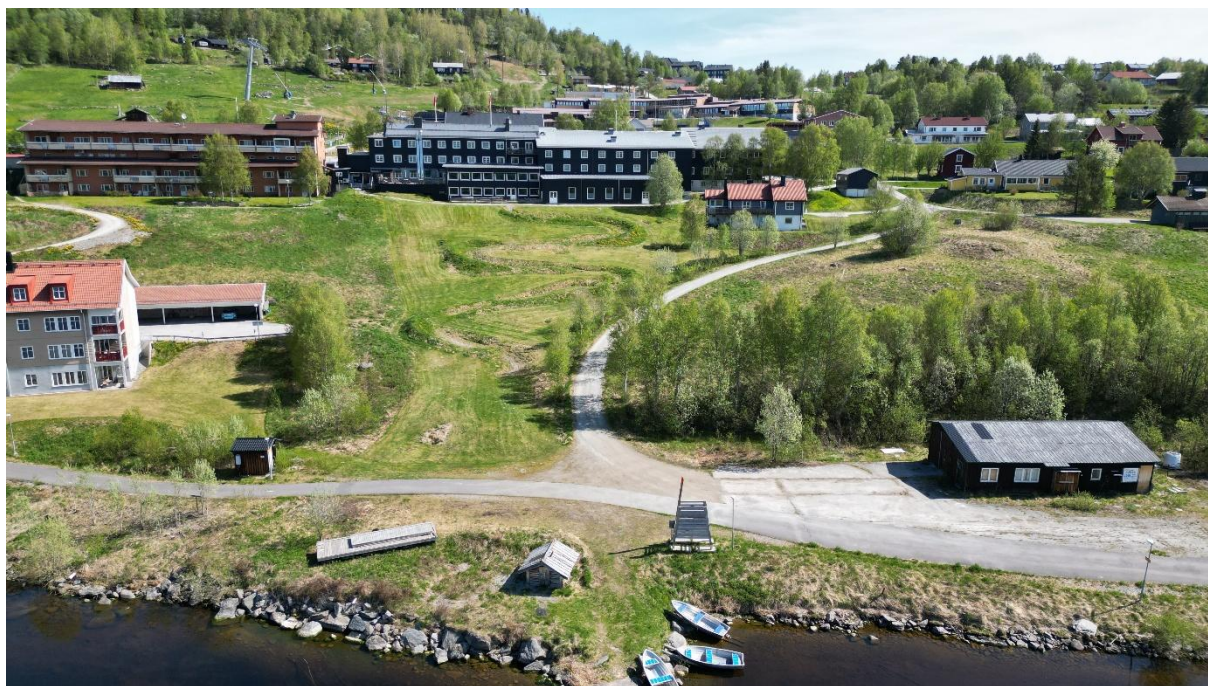


Planbeskrivning

Samrådshandling

Standard förfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för Funäsdalen 41:8 m.fl., Hotell Funäsdalen

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Planbesked: 2021-01-20, dnr: KS2026/54

Planförfattare: Härjedalens kommun samt, Pethra Fredriksson och Stina Sahlén, Lyra nord AB

Samråd: 2026-08-28 – 2026-09-28

Granskningshandling: -

Antagande: -

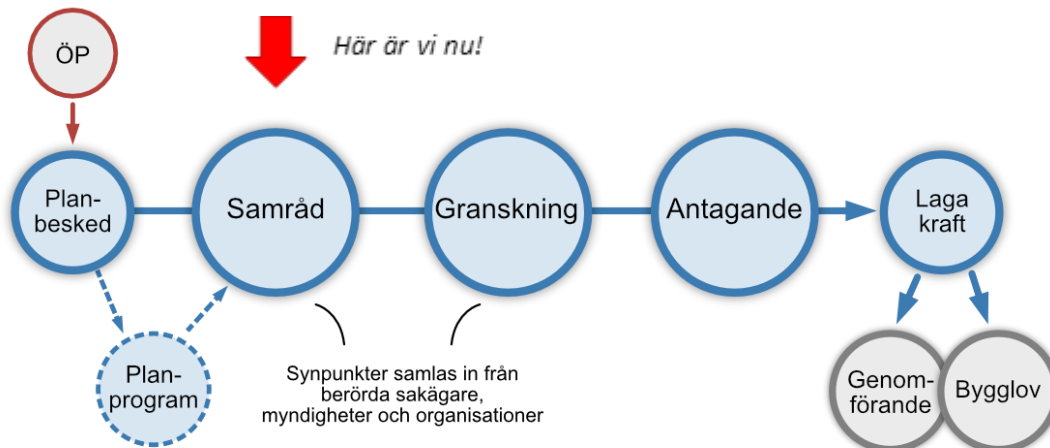
Innehåll

Planbeskrivning	1
Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering	5
Planförslag	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Genomförandetid	8
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Motiv till regleringar.....	9
Regleringar av allmän platsmark	9
Regleringar av kvartersmark.....	10
Konsekvenser av nybyggnation	13
Genomförandefrågor	17
Mark- och utrymmesförvärv	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor.....	28
Organisatoriska frågor	29
Planeringsunderlag	29
Kommunala planeringsunderlag.....	29
Regionala planeringsunderlag.....	32
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	33
Naturmiljö	33
Kulturmiljö	36
Riksintressen	39
Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)	39
Miljökvalitetsnormer.....	39
Miljö	43
Hälsa och säkerhet	45
Social hållbarhet.....	49
Service	49
Trafik.....	50
Medverkande tjänstepersoner	52

Om detaljplanering

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

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



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

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

Betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid varje plan bedöma om detaljplanens genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och bifogar detta beslut till samrådshandlingarna. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att genomföras i samband med detaljplaneprocessen. Planförslaget är utformat efter områdets förutsättningar och naturvärden.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning av centrumverksamhet och bostäder i de centrala delarna av Funäsdalen i enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan för området. Planförslaget innebär en utbyggnad av Hotell Funäsdalen samt nybyggnation av lägenhetshus vilket ger nya bostäder i byn. Detaljplanen syftar även till att skapa nya förutsättningar för allmänheten att nyttja strandområdet. Med ytterligare verksamheter mot det kommunala gångstråket vid strandlinjen ökar allmänhetens tillgänglighet och trygghet i området. Detaljplanens säkerställer gång- och cykelvägen längs Funäsdalssjön samt ett mindre område för allmänna bryggor.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av Sjöängsvägen. Planförslaget medger även en vädersäkrad gångförbindelse mellan hotellbyggnaden och den byggrätt som finns på fastigheten Funäsdalen 41:25, utanför planområdet.

Beskrivning av detaljplanen



Figur 1. Områdets lokalisering i Funäsdalen Källa: Lantmäteriet.

Planområdet är cirka 16 600 m² stort och beläget centralt i Funäsdalen. I nordost avgränsas området av Strandvägen och i sydväst avgränsas området av Funäsdalssjön. I öst såväl som väst begränsas planområdet av befintlig bebyggelse.



Idag bedrivs hotell- och vandrarhemsverksamhet inom området men det finns även en fristående bostad med ett tillhörande mindre förråd. Vid Funäsdalssjön ligger ett förråd, en gång hangaren för byns postflyg, som nyttjas av hotellet. Längs med sjön går en gång- och cykelväg som under vintertid används för skidspår.



5



Figur 4 Foto på den fristående villan som bakom hotellet



Figur 5 Foto taget nere vid gång- och cykelvägen, till höger syns förrådet nere vid sjön och uppe till vänster skymtar den friliggande villan

Planförslag

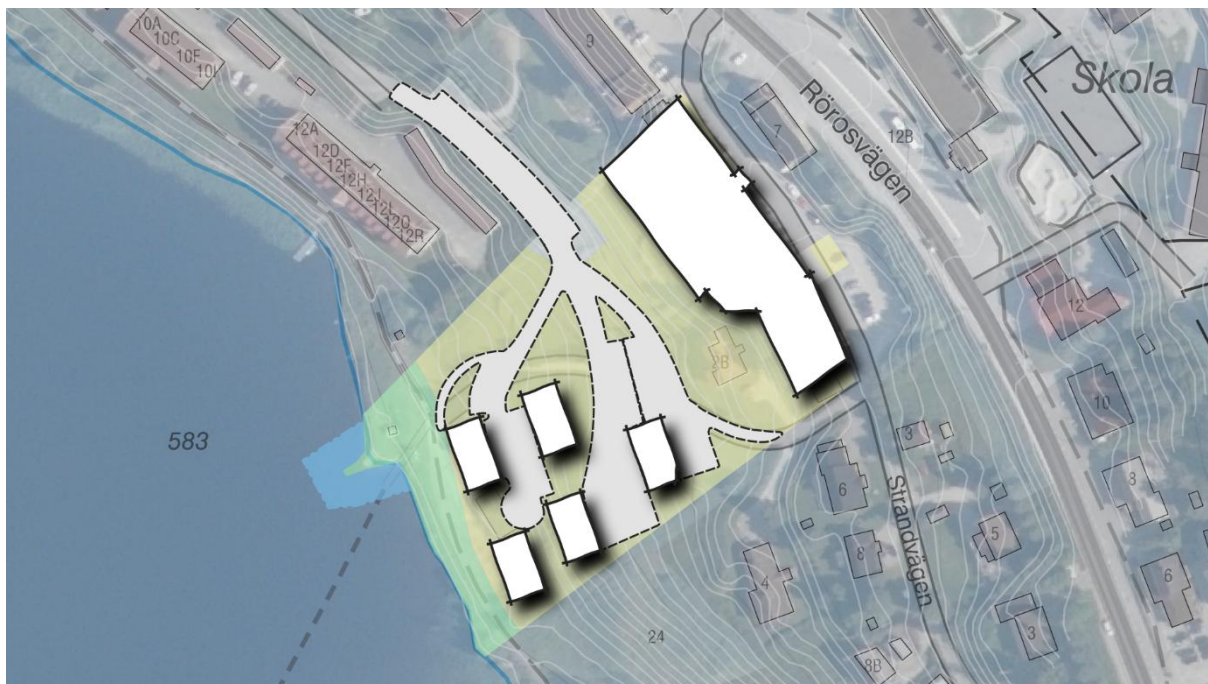
Planförslaget möjliggör utveckling av befintlig hotell- och vandrarhemsverksamhet genom utökad byggrätt. Hotellet utgörs idag av två våningar med sutterängvåning på delar av byggnaden. Totalt har hela den befintliga byggnaden en byggnadsarea (BYA) på cirka 1650 m². Detaljplanen möjliggör påbyggnad med en våning samt en utökad BYA om 1350 m², detta för att möta verksamhetens nuvarande och kommande behov.

I sluttningen bakom hotellet ner mot gång- och cykelvägen och Funäsdalssjön skapas möjligheten att uppföra cirka fem mindre lägenhetshus med en sammanlagd byggnadsarea på 1900 m². För att säkerställa anslutning till de nya lägenhetshusen möjliggörs en förlängning av Sjöängsvägen. I sluttningen finns ett befintligt bostadshus med tillhörande förrådsbyggnad.

I redan gällande detaljplaner finns det byggrätt för parkeringsgarage samt ytterligare hotellrum inom Funäsdalen 41:25, stax norr om hotellet. För att undvika passage i plan över Strandvägen planeras en gångbro och direktförbindelse mellan byggnaderna. Planförslaget därför en väderskyddad gångförbindelse ovanför körbanan mellan huvudbyggnaden och den byggrätt som finns på fastigheten Funäsdalen 41:25, utanför planområdet.

Längsmed Funäsdalssjön säkerställs ett fortsatt allmänt nyttjande. Befintlig gång- och cykelväg samt omgivande ytor planläggs för allmän platsmark NATUR.. I anslutning till byggnaden möjliggör planförslaget för ett mindre vattenområde för bryggor för bad, isättning av exempelvis kanoter med mera.

Tillkommande byggnader har placerats i sluttningen med hänsyn till de befintliga byggnadshöjderna längsmed Funäsdalssjöns strand. Bebyggelsen får uttrycket av en två-tre våningar där en nockhöjd reglerar byggnadernas maximala nockhöjd. Den är olika beroende på var i sluttningen byggnaden är placerad.



Figur 6. Illustration över planförslaget

Allmän plats

Detaljplanen reglerar markanvändningarna GATA – gata och NATUR - natur.

Huvudmannaskap

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen vara huvudman för allmän plats. Men kommunen får, om det finns särskilda skäl, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda. Kommunen får även i en detaljplan reglera olika huvudmannaskap till olika allmänna platser genom planbestämmelser i plankartan.

Inom Härjedalens kommun är i stort sett all allmän plats enskild, även i kommunens tätort. Huvudmannaskapet inom denna detaljplan är dock kommunalt.

Kommunalt huvudmannaskap regleras för allmän platsmark NATUR närmast stranden för att säkerställa allmänhetens tillträde, i enlighet med strandskyddslagstiftningens bestämmelser. Kommunalt huvudmannaskap gäller även för förlängningen av Sjöängsvägen som regleras som allmän platsmark GATA.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningarna O - Tillfällig vistelse, B - Bostäder och C – Centrum. Detaljplanen reglerar en kombination av nämnda användningar där den första beteckningen är den huvudsakliga. Kvartersmark regleras för mark som inte är allmän plats eller vattenområde och främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Vattenområde

Detaljplanen reglerar vattenområde för W₁ – Bryggor. Användningen avser ett mindre vattenområde som kan användas för bryggor men ändå ska ha karaktären av öppet vatten. Avgränsningen avser visa på det område som idag har uppförda bryggor och fungerar som iläggingsplats för båtar.

