



Antagandehandling maj 2006

Översiktsplan för Hackåsbygden Bergs kommun

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE I BERGS KOMMUN 2006-05-16

Innehåll

Vad är en översiktsplan?	3
Bakgrund	3
Syfte och mål.....	4
Program för planarbetet	4
Arbetsgrupp.....	5
Fakta om Hackåsbygden.....	6
Belägenhet	6
Befolkning.....	6
Kultur	6
Fritid	6
Kommunal service.....	6
Näringsliv, kommersiell service	6
Vägar, kommunikationer.....	7
Jordbruk.....	7
Markägförhållanden.....	7
Vatten och avlopp	7
Naturmiljöer	7
Riksintressen	9
Gällande detaljplaner och förordnanden	11
Gällande översiktsplan	11
Hinder för utveckling.....	11
Landskapshistorisk utredning	13
Inventering hos markägare	17
Planförslag.....	18
Nya tomter i Hackås – en attraktiv bygd för boende	18
Generella riktlinjer för lokalisering av övrig tillkommande bebyggelse.....	22
K1. Kyrkan med omgivande jordbrukslandskap.....	22
K2. Övrigt kulturhistoriskt känsligt område	23
D. Område med detaljplan	24
A. Allmänna anläggningar	24
B. Område för boende och industri	24
Ö. Övrigt område.....	24
Radon.....	24
Riktlinjer för bebyggelsens utformning.....	25
Områdesbestämmelser, kulturresevat	29
Strandskydd	29
Övriga åtgärder.....	30
Planens konsekvenser	31
Plankarta.....	31

Vad är en översiktsplan?

Översiktsplanen är ett samlat beslutsunderlag som visar hur kommunen anser att mark och vatten skall användas och hur bebyggelsen skall utvecklas och bevaras inom hela kommunen eller ett avgränsat område. Översiktsplanen kan också ses som en överenskommelse mellan stat och kommun om hur riksintressen skall tillgodoses. Planen skall ge vägledning för efterföljande beslut som gäller detaljplaner, bygglov och olika tillståndsbeslut. Den är inte juridiskt bindande men är ett viktigt beslutsunderlag.

För alla kommuner skall finnas en kommuntäckande översiktsplan. Dessutom kan fördjupningar av översiktsplanen göras för olika delområden. Denna översiktsplan för Hackåsbygden är en sådan fördjupning.

Bakgrund

I det program för översyn av den kommuntäckande översiktsplanen för Bergs kommun som kommunfullmäktige antog under 2003, angavs att en fördjupning för Hackåsbygden skulle genomföras med hög prioritet. I programmet angavs också att planarbetet skall vara utvecklingsinriktat.

Hackåsbygden utgör enligt kommunens uppfattning en utvecklingsbar resurs för boende och företagsetableringar i landsbygdsmiljö. Här finns dessutom ett aktivt engagemang för att utveckla närmiljö och stimulera till inflyttning. Kulturbedsgden, utblickarna över sjö, skog och fjäll samt närheten till både offentlig och kommersiell service har visat sig attraktiv för både företag och boende. Närheten till Storsjön, den jämtländska fjällvärlden samt Östersund (ca 30 minuter med bil) innebär också att området har ett mycket strategiskt läge med goda möjligheter för ett tätortsnära landsbygdsboende. En utveckling av Hackåsbygden stämmer också väl överens med intentionerna i länsstyrelsens storprojekt "Jämtlandsbilden".

Samtidigt utgör Hackås en värdefull miljö av riksintresse som kräver hänsynstagande med särskilda krav på placering och utformning av byggnader. Det förordnande enligt 19 § naturvårdslagen som infördes år 1973 för Hackåsområdet, har av många upplevts som ett hinder för nybyggnation och inflyttning. Därför ansåg kommunen det viktigt att inom ramen för översiktsplanearbetet få till stånd en översyn av detta förordnande, som idag formellt utgör områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken.

Framtidens människor ställer nya krav på boende och arbetsplatser, där bl a miljöfaktorer och kvaliteter i boendet i vid bemärkelse kommer att väga tyngre än i dag. Begrepp som exempelvis livsstilsboende, livskvalité (quality of life), vinner insteg och påverkar människors val av bostadsorter. Fler av de som kan tänkas flytta till länet är troligtvis intresserade av ett tätortsnära landsbygdsboende, men att bygga nytt innebär en stor investering, vilket ställer krav på fina lägen med utsikt, bra barnomsorg, skola och service. Vissa efterfrågar dessutom stora tomter för hästhållning, trädgårdsodling etc. Dessa förutsättningar finns i Hackåsbygden och de bör användas för att locka kvalificerad arbetskraft, företagare m fl till bosättning. De utgör också i vissa fall resursstarka grupper som kan ha råd att bygga nytt.

Syfte och mål

Målet med planen är att:

- Nyttja de attraktiva förutsättningarna i Hackåsbygden för att skapa en inflyttning till kommunen (att bromsa befolkningsminskningen och helst öka invånarantalet är ett övergripande kommunalt mål)
- Tillsammans med länsstyrelsen se över reglerna i områdesskyddet (fd 19§ förordnandet) samt områdets avgränsning
- Ange lämpliga platser för kompletterande småskaligt landsbygdsboende samt utarbeta råd och rekommendationer som visar hur om- och tillbyggnader samt kompletteringar av befintlig bebyggelse bör göras. Målet är att möjliggöra en försiktig komplettering av kulturmiljöbygden på lämpliga, attraktiva platser som samtidigt är förenliga med kulturmiljövärdena
- Föreslå åtgärder i övrigt som gör Hackås till en attraktiv boendeort samt intressant för etablering av verksamheter och industri
- Skapa underlag för marknadsföring av Hackåsområdet med attraktiva byggbara tomter i landsbygdsmiljö

Program för planarbetet

Inledningsvis avsågs planarbetet ingå i ett större utvecklingsprojekt för delar av Storsjöbygden med finansiering från EU:s strukturfonder. Pga brist på projektmedel fick kommunen till slut minska på ambitionen vad avsåg inventeringar och nytt underlag och finansiera hela plan- och utvecklingsarbetet själv. Följande program formulerades för planarbetet:

Sammanställning och komplettering av kunskapsunderlaget för kulturmiljövärdena inom riksintresseområdet:

- Genomgång av historiska kartor, som grund för redovisning av kulturlandskapets utveckling
- Sammanställning och redovisning av befintlig fornminnesinventering för området
- Beskrivning av byhistorik
- Bedömning av miljöernas kulturhistoriska värde samt redovisning av mer respektive mindre känsliga för nytillkommande bebyggelse, liksom de områden som är direkt olämpliga för nybyggnation.

Analys av kulturmiljövärden, utblickar, landskapsbildselement mm som underlag för bedömning om möjliga platser för ny bebyggelse.

Inventering av platser/områden för boende och företagsetableringar som inte påtagligt påverkar kulturmiljön och jordbrukslandskapet.

Samråd med markägare.

Upprätta förslag till översiktsplan för området som anger:

- Lägen/platser för kompletterande ny bebyggelse. Bör även kunna omfatta lägen inom strandskyddat område.
- Rekommendationer för kompletteringar inom övriga områden
- Råd och rekommendationer för placering och utformning av ny, om- och tillbyggnader.
- Platser för näringslivsutveckling, både för småskalig verksamhet och för några större etableringar liknande IT-gården.
- Övriga förslag till åtgärder som rör gång- och cykelvägar, gator mm
- Underlag för översyn av 198-förordnandet i enlighet med länsstyrelsens skrivelse 1998-08-20 samt omvandling till kommunalt kulturresevat i kombination med områdesbestämmelser.
- Utarbeta informationsmaterial som kan användas vid marknadsföring och näringslivskontakter.

Arbetsgrupp

För planeringsarbetet har kommunen utsett en arbetsgrupp bestående av:

Peter Henriksson, ordförande miljö- och byggnadsnämnden, sammankallande
Kent Karlsson, kommunstyrelsen
Elise Ryder-Wikén, chef miljö- och byggkontoret
Per-Erik Wåglin, planeringssekreterare
Örjan Eriksson, byggnadsinspektör
Ulf Alexandersson, stadsarkitekt

Det praktiska planarbetet har utförts av ark Ulf Alexandersson

I samband med inledningen av planarbetet, genomfördes ett allmänt möte i Hackås, varefter en lokal arbetsgrupp utsågs att aktivt delta i planarbetet:

Ola Segersten
Bertil Sundvisson
Daniel Setterman
Charlotte Henriksson
Linda Sahlin
Sven-Erik Freskgard
Boel Ljung

Fakta om Hackåsbygden

Belägenhet

Den natursköna kulturbygden Hackås ligger i Bergs kommun, Jämtlands län, mellan de fiskrika sjöarna Nälken och Storsjön, med milsvidd utsikt över fjällvärlden.

