



Detaljplan för del av Ubyn 2:119 m fl
Aktivitetsområde, turistiskt boende,
och centrum



Upprättad 2023-03-02

Antagen 2023-04-18

Laga kraft 2023-05-18

Dnr 2021/240

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning med illustrationskarta (denna handling)

Plankarta med planbestämmelser

Fastighetsförteckning, upprättad 2021-10-07, uppdaterad 2022-04-06 och 2022-12-29

Grundkarta, upprättad 2021-03-10, uppdaterad 2021-05-25, 2022-05-23 och 2022-12-21

Utredningar och analyser:

- Naturvärdesinventering med fågelinventering (Lars-Olof Grund 2021-04-12 – 2021-05-14)
- VA-lösningar förstudie (AFRY 2021-04-20)
- Riskutredning för detaljplan Viken (Tyréns 2021-06-10)
- Trafikbullerutredning (Tyréns 2021-06-10)
- Trafikalstringsberäkning DP Viken (Tyréns 2021-06-21)
- Översiktlig geoteknisk skrivbordsstudie (SWECO 2021-07-08)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2021-10-08
- PM Strandskydd Gällö (SWECO 2022-03-31)
- PM Artskydd Gällö (SWECO 2022-03-31)
- PM Natura 2000 och MKN Gällö (SWECO 2022-04-13)
- Dagvattenutredning Gällö (SWECO 2022-04-14)
- PM Geo Gällö (SWECO 2023-01-04, version 2.2, justering och förtydligande i kap 11 och Bilaga 1).
- MUR Geo Gällö (SWECO 2022-04-14, nytt fältbesök, uppdatering 2022-05-30)

PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE

Samråd: Syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter i ett tidigt skede. Kommunen ska samråda med berörda myndigheter, sakägare och boende.

Samrådsredogörelse: Synpunkter sammanställs. Kommunen kommenterar synpunkterna och föreslår eventuella ändringar.

Granskning: Underrättelse om granskning sker till de som berörs av förslaget och på kommunens anslagstavla. De ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskningsutlåtande: Synpunkter sammanställs. Kommunen kommenterar synpunkterna och föreslår eventuella ändringar.

Antagande: Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet om den inte överklagas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	2
HANDLINGAR.....	2
Utredningar och analyser:	2
PLANPROCESSEN STANDARDFÖRFARANDE.....	2
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	7
BESLUT.....	7
PLANDATA	8
ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM	9
Översiktsplan för Bräcke kommun från dec 2003.....	9
Bräcke kommun på 2000-talet, utvecklingsplan från dec 2003	9
Ställningstaganden och skälen till bedömningen.....	10
MILJÖBALKEN	10
Riksintressen enligt 3 kap MB - jordbruksmark.....	10
Riksintressen enligt 3 kap MB - järnväg	10
Riksintressen enligt 4 kap MB – Natura 2000	10
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB - utomhusluft.....	11
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB – fisk- och musselvatten	11
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB – vatten	11
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB – buller	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
NATURVÄRDEN.....	12
Vägsträckning upp till Björkbergets topp.....	12
Björkbergets topp.....	13
Branten med bäck.....	13
Aktivitetsområdet.....	14
Handel och boendeområdet.....	14
Boendeområde södra sidan järnvägen	14
Naturinventering - bedömning	15
Artskydd - bedömning	15

STRANDSKYDD	16
Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS).....	16
Strandskydd inom planområdet	17
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd vid Revsundssjön	18
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd vid bäckarna	19
NATURA 2000	20
Åtgärder och risker	21
Slutsatser	21
GEOTEKNIK	22
Markförhållanden.....	22
Stabilitet och sättningar.....	23
Slamströmmar	24
Bergteknisk undersökning	25
Geoteknik – rekommendationer.....	26
FORNLÄMNINGAR	27
BEFINTLIG BEBYGGELSE	27
UTFORMNING.....	29
PLANBESTÄMMELSER FÖR NY BEBYGGELSE	30
Aktivitetsområde vid skidtunneln	31
FRIYTOR, TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET	32
Rekreation och idrott.....	32
Lek och utemiljö	32
Tillgänglighet	32
Trygghet.....	32
GATOR OCH TRAFIK	33
Gatunät.....	33
Närhet till väg	34
Kollektivtrafik.....	34
Trafiksäkerhet.....	34
HÄLSA OCH SÄKERHET	34
Skyddsrum	34
Räddningstjänst	34
Risk från järnväg	35
Översvämning.....	36

Radonförekomst	36
Risk för ras och skred	36
Förorenad mark	36
Påträffande av markföroreningar	38
Ammunition	38
Elsäkerhet och strålning	38
Störningar	38
TEKNISK FÖRSÖRJNING	38
Vatten och avlopp	38
Värme och kyla	39
El och IT-struktur	39
Avfall	39
DAGVATTEN OCH SKYFALL	39
Recipienter och geohydrologiska förutsättningar	39
Skyfall	40
Förslag till dagvattenhanterande åtgärder	40
Kulvertering	41
GENOMFÖRANDE	41
Organisatoriska frågor	41
Tidplan	41
Genomförandetid	41
Huvudmannaskap	41
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	41
Förändringar i fastighetsindelning	41
Servitut	42
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	42
Konsekvenser för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter	43
Behov av nya servitut	43
Behov av ny gemensamhetsanläggning	43
EKONOMISKA FRÅGOR	43
Exploateringsavtal	43
TEKNISKA FRÅGOR	44
Tekniska anläggningar och ledningar	44

Ledningsrätt.....	44
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	44

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett aktivitetsområde kring den befintliga skidtunneln och att skapa byggrätter för turistiskt boende och centrumverksamhet.

Förmågan att skapa framtidstro och engagemang är avgörande för Bräcke kommuns utveckling. Ett av kommunens största besöksmål är MidSweden 365 som är världens längsta skidtunnel i ett berg. I området i anslutning till tunneln finns potential för ytterligare utveckling som gynnar både boende i kommunen och besökare utifrån.

Ambitionen är att utveckla området omkring skidtunneln genom att skapa ett aktivitetsområde som kan locka besökare både sommar och vinter. I anslutning till detta planeras turistiskt boende i direkt närhet till aktivitetsområdet och i sjönära läge samt en mindre yta med handel som kan erbjuda service till kommuninvånare och besökare.

BESLUT

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-16 § 134 om planuppdrag för att i detaljplan pröva användningen aktivitetsområde, turistiskt boende och centrumverksamhet på fastigheten Ubyn 2:119.

Kommunstyrelsens Näringslivsutskott beslutade 2021-09-08 §62 att godkänna att detaljplaneförslaget skickas ut för granskning. Planförslaget upprättat 2022-04-29 var föremål för granskning den 29 april – 13 maj 2022.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-06-15 §47 att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-12-05 att upphäva beslutet om att anta detaljplanen på grund av att länsstyrelsen bedömde att det inte var säkerställt att bebyggelse inom planområdet blir lämplig med hänsyn till risken för ras, blocknedfall och slamströmmar.

Planhandlingarna har därefter kompletterats med ytterligare geotekniskt förtydligande vilket har lett till justeringar i planbeskrivning och plankarta.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-01-11 §5 att godkänna att detaljplaneförslaget återigen skickas ut för granskning. Planförslaget upprättat 2023-01-09 har varit föremål för granskning 18 januari-1 februari 2023.

Samtliga yttranden som inkommit i samrådet och tidigare granskning är sammanställda och bemötta i granskningsyttrandet.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt SFS 2010:900.

PLANDATA

Gällö tätort ligger vid E14 mellan Bräcke och Brunflo, cirka 5 mil söder om Östersund och längs med mittbanan. Planområdet ligger cirka 2,5 km från Gällö, på båda sidor om Revsundsvägen (väg 568) och i anslutning till Revsundssjön.

Avgränsningen av detaljplaneområdet utgörs till största delen av befintliga fastighetsgränser.

Fastigheter, fastighetsägare och storlek på respektive fastighets area som ingår i detaljplaneområdet:

Ubyn 2:119 ägs av MidSweden 365 AB, cirka 1,5 hektar av fastigheten berörs.

Ubyn 2:121 ägs av Silvarus AB, cirka 14 hektar av fastigheten berörs.

Ubyn 2:15 ägs av Trafikverket, del av fastigheten på 0,2 hektar berörs. Dessutom berörs del av Trafikverkets väg 568, cirka 0,8 hektar.



ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH PROGRAM

Översiktsplan för Bräcke kommun från dec 2003

Enligt översiktsplanen behövs tillgång till intressanta och meningsfulla arbeten och en attraktiv boendemiljö med ett rikt urval av kultur- och fritidsaktiviteter, service, social omsorg och gemenskap. Sammantaget skapar dessa förutsättningar för en god livskvalitet som kan attrahera både företag och inflyttare. Kommunens natur- och rekreationsvärden så som jakt och fiske samt andra "landsbygdstillgångar" är därför viktiga inslag vid marknadsföringen av kommunen.

Enligt översiktsplanen är tillgången på attraktiva områden för friluftsliv och sport en viktig del av Bräcke kommuns attraktionskraft för boende och besökare. Bräcke kommun vill därför verka för en främst naturinriktad turism/besöksnäring där pågående markanvändning inte ska störas. Utveckling av aktiviteter och anläggningar bör ge den bofaste kommuninvånaren ett ökat aktivitetsutbud och en ökad livskvalitet.

Enligt översiktsplanen ser kommunen positivt på ny fritidsbebyggelse. Lokaliseringen av fritidshusen bör ske så att den i möjligaste mån ej stör andra intressen och verksamheter, så att pågående markanvändning ej försvåras och så att natur- och kulturvärden av stor betydelse inte förstörs.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Bräcke kommun på 2000-talet, utvecklingsplan från dec 2003

Utvecklingsplanen är en övergripande plan som innehåller en sammanfattning av kommunens kort- och långsiktiga mål. Målen anger kommunens visioner och mål för befolkningsutveckling, näringslivspolitik, sysselsättningspolitik och kommunal service.

Några av de mål som är aktuella för detaljplanen är:

- att öka kommunens totala invånarantal för att få ett bättre underlag för service
- att skapa en fortsatt positiv näringsutveckling och ett mycket gott näringslivsklimat
- att erbjuda god tillgång till kultur och en varierad fritidsverksamhet
- att utbudet av service ska bevaras och helst utvecklas
- att öka byggandet i Bräcke kommun

Detaljplanen bedöms vara förenlig med utvecklingsplanen.

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att kunna bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. Undersökningen är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas

Ställningstaganden och skälen till bedömningen

Det är kommunens bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte tas fram.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har varit på samråd hos länsstyrelsen i samband med samråd om detaljplanen. Länsstyrelsen uttryckte då behov av fördjupat underlag avseende föroreningar, miljö kvalitetsnormer för vatten, geotekniska förutsättningar för planområdet och påverkan på Natura 2000-området Revsundssjön för att kunna bedöma miljöpåverkan. Med anledning av Länsstyrelsens yttrande har utredningar avseende strandskydd, artskydd, dagvatten, geoteknik, markmiljö samt påverkan på Natura 2000 och MKN tagits fram. Kommunens bedömning kvarstår om att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

MILJÖBALKEN

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 kap MB - jordbruksmark

Planförslaget innehöll tidigare förslag till ny bebyggelse på jordbruksmark. Det området har nu utgått och ingen påverkan sker längre på brukningsvärd jordbruksmark.

