

Detaljplan för sjönära bebyggelse i Offne

Del av Offne 1:6
Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad	2016-01-27, rev 2018-08-05
Samråd	
Granskning	2018-01-23
Antagen	
Laga kraft	2019-04-25

Planförfattare:
Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA

Tobias Asp
Planarkitekt Åre kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta. Till planen hör översiktlig naturvärdesinventering, del 1 och 2, fågelinventering, VA utredning och PM sysselsättningseffekter.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att inom planområdet (beläget i Offne vid stranden av Storsjön), etablera turistnäringen även i kommunens östra delar (västra Storsjöbygden) genom att bygga en sjönära turistanläggning med fritidsbostäder, uthyrningsstugor, båthamn, stigar mm som ett led i att skapa landsbygdsutveckling och sysselsättning i bygden. Området är även väl lämpat för sjönära permanentboende.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen (3 kap miljöbalken)

Riksintresse friluftsliv

Planområdet är beläget inom ett område som omfattas av riksintresse för friluftsliv och skyddas enligt Miljöbalken (MB) 3:6. Riksintresset omfattar hela Storsjöbygden och utgör ett naturskönt och variationsrikt område där den nära kontakten mellan kalfjäll och rik odlingsbygd är unik för landet.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt. Området har idag en mycket låg nyttjandegrad för friluftslivet. De föreslagna uthyrningsstugorna, båthamn och stigar ökar snarare möjligheten för allmänheten att nyttja området för rekreation och friluftsliv. Längs själva stranden bibehålls passagemöjlighet enligt reglerna i miljöbalken.

Riksintresse naturvård/Natura 2000

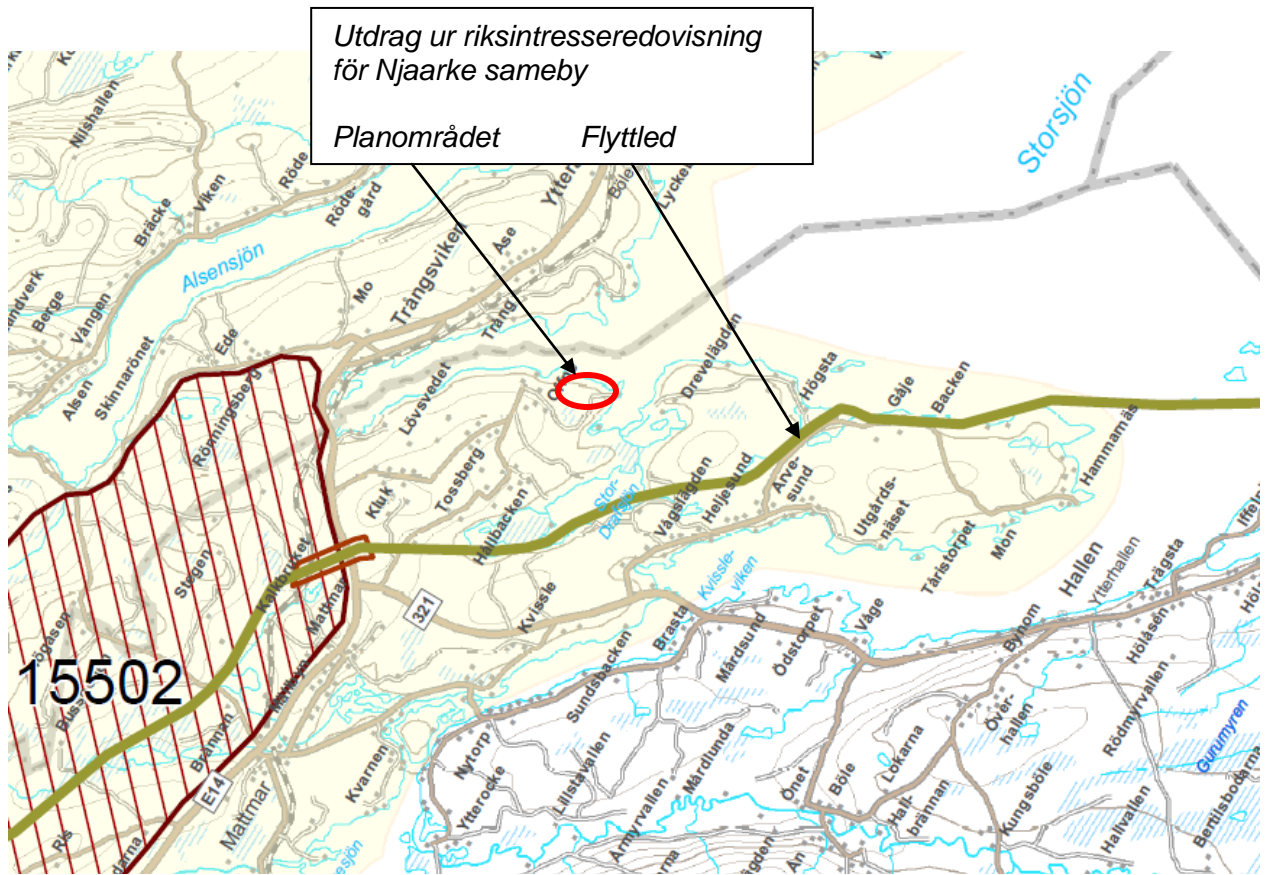
Planområdet berör ej i något område av riksintresse för naturvården eller Natura 2000-område.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård och skyddas enligt MB 3:6. Riksintresset omfattar hela Storsjöbygden där det öppna jordbrukslandskapet med radbyar och äldre gårdar, tillsammans med många gravhögar, utgör viktiga uttryck för riksintresset. Bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka riksintresset negativt då inget av de ovan beskrivna värdena berörs.