Genomförandetid

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

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän platsmark

GATA - Gata

Gata med kommunalt huvudmannaskap.

Möjliggör detaljplanens syfte om en ny väganslutning från Sjöängsvägen och säkerställer marken som allmän platsmark. Gatumarken är 15 meter bred och möjliggör för körbana, diken, slänter, belysning och eventuell parkering.

NATUR - Natur

Naturmark med kommunalt huvudmannaskap.

Reglerar mark närmast strandlinjen för allmänt nyttjande. Möjliggör detaljplanens syfte om att säkerställa den befintliga gång- och cykelvägen längs stranden.

gc-väg₁ – Gång- och cykelväg

Inom naturmarken regleras befintlig gång- och cykelväg som ska vara allmänt tillgänglig.

a₁ – strandskyddet är upphävt

Kommunen upphäver strandskyddet inom gatumarken samt parkmarken enligt bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL med hänvisning till 7 kap. 18c MB. Se mer under rubriken "Strandskydd" nedan.

Regleringar av vattenområde

W₁ - Bryggor

Användningen möjliggör allmänna bryggor centralt i Funäsdalen och sammanfaller med det område som idag nyttjas för ändamålet. Planförslaget innebär att nuvarande mark och vattenanvändning ska fortsätta. Möjliggör detaljplanens syfte om ett tillgängligt strandområde samt turismutveckling.

a₃ – strandskyddet är upphävt

Kommunen upphäver strandskyddet inom gatumarken samt naturmarken enligt bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL med hänvisning till 7 kap. 18c MB. Se mer under rubriken "Strandskydd" nedan.

Regleringar av kvartersmark

B – Bostäder

Möjliggör detaljplanens syfte om turism- och bostadsutveckling i Funäsdalen.

Möjliggör för nya bostäder centralt i Funäsdalen utifrån gällande bostadsförsörjningsanalys (Riktlinjer för bostadsutveckling). I användningen ingår i huvudsak bostäder av varaktig karaktär samt bostadskomplement, så som garage, parkering, gäststuga, miljöhus och lekplats.

Användningen bekräftar även användningen i gällande detaljplan för fastigheten Funäsdalen 41:25.

C – Centrum

Möjliggör detaljplanens syfte om turism- och bostadsutveckling i Funäsdalen.

Användningen regleras för att möjliggöra en kombination med övriga användningar. Planområdets centrala läge i byn ger goda förutsättningar för olika verksamheter, så som café, butik och uthyrningsverksamhet. Med fördel kan verksamheter förläggas i bottenplan mot Strandvägen och gång- och cykelvägen.

Användningen bekräftar även användningen i gällande detaljplan för fastigheten Funäsdalen 41:25.

O – Tillfällig vistelse

Möjliggör detaljplanens syfte om turism- och bostadsutveckling i Funäsdalen.

Användningen Tillfällig vistelse möjliggör en utveckling av befintlig hotell och vandrarhemsverksamhet samtidigt som nya byggnader med uthyrningslägenheter kan uppföras i sluttningen. Lägenheterna kan hyras ut under kortare perioder som en enskild verksamhet eller som en komplement till hotellet. I norr, för att möjliggöra sammankopplingen med Funäsdalen 41:25, begränsas markanvändningens undre del till +613,5 i RH2000.

N₁ – Friluftsbad

I gällande detaljplan från 2006 finns en byggrätt för en bastu i direkt anslutning till vattnet. Det finns även en befintlig bastu uppförd på platsen, som framgår av grundkartan. För att överföra denna reglering från gällande detaljplan, samt möjliggöra att befintlig bastu ersätts vid behov, regleras marken till N₁ – Friluftsbad, som kompletteras med en begränsning av markens utnyttjande, ö₁

E – Teknisk anläggning

Regleras för att säkerställa en yta för avfallshantering för tillkommande fastigheter.

Begränsningar i markens nyttjande

Prickmark Marken får inte förses med byggnad

Regleringen syftar till att säkerställa mark som inte får bebyggas. Avser ytor som behöver hållas byggnadsfria som ett avstånd till fastighetsgräns, möjliggöra fria utblickar eller för ytor som är reserverade för allmänna underjordiska ledningar.

Ö₁ Marken får endast förses med en bastubyggnad med en maximal byggnadsarea på 30 kvadratmeter
Regleringen tydliggör nuvarande markanvändning och överför bestämmelser från gällande detaljplan. Säkerställer att befintlig bastubyggnad får ersättas vid behov.

Höjd på byggnadsverk

h₁₋₂ Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan
Detaljplanen reglerar byggnaders nockhöjd i höjdssystemet RH2000, vardagligt uttryckt i "meter över havet". Detaljplanen innehåller olika faktiska höjder som redovisas med beteckning i plankartan kopplat till teckenförklaringen. Regleringen är beroende på omgivningspåverkan och befintlig marknivå. Det samlade motivet är att säkerställa tillräcklig byggrätt för att uppnå planens syfte samtidigt som byggnaderna anpassas till omgivningen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Syftar till att reservera mark för befintliga ledning inom kvartersmark. Bestämmelsen säkerställer att marken inte nyttjas på ett sätt som hindrar framdragande och underhåll av ledningar samt möjligheten att skapa nya rättigheter.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet upphävs
Kommunen upphäver strandskyddet inom kvartersmarken enligt bestämmelserna i 4 kap. 17 § PBL med hänvisning till 7 kap. 18c MB. Se mer under rubriken "Strandskydd" nedan.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 2700 m² inom användningsområdet.
Utnyttjandegraden möjliggör för detaljplanens syfte om turism- och bostadsutveckling i Funäsdalen. Bestämmelsen ger byggrätt till befintlig hotell- och vandrarhemsbyggnad men möjliggör även en utbyggnad. Kombinerar med en bruttoarea, e₃, för att skapa en förutsägbarhet.

e₂ Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² inom egenskapsområdet.
Bestämmelsen ger byggrätt till befintlig villa i sluttningen samtidigt som det möjliggör för en förtätning med nya lägenhetshus i sluttningen ned på Funäsdalssjön. Storleken på byggrätten bedöms lämplig i förhållande till fastigheternas storlek, omgivningspåverkan samt till behovet av parkeringsplatser.

e₃ Största bruttoarea är 10000 m² inom användningsområdet.
Reglerar bruttoarea inom användningsområdet för att tydliggöra hur stor total byggrätt som är möjlig för hotell- och vandrarhemsbyggnaden. Bruttoarean skapar en förutsägbarhet då den reglerar vad som får byggas inom byggrätten oavsett antalet våningar.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 20 grader
Säkerställer att tillkommande byggnader och utbyggnader får ett sadeltak som upplevs som ett sadeltak, och inte uppförs som platta tak. Regleras för att minska påverkan på landskapsbilden.

Utformning

Fasad ska i huvudsak utformas i trä. Delar av fasaden får ha annat material. Fasaden ska i huvudsak ha en dov färgsättning.

Reglerar tillkommande bebyggelse. Regleringen skapar förutsättningar för att skapa en enhetlig utformning som samtidigt harmoniserar med befintlig byggnadstradition i Funäsdalen.

Tak ska uppföras i en dov kulör av svart eller röd. Tak får även uppföras som grönt tak av torv, sedum eller liknande.

Reglerar tillkommande bebyggelse. Regleras för att undvika blanka, reflekterande material som kan ha en hög omgivningspåverkan, inte minst upplevt från toppen av Funäsdalsberget och på andra sidan Funäsdalssjön.

Tak ska uppföras som sadeltak

Regleras för att säkerställa en enhetlig utformning som är anpassad till befintlig byggnadstradition i Funäsdalen.

Konsekvenser av nybyggnation

Landskapsbild

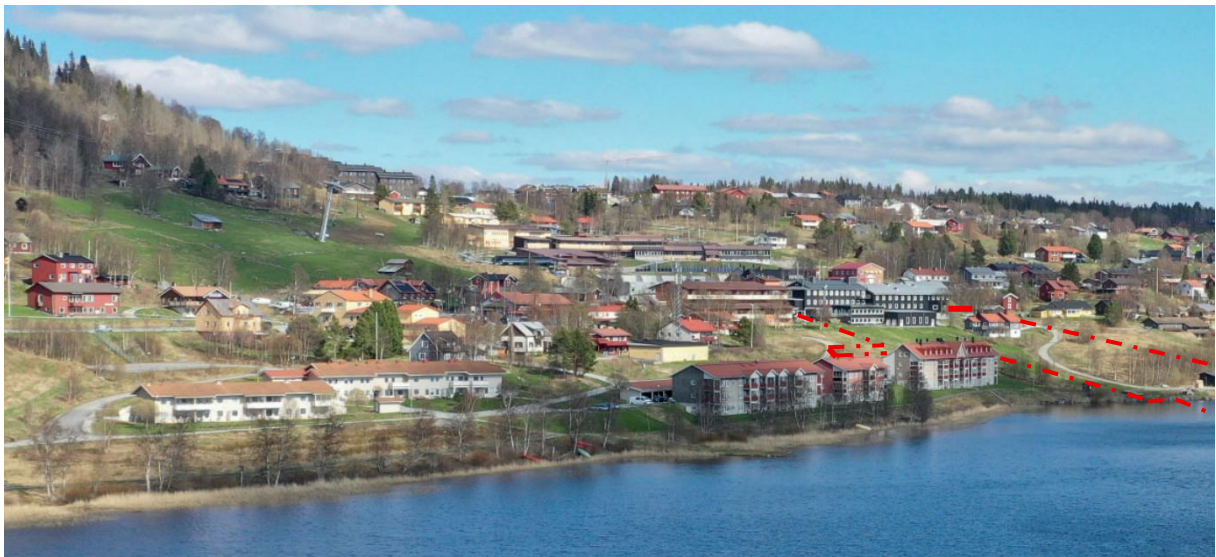
Förutsättningar

Funäsdalens bebyggelse är tydligt anpassad till terrängen ned mot Funäsdalssjön. Husen ligger utspridda längs sluttningar och ner mot sjön vilket ger utblickar från byggnader och öppna platser.

Centrum är uppbyggt längs Rörosvägen som löper genom byn. Här ligger huvudgatan kantad av byggnader med butiker, restauranger, caféer och turistservice.

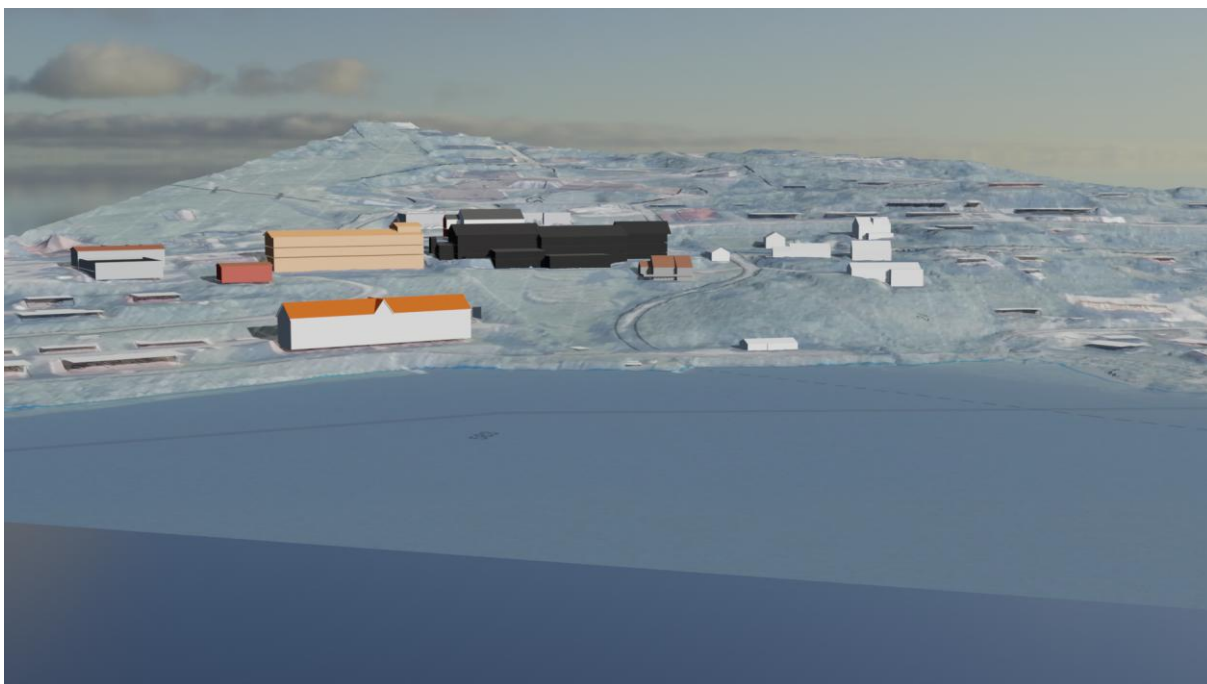
Många byggnader är röda, kompletterade med vita detaljer, medan andra är målade i mörka eller ljusa neutrala toner som grått och beige. Takvinklarna är genomgående relativt branta, sadeltak är dominerade och taken är främst röda eller mörkgrå.

Byggnadsvolymerna är generellt små med 1,5 - 2 våningar. Större och högre volymer finns längst med Rörosvägen, hotell- och vandrarhemsbyggnaden inom planområdet tillsammans med övrig bebyggelse efter vägen, skymmer delvis utblicken från vägen och ner mot sjön.

