnad av ledningsnät ansvarar exploatören för. Kommunen anser dock att det ska göras med god standard och överensstämna med kommunens riktlinjer.

Ägande- och driftförhållandena för avloppsreningsverket behöver ses över i samband med ett plangenomförande. Det är inte lämpligt att det är en enskild fastighetsägare som ensam är ansvarig för en anläggning som betjänar flertalet enskilda fastigheter. En gemensamhetsanläggning kan vara en lösning för att säkerställa att de som har nytta av avloppsreningsverket även har insyn och påverkansmöjligheter. Exploatören ansvarar för den processen med hjälp av Lantmäteriet.

Dagvatten

Förutsättningar

Inom planområdet finns befintliga diken som leder dagvatten från bebyggda områden, under riksvägen och vidare västerut. Det finns befintliga översilningsområden anordnade i naturmarken i olika delar av planområdet. För Kröktjärnen finns en vattendom som innebär att verksamhetsutövaren har tillstånd att dämna tjärnen, något som gjordes under 2020. Detta innebär att dämningen inte syns på Lantmäteriets ortofoton ännu. Kommunen har utifrån drönerfotografier digitaliserat tjärnens utbredning under vintern 2023, se karta nedan.

Tjärnen har dämats upp emot den väg som går i liftgatan mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket. I tjärnen finns en nivåreglering, där vatten som rinner över begränsningsnivån går genom grävda diken genom Tännäskrökets område och ut i nordvästlig riktning.

Från pistområdet vid Mellan-Kröket finns befintliga diken anlagda för att hantera smältvatten. Detta passerar översilningsytor innan det kulverteras under riksvägen i nordvästlig riktning.



Karta 9. Befintlig dagvattenhantering inom Tännäskröket

För planområdets obebyggda delar finns en anlagd skogsbilväg som nyttjades i samband med averkningen sydost om Mellan-Kröket. Vidare finns naturliga rinnstråk med marknära vatten.

Planförslag

Planförslaget är utformat efter dagens diken och befintliga rinnstråk. Naturliga lågpunkter har nyttjats för att skapa ett planförslag som tar tillvara befintlig topografi och avrinning.

Utifrån Lantmäteriets terrängmodell har rinnvägarna beräknats inom området (Strahlers metod). Metoden utgår från att all yta är hårdgjord och att marken varken har fördröjning eller infiltration. Samma metod används för att redovisa vattnets rinnväg vid skyfall, då marken vid skyfall antas vara helt mättad och att all avrinning sker ytligt.

Analysen är viktig för att visa områdets befintliga rinnvägar och för att forma ett planförslag som är anpassat till dagens terräng och hydrologi. Vid skyfall (oavsett återkomsttid) kommer vattnet ta

den kortaste vägen och följa terrängen. Ett planförslag format efter terrängen är därför mer motståndskraftigt mot ökad frekvens av skyfall i ett förändrat klimat.



Karta 10. Nulägesbeskrivning av rinnstråk. Skyfallssimulering med 150 mm/h enligt Strahlers metod

Inom de områden som redan är bebyggda nyttjas befintliga dagvattendiken. Ytorna i skogspartiet mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket säkerställs genom allmän platsmark NATUR och befintliga dikessystem nyttjas även vid ett plangenomförande.

För det nya området vid Mellan-Kröket går ett tydligt rinnstråk som i planförslaget har sparats som allmän platsmark NATUR, dels för dagvattenhantering, dels för att möjliggöra ski-in/ski-out. Stråket är cirka 10 meter brett och ska vara tillgängligt för såväl dagvattenhantering, som skidåkning. Vattnet bromsas upp i ett större område med naturmark, och kuverteras sedan under den nya lokalgatan genom området. Där fortsätter vattnet genom allmänplatsmark NATUR, och fördröjs genom översilning.

Längre upp på östra sidan av Mellan-Kröket ändras bergets lutning och vattnet vill naturligt rinna i mer sydlig riktning. Detta framgår även av genomförd analys. Även i dessa delar har planförslaget lämnat naturmark, i de delar där rinnstråken är framträdande. En 30 meter bred naturremsa följer sedan riksvägen i nordvästlig riktning, åt det håll som terrängen lutar. Inom denna naturremsa finns möjlighet att fördröja och rena dagvattnet från de övre delarna av området. Vatten ska ej ledas i Trafikverkets dike längsmed riksväg 311.

Av analysen framkommer inga stora områden där vatten samlas, detta då området lutar jämnt åt nordväst.

Konsekvenser

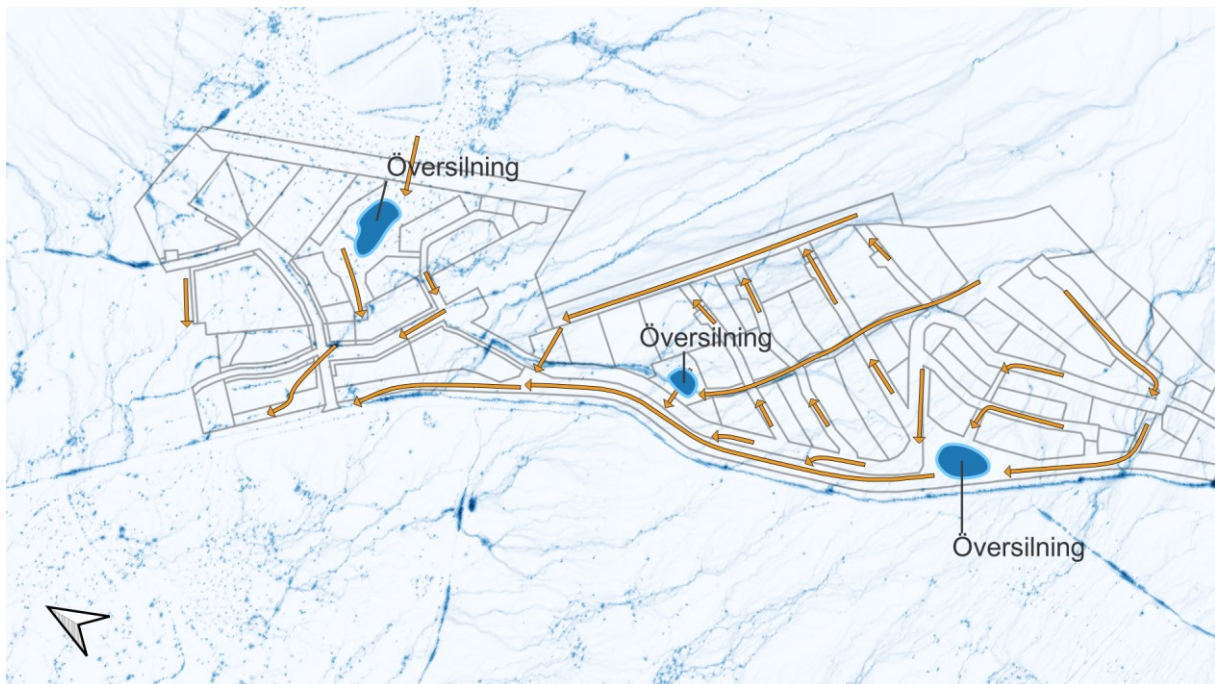
Planförslaget har utformats efter befintlig dagvattenhantering och befintliga rinnvägar inom planområdet

Vid ett plangenomförande kommer ytor som varit skogsmark hårdgöras i form av grusvägar, tomtplatser, parkeringar och tak. Den ökade avrinningen kräver att tillräckliga ytor avsätts inom planområdet för att omhänderta dagvatten på ett säkert och miljömässigt korrekt sätt.

Planförslaget säkerställer tre större ytor allmän platsmark NATUR för omhändertagande av vatten. Total yta för omhändertagande för dagvatten inom området är cirka 7 hektar, vilket bedöms vara tillräckligt för ett säkert omhändertagande av dagvatten. Utöver detta tillkommer cirka 3 km väg med dubbelsidiga diken, där även diket fungerar som en fördröjning och rening av dagvattnet. Lutningen inom planområdet är inte dramatisk, vilket inte gör att det finns behov av särskilda åtgärder för att minska vattnets hastighet och erosionskraft.

Vid ett plangenomförande kommer nya diken att angöras i anslutning till tillkommande vägar. Vidare behöver nya trumgenomförningar göras vid de nya vägarna som ansluter till ny bebyggelse.

Planförslaget innebär att dagvattnet kan hanteras inom Tännäskrökets egna område och fördröjas innan det kulverteras under riksvägen. Planförslaget innebär inte att Trafikverkets diken vid riksväg 311 ska nyttjas för omhändertagande av dagvatten.



Karta 11. Dagvattenhantering vid ett plangenomförande

Inom planområdet har lågpunkterna studerats och undvikits. Det bedöms inte finnas risk att planförslaget innebär att bebyggelse översvämmas. Planförslaget innebär inte heller att någon samhällsviktig infrastruktur riskerar att översvämmas vid skyfall.

För bedömning av planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten, se avsnittet Miljö kvalitetsnormer nedan.

Avfallshantering

Förutsättningar

Kommunens bolag Vatten- och miljöresurs ansvarar för insamling av avfall inom kommunen.

Planförslag

Planförslaget innebär att renhållningsfordon kan angöra enskilda fastigheter, eller samlad avfallsinsamling via utpekade E-områden. Planförslaget gator avslutas med en vändplan som har en vändradie på minst 19 meter, vilket är tillräckligt för att vända med ett renhållningsfordon.

Konsekvenser

Den slutgiltiga utformningen av hanteringen av avfall avgörs av berörd part, vilket kan vara en enskild fastighetsägare, eller en samfällighetsförening och Vatten- och miljöresurs. Vid ett plangenomförande ska exploatören ansöka om de gemensamhetsanläggningar som krävs.

Brandvatten

Förutsättningar

Befintlig brandpost finns centralt i Tännäs by, cirka 3 km från planområdet. För de bebyggda delarna av Tännäskröket finns inga brandposter anlagda.

Planförslag

Planförslaget är format med hänsyn till gällande krav för uppställning av räddningsfordon och angreppsavstånd. Ingen av de enskilda fastigheterna är djupare än 50 meter och för den samlade bebyggelsen kommer tillräckliga ytor finnas för uppställning av räddningsfordon vid en insats.

Vid hotellet har stora säkerhetsavstånd planerats för att minska risken för spridning i händelse av brand.

Vatten för släckning av bränder erhålls från tankfordon. En möjlighet för att fylla tankbilar behöver anordnas vid ett plangenomförande. Detta kan ske genom att räddningstjänsten och skidanläggningen skriver ett avtal om att nyttja befintlig snöläggingsanläggning. För att detta ska fungera behöver en permanent uppställningsplats anordnas. Detaljplanen reglerar kvartersmark i anslutning till befintliga byggnader där snöläggningens tekniska delar finns. Formerna för nyttjandet och de tekniska specifikationerna för en sådan anläggning avgörs i en dialog mellan skidanläggningens ägare och räddningstjänsten.