Riksintresse rennäring

Planområdet berörs av flyttled som utgör riksintresse för rennäringen. Denna flyttled är belägen väster om byarna Offne och Tossberg och berör således inte planområdet (se karta på nästa sida). I samband med den tidigare planprocessen för området har berörd sameby meddelat att de inte har någon erinran mot bebyggelse i området.



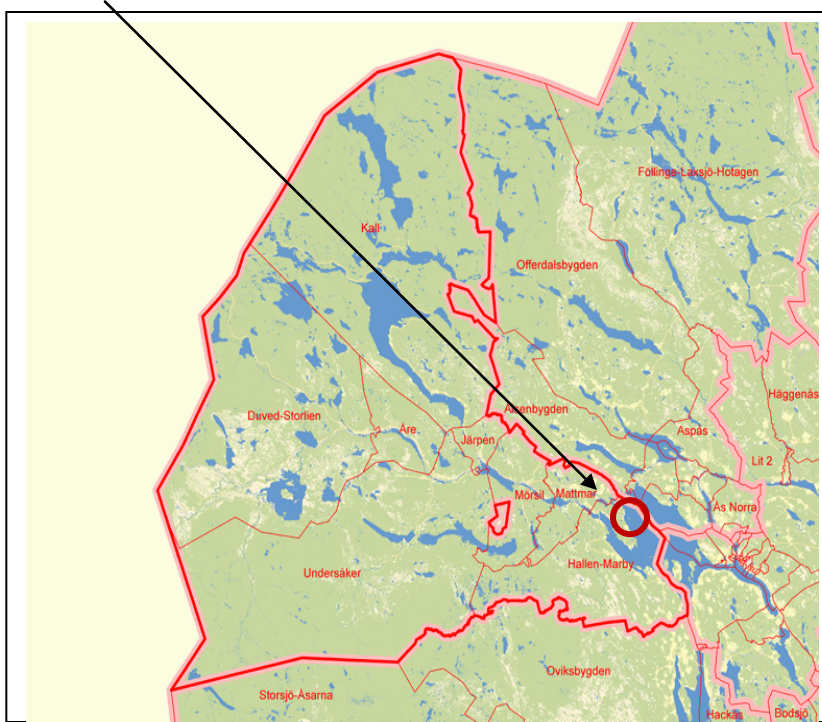
PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget sydost om Offne by, intill Storsjöns strand, i den sydöstra delen av Åre kommun, se karta nedan.