Befolkning

Inom Hackåsbygden bor ca 1000 personer varav ca 400 i själva tätorten. I området finns ett flertal arbetsplatser, som förutom folk ifrån bygden också sysselsätter inpendlare. De större arbetsplatserna är Hackås Precisionsgjuteri och DigiDoc samt offentlig verksamhet.

Kultur

I Hackås är det fortfarande möjligt att i landskapets terräng och genom vördnadsfullt bevarade minnesmärken kunna följa bygdens historia under tusentals år.

Absidkyrkan med målningar från 1200-talet och ett sjuttiototal järnåldersgravar ger en synlig övergång mellan forntid och vår tids timmerbebyggelse från 1700 och 1800-talet.

I Hackås lever även kulturlivet genom aktiva människor inom bl.a. teater, bild och sång. I Bahlenbergs ateljé blommar målarkonsten bland glada amatörer, några gånger per år ges även musikkvällar. I Hackås föreningshus blandas aktiviteter som teater, med föreställningar från både amatörer och professionella grupper. Bio för alla åldrar och med frukost bio som speciallite. Dans och mycket mer som arrangeras av ideella krafter.

Fritid

I Hackås finns livsutrymme för många fler människor att bosätta sig och känna trygghet och trivsel.

Vandringsleder gör det natursköna området tillgängligt för ett rikt friluftsliv. Öring och Rödinfiske i Nälken och Storsjön är eftertraktat. Dessutom finns en hästsportanläggning, idrottsanläggningar med aktivitetshus, gräs och grusplan, elljusspår, motocrossbanor och konstfrusen isbana.

En småbåtshamn i Storsjön gör det möjligt att sig med båt till tex. Östersund.

I Jämtländska Hackås finns även badställen som inbjuder till sköna stunder för alla badglada. Hackås belägenhet nära fjällvärlden gör det möjligt att inom en timmes bilfärd nå attraktiva fjällanläggningar med aktiviteter året runt.

Kommunal service

I Hackåsbygden bor många barn och det ger en närhet till skola och förskola. I Hackås finns en förskola med två till tre avdelningar beroende på antal barn. Här finns också en skola med sexårsverksamhet och klasser upp till årskurs sex. Invid skolans lokaler finns även bibliotek. I byn finns även äldreboende av olika slag, från trevliga friliggande lägenheter på markplan till servicehus med platser för de som behöver mer omsorg.

Näringsliv, kommersiell service

I Hackåsbygden finns tillverkande företag med produkter som precisions gjutgods och godis. Här finns också företag som bygger på den nya tekniken såsom It och tv. För vår bekvämlighet finns här livsmedelaffär med postservice, kiosk och grill, frisör, hantverksföretag, bilservice, veterinärer och om sommaren lever Strömbacka kvarn upp igen och blir sommarvårdshus med servering av dagens lunch och À la carte. Kvarnen erbjuder även underhållning på sommarnätterna.

Vägar, kommunikationer

Hackåsbygden genomkorsas i nord-sydlig riktning av allmänna vägen 592 och 593, mot Sanne. Riksväg 45 passerar Hackåsbygden och tar dig med bil till Östersund på ca 40 min, samma tid tar det dig att åka storsjöleden till Frösö flygplats. Busstrafiken är väl utbyggd med ett stort antal turer till Östersund, Svenstavik, Funäsdalen och Mora. Med inlandsbanan kan du åka såväl till Mora som Gällivare.

Övriga vägar inom området, förutom ovan angivna allmänna vägar, utgörs av enskilda vägar. Alla vägar är rödmarkerade på det kartunderlag som används i planen. De allmänna vägarna har dock en svart kantmarkering.

Jordbruk

Hela Hackåsbygden från Kårgärde till Östnår utgör god jordbruksmark. I bygden finns ett flertal aktiva jordbruk, men dessa har under de senaste årtiondena successivt minskat och idag finns en uppenbar risk att viss åkermark kan komma att växa igen. Djurhållning har stor betydelse för öppethållandet av kulturlandskapet, men det är jordbrukspolitiken i stort som avgör möjligheten till att bedriva ett aktivt jordbruk.

Markägoförhållanden

Större delen av marken i Hackåsbygden är i privat ägo. Kommunen äger, förutom områden för skola och andra allmänna anläggningar vissa markområden avsedda för utbyggnad av bostäder.

Vatten och avlopp

I Hackås har vi ett väl utbyggt VA-nät med gott friskt vatten från Näkten. Bebyggelsen i själva tätorten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp liksom delar av området norr och söder om tätorten. Ett betydligt större område är ansluten till enbart vatten (Se karta med kommunala verksamhetsområden på nästa sida).

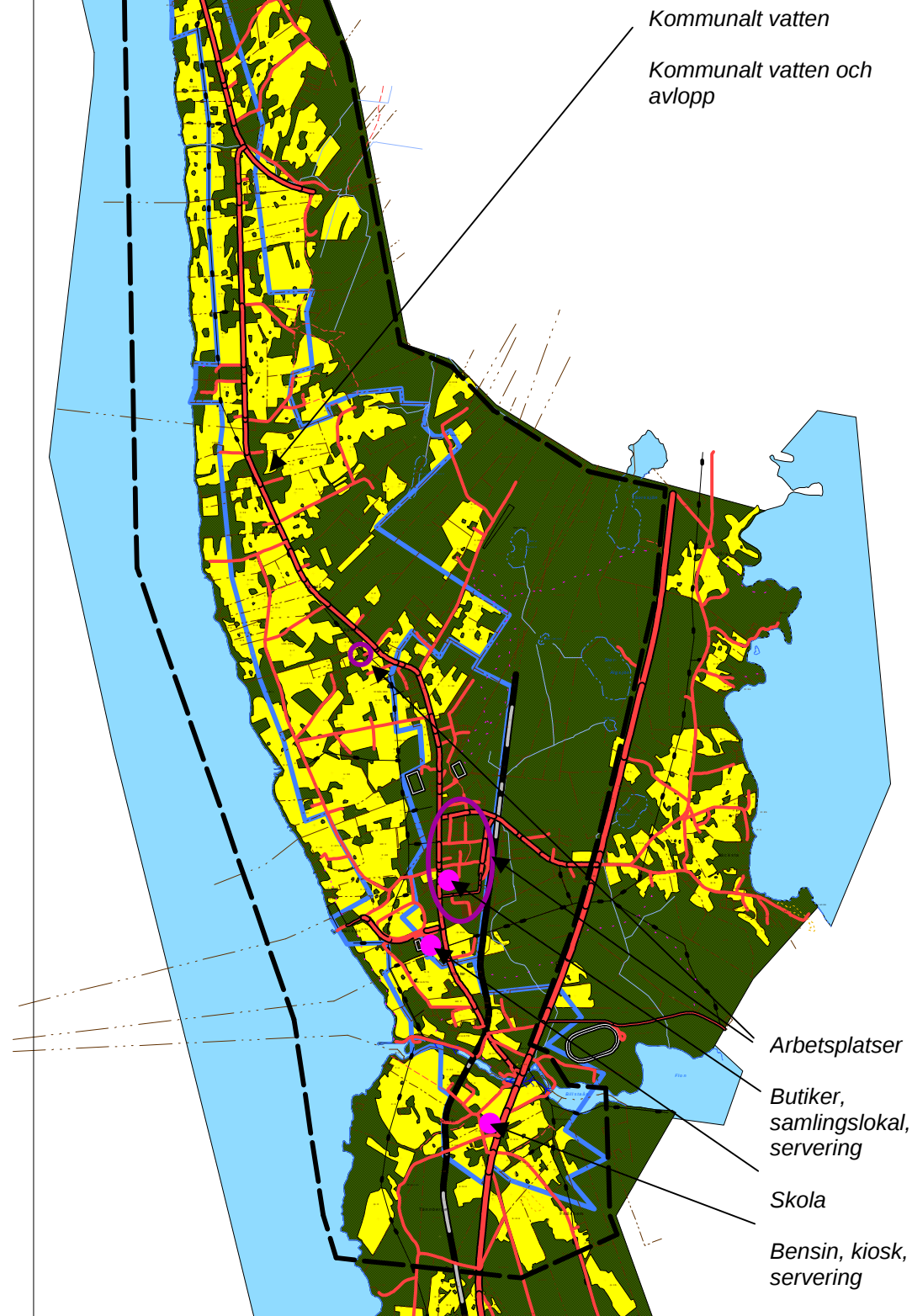
De enskilda fastigheterna utanför område med kommunalt avloppsnät har egna trekammaranläggningar eller liknande.

Naturmiljöer

Inom området finns några områden med värdefulla ängs- och betesmarker enligt Jordbruksverkets inventering. Inom planområdet finns också flera platser med regionalt intressanta/fridlysta och hotade arter Dessa är redovisade på karta på sid 9.