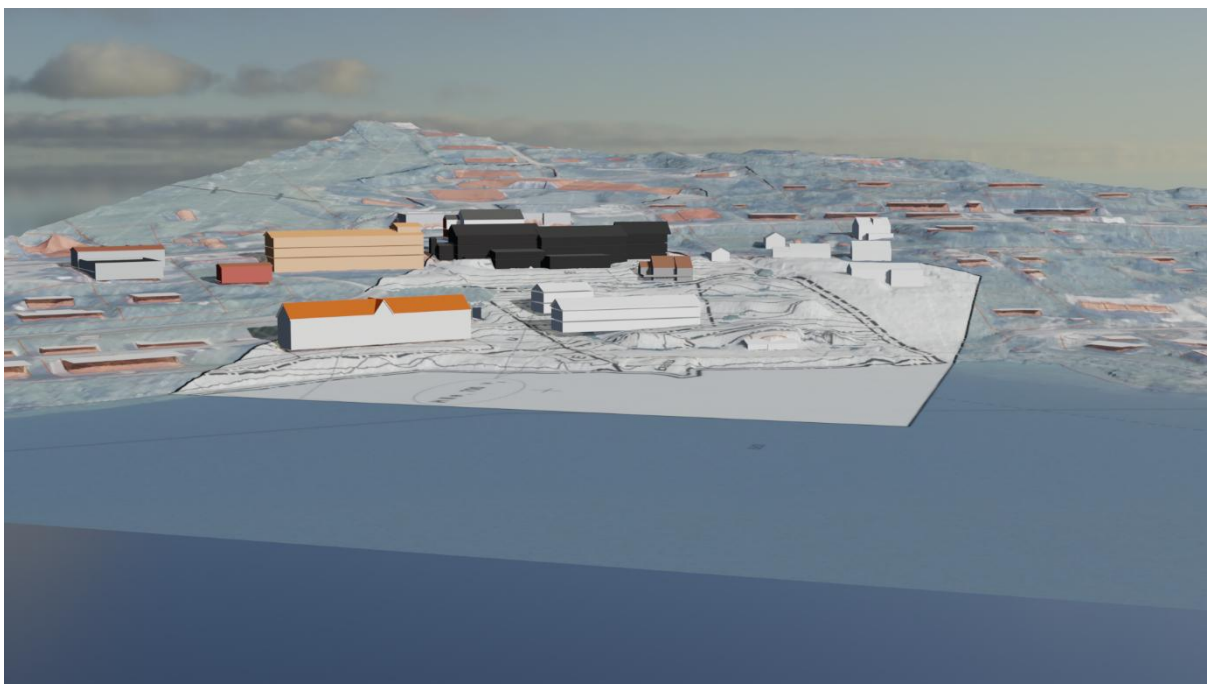


Figur 7 Flygfoto över Funäsdalen, del av aktuellt planområde markeras ungefärligen med rött.

För planområdet gäller idag flera detaljplaner, där det finns outnyttjad byggrätt i en detaljplan från 2006, som medger byggnation av hotell i två våningar, totalt 700 kvadratmeter, längsmed vattnet.



Figur 8. En 3d-modellerad vy av dagens situation, utan att gällande detaljplans byggrätt har nyttjats. Befintliga byggnaders höjder har karterats med drönare



Figur 9. En 3d-modellerad vy av dagens situation där gällande detaljplans byggrätter har byggts ut. Illustrationen ämnar bara visa byggrättens läge och storlek i förhållande till befintlig bebyggelse.

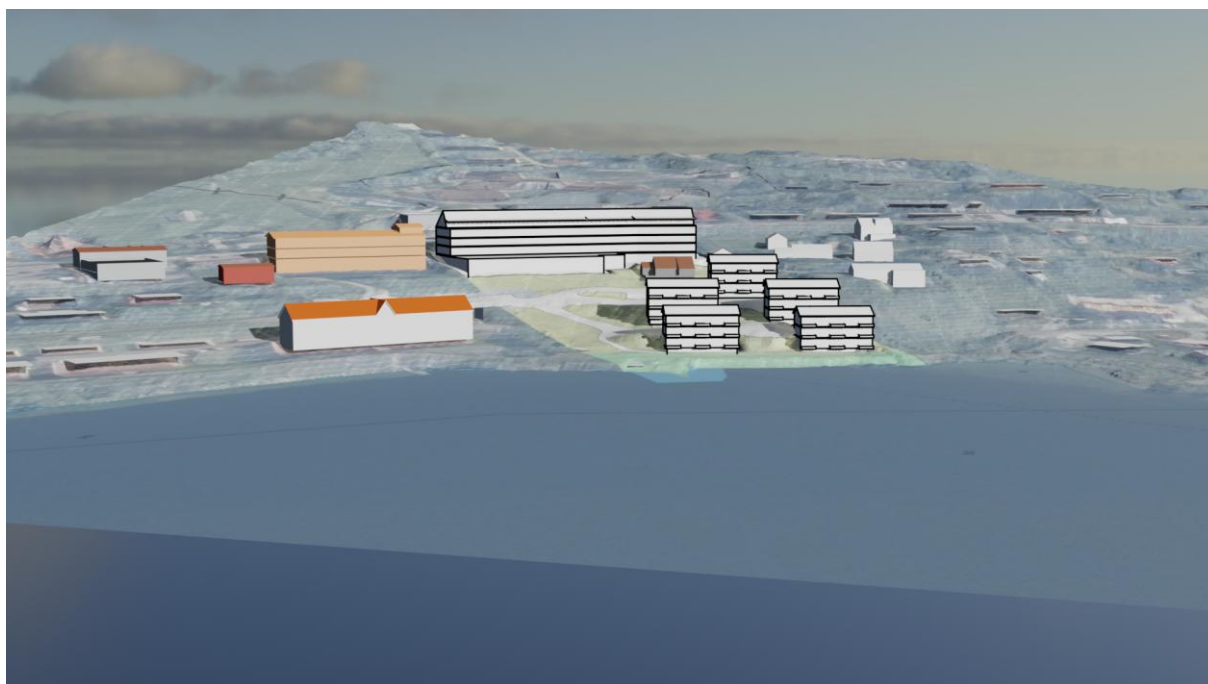
Planförslag

Planförslaget ansluts till Sjöängsvägen från väst, och samlar den tillkommande bebyggelsen ovanför den befintliga "hangaren". Detaljplanen en tillbyggnad av befintligt hotell som till samma höjd som bakomliggande byggnad, en nockhöjd på +625 meter över havet. I praktiken innebär detta att hotellet kan tillbyggas med en våning.

Vidare tillskapas fem nya byggnader som ger en uppbruten struktur, där byggrätten delas i mindre delar för att bättre möjliggöra en anpassning i höjdlid. Höjderna är anpassade efter befintlig marknivå och medger byggnader som har en nockhöjd på ca 12- 14 meter från marken. Som jämförelse är kan nämnas att en vanlig villa är har en nockhöjd på ca 6 – 8 meter. Befintligt "Centrumhus" har en nockhöjd på ca 16 meter och bostadsrättsföreningen Fjällets Smycke, som ligger intill vid vattnet, har en nockhöjd på 13 meter.

Tillkommande bebyggelses uttryck ska anpassas till kringliggande bebyggelse genom att bebyggelsen ska ha sadeltak och utformas i huvudsak med träfasader. Både fasad och tak ska utformas i en dov kulör. Det är viktigt att inte reflekterande material används för att bebyggelsen bättre ska smälta och anpassas till befintlig miljö.

Den gällande detaljplanens byggrätter för hotell i de västra delarna av planområdet utgår av flera skäl, men främst för att skapa goda möjligheter för vägångöring och för att samla bebyggelsen och säkra tillgången till strandområdet genom nya vägar.



Figur 10. Illustration över byggrätterna i detaljplanen.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär naturligt en visuell förändring för gator och bebyggelse norr och nordöst om planområdet. Ett ökat antal våningar inom hotell- och vandrarhemsfastigheten innebär att befintliga utblickar över byggnaden minskar i dess direkta närhet. Från Funäsdalens skola kommer det fortfarande gå att se ut över hotellbyggnaden och för gående på Rörosvägen skymms utblicken från vattnet redan idag.

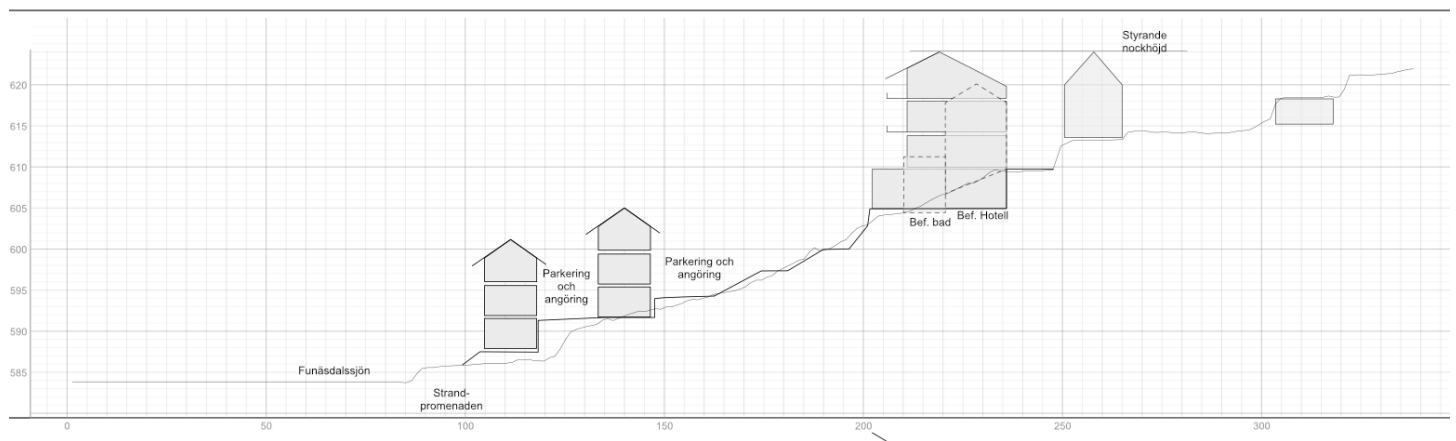
Byns placering i en sluttning, från berg ner till sjön, mildrar dock effekterna av de tillkommande byggrätterna.

Den nya bebyggelsen i sluttningen ner mot sjön bedöms inte ha någon betydande påverkan på befintlig bebyggelse norr om planområdet. Befintligt hus som inrymmer bland annat "Benkes Foto", är redan idag skyddat av Hotell Funäsdalen. Detta beror på den byggnadens placering och takvinkel. De översta lägenheterna bedöms inte få en försämrad utsikt eller solförhållanden vid ett plangenomförande. För övriga byggnader längs Strandpromenaden bedöms utsikten mot vattnet och Skarvarna kvarstå, även om nya byggnader tillkommer.

En förändring i vyer kommer att ske från nordväst och sydost där den nya bebyggelsen kommer medföra nya inslag i den befintliga bostadsbebyggelsens närmiljö. Sikten mot strandmiljön kan påverkas, dock kvarstår utblickar mot sjön och berget. Föreslagen byggrätt i sluttning tillsammans med reglerade nockhöjder minskar inverkan.

Hotellens utblickar ut mot sjön kommer delvis påverkas, men sjön och bergen kommer fortsatt synas tydligt. Begränsningen i byggbar mark, prickmark, i sluttningen ned mot sjön säkerställer utblickarna från de idag allmänna ytorna inom hotellbyggnaden.

Planförslagets regleringar är anpassade utifrån att minska påverkan på omgivningen samtidigt som en förtätning i linje med detaljplanens syfte kan genomföras. Regleringarna medger delvis en mindre och uppbruten exploatering i sluttningen genom bestämmelser om nockhöjd och byggrätternas placering. Förtätningen kan ske utan att befintliga utblickar påverkas påtagligt negativt.



Figur 11. Planförslaget i en sektion från befintligt P-hus, Benkes foto och ner mot Funäsdalssjön.

Användningarna Gata och Tillfälliggvistelse begränsas i höjdled för att möjliggöra båda användningarna inom en begränsad yta. Regleringen möjliggör en 3d-fastighetsbildning.

Konsekvenser

Utöver att kommunens fastighet Funäsdalen 8:112 utökas med del av fastigheten Funäsdalen 41:29 som är planlagd för allmän plats [NATUR], krävs att en ny fastighetsreglering som är anpassad till planförslagets byggrätter.

Reglering av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap innebär att tidigare privat ägd mark behöver förvärvas av kommunen. Regleringen innebär att kommunen har rätt att lösa in marken enligt 6 kap. § 13 PBL utan stöd av överenskommelse. Vidare innebär regleringen att fastighetsägaren har rätt att begära inlösen enligt 14 kap. § 14 PBL.

Nedan sammanfattas detaljplanens fastighetsmässiga konsekvenser i tabellform.