Konsekvenser

I samband med bygglovsprövning kommer brandskyddet att prövas ytterligare en gång och varje enskild byggnads brandskydd prövas enligt gällande lagstiftning. Detta ställer olika krav på enskilda bostäder eller större hotell och prövas från fall till fall.

Planförslaget innebär att Räddningstjänstens riktlinjer för vatten vid brandsläckning inte kan nås för hotellet inom område MKS11. Planförslaget har anpassats för att en brand i hotellet inte ska spridas vidare till omkringliggande bebyggelse.

I senare bygglovsprövning kommer brandskyddet i denna byggrätt att prövas och krav ställas på att säkerställa brandskyddet. Detta kan ske genom exempelvis krav på sprinkleranläggning, eller liknande.

Vid ett plangenomförande behöver räddningstjänsten och skidanläggningens ägare komma överrens om nyttjande av befintlig snöläggingsanläggning.

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 använts. Behov av parkeringsplatser prövas i samband med bygglov mot den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för prövningen.

Verksamhet	Antal parkeringsplatser
Centrum, restaurang och handel	30 platser per 1000 BTA
Hotellrum upp till 4 personer	1,1 platser per rum
Hotellrum fler än 4 personer	1,5 platser per rum
Bostäder upp till 35 m ² boarea	1,0 platser per lägenhet
Bostäder mellan 36 och 75 m ² boarea	1,5 platser per lägenhet
Bostäder större än 75 m ² boarea	2,0 platser per lägenhet

Parkeringsnorm som varit styrande i arbetet med detaljplanen.

Förutsättningar

Inom Tännäskrökets befintliga anläggning finns en större parkering i anslutning till restaurang Arrán. Parkeringen är främst till för angöring för daggäster. Totalt ryms där cirka 150 parkeringar. Utöver detta finns parkeringar på respektive fastighet.

Planförslag

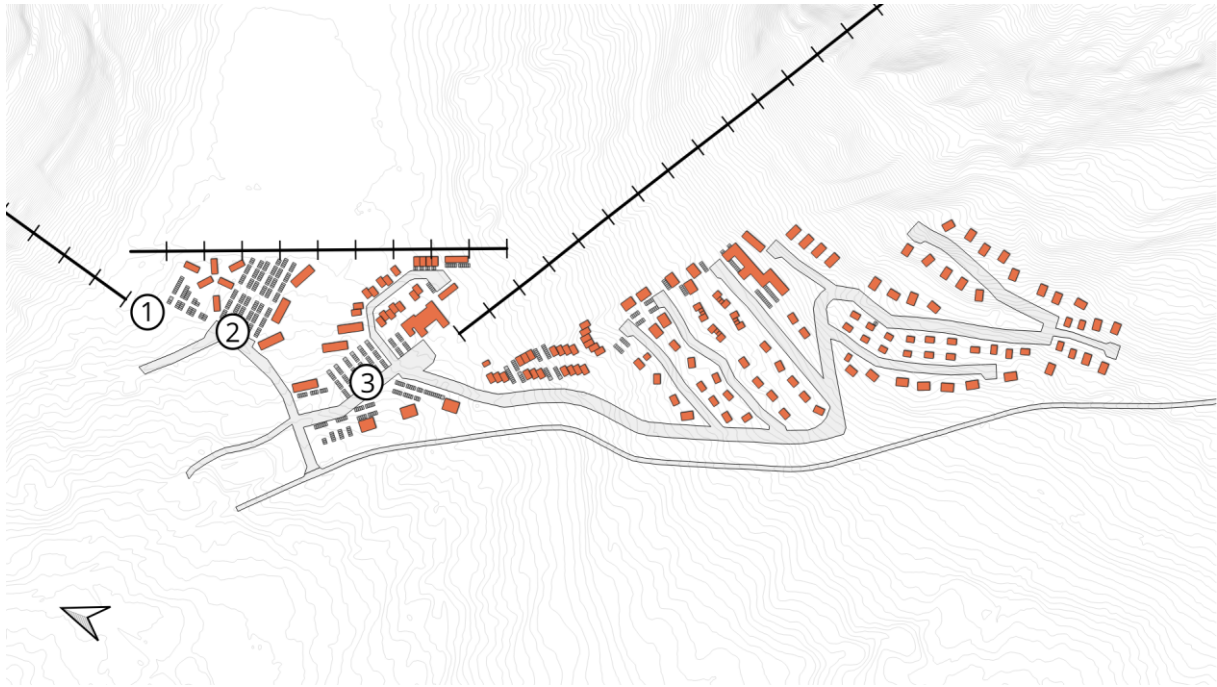
Planförslaget har utformats utifrån ett ideal som innebär att de fritidsboende som nyttjar egen personbil för att ta sig till Tännäskröket ska kunna parkera den vid ankomst, för att sedan inte behöva den under hela vistelsen. Byggrätter, vägar och grönområden har tagit hänsyn till den naturliga topografin för att skapa en bebyggelsestruktur som möjliggör att ta skidorna till/från skidbacken vid dagens början och slut. Utöver detta planläggs för gång- och cykelstråk genom området, både längsmed vägarna, men även genom grönområdena för att möjliggöra för de boende att ta sig inom området utan bilen.

Planförslaget innebär en utökning av boendet i Tännäskröket och planförslaget har formats utifrån den parkeringsnorm som gällde under planarbetet. I illustrationen över planförslaget har parkeringsantalet ritats in. Planförslaget samlar parkering i tre större parkeringsytor.

Parkeringsyta 1 rymmer cirka 50 platser och kommer betjäna daggäster, men även boende för närliggande byggnader öster om parkeringen.

Parkeringsyta 2 rymmer cirka 190 platser och kommer att betjäna daggäster, men även de boende i området söder om parkeringsplatsen.

Parkeringsyta 3 rymmer totalt 210 platser och kommer betjäna daggäster som vill påbörja skiddagen vid Mellan-Kröket. Här finns även platser för tillfällig parkering vid restaurangbesök, incheckning, eller hantering av liftkort och hyrd utrustning.



Karta 12 Över planlagda parkeringar

För byggrätten där hotell får uppföras krävs cirka 60 parkeringar, i det fall cirka 30 hotellrum anordnas. Byggrätten ges i en slänt, vilket ger goda förutsättningar för att anordna ett underjordiskt garage som både säkerställer rätt antal parkeringsplatser, men även skapar en trivsam utemiljö utan stora lutningar, för exempelvis uteterrasser. Byggrätten kommer inte gå att nyttja till fullo utan att ett parkeringsgarage uppförs.

För tillkommande parhus/radhusområden har förhållandet mellan tomternas yta och parkeringsbehovet styr utformningen och regleringen av exempelvis exploateringsgrad och största storlek per byggnad. För de enskilda, friliggande fritidshustomterna ska parkering ske på den egna fastigheten.

Konsekvenser

Kommunen har format ett planförslag som innebär ett fullgott förhållande mellan tillkommande bebyggelse och antalet parkeringsplatser. Vid kommande lovprövning kommer kommunen att säkerställa att parkeringsnormen följs och att backrörelser in/ut från enskilda fastigheter inte sker på allmän platsmark GATA.

Vid ett plangenomförande behöver förvaltningen av de gemensamma parkeringsytorna studeras. För de enskilda fastighetsägarna, samt kommande eventuella bostadsrättsföreningarna, finns möjlighet att anlägga parkeringar på egen fastighet. För de mer samlade parkeringarna 1,2,3 kan det finnas behov att reglera parkeringarna genom inrättande av gemensamhetsanläggningar, eller genom servitut. Vid planläggningen är dessa förhållanden inte kända och exploatören/fastighetsägarna behöver tillsammans med Lantmäteriet ordna de rättigheter som eventuellt kan komma att behövas. Lantmäteriet har rätt att bilda gemensamhetsanläggningar på såväl allmän platsmark, som kvartersmark som krävs för gemensamma behov. Lantmäteriet har rätt att göra detta, även om kommunen inte för in en planbestämmelse (g) på plankartan. Men för ökad tydlighet, för kommunen ändå in denna bestämmelse, för att tydliggöra planförslagets intention – de större parkeringsytorna kan, om Lantmäteriet finner det lämpligt, ingå i en gemensamhetsanläggning.

El och fiber

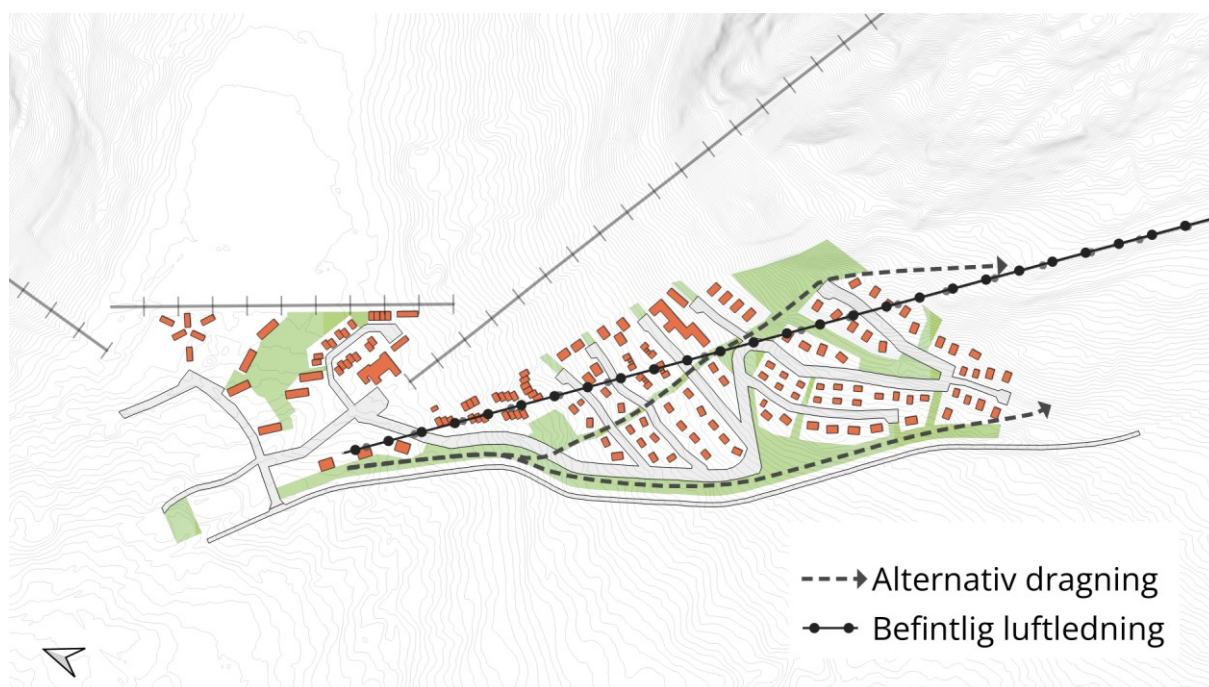
Förutsättningar

Tännasröcket har idag elanslutningar till befintliga bostäder och liftanläggning. Vidare går en matarledning genom området och vidare mot Brändåsen i syd-östlig riktning.