Översiktsplan för Hackåsbygden

Underlag, fakta



Riksintressen

Hackås utgör en del av Storsjöbygden (Z 25) som är område av riksintresse för kulturmiljövården. Storsjöbygden samt området kring Näkten utgör dessutom område av riksintresse för friluftslivet.

Områdesbeskrivning kulturmiljövården (är hämtad från länsstyrelsens hemsida och omfattar endast text som rör Hackåsbygden):

Motivering

Centralbygd i kambrosilurområdet kring Storsjön, med förhistorisk bruks- och bosättningskontinuitet med ett tiotal mindre lokalbygder, sedermera sockencentra med kyrkor och ursprungliga gårds- och bylägen, några med bevarade sakrala bebyggelsenamn som Hov och Vi men även gudsnamnen Frö och Njord som tillskrivs öarna Frösön och Norderön.

Uttryck

Öppet jordbrukslandskap med radbyar och äldre gårdar med 1800-talsgården som dominerande gårdstyp på höjd- och sluttningslägen med vida utblickar, medeltida kyrkor med bevarad karaktär i Hackås, ombyggda dito i Myssjö och Oviken, 1700-talskyrka i Berg och en tidig 1900-talskyrka i Oviken.

I Hackås märks kulturlandskapet längs Storsjöns strand med ett 70-tal spridda gravhögar, ödesbölet Sollsta, kyrkomiljön med prästgård, kyrkstallar och fd arrendegård samt välhållna gårdar.

Fornminnen och värdefulla byggnader finns redovisade på kartan på nästa sida.

Översiktsplan för Hackåsbygden

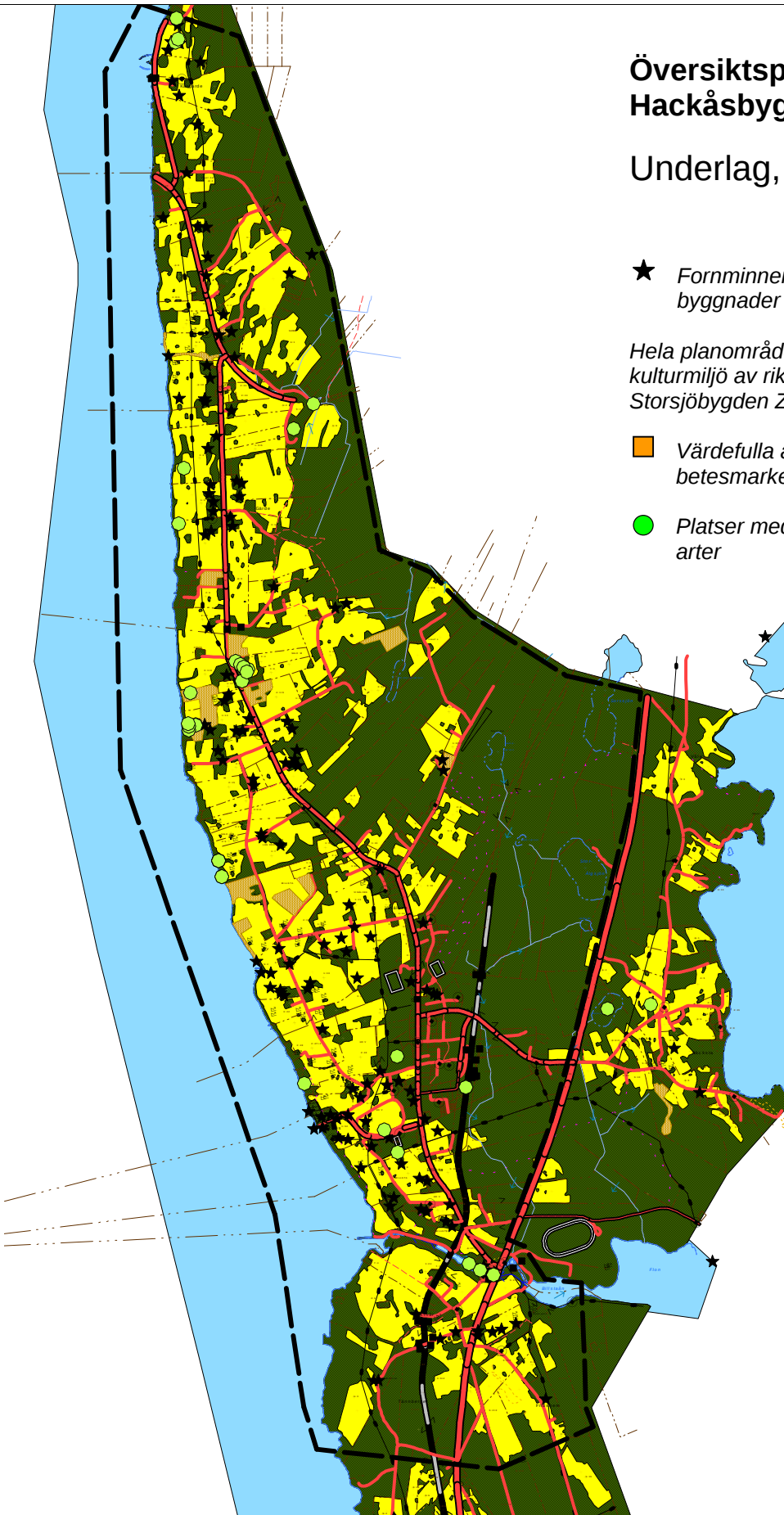
Underlag, fakta

★ Fornminnen, värdefulla byggnader

Hela planområdet ingår i kulturmiljö av riksintresse Storsjöbygden Z 25

■ Värdefulla ängs- och betesmarker

● Platser med hotade arter



Gällande detaljplaner och förordnanden

Själva tätorten omfattas av ett flertal olika detaljplaner, se karta nästa sida.

Sedan 1973 omfattas en stor del av Hackåsbygden av ett förordnande enligt 19 § naturvårdslagen till skydd för landskapsbilden, se karta nästa sida. Detta förordnande övergick i och med miljöbalkens ikraftträdande till ett områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken. För området gäller dock föreskrifterna från 1973 års beslut. Det innebär att det är förbud att utan länsstyrelsens tillstånd vidta följande åtgärder:

- 1 uppföra ny byggnad
- 2 bedriva sådan täkt av sten, grus, sand och lera, som ej omfattas av tillståndstvång.
- 3 bedriva täkt av jord (även morän)
- 4 utföra schaktning, sprängning eller fyllning av nämndvärd omfattning
- 5 anlägga väg
- 6 anordna upplag med undantag av tillfälliga upplag för jord- och skogsbrukets behov
- 7 framdraga luftledning
- 8 utföra skogsplantering på områden som ej burit sluten skog under senare tid
- 9 utföra kalavverkning av skog.

Gällande översiktsplan

För området mellan Billstaån i söder och Skede i norr gäller fördjupad översiktsplan (fd områdesplan upprättad 1978). Denna plan anger ett flertal utbyggnadsområden för bostadsbebyggelse främst belägna öster om väg 592. Några av dessa områden är idag utbyggda medan övriga inte upplevs särskilt attraktiva för tillkommande bostadsbebyggelse. De är belägna i skogsmark eller på områden utan några utblickar eller andra positiva egenskaper. De besitter inte de kvalitéer som förknippas med Hackåsbygden och bedöms även i dagsläget vara relativt ointressanta för tillkommande bostadsbebyggelse. Dessa områden föreslås dock ligga kvar som utbyggnadsområden i översiktsplanen.