Fastighet	Nuläge	Planförslag	Efter genomförande
Funäsdalen 41:8	Fastighet för hotelländamål	Kompletteras med nya markanvändningar. Får utökad byggrätt. Regleras i delar av med allmän plats för gatumark	Del för allmän plats och regleras till kommunens fastighet Funäsdalen 8:112. Kan utökas genom förvärv av utrymme av Funäsdalen S:1.
Funäsdalen 41:26	Fastighet för bostads- och hotelländamål samt en mindre del för frilufts- och grönområde.	Nya markanvändningar kompletterar och ersätter befintliga. Får utökad byggrätt för bostäder, tillfälliggvistelse och centrumverksamhet.	Utökas eventuellt genom förvärv av Funäsdalen 41:29 för att nyttja hela byggrätten.
Funäsdalen 41:29	Fastighet för frilufts- och grönområde.	Förses med nya markanvändningar. Får ny byggrätt för bostäder, tillfälliggvistelse och centrumverksamhet. Regleras i delar av med allmän plats för parkmark.	Del för allmän plats säljs till kommunen och regleras till Funäsdalen 8:112. Kan eventuellt i övrigt förvärfas av Funäsdalen 41:26 för att nyttja hela byggrätten.
Funäsdalen S:1 (del av)	Samfällighet för väg	Bekräftar markanvändning samt kompletteras med ny markanvändning begränsad i höjddled.	Tredimensionell fastighetsindelning kan ske utifrån användningarnas begränsning i höjddled. Utrymme ovanför befintlig väg kan förvärfas av Funäsdalen 41:8.
Funäsdalen 41:25 (del av)	Fastighet för bostads-, handels-, restaurang- samt hotelländamål.	Bekräftar markanvändning. Får ny byggrätt.	Inga större förändringar jämfört med gällande detaljplan.
Funäsdalen 22:21 (del av)	Fastighets för bostadsändamål.	Regleras med allmän plats för gatumark	Del för allmän plats säljs till kommunen och regleras till Funäsdalen 8:112.

Exploatören ska ansöka om och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder hos lantmäterimyndigheten. Exempel på fastighetsbildningsåtgärder är avstyckning, fastighetsreglering, bildande av ny gemensamhetsanläggning och ändring av servitut.

Rättigheter

Ledningsrätt

Förutsättningar

Genom planområdet går ledningar som ingår i det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna går strax nedanför hotellet och bedöms inte kunna flyttas. Vidare finns ledningar för el inom planområdet. Elledningarna korsar planområdet centralt inom planområdet samt längs med stranden.

Ledningsrätt för teleledningar till förmån för Skanova finns längs med stranden.

Planförslag

Detaljplanen har utformats med hänsyn till befintligt vatten- och avloppsnät. Ledningarna går delvis inom allmän plats [GATA]. Markreservat för allmännyttan underjordiga ledningar har i övrigt regleras i karten för de ledningar som går på kvartersmark [u₁]. Markanspråken regleras även som ej byggbar mark [prickad mark]. Regleringarna möjliggör att marken inte nyttjas på ett sätt som hindrar framdragande och underhåll av ledningar samt tryggar möjligheten att skapa nya ledningsrätter.

Befintliga elledningar och teleledningar längs med stranden går inom allmän plats [PARK] varför ingen särskild reglering krävs.

Elledningarna som korsar planområdet centralt har inte tryggats genom markreservat då det bedöms att dessa bör flyttas för att möjliggöra en exploatering.

Konsekvenser

Befintliga elledningar som korsar planområdet kan komma att flyttas vid ett genomförande av detaljplanen, se rubrik Teknisk försörjning. En flytt av ledningen innebär också att ledningsrätten behöver omprövas vid ny ledningsförrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt.

Vid behov kan ledningar skyddas med ledningsrätt eller avtalsservitut, detta upprättas i samband med lantmäteriförrättning.

Servitut

Förutsättningar

Den grusväg som leder genom planområdet ner mot sjön omfattas delvis av servitut (2361-10/79.1) till förmån för vägåtkomst. Vid planområdets nordvästra gräns finns även ett servitut (2361-10/70.2) som ger marklåtkomst

Planförslag

Planförslaget förändrar sluttningen ner mot Funäsdalssjön. Området föreslås bebyggas med bostäder och tillhörande parkeringar. Även fortsatt kommer det vara möjligt att ta sig genom området ner till vattenområdet.

Konsekvenser

Befintliga servitut behöver upphävas eller justeras vid ett plangenomförande.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten och fastigheten Funäsdalen 41:8 är ansluten till det kommunala nätet. Flertalet ledningar passerar idag genom planområdet.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse som ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Områden för ledningsstråk, tre meter åt vardera håll från ledning, får inte bebyggas [prickad mark] i plankartan därutöver regleras markreservat för underjordiska ledningar [u₁] vilket möjliggör ledningsrätt.

Konsekvenser

Befintlig dragning av vatten- och avloppsledningar kvarstår. Planläggningen skapar förutsättning för tillskapande av ledningsrätt, vilket sker genom ansökan hos lantmäteriet.

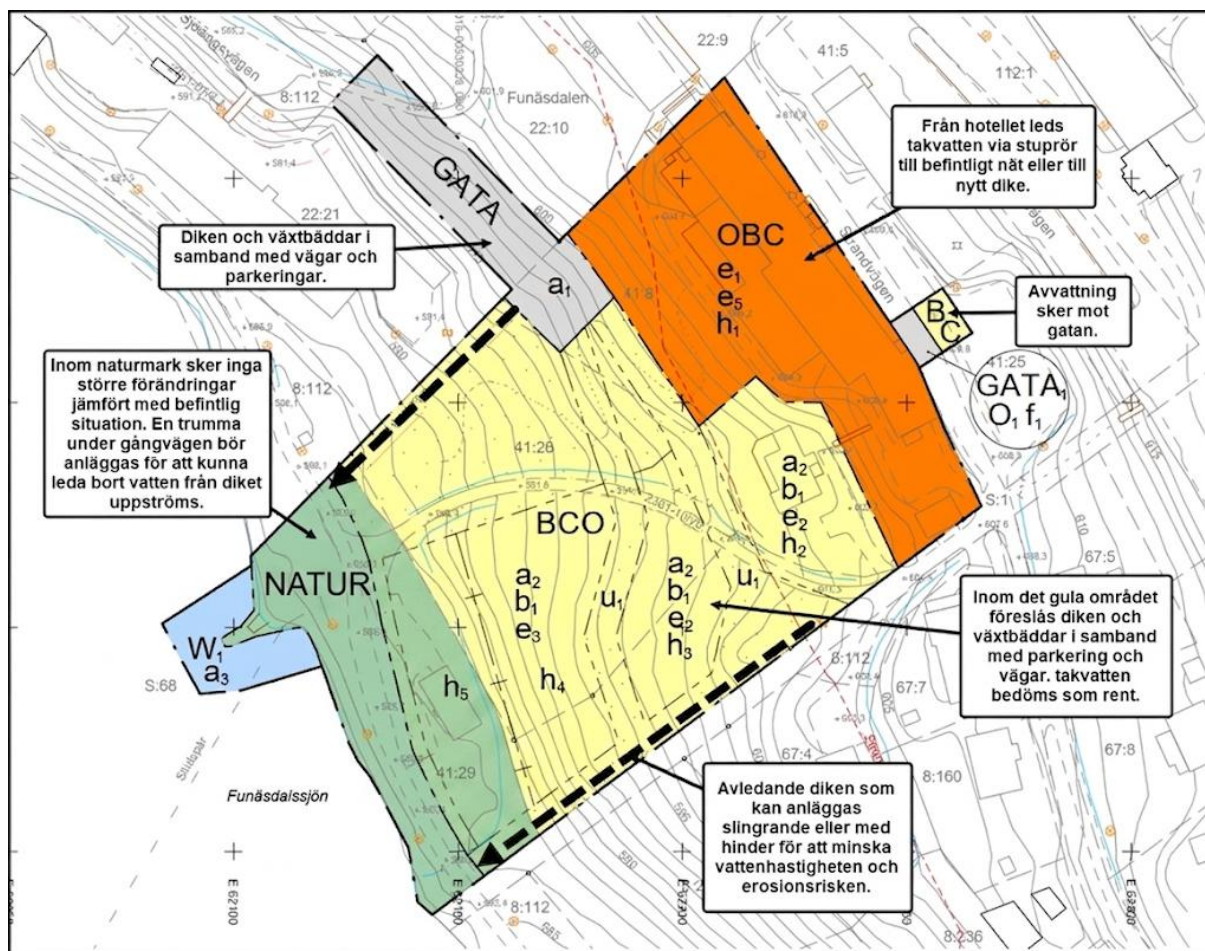
Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen (SWEKO, 2026). Utredningen har undersökt befintlig avvattnings, såväl som beräknat nya flöden och föroreningshalter som uppstår till följd av detaljplanen. I utredningen föreslås dagvattenhantering för ett genomförande av detaljplanen.

Befintliga avrinningsområden uppströms delas av Rörosvägen, där vägens utformning leder dagvatten från vägen och området ovanför mot befintliga brunnar. Vid normalregn fångas allt vatten upp innan det når planområdet. Dagvatten från området mellan Rörosvägen och planområdet rinner in i planområdet, se Figur 13 Uppströms avrinningsområden i förhållande till detaljplanområdet, markerat ungefärligt med röd linje. Det gröna området påverkar inte detaljplanen. Vid extrema regn och skyfall kan avrinningsområdet uppströms (grönt område i Figur 13) rinna ner till Strandvägen.

Nuvarande markanvändning beräknas generera dagvattenflöden om 66 l/s vid ett 10-årsregn (utan klimatfaktor). Takvatten från hotellbyggnaden leds via ledning ner till Funäsdalssjön. Dessa befintliga ledningar är enligt utredningen redan hårt belastade och kan sannolikt inte ta emot vatten från den bebyggelse som föreslås.



Figur 14 Skiss över föreslagen dagvattenhantering i förhållande till utkast på plankarta (SWECO, 2026).

Tabell 1 Föreslagna dagvattenanläggningars storlek (SWECO, 2026).

Anläggning	Ytanspråk	Fördröjningsvolym	Utlöde
Avledande dike (svartstreckad pil)	300 m ² , ca 3 meter bred och 0,5 m djup	Ingen fördröjningsvolym pga kraftig lutning	Inget begränsat, vatten får flöde fritt mot recipient
Växtbädd (vid väg och parkering)	250 m ² , ca 0,7 m djup	Ca 85 m ³	10 l/s
Dike (vid väg och parkering)	300 m ² , ca 2 meter bred och 0,5 meter djup	Ca 85 m ³	10 l/s

Dagvatten från väg och parkeringsytor föreslås ledas till växtbäddar eller diken, för att slutligen ledas vidare till diken i planområdets ytterkanter. Dessa diken längs planområdets östra och västra gräns bidrar på grund av markens lutning (15–20 procent) inte med någon märkbar rening, men hinder kan anläggas för att minska vattenhastighet och erosionsrisk. Dikena längs planområdets gräns föreslås även leda bort inkommande dagvatten norrifrån. Utloppet till recipient föreslås lösas med en trumma under gång- och cykelvägen eller ledning direkt ut till sjön.

Dagvattenanläggningar som behövs för markanvändningen får anläggas både inom allmän platsmark och kvartersmark. Gatans bredd har anpassats för att inrymma diken och/eller växtbäddar. Bestämmelse om maximal byggnadsarea säkerställer att det finns utrymme för att anlägga diken eller jämförlig dagvattenanordning. Exakt utformning och placering av dagvattenanläggningarna görs senare i ett projekteringsskede med avseende på befintliga ledningar och marknivåer. Dagvattenanläggningar bör undvikas att anläggas längst ner i området då grundvattennivån är enbart 0,5 meter under markytan.

Konsekvenser

Dagvatten från exploateringen ska hanteras och renas innan det når recipienten. Kommunen kommer att säkerställa dagvattenhanteringen genom exploateringsavtal som ska vara underskrivet innan antagande. I de fall genomsamhetsanläggning krävs för hantering av dagvatten ska detta ske på exploatörens bekostnad.

För föroreningshalter och rening av dagvatten se rubrik Miljökvalitetsnormer – Vatten nedan.

Vägar

Förutsättningar

Planområdets norra delar ansluter mot Strandvägen, som i sin tur leder ut på väg 84 (Rörosvägen) strax norr om planområdet. Strandvägen används för anslutning till hotell- och vandrarhemsverksamheten och löper sedan vidare och ansluter mot bostäder som ligger söder om planområdet. Strandvägen har ett kommunalt huvudmannaskap idag och driftas av Härjedalens kommun.

Från Strandvägen och samfälligheten S:1 leder en grusväg diagonalt genom planområdet ner mot Funäsdalssjön.

Sjöängsvägen finns nordväst om planområdet och avslutas med en vändplats vid intilliggande flerbostadshus. Sjöängsvägen ansluter längre norrut mot väg 84. Vägen har ett kommunalt huvudmannaskap och underhålls av kommunen.

Närmast stranden finns en gång- och cykelbana som vintertid nyttjas som skidspår.



*Figur 15 Vägstrukturen intill planområdet. Planområdet redovisas ungefärligt med röd linje.
Källa: Lantmäteriet.se*

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för en förlängning av Sjöängsvägen för att säkerställa ytterligare en anslutning till planområdet [GATA]. Gatuområdet har en bredd om 15 meter i plankartan och ska inrymma de delar som tillhör/säkerställer vägens funktion som körbana, diken och slänt. Gatan avslutas med vändplan som har en radie på 10 meter, detta för att möjliggöra vändning med renhållningsfordon. Förlängningen av vägen får ett kommunalt huvudmannaskap och kommer ingå i det kommunala vägnätet.

I nordost, över Strandvägen, möjliggör detaljplanen för en överbyggnad. Överbyggnaden avser en vädersäkrad gångförbindelse från hotell- och vandrarhemsbyggnaden till den planlagda byggrätten på fastigheten Funäsdalen 41:25. Gångförbindelsen ska ha en fri höjd om minst 4,7 meter över körbanan för att inte påverka trafiken.

Konsekvenser

Kostnaderna för att anlägga förlängningen av gatan kommer att åläggas kommunen vid ett genomförande av detaljplanen. I samband med ett plangenomförande behöver marken regleras in till kommunens stamfastighet. Kostnaden för utbyggnationen av vägen kommer att ske genom ett exploateringsbidrag från exploatören.