Planförslag

Planförslaget innebär att ny bebyggelse behöver anslutas till Härjeåns el- och fibernät, samt att ledningen mot Brändåsen grävs ned. Kommunen har under planarbetet haft dialog med nätägaren, som var positiv till att gräva ner ledningen. Planförslaget innebär att ledningen kan grävas ner det stråk med allmän platsmark NATUR som går genom hela planområdet. Vidare finns möjlighet att gräva ner ledningen i allmän platsmark NATUR mellan riksväg 311 och den tillkommande lokalgatan.

Inom planområdet finns ytor för tekniska anläggningar där transformatorstationer vid behov kan placeras.



Karta 13. Alternativa dragningar av markförlagd kabel

Konsekvenser

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och opto dras till de nya fastigheterna. Befintlig luftledning behöver grävas ner, där exakt utformning och placering behöver projekteras i samband med ett plangenomförande. Även kostnader för åtgärden behöver hanteras i dialog mellan nätägaren och den som föranleder flytten av ledningen.

Nya fastigheter ansluts efter eget initiativ efter kontakt med nätägaren.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats GATA ska utföras i enlighet med kommunens styrande dokument för byggande av enskilda vägar och bekostas av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtal.

Planbestämmelser finns införda i plankartan som ska säkerställa att vägen är byggd innan bygglov kan ges för bostäderna i området.

Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen kan skapas och en samfällighetsförening bildas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Varje fastighet inom planområdet ansluts till befintliga enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Planbestämmelser finns införda i plankartan som ska säkerställa att avloppsanslutning är byggd innan bygglov kan ges för bostäderna i området.

Konsekvenser

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnationen av vatten- och avlopps nätet.

Verksamhetsutövaren för avloppsreningsverket ansvarar för och bekostar utbyggnationen av avloppsreningsverket.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostadsändamål, tillfällig vistelse centrumändamål, tekniska anläggningar och skid- och friluftsanläggning. Själva exploateringen med 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 mark/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 Härjeåns nät AB innebär de tillkommande fastigheterna nya anslutningsavgifter som beräknas täcka de kostnader som en 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.

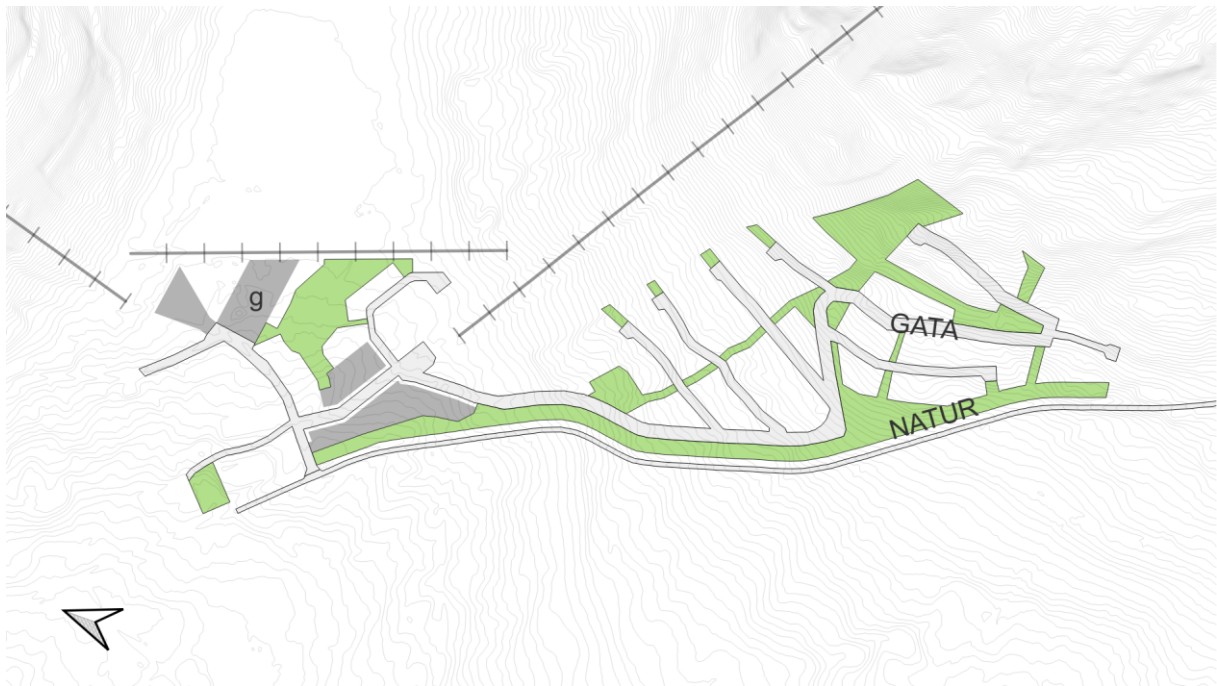
Gemensamhetsanläggningar

Förutsättningar

Inom skidanläggningen hanteras de flesta gemensamma ytorna av skidanläggningen. Det saknas gemensamhetsanläggningar för befintliga vägar, parkeringar eller gemensamma grönområden.

Planförslag

I takt med att anläggningen växer ökar även behovet av att inrätta gemensamhetsanläggningar för de gemensamma ytorna inom Tännäskräket. Genom planförslaget reglerar kommunen allmänna platser för väg, natur, dagvatten och parkeringar. Vidare finns utrymmen avsatta för avfallshantering. För en långsiktigt hållbar anläggning skapas förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggningar för de gemensamma behov som finns inom Tännäskräket. Även den långsiktiga förvaltningen för avloppsreningsverket behöver ses över vid ett plangenomförande.



Karta 14. De delar av planförslaget som regleras som allmän plats och som kan ingå i en gemensamhetsanläggning. Även de delar som avses bli parkering syns på kartan.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att mark för gemensamma behov avsätts i plankartan. Det är exploatören tillsammans med Lantmäteriet som avgör hur många gemensamhetsanläggningar som ska upprättas och vilka delar som ska ingå i dessa. Vilka krav som måste vara uppfyllda för att bilda en gemensamhetsanläggning framgår av Anläggningslagen och Lantmäteriet är ansvarig myndighet för att upprätta dessa.

Det är exploatören som ansöker om inrättande gemensamhetsanläggning/ar för vägar, avfallshantering, dagvattenanläggning och naturmark.

Drift allmän plats

Förutsättningar

Inom Tännäskröket är huvudmannskapet för allmän plats enskilt.

Planförslag

Huvudmannskapet för den allmänna platsen inom planområdet föreslås vara enskilt.

Konsekvenser

Den allmänna platsmarken föreslås förvaltas enskilt genom att gemensamhetsanläggning-/ar bildas och samfällighetsförening-/ar inrättas.

Drift vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till befintliga enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Det är verksamhetsutövaren som har tillstånd för den enskilda avloppsanläggningen som ansvarar för drift och underhåll av anläggningen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan kommun och exploatör. Detaljplanen kommer inte att antas av miljö och byggnämnden innan exploateringsavtalet är påskrivet av båda parter. Beskrivningarna i denna planbeskrivning ska vara vägledande. Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera följande:

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering av vägar
- Lordningställande av ytor för gemensam avfallshantering inom kvartersmark för teknisk anläggning
- Dagvattenåtgärder inom allmän platsmark
- Utbyggnad av vatten och avlopp
- Samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande (exempelvis avstyckning för blivande bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar)

Exploatören ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggningar utan ersättning.

Exploatören ska utföra vägar i enlighet med kommunala riktlinjer för enskilda vägar. Exploatören ska även bygga ut vatten- och avloppsnät i enlighet med styrande dokument för anläggande av va-anläggningar. Exploatören ska även anlägga ytor för gemensam hantering av avfall, återvinning och dagvattenåtgärder. Vatten- och avloppsnät, vägar och anläggningar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för planområdets utbyggnad.

Exploatören ska, om så krävs, ställa en säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för. I exploateringsavtalet regleras storlek och form på den ekonomiska garanti och säkerhet som krävs i händelse av att avtalet inte följs och att reglerade åtgärder inte vidtas.

Exploateringsavtalet ska följa de riktlinjer som kommunen tagit fram gällande exploateringsavtal. Däri står bland annat att exploatören ska bekosta lantmäteriförrättningar kopplat till avstyckningar och bildande/ändring av gemensamhetsanläggningar. Exploatören är även ansvarig för att ansöka om de lantmäteriförrättningar som krävs.

Exploateringsavtalet ska även reglera när åtgärder ska vara färdigställda och hur de ska finansieras.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Tidplan

Detaljplanen planeras gå ut på samråd under våren 2024. Kommunen avser att gå ut på granskning under hösten 2024. Kommunen arbetar för ett antagande under vintern 2024.

Planeringsunderlag

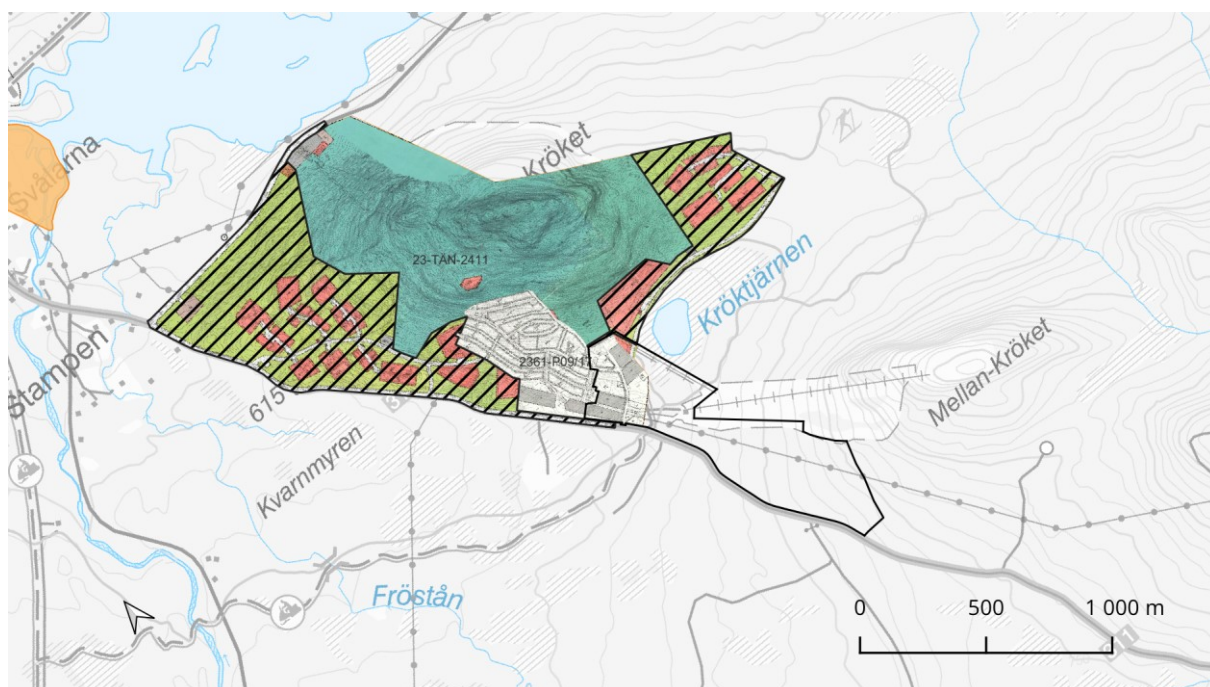
Kommunala planeringsunderlag

Miljö- och byggnämnden beviljade planbesked för detaljplanen 2021-10-07, §176.