Riksintressen enligt 3 kap MB - järnväg

Mittbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ Miljöbalken och ingår även i det europeiska transportnätet (TEN-T). I värdet ingår spår, stationer, bangårdar samt spåranslutningar. En sträcka på cirka 125 meter av järnvägen omfattas av planförslaget och hänsyn ska tas för att undvika att dess funktion påverkas negativt. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar. Detaljplanen reglerar därför att ingen byggnation får ske närmare än 35 meter från spårkant. Avståndet gör att inga övriga säkerhetshöjande åtgärder krävs och att kravet på skyddsavstånd uppfylls. Mittbanans funktion bedöms inte påverkas av detaljplanen. Se mer utförlig text under rubriken *Hälsa och säkerhet, Risk från järnväg*.

Riksintressen enligt 4 kap MB – Natura 2000

Natura 2000-områden har så stora natur- och kulturvärden att de i sin helhet är av nationell betydelse. För Natura 2000-området gäller att en ny verksamhet inte får ge upphov till en försämring avseende förutsättningarna att uppnå gynnsam bevarandestatus för naturtyperna och de utpekade arterna. Planområdet angränsar till Revsundssjön som är ett Natura 2000-

område. I enlighet med bevarandeplanen för Revsundssjön ges ett 25 meter brett område vid strandkanten användningen ”natur”. Detta säkerställer att de naturtyper och arter som finns i strandzonen visas särskild hänsyn. Anläggning av avlopp och vatten och omhändertagande av dagvatten utformas för att inte påverka Natura 2000-området. Kommunen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte kommer att ha betydande påverkan på Natura 2000-området. Se mer utförlig text under rubriken *Natura 2000*.

För både Natura 2000-området och miljö kvalitetsnormerna för vatten gäller att en ny verksamhet inte får ge upphov till en försämring, ickeförsämringskravet enligt EU-rätten. Försämringen avser förutsättningarna att uppnå gynnsam bevarandestatus för naturtyperna och de utpekade arterna samt god ekologisk och god kemisk status i ytvattnet.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB - utomhusluft

Luftkvaliteten inom Bräcke kommun är i stort sett mycket god. Planläggning av turistiskt boende beräknas inte medföra en påtaglig trafikökning. Inte heller skapas täta gaturum, nya större vägar, nya verksamheter som kräver tillstånd, godkännande eller dispens enligt miljöbalken eller hälsomässigt olämpliga platser för bebyggelse. Ett genomförande av planen bedöms därför inte bidra till att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB – fisk- och musselvatten

Del av planområdet angränsar till Revsundssjön men bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för fisk- och musselvatten. Endast låga halter av föroreningar finns inom planområdet (se under rubriken *Markföroreningar*), ytor för god infiltrering, och därmed fördröjning, av dagvatten finns och tillkommande hårdgjorda ytor är inte av betydande storlek. Revsundssjön är av stort intresse för fritidsfiske och båtliv och kommunen är angelägen att bibehålla sjöns status.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB – vatten

Revsundssjön har bedömts ha Måttlig ekologisk status på grund av konnektivitetsproblem i delar av vattensystemet. Miljö kvalitetsnormen är God ekologisk status 2027. Sjön är klassad att ha god kemisk ytvattenstatus med undantag på bromerad difenyleter, kvicksilver och antracen. De vattenprover som finns från närområdet (Gällövik) visar på en sjö med högt pH, obetydligt färgat vatten (låg slamhalt) och ej detekterbara halter av organiska föroreningar som PFAS-ämnen och PAH:er samt bakgrundshalter avseende metaller.

Sammanfattningsvis är det ett litet område som ska exploateras och andelen hårdgjorda ytor kommer att vara liten. Det finns inte heller något som tyder på kvarvarande föroreningar i marken. Den största risken för ett överskridande av miljö kvalitetsnormen är spridning av grumlande ämnen vid skyfall och höga flöden. Risken bedöms dock inte öka jämfört med nuläget om de beskrivna skyddsåtgärderna och reningsåtgärderna för dagvatten vidtas.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB – buller

Omgivningsbuller, dvs buller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet, ska inte medföra skadliga effekter på människors hälsa. Planområdet ligger i anslutning till järnväg och väg. Detaljplanen säkerställer att bebyggelse inte kan ske inom bullerutsatt område.

Vägtrafiken bedöms inte öka så markant vid ett genomförande av detaljplanen att befintliga bostäder utsätts för ökat buller.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATURVÄRDEN

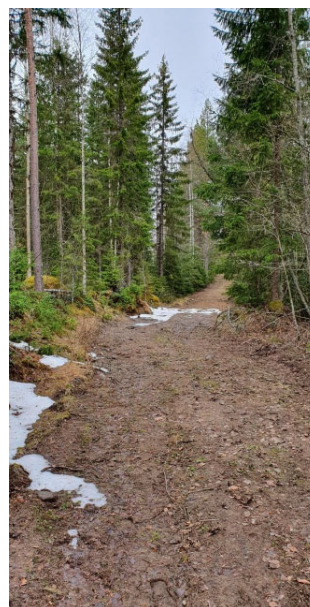
En naturvärdesinventering har genomförts under våren 2021 (Lars Olof Grund). Inventeringsområdet är kraftigt påverkat av tidigare exploatering och skogsbruk och ingen sammanhängande skog finns kvar. Överlag är naturvärdena obetydliga. Ett naturvärdesobjekt, det vill säga ett avgränsat geografiskt område med naturvärde som utgörs av en dominerande naturtyp, har identifierats (klippbranten ovanför skidtunneln).

Det har även gjorts en inventering av hotade arter och en bedömning av risker för deras fortlevnad. (SWECO 2022).

Vägsträckning upp till Björkbergets topp

Den befintliga grusvägen kantas av hyggen och ungsogar. Närmast vägen finns sly av björk, sälg och ibland al. Området är kalkpåverkat. Vid vägen växer gallrad medelålders barrskog och riktigt stora flyttblock finns utspridda i terrängen. Biotoperna har inga speciella värden och använder man befintliga vägar minskar man påverkan genom att mindre skog behöver avverkas. Torrakan med spillkråkehål och de uppvuxna alarna vid den mindre vägen är värdeelement.

Hänsyn: Spara talltorrakan där pärlugglan häckar och om döda träd eller högstubbar med hackspettshål skulle hamna i vägdragning, spara också dessa. Det är värdefullt om alar sparas för att stödja pärlugglan. Om vägen breddas kan man bredda den på den sidan där alarna inte vuxit upp.



Björkbergets topp

Området består av ett hygge med sparade frötallar. Fältskiktet består av lingontyp på frisk mark, fläckar med ljung finns. Stora flyttblock finns utspridda över ytan.

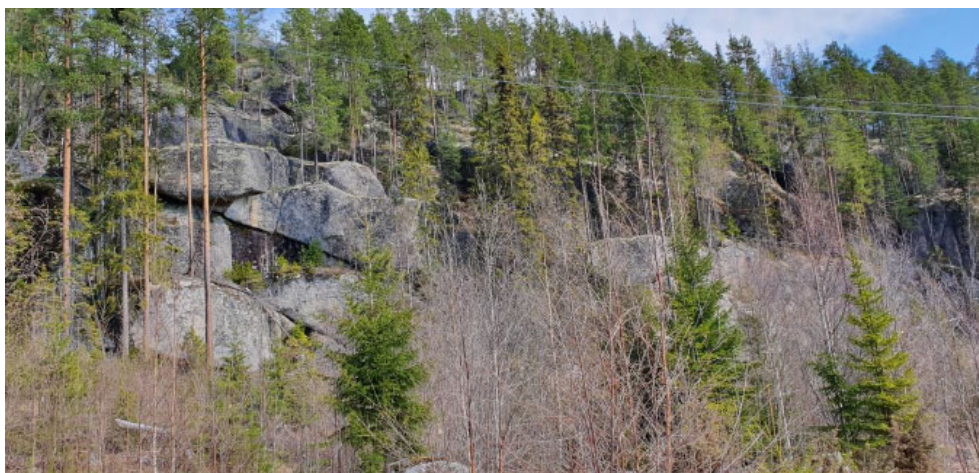


En del av blocken är täckta med lavar och mossor. Mot branten finns det glest med tallar och i övrigt är det granskog runt om. Direkt nordväst om området och ner mot branten finns lite äldre granskog med björk och aspar. Biotopen, hygget med frötallar, är av obetydligt värde.

Hänsyn: Ingen föreslagen.

Branten med bäck

Branten är den mest unika biotopen i området. Branten är sydvästorierad, har många lodytor och en del hyllor vilket gynnar rovfåglar. Branten är mer eller mindre beskuggad av ett trädskikt utom närmast vid skidtunnelns ingång. Längst i nordväst finns ett hygge. I själva branten växer tallar varav enstaka är äldre. En mindre bäck rinner nedför branten och ut i Revsundssjön. Vid bäcken finns ett litet område med en liten göl och lövrik blandskog. Området har sparats vid en tidigare avverkning. Vid den sydvästra branten finns byggnader och betongfundament samt en lång järntrappa intill branten. Området har många tusen besökare under ett år.



Branten är ett område som av naturvårdsverket är listat som ett värdefullt habitat och den sydvästra branten identifieras som ett naturvärdesobjekt och bedöms till visst naturvärde, naturvärdesklass 4, det vill säga område som tydligt påverkats av mänsklig aktivitet men där det finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Branten är bland annat en potentiell boplats för rovfåglar.

Hänsyn: Det är svårt att bedöma hur mycket aktiviteter kring tunneln påverkar rovfågelnas vilja att häcka i branten. Det största hotet är nog om man utövar bergsklättring på branten. Om en häckning påbörjas av en rovfågel eller korp där bergsklättring utövas så är förslaget att man undantar

klättring där. Skyddsavståndet som behövs är svårt att bedöma eftersom olika individer är olika känsliga. Förslagsvis kan 100 meter vara tillräckligt.

Aktivitetsområdet

Området består av gallrad medelålders tallskog med fältskikt av lingontyp, 30-40-årig tallungskog med inblandning av gran, björk och sälg samt lite blandskog. Några större flyttblock finns. Bäckens nedan branten rinner sydost om området och ut i Revsundssjön. Ett stort upplag finns där man tillverkar flis. Området har låga naturvärden.

Hänsyn: Se till att skapa en skyddszon på minst 5 m på var sida om bäcken om den delen ska exploateras.



Handel och boendeområdet

Området är ett hygge med frötallar, lövsly och unga granar. Området har låga naturvärden.

Hänsyn: Se till att det sparade området vid bäcken blir kvar.