Planområdet omfattar 30 ha och marken ägs av Birgitta och Sune Johansson.

Planområdet



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Åre kommun från år 1991 är Offne by utpekad som en av många viktiga byar kring Storsjön. Det aktuella planområdet är angivet som skogsområde där också rennäringen har intressen i form av vinterbete. Området ingår också i den stora kulturmiljön Storsjöbygden.

För Åre kommun finns en särskild LIS policy utarbetad, antagen av kommunfullmäktige 2014-02-27.

Detaljplaner

Någon detaljplan finns inte i området.

Planprogram

Planprogram har upprättats och varit ute på samråd under tiden 2015-06-11 – 2015-07-06. Inkomna synpunkter har sammanfattats och kommenterats i särskild samrådsredogörelse som bifogas planen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2015-06-04 beslutat att prövning genom detaljplan medges.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Någon bebyggelse finns idag inte inom planområdet.

Mark och vegetation, fåglar

Marken är småkuperad med inslag av myrar. Vegetationen består huvudsakligen av ungskog och hårt gallrad skog samt några partier med äldre skog. Själva stranden består av en ostvänd brant med inslag av äldre träd. De högsta naturvärdena finns i den branta strandkanten samt i rikkärren. Dessa områden bör enligt naturvärdesinventeringen lämnas orörda i den mån det är möjligt, vilket också gjorts i planförslaget. Några skyddsvärda fåglar som gör att området är olämpligt att exploatera har inte påträffats. Se utförligare redovisning i bifogade Naturvärdesinventeringar och Fågelinventering.

Service

Planområdet är beläget i ett skogsområde intill Offne by. Närmaste livsmedelsaffär och övrig service finns i Trångsviken, ca 10 km från området. Busshållplats finns vid E14 samt i Offne by. Fiber finns förberedd för området.

Vägar

I området finns två skogsbilvägar varav den norra avses användas som tillfart till planområdet.

Teknisk försörjning

Inget VA system finns i området.

Geotekniska förhållanden

Förutom de öppna myrarna är markbeskaffenheten fast och väl lämpad för bebyggelse. Jordarna i planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av kullig morän. I tidigare planbeskrivning angavs att marken troligen har en ojämn sikturva där något grövre och finare material överväger. För utbyggnaden av området med mindre byggnader bedöms ingen geoteknisk utredning nödvändig fränsett den del som tas i anspråk för infiltrationsanläggning efter reningsverket.

Fornlämningar

En anteckning finns i fornminnesregistret med nr 43. Objektet består av två gropar och är belägen på en kulle/udde i planområdets nordöstra hörn. Groparna har bedömts utgöra dels en täktgrop ,dels en helt igenrasat grop som kommenteras: ”Ovisst vad som avses, möjligen ett rotstalp”. Dessutom finns en husgrund (nr Mattmar 270), ca 200 m söder om Stortjärn omnämnd i fornlämningsregistret. Hänsyn tas till bägge fornlämningarna i planförslaget. Kompletterande arkeologisk utredning har utförts i aug 2017 av Jamtli, varvid konstaterats att några ytterligare fornlämningar inte finns inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Fritidshus, permanentboende

Inom området avses 54 tomter för fritidshus och permanentboende med varierande storlek tillkomma. Ambitionen har varit att sträva efter större tomter för att därigenom ge området en naturnära kvalitet. Tomterna är som regel minst 40 m breda mot väg och kommer i de flesta fall att ha en gräns mot orörd natur. För att inte skymma utblickar mot sjön från de hus som är belägna längre in i planområdet, tillåts endast en våning utan inredd vind närmast stranden. Sluttningsvåning får byggas där marken sluttar mer än 2 m inom byggplatsen. Inom de delar av planområdet som ligger längre från stranden medges tvåvåningshus. Inom



Utblickar från tomtlägen mot Storsjön



tomterna tillåts en byggnadsarea på 240 kvm.