Detaljplan

Planområdets norra delar omfattas av två detaljplaner:

- Funäsdalen 29:29 samt Tännäs kyrkby 51:34, (aktbeteckning 2361-P09/17)
- Byggnadsplan för Kyrkbyn 51:34, (aktbeteckning 23-TÅN-2411)



Karta 15 Gällande detaljplaner inom området. Skrafferad yta avses upphävas i samband med antagandet av detaljplanen

Detaljplan för Funäsdalen 29:29 samt Tännäs kyrkby 51:34, 2361-P09/17

För del av detaljplanen gäller detaljplan 2361-P09/17 som antogs 2009. Genomförandetiden upphör att gälla 2024-06-26, vilket bedöms inträffa innan ett antagande av det nya förslaget till detaljplan. Det är fastighetsägaren själv som har ansökt om planbesked och ändring av gällande plan.



Figur 3. Del av befintlig detaljplan 2361-P09/17 som ersätts

I den del av befintlig detaljplan som ersätts regleras markanvändningen till bostäder, tekniska anläggningar, parkering, bensinstation, friluftsområde innehållande camping, servicebyggnader och handel. I flera delar finns otydligheter om vad som regleras och inom vilket område.

Konsekvenser

Otydligheter kring hur befintliga bestämmelser ska tolkas i det aktuella området åtgärdas genom att användning av kvartersmark ersätts och tydliggörs. Stora delar av området har inte genomförts. Delar som genomförts regleras till ett planerligt utgångsläge och kompletteras med egenskapsbestämmelser som ökar lämpligheten. Delar av området som reglerats till Camping i tidigare detaljplan men som inte genomförts regleras till allmän platsmark NATUR i för omhändertagande av dagvatten. Område reglerat till Bensinstation och Bilservice (sannolikt) utgår helt i den nya detaljplanen och regleras till Skid- och friluftsanläggning.

De delar som inte ersätts av det nya planförslaget fortsätter att gälla i enlighet med befintlig detaljplan.

Byggnadsplan för Kyrkbyn 51:34 mm. 23-TÄN-2411

Denna detaljplan reglerar den ursprungliga utformningen av en skidanläggning på Hem-Kröket. Stora delar av planen har inte genomförts och byggrätter för bostäder finns i stora delar av skogspartiet mellan Hem-Kröket och riksväg 311.

Denna detaljplan upphävs i de delar där byggrätter finns för bostäder/naturmark. Totalt upphävs 81 hektar mark. Kommunen upphäver också de delar av detaljplanen som reglerar riksväg 311 till allmän platsmark VÄG med enskilt huvudmannaskap. Detta för att vägen är statlig. Kvar blir de delar som reglerar Hem-Kröket till Ra – Fritidsområde, något som fortfarande är aktuellt.

Planprogram

Kommunen har funnit att planarbetet inte behöver föregås av ett planprogram.

Grundkarta

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

Översiktsplan

Den kommuntäckande översiktsplanen antogs 2020-06-02.

Härjedalens kommun beskriver området som landsbygd och inte som ort med samhällsservice i översiktsplanen. I översiktsplanen står följande: *"Nybebyggelse eller större kompletteringar ska prövas utifrån kommunalekonomiska utgångspunkter. Med det menas exempelvis tillgänglighet till befintlig infrastruktur, kommunal avfallshantering, kommunal och kommersiell service samt skolskjuts",* vidare står, *"Kommunen ser positivt på framtida företagsetableringar runt om i Härjedalens kommun och anser att det finns goda förutsättningar och lokaliseringalternativ för sådan utveckling."*

En utveckling av Tännäskröket överensstämmer med kommunens vision av utvecklingsstrategier i översiktsplan. Kommunens ställningstagande är att besöksnäringen ska vara kulturellt och ekologiskt hållbar. En vidare anges att utveckling av en redan etablerad besöksanläggning innebär ett mindre ingrepp inom natur- och kulturmiljöer jämfört med en nyetablering av besöksanläggning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i planarbetet genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan som samrått med Länsstyrelsen Jämtland. Kommunens sammanvägda bedömning är att ett plangenomförande inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen Jämtland kunde baserat på underlaget. Inte avgöra huruvida de delade kommunens bedömning. Länsstyrelsen menade att kommunen måste presentera en tydlig redovisning av vilka skyddade, hotade, fridlysta arter och naturvärden som finns i området samt hur planen kan komma att påverka dessa. Länsstyrelsen efterfrågade även utredning gällande påverkan på rennäringen, motivering till upphävande av strandskydd och resonemang kring möjliga störningar från närliggande liftar, så som buller och ljus.

Kommunen hanterar Länsstyrelsen synpunkter i avsnittet nedan om "Planeringsförutsättningar och konsekvenser".

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-05-16 biläggs detaljplanens samrådshandlingar.

Regionala planeringsunderlag

Utöver de kommunala styrdokument som redovisas har arbetet med detaljplanen tagit hänsyn till planeringsunderlag från Länsstyrelsen Jämtland, SGU, Skogsstyrelsen, m.fl.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

En planbeskrivning ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningar. Vilket innebär att platsens förutsättningar ska beskrivas och vilken betydelse det haft för planens utformning, omfattning och anpassning.

Naturmiljö

Förutsättningar

Kommunens biolog har genomfört flertalet besök på platsen och beskrivit naturmiljön i bilagda rapporter. Artobservationer finns även inlagda i Artportalerna.

Planområdet i sin helhet består till stora delar av yngre, planterad barrblandskog med inslag av självföryngrad björk, sälg, rönn och gränsar mot den äldre barrskogen i den östra delen.

Området sluttar omväxlande mot sydväst och närmare slalombacken finns brantare partier och små lodväggar.

Naturmiljöer vid Hem-Kröket



Foto 1 Drönarfoto över det skogsparti som finns vid Hem-Kröket och som är reglerat till parkering i gällande detaljplan

I området närmast Kröktjärnen och parkeringen består marken av parkeringsytor, liftgata, yngre barrblandskog med inslag av löv, mindre körvägar, sjö, översvämmad skog, skogbevuxen myr, samt stugområde. Delområdet är påtagligt påverkat av olika aktiviteter och redan exploaterad

mark. Högst naturvärden finns kopplat till själva tjärnen, omkringliggande myrmark, små äldre skogspartier där det förekommer träd över 150 år och död ved. Här och där finns äldre spår av brandpåverkad skog, som bränd silverved i form av stubbar och rotben av tall. Dessa finns kvar som naturvårdshänsyn i samband med förra omgången avverkning. Enstaka äldre tallar sparades vid tidigare avverkningar och dessa överståndare är att betrakta som naturvärdesträd då de nått en hög ålder.

Intill tjärnen finns en liftgata med typisk ruderatmark som hävdas mot igenväxning. Här finns växter som till exempel blekfryle, gulkavle, vitklöver, mjölkört, tuvull, skogsfräken, bergdunört, sumpstarr, kråkvicker och krypnarv. Vid fältbesöket flög många myrtrösländor intill den översvammade skogsmarken.

Naturmiljöer vid Mellan-Kröket

I sluttningen vid Mellan-Kröket förekommer fuktigare stråk med myrvegetation, små bäckar, källflöden och några tätare lövskogspartier. Här och där finns äldre spår av brandpåverkad skog, som bränd silverved i form av stubbar och rotben av tall.



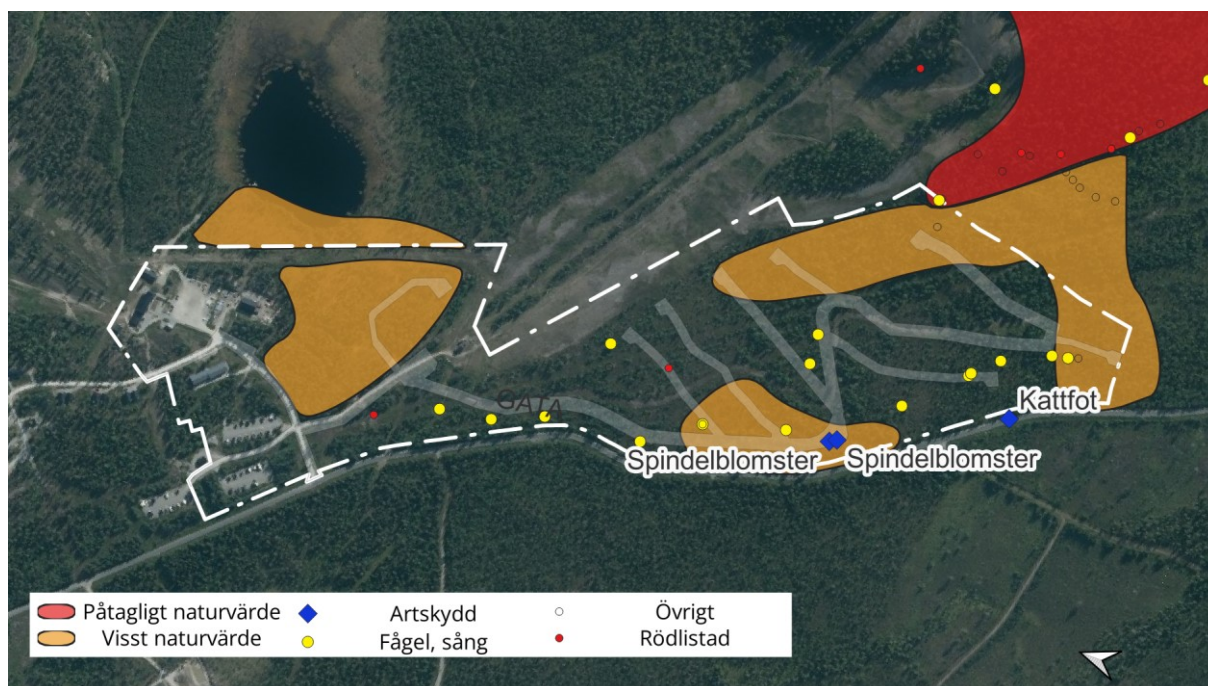
Foto 2. Drönarfoto upp emot Mellan-kröket där områdets karaktär som ungskog framgår

Miljöer med störst betydelse för biologisk mångfald är de örtrika fuktstråken, substrat av silverved (gammal tallved i form av lågor, stubbar och rotben), den äldre barrskogen i utkanten av planområdet, samt enstaka överståndare av tall som sparats i samband med tidigare avverkning. Vägkanterna längs vägområdets sydvästra del är bitvis kalkpåverkade och relativt rika på arter som kattfot, gentianor och orkidéer, men påverkas inte av planen.

De fuktiga till blöta områden som finns i området i form av sluttningssmyr, bäckar och fuktiga skogspartier utför viktiga ekosystemtjänster som till exempel utjämnat lokalklimat, vattenrening, miljöer för biologisk mångfald, estetiska värden. Lövskogsdungar skapar lä och en dämpande effekt på lokalklimat, samt utgör potentiell livsmiljö för flera fågelarter.