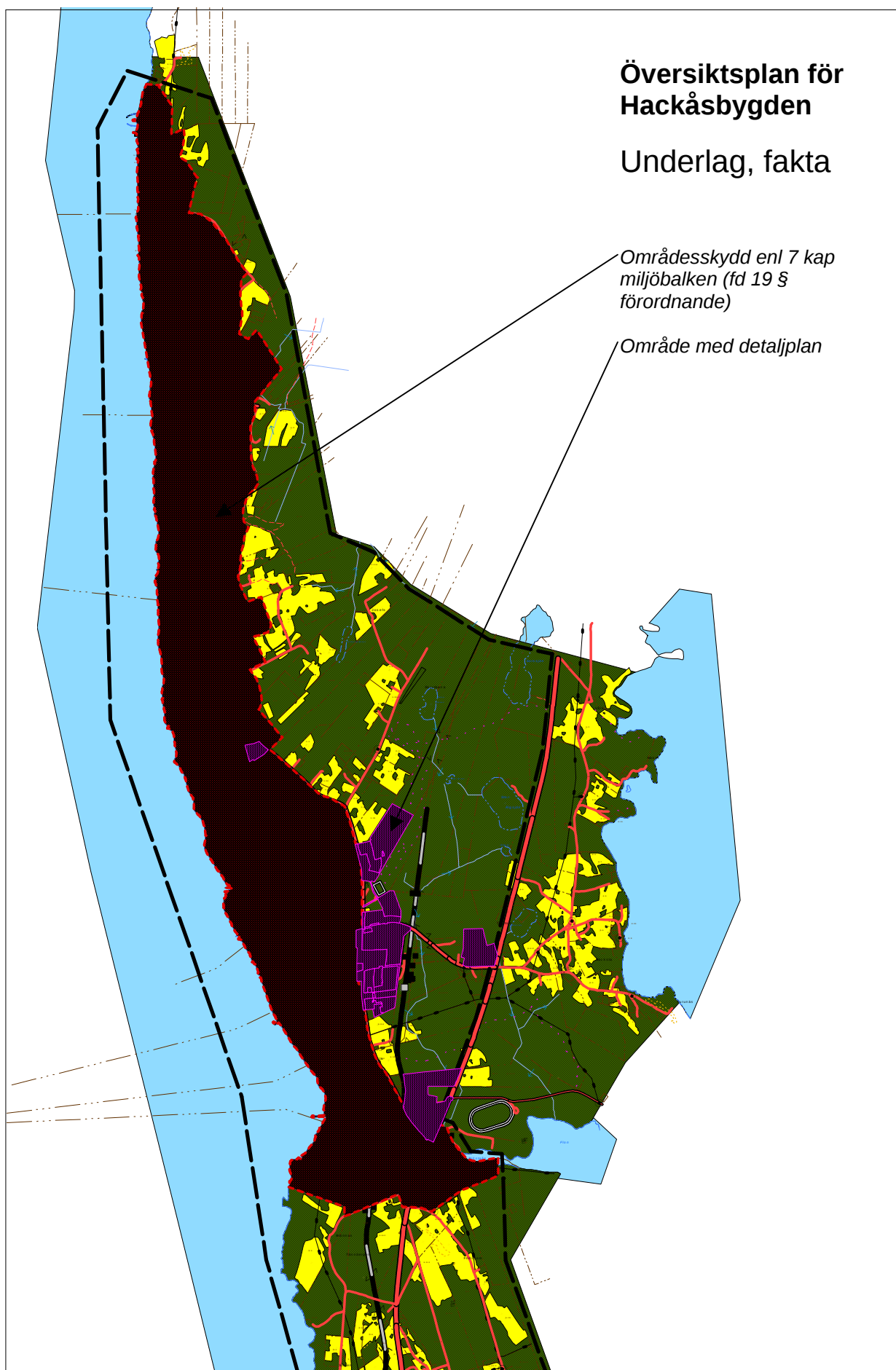
Hinder för utveckling

19 § förordnandet för Hackåsbygden har av många upplevts utgöra ett hinder för en önskvärd utveckling av bygden. Även om det inte är särskilt många enskilda ärenden som fått avslag på ansökan om nybyggnad eller om- och tillbyggnad så upplevs förordnandet som en ”död hand” över området. Det har i praktiken haft en hämmande effekt, vilket inneburit att markägare och andra som varit intresserade av att bygga i området, trott att det inte går och därmed inte ens ansökt om tillstånd. Samtidigt som bebyggelsestrycket minskat avsevärt under de senaste tio åren har också länsstyrelsen intagit en mindre restriktiv hållning till nybyggnad i området. Den tidigare, betydligt restriktivare inställningen har sannolikt levt kvar och därmed också präglat uppfattningen om att förordnandet innebär ett hinder för utveckling.

Vid samråd under planeringsprocessen har länsstyrelsen framfört att man idag ser 19 §-förordnandet som en stelbent föreskrift tillkommen under en gammal lagstiftning och att verkligheten förändrats avsevärt sedan 1973. Länsstyrelsen har därför meddelat att man är öppen för ett annat synsätt både vad avser möjligheterna till försiktiga kompletteringar av ny bebyggelse i området samt en översyn av 19 §-förordnandet. Detta bör enligt länsstyrelsen kunna ersättas av ett kommunalt kulturresevat som omfattar kärnområdet för den riksintressanta kulturmiljön samt områdesbestämmelser för området i övrigt.

Översiktsplan för Hackåsbygden

Underlag, fakta



Landskapshistorisk utredning

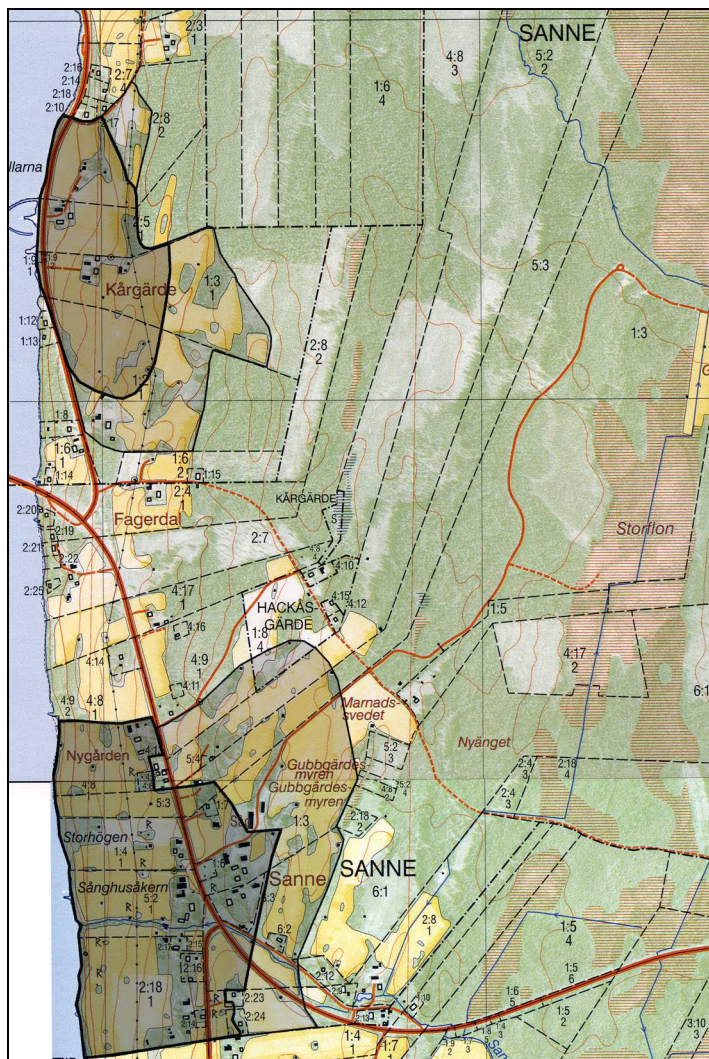
För att få ett bättre och aktuellt underlag för översiktsplaneringen gav kommunen länsmuséet i uppdrag att genomföra en landskapshistorisk utredning inom delar av Hackåsbygden. Utredningen i "Hackåsbygden – en landskapshistorisk utredning, Pär Connelid, Kula HB, rapport 2004-10-07" finns tillgänglig i sin helhet på kommunen. Nedan redovisas utredningens sammanfattning med tillhörande kartor.

Med utgångspunkt i gårds- och bybeskrivningarna ovan och de sammanfattande synpunkterna i kapitel 5 ska här några avslutande kommentarer kring utredningsområdets landskapshistoriska värden lämnas. I enlighet med inledande diskussioner som fördes med länsmuséet har en sammanvägning av resultaten skett och en indelning av utredningsområdet i *känsliga* respektive *mycket känsliga* delområden gjorts. Dessa presenteras kartmässigt här nedan (på de avslutande sidorna).

De ytor som klassificerats som *mycket känsliga* motsvarar i hög grad de mest centrala delarna av de förutvarande inägoområdena och bildar, som framgår av kartorna, ett nästan sammanhängande område från norr till söder. De hyser den största landskapshistoriska variationen, med ett öppet och påtagligt agrariskt präglat odlingslandskap (i vissa fall småskaligt), skyddsvärd bebyggelse på de äldsta gårds- och bytomterna, välbevarat äldre vägnät samt uppvisar en allmänt sett mycket tilltalande landskapsbild. Den historiska dimensionen inom dessa områden framhävs också tydligt av de förhistoriska gravhögar. Miljön inom dessa områden är *mycket* störningskänslig. Ett unikt drag för odlingslandskapet inom utredningsområdet är just att en stor, sammanhängande yta uppvisar så pass höga landskapshistoriska värden. *Helheten* väger således tungt i detta sammanhang.

De ytor som klassificerat som *känsliga* som sammanfaller också till stor del med de äldre inägoområdena. Det rör sig här i de flesta fallen om avsnitt som ligger österut, delvis på gammal utmark och som innehåller eller anknyter till områden med mer modern bebyggelse. Småskaligheten och inslaget av äldre bebyggelse är här mindre.