Samlingslokal, båtuthyrning, badplats, bastu, grillplats

Inom den centrala delen tillskapas utrymme för en mindre samlingslokal för området. Samlingslokalen är i första hand avsedd för de som bor i området för gemensamma

arrangemang såsom midsommarfirande, surströmmingskalas mm, men kan givetvis också hyras av andra. Den mot Storsjön avskärmade lagunen (Stortjärnen) är mycket lämplig för nybörjare som vill lära sig att paddla kanot. Lagunen har öppen passage under en ny gångbro ut i Storsjön. Lagunen är också lämplig som badplats, då vattnet här kan bli avsevärt varmare än i sjön. Botten är dock dyg i Stortjärnen. Vid



Storsjöns strand, i viken strax söder om Stortjärn, finns en naturlig badplats med fin strand. Stortjärnen ingår inte i planområdet, men är tillgänglig för både boende och allmänhet. I anslutning till samlingslokalen skapas utrymme för en för området gemensam bastu. Strandnära grillplatser iordningställs på lämpliga platser längs stranden.

Badstrand med grusbotten

Bollplan

Centralt i området finns en nästan plan yta som iordningställs som bollplan. Kan också användas för boulespel eller som en enkel curlingplan vintertid.

Båthamnar

Många av de som bygger hus i området, förväntas också skaffa båt. Därför föreslås två områden där en enkel båthamn kan iordningställas. Genom att anlägga båthamnar erhålls gångavstånd från boendet till båt. I första hand skapas vind- och vågskydd genom att lägga ut flytbryggor i betong. Kortare stenpirar inom grundare områden kan också bli aktuella. Dessa fordrar som regel särskilt tillstånd av Länsstyrelsen för byggande i vatten.

Båtplatserna är i första hand avsedda för boende inom planområdet, men kommer också att rymma några gästplatser för besökande. Båthamnarna blir således begränsade i storlek och utgör inte kommersiella båthamnar. De medför hellre inga större åtgärder i form av byggande i vatten.

Natur, friytor, stigar mm

Området kring lagunen bibehålls som ett sammanhållet naturområde beläget utanför själva planområdet. De begränsade myrområdena, där vissa utgör värdefulla rikkärr, liksom områden med fornlämningar och friområdena mellan bebyggelsekvarteren, bibehålls också som naturområden.

Runt lagunen/
Stortjärnen finns redan en stig som passerar över en gångbro över det smala sundet ut mot Storsjön. En stig längs resten av stranden avses också iordningställas.



Planområdet och angränsande områden inom 1:6 innehåller omfattande friområden för

strandnära utvistelse, *Gångbro över sundet* vilket bedöms bli en attraktiv kvalitet.

Fri passage

Områdets exploateringsidé bygger bl a på att få nyttja de strandnära åsryggarna för bebyggelse. Det är ändå möjligt att längs stranden säkerställa fri passage på minst 20-25 m mellan tomtgräns och strand i enlighet med miljöbalkens regler. Där en brant slänt ligger närmast stranden, placeras tomtgräns så att det alltid finns en minst 15 m bred, i huvudsak plan yta mellan tomtgräns och släntkrön. Därigenom säkerställs tillräcklig bredd på den fria passagen samt de naturvärden som finns längs själva stranden enligt naturinventeringen.

På tomter som gränsar mot friområdet längs stranden föreskrivs som planbestämmelse att staket ska sättas upp för att därigenom tydliggöra vad som är fri passage mellan tomt och strand. Att detta genomförs ska bevakas i bygglovprocessen och efterföljande kontrollplan. Kommunal tillsyn erfordras.

Sysselsättningseffekter, förutsättningar för genomförande

Kommunens dominerande sysselsättning är turismen, men den är till stor del lokaliserad till fjällen med stark koppling till vintersäsongen. Sökandens ambition är att turismen även utvecklas i de östra och södra kommundelarna, då den kan skapa angelägna nya arbetstillfällen som ett led i landsbygdsutvecklingen.