Fågellivet som observerats är ungefär vad man kan förvänta sig i den här typen av natur. Vid fältbesök noterades sjungande / revirhävande individer av lövsångare, talgoxe, taltrast, koltrast,

svartvit flugsnappare, ängspiplärka, trädpiplärka, bofink och grönsiska. Även individer av orre, grönbena, kråka, korp, tornfalk, talltita och kungsfågel noterades, men det är mindre troligt att de häckar i planområdet. Flera fåglar än de observerade häckar sannolikt i närområdet och använder området för födosök och skydd. I Artportalen finns relativt färsk observationer av hökuggla, slaguggla, kungsörn och fjällvråk som troligtvis födosöker här regelbundet. Tornfalk kan mycket väl häcka i närliggande bergbranter och de andra rovfågarna kan ha bon i närliggande äldre barrblandskog.



Karta 16. Identifierade naturvårdsarter, samt områdesklassning. Även utpekade arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen.

Planförslag

Kommunen har utformat planförslaget för med hänsyn till platsens naturvärden. Det är i huvudsak inom den sedan tidigare avverkade, ungskogen som ny bebyggelse planeras. Detta medan de allra högsta värdena kopplat till Mellan-Krökets branter, där tidigare avverkning inte nått, har undvikits helt.

För området närmast Hem-Kröket har stora delar av skogsområdet reglerats till allmän platsmark NATUR. Jämfört med gällande plan - där hela området är reglerat till parkering - innebär planförslaget en förbättring och skapar såväl livsmiljöer för arter, samt får en viktig funktion i form av ekosystemtjänster så som dagvattenhantering, skugga och rekreation. Inom området återfanns inga skyddade arter.

För området mot Mellan-Kröket har bebyggelsen i huvudsak placerats på skogsmark utan utpekade naturvärde. De utpekade områdena med visst naturvärde är enligt inventeringen kopplat till enstaka lågor och död ved, vilket gör att det inte finns förutsättningar för återskapande av dessa naturvärden inom över 100 år.

Kommunen har identifierat ett antal tallar som sparades vid den förra avverkningen för cirka 40 år sedan. Planförslaget är utformat för att spara dessa större tallar, vilket ger den kommande bebyggelsen landmärken och skapar orienterbarhet.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att höga naturvärden i den äldre delen av kontinuitetsskogen bevaras. Detta då de helt undantas från detaljplanen. Planförslaget innebär dock en viss kantzonseffekt, men

Artskydd – Orkiéer

Planförslaget påverkar två kända förekomster av Spindelblomster och marken regleras till allmän platsmark GATA. Kommunen har riktlinjer gällande vägars lutning och den projektering som är gjord innebär att marken behöver tas i anspråk för att klara lutningskraven på 8 procent. Kommunen har undersökt flertalet alternativa dragningar, men dessa innebär en för stor lutning. Kommunens bedömning är att orkiéen Spindelblomster är vanligt förekommande i Härjedalens fuktiga kontinuitetsskogsmiljöer och att ett borttagande av berörda förekomster inte påverkar artens överlevnad på övergripande nivå. Inventeringen har identifierat flera förekomster utanför planområdet, i anslutning till med den äldre, ej avverkade skogen. Detta gör att kommunen bedömer att ett borttagande inte heller påverkar artens överlevnad på lokal nivå.

Kommunen önskar i samband med detaljplanens samråd Länsstyrelsens syn på om anläggandet av gatan kräver artskyddsdispens.

Artskydd – Fåglar

Inom planområdet påträffades fåglar genom sång och födosök. Inom området förekommer troligtvis inga häckningar eller viktiga livsmiljöer för fåglar beskrivna i bilaga 1 Artskydds-förordningen förutom själva Kröktjärnen, som inte påverkas av ett plangenomförande. Ett plangenomförande innebär emellertid att de områden som förses med byggrätt exploateras och att detaljplanen innebär en viss störning för fågellivet, så väl under anläggningsskedet, som efter byggnation.

Utifrån de artfynd som gjorts bedömer kommunens biolog att detaljplanen tar tillräcklig hänsyn och att detaljplanens utformning är lämplig i förhållande till de fåglar som finns inom området och deras livsmiljöer. Kommunen bedömer att förbuden i 4 § artskyddsförordningen, gällande fåglar, inte aktiveras och att dispens därför inte behöver sökas.

Geotekniska förhållanden

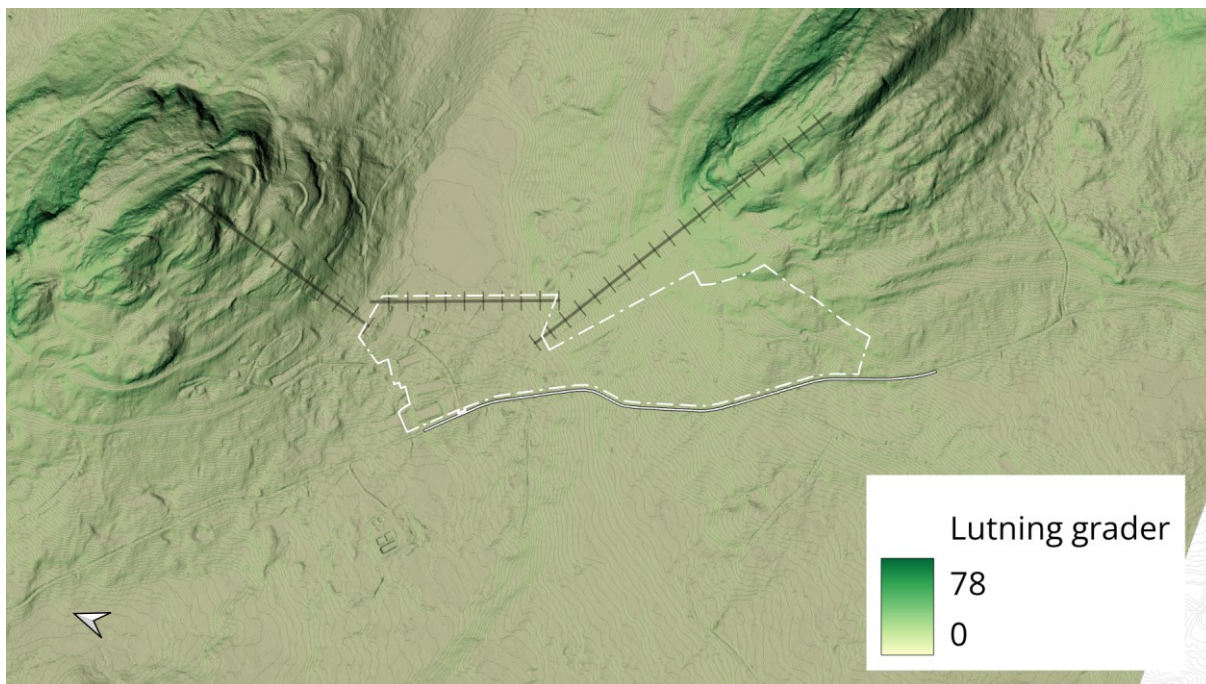
Förutsättningar

Området består i huvudsak av sandig morän som är avsatt mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket. Moränen är relativt storblockig och SGU:s översiktliga kartmaterial har verifierats i fält av kommunen.



Området karaktäriseras av de två topparna Hem-Kröket (831 möh) och Mellan-Kröket (910 möh). Båda topparna är solitära som reser sig i landskapet. Hem-Kröket är som brantast åt norr där bergsidan är tydlig för resenärer som passerar på rikväg 86. Åt söder är bergets lutning mjukare och skidbackarna är röda (lutning upp till cirka 25°) och blå (lutning upp till 15°).

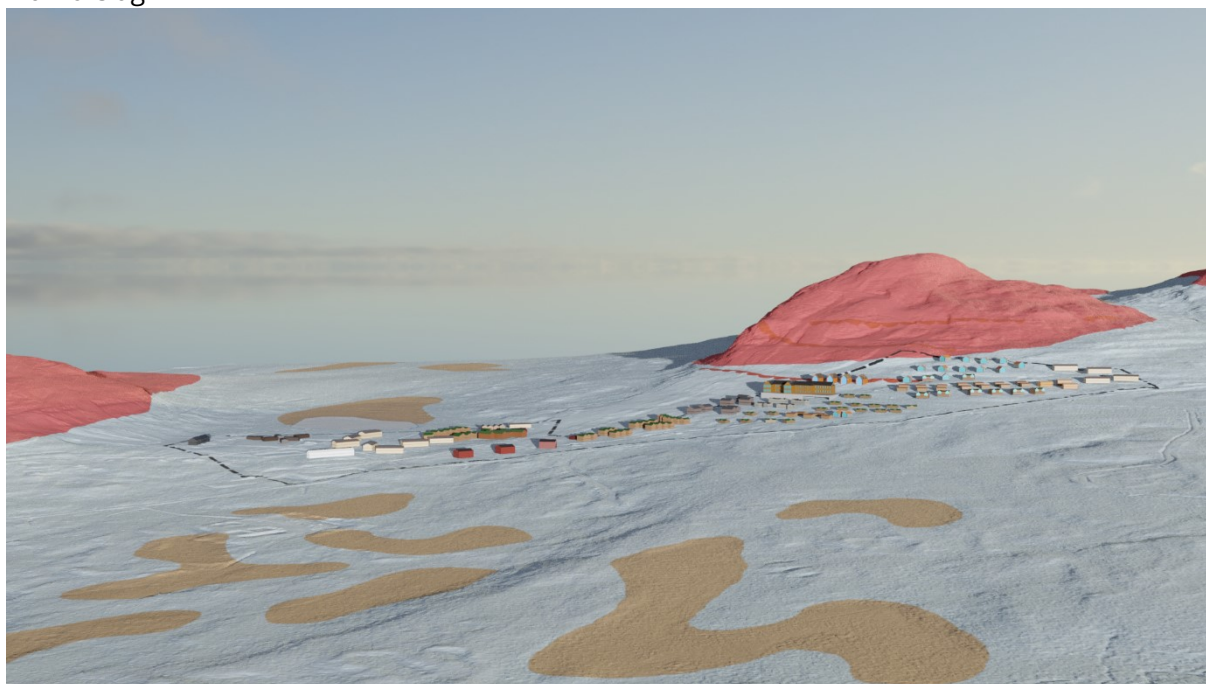
Mellan-Kröket reser sig som en långsmal rygg i sydostlig riktning och har således de brantaste sidorna åt nordöst och sydväst. Här är skidbackarna röda och övergår till blå halvvägs ned för berget.



Karta 17. Planområdets lokalisering i de låglänta områdena mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket

SGI och MSB besökte Tännäskröket inom ramen för den "Översiktlig kartering av stabiliteten i raviner och slänter i morän och grov sedimentjord" 2014. (SGI Dnr 2.1-1302-0108). Efter platsbesök kunde SGI och MSB avfärda Tännäskröket för vidare studier. Anmärkningen var: "För få hus berörda och för flackt område. Inga synliga erosionsskador." Kommunen delar myndigheternas bedömning.