Parkeringar

Förutsättningar

Idag parkerar hotell- och vandrarhemsgästerna på befintlig parkeringsplats inom fastigheten Funäsdalen 41:25, därutöver finns parkeringsplatser längs med Strandvägen. Totalt förfogar hotellet över 52 parkeringsplatser och har 48 hotellrum.

Kommunen har riktlinjer för parkeringstal och utformning av parkeringar. Parkeringstalen omfattar inte extra fordon såsom husvagnar, husbilar, släpvagnar och liknande.

Tabell 2. Kommunens parkeringsnorm (Riktlinjer för god bebyggd miljö i Berg- och Härjedalens kommuner)

Verksamhet	Antal parkeringsplatser
Hotellrum eller rum i vandrarhem upp till 4 personer	1,1 platser per rum
Hotellrum eller rum i vandrarhem för fler än 4 personer	1,5 platser per rum
Bostäder upp till 35 m ² boarea	1,0 platser per bostad
Bostäder mellan 36 och 75 m ² boarea	1,5 platser per bostad
Bostäder större än 75 m ² boarea	2,0 platser per bostad

Planförslaget

Planförslaget möjliggör utbyggnad av hotell- och vandrarhemsbyggnaden samt nybyggnation av bostäder. Exploateringen kommer innebära ett ökat behov av parkeringar inom planområdet.

Det finns ännu inga exakta siffror på fördelningen av lägenhetstyper eller antalet hotellrum inom planområdet. För att göra en preliminär beräkning av parkeringsbehovet för bostäder har det antagits att cirka 80 % kommer utgöras av lägenheter mellan 36–75 m² och resterande 20% blir större lägenheter (>75 m²).

För området i slutningen med huvudanvändningen bostäder möjliggörs för 1900 m² BYA. Om området i slutningen bebyggs fullt ut med bostäder motsvarar detta enligt fördelningen ovan ungefär 42 lägenheter med ett behov av 68 parkeringsplatser.

Tabell 3. Beräkning av parkeringsbehovet för bostäder för nybyggnation av bostäder i sluttningen.

Lägenhetsstorlek	Procent	Antal	P-norm	Behov antal p-platser
36–75 m ²	80 %	33	1,5	50
> 75 m ²	20 %	9	2	18
Totalt		42		68

Utifrån samma antagande om fördelning av lägenhetsstorlek som ovan har bruttoarean för bostäder inom fastigheten Funäsdalen 41:8 begränsats till 2000 m² för att klara parkeringsituationen. Detta skulle ge ett behov av 34 parkeringar. Vid ett fullt utbyggt hotell samt nya lägenheter skapas ett behov av 43 nya parkeringar knutna till fastigheten 41:8. För verksamheten kan även behovet av gästparkeringar öka om restaurang och simhall utvecklas.

Tabell 4. Beräkning av parkeringsbehovet för bostäder och hotell på fastigheten Funäsdalen 41:8.

Lägenhetsstorlek	Procent	Antal	P-norm	Behov antal p-platser
36–75 m ²	80 %	16	1,5	24
> 75 m ²	20 %	4	2	8
Hotell rum upp till 4 personer	-	10	1,1	11
Totalt				43

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten i första hand. I andra hand får sökande uppvisa en lösning med tecknat avtal med annan fastighetsägare för parkering. Vid bygglov ska sökande redovisa en lösning där parkeringsnormen kan nås, detta kan ske igenom utbyggnad i etapper samt att hyra/köp av parkeringsplatser mellan fastigheterna inom planområdet. Kommunen accepterar inte att sökande räknar in allmänna parkeringsplatser utmed Rörosvägen eller i det kommunala parkeringsgaraget.

Avfallshantering

Förutsättningar

Härjedalens kommun har avfallsföreskrifter som fastställdes 30 november 2023 § 139.

Föreskrifterna anger att vändmöjlighet för hämtningsfordon ska finnas där sådan behövs för att undvika backning. Enskild väg som nyttjas vid hämtning av avfall under kommunalt ansvar ska vara dimensionerad och ha sådan bärighet samt hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle. De hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet kan väga upp till 28 ton.

Hotell- och vandrarhemsverksamheter har idag större delen av sin avfallshantering i en separat byggnad i fastighetens södra del. Upphämtning sker längs Strandvägen.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder som kommer alstra hushållsavfall. Tillräckliga ytor finns för att uppföra miljörum enligt riktlinjer från Vatten- och miljöresurs.

Ny gata säkrar renhållningsfordons framkomlighet och avslutas med vändplats som är anpassad för renhållningsfordon.

Ingen förändring föreslås för hotell- och vandrarhemsverksamheten. Vid en exploatering kan avfallshantering för både verksamheten och eventuella nya bostäder ske i en gemensam lösning med upphämtning längs Strandvägen, där rundkörning är möjlig.

Konsekvenser

Exakt utformning av avfallslösningar ska ske i dialog mellan fastighetsägarna och Vatten och miljöresurs.

El och fiber

Förutsättningar

Planområdet är idag anslutet till fiber- och elnät. Befintliga ledningar passerar både inom planområdet och längs med planområdesgränsen. Härjeåns och Skanova är ledningsägare.

Planförslag

Planförslaget möjliggör delvis för byggrätt inom mark som idag nyttjas för ledningstråk för teleledningar.

Konsekvenser

Befintliga teleledningar kan behöva flyttas som en konsekvens av detaljplanen. Nya ledningar kan förläggas inom reglerade u-områden alternativt längs stranden inom allmän platsmark.

Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt.

Exploatören uppmanas ta kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering och byggande om anslutning blir aktuellt.

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda företag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta bör ske i god tid innan planerade grävningsarbeten. Alla ledningar inom området ska i övrigt så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Brandvatten

Förutsättningar

Jämtlands räddningstjänstförbund har tagit fram *Riktlinjer för brandvattenförsörjning* (2024) som ska användas vid planläggning av nya områden eller vid förändringar i befintliga områden. Dessa anger att en brandpost optimalt bör ligga inom 75 meter från en uppställningsplats, men att distanser under 125 meter mellan en brandpost och byggnad kan accepteras efter ett samråd med Jämtlands räddningstjänstförbund. Närmaste brandpost finns inom 250 meter från planområdet.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att fler människor får sin bostad alternativt övernattar i de centrala delarna av Funäsdalen. Tillgången till brandposter bedöms som god för planområdet. Slutningen föreslås nybyggnation av bostadsbebyggelse med högt tre våningar (två våningar plus souterräng). Den exakta utformningen av byggnadernas interna brandskydd kommer att projekteras i samband med bygglov.

Utbyggnad allmän plats

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av Sjöängsvägen. Vidare innebär planförslaget en dagvattenlösning där nya diken och trummor behöver anläggas.

Det är exploatören som bekostar och ansvarar för samtliga investeringar som krävs för ett genomförande av detaljplanen. Exploateringsavtal ska tecknas mellan Härjedalens kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ett plangenomförande innebär att nya anslutningar för vatten- och avlopp behöver skapas inom området. Det är Vatten och miljöresurs som ansvarar för projekteringen och anläggandet av de tekniska VA-anläggningarna. Finansiering sker genom VA-kollektivet och anslutningsavgifter.

Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd

Om framtida anläggningarbeten medför grundvattensänkning ska tillstånd för vattenverksamhet sökas hos Länsstyrelsen. Det är exploatören som bekostar och ansvarar för att tillstånd finns för åtgärder som krävs för exploateringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett plangenomförande kommer att innebära kostnader för exploatören kopplat till byggnation av byggnader, iordningställande av ny gata, anläggandet av vatten- och avlopp inom den egna fastigheten samt dagvattenlösningar.

För kommunen innebär planförslaget kostnader i form av fastighetsköp för allmän plats, gata och park, enligt tidigare beskrivning. Ett plangenomförande bedöms inte medföra några intäkter till kommunen. Försäljning av privat mark inom planområdet inbringar intäkter till fastighetsägarna. Plangenomförande innebär även intäkter i form av försäljning av endera byggrätter eller färdiga bostadsenheter för de privata aktörerna inom planområdet.

Ett plangenomförande innebär även kostnader i form av avgifter kopplade till förrättningar hos Lantmäteriet, dessa står exploatören för.

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i ett särskilt planavtal. Ingen planavgift kommer tas ut vid bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag en samfällighet, Funäsdalen S:68, som omfattar hela Funäsdalssjön. Planförslaget lämnar i huvudsak Funäsdalssjön oförändrad.

Planförslaget innebär att nya gemensamhetsanläggningar och avfallshantering parkering behöver upprättas.

Drift allmän plats

Kommunen kommer att ha ansvar för drift av den allmänna platsmarken inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Nya byggnationer kommer att ansluts till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Den kommunala anläggningen driftas av kommunens bolag Vatten och miljöresurs.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Härjedalens kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att tecknats i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagen 2015-02-09, KF § 26. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av ny gata, teknisk försörjning samt dagvattenlösning.

Tidplan

Kommunen avser gå ut med planförslaget på samråd under hösten 2026, granskning under vintern 2026 och antagande under våren 2027.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet är idag reglerat genom tre olika detaljplaner. I och med det nya planförslaget ersätts delar av de tre gällande detaljplanerna. För övriga delar inom dessa planer fortsätter planerna att gälla likt innan.

1. *Detaljplan för Funäsdalen 112:1, 22:5 m.m.*, (fastställd 1981-11-04, 23-TÄN-2240) ersätts i de delar som rör Funäsdalen 41:8 och del av Funäsdalen 41:26. Gällande detaljplan medger hotell [Ht], bostäder [B] för den fristående villan som finns inom Funäsdalen 41:26 samt [gata] för Strandvägen.

Aktuell detaljplan ersätter berört område enligt Figur 16, i övriga delar fortsätter detaljplanen att gälla.

2. *Detaljplan för Funäsdalen 8:112 m.fl.*, (fastställd 2006-07-17,) ersätts i de delar som rör del av Funäsdalen 41:26, Funäsdalen 41:29 och Funäsdalen 22:21. Gällande detaljplan medger en utbyggnad av hotellet [H] genom fristående byggrätter om två våningar med en total byggrätt om 700 m² byggnadsarea. Därutöver reglerar detaljplanen [N] friluftsliv- och grönområdet för området närmast strandlinjen samt för befintlig äng. Strandskyddet är upphävt för markanvändningen hotell.

Aktuell detaljplan ersätter berört område enligt Figur 17, i övriga delar fortsätter detaljplanen att gälla.

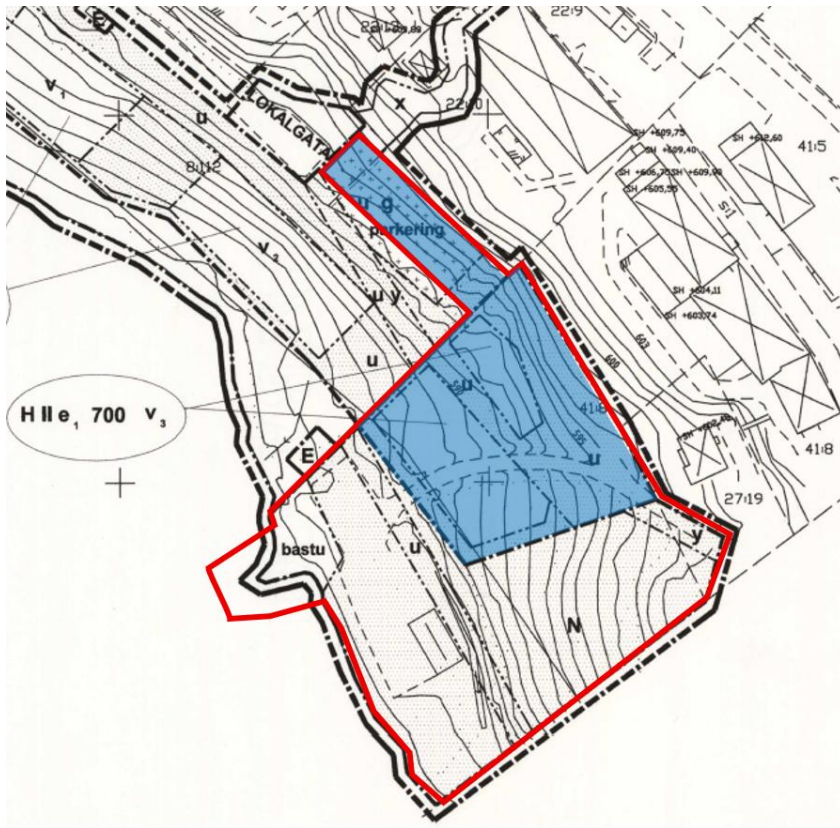
3. *Detaljplan för Funäsdalen 112:1, 22:5 m.fl.*, (fastställd 2009-06-17, 2361-P09/19) ersätts i de delar som rör Funäsdalen S:1 och Funäsdalen 41:25. Gällande detaljplan medger lokal gata bostäder, handel, restaurang samt hotell dock ingen byggrätt.