Boendeområde södra sidan järnvägen

Del av Ubyn 2:119 består till stor del av lövungskog men också medelålders granskog med kalkpåverkad mark och i skogen vid fastighetsgränsen finns ett område dominerat av al. Del av Ubyn 2:119 består till stor del av lövungskog men också av medelålders granskog med björk, tall och al. En bäck/dike finns i den östra utkanten. Stranden vid sjön är stenig med stora stenar.



Hänsyn: Spara trädbårder runt bäcken, gärna 5 m på var sida. Spara om möjligt grova träd, särskilt lövträd.

Naturinventering - bedömning

Den utförda naturvärdesinventeringen visar på generellt låga naturvärden och inga fynd av skyddade eller hotade arter har noterats. Flera åtgärder har föreslagits för att behålla de naturvärden som ändå finns. I detaljplanen har åtgärderna resulterat i områden med allmän platsmark Natur samt skyddszoner i form av prickmark längs bäckarna.

Artskydd - bedömning

Den samlade bedömningen är att påverkan från den planerade verksamheten inom planområdet, med föreslagna skyddsåtgärder, inte är av sådan karaktär att den påverkar arternas bevarandestatus baserat på deras behov av livsmiljöer och kontinuerlig ekologisk funktionalitet. Därmed faller inte förbudsbestämmelserna i artskyddsförordningen ut för någon art (SWECO 2022).

Häckningsplatser

De fågelarter som finns upptagna i naturvärdesinventeringen kan byta häckningsplats till nästkommande år. Förstörelse av enstaka häckningsplatser kan därför vara godtagbart under förutsättning att det finns tillräckligt med lämpliga häckningsplatser i landskapet som helhet. Häckningsplatserna får dock inte förstöras under den tid de används. Avverkning och grävning i, eller i anslutning till dessa får därför inte göras under denna tid.

Invasiva främmande arter

Vid infartsvägen upp till Björkberget längs Revsundsvägen finns fynd av den invasiva arten parksallat, det vill säga relativt långt ifrån planerat exploateringsområde. Det är dock viktigt att känna till platsen vid eventuella åtgärder längs vägen. Flytt av massor med invasiva växter, eller frön från sådana växter, gör att arterna sprids till nya områden. Hantering av massor behöver därför planeras i förväg och maskiner och redskap rengöras innan de tas till nya områden. Om det är möjligt bör beståndet täckas med ljusstät duk eller presenning i minst två år så att det kvävs. Invasiva arter sprids i huvudsak i samband med väkantsslätter och från privata trädgårdar. Exploatering av tomter i anslutning till Natura 2000-området kan innebära en risk att invasiva främmande arter kan etablera sig i strandområdet, exempelvis på grund av spridning från olagliga trädgårdstippar utanför tomtmark. I Natura 2000-områdets bevarandeplan framgår att främmande arter ej ska inverka negativt på artsammansättningen eller variation av arter genom ändrade konkurrensförhållanden, genetik och/eller smittspridning. Vid exploateringen kan det därför vara lämpligt att tydligt avgränsa tomterna från strandområdet som ska bevaras i sitt naturliga tillstånd.

STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar normalt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Ett syfte med att strandskyddsreglerna ändrades 2009 var att gynna landsbygdsutveckling. Detta gav glesbefolkade kommuner med långa obebyggda stränder möjlighet att lättare utnyttja den konkurrensfördel som strandnära lägen kan ha för turism och boende.

Bräcke kommun har cirka 700 sjöar och överlag ett lågt exploateringsstryck. Genom att se den sjönära landsbygden som en resurs i kommunens tillväxtarbete kan en satsning på landsbygdsutveckling leda till att kommunens vision om befolkningstillväxt, entreprenörsanda och välbefinnande uppnås. Kommunens styrkor ligger i den goda tillgången på mark, skog och vatten, goda förutsättningar för jakt, fiske och friluftsliv, höga natur- och kulturvärden, småskaligt hantverk och goda kommunikationer. Naturen är alltid nära både i tätorterna och på landsbygden.

Tillgången på attraktiva områden för friluftsliv och sport är en viktig del av kommunens attraktionskraft för boende och besökare och den fortsatta utvecklingen av dessa ger ett ökat aktivitetsutbud och en ökad livskvalitet. Bräcke kommun har för avsikt att verka för en naturinriktad turism/besöksnäring samtidigt som pågående markanvändning ej ska störas. Det vill säga, turistsatsningar ska samsas och anpassas till befintlig markanvändning.

Kommunen har till exempel goda fiskemöjligheter och fisketurismen kan utgöra ett konkurrenskraftigt alternativ till fjällområdets utbud. Del av planområdet ligger i anslutning till Revsundssjön som är ett av Jämtlands fiskrikaste vatten. Här finns stora möjligheter att i anslutning till skidtunneln och dess aktivitetsområde erbjuda fiske, båtliv, bad med mera. Som exempel hyr verksamheten i skidtunnel ut kajaker som bärs ned och sjösätts vid den befintliga piren.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

Bräcke kommun har upprättat en LIS-plan som ska vara vägledande för prövning av frågor om upphävande av strandskyddet. Strandlinjen inom planområdet är dock inte utpekade i LIS-planen. Kommunen skriver i LIS-planen att även utanför de utpekade områdena bör det vara möjligt att pröva dispens från strandskyddet för micro-anläggningar för småskalig turism (jakt- och fiskecamper, uthyrningsstugor) som utgör stöd för fastboende, markägare och andra näringsidkare som vill bredda sina inkomster och därmed förbättra förutsättningarna för fortsatt boende eller nyinflyttning i bygden. Detta bör vara möjligt att pröva inom hela kommunen utom inom de på plankartan utpekade särskilt värdefulla strandområden (Forsaån, strömmande partier av Gimån), lokala områden värdefulla för friluftsliv och fiske enligt byutvecklingsgrupperna och fiskeplanen, naturreservat inklusive planerade reservat samt områden för vindkraftsparker.

Fisket och skidtunneln är två av Bräcke kommuns största tillgångar avseende turism och sysselsättning för kommuninvånarna. Kommunen önskar att utvidga dessa verksamheter genom att komplettera skidtunnelns utbud med fler aktiviteter som till exempel fiske, cykling och turistiskt boende. Boendet planeras byggas där kommunens tillgångar på natur och vatten kan visas upp och nyttjas fullt ut. Ett av stugområdena placeras i anslutning till tunneln i ett naturnära område med milsvid utsikt. Ett annat stugområde placeras i anslutning till Revsundssjön där fisket och närheten till sjön blir en stor tillgång. Sjön har dessutom ett rikt båtliv och vissa öar och klippstränder utgör attraktiva besöksmål redan i dag.

Utvidgningen av skidtunnelns verksamhet ses som en stor och viktig tillgång till kommunens attraktivitet för både kommuninvånarna och turisterna och betraktas som ett angeläget intresse som är av betydande tillskott till försörjningen i kommunen. Kommunen anser att intresset att ta det aktuella området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Placeringen av boendet intill Revsundssjön är avgörande för att få till en verksamhet som kan erbjuda sjöns tillgångar i form av fiske och båtliv. Placeringen nära skidtunneln och dess aktiviteter är också av stor vikt för att få till ett varierat utbud av aktiviteter inom ett begränsat område. Utvidgningen bedöms därför inte kunna tillgodoses utanför strandskyddsområdet.

En utveckling av området innebär en landsbygdsutveckling som gynnar hela Bräcke kommun såväl i form av arbetstillfällen som turism. Då detaljplanen innebär en vidareutveckling av området kring skidtunneln är det inte möjligt att välja någon annan plats för det som detaljplanen föreslår. Kommunen åberopar därför landsbygdsutveckling enligt 7 kap. 18d § miljöbalken som skäl för att upphäva strandskyddet i planområdet.

Strandskydd inom planområdet

Inom planområdet finns strandskydd runt Revsundssjön och kring ett par mindre bäckar. För att kunna genomföra planen måste strandskyddet till största del upphävas på fastigheterna 1:12, 2:15 och del av Ubyn 2:119 och 2:121. För att upphäva strandskyddet krävs enligt 4 kap. 17 § PBL en motivering till varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.



Det markerade området visar inom vilket område strandskyddet upphävs.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd vid Revsundssjön

Strandområdena längs Revsundssjön är i stor utsträckning tydligt påverkade av tidigare verksamheter med väg, järnväg, bebyggelse, båthus, pir, båtplatser, försvarsverksamhet, jordbruk och skogsbruk.

Utifrån kommunens ställningstaganden och en genomgång av Naturvårdsverkets vägledande dokument om förutsättningar för strandskyddets båda aspekter bedöms det finnas goda motiv för ett upphävande av strandskyddet (SWECO 2022). Bedömningen baseras främst på följande slutsatser:

- De berörda naturtyperna är starkt påverkade sedan tidigare och är allmänna i landskapet.
- Strandområdet har liten betydelse för biologisk mångfald - livsvillkoren för djur- och växtlivet. En skyddszon på 25-30 meter kommer att minimera störningen för eventuellt strandhäckande fåglar.
- Strandområdena kommer att vara lika tillgängliga som tidigare, ingen privatisering och ett stråk närmast sjön kommer att vara tillgängligt för allmänheten.

Det föreslagna upphävda strandskyddsområdet berör en ytterst liten del av den totala orörda strandlinjen runt Revsundssjön och omfattningen av planförslagets intrång i strandskyddsområdet bedöms därför som ringa.

Strandskyddet föreslås endast upphävas på kvartersmark. På allmän platsmark (Natur) säkerställs i stället strandskyddets syften. Detaljplanen utformas så att området säkerställer fri passage längs stranden enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken. Ett 25 meter brett område vid strandlinjen ges användningen ”natur” och blir allmän platsmark.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet vid Revsundssjön anges punkt 5 i 7 kap. 18c § miljöbalken, det vill säga att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



Strandområdet mellan de två befintliga båthusen

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd vid bäckarna

Strandområdena är i stor utsträckning tydligt påverkade av tidigare verksamheter med väg, järnväg, bebyggelse, försvarsverksamhet, jordbruk och skogsbruk. Det är endast smala zoner längs bäckarna som hyser vissa naturvärden. På grund av den befintliga infrastrukturen och bebyggelsen är tillgängligheten till bäckarna mycket begränsad.

Genom planområdet och på fastigheterna Ubyn 2:121 och 2:119 rinner två mindre bäckar. Bäckarna rinner dels genom skogsmark men är också kulverterade under väg, järnväg och området för skidtunneln. Båda bäckarna är smalare än två meter och vid dessa finns enligt naturvärdesinventeringen inga särskilda naturvärden.

Bäck längs med handelsområdet och ned mot sjön

Den del av bäcken som ligger på fastigheten Ubyn 2:121 och norr om vägen ges användningen ”natur” på ett 10 meter brett område och den del av bäcken som rinner mellan järnvägen och Revsundssjön ges användningen ”natur” tre meter från den västra stranden och ca 15 meter från den östra stranden (området mellan bäcken och fastighetsgränsen). Området kring bäcken mellan vägen och järnvägen är en kort sträcka av bäcken som

bedöms vara så påverkad av vägar och järnväg att det inte fyller någon större funktion att ange naturområde här. Marken får dessutom inte bebyggas i detta område. Naturområdet blir allmän platsmark och här sparas träd och annan växtlighet.