Planförslag



Karta 18 Planförslagets placering av byggrätter i förhållande till jorartsinformationen. Blå färg är morän, brun är torv och röd är berg.

Planområdet innebär att tillkommande byggnation placeras på morän. Planförslaget utformat för att undvika de områden som lutar mest och områden som ligger under Hem-Krökets och Mellan-Krökets brantaste delar, för att minimera risken för eventuella ras och sked.

Kommunen planerar därför inte för bebyggelse norr om Hem-Krökets brantaste sidor, eller nordöst och sydväst om Mellan-Krökets uppstickande rygg. Dessa delar är inte inom planområdet.

Planförslaget är i stället koncentrerat i de låglänta områdena, där lutningen inte överskrider 1:3, (eller 18,4°). Inom dessa områden saknas förutsättningar för ras och skred i morän. Karta 17 visar ovanstående lutningskarta, men med bara två färger – en där lutningen är under 1:3 och en där lutningen är över 1:3. Här framkommer att främst de grävda strukturerna i vid den befintliga restaurang Arrán, samt grävda diken. Vidare syns Mellan-Krökets brantare delar, som inte omfattas av planförslaget.



Karta 19. Områden med byggrätt, där lutningen är mindre än 1:3, vilket innebär att skred i morän inte är möjligt.

Konsekvenser

Kommunen ska vid planläggning lokalisera bebyggelse och byggnadsverk med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, samt till risken för ras, skred och erosion.

Kommunens bedömning är att marken är lämplig att bebygga och att planförslaget kan genomföras utan risk för att ny bebyggelse genererar ras eller skred, eller att ny bebyggelse påverkas av ras, skred eller erosion från omgivningen.

I senare lovprövning kommer kommunen att begära in kompletterande geotekniska utredningar som styrker den sökandes val av grundläggningsmetod och val av konstruktion.

För ytterligare beskrivning av risken för ras och skred, se rubriken "Hälsa och säkerhet" nedan.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller utpekade kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Konsekvenser

I övrigt påverkas inte landskapsbilden nämnvärt då området redan är exploaterat av skidnedfarter. Samt att planområdet Hemkrökets sydsida och Mellankrökets sydvästsida inte kan ses genom fri siktlinje från de centrala delarna runt kyrkan i Tännäs by. Planförslaget påverkar de skid- och skoterleder som knyter samman Tännäskröket med det lokala lednätet i den mån att anläggningen blir en mer ändamålsenlig start- och slutdestination för besökare.

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.

Rennäring

Enligt lag om nationella minoriteter och minoritetsspråk (2009:274) § 5 ska förvaltningsmyndigheter ge de nationella minoriteterna möjlighet till inflytande i frågor som berör dem och så långt som möjligt samråda med minoriteter i sådana frågor. Synpunkter och behov ska beaktas i myndigheternas beslutsfattande. Ambitionen ska vara att beslut ska grunda sig på en kompromiss som de flesta parter kan ställa sig bakom.

I internationell rätt beskrivs det vidare i ramkonventionen, artikel 15, att parterna ska skapa nödvändiga förutsättningar för att den som tillhör en nationell minoritet effektivt skall kunna delta i offentliga angelägenheter. Det räcker inte med formell rätt att yttra sig utan det ska innebära reella möjligheter att ha ett betydande inflytande på beslut som fattas och att resultatet speglar behoven på ett adekvat sätt.

Regeringen, statliga förvaltningsmyndigheter samt – efter en ändring av lagen i mars 2024 – regioner och kommuner ska vara skyldiga att konsultera företrädare för det samiska folket innan beslut fattas i ärenden som kan få direkt inverkan på samernas språk, kultur, näringar eller ställning som urfolk. Konsultationer sker bara när samerna påverkas på ett sätt som skiljer sig från den övriga befolkningen.¹ Syftet är att främja det samiska folkets inflytande över sina angelägenheter.

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Ruvthen Sijte sameby.

Samebyns renskötselområden kan enligt delas upp i två halvårsområden, från vårvinterland till höstland där renen rör sig främst i områden i västra/nordvästra Härjedalen till förvinterland till vårländ där renen främst rör sig i områden i Dalarna och sydvästra Härjedalen. Väster om Tännäskröket, i Rogenområdet och norr mot Ramundberget, finns kalvningsland, brunstland och trivselland.

Tännäskröket ligger inom Ruvthen Sijtes förhöstland och höstland. Förhöstlandet sträcker sig från Ramundberget i nord till Sörvattnet i syd, området beskrivs som ytor där renen rört sig mot

lågglänta björkskogar och myrmarker för att beta gräs, örter och svamp. Höstlandet är något mindre än förhöstlandet, höstlandet sträcker sig från Fjällnäs till Sörvattnet, anledningen till de stora ytorna är att under tiden sedan kalvmärkning låter man renarna sprida ut sig och beta inför vintern.

Förfarande, dialog och inflytande

För att få information om den samiska markanvändningen i området och ge samebyarna möjlighet till inflytande har kommunen haft dialog med samebyn genom planprocessen.

2023-09-01, inledande telefonsamtal med samebyns ordförande. Följdes av att kommunen skickade den ansökan om planbesked som inkommit, samt de tidiga skisser som kommunen tagit fram.

2023-12-21, fysiskt möte med samebyns ordförande i Tännäskröket. Markanvändningskarta ritades tillsammans med ordföranden.

Ställningstagande

Samebyn framför att man inom planområdet vistas med sina renar. Detta är en rättighet de har och den möjligheten vill de inte bli av med, då samebyn är trängd att det redan i nuläget finns stora delar av områdena runt Tännäs där man inte får vistas med renarna. Ska marken tas i anspråk behöver någon form av kompensation ske, med annan mark, på annan plats.

Samebyn önskar vidare att de enskilda tomterna inte stängslas in.

Planförslagets anpassning

Kommunen har efter dialog med samebyn beslutat att upphäva delar av den äldre detaljplanen för Tännäskröket, där det finns stora byggrätter reglerade i området mellan Hem-Kröket och riksväg 311. Dessa områden är inte utbyggda, men har stöd i gällande detaljplan, vilket innebär att de inom en 10 veckors lovprövning kan aktualiseras för stugområden. Då dessa områden saknar god koppling till skidåkningen vid Tännäskröket och inte har ski-in/ski-out läge, upphävs dessa delar. Detta innebär att 38 hektar mark med byggrätt ersätts med oplanlagd mark.

Detta kan jämföras med den ungskog på cirka 33 hektar som tas i anspråk genom planförslaget.

Kommunen kan inte med planbestämmelser reglera att privata tomter inte får inhägnas, då staket är bygglovsbefriat. Däremot beskriver kommunen att den tillkommande bebyggelsens karaktär. Det är tänkt att nyttillkommande byggnader ska smälta in i terrängen och vara en del av fjällslutningen. Erfarenheter från tidigare exploatering är att ingen av de redan bebyggda områdena vid Hem-Kröket har stängslats in.

Riksintressen

Riksintresse Rennäring 3:5 MB

Planområdet ligger mellan två kärnområden som är utpekade som rikstintresse av Sametinget:

- Vättafjället/Rödfjället/Brattriet
- Stentjärdalen/Hjällåsen/Stor-Kölsjön.

Riksintressebeskrivningen anger att områdena kring Vättafjället/Rödfjället/Brattriet fungerar som effektiva uppsamlingsområden där renarna kan ströva en längre tid. Vidare beskrivs att området kring Stentjärdalen/ Hjällåsen/Stor-Kölsjön är ett bra uppsamlingsområde inför vinterflytten med bra bete och betesro.

Mellan de utpekade riksintressena finns även en flyttled.



Karta 20. Riksintresse för rennärning, samt planområdet och de delar av gällande detaljplaner som upphävs.

Planförslag

Planförslaget innebär cirka 350 nya bostäder inom befintlig anläggning vid Tännäskröket. Planförslaget innebär även att 38 hektar planlagd mark för bostäder/hotell upphävs från gällande detaljplaner

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att fler personer kan vistas inom området vid Tännäskröket. Plangenomförande innebär även ett sorts maxtak för hur stor exploatering som är möjlig vid Tännäskröket, då bland annat avloppskapaciteten begränsar anläggningens totala antal bäddar. Det totala antalet personer som efter ett plangenomförande kommer att kunna vistas i området är cirka 2000.

Planområdet ligger inte i något av de utpekade kärnområdena, eller i flyttled eller svår passage. Även om antalet personer i området bedöms öka något, bedöms inte ökningen vara så stor så att möjligheten till att bedriva rennärning i området påtagligt förändras eller försvåras.

Att stora ytor i utkanten av skidanläggningen upphävs och på så sätt tillgängliggörs för vistelse och bete bedöms vara positivt för möjligheterna till att bedriva rennärning i området.

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet. Riksintresset sträcker sig över hela kommunens västra del, inklusive Tännäskröket.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en kompletterade tillbyggnad av område mellan RV 311 och skidnedfarter på Mellankröket. Kommunen bedömer att kompletterade byggnader inte kommer att påverka värdena inom riksintresseområdet i betydande utsträckning. Kompletterade tillbyggnad bedöms

inte heller förändra eller försämma förutsättningar för nyttjade av turism och det rörliga friluftslivet.

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 3kap MB.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren¹. Till dessa finns en gränsvärdesnorm som anger ett MKN värde gällande utsläpp till luften i mikrogram per kubikmeter (µg/m³).

Härjedalens kommun gjorde 2021 *Objektiv skattning av luftkvalitet i Härjedalens kommun*² enligt gällande regelverk. Rapporten visar att miljökvalitetsnormerna och utvärderingströsklarna för NO₂, bensen och/eller partiklar inte beräknas överskridas på E45 i Sveg. Denna vägsträcka är den mest trafikerade i hela kommunen och därför dras slutsatsen att det är högst osannolikt att de gör det någon annanstans i kommunen.

Konsekvenser

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en ökad motortrafik eller annan typ av förbränning av sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Vatten

Förutsättningar

Cirka 1 km från planområdet rinner Fröstån som mynnar i Lossen. Huvudavrinningsområdet är Ljusnan.

Fröstån har enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av kvicksilver och med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Enligt miljökvalitetsnormens kvalitetskrav ska Fröstån uppnå god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus 2027.

Mellan planområde och Fröstån finns myr- och skogsmarker.

¹ <https://www.naturvardsverket.se/globalassets/vagledning/luft-och-klimat/mkn-utomhusluft/sammanställning-miljökvalitetsnormer.pdf>

² [Objektiv skattning av luftkvalitet](#), 2021-06-14



Karta 21. Planområdets lokalisering i förhållande till vattenförekomster med miljö kvalitetsnormer.

Planförslag

Området föreslås bebyggas enligt plankartan. Planförslaget innebär att gatumarken inom området föreslås förses med svackdiken, till en totalsträcka på cirka 3,1 kilometer, samt stora ytor som allmän platsmark NATUR. Dessa ytor avses vara kvar som naturlig mark och fungera som översilningsytor, eller infiltrerbara grönytor.