Enligt bifogat PM rörande sysselsättningseffekterna, bedöms planen i investeringsfasen på en 15 årsperiod, medföra drygt 3 årsarbeten/år under denna period, vilket måste betraktas som ett för bygden viktigt tillskott. Detta genererar uppskattningsvis 291 000 kr per lägenhet i lokala förvärvsinkomster, dvs totalt ca 18 mkr för samtliga lägenheter.

Löpande underhåll samt om- och tillbyggnader beräknas sammantaget skapa 4-7 årsarbeten.

Planen bedöms medföra ett visst permanentboende som tillsammans med fritidsboendet, kommer att innebära mer än en fördubbling av serviceunderlaget i bygden.

Det är de riktigt strandnära lägena som ekonomiskt kommer att ge ryggraden i exploateringen och därmed säkerställa ett genomförande som bidrar till landsbygdsutveckling i området. Utan dessa tomtlägen är det tveksamt om exploateringen över huvudtaget är ekonomiskt genomförbar.

Strandskydd

Strandskyddet ska långsiktigt trygga medborgarnas tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom ska strandskyddet bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet är ett generellt skydd och gäller på samma sätt i hela landet. Strandskyddet omfattar normalt 100 meter från strandkanten både på land och i vattenområdet.

För att en åtgärd ska få dispens eller motivera upphävning av strandskyddet ska åtgärden kunna stödja sig på särskilda skäl. Det finns sex generella särskilda skäl som kan åberopas vid prövningen av upphävande av eller dispens från strandskyddet samt ett sjunde skäl om prövningen gäller ett markområde för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Då får man utöver de ovan angivna skälen också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utveckling av landsbygden (LIS).

Tillämpningen förutsätter att särskilda LIS-områden pekats ut i översiktsplanen eller i avvaktan på att det blir gjort, att ett policydokument har utarbetats.

Ur Åre kommuns LIS-policy, antaget 2014-02-27:

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Syftet med att peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områdena) är att stimulera utvecklingen på landsbygden genom att tillåta strandnära verksamheter och bebyggelse i anslutning till stränder i områden som har god tillgång till fria strandområden och där en viss byggnation kan ske utan att strandskyddets syften åsidosätts. Åtgärder som kan komma ifråga för upphävande av eller dispens från strandskyddet ska ge långsiktiga och positiva sysselsättningseffekter eller bidra till att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden.

Enligt miljöbalken måste följande kriterier uppfyllas för att ett område ska kunna pekats ut som LIS-områden:

1. *Området ska vara lämpligt för utveckling av landsbygden.*
2. *Området ska vara av ett sådant slag och ha en sådan begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt*

Området ska endast ha en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften i eller i närheten av tätorter.

Inom LIS-områden tillkommer två särskilda skäl till de sex särskilda skäl som gäller för dispenser och upphävande av strandskyddet:

1. ***Bidrag till utveckling av landsbygden:*** *Inom områden där LIS är tillämbart kan man som särskilt skäl ange om en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.*
2. ***Enstaka en- eller tvåbostadshus i anslutning till befintligt bostadshus:*** *Gäller prövningen en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med komplementbyggnader ska istället beaktas om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till befintligt bostadshus.*

Prövning genom LIS-policy

Den föreliggande LIS-policyn pekar inte ut några geografiska avgränsningar inom vilka LIS kan åberopas. De geografiska utpekandena ersätts av en metodisk prövning av respektive exploateringsförfrågan utifrån LIS-policyns riktlinjer. Prövningen består av två delar:

A) är den föreslagna åtgärden att betrakta som landsbygdsutveckling utifrån Åre kommuns definition av LIS?

B) är den föreslagna åtgärden lämplig på den aktuella platsen utifrån rådande förutsättningar?

Båda delarna av prövningen måste godkännas för att åtgärden ska ges dispens eller strandskyddet ska hävas för ett område. En checklista (som är bilagd policyn) har tagits fram för att underlätta prövningen.

Planområdets förenlighet med Åre kommuns LIS-policy

En utbyggnad av planområdet i enlighet med vad som beskrivits ovan, bedöms uppfylla kraven i punkt 1 i kommunens LIS-policy.