Bäck nedanför klippbranten

Bäcken har sitt ursprung norr om planområdet och vid den nordvästra plangränsen strax nedanför klippbranten försvinner den ner i en brunn. Bäcken rinner sedan i en kulvert under byggnaden vid skidtunneln. Bäcken dyker upp igen nedanför klippbranten och i det sydöstra hörnet av planområdet. Här är bäcken ytterligare kulverterad under en befintlig infart. De områden där bäcken är synlig förses med en planbestämmelse om att marken inte får bebyggas, prickmark. För övrigt upphävs strandskyddet.

Motiv för upphävande av strandskydd

Utifrån kommunens ställningstaganden och en genomgång av Naturvårdsverkets vägledande dokument om förutsättningar för strandskyddets båda aspekter bedöms det finnas goda motiv för ett upphävande av strandskyddet (SWECO 2022). Bedömningen baseras främst på följande slutsatser:

- De berörda naturtyperna är starkt påverkade sedan tidigare och är allmänna i landskapet.
- Strandområdena har liten betydelse för biologisk mångfald - livsvillkoren för djur- och växtlivet. En skyddszon på 25-30 meter kommer att minimera störningen för eventuellt strandhäckande fåglar.
- Strandområdena kommer att vara lika tillgängliga som tidigare.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet vid bäckarna anges både punkt 1 och punkt 4 i 7 kap. 18c § miljöbalken, det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

NATURA 2000

Natura 2000 är ett nätverk av värdefulla naturområden inom EU. Syftet är att bidra till bevarandet av den biologiska mångfalden. Det krävs tillstånd av länsstyrelsen för att bedriva verksamhet eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett sådant område. Detta kan gälla även om verksamheten utförs utanför ett Natura 2000-område.

Revsundssjön som gränsar till planområdet ingår i ett mycket stort Natura 2000-område (Gimån, SE0720294). Området omfattar, förutom Gimån, även vattenområden i källsjöar och i biflöden till Gimån. Valet av Natura 2000-området när det beslutades 2005 grundades främst på att Gimån med tillhörande käll- och biflöden var en älvsträcka som hade ett skydd mot ytterligare vattenkraftsutbyggnad enligt miljöbalkens 4:e kapitel.

Revsundssjön har enligt naturtypskarteringen klassificerats som naturtypen Kransalgsjöar men klassificeringen är inte granskad i fält och ingen av de typiska arterna för naturtypen är med säkerhet påträffad i sjön. Sammantaget

är det svårt att bedöma om Revsundssjön verkligen utgör en god representant för naturtypen Kransalgsjöar.

Av de arter som är utpekade för hela Natura 2000-områden, flodpärlmussla, utter och stensimpa, förekommer möjligen utter längs med Revsundssjöns stränder men det är en tämligen allmän art som har stora revir. Det är inte troligt att det finns boplatser för utter inom eller nära planområdet.

I bevarandeplanen beskrivs att all exploatering som riskerar att påverka Natura 2000-områdets bevarandestatus ska prövas särskilt. För hela Natura-området beskrivs flera bevarandemål och hotbilder. Det bevarandemål som är relevant att beakta i detta fall är att vegetationen i strandzonen ska ha en naturlig struktur. Av de hotbilder som beskrivs i planen är en särskilt relevant och det är utsläpp av föroreningar från punktkälla, till exempel avlopp, industri, materialtäkt eller annan verksamhet med risk för försämrade vattenkvalitet som följd.

Åtgärder och risker

Någon fysisk förändring av strandlinjen eller annan åtgärd som kan påverka naturmiljön och vattenkvaliteten i Revsundssjön är inte aktuell. I enlighet med bevarandemålen ges ett 25 meter brett område vid strandkanten användningen ”natur”. Detta säkerställer att de naturtyper och arter som finns i strandzonen visas särskild hänsyn.

Den risk som skulle kunna uppstå vid ny bebyggelse och ny verksamhet inom planområdet är utsläpp av ämnen från VA-anläggning, dagvattenanläggning och från verksamheter. Den VA-anläggning som planeras är ett minireningsverk av typen BioKube som uppfyller lagkraven på avloppsrening.

För dagvatten finns en separat dagvattenutredning framtagen som redogör för förutsättningarna och de tekniska lösningarna. Vid ett regn med en återkomsttid på 100 år är risken stor för grumling oavsett exploatering i området. Därför är fokus att säkerställa att suspensionen vid recipient inte ökar vid ett dimensionerande regn på 10 år för ytterligare exploatering. Dikena i områdena kommer att fungera som sekundära rinnvägar vid ett skyfall och därför rekommenderas att dessa utformas för att klara ett 100-årsregn och inte endast för ett regn med en återkomsttid på 10 år. I dikena kan hastigheten på vattnet vid ett normalregn begränsas och tillåta sedimentation av partiklar för att förhindra att dessa når recipienten. Dessutom förespråkas att energidämpande och erosionsskyddande åtgärder anläggs innan recipient och utsläpp till bäckar för att minska grumlingen ytterligare.

Det kommer inte att finnas verksamheter inom området som ger upphov till några föroreningar som kan påverka vattenkvaliteten i Revsundssjön. De verksamheter som troligen ger störst risk för påverkan är befintlig väg- och järnvägstrafik.

Slutsatser

Sammanfattningsvis är det ett litet område som ska exploateras och andelen hårdgjorda ytor kommer att vara liten. Den största risken för naturmiljön

inom Natura 2000-området är spridning av grumlande ämnen vid skyfall och höga flöden. Risken bedöms dock inte öka jämfört med nuläget om de beskrivna skyddsåtgärderna och reningsåtgärderna vidtas. Risken att verksamheter inom planområdet skulle kunna påverka kärnan i Natura 2000-skyddet, det vill säga Gimån 15 km nedströms Viken, är obefintlig (SWECO 2022).

GEOTEKNIK

SWECO har gjort en studie, ”Översiktlig geoteknisk skrivbordsstudie, Viken”, daterad 2021-07-08, för detaljplaneområdet. Syftet var att bedöma de geotekniska förutsättningarna för området utifrån jordartskarta, jorddjupskarta, berggrundskarta samt karta med brunnsarkiv som härrör från området.

En kompletterande utredning har tagits fram (SWECO 2022) för att komplettera tidigare geoteknisk arkivundersökning inom området samt befintliga kartor från SGU, med syfte att lämna rekommendationer om lämplighet för bebyggelse, ur ett geotekniskt perspektiv. Fokus på de geotekniska undersökningarna har legat på att kontrollera eventuella stabilitetsproblem för att på så sätt kunna förhindra ras och skred inom området samt eventuella problem med slamströmmar.

Ytterligare kompletterande utredningar (Projekterings PM upprättat 2022-04-14, rev. 2022-05-30, 2022-11-08 samt 2023-01-4) har genomförts för att förtydliga bedömningen av slamströmmar och släntens stabilitet samt risker för ras och skred. Bedömningen preciseras under rubrikerna *Slamströmmar och Bergteknisk undersökning* nedan.

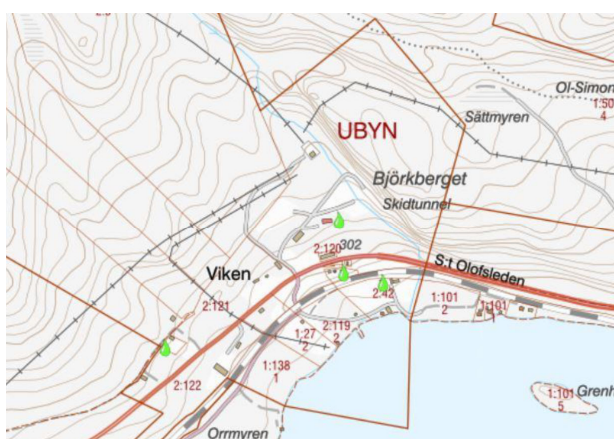
Markförhållanden

Enligt SGU:s kartor består marken av morän ovan berg, där berggrunden består av granit. Jorddjupet bedöms till mellan 0-10 meter.

Genomförda fältundersökningar visar överst på ett tunt organiskt skikt ovan morän. Moränen underlagras av berg. Det organiska skiktet är ca 0,1 meter mäktigt och har mycket låg relativ fasthet. Det organiska skiktet underlagras av morän med varierande finjordshalt. Generellt har moränen låg relativ fasthet de översta cirka 0,6 – 1,5 metrarna och bedöms vara en ytmorän. Under detta påträffas morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet ned till berg, denna bedöms vara en bottenmorän.



SGU:s jordarter (rött=berg, berg i dagen eller ytligt berg, rött med ljusblå prickar =berg med ett överliggande tunt skikt av morän, ljusblått=morän, brunt=torv område, trekanter i blått=blockområde)



SGU:s brunnsarkiv



SGU's berggrund

Stabilitet och sättningar

Det anses generellt inte föreligga några problem stabilitetsmässigt om rekommendationer enligt nedan följs. Lokala avvikelser kan dock förekomma, exempelvis vid anläggande av nya slänter eller vid förändring av befintliga slänter. Baserat på information i plankartan och på illustrationsplanen och att byggnader tillåts bli max 1-2 våningar samt förekommande jordar inom området föreligger det inte onormala stabilitetsproblem. Om ingen förändring av befintliga slänter sker bedöms

det ej föreligga risk för skred inom området. I detta skede har det inte utförts några stabilitetsberäkningar.

Om byggnaders placering eller dess storlek förändras kan vidare utredning komma att krävas. Detta gäller även vid förändring av befintliga slänter, så som slänlutning, släntlängd och liknande.

Inga sättningsberäkningar har utförts i detta skede. Sättningar för byggnader på 1-2 våningar bedöms vara försumbara vid grundläggning på morän med medelhög till mycket hög relativ fasthet vid utförda undersökningspunkter.

Slamströmmar

En slamström är en flytande massa av vatten och jord som rör sig nedför en bäckravin eller en brant sluttning. De uppstår i samband med intensiva nederbördstillfällena och är vanliga framför allt i fjällen. Då jordmassorna är tunga blir slamströmmens rörelseenergi hög och den kan därför orsaka kraftig erosion och stora skador, varför risk för slamström är viktigt att beakta.

Inventering av förekommande vattendrag inom området har utförts 2022-05-23 av bergtekniker. Inventeringen visade att förekommande vattendrag är av mindre vattenförande slag och mycket bevuxet. Detta innebär god bindning av jordmaterial tack vare vegetationens rötter. Dock ska det beaktas att alla lutningar över 17° i moränjord riskerar att medföra jordskred, som i sin tur kan resultera i slamströmmar. Enklare beräkningar av området visar på generell slänlutning inom området och längs förekommande vattendrag på ca 15° och ligger därmed utanför risk för skred. Utanför undersökt område (norrut) kan slamström uppstå vid kraftig nederbörd, framför allt vid borttagande av naturlig vegetation. Dock ses själva vattendraget i sig ha en väldigt flack lutning. Ur data hämtat från lantmäteriet ses en höjdskillnad på cirka 63 meter för vattendraget utanför det planlagda området. Det ger en lutning på i snitt 5 grader vilket således är långt under den lutning om 17 grader som kan ses som riktlinje.