Figur 4 och 10 Exempel på svackdike och infiltrerbar grönyta, enligt Stockholm vatten och avfall, 2020

Planförslaget är utformat med stor andel naturmark och vägdiken vilket ger goda förutsättningar för en dagvattenhantering som inte innebär ytterligare belastningar, varken gällande flöden eller föroreningar.

Konsekvenser

Enligt plan- och bygglagen ska MKN följas vid planläggning. För ytvattenförekomsten nås inte kemisk status p.g.a. bland annat kvicksilver. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på vandringshinder, något som inte avhjälps eller förvärras av denna detaljplan.

Planförslagets 3,1 km dikeslängd föreslås utformas som svackdike som sås med gräs eller ängsfröblandning. Enligt Stockholm vatten och avfalls³ vägledning för planering av dagvattenanläggningar i en urban kontext är reninghalten för svackdiken på cirka 20–25 procent för totalhalten suspenderat material och 20 procent av totalhalten av metallföroreningar.

³ <https://www.stockholmvattenochavfall.se/dagvatten/tekniska-losningar2/anlaggningar-for-kvartersmark/i-mark/>, 2023-02-28

Planförslagets naturmark är att betrakta som infiltration i grönyta, där förmågan att avskilja partikelbundna föroreningar ligger i intervallet 60–95 procent.⁴ Inom planförslaget säkerställs ca 7 hektar med naturmark, vilket är ca 20 procent av planområdet. Kommunen anser att planförslaget har tillräckliga ytor med naturmark för att rena och omhänderta dagvatten inom planområdet.

Då planförslaget ligger långt från närmaste recipient, inte innebär en markanvändning med hög risk för förorening eller koncentration av fordon och då planförslaget reglerar en gles bebyggelse med stora ytor för effektiv fördröjning och rening, bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten kunna följas.

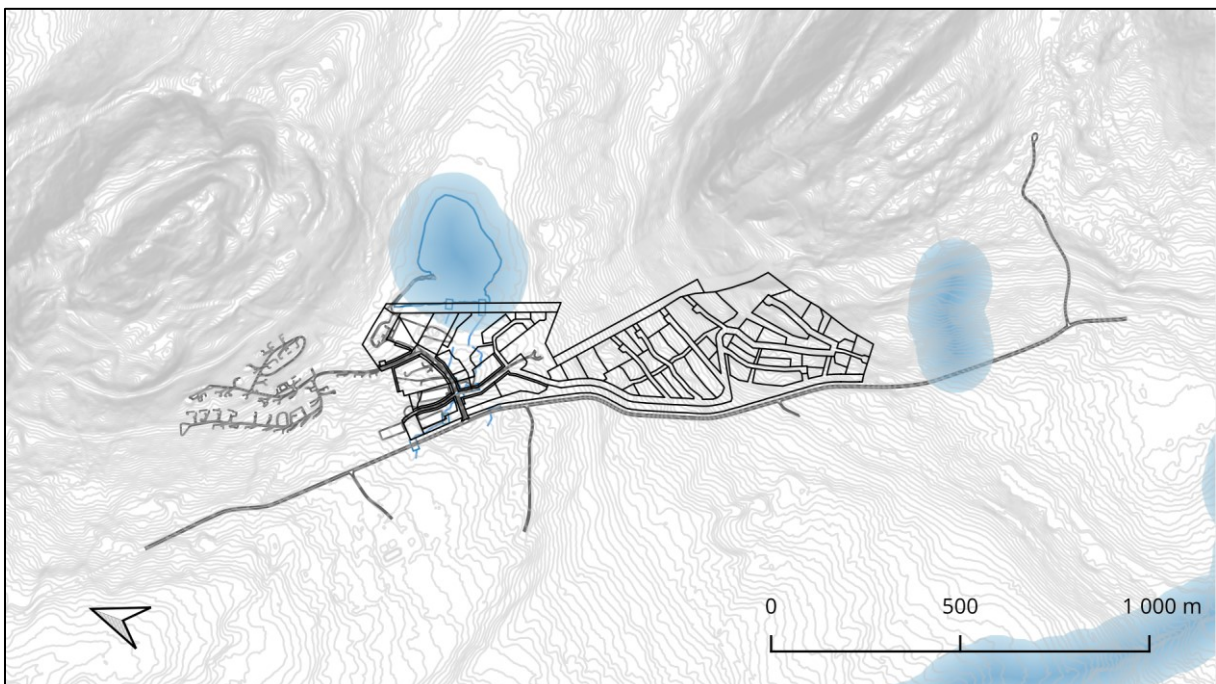
Buller

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 miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Härjedalens kommun.

Miljö

Strandskydd



Karta 22. Karta över området med 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

⁴ *ibid.*

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 4 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 utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Att det avser en verksamhet innebär att det inte kan vara fråga om byggande av bostäder.

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

Öster om planområdet ligger Kröktjärnen som genererar ett strandskydd om 100 meter, vilket är det generella strandskyddet. Strandskyddet gäller på land och vatten från stranden vid normalvattenstånd på land. Tjärnen är i grunden ett naturligt vatten som genom mänsklig påverkan, vattenuttag för snötillverkning, i perioder får en annan utbredning. Kommunen har i hanteringen av strandskyddet inom ramen för planarbetet utgått från den utbredning tjärnen redovisas med i kommunens kartunderlag.

Marken runt Kröktjärn är fuktig och sank. Från änden av transportliften har en grusad gångstig anlagts fram till Kröktjärn, där finns bänk, brygga och en roddbåt. Den grusade gångstigen möjliggör enkel tillgång till tjärnen för gäster och allmänhet.

Runt om Kröktjärn finns viss vegetation, främst i form av tall. Under naturinventering 2023 observerades knipa med fem ungar på tjärnen samt förbiflygande smålom.

Längs med Kröktjärnens västra sida (på ett avstånd som varierar beroende på vattenstånd) går transportliften mellan Hem-Kröket och Mellan-Kröket. Sommartid, när liftbyglar plockats ner är, används den hårdgjorda liftgatan som ett promenadstråk.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig liftanläggning närmast tjärnen samt angränsande ytor väster om liften planläggs som kvartersmark för Skid- och friluftsanläggning, Bostäder och Tillfällig vistelse. Ett område planläggs som allmän platsmark NATUR i syfte att bland annat hantera dagvatten och erbjuda möjlighet till rekreation i anslutning till bostäder. Inom den allmänna platsmarken finns byggrätt för gemensamma funktioner i rekreationssyfte avseende exempelvis grillkåta och liknande.

Särskilt skäl

Enligt 7 kap. 18 c § punkt 4 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 utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Inom och i anslutning till planområdet finns en pågående verksamhet i form av en alpin anläggning med liftanläggningar och nedfarter för alpin åkning. I syfte att möjliggöra en utveckling och utvidgning av verksamheten planläggs för området i förevarande detaljplan, där delar av markanvändningen inom det strandskyddade området avser bland annat lift och parkeringar för skid- och friluftsanläggningen. Dessa regleras som R₁ - Skid- och friluftsanläggning samt P - Parkering. Med hänsyn till att skidliften är befintlig och ytor för parkering syftar till att nyttjas för den befintliga anläggningen och befintlig bebyggelse med samma ändamål bedömer kommunen att det inte är möjligt att medföra utvidgningen utanför området.

Det särskilda skälet i 7 kap. 18 c § punkt 4 MB är enligt kommunens bedömning uppfyllt. Kommunen avser därför upphäva strandskyddet inom kvartersmark för Skid- och friluftsanläggning och Parkering. Intresset av att vidta åtgärderna, som delvis utgörs av befintlig anläggning, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset på den aktuella platsen.

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.

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.

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.

Tillkommande kvartersmark för bostäder ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och syftar till att öka besöksunderlaget för den alpina anläggningen med tillhörande service. I syfte att minska bilberoende planeras alla bostäder i ski in/out vilket innebär att de behöver ligga i nära anslutning till lift eller pist. Placeringen innebär att området kan trafikmatas via befintliga vägar samtidigt som närheten till både centrumbebyggelse och liftanläggning möjliggör att bil som nyttjats för resa till anläggningen kan stå parkerad under hela vistelsen.

Sammantaget bedömer kommunen det som orimligt att placera tillkommande bebyggelse på annan plats, då behovet av förtätning och utveckling för en långsiktigt hållbar utveckling av anläggningen behöver ske i anslutning till den befintliga alpina anläggningen.

Sett till områdets placering inom riksintresseområde för friluftsliv bedömer kommunen det även som orimligt att förhindra utveckling och förtätning i nära anslutning till redan exploaterade områden för alpin anläggning och besöksnäring till förmån placering inom oetablerade områden, i syfte att undvika att ta strandskyddad mark i anspråk. Särskilt sett till begränsade omfattningen av tillkommande bebyggelse inom det strandskyddade området, där befintlig liftanläggning tar störst område i anspråk.

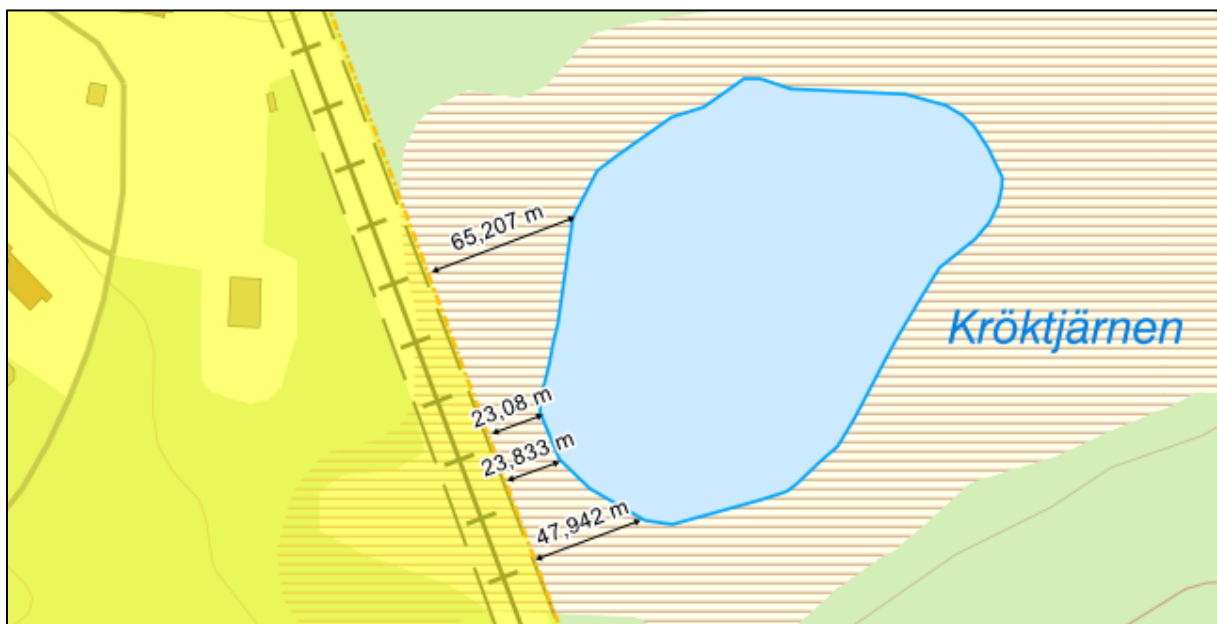
Sammantaget bedöms rimliga alternativ för planområdets placering saknas som inte medför större inskränkningar på allmänna intressen än vad som följer av ett plangenomförande enligt

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, Tillfällig vistelse och Skid- och friluftsanläggning samt inom den allmänna platsmarken Natur där det finns byggrätt för gemensamma behov. Upphävandet av strandskyddet inom den allmänna platsmarken Natur innebär i praktiken att det är möjligt att uppföra de byggnader för gemensamma behov som detaljplanen medger. I övrigt är användningen av området begränsat till vad som tillåts inom markanvändningen Natur. Inom övrig allmän platsmark Natur som ligger inom det strandskyddade området upphävs inte strandskyddet.