Aktuell detaljplan ersätter berört område enligt Figur 18, i övriga delar fortsätter

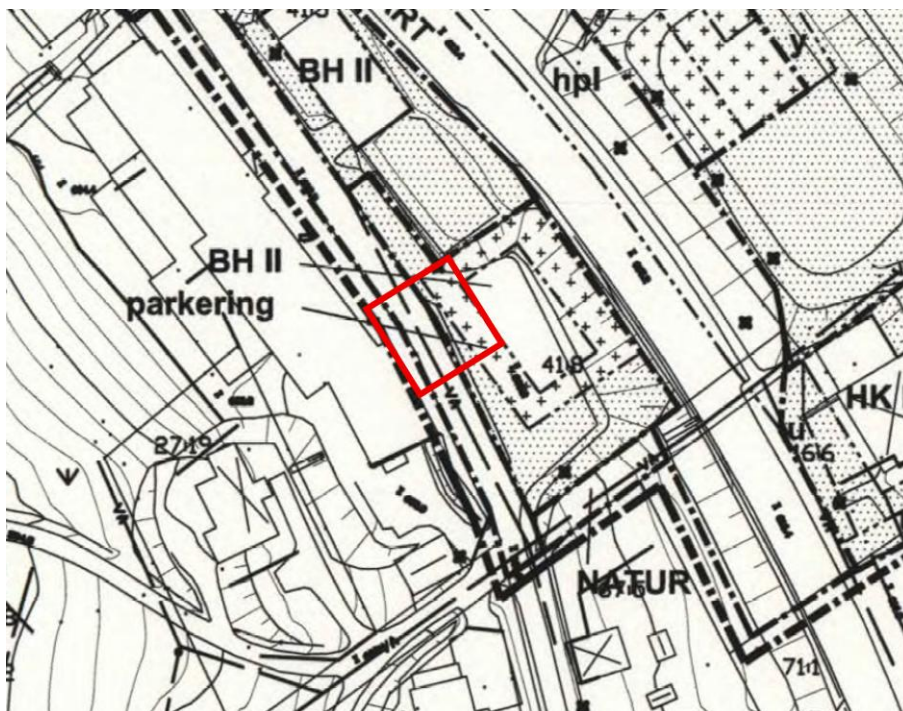
detaljplanen att gälla.



Figur 16 Utdrag plankarta från 1981, aktuellt planområde markeras med rött. Naturmarken som markeras med svart streckad linje ersattes med en detaljplan 2006 medan området kring Strandvägen ersattes av detaljplan 2009.



Figur 17 Utdrag plankarta från detaljplan 2006, område där strandskyddet redan är upphävt markeras med blått. De område som ersätta av aktuell detaljplan markeras med rött.



Figur 18 Utdrag plankarta från detaljplan 2009, området som ersätts av aktuell detaljplan markeras med rött.

Grundkarta

För området har Miljö- och byggavdelningen upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättas i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartans osäkra fastighetsgränser har studerats av kommunens lantmätare genom arkivsökningar och kompletterande fältarbete. Samtliga uppdaterade fastighetsgränser i detaljplanens grundkarta kommer att skickas till Lantmäteriet för att uppdatera registerkartan.

Översiktsplan

Kommuntäckande översiktsplan

Den kommuntäckande översiktsplanen antogs 2020-06-22. Området pekas ut som en ort med samhällsservice och ett mål att *"Kommunen ska främja en attraktiv, blandad och inkluderande bebyggelse där människor möts och kan känna sig trygga."*

I översiktsplanen beskrivs även de centrala delarna av Funäsdalen, belägna mellan sjön och berget, som både en resurs och en problematik, som i vidare planering måste behandlas.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram antogs 2018-06-18. Kommunen beskriver i programmet att den största efterfrågan i turistområdena, så som Funäsdalen, gäller fritidshus, permanentboende och personalboende.

Kommunens mål för bostadsförsörjningen är att *skapa goda trygga bostäder, främja en rörlighet på bostadsmarknaden, förtäta i tätorterna vid befintlig service och infrastruktur, främja byggandet av permanentbostäder samt prioritera de grupper som kommunen har särskilt ansvar för* (sid 21).

Riktlinjer för bostadsutveckling 2020-2030

Riktlinjer för bostadsutveckling antogs 2020-10-14. Riktlinjen är en kunskapsöversikt över befolkningsutvecklingen i kommunen och möjligheter för bosättning. Förslag och riktlinjer för hur befolkningsutvecklingsarbetet ska bedrivas ges för att uppnå målet att bibehålla ett positivt flyttnetto.

Fördjupad översiktsplan, Funäsdalen - Ljusnedal

Den fördjupade översiktsplanen för Funäsdalen-Ljusdal antogs 4 oktober 2023. Denna beskriver planområdet som en del av centrum, där kommunen generellt ställer sig positiv till en samhällsutvecklande förtätning. Kommunen har i fördjupningen gjort en bedömning om att det finns utrymme för ytterligare cirka 400 lägenheter inne i centrum.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med planarbetet. Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen Jämtland. Kommunens sammanvägda bedömning är att ett plangenomförande inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan bilägs detaljplanens samrådshandlingar.

Regionala planeringsunderlag

Utöver ovan nämnda planeringsunderlag har detaljplanearbetet tagit stöd av underlag från myndigheter som bland annat Länsstyrelsen, Trafikverket och Statens geotekniska institut (SGI).

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Förutsättningar

Som ett underlag till detaljplanen har kommunens ekolog och miljöinspektör gjort en beskrivning och bedömning av djur och naturvärden inom planområdet. Stor del av området nedanför hotellbyggnaden består av gräsbeklädd mark. En grusväg leder diagonalt genom området ner mot sjön. Området har tidigare varit jordbruksmark och sannolikt betats. Det antas vara länge sedan marken brukades och marken växer sakta igen med salix och björk.

Längs stranden finns en parkväg samt en träd- och buskrad som skapar lä ner mot sjön. Intill strandkanten finns ett par mindre byggnader. Näringskrävande växter som renfana, tuvtåtel, älggräs, snärjmåra, nordisk stormhatt, skräppor, midsommarblomster, brännässla och ogräsmaskrosor förekommer allmänt. Det finns även inslag av daggekåpa, gatkamomill, styvmorsviol, blågull, olika salixbuskar och trädslag som björk och sälg.

Inga rödlistade arter eller fridlysta arter har observerats under fältbesök eller antas häcka på platsen. På artportalen finns noterade observationer intill hotellet där violettekantad guldvinge observerades 2016 och nordfladdermus hördes 2019.



Figur 19 Grusväg ner mot sjön



Figur 20 Strandzonen

Enligt kommunens ekolog bör fuktstråk och vegetationsklädda ytor inom planområdet användas för en naturlig rening och uppbromsning av dagvatten. Större sälgar kan med fördel sparas för att skapa lä och skugga, samt tidig mat åt vårens första insekter i lämpliga lägen. I övrigt förekommer inga höga naturvärden att ta hänsyn till.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av mindre lägenhetshus på mark som idag är gräsbeklädd. Exploatering möjliggörs även på delar av den träd- och buskrad som finns i anslutning till gång- och cykelvägen.

Konsekvenser

Ett ianspråktagande av grönyrtorna inom planområdet bedöms inte inverka på naturmiljön på ett betydande sätt.

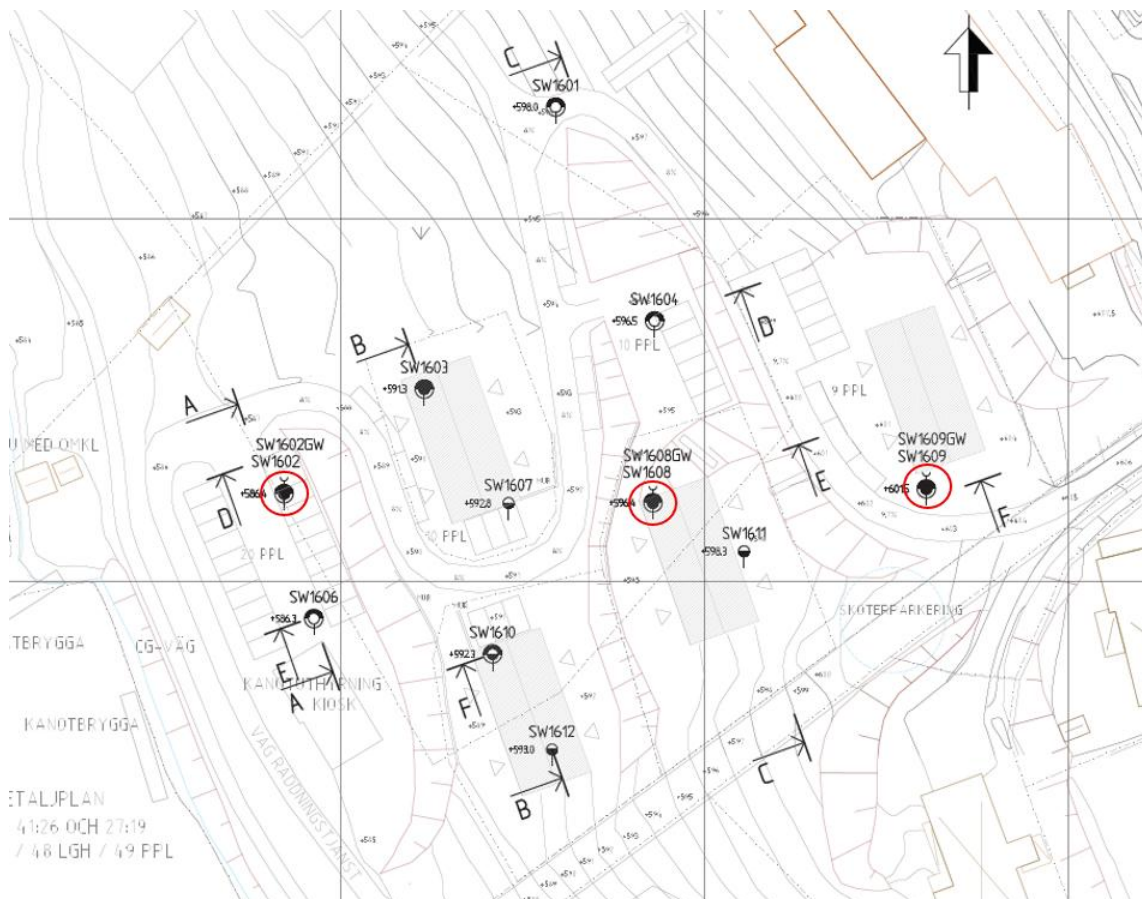
Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Som underlag till detaljplanen har en geoteknisk undersökning med tillhörande MUR tagits fram 2016 (SWECO, 2016). Utredningen har kompletterats med hotellet samt stabilitets- och sättningsberäkningar för hela planområdet under 2025 (SWECO, 2025). Det sistnämnda går att läsa mer om under rubrik *Risk för ras, sked och erosion*.

Marknivån sluttar inom planområdet från nordost till sydväst med en största lutning om cirka 20 procent (1:5). Markens beskaffenhet har verifierats genom borrhningar i fält. Marken består av 0,2 – 0,5 meter humusjord, följt av siltig morän eller siltmorän. Moränens fasthet bedöms vara mycket låg till låg inom de första 1 – 1,5 meterna. På djupare nivåer uppvisar moränen en medelhög till hög relativ fasthet.

Inom ramen för den geotekniska undersökningen har tre grundvattenrör installerats och mätning har utförts vid ett tillfälle. Vid grundvattenröret (SW1602GW) som placerats nere i sluttningen, närmast gång- och cykelvägen, påträffades grundvattnet 0,5 meter från markytan. De två rören uppe i slänten var, vid undersökningstillfället, helt torra.



Planförslag

Planförslaget möjliggör för byggrätter i sluttningen ner mot gång- och cykelvägen. Föreslagen bebyggelse i slänten består av mindre lägenhetshus i två våningar plus souterrängplan. Enligt den geotekniska undersökningen bedöms marken inom planområdet vara lämplig för bebyggelse då marken utgörs av bärkraftig morän.

Konsekvenser

Ytlig grundläggning bedöms genomförbar men bör anpassas och detaljprojekteras när laster samt utformning är detaljprojekterat.

Grundläggningsnivåerna för kommande byggnationer är i dagsläget inte kända. Närmast gång- och cykelvägen, där grundvattnet antas ligga ytligt, kan grundvattenhantering bli aktuell.

Om framtida anläggningsarbeten medför grundvattensänkning ska tillstånd för vattenverksamhet sökas.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Hotell Funäsdalen uppfördes på slutet av 1940-talet och är ett av de klassiska fjällhotellen mitt i byn med anor från efterkrigstidens växande fjällturism. När det uppfördes gjordes det vid den dåvarande huvudgatan som gick genom byn och låg granne lite senare granne med Konsum-affären och har sedan dess varit en naturlig centrumpunkt i Funäsdalen.



Figur 22 Foto på Hotell Funäsdalen taget från den dåvarande huvudvägen genom byn. Foto DigitaltMuseum.



Figur 23. Flygfoto över hotellet från 50-talet, med närliggande konsumbutik.

Hotellet har sedan dess byggts till och området kring Hotellet har omvandlats och förtätats med ny genomfartsväg, busstation, skola och kringliggande bebyggelse. Hotellet har inget formellt

kulturhistoriskt skydd, men är en viktig del i att förklara byns betydelse som turistort sedan efterkrigstiden.

Planområdet var tidigare utpekade som en del i kommunens kulturmiljöprogram (antogs 12 juni 2017) beskrivs som Funäsdalens äldre delar och klassas som regionalt intresse. Den fördjupade översiktsplanen reviderade detta område, inte minst efter de bebyggelsekompletteringar som skett vid Olenvägen.

Gården Olen har kvar sitt skydd i så väl fördjupad översiktsplan som kulturmiljöprogram och är en del av de tre gårdar i byn som bedöms vara bevarade från själva tillkomsten av Funäsdalen. Gården Olen med omgivningar ned mot sjön, gården Påls mitt i byn samt området med kyrka omgivande kyrkpark.