Även om lokala slamströmmar skulle uppstå tas dessa upp av den flacka terrängen i bäcken. Bäcken bromsar då upp dessa innan de når planområdet.

Baserat på påträffade jordarter och om slänlutningar enligt ovan följs bedöms det ej föreligga onormala risker för slamströmmar inom området. Det är dock något som bör beaktas i byggskedet, för att säkerställa att lutningar inte överstiger 17° i naturliga moränjordar.

Vidare kan bäcken i närområde där denna kommer in i planområdet prickmarkeras i plan för att ytterligare skapa en buffertzona om stora flöden skulle komma in i området. Detta säkerställer att inga byggnationer kan komma till skada.

Enligt svenskt vatten P110 infiltreras 90% av nederbörden vid avrinning från flack-kuperad skog. Givet detta ger ett 100 års regn med klimatkoefficient 276 l/s i bäcken. Den framräknade vattenmängden ses också kunna tas om

hand av befintliga avvattningsanläggningar så som den befintliga trumma som leder bäcken idag. Denna trumma är bedömd till 400 mm och ha minst lutning om 2%.

Om ökning av flöden i bäckar uppkommer kan dessa behöva erosions-skyddas. Naturligt erosionskydd i form av vegetation bör behållas.

Bergteknisk undersökning

Bergslänten bedömdes vid platsbesök 2022-05-23 som stabil, inga risker för ras eller utfall har observerats. Slänten har bedömts okulärt och observationerna har sammanvägts för att skapa en uppfattning om släntens risker och stabilitet. Bergsslänten bedöms i dagsläget som stabil, inga områden med förhöjda risker för ras eller utfall har observerats. Enstaka block har lossnat och ligger i terrängen, geometrin på blocken och det underliggande berget medför att blocken är stabila. Bergmassan är kompetent och väldigt storblockig. Inga strukturer som har en negativ påverkan på slänten har observerats. Bergmassans beskaffenhet stämmer bra överens med den rapport som togs fram av Tyréns 2012 "Bergteknisk Rapport Mid Sweden Ski Tunnel".

Vid byggnation av skidtunneln har enstaka block förstärkts med selektiv bultning. Totalt sex bultar har observerats. Det förekommer gjutna stödmurar invid berget i anslutning till skidtunneln. Murarna bedöms ha uppförts i samband med byggnationen och utfyllnaden av planen utanför skidtunneln.

En bergslänt eller skärning kan aldrig vara hundra procent riskfri. Sett över ett längre tidsperspektiv kommer berget att förändras och påverkas av vatten, is och rotsprängning. Med detta i åtanke ska slänten besiktas var femte år för att observera eventuella förändringar och rörelser i berget.

En säkerhetszon på fem meter rekommenderas längsmed ovasidan av bergslänten och fem meter från släntfot. Zonen bör vara i form av prickad mark eller liknande för att byggnation inte ska kunna ske i direkt anslutning till slänten. Ovan slänten medför zonen att inga nya pådrivande krafter kan påföras släntkrönet och påverka stabiliteten. Zonen möjliggör även installation av fallskydd i form av staket. Nedan slänten möjliggör zonen framtida besiktningar av slänten med till exempel skylift.

Vid etablering och byggnationer ovan bergslänten ska grundläggningsytan avtäckas och rensas för att möjliggöra en inspektion av berget av sakkunnig person för att utvärdera bergmassan.



Del av undersökt vägg.

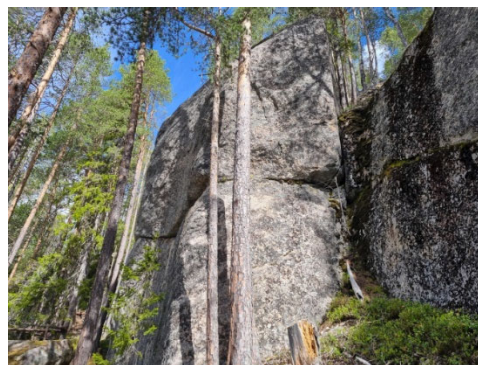


Foto visar områdets storblockighet.

Geoteknik – rekommendationer

Marken inom området anses vara lämplig för bebyggelse av planerad stugby med tillhörande centrumverksamhet och infrastruktur. Inför byggnation och bygglov krävs emellertid en mer förfinad grundundersökning för att närmare fastställa vilka byggnadstekniska lösningar som är lämpliga att använda.

Organiskt ytskikt och morän med låg relativ fasthet ska schaktas bort innan anläggande av byggnader. Bedömt utskiftningsdjup är generellt ca 0,6-1,5 meter. För grundläggning av byggnader på morän med låg relativ fasthet rekommenderas geotekniska sonderingar att utföras under planerad byggnad för att bättre bedöma eventuella sättningsproblem.

Fyllning under byggnad med platta på mark eller fyllning under bärande plintsulor ska utföras med jord av materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 20, kapitel CEB.21.

Förekommande jordar har tjällyftande egenskaper vilket ska beaktas i byggskedet. Grundläggning får ej utföras på tjälad eller starkt störd jord. Generellt gäller att schaktning bör genomföras så att schaktbotten inte blir störd. Förekommande siltig jord är flytbenägen i kombination med vatten och störning från schaktning/packning vilket måste beaktas i byggskedet.

Schakt i jord och schaktslänter bör ej utformas brantare än 1:1,5 och genomföras i torra förhållanden, se Schakta Säkert (2015), Svensk Byggtjänst. Exploatering ska planeras och utföras med åtanke att vid torra och väl-dränerade förhållanden kan de finkorniga moränerna anses ha god bärförmåga vilket möjliggör branta släntlutningar, medan tillrinnande grund- och ytvatten kan göra moräntyperna flytbenägna med ras, erosion och betydande deformationer som följd.

Förekommande silt- och lermorän är i huvudsak mycket täta. Dränerande bädd under och intill byggnad ska ansluta till utvändiga dräneringsledningar. Dräneringsledningar ska omges med filter som skydd mot erosion och igensättning. Ytvatten från högre liggande terräng bör tas om hand i avskärande diken och ledas utanför exploateringsområdena. Marken ska planeras så att ytvatten avleds från byggnaden.

Byggnader som anläggs på Björkberget ska hålla erforderligt säkerhetsavstånd på 5 meter från befintlig bergskant om inte särskilda åtgärder utförs för att förhindra skred och ras. Detta ska även beaktas i byggskedet med hänsyn till arbetsmaskiner med mera.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet på fastigheten Ubyn 2:119 finns en fornlämning som av Riksantikvarieämbetet betecknas som bytomt/gårdstomt och informationen som ges är ”Ingen antikvarisk bedömning och ej kulturhistorisk lämning”. Enligt antikvarie/arkeolog på länsstyrelsen finns inga fysiska lämningar kvar.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns ett flertal byggnader.



1. Kontorshus, ca 250 kvm i två plan. Kontorsplatser för skidtunnelns personal samt för uthyrning till externa företag.



2. Campingstugor och servicehus. Servicehus ca 250 kvm i två plan.
Campingstugor, 5 stycken á 25 kvm.



3. Kylanläggning för skidtunneln



4. Skidtunnel cirka 11 000 kvm i berget, cirka 2000 kvm utanför berget.



5. Båthus.



6. Pumphus som pumpar sjövatten till tunnelområdet för snötillverkning.



7. Outdoor-butik, cirka 200 kvm.



8. Transformatorstation.



I anslutning till och utanför planområdet finns ett fåtal befintliga byggnader, i huvudsak privata gårdar med en huvudbyggnad och några komplementbyggnader men även enstaka förrådsbyggnader som inte tillhör någon gård. I stort sett alla byggnader är försedda med röd träpanel och sadeltak.

UTFORMNING

Planområdet ligger relativt avskilt från övrig bebyggelse och omges mest av skog. Den befintliga bebyggelsen är ganska utspridd och upplevs inte som ett sammanhang eller enhetlig. Landskapet har här inte några särskilda värden att ta hänsyn till.

Illustrationen visar hur detaljplaneområdet kan komma att bebyggas, med byggnader för aktivitetsanläggningen samt handel och service i mitten och med tre områden för boende – uppe på höjden i nordost, i skogen i sydväst och ner mot vattnet i sydöst.



Illustration som redovisar möjlig bebyggelse inom planområdet. Marknivåer, slänter och lutningar samt husplaceringar och vägdragningar är inte studerade i detalj.

PLANBESTÄMMELSER FÖR NY BEBYGGELSE

Exploateringsgraden regleras i detaljplanen med begräsning av byggnadernas storlek och höjd. En alltför hög exploatering i detta lantliga läge skulle upplevas främmande på platsen. Även om landskapet inte har några särskilda värden bedömer kommunen att en alltför hög och stor bebyggelse skulle påverka landskapsbilden negativt. Aktivitetsområdet och det turistiska boendet är dessutom riktat mot naturintresserad turism som tex fiske, vandring, cykling, skidåkning och en alltför hög exploatering skulle förta intrycket av detta naturnära och avskilda område.

Byggnadsarean begränsas så att relativt stora arealer på varje fastighet behålls obebyggda och för att undvika alltför stora enstaka hus i det turistiska boendet begränsas även byggnadsarean till 120 kvm per hus. Byggnadsarean för de enstaka byggnaderna inom aktivitetsområdet begränsas inte. Det är en publik anläggning och området bedöms tåla större byggnader.

Byggnadernas höjd begränsas till en maximal nockhöjd på 9,5 meter för det turistiska boendet och 12 meter inom aktivitetsområdet. 9,5 meter motsvarar cirka 2 våningar med inredd vind och detta rimmar väl med övrig bebyggelse i planområdets närhet. Aktivitetsområdet är som nämnts ovan en publik anläggning och bedöms tåla högre byggnader.

För att knyta an till övrig intilliggande bebyggelse och undvika alltför lågt lutande och platta tak anges lägsta takvinkel till 25 grader.

Planbestämmelserna för det turistiska boendet kan leda till två olika bebyggelsestrukturer. En struktur där husen sprids ut jämnt över fastigheterna och stora ytor skapas mellan husen och en struktur där husen koncentreras till en plats på varje fastighet och stora ytor skapas runt omkring husen. Båda alternativen ses som möjliga och lämpliga på platsen.

Plankartan förses med prickmark, mark som inte får bebyggas, ovan, i och nedan bergsslänten. Ovan slänten medför zonen att inga nya pådrivande krafter kan påföras släntkrönet och påverka stabiliteten. Nedan slänten möjliggör zonen framtida besiktningar av slänten med till exempel skylift. Som en ytterligare säkerhetsåtgärd införs också en bestämmelse om att stängsel ska uppföras. Plankartan förses också med en bestämmelse om att startbesked inte får ges för ny bebyggelse förrän grundläggningsytan avtäckts och av sakkunnig bedömts lämplig för grundläggning.