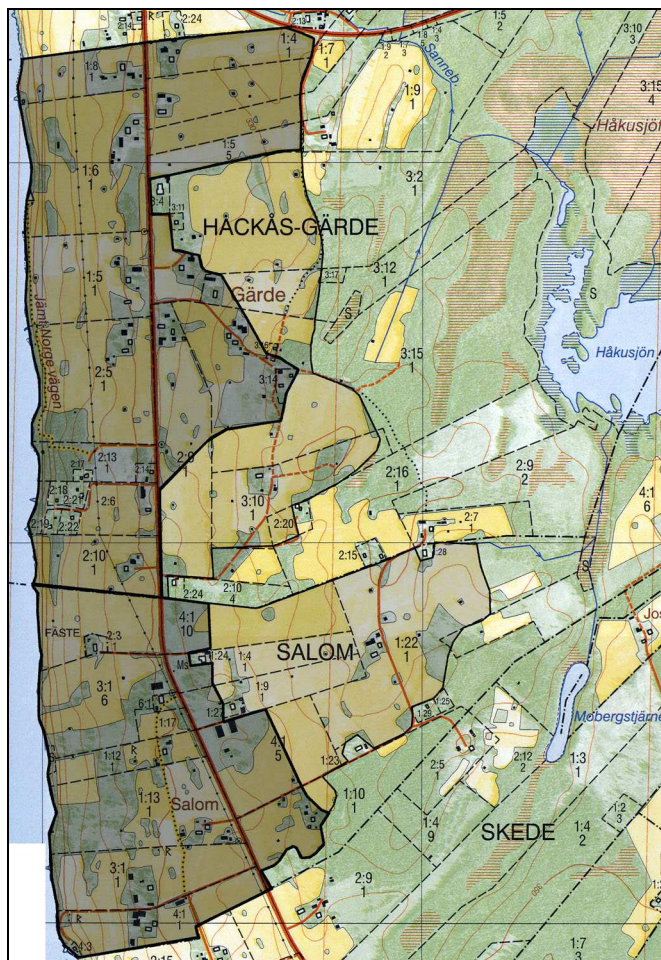
I samband med den muntliga föredragningen i Hackås i september 2004 efterfrågades en mer detaljerad redovisning, där områden som i princip är omöjliga att bebygga framledes skulle urskiljas. Flera faktorer gör dock en sådan avvägning olämplig, för att inte säga omöjlig, i nuläget. För det första utgör denna analys endast en del i ett vidare arbete med att ta fram ett landskapshistoriskt underlagsmaterial kring Hackåsbygden. För att komplettera den agrara analysen krävs bl.a. en *bebyggelseantikvarisk utredning*. Bebyggelsen är en synnerligen viktig del av den agrara miljön i området och stora förändringar har ägt rum sedan den förra studien genomfördes. För det andra är, som redan påtalats, *helheten* av stor vikt vid bedömningen. En värdering som innebär att området splittras upp på mindre ytor kan få allvarliga följder och leda till att visuella och andra viktiga samband i landskapet upphävs.



Figur 46 a. Känsliga (ljus) respektive mycket känsliga områden (mörkt) med hänsyn till de landskapshistoriska värdena inom utredningsområdet. Skala 1:20.000.

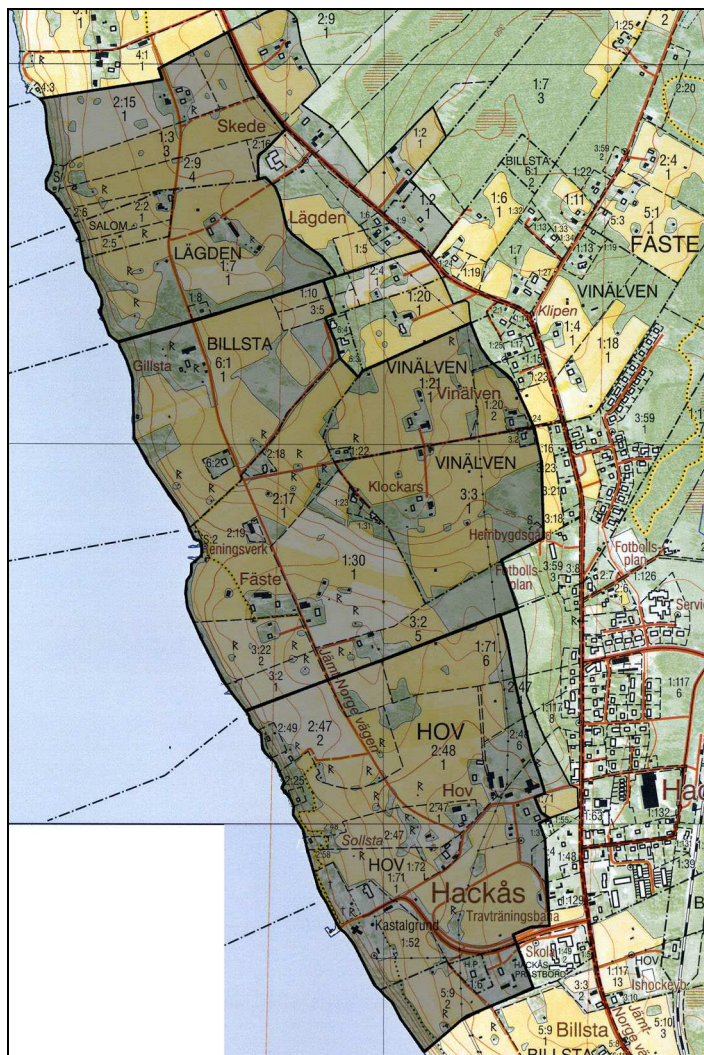
Däremot innebär *inte* den här presenterade indelningen att framtida bebyggelse inom området inte kan komma till stånd. Tvärtom skulle istället en "förtätning" av bebyggelsen i vissa områden snarast kunna vara en fördel. Det gäller exempelvis på eller i nära anslutning till flera av de äldre gårdslägena. Som framgått av redovisningen ovan, har i några fall gårdar försvunnit eller flyttat ifrån de gamla tomterna. Med högt ställda krav på kulturhistoriska hänsyn i utformningen av ny bebyggelse, möter det inget hinder att bebygga sådana ytor. Ny bebyggelse skulle här snarast kunna fungera som ett komplement och bidra till att tydliggöra historiska sammanhang. Dylika platser finns exempelvis i Gärde och Billsta. Det är dock viktigt att understryka, att det här knappast kan bli fråga om annat än enstaka, tillkommande hus.

Ytterligare områden som är fullt möjliga att bebygga finns på flera platser i ytterkanterna av de mesta känsliga områdena, exempelvis i anslutning till befintlig tätortsbebyggelse i södra delen av området samt närmare den omgivande skogen i norra delen. Kring Salom och Skede har flera nya hus tillkommit på senare år utan att landskapets övergripande karaktär påverkats nämnvärt. Ett relativt gott exempel på att även större byggnader kan anpassa och infogas i miljön utgör Hackås IT-gård.

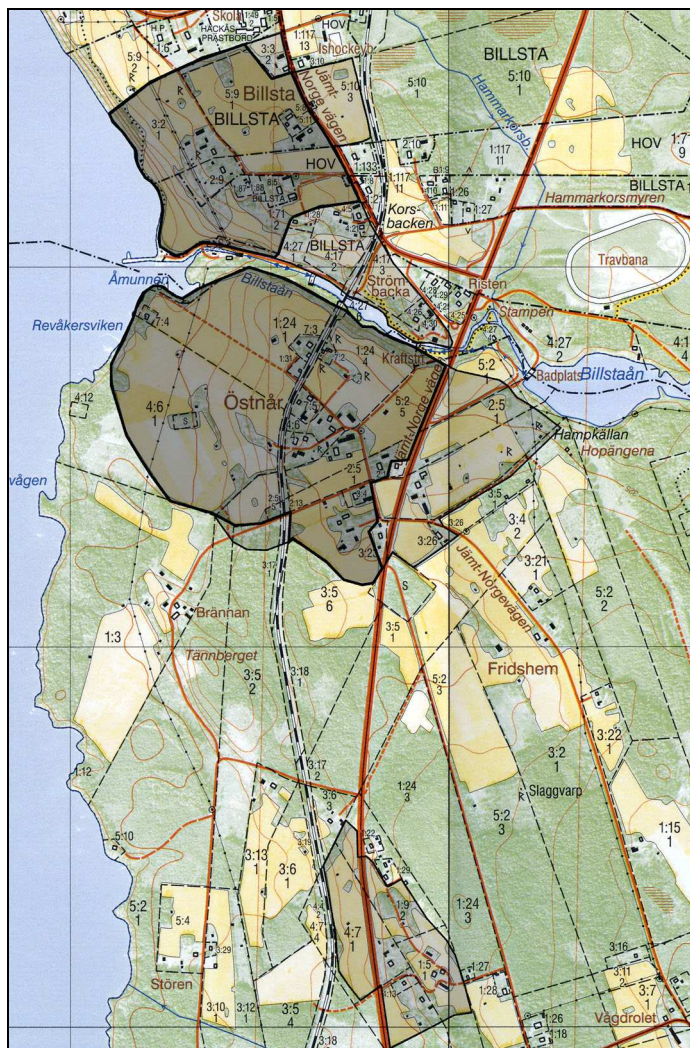


Figur 46 b. Känsliga (ljus) respektive mycket känsliga områden (mörkt) med hänsyn till de landskapshistoriska värdena inom utredningsområdet. Skala 1:20.000.