Förslaget innebär tillskapande av turistanläggning, stugby eller liknande verksamheter som kräver kontinuerlig arbetskraft och ger ett ökat serviceunderlag i form av besökare. Åtgärden ger ökad attraktivitet i bygden som därmed kan locka till en ökad inflyttning/ett ökat kvarboende. Etableringen sker i en del av Storsjöbygden som idag inte är särskilt frekvent använd för friluftsliv och båtliv, vilket innebär att en strandnära utbyggnad i området, inte kommer att upplevas som ett intrång och en negativ påverkan på friluftslivet. Etableringen medför däremot att flera får möjlighet att använda denna del av Storsjöns strand.

I planbeskedet från Åre kommun redovisas en genomgång av området enligt kommunens checklista med bedömning av åtgärdens och platsens lämplighet. Av genomgången framgår

att den föreslagna exploateringen/åtgärden bedöms lämplig som landsbygdsutveckling i strandnära läge.

Delar av planområdet är beläget inom 100 m från stranden av Storsjön och omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Med stöd av kommunens LIS-policy och med stöd av miljöbalken (MB) 7 kap 18 d §, föreslås att strandskyddet hävs för kvartermark, vägområde, parkeringsplats, småbåtshamn och områden för båtuppläggning inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning.

Recipenter av dagvatten från planområdet är Storsjön, som är ett vattendrag med gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Storsjön har bedömts ha ”måttlig ekologisk status” år 2009. Kvalitetskravet är satt till god ekologisk status år 2021. Kemisk status exkl kvicksilver är bedömd god och ska inte försämrats.

En bra och systematisk dagvattenhantering vid både byggskede som driftskede behövs för att minimera sedimenttransport från planområdet. På så vis kan sedimentering och grumling på recipienten Storsjön undvikas från planområdet vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna kan följas. En god dagvattenhantering i området är viktigt både för att det ska vara möjligt att följa och skapa förutsättningar att förbättra normen för ekologisk status i Storsjön.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter anslutning till nytt avloppsreningsverk. Det är kommunens ansvar att bevaka att reningsverkets funktion säkerställs så att vattenkvalitet inte försämrats på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormen negativt påverkas.

Vägar, trafik

Vägar

Väg 637 som går från E14 till Offne utgör allmän tillfartsväg. Genom Offne finns samfälliga vägar fram till befintlig skogsbilväg (ned mot Stortjärnen) som förstärks och förlängs in i planområdet. Nya vägar anläggs inom planområdet så att alla tomter gränsar till väg. Vägar utförs med 3,5 m bred gruskörbana med mötesplaster på huvudvägarna inom och till området. Vägar utförs i bärighetsklass A enligt Trafikverkets normer för byggande av enskilda vägar. Vägar lutningar är anpassade till terrängen och de överskrider inte 9 %. Mötesplatser kan även bli aktuella längs de samfälliga vägarna genom byn. Behovet får avgöras i kommande lantmäteriförrättning i samråd med vägföreningen.

Parkering

Parkering sker inom respektive tomt. På varje tomt ska finnas minst två p-platser. I anslutning till båthamnarna och områdets gemensamma lokal anläggs p-platser.

Skoterled

Skoterled med anslutning till fjällvärlden går på sjön utanför planområdet, på andra sidan Kvarnviken.

Tillgänglighet

De enskilda småhustomterna blir alla tillgängliga med bil. Gående och funktionshindrade personer kan inom området röra sig längs vägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

All tillkommande bebyggelse ansluts till nytt VA system för området.

Avledning av dagvatten från körytor sker företrädesvis till diken utefter vägarna. Enklare avrinningsveck leder vattnet till dräneringsstråk. Avledning av dagvatten från tomtmark skall eftersträva LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Tomterna kommer till större delen vara utformade som ”skogstomter” med naturlig skogsvegetation av mossor och bärris. Genom att låta vattnet rinna över dessa ytor innan det leds vidare mot recipienten sker en fördröjning så att avdunstning och upptagning av vattnet i växtlighet sker. Se vidare i särskild VA utredning.