Om det mot all förmodan skulle komma stora flöden från nordväst mot området förses plankartan med en bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad (prickmark) i det nordvästra hörnet av planområdet. Prickmarken skapar en buffertzona som säkerställer att inga byggnationer kan komma till skada.

Några särskilda utformningsbestämmelser bedöms inte vara nödvändiga. Kommunen ser däremot gärna att den nya bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet med moderna inslag som sätter prägel på området.

Aktivitetsområde vid skidtunneln

Området är tänkt att vidareutvecklas till ett aktivitetsområde med zip-line, klättring, skidspår, cykling mm och området ges användningen besöksanläggning (R). Med tanke på områdets placering bedöms den breda användningen inte leda till någon störning eller betydande omgivningspåverkan och någon precisering av användningen anses inte behövas. Användningen omfattar alla besöksintensiva verksamheter samt sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Detta kan vara tex mindre butiker, restauranger, servicehus. Även hotell, vandrarhem och liknande ingår i bestämmelsen. För att även inkludera camping-verksamhet tas bestämmelsen friluftsliv och camping (N) med.

Befintliga byggnader utgör cirka 2 700 kvm byggnadsarea samt cirka 12 000 kvm tunnel i berget.

En 3D-bestämmelse införs i området ovanför tunneln för att möjliggöra byggnation av både tunnel i berget och turistiskt boende på berget (olika användningar). Tunneln är ca sex meter hög och bestämmelsen tillåter byggnationer i berget med användning besöksanläggning till en höjd av +345.00 meter över havet. Detta möjliggör byggnation i berget till en höjd av cirka 15 meter från marknivån vid den befintliga byggnaden utanför berget.

Byggrätten på berget för turistiskt boende medges ned till +345.00 meter över havet och motsvarar mellan 15-20 meter under befintlig mark.

FRIYTOR, TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET

Rekreation och idrott

Hela detaljplaneområdet är utformat för möjlighet att ägna sig åt motion och rekreation. Aktivitetsområdet kommer att erbjuda naturnära upplevelser och aktiviteter.

Lek och utemiljö

Inom planområdet planeras inte för någon allmän lekplats. Då området i första hand är tänkt att utgöra ett aktivitetsområde och bebyggas med småhus med närhet till natur förutsätts att friytor för lek och utevistelse kan anordnas och finns tillgängliga.

Tillgänglighet

Tillgänglighet är en grundläggande förutsättning för människors delaktighet i samhället. En otillgänglig omgivning inskränker rörligheten och valfriheten, med negativ påverkan på hälsan som en konsekvens. Grupperna funktionshindrade och äldre har en särställning i detta avseende. Även barns möjlighet till ohämmad lek utan vuxnas översyn påverkas av tillgängligheten.

De bebyggda områdena ska minst uppfylla BBR's (Boverkets Byggregler) krav på tillgänglighet. Då marken lutar relativt mycket på vissa ställen måste markanpassningen ägnas särskild omsorg så att tillgängligheten uppfyller samhällets krav.

Detaljplanens begränsning av byggnadsarean ger plats för att ta upp nivåskillnader med ramper, trappor och murar och alla entréer ska göras tillgängliga med parkering 25 meter, som längst, från entréerna. Det finns plats för lek och utevistelse på eller i direkt anslutning till tomerna.

Orienterbarheten har all möjlighet att bli god eftersom de bebyggda områdena inte är så stora och blir överblickbara. Tydlig skyltning underlättar orienterbarheten och detta bör finnas i åtanke vid planeringen av de olika områdena.

I utformningen av aktivitetsområdet bör tillgängligheten finnas med i planeringen redan från början. I ägardirektivet för skidtunneln står det att "Arenan ska vara en genuin plats som erbjuder rörelseglädje för alla från nybörjare och träningsturism till elitidrott, forskning och paraidrott". Området bör kunna användas av alla.

Trygghet

Överblickbarhet och orienterbarhet är viktiga inslag i en miljö för att människor ska kunna uppleva trygghet. Otrygga platser ska undvikas och aspekter att tänka på är: inga skymmande buskar, fri sikt, ledstråk, god belysning utan kontrastverkan, tydlig skyltning och tydlig gestaltning för att tydliggöra vilka som har tillträde till olika platser.

Vid utformning av bebyggelsestrukturen bör särskild vikt läggas vid att stärka den sociala informella kontrollen i området. Det vill säga både insyn

och utsyn för turistboende, personal och dagsbesökare. Detta görs bland annat genom att placera byggnader och aktivitetsplatser där det finns överblick över exempelvis båtbygggar, bil- och cykelparkeringar, avfallscentraler och ekonomibygnader. Eftersom området kommer användas av olika typer av besökare, däribland dagsbesökare, turistboende, personal och båtanvändare, är det viktigt att tydliggöra gränser mellan olika användningsområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Kommunikationen till och från planområdet utgörs i huvudsak av biltrafik. Alla områden (utom boendet på Björkberget) inom detaljplanen nås via befintliga vägar. Inga nya in- och utfarter mot Revsundsvägen skapas och alla vägar ligger på kvartersmark. Snöröjningsfordon, räddningstjänst och sopbil ska kunna nå alla områden. Plats för att anlägga vändplats finns, backning ska undvikas.

Området vid sjön nås via en befintlig väg som korsar järnvägen via en övergång försedd med ljud, ljus och bommar. Vägen är en samfällighet och ett befintligt servitut säkerställer passagen över spåren.

Området med tillfälligt boende längst västerut, ovanför Revsundsvägen nås via en befintlig in- och utfart i områdets södra del. Utfarten utformas så att det jämfört med idag blir en samordnad anslutning till Revsundsvägen och att vägen senare delar sig i två.

En ny väg måste anläggas för att nå bebyggelsen på Björkberget. Öster om planområdet finns en befintlig grusväg som går över fastigheterna Oppne 1:101 och Gällön 1:50. Vägen nås från Revsundsvägen. Förslagsvis kan den befintliga vägen användas i ca 300 m och efter det anläggs en ny väg som går rakt upp mot Björkberget. Den nya vägen blir ca 800 meter lång och höjdskillnaden är ca 48 meter. Det ger en genomsnittlig lutning på ca 3,5 grader (drygt 6 procent). Kommunen gör bedömningen att föreslagen vägdragning är lämplig med tanke på framkomlighet för bland annat räddningstjänsten.



I söder ligger två byggnader inom område Natur. Användningen av dessa är endast för friluftslivets behov och kräver inte åtkomst med väg.

Närhet till väg

Vägområdet är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som vägbana till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om högst 2 meter. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning. Säkerhetsavståndet är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av vägens utformning och tillåten hastighet. Säkerhetsavståndet ska vara 5 meter från väggkant då hastigheten är 60km/h och vara 7 meter från väggkant då hastigheten är 80km/h.

Planbestämmelsen VÄG innefattar väg samt säkerhetsområde.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik når idag området. Buss 127 går mellan Bräcke-Gällö och Östersund. Bussen vänder i Gällö men om detaljplaneområdet utvecklas så som det är tänkt kan bussturen eventuellt utökas och i stället vända vid skidtunnelområdet. Tankar finns också att i framtiden ordna en ”shuttlebuss” mellan skidtunnel-området och tågstationen i Gällö.

Trafiksäkerhet

När ett ökat antal människor rör sig inom planområdet är det viktigt att beakta trafiksäkerheten och eventuella behov av åtgärder. Kommunen bedömer risken för att oskyddade trafikanter genar över väg och järnväg för att ta sig mellan stugbyarna, aktivitetsområdet och Revsundssjön som mycket liten. Terrängförhållandena med diken, skog, hög banvall och privata fastigheter gör att det inte skapas några naturliga genvägar för oskyddade trafikanter. Den enda naturliga passagen är via befintlig väg med korsning som regleras med ljud, ljus och bommar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Skyddsrum

Inga skyddsrum finns inom planområdet.

Räddningstjänst

Släckvatten

I närheten av skidtunneln finns ett uttag för sjövatten som används för att göra snö. Det kan även användas som brandpost. Sjövattnet pumpas via ett pumphus som ligger vid sjön. Anläggningen ska vara i drift året runt och verksamheten är införstådd med att uttaget kan komma att användas som brandpost. Brandposten måste underhållas kontinuerligt och vara tillgänglig för brandfordon året om.

Insatstid

Insatstiden motsvarar den tid som förflyter från det att räddningsstyrkan larmats tills räddningsarbete har påbörjats. I Gällö finns en deltidstyrka som har 5 minuters anspänningstid och sedan nås området troligtvis inom 10 minuter. Insatstiden är alltså cirka 15 minuter.

Utrymning

Räddningsfordon bör komma så nära byggnaders entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Gångavståndet bör vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Gatunätet inom planområdet bör kunna ge åtkomlighet för räddningstjänstens fordon och inga särskilda räddningsvägar bedöms behöva anordnas.

Inom planområdet får byggnaderna inte överstiga två våningar och utrymning bedöms kunna ske från fönster.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts för att utreda förutsättningarna för nybyggnad avseende trafikbuller från väg 568 och Mittbanan. En trafikstringsberäkning utgör underlag för bullerberäkningen. Beräkningen av mängden trafik har utgått från en uppskattad bruttoarea för tillkommande och befintliga byggrätter.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 och SFS2017:359) gäller och berör ljudnivåer utomhus. För tillfälligt boende ställs krav på högsta ljudnivå inomhus enligt Svensk standard. Tillfälliga boenden bedöms ingå i användningen hotell. Ekvivalent ljudnivå får inte överstiga 30-45 dBA och maximal ljudnivå får inte överstiga 45-50 dBA (nivå är beroende av vilket rum som avses). Ljudkravet på 45 dBA maximal ljudnivå inomhus ska inte överskridas oftare än 5 gånger per årsmedelnatt i utrymmen för sömn och vila eller 5 gånger per årsmedelmaxtimme i övriga utrymmen.

I trafikprognosen för 2040 passerar totalt 5,5 godståg och 1,8 passagerartåg planområdet. Det är inte sannolikt att fler än 5 av dessa skulle passera under natten vilket innebär att en maximal ljudnivå från de övriga tystare tågtyperna bedöms bli dimensionerande. Om hänsyn tas till de maximala ljudnivåerna från godståg måste en byggnad med väl isolerad träregelvägg ca 300 mm tjock, moderna 2+1 fönster med 4 mm glastjocklek och dubbel tätning samt ljuddämpad ventil placeras minst 90 meter från spårmit. Om hänsyn endast tas till passagerarvagn kan de placeras på ca 35 meters avstånd.

Sannolikheten att alla godståg passerar på natten och att maximal ljudnivå därmed överskrids är låg och kommunen utgår därför från att byggnaderna kan placeras 35 meter från spårmit.

Risk från järnväg

En riskutredning har genomförts för att utreda riskerna till följd av transporter av farligt gods på Mittbanan. Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods ska, enligt gällande riktlinjer, en

riskutredning genomförs i syfte att undersöka om erforderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller vistas inom det tänkta planområdet.

Utredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg, givet att bebyggelsen planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden. Markanvändningen för känslig verksamhet där tillfällig vistelse ingår kan möjliggöras 35 meter från närmaste spårkant om inga säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Avståndet kan reduceras om byggnaderna utförs med tex brandfasad.

För att skapa en boendemiljö som förväntas tilltala turister bör skyddsavståndet uppgå till minst 30 meter. Vid ett avstånd på 35 meter finns inte några krav på säkerhetshöjande åtgärder till följd av en acceptabel risknivå och samtidigt uppfylls kravet på skyddsavstånd för byggande intill järnväg. Byggrätterna placeras 35 meter från spårkant.

Översvämning

Byggrätterna för det turistiska boendet nära sjön placeras minst 25 meter från strandkanten och höjdskillnaden från strandkanten till byggrätten är ca 3 meter. Översvämningensrisken bedöms därför som mycket liten och några särskilda åtgärder krävs inte.

Radonförekomst

När nya byggnader ska uppföras måste radon från marken beaktas, för att det inte ska leda till problem inomhus. Byggherren ansvarar för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids och att kraven i BBR (Boverkets Byggregler) uppfylls. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inte inom ett högriskområde för radon och någon radonmätning bedöms inte krävas i detaljplaneskedet.

Risk för ras och skred

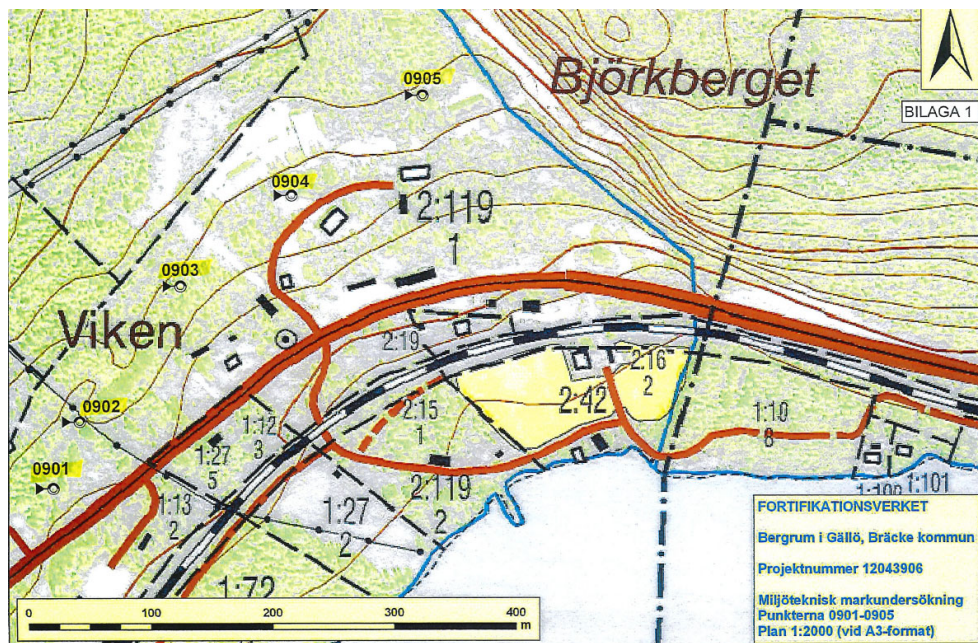
Risk för skred och sättningar bedöms vara låga. För så kallade slamströmmar (en flytande massa av jord och vatten) bedöms det inte föreligga några onormala risker (SWECO 2022). Se utförlig beskrivning under rubriken *Geoteknik/Slamströmmar*.

Bergslänten som löper genom området bedöms som stabil, inga risker för ras eller utfall har observerats. Bergmassan är kompetent och väldig storblokkig. Inga strukturer som har en negativ inverkan på slänten har observerats (SWECO 2022). Se utförlig beskrivning under rubriken *Geoteknik*.

Förorenad mark

Området kring skidtunneln ägdes tidigare av Fortifikationsverket och har använts för försvarsändamål sedan andra världskriget och fram till 2012. Bland annat har berget sprängts, fyllnadsmassor har knuffats ut i området, stickspår för järnväg har gått igenom området och vattenledning har dragits från Revsundssjön upp till Björkberget. När marken såldes till kommunen utförde SWECO en miljöteknisk markundersökning (daterad 2009-12-02) i anslutning till bergrumsanläggningen.

I stora drag visar analysresultaten av jord låga föroreningshalter. Det enda avvikande analysresultatet utgörs av prov 0905 (vid tidigare banvallen) i vilket halterna av koppar, PAH M och PAH H överskrider riktvärdet för känslig mark (KM) och halten av arsenik överskrider riktvärdet för mindre känslig mark (MKM). De förhöjda halterna bedöms härröra från urlakning av kreosot- och CCA-impregnerade slipers.



Karta från SWECO's markundersökning som visar var markprov 0901-0905 tagits.

Vattenanalyser visar på låga föroreningshalter i grundvattnet och inga riktvärden överskrids. Analys av det tidigare kreosotförrådet som vid provtagning användes som carport visar tydligt innehåll av kreosotföroreningar. Byggnaden är riven.

Enligt rapporten är spridningen från slipers eller andra kreosotimpregnerade produkter i marken mycket begränsad under förhållanden där produkter inte står i direkt och ständig kontakt med vatten. Mot bakgrund av ovanstående, i kombination med att övriga analysresultat uppvisar låga halter, samt det faktum att banvallen ligger ovanför grundvattenytan, bedöms mängden föroreningar från slipers som liten-mycket liten.

På grund av att markföroreningen bedömdes som liten- mycket liten gjordes inga efterbehandlingsåtgärder i samband med försäljningen av marken.

Inom planområdet finns ett bergum och där har Försvarsmakten lagrat sprängämnen och petroleumprodukter. Det senare förvarades i stålbehållare och de är idag tömda och rengjorda.

Försvarsmaktens miljöprövningsenhet har också yttrat sig angående eventuella markföroreningar. De gör bedömningen utifrån tillgänglig information, att det med stor sannolikhet inte föreligger någon förorening på aktuell plats. Detta utöver de lätt förhöjda arsenikhalterna som påträffades i anslutning till banvallen.

I samband med geoteknikundersökningar 2022 togs två nya jordprover från områdets översta del, nära bergummet, där militär verksamhet förekommit.

Dessa prover analyserades på ämnesgrupperna metaller, oljeföreningar, PAH:er och PFAS. Även dessa prover visade på låga halter av föroreningar under gällande riktvärde. För oljeföreningar, PAH:er och PFAS var alla halter under laboratoriets rapporteringsgräns och för metaller motsvarade halterna bakgrundsnivåer.

Sammanfattningsvis finns det ingen anledning att ha begränsningar i markanvändningen kopplat till föroreningar och inga saneringsåtgärder är nödvändiga vid den planerade exploateringen. Bedömningen baseras även på att det inte funnits någon verksamhet inom planområdet som misstänkts ha gett upphov till föroreningar.

Påträffande av markföroreningar

Om eventuella föroreningar påträffas i samband med exploatering ska tillsynsmyndigheten, oftast kommunen, omgående underrättas om detta enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Arbetet ska i så fall omedelbart stoppas. Markprover för analys behöver tas och en riskbedömning görs. De massor som grävs upp ska tas om hand om på ett korrekt sätt beroende på massornas egenskaper, dvs köras till en godkänd mottagare så som tex behandlingsanläggning eller deponi.

Ammunition

I den geotekniska rapporten står det att arbetsmiljörisker till följd av eventuell odetonerad ammunition bör utredas med Försvarmakten innan fältundersökning kan påbörjas. Enligt Försvarmakten har inga skjutövningar förekommit inom området och Försvarmakten säljer inte mark som inte har sanerats på eventuell odetonerad ammunition.

Elsäkerhet och strålning

I anslutning till detaljplaneområdets nordvästra hörn ligger en kopplingsstation. Inga kraftledningar utgår från kopplingsstationen och inget säkerhetsavstånd kring området krävs. Avståndet mellan kopplingsstationen och byggrätter för bostäder är som minst ca 90 meter.

Störningar

Risk för störning från omgivande verksamhet finns inte.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Varje område har en lokal VA-lösning som ingår i ett befintligt VA-kollektiv som sedan ansluter till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Fastighetsägare ansvarar för VA-ledningar fram till servisen vid fastighetsgränsen och vid fastighetsgränsen tar det kommunala verksamhetsområdet vid. Planen är att, i stugområdena på berget och vid sjön, byggnation ska ske etappvis med 10 hus/etapp och varje etapp ansluter till en servis.

Lösningarna för stugområdena på Björkberget och vid Revsundssjön är en lokal lösning för vatten och avlopp. Vid respektive område anläggs en borrarad vattenbrunn som pumpar vatten till en reservoar. Från reservoaren leds vattnet vidare till ett mindre vattenverk för rening. Från vattenverket leds vattnet vidare till huvudvattenledningen (vatten och spillvattenledning) och vidare till varje hus.

För avloppsvattnet är det lämpligt att nyttja befintlig VA-anläggning vid skidtunneln som består av minireningsverk (BioKube). Det finns kapacitet kvar i befintlig anläggning och de är dessutom byggda för att docka på ytterligare kuber om behovet ökar, vilket alltså kan ske successivt i takt med att området byggs ut.

Värme och kyla

Energiförsörjning för uppvärmning sker via gemensamhetsanläggning.

El och IT-struktur

Optofiber finns framdraget och ansluter till alla kommunala byggnader inom planområdet (även till pumphuset vid sjön).

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för el. Enligt Jämtkraft Elnät AB kommer det att behövas en större transformatorstation för att försörja den nya bebyggelsen med el. Det behövs ingen ytterligare station utan den befintliga kan bytas till en större vid behov.

Avfall

Plats finns för att anordna avfallsutrymme vid skidtunneln och i anslutning till boendeområdena. Plats för sopbilen att vända (18 meter samt en 1,5 meter hinderfri remsa) eller köra runt ska finnas och dragvägen för kärl får inte överstiga 10 meter.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Dagvatten är tillfälliga flöden som uppträder vid exempelvis regn, snösmältning eller tillfälligt framträngande grundvatten. För att minimera risken för påverkan på recipient, dämning eller markskada ska därför planeras för en robust och uthållig dagvattenhantering.

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten och ansvaret att ta hand om dagvattnet hamnar därför på de enskilda fastighetsägarna.

Recipienter och geohydrologiska förutsättningar

Området lutar i sydsydostlig riktning ned mot Revsundssjön och marken består av organiskt material, morän och berg. Recipienter är, förutom Revsundssjön, två bäckar som rinner genom området. Eftersom Revsundssjön är Natura 2000 område är det av största betydelse att påverkan inte får ske.