Planområdets ytterkant mot sydost ligger inom området som är utpekade för gården Olen.



Figur 24 Karta över gården Olen i kommunens kulturmiljöprogram där gården markeras med vitt. Planområdet markeras ungefärligen med rött. Källa: Lantmäteriet.se

På gården Olen finns ett unikt långt bostadshus och är ett välkänt blickfång från vägen ovanför. De tillhörande ekonomibyggnaderna och omgivande öppen mark anses ha stor betydelse för landskapsbilden.



Figur 25 Svart markering visar en ungefärlig avgränsning av gården Olen i kommunens FÖP, själva gården markeras med vitt. Planområdet markeras ungefärligen med rött. Källa: Lantmäteriet.se

Enligt FÖP ska ny bebyggelse inom de äldre delarna av Funäsdalen i sitt uttryck förhålla sig till och respektera befintlig bebyggelse, men kan samtidigt visa att det är nytillkomna byggnader. Enkel färgsättning, med knutar och foder i liknande färg som fasad kan anses lämplig.

Planförslag

Planförslaget tillåter en utveckling av Hotell Funäsdalen där utformningsbestämmelser styr att tillbyggnader och ny bebyggelse harmonierar med den kringliggande bebyggelsen och Funäsdalens historia. Planbestämmelser för fasadfärg, fasadmaterial, takvinkel, takmaterial införs på plankartan.

Konsekvenser

Kommunen bedömer att planförslaget påverkar inte utpekade kulturmiljöer. Den bebyggelse som föreslås är inte så hög att den kommer innebära någon större förändring av byns befintliga landskap sett från Rörosvägen (E84), då topografi och befintlig bebyggelse innebär ett skydd mot insyn.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Riksintressen

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4 kap 1 och 2 §§ MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom utpekat riksintresseområde för det rörliga friluftslivet och turism enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB. Inom fjällvärlden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag. Exploateringar ska hanteras med hänsyn till riksintressets värde och innehåll. Området är även skyddat för dess natur- och kulturvärden, som inte ska skadas.

Bestämmelserna 4 kap. 1 § om att exploateringsföretag och andra ingrepp endast får komma till stånd om det kan ske på sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden utgör inte ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter och det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Planförslag

Planen omfattar utveckling inom befintlig tätort och bidrar till att gynna det lokala näringslivet, varför bestämmelserna i 4 kap. 1 och 2 §§ MB inte utgör något hinder för detaljplanen.

Konsekvenser

Detaljplanen medför ingen negativ inverkan på riksintresset. Utveckling av hotellverksamhet och nya bostäder innebär förbättrade möjligheter att övernatta och därmed uppleva befintliga natur- och kulturvärden i närområdet.

Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

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

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

Härjedalens kommun gjorde 2021 *Objektiv skattning av luftkvalitet i Härjedalens kommun*²¹ enligt gällande regelverk. Rapporten visar att miljökvalitetsnormerna och utvärderingströsklarna för NO₂, bensen och/eller partiklar inte beräknas överskridas på E45 i Sveg. Denna vägsträcka är den mest trafikerade i hela kommunen och därför dras slutsatsen att det är högst osannolikt att de gör det någon annanstans i kommunen.

Konsekvenser

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

Vatten

Förutsättningar

Vattenmyndigheterna har huvudansvaret för att genomföra EU:s ramdirektiv för vatten i Sverige. Vattenförekomster delas in och bedöms utifrån deras ekologiska, kemiska och kvantitativa status, med mål att upprätthålla och förbättra kvaliteten.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Funäsdalssjön (MS_CD: WA64834617) vars ekologiska status är *måttlig* och kemiska status är *uppnår ej god*. Miljökvalitetsnormerna är *god ekologisk status 2039* och *god kemisk ytvattenstatus*. Sjöns ekologiska miljöproblem är konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Miljöproblemen kopplade till den kemiska statusen är atmosfärisk deposition, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Avrinningsområdet för Funäsdalssjön är 76 km² stort. Detaljplanens avrinningsområde är 0,04 % av den totala avrinningen.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för ökade mängder av hårdgjord yta för bland annat vägar och parkeringar.

. Utrymme finns inom planområdets olika delar för att säkerställa en god dagvattenhantering till följd av exploateringen.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram utifrån gällande förslag till detaljplan ((SWEKO, 2026). Utredningen ger förslag på dagvattenhantering samt räknar på tillkommande föroreningsnivåer av planförslaget. Samtliga uträkningar finns i bilagd dagvattenutredning.

Dagvattenutredningen fastställer att föroreningarna kommer öka jämfört med befintlig situation som konsekvens av att dagvattenflödet ökar, samt att en klimatfaktor är tillagd till . Föroreningshalterna efter exploatering men med rening i dike och/eller växtbäddar klarar inte inte alla valda riktvärden. Då detaljplanens avrinningsområde är en sådan liten del av avrinningsområdets totala yta bedöms påverkan från planområdet som liten/försumbar i jämförelse med hela avrinningsområdet. Vid införande av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms inte detaljplanen påverka recipienten negativt på ett sådant sätt att MKN inte kan följas.

² *Objektiv skattning av luftkvalitet*, 2021-06-14

Tabell 5. Föroreningsmängd (kg/år). Rödmarkerade värden visar en ökning jämfört med befintlig situation (SWECO, 2026).

Ämne	Befintliga situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening växtbädd	Planerad situation med rening dike
P	0,27	0,47	0,30	0,40
N	6,5	9,2	7,3	8,1
Pb	0,014	0,041	0,019	0,028
Cu	0,049	0,12	0,071	0,098
Zn	0,16	0,40	0,25	0,29
Cd	0,0012	0,0026	0,0020	0,0021
Cr	0,0083	0,031	0,015	0,021
Ni	0,0095	0,024	0,0021	0,018
Hg	0,000036	0,00014	0,0000067	0,00012
SS	78	250	92	140
Oil	0,40	1,6	0,40	0,41
BaP	0,000034	0,00013	0,000039	0,00011

Tabell 6. Föroreningshalt (ug/l). Rödmarkerade visar en ökning jämfört med befintlig situation (SWECO, 2026).

Ämne	Riktvärde	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening växtbädd	Planerad situation med rening dike
P	160	69	81	51	69
N	2000	1600	1600	1300	1400
Pb	8	3,6	7	3,2	4,9
Cu	18	13	20	12	17
Zn	75	41	68	43	50
Cd	0,40	0,30	0,45	0,35	0,37
Cr	10	2,1	5,2	2,5	3,6
Ni	15	2,4	4,2	2,7	3,1
Hg	0,030	0,0091	0,024	0,0091	0,020
SS	40 000	20 000	43 000	16 000	24 000
Oil	400	100	270	69	70
BaP	0,030	0,0087	0,022	0,0067	0,018

Buller

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

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

Miljö

Strandskydd

Syftet med strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken är att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv både på land och i vatten. För Funäsdalssjön gäller ett generellt strandskydd på 100 meter, men det är i delar upphävt av genom kommunala detaljplaner eller särskilda beslut av Länsstyrelsen.

För delar av planområdet råder inget strandskydd, enligt särskilt beslut från Länsstyrelsen 2006-05-11 (Dnr 521-4298-06). Beslutet fattades i samband med fastställandet av detaljplanen med akt-nummer 2361-P06-27. Länsstyrelsen bedömde att det fanns särskilt skäl i form av tätortsutveckling och näringslivsutveckling för att upphäva strandskyttet på kvartersmark H.

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag, bland annat uteplats för hotellverksamhet, körbanor, gångvägar, förråd, bryggor och en grillkåta. Byggrätt finns för en omfattande förtätning som vid ett genomförande skulle avskära befintlig väg och tillgänglighet mot stranden. Fri passage för allmänheten längs stranden säkerställs genom gång- och cykelvägen som anlades i samband med planläggningen 2006. Inom planområdet finns endast triviala naturvärden, med vanligt förekommande relativt högväxta arter så som rallarros, renfana, kvanne, och brännässlor

Byggnaden närmast sjön används idag som förråd för verksamheten. Området närmast strandkanten är sedan tidigare ianspråktaget genom en mindre byggnad som fungerar som bastu samt genom befintliga båtbyggor.

Planförslag

För att möjliggöra vidare utveckling av den pågående verksamheten upphävs strandskyddet inom planområdet med planbestämmelser på plankartan

Enligt de nya bestämmelserna i PBL 4 kap 17§ som trädde i kraft den 1 juni 2025, kan kommunen besluta att ett tidigare upphävt strandskydd inte återinträder vid antagande av ny detaljplan. I detta fall har Härjedalens kommun beslutat att det upphävda strandskyddet från 2006 fortsatt ska gälla, eftersom markanvändningarna hotell och tillfällig vistelse är detsamma. För tydlighetens skull införs en planbestämmelse i den aktuella detaljplanen. Kommunen åberopar även samma paragraf för de delar som omfattar den äldre hotellbyggnaden och detaljplanen från 1980-talet.

För området som i gällande detaljplan från 2006 är planlagt som N och där länsstyrelsen inte upphävt strandskyddet anför kommunen det särskilda skälet: 7 kap. 18 e § 1 st. 5 p. MB, *"Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området"*. Kommunen anför att Hotell Funäsdalen är en sådan turistisk verksamhet som är befintlig och behöver utvidgas inom strandskyddat område. Detta då tillkommande lägenhetsboenden är beroende av servicefunktioner så som exempelvis matsal och bad/spa i befintlig hotellbyggnad.

Vidare anser kommunen att de särskilda skäl som länsstyrelsen anförde vid upphävande 2006 fortfarande är gällande, att det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa boende och anläggningar för turistisk verksamhet i de centrala delarna av Funäsdalen. Det stora behov som adresserades 2006 kvarstår alltjämt, då bostadsbyggandet alltjämt har legat på låga nivåer och då det är mycket högt tryck på kommunen för att lösa bostadsförsörjningen i Funäsdalens by.

För områden som ligger i direkt anslutning till befintliga byggnader samt för bryggområdet åberopas skäl 1 som särskilt skäl för strandskyddsdispens (enligt 7 kapitlet 18 § c miljöbalken): *att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*.

Fri passage

Kommunen tar genom planförslaget över ansvaret för området närmast vattnet genom regleringen av allmän platsmark NATUR. Detta säkerställer allmänhetens tillträde till strandområdet, såväl sommartid som vintertid, då viktiga skidleder har sin startpunkt vid stranden.

Konsekvenser

Upphävandet av strandskyddet inom dessa delar av planområdet bedöms inte påverka strandskyddets syften. Området hyser triviala naturvärden och tillgången till strand- och brynmiljöerna säkerställs genom det kommunala huvudmannaskapet. Vidare stärks allmänhetens tillgång vattenområdet jämfört med gällande detaljplan, där det är reglerat som kvartersmark. Detta är en del av kommunens långsiktiga arbete med att sammankoppla och tillgängliggöra strandpromenaden längsmed Funäsdalssjöns norra strand. Sammantaget är det kommunens bedömning att det finns särskilda skäl att ta området i anspråk och att detaljplanens markanvändning väger tyngre än strandskyddsintresset.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller vid planering av bostäder. Denna anger att buller från vägar och spårtrafik inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostädens fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

För en bostad om högst 35 m² gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändningen på fastigheten Funäsdalen 41:8 utökas till att inkludera O – Tillfälligvistelse, C – centrum och B – Bostäder. Byggrätterna för bostäder närmare Funäsdalssjön bedöms inte vara bullerstörda benämns inte ytterligare i denna del.

Konsekvenser

För att beräkna bullernivåer har vägledningen *Hur mycket bullrar vägtrafiken* använts, framtagen av Boverket och SKR. Genom att använda Trafikverkets trafikutvecklingstal (EVA) har ÅDT (årsdygnstrafik) för samtliga fordon räknats upp och buller beräknats för trafiken längs Rörosvägen, som har en hastighetsbegränsning på 40 km/h utanför planområdet. Buller beräknas sedan baserat på avstånd från vägmitt.

Tabell 7. Beräkning av bullernivåer för bostäder på fastigheten Funäsdalen 41:8.

Avstånd från vägmitt	ÅDT 2022	ÅDT 2045	Beräknat buller, nuvarande trafik	Beräknat buller, uppräknad trafik
40 (från nuvarande hotellbyggnad)	4109	4678	ca 56 dBA	ca 57 dBA

Beräkningarna visar att riktlinjerna kan överträdas i framtiden för Funäsdalen 41:8.

Beräkningarna tar dock inte hänsyn till befintlig bebyggelse samt planlagd bebyggelse mellan fastigheten och Rörosvägen. Utifrån nuvarande situation bedöms ett plangenomförande inte ske i strid med Trafikbullerförordningens bestämmelser.

Risk för olyckor

Farligt gods

Förutsättningar

Rörosvägen nordöst om planområdet är rekommenderad väg för transport av farligt gods. I Funäsdalen transporteras huvudsakligen olika former av brandfarliga drivmedel och gaser med lastbil.

I samband med planläggning av närliggande Funäsdalen 8:112, m.fl., Sjöängsvägen, togs en riskutredning fram avseende olyckor med farligt gods³. Utredningen utgår bland annat från ÅDT totaltrafik, ÅDT tungtrafik, och beräknad andel tungtrafik med farligt gods. Vidare har vägsträckans längd och hastighetsbegränsning inkluderats. Utredaren har sedan beräknat hur stor sannolikhet det är att en olycka ska inträffa.

³ Säkerhetspartner, 2022-10-13, Riskutredning för detaljplan Funäsdalen

Detaljplanen för Sjöängsvägen har liknande syfte, och förutsättningar, där många av de utgångspunkter som använts i utredningen är gemensamma för båda planområden. Slutsatser kan därför antas vara liknande för aktuellt planområde.