All eventuell tillkommande bebyggelse bör dock bedömas i samråd med antikvariska myndigheter, så att en lämplig lokalisering och adekvata krav på anpassning till den historiska miljön kan formuleras. Kula HB:s bedömning är att det inom området som här bedömts som mycket känsligt även fortsättningsvis bör ske enskilt samråd kring bygglövsärenden.



Figur 46 c. Känsliga (ljus) respektive mycket känsliga områden (mörkt) med hänsyn till de landskapshistoriska värdena inom utredningsområdet. Skala 1:20.000.



Figur 46 d. Känsliga (ljus) respektive mycket känsliga områden (mörkt) med hänsyn till de landskapshistoriska värdena inom utredningsområdet. Skala 1:20.000.

Inventering hos markägare

I ett inledande skede av planeringsarbetet genomfördes år 2002 i samråd med en tidigare lokal arbetsgrupp, en första enkät till markägare i området om intresset av att upplåta tomtmark. Denna inventering resulterade i ett femtontal förslag på platser för ny bebyggelse. Några av dessa var mycket bra och tog tillvara de kvalitéer som kännetecknar Hackåsbygden, men det presenterades också flera områden belägna i skogsmark utan utblickar över bygden. Några var också belägna inom de kulturhistoriskt mest känsliga områdena eller i omedelbar närhet till befintliga fornlämningar.

Utifrån resultatet från den landskapshistoriska utredningen ovan genomfördes därför under 2004 en förnyad kontakt med markägare i bygden med hjälp av representanterna i den lokala arbetsgruppen. Genom denna inventering tillfördes ytterligare ett antal välbelägna tomtplatser som inte kolliderade med de värdefullaste kulturhistoriska delarna av området och som uppfyller kraven nedan på lokalisering. Målet var att erhålla ett varierat utbud av tomter där alla besitter de positiva värdena som attraherar till boende i bygden.

Planförslag

Nya tomter i Hackås – en attraktiv bygd för boende

Sammanlagt innehåller planen ca 35 särskilt utpekade nya tomtplatser från Kårgärde i norr till Billsta i söder (angivna med lila punkt på plankartan). Dessa har besiktigats av länsstyrelsen och länsmuséet tillsammans med kommunen och den lokala arbetsgruppen. Besiktningarna resulterade i några enstaka korrigeringar samt beskedet att några enstaka föreslagna tomtplatser kräver en mer detaljerad fornminnesutredning innan slutgiltigt besked kan lämnas. Dessa utredningar genomförs av länsstyrelsen.

De tomter som är belägna närmast själva tätorten kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Huvuddelen av övriga tomter kan anslutas till kommunalt vatten. Avloppet får där lösas med enskilda trekammarbrunnar eller annan godkänd teknik, förutom i två områden belägna intill Fästedal (fotbollsplan mm). Dessa anslutes till näraliggande kommunalt avloppsnät. Alla föreslagna tomtplatser har förankrats hos berörda markägare. På plankartan som återfinns sist i handlingarna, redovisas de föreslagna tomtplatserna. Alla har utsikt över det omgivande jordbrukslandskapet, Storsjön och fjällen. Nedan finns också foton som illustrerar dessa kvaliteter. De föreslagna tomterna är huvudsakligen belägna på impediment i jordbrukslandskapet eller små, svårbrukade flikar av åkermark.

Vid ny bebyggelse inom de angivna tomtplatserna skall riktlinjerna för bebyggelsens utformning nedan alltid beaktas.

De föreslagna tomterna har alla förutsättningar att tillskapa ett attraktivt boende som uppfyller olika önskemål:

- Tätortsnära boende med gångavstånd till skola och service men också med utblickar över sjö och fjäll
- Tomter i sydväst läge med vidunderlig utsikt och närhet till båthamn och badplats
- Enskilt belägna tomter i jordbrukslandskapet med utsikt över sjö och fjäll samt cykelavstånd till skola och service
- Större tomter lämpliga för hästgård eller mindre djurhållning
- Strandnära tomter med båtplats och brygga
- Alla tomter har närhet till skola, barnomsorg och service, tio bussturer per dag till Östersund och Svenstavik, 30-40 minuters bilresa till Östersund, Frösö Flygplats och tågstation

I planen föreslås att båthamnen i Billsta kompletteras med några småstugor, dansbana samt möjlighet till viss husvagnsuppställning. Småstugorna ska följa nedanstående riktlinjer i sin utformning.

De i planen utpekade nya tomtplatserna är alla exempel på de kompletteringsprinciper som redovisas i följande avsnitt.

De ovan angivna tomtplatserna är tillkomna för att kommunen och enskilda markägare snabbt ska kunna erbjuda attraktiva byggbara tomter. Kommunen anser detta vara särskilt angeläget i dagsläget då omställningen efter försvarsbeslutet förväntas öka inflyttningen till Östersund med omgivningar. Med över ettusen nya statliga arbetstillfällen kan flera förväntas efterfråga ett tätortsnära landsbygdsboende av det slag som Hackåsbygden kan erbjuda.

*Service och
kommunikationer*



*Föreningshus för
ungdomsaktiviteter,
möten, fest mm*



*Hela Hackåsbygden
har utblickar över
jordbrukslandskapet,
Storsjön, skog och fjäll*



*Strömbacka kvarn
med kafé, pub och
restaurang.
Belägen nära
båthamnen*



*Utsikt mot sydväst
från de nya
tomterna i Billsta.
Båthamnen i
förgrunden och
Hoverberget i
vänstra kanten.*

*Utsikt mot väster.
Oviksfjällen*





Exempel på ny bebyggelse som uppfyller översiktsplanens riktlinjer om placering och utformning

Förhöjd väggliv ger bättre utseende och rymligare övervåning



1½-planhus med kupa. Kupa bidrar till att huset passar relativt bra in i bygden

Nytt kontorshus i landsbygdsmiljö där äldre och nyare formspråk samspelar till intressant arkitektur



Generella riktlinjer för lokalisering av övrig tillkommande bebyggelse

Förutom de ovan angivna tomtplatserna kan nybyggnader samt om- och tillbyggnader i framtiden aktualiseras inom andra delar av Hackåsområdet. För att tillkommande bebyggelse skall vara förenlig med riksintresset, skall riktlinjer nedan beaktas avseende lokaliseringen.

Jordbrukslandskapet kring kyrkan bedöms vara särskilt känsligt. Inom detta område bör därför ingen ny bebyggelse tillkomma utanför de redan etablerade bebyggda tomterna och gårdsbildningarna. På plankartan är området betecknat K1. Inom den övriga delen av Hackåsområdet kan ny bebyggelse utanför befintliga gårdsbildningar vara möjlig med beaktande av följande riktlinjer för placering och utformning. Det gäller inom det område som omfattas av områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken (fd 19§ förordnande). Detta område betecknas K2 på plankartan.

Inom bägge områdena K1 och K2 gäller också att tillkommande bebyggelse skall utformas enligt riktlinjerna nedan. Inom den övriga delen av Hackåsområdet, betecknat Ö på plankartan, gäller plan- och bygglagens generella regler vid prövning av tillkommande bebyggelse.

I tätorten som omfattas av detaljplan gäller respektive detaljplansbestämmelser.

Illustrationerna i det följande är hämtade från tidigare skrifter om byggande i kulturhistoriskt värdefulla miljöer, både inom och utom länet.

K1. Kyrkan med omgivande jordbrukslandskap

Omfattar området kring medeltidskyrkan samt det närmast omgivande öppna jordbrukslandskapet med ett flertal fornlämningar och befintliga gårdsmiljöer. Detta område utgör den kulturhistoriskt mest värdefulla delen av Hackåsområdet.

Riktlinjer för bygglovprövning:

Ingen ytterligare bebyggelse bör medges förutom kompletteringar inom eller i direkt anslutning till befintliga gårdsmiljöer.

I anslutning till kyrkan, kyrkogården och sockenstugan får endast nybebyggelse för kyrkans behov tillkomma.

Tillkommande bebyggelse samt om- och tillbyggnader skall utformas enligt nedan angivna riktlinjer för bebyggelsens utformning.