Värme, el, tele

De nya husen värms upp enskilt i enlighet med gällande regler i PBL och med sedvanlig anslutning till el- och telenätet.

Avfall

Området avses ingå i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. I anslutning till infartsvägen till planområdet, tillskapas plats för sop- och återvinning.

Hälsa och säkerhet

Rasrisk

Förutom de öppna myrarna är jordarna av moränkaraktär med en troligen ojämn siktkurva där något grövre och finare material överväger.

Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader och markbeskaffenheten är fast och väl lämpad för bebyggelse. Ingen rasrisk bedöms föreligga.

Översvämning pga skyfall och höga flöden

Alla byggrätter inom tomterna är belägna högre än det dimensionerade 10 000-årsflödet för Storsjön, som är 296,1 m ö h i höjdsystem RH70 (som grundkartan är upprättad i). Några bäckar som kan medföra risk för översvämning finns inte inom planområdet.

Förutsättningar för Räddningstjänsten

Planområdet är beläget ca 30 km från närmaste Räddningstjänststation (Hallen), vilket medför en inställetiden på ca 40-50 min. Området har stora tomter och blir relativt glest bebyggt, varför någon risk för brandspridning mellan tomter ej föreligger. Området bebyggs i huvudsak med enskilda fritidshus, enbostadshus samt några mindre enplans uthyrningsstugor, där brandskyddet ska utföras i enlighet med gällande regler.

Behov av miljöbedömning

I bilaga 1 återfinns kommunens miljöbedömning där det har bedömts att de föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i PBL 5 kap § 18. Beskrivningen av planens konsekvenser visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22 § miljöbalken Upprättande av en särskild fullständig MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att strandskyddade områden tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar. Plane är dock utformad så att den strandnära miljön även framledes är tillgänglig för allmänheten. En utbyggnad förväntas enligt redovisningen av sysselsättningsaffekter ovan, bidra till landsbygdsutveckling i området, vilket ger stöd för upphävande av strandskyddet enligt kommunens LIS-policy.

Planen innebär att ett obebyggt skogsområde tas i anspråk för bebyggelse.

Utbyggnaden av området beräknas pågå under ett flertal år och skapa sysselsättning för mark- och byggtreprenörer i bygden. Fullt utbyggt kommer området att generera sysselsättning via underhåll och skötsel av byggnader, vägar, VA mm. Drift av området med fritidshus, samlingslokal, hamn mm skapar underlag för delårssysselsättning. Totalt bedöms utbyggnaden av området medföra att det tillskapas ca 3 årsarbeten/år under en utbyggnadsperiod på 15 år samt därefter 4-7 årsarbeten i drift, underhåll och om- och tillbyggnader. Därutöver tillkommer indirekt förstärkt underlag för den befintliga servicen i närområdet.

Planens konsekvenser för miljö mm redovisas i behovsbedömningen, se vidare i bilaga 1.

Bildande av fastighet för bebyggelse sker genom avstyckning från Offne 1:6.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder som blir konsekvensen av planens genomförande, är bildande av gemensamhetsanläggningar för väg, VA mm.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter beslut av Samhällsbyggnadsnämnden har planen varit ute på granskning under början på 2018. Planen beräknas kunna antas under hösten 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet samt exploateringskostnader och anlägger vägar, vattenförsörjning och avlopp för etappvis utbyggnad.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver inte upprättas mellan kommunen och exploatören.

Huvudmannaskap

Åre kommun är inte huvudman för allmän platsmark. Som särskilda skäl anges att kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap för fritidshusområden samt att det bör vara enskilt huvudmannaskap för att få en enhetlig förvaltning av de till tomterna angränsade naturområdena.

Etappindelning

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. Preliminärt avser 2-3 kvarter i mitten av planområdet att utgöra etapp 1. Fortsatt utbyggnad får anpassas till efterfrågan av tomter. VA anläggningarnas etappindelning redovisas i VA utredningen.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar, p-platser, VA mm inom planområdet. Resp tomtköpare ansvarar för byggnationerna inom tomt. Planen behöver innehålla ett betydande antal tomter för att kunna bära investeringskostnader för planläggning, byggande av vägar och VA lösningar samt dessutom balansera mot ett möjligt tomtpris.