Planförslag

Planförslaget möjliggör utveckling av befintlig hotell- och vandrarhemsverksamhet (O - Tillfällig vistelse) samt nybyggnation av bostäder som närmast cirka 38 meter från vägmitt på rekommenderad väg för farligt gods. Detta är samma avstånd som gäller idag mellan befintliga byggnader och vägmitt. Planförslaget innebär att ytterligare personer kan få sin bostad i närheten av vägen och att ytterligare personer utan lokalkännedom tillfälligt kan vistas i området.

Den väderskyddade gångförbindelse som möjliggörs på hotellets framsida ligger cirka 35 meter från vägmitt. Gångförbindelsen kommer dock endast byggas om gällande byggrätt på fastigheten Funäsdalen 41:25 bebyggs.

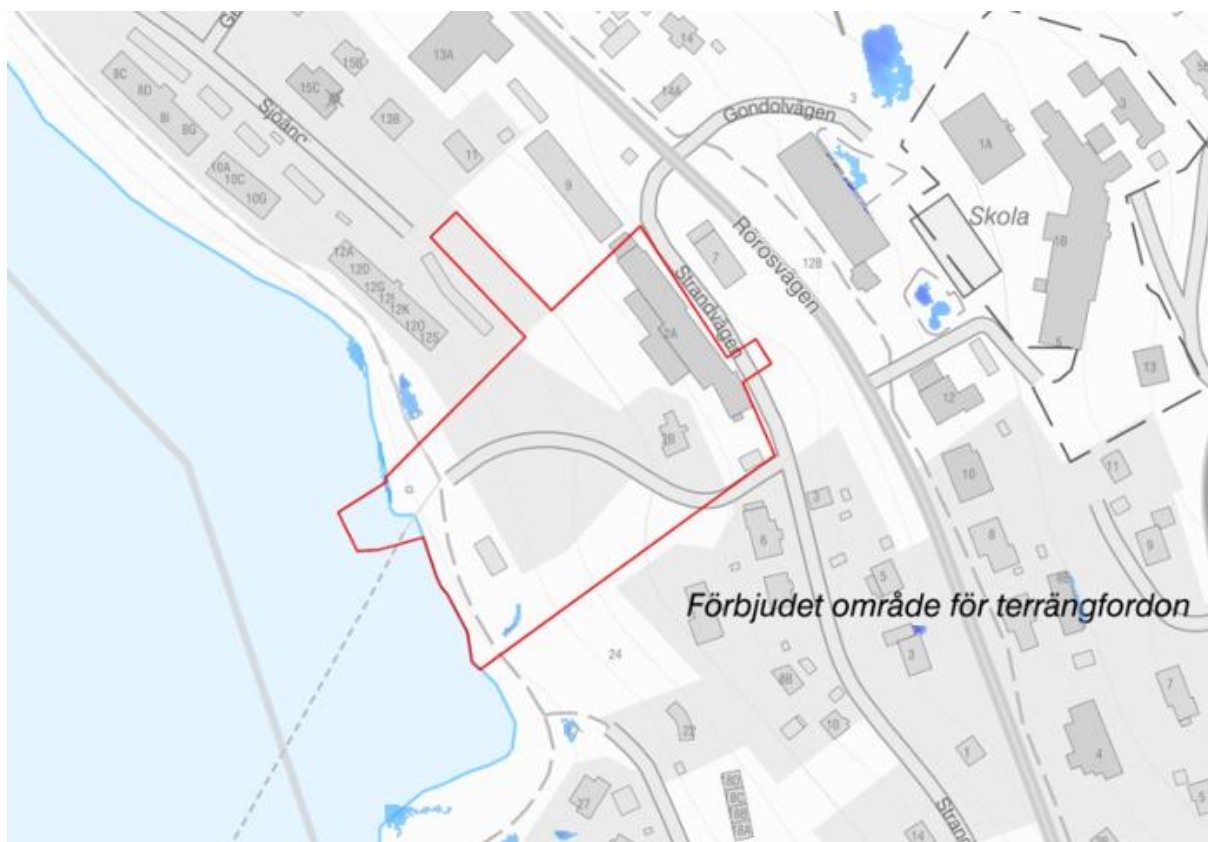
Konsekvenser

Tidigare genomförd riskutredning bedömde att risknivåerna för intilliggande område var acceptabla med avseende på transport av farligt gods, utan att några riskreducerande åtgärder vidtas. Med längre avstånd från föreslagen bebyggelse i detta planområde antas individrisk och samhällsrisk ligga under den nivå som kallas ALARP (As Low As Reasonably Practicable) även för aktuellt planområde.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Dagvattenutredningen har genomfört en skyfallsanalys som visar att det inte finns några befintliga översvämningrisker inom planområdet.



Figur 26. Översvämningrisk på befintlig markanvändning visas med blåa områden. Detaljplanen är ungefärligt markerad med röd linje (SWEKO, 2026).

Planförslag

Höjdsättning av mark inom planområdet är viktig för att undvika tillskapande av lågpunkter och stående vatten kring byggnader. Detta hanteras vid ett projekteringsskede.

Konsekvenser

Om korrekt höjdsättning av marken utförs uppstår inga konsekvenser vid skyfall inom planområdet. Det finns ingen bebyggelse nedströms som drabbas av höjda flöden vid skyfall som uppstår till följd av planen.

Risk för ras, skred och erosion

Förutsättningar

Enligt genomförda stabilitets- och sättningsberäkningar (SWEKO, 2025) når de tillkommande lägenhetshusen, ca 50 kPa per hus, resulterade en godkänd säkerhetsfaktor, när den översta moränen ersätts med kross. Stabilitetsberäkning har utförts för hotellet som resulterade i godtagbar säkerhetsfaktor vid utskiftning av övre moränen samt fyll med kross. Byggnation bör ej ske närmare än 10 m från strandlinje. Beräkningar har även utförts med högre last, 100 kPa, vilket visar på godtagbar säkerhetsfaktor.

Utredningen biläggs detaljplanen. Genomförda stabilitetsberäkningar visar på att planförslagets tillkommande last inte gör slänten inom planområdet instabil.

Planförslag

Planförslaget har utformats utifrån resultatet från de geotekniska utredningarna. Planförslaget innebär ingen tillkommande byggnation inom 10 meter från strandlinjen.

Konsekvenser

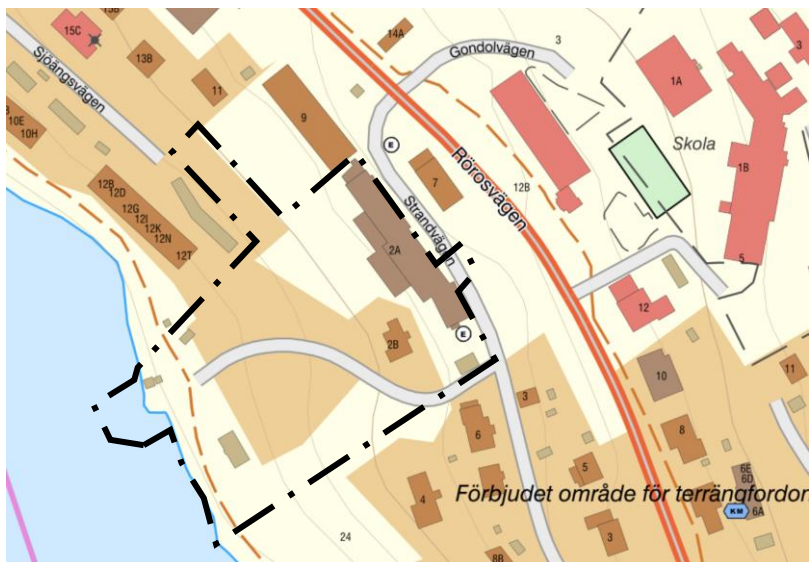
Planområdet har bedömts som byggbart utifrån geotekniska utredningar och beräkningar och stabiliteten bedöms vara tillräcklig utan särskilda skyddsåtgärder, utöver de som görs i kommande lovprövning och genomförande.

I byggskedet, när lutning på slänter, laster och grundläggningsnivåer är kända, rekommenderas att en geotekniker rådfrågas. Beroende på kommande schakters storlek/lutning samt laster och grundläggningsnivåer kan kontroll av stabilitet bli aktuellt alternativt en kompletterande geoteknisk utredning.

Förorenad mark

Förutsättningar

Enligt Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) ligger ett identifierat potentiellt förorenat objekt i planområdets norra delar. Materialet visar även ett objekt intill korsningen mellan Strandvägen och Rörosvägen, just norr om planområdet. Objekten är inte riskklassade, men branschklassningen är drivmedelshantering, vilket avser alla platser där någon form av drivmedelsförsäljning funnits.



Figur 27 Karta över potentiellt förorenade områden, planområdet ungefärligt markerat i svart (EBH-kartan Länsstyrelserna).

Planförslag

För den plats där tidigare drivmedelhantering skett planläggs marken för O – Tillfälligt vistelse, C – Centrum och B – Bostäder.

Konsekvenser

De ytor där potentiella föroreningar finns registrerade är i dagsläget redan bebyggda eller i anspråktaga. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kan komma att utökas samt att ny känslig markanvändning tillåts.

Radon

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

Social hållbarhet

Förutsättningar

Planområdet ligger i Funäsdalens byakärna, med närhet till befintliga bostäder, både i form av flerbostadshus och enbostadshus. Gång- och cykelvägen längs sjön knyter ihop området med övriga delar av byn och är välanvänd sommar- och vintertid.

Trots planområdets centrala lokalisering i Funäsdalen är det nära till natur, både i form av vattenmiljön kring sjön och intilliggande fjällmiljö med leder.

Planförslag

Genom att området närmast vattnet säkerställs som allmän plats NATUR och gång- och cykelvägen regleras i plankartan tryggas allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Föreslaget område för bryggor möjliggör för enklare uthyrning av båtar eller kanoter i ett centralt läge i byn.

Nya markanvändning och byggrätter möjliggörs närmare gång- och cykelvägen än tidigare.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att området kommer befolkas och nyttjas under dygnets alla timmar. Området vid stranden kan bli ett attraktivt område för såväl besökare som ortsbor då strandområdet rustas upp och aktiveras.

Byggrätten inom kvartersmark som vetter mot strandområdet möjliggör även utveckling av publika verksamheter så som café eller uthyrning av olika slag.

Service

Förutsättningar

Servicen inom planområdet består av hotell- och vandrarhemsverksamhet där tillfälligt boende och restaurang finns tillgängligt. I byggnaden finns även en simbassäng som tidigare även fungerat som simhall för skolverksamheter i byn.

Lokaliseringen inom Funäsdalens by innebär att både kommersiell och offentlig service finns inom nära avstånd.

Planförslag

Planförslaget skapar förutsättning för att befintlig service kan utökas och utvecklas. Den utökade byggrätten på fastigheten Funäsdalen 41:8 möjliggör att simbassängen kan renoveras och utvecklas.

Planförslaget möjliggör även nya tillskott av service i ett centralt läge genom markanvändningen C – Centrum inom all kvartersmark.

Trafik

Motortrafik

Förutsättningar

Planområdets norra delar ansluter mot Strandvägen, som leder ut på väg 84 (Rörosvägen) strax norr om planområdet. Strandvägen används för anslutning till hotell- och vandrarhemsverksamheten och löper sedan vidare och ansluter mot de bostäder som ligger söder om planområdet. Från Strandvägen leder en grusväg diagonalt genom planområdet ner mot Funäsdalssjön, som nyttjas som gångstråk idag.

Sjöängsvägen finns väster om planområdet och avslutas med en vändplats vid de flerbostadshus som ligger nordväst om planområdet. Åt andra håller ansluter Sjöängsvägen mot Röråsvägen.



Figur 28 Vägstrukturen intill planområdet. Planområdet redovisas ungefärligen med röd linje.

Planförslag

För att klara väglutningar vid anslutningar behöver infart till planområdet ske från två håll. Från Strandvägen kan befintlig anslutning till hotell- och vandrarhemsverksamheten och den befintliga villan användas likt idag. För att möjliggöra en ny anslutning utan större höjdskillnader förslås att Sjöängsvägen förlängs in i planområdet. En utbyggnad av Sjöängsvägen möjliggörs i detaljplanen genom att gata regleras över fastigheten Funäsdalen 22:21.

Planförslaget möjliggör för en byggrätt om ytterligare 1800 kvm bostäder vilket enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg skulle medföra en ökning med 60 fordon per dygn (ÅDT).

För de ytterligare hotell- och/eller vandrarhemsrummen som möjliggörs i planförslaget bedöms ökningen ske med 10 fordon per dygn för att spegla ett antaget beteendemönster för gäster som återvänder från dagsaktiviteter eller lämnar hotellet för kvällsaktiviteter.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ytterligare trafik längs Rörosvägen samt på Sjöängsvägen. Den ökade trafikmängden bedöms dock vara begränsad och inte bidra till betydande problem i områdets närhet.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Vid sjökanten finns en gång- och cykelväg som sträcker sig mellan bostäderna på Funbergsvägen i söder upp till Risnässets fritidsområde vid sjöns norra kant. Gång- och cykelvägen prepareras vintertid med längdspår.

Planförslag

Befintlig gång- och cykelväg bekräftas i detaljplanen genom att reglera dess stäckning i plankartan.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Härjedalens kommun, med stöd av Stina Sahlén och Pethra Fredriksson, planarktieker på Lyra nord AB (via AFRY).