När kommunen behöver ha ytterligare beslutsunderlag än riktlinjerna ovan remitteras ärendet till länsmuséet för yttrande innan beslut fattas. Kommunen har dock att vid varje bygglovprövning väga samtliga intressen mot varandra.

Intill dess förändringar sker av områdesskyddet enligt kap 7 miljöbalken (fd 19§ förordnande), fordras också länsstyrelsens tillstånd för nybyggnad.

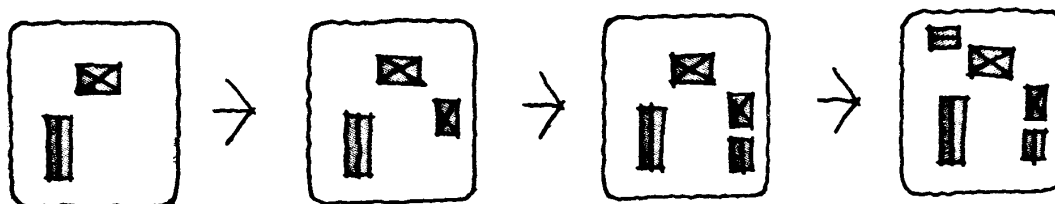
K2. Övrigt kulturhistoriskt känsligt område

Omfattar resterande delen av det område som omfattas av områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken (fd 19§ förordnande).



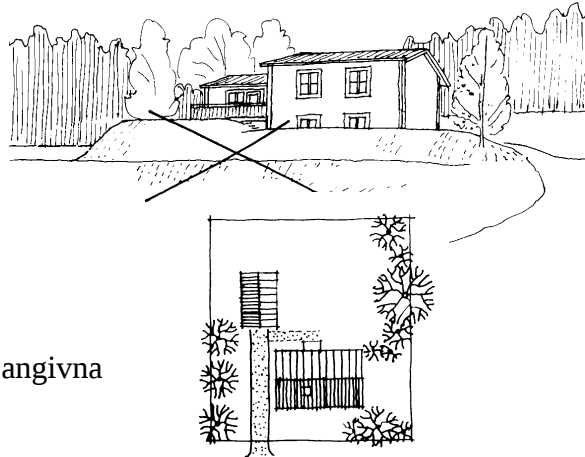
Områdets kulturhistoriska värde ställer krav på hänsyn och anpassning till miljön. Ny bebyggelse skall därför placeras så att det traditionella bebyggelsemönstret ej förändras och utformas så att det harmonierar med övrig bebyggelse. För att uppnå detta bör följande iakttas:

- Använd den landskapshistoriska utredningen som underlag och kunskapskälla för att bedöma lämpligheten av tillkommande bebyggelse
- Placera i första hand nya hus i anslutning till befintliga gårdar/bebyggelse. Ofta har gårdssamlingarna byggts ut efter en mer eller mindre tydlig ”dominoprincip”, vilket innebär att tillkommande hus placeras vinkelrätt mot, eller bildar förlängning till befintliga byggnader så att den ursprungliga gårdsformen med ett centralt tun består. Teoretiskt kan detta exemplifieras enligt nedan.



- Sök lägen som liknar de befintliga tomterna i omgivningen.
- Sök platser där hus stått förut. Dessa är alltid det traditionellt mest lämpliga.
- Undvik ny bebyggelse på öppen exponerad åkermark eller på de områden som på underlagskarta angivits utgöra värdefull ängs- och betesmark.

- Undvik att bygga i blickfång, siktstråk eller andra exponerade landskapspartier.
- Anslut till "märken" i landskapet – skogsdungar, kullar mm som kan förankra det nya huset.
- Undvik byggnadsplatser som kräver nya, omfattande vägdragningar.
- Undvik markschakt och utfyllnader vid nybyggnad inom äldre bebyggelsemiljöer. Låt tomten följa landskapets naturliga höjdvariationer.
- Garage och förråd bör placeras som friliggande byggnader.
- Tillkommande bebyggelse samt om- och tillbyggnader skall utformas enligt nedan angivna riktlinjer för bebyggelsens utformning.



När kommunen behöver ha ytterligare beslutsunderlag än riktlinjerna ovan remitteras ärendet till länsmuséet för yttrande innan beslut fattas. Kommunen har dock att vid varje bygglovprövning väga samtliga intressen mot varandra.

Intill dess förändringar sker av områdesskyddet enligt kap 7 miljöbalken (fd 19§ förordnande), fordras också länsstyrelsens tillstånd för nybyggnad.

D. Område med detaljplan

Omfattar tätorten med angränsande område för boende och industri.

A. Allmänna anläggningar

Område för skola, hembygdgård och idrottsplats

B. Område för boende och industri

Omfattar de områden som i tidigare översiktsplan (fd områdesplan) från 1978 angivits som utbyggnadsområden för boende och industri (öster om järnvägen). Dessa boendekområden bedöms i dag inte vara särskilt attraktiva, men får ändå ligga kvar som område för boende i översiktsplanen.

Ö. Övrigt område

Område som omfattas av plan- och bygglagens generella bestämmelser.

Radon

Inom hela Hackåsbygden kan risk föreligga för förhöjd radonavgång från marken. Före bygglov bedömer byggnadsinspektionen om det krävs särskilda byggnadstekniska åtgärder för bebyggelsen.

Man skall vid allt byggnadsarbete bör vara noga med utförandet av grundläggning, bottenbjälklag och ventilation. Hela bottenplattan bör vara så tät som möjligt.

Kryprumsgrunder bör kunna ventileras väl och tätning ske av markyta och bjälklag. Ventilationssystemet i byggnaden får ej ge för stort undertryck inomhus. Tilluftsdon måste finnas i tillräcklig omfattning. Material med höga uranhalter bör inte användas som fyllning under hus.

Då risk för höga värden befaras, kan kontrollmätning begäras i samband med prövning av förhandsbesked eller bygglov. Vid planläggning skall alltid övervägas om särskild kontrollmätning ska genomföras i samband med upprättandet av detaljplan.

Högsta tillåten radonhalt i bostäder och allmänna lokaler är från och med 9 juli 2004 200 Bq/m³ enligt Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 200:4)

För nya byggnader gäller att radonhaltens årsmedelvärde inte får överstiga 0,5 µSv/h.

Riktlinjer för bebyggelsens utformning

Den grundläggande riktlinjen är att eftersträva enkla former där volym, karaktärsdrag och proportioner har släktdrag med den äldre bebyggelsen. Detta gäller även valet av material, färg och takvinkel. Med hänsyn till den äldre bebyggelsens utseende i Hackåsbygden är det i allmänhet lättare att infoga 2- eller 1½planshus i området än enplansvillor. Vid enplansvillor bör vägglivet om möjligt höjas mellan vindsbjälklaget och takfoten. Genom ett väl tilltaget avstånd mellan fönstren och takfoten ansluter huset bättre till den Jämtländska byggnadstraditionen.

Takvinkeln bör vara mellan 25-35°. Välj i första hand rött taktegel eller liknande. Undvik svarta tak.

Fasadbeklädnaden bör vara träpanel, stående eller liggande, men hållas ihop i en enhet utan konstlade midjor. En sammanhållen träfasad med stående och liggande hyvlade paneler i kombination med listverk fungerar också som regel alltid bra.

Undvik timmerfasader, framförallt med svängda former på knutar, svarvade och romantiserande detaljer mm.

Undvik alpliknande hus med breda gavlar, de har en för bygden främmande proportion och utformning.

Undvik långa takutsprång, de ger "nedtryckta" hus. Detaljer såsom vindskivor, fönsteromfattningar mm bör ej utföras tunga och överdimensionerande.



Vid hus med spröjsade fönster bör smårutorna ha en kvadratisk eller stående form. Man bör också undvika långa sammanhängande fönsterband. Varje fönster bör i stället bilda en egen enhet i fasaden.

Även om- och tillbyggnader bör utföras i enlighet med ovanstående riktlinjer. Äldre byggnaders utseende och karaktär bör ej förändras. Särskild omsorg kräver om- och tillbyggnad av byggnader som upptagits i länsmuséets förteckning över kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I skriften "Gamla Hus", utgiven av byggnadsnämnderna i Jämtlands län återfinns rekommendationer för om- och tillbyggnader av de vanligaste äldre hustyperna i Jämtlands län.

Anpassning av nya hus till en befintlig, äldre tradition behöver inte innebära avsteg från dagens tekniska och sociala boendekrav. Man behöver hellre inte sträva efter att alltid ge den nya byggnaden ett "ålderdomligt" utseende. Det är dock ofta lättare att åstadkomma en byggnad som till stor del liknar en äldre byggnad, än att förena ny arkitektur med äldre karaktärsdrag. Det senare fordrar som regel en kvalificerad arkitektinsats.