El, tele, fiber

Området ansluts till befintligt el- och fibernät samt eventuellt till teleledningsnät.

Vatten, avlopp och dagvatten

Vattenförsörjning och avlopp inom planområdet anordnas som gemensamhetsanläggning. Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt. Inför första bygglovet i området kontrolleras att tillstånd erhållits för avloppsanläggningen samt att registrering av vattenanläggningen utförts.

Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för avloppsreningsverkets funktion. Samhällsbyggnadsnämnden i Åre kommun är tillsynsmyndighet.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten tas ur Storsjön.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

De nya fastigheterna avstyckas direkt från Offne 1:6. De nya vägarna, sophantering, naturmark, avloppsanläggning och vattenledningsnät ska ingå i gemensamhetsanläggningar med förvaltning genom ny samfällighetsförening.

Allmän väg nr 637 tar slut vid byns nord östra hörn. Runt byn går enskild väg som ansluter till 637 vid byns nord västra hörn. Denna förvaltas av Offne Vägsamfällighet där följande fastigheter har andelstal: 1:9, 1:13, 1:8, 2:5, 2::6, 1:4, 2:9, 2:3, 2:11, 3:4.

Från byns sydöstra hörn går Kvarnviksvägen fram till Kvarnviken. Tillfartsvägen till tomtområdet nyttjar Kvarnviksvägen fram till skogsbrynet (ca 300 m).
Delägare i Kvarnviksvägen: 1:6, 1:4, 1:9, 1:8, 2:6, 2:5, 2:3.

Vid skogsbrynet ansluter Lusnäsvägen som går ner mot Stortjärnen och tomtområdet.
Delägare Lusnäsvägen: 1:6, 1:4, 1:9.

Början av Kvarnviksvägen samt Lusnäsvägen avses nyttjas som tillfartsväg till planområdet efter erf. upprustning. För dessa vägavsnitt bildas en vägsamfällighet/gemensamhetsanläggning

Genom byn finns två vägalternativ som ansluter till Kvarnviksvägen. Den norra och den södra. Den norra vägen berör 8 stamfastigheter. Den södra endast 1 stamfastighet som dessutom inte bebos mer än tillfälligtvis. Södra alternativet förefaller då lämpligast. Vägen bör kompletteras med mötesplatser samt måste kurvan vid anslutning till Kvarnviksvägen förbättras. Tung trafik t.ex långtradare tar sej inte igenom kurvan som den nu är utformad

Offne Vägsamfällighet utökas med planområdets fastigheter så att dessa når den allmänna vägen 637. Allt detta sker genom nya beslut och omförrättning enligt anläggningslagen. Detaljerna avseende säkerställandet av utfart från planområdet samt vilken av de alternativa sträckningarna genom byn som ska nyttjas, bestäms av slutligen av Lantmäteriet i samråd med berörda fastighetsägare och byns vägsamfällighet i kommande förrättning. I dessa förrättningar bestäms också vilka ev förbättringar som behöver göras på berörda vägar.

Ledningsrätt kan upplåtas för elektrisk starkströmsledning med eventuell transformatorplats. Servitut för eventuella vatten- och avloppsserviser ordnas vid fastighetsbildning. Initiativ till nödvändiga lantmåteriförrättningar tas av exploatören, fastighetsägare eller av ledningsägare.

I planen tillskapas utrymme för två småbåtshamnar och en uppställningsplats för vinterförvaring av båtar avsedda för tomtägarna i området. De får själva finna en lämplig förvaltningslösning för dessa områden.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats på uppdrag av Birgitta och Sune Johansson av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har utarbetats i nära samråd med planavdelningen på Åre kommun med Tobias Asp som ansvarig handläggare.

Bilagor

Behovsbedömning

Naturvärdesinventering del 1 och 2

Fågelinventering

VA utredning

PM sysselsättningseffekter