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 5 Avstånd mellan planområde (gult område) och Kröktjärnen.

Avståndet mellan Kröktjärnen och planområdet varierar beroende på vattenstånd. Allmänhetens möjlighet att nyttja området mellan planområdet och tjärnen samt passera påverkas inte av ett plangenomförande. Bestämmelsen i 7 kap. 18 f § MB bedöms vara uppfyllt.

Kommunen upphäver strandskyddet inom kvartersmark med egenskapsbestämmelsen a₂. Kommunen upphäver strandskyddet inom den allmänna platsmarken med egenskapsbestämmelsen a₂.

Vattenverksamhet

Vid ett plangenomförande kan det vara nödvändigt med vissa åtgärder i befintliga dagvattendiken som inte bedöms generera strandskydd, samt lägga ner vägtrummor under angöringsvägarna för de tillkommande bostäderna. Sådana åtgärder kan vara anmälningspliktiga

enligt 11 kap. 9a § MB och 19 § 6–7 p. förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera. Exploatören ansvarar för att anmäla verksamheten. Åtgärden får inte påbörjas förrän Länsstyrelsen har fattat beslut i frågan. Det innebär alltså att åtgärden måste anmälas i god tid innan arbetet påbörjas. I anmälan ska det framgå hur verksamheten ska genomföras och hur eventuell skada ska avhjälpas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Söder om planområdet går riksväg 311. Den tillåtna hastigheten på vägen är 70 km/h och enligt Trafikverket har vägen en årsmedeldygnstrafik för samtliga fordon på 251–500 fordon per dygn.

Konsekvenser

Mellan planområdet och riksvägen har en korridor av skog lämnats. Skogspartiet får bestämmelsen allmänplatsmark NATUR. Utöver de ekosystemtjänster som skogen bidrar med ger även skogen planområdet ett naturligt skydd mot ljudföroreningar och buller från trafik på RV 311. Med hänsyn till den tillåtna hastigheten, trafikmängd och avstånd mellan vägen och tillkommande bostadsbebyggelse bedöms inte riktvärden för trafikbuller överskridas.

Då tillkommande bostäder planeras med möjlighet till ski in/out inom en fjällresort bedöms boende och vistelse i området vara starkt sammankopplat med den alpina verksamheten. Boende får räkna med ett visst ljud från snöläggningsanläggningar, liftar och pistmaskiner.

Ljusstörningar

Förutsättningar

Planområdet omfattar befintlig och tillkommande bebyggelse i nära anslutning till befintlig pist som under vinterhalvåret är belyst under skidverksamhetens öppettider. Ljuset från belysning i pist, men även från pistmaskiner är en naturlig del av verksamheten.

Konsekvenser

De personer som vistas tillfälligt i bostäderna i samband med den alpina säsongen har aktivt valt att resa till Tännäskröket för att uppleva alpin skidåkning, längdskidåkning och liknande. Skulle bostäderna bebos permanent är eventuella störningar från belysning av backar och spår begränsat till en liten del av året och starkt förknippat med områdets karaktär.

Då tillkommande bostäder planeras med möjlighet till ski in/out inom en fjällresort bedöms boende och vistelse i området vara starkt sammankopplat med den alpina verksamheten. Boende får räkna med ett visst ljud från anläggningen.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Trafikvolymerna till/från planområdet består i stort sett av anläggningens personal, daggäster och boende. Det är låg trafikintensitet i området med högre koncentration vid bytesdagar under högsäsongveckor.

Brandstationen i Funäsdalen har en räddningsstyrka med beredskap dygnet runt. Insattiden till planområdet överstiger 30 minuter. Brandvattenpost finns i Tännäs by men bedöms även kunna erhållas från anläggning för snöläggnings som finns inom planområdet. Byggnadstekniskt brandskydd prövas i samband med startbesked utifrån den verksamhet som ska bedrivas. I bygglov prövas och säkerställs att kravet på framkomlighet för utryckningsfordon tillgodoses. Planförslaget bedöms innehålla tillräckliga ytor för detta.

Planförslag

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

Planförslaget innebär att ytterligare personer kommer att vistas inom Tännäskrökets anläggning.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ett tillskott av bostadsbebyggelse med tillhörande trafik. Kommunen bedömer inte att den tillkommande bebyggelsen påverkar risken för olyckor.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Området ligger inte nära något större vattendrag eller vattenförekomst som regelbundet översvämmas.

En skyfallskartering har genomförts, som visar de naturliga lågpunkterna inom området. Skyfallskarteringen tar inte hänsyn till befintlig vegetation, eller dagvattenåtgärder, utan förutsätter att marken är helt mättad och att vatten avleds på terrängens yta. Uträkningen studerar regnmängder som motsvarar ett 100års regn.

Planförslag

Planförslaget är utarbetad med hänsyn till skyfallskarteringen och byggrätter har justerats inom planförslaget.

Planförslaget tar nu hänsyn till områdets lågpunkter och säkerställer att tillkommande byggrätter inte översvämmas vid ett skyfall.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär förändringar gällande andelen hårdgjorda ytor, vilket har tagits i beaktande. 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

Huvuddelen av planområdet lutar mindre än 1:3 vilket gör att skred i morän inte är sannorlikt.

De brantaste delarna av topparna Hem-Kröket och Mellan-Kröket är riktade bort från planområdet, vilket gör att framtida erosion, i form av eventuella blocknedfall kommer att ske bort från planområdet.

Det finns inte heller några framträdande bäckar som rinner från Hem-Kröket eller Mellan-Kröket genom planområdet. De rinnstråk som framkommer i kartorna 9 och 10 är normalt inte vattenförande, utan framträder vid en skyfallsberäkning. Kommunen bedömer därför att det saknas förutsättningar för att slamskred kan påverka planområdet. Detta då det inte finns rinnande vatten med hög kraft, eller lättroderade material kring planområdet.

Planförslag

Planförslaget är utformat så att bebyggelse placeras på behörigt avstånd från branta slänter. Byggrätter har även placerats så att branta slänter undviks.

Tillkommande laster bedöms inte bli större än 30 kPa (där varje våning räknas som 10 kPa). Detta är generellt en ganska låg last och något som normalt inte är problematiskt att tillföra på morän.

Konsekvenser

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området, enligt SGI och MSB.

De brantare områdena på Hem-Kröket och Mellan-Kröket är riktade bort från planområdet och på behörigt avstånd. Kommande klimatförändringar leder till en ökad nederbörd samt en ökad temperatur. Den ökade nederbörden bedöms inte påverka nedbrytningen av berget påtagligt, då den inte genomskärs av vattendrag. Den ökade nederbörden och temperaturen leder till ökad tillväxt av träd, vilket innebär att den skyddade barriär som skogsområdet utgör växer sig starkare och klarar av att stoppa eventuella framtida blocknedfall.

Förorenad mark

Det finns ingen historisk verksamhet eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken. Om föroreningar ändå påträffas i samband med exploatering ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas om detta i enligt 10 kap. 11§ MB.

Radon

Inom planområdet finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden. Det kan dock lokalt förekomma förhöjda radonvärden. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Planområdet omges av miljöer med stora möjligheter till olika aktiviteter under såväl sommar som vinter. I och intill området finns möjlighet till både vandring, längdskidåkning och skoteråkning samt alpin skidåkning. Förutsättningarna för att bedriva aktivt friluftsliv eller rekreation är goda.

Planförslag

Planområdets vägnät och Naturmark gör att barn och oskyddade trafikanter kan röra sig själva inom planområdet till olika aktiviteter på ett trafiksäkert sätt. Detaljplanen reglerar en varierad bostadsbebyggelse med möjlighet till olika storlekar på boende och boendeformer, vilket kan bidra till att fler har möjlighet att bo och vistas i området.

Konsekvenser

Inom planområdet finns en viss service att tillgå, så som restaurang och en mindre sportbutik. För minder kompletteringshandling finns möjlighet till detta i Tännäs cirka 2 km från planområdet. Området ligger cirka 3 km från Tännäs bycentrum och cirka 2 mil från Funäsdalen där skola, barnomsorg och hälsovård finns. Planområdets geografiska lägen kan innebära att det kan vara svårt att bo eller verka inom området utan tillgång till bil.

Service

Förutsättningar

Inom området finns idag restaurang och sportbutik.

Planförslag

Planförslaget innebär att fler servicebyggnader med centrumändamål kan tillkomma. Syftet med detta är att underlätta expansion för Tännäskröket, skapa nya arbetstillfällen samt ett utökat serviceutbud.

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 befintlig infart från väg 311. Tillgängligheten och vägbredden på befintlig väg bedöms vara godtagbar. Huvudmannaskapet för väg 311 har Trafikverket.

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

Inom Funäsfjällen finns ett välutbyggt skoterledsnät. En större skoterled ansluter direkt till och från planområdet.

Planförslag

Kommunen har bedömt antalet nya personresor med bil som de nya byggrätterna innebär. Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts, men är inte anpassat till den typ av trafik som är dominerande vid turistorterna i kommunen. Till detta område kommer gästerna resande med bil, parkerar den, nyttjar skidanläggning och lämnar igen efter en vecka.

Kommunen har bedömt att trafiken kommer att koncentreras till bytesdagarna under högsäsongveckorna. Då kommunens parkeringsnorm räknar med 1,5 parkeringsplatser per lägenhet upp till 75 m², är det därför rimligt att anta att detaljplanen maximalt kan generera cirka 1000 bilar per vecka under högsäsong.

Utslaget på året är dock trafikstringen klart lägre, då merparten av årets veckor inte kommer att innebära att planområdet nyttjas fullt ut.

Trafiken inom området bedöms vara relativt begränsas och med låg hastighet. 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, som bland annat väg 311 bedöms påverkan vara marginell då detaljplanens tillskott av fordon sett ur ett större perspektiv innebär en marginell ökning.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång-, cykel och mopedtrafikanter bedöms kunna röra sig längs vägnätet inom planområdet.

Konsekvenser

Trafiken bedöms inte vara av sådan omfattning att det kommer att påverka gång- och cykeltrafikanters möjligheter att röra sig inom området på ett säkert sätt.

Medverkande tjänstepersoner

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