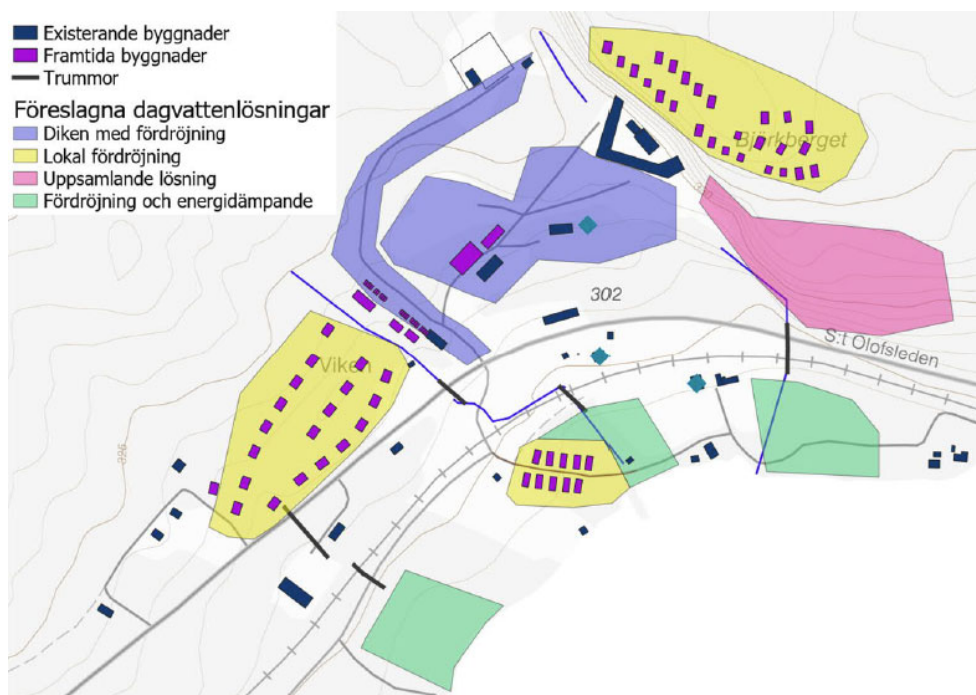
Skyfall

En avrinningsanalys har genomförts med verktyget Scalgo. Analysen visar ingen större skillnad mellan nuläge och framtida scenario; vatten ansamlas endast vid enstaka hus vilket med korrekt höjdsättning kommer att kunna byggas bort med lutning ut från byggnader.

Förslag till dagvattenhanterande åtgärder

För planområdet föreslås att trafikavvattning och takavvattning avleds och renas via öppna dagvattendiken utmed vägarna. Detta bidrar både till ökad reningsförmåga då dagvattnet renas nära källan samt att det bidrar till viss fördröjning av dagvattenflödena då öppna dagvattensystem har en naturligt inbyggd flödesreducering. Dikessystemet föreslås utformas som svackdiken med infiltrationsstråk under dikesbotten för att ytterligare öka rening och fördröjning. Svackdiken fungerar även som bra snömagasin för den snö som uppkommer inom gaturummet.

En bra höjdsättning är viktig och möjliggör hantering av dagvatten så nära källan som möjligt samt säkerställer att det dagvatten som ska hanteras når avsedda åtgärder. För att skapa ett kontrollerat flöde vid det dimensionerande regnet med en återkomsttid på 100 år bör höjdsättningen göras i området så att vattnet naturligt rinner ned mot trummorna på ett kontrollerat sätt och lokala lågpunkter undviks. Höjdsättningen närmast intill byggnader utförs så att den ytliga avrinningen sker ut från huskroppen.



Karta från SWECO's dagvattenutredning som visar de principiella dagvattenlösningarna som är lämpligast för respektive område. (SWECO 2022)

Den föreslagna detaljplanen ökar mängden dagvatten från planområdet. Analysen har visat att Trafikverkets trummor klarar att avleda det ökade flödet vid ett regn med en återkomsttid på 100 år och ingen fördröjning kommer krävas för de nordöstra delarna av planområdet. För den södra

delen ökar avrinningen endast marginellt och eftersom trummorna är underdimensionerade i dag förordas ingen fördröjning.

Den viktigaste dagvattenåtgärden i detta område är att reducera inverkan på recipienten Revsundssjön där grumling är den stora risken. Detta måste avhjälpas genom att reducera hastigheten och mängden sediment i dagvattnet innan det når Revsundssjön. Eftersom exploateringsgraden är låg bör denna fördröjning ske i öppna lösningar i anslutning till de ytor som ger upphov till vattnet.

Dagvattnet skall tas om hand på den egna fastigheten, och detaljplanen reglerar att tillräckliga ytor för fördröjning skall anordnas på kvartersmark.

Kulvertering

Om behov uppstår av kulvertering eller omledning av vattendrag inom planområdet kan det betraktas som tillstånds- och anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Om det förekommer fiskförande vattendrag inom planområdet kan det i byggnadsskedet komma att ställas krav på att valvbåge ska användas vid kulverterande.

GENOMFÖRANDE

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	november 2021.
Granskning	maj 2022.
Granskning 2	februari 2023.
Antagande	mars 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft i enlighet med 4 kap § 21 och § 24.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (Natur och Gata).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Förändringar i fastighetsindelning

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (6

kap. 13 § PBL). Kommunen är också skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plast som kommunen ska vara huvudman för (14 kap. 14 § PBL).

Den allmänna platsen (Natur och Gata) ska förvaltas med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att delar av nuvarande enskilda fastigheter blir planlagda som allmän plats och kan överföras till ny fastighet.

Servitut

Befintliga servitut inom planområdet:

Servitut 23-IM1-89/6509.1	kraftledning mm
Servitut 23-IM1-89/6512.1	kraftledning
Servitut D-2018-00640965:1	elledning
Servitut 23-IM1-88/3886.1	transformatorstation mm
Servitut D-2017-00025472:1	elledning
Servitut 2305-96/16.12	skyddsrojning
Servitut 23-IM1-42/2.1	visst byggnadsförbud
Servitut akt 4292 (Ubyn 2:119)	väg till ställverk
Servitut akt 4293 (Ubyn 2:9)	väg till ställverk
Servitut 23-REV-1336.1	utrymme (för GA:2 väg)
GA:2	ändamål vägar med deläggande fastigheter: Oppne 1:92-94, 1:99-101, 1:107, Ubyn 1:27, 1:138, 2:42, 2:119

Befintliga servitut för ledningsrätter säkerställs i planen genom att de betecknas som u-område. Rättighet att lägga ledningar inom u- och l-område säkerställs genom ledningsrätt eller att servitut upplåts.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Ubyn 2:119 som ägs av MidSweden 365 AB avstår allmän platsmark (Natur och Gata) till kommunen. Ingen ersättning utgår för marken. Kommunen bekostar fastighetsreglering.

Ubyn 2:121 som ägs av Silvarus AB avstår allmän platsmark (Natur) till kommunen. Ingen ersättning utgår för marken. Kommunen bekostar fastighetsreglering.

Ubyn 2:15 ägs av Trafikverket. Ingen förändring sker.

Oppne 1:101 och Gällön 1:50 (båda utanför planområdet) belastas av nytt servitut för väg till stugbyn på berget. Vägen bekostas av exploitören till stugorna på berget. Ingen ersättning utgår till fastighetsägarna för intrånget på deras fastigheter.

I dagsläget finns inga planer på att avstycka några fastigheter. Detta kan däremot komma att ske. Vad det gäller stugområdet på berget möjliggör 3D-planbestämmelsen (R₁) att en 3D-fastighetsbildning kan bildas. Skidtunneln kommer i så fall att utgöra en fastighet i berget och stugområdet en fastighet på berget.

Konsekvenser för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggningen Ubyn ga:2 kvarstår. Den befintliga vägens sträckning mellan järnvägen och fastighetsgränsen mellan Ubyn 2:119 och 2:42 kan komma att ändras beroende på hur stugorna placeras. Fastighetsägaren till Ubyn 2:119 ansvarar för och bekostar i sådant fall en ändring av gemensamhetsanläggningen och säkerställer att det inte leder till negativa konsekvenserna för de ingående fastigheterna.

Behov av nya servitut

En förutsättning för stugbyn på berget är att ett servitut för väg till förmån för Ubyn 2:119 bildas. Servitutet belastar fastigheterna Oppne 1:101 och Gällön 1:50. Tillfartsvägen ligger utanför planområdet. Vägen bekostas av exploatören till stugorna på berget. Ingen ersättning utgår till fastighetsägarna för intrånget på deras fastigheter.

Behov av ny gemensamhetsanläggning

Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för de respektive stugområdena om dessa styckas av till egna fastigheter. Kostnad för bildandet belastar exploatören. Gemensamhetsanläggningen kan innehålla tillfartsgator, uppvärmning, vatten och avlopp och eventuellt gemensamma funktioner som till exempel soputrymme.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal

MidSweden 365 upplåter mark till exploatör i syfte att skapa övernattningsmöjligheter för besökare. Ett exploateringsavtal upprättas mellan Bräcke kommun, MidSweden 365 och exploatören. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna. Avtalet reglerar även ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatör och för det som ska anläggas.

Exploatören är ansvarig för och bekostar projektering och utbyggnad av all teknisk infrastruktur inom planområdet.

Ingen ersättning utgår vid eventuellt behov av inlösen för allmän platsmark.

Kostnad för eventuell fastighetsbildning belastar ny fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar och ledningar

Ny väg till bostäderna på Björkberget bekostas och anläggs av exploatören. Fastighetsägare står för underhåll av vägen.

De nya områdena har en lokal VA-lösning men ingår det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastighetsägaren bekostar, ansvarar för och står för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningarna fram till servisledningen. Servitut bildas för att kommunen ska få ha anläggning på respektive fastighet.

Vid behov anordnas nya brandposter av fastighetsägare i samråd med Jämtlands räddningsförbund. Investeringskostnaden för nya brandposter bekostas av fastighetsägare.

Jämtkraft Elnät AB ansvarar för allmänna elledningar.

KGB (Kälarne, Gällö, Bräcke) Fiberförening ansvarar för allmänna fiberoptiska ledningar.

Fastighetsägare bekostar flytt av ledningar inom kvartersmark. Trafikverket kan med fördel kontaktas om befintliga anslutningar ska ses över. Vid eventuella ändringar av befintliga anslutningar som är redovisade i detaljplan måste ett avtal upprättas mellan exploatören och Trafikverket. Avtalet ska vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtlighet att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde. Om anslutningar som inte är redovisade i detaljplan ska ändras ska en ansökan om ändring göras till Trafikverket, <https://www.trafikverket.se/tjanster/ansok-om/tillstand/Ansokan-om-anslutning-till-allman-vag/>.

Fastighetsägare bekostar och underhåller anläggningar för dagvattenhantering.

Ledningsrätt

Servitut finns för samtliga allmännyttiga ledningar och dessa följs upp av bestämmelserna u och l i plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Energi- och miljösamordnare

Malin Leifsson, Bräcke kommun

Bygg- och miljöchef

Mattias Holmetun, Bräcke kommun

Bräcke den 2 mars 2023

Bengt Flykt

Kommundirektör