I teckningen nedan har flera av riktlinjerna ovan illustrerats. På nästkommande sidor återfinns foton på nybyggda hus i Storsjöbygden som stämmer relativt väl överens med riktlinjerna ovan.





1 1/2 våningshus med förhöjt väggband →



1 3/4 våningsshus





Sluttningshus med smal gavel och panel som följer marknivån

1 ¾ våningsshus med T-formad plan



Även modernare hus med anpassad grundform kan uppfylla utformningskraven



Flerfamiljshus i två våningar

Områdesbestämmelser, kulturresevat

Vid samråd mellan länsstyrelsen och kommunen har man enats om att det gamla 19 §-förordnandet (nuv områdesskydd) utgör ett föråldrat skyddsinstrument som bör ersättas med områdesbestämmelser och kommunalt kulturresevat. Områdesbestämmelserna bör omfatta huvuddelen av det område som idag omfattas av 19 §- förordnandet. Vissa delar öster om allmänna vägen genom bygden kan dock undantas. Kulturresevatet bör omfatta de öppna delarna av landskapet närmast kyrkan och ett stycke norröver med undantag för befintlig bebyggelse och gårdsmiljöer. Kulturresevatet kan ses som ett sätt att skydda de idag öppna jordbrukslandskapet och samtidigt skapa resurser för satsningar på kulturmiljön kring medeltidskyrkan. Införandet av kulturresevat kan också skapa särskilda resurser för att hålla landskapet öppet den dag det aktiva jordbruket i området minskar i omfattning.

Länsstyrelsen har påbörjat arbetet med att tillskapa resurser för fortsatt utredningsarbete kring bildandet av ett kulturresevat. Arbetet föreslås utföras av en arbetsgrupp med representanter från länsstyrelsen, kommunen och bygden. Däri ingår också att närmare studera lämplig avgränsning, föreskrifter, huvudmannaskap, skötselprinciper mm.

Genom områdesbestämmelser som utarbetas och antas av kommunen, ges ovanstående riktlinjer angående placering och utformning en mera formell och bindande status. Genom områdesbestämmelser utökas också bygglovplikten i området så att kommunen samtidigt som man erhåller en kommunal handläggning och prövning av bygglovärenden inte behöver en parallell prövning av länsstyrelsen kring landskapsbildsskyddet.

Kommunen avser utarbeta områdesbestämmelserna efter det att översiktsplanen antagits av kommunfullmäktige.

Då områdesbestämmelser och kulturresevat utarbetats och vunnit laga kraft, kan nuvarande områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken (fd 19§- förordnande) hävas.

Strandskydd

För att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer även i strandnära lägen innehåller den fördjupade översiktsplanen förslag på två områden för bostadsbebyggelse inom strandskyddat område norr och söder om Sandsundsbron samt vissa kompletteringar vid båthamnen.

Inom ramen för planarbetet har kommunen gjort en planmässig bedömning av vart det är viktigt att värna om strandskyddet med hänsyn till strövmöjligheter, utblickar och landskapsbildsfrågor samt den biologiska mångfalden. Inom huvuddelen av Hackåsbygden möter det öppna jordbrukslandskapet Storsjöstranden avgränsat med enstaka träd och buskar eller öppen jordbruksmark i direkt anslutning till stranden. Vidare löper en äldre pilgrimsled längs delar av stranden. Inom dessa områden är det därför av flera olika skäl olämpligt med tillkommande bebyggelse i strandnära lägen. Strandmiljön samspelar med landskapet till en sammanhängande enhet där det är olämpligt med ny bebyggelse.

I angivna områden norr och söder om Sannsundsbron finns mer omfattande växtlighet i form av barr- och lövträd. Dessa områden ligger också väl avskilda från kärnområdena i Hackåsbygden och används inte för det rörliga friluftslivet eller som strövområden. En bebyggelse inom dessa områden bedöms därför inte påtagligt skada syftet med strandskyddet eller negativt påverka landskapet. Dessa sammanlagt sex tillkommande tomter skall ses som

en viktig del av kommunens arbete med att tillskapa en utveckling i Hackåsbygden genom att kunna erbjuda olika typer av attraktiva boendemiljöer.

Vid Billstaåns utlopp i Storsjön finns en större iordningsställd båthamn samt badmöjligheter. Området är ett populärt utflyktsmål sommartid för Hackåsborna och utgör också gästhamn för båtfarare på Storsjön. Några hundra meter uppströms utloppet finns Strömbacka Kvarn med restaurang, pub, café mm. Den plana ytan i omedelbar anslutning till båthamnen används också som festplats för bygden.

För att stärka området föreslås att ett mindre antal väl anpassade campingstugor uppförs i direkt anslutning till båthamnen. Dessutom möjliggörs uppställning av ett mindre antal husvagnar. Området kan också på sikt kompletteras med en utedansbana.

Inom de ovan tre angivna områdena är kommunen beredd att med stöd av den fördjupade översiktsplanen medge dispens från strandskyddsbestämmelserna.

Övriga åtgärder

Som ett led i att förbättra trafiksäkerheten i Hackås har kommunen och arbetsgruppen diskuterat ett antal åtgärder enligt nedan.

Vallsundsbrons tillkomst har resulterat i en mycket kraftig trafikökning genom Hackåsbygden och även genom Hackås tätort. För att säkerställa en bra trafikmiljö för oskyddade trafikanter är det därför synnerligen angeläget att den redan projekterade gång- och cykelvägen (g/c-väg) genom Hackås kommer till utförande. En utbyggnad i Hackåsbygden enligt översiktsplanen, ökar också behovet av att på sikt få tillstånd en g/c-väg genom hela Hackåsbygden.

Korsningen vid norra infarten till Hackås (vid DigiDoc) är idag inte trafiksäker. Vägverket uppmanas därför utarbeta förslag till lämpliga åtgärder t ex förbättrad information om väjningsplikt, fysisk utformning, göra genomfartsvägen till huvudled.

Vägföreningen i Hackås och Bergs kommun har sagt nej till att ta över förvaltningsansvaret för väg 592, delen Stationsvägen. Vägverket har således ett fortsatt ansvar för denna väg och bör därför vidta erforderliga åtgärder för att förbättra vägen.

Idag förekommer en hel del tung trafik inne i bostadsområdena i Hackås. Kommunen har därför för avsikt att se över dessa förhållanden och införa erforderliga regleringar via lokala trafikföreskrifter. Dessa kan avse förbud för fordon över ett visst axeltryck, förbud mot tomgångskörning etc.

Trafiksäkerheten vid den norra järnvägsövergången i Hackås har inte varit tillfyllest. Arbetsgruppen har påtalat detta och Inlandbanan AB har därefter aviserat att man under 2005 avser se över skyltuppsättningen samt också montera halvbommar vid denna övergång.

Miljön kring lastbilsplanen intill järnvägen har diskuterats ett flertal gånger i arbetsgruppen. Arbetsgruppen har meddelat att man är emot en försäljning av området och vill att kommunen även fortsättningsvis skall stå som ägare till detta. Detta område bör kunna användas som gemensam uppställningsplats för tätortens tunga fordon som inte kommer att kunna stå längs tätortens vägar och gator då ovanstående förbud mot uppställning av tunga fordon blir beslutat. Kommunen avser upprätta avtal med de som nyttjar lastbilsplanen avseende skötsel,

ordning, tomgångskörning mm. Visar det sig nödvändigt kan också ett bullerplank liksom hårdgjord yta och stängsel övervägas.

Planens konsekvenser

Översiktsplanens inriktning är att området skall behålla sin landsbygdskaraktär utan att de värdefulla kulturhistoriska miljöerna påtagligt påverkas. Planen innebär inga större förändringar av den nuvarande markanvändningen. Tillkommande bebyggelse skall placeras så att helhetsintrycket inte påverkas. För området finns kommunalt vatten. Avlopp måste i de flesta fall lösas enskilt, vilket kan innebära krav på noggranna undersökningar så att inte miljön och människors hälsa äventyras.

De föreslagna tomterna är belägna på impediment i jordbrukslandskapet, mindre trädbevuxna dungar eller små, svårbrukade flikar av åkermark. Förslaget innebär endast en marginell påverkan på värdefull ängs- och betesmark genom att endast ett föreslaget tomtläge berör sådant område

Planen föreslår i huvudsak enstaka kompletteringar vilket innebär en marginell förändring av trafikförhållandena längs vägen genom Hackåsbygden.

Möjligheten att behålla och utveckla servicen i området stärks av ökad inflyttning och fler arbetsplatser.

Den fördjupade översiktsplanen med efterföljande områdesbestämmelser och kulturresevat bedöms säkerställa den riksintressanta kulturmiljön på ett bättre sätt än hittills, samtidigt som möjligheterna att använda kulturmiljövärdena positivt för boende och turism ökar.

Plankarta

På följande sidor redovisas uppförstorade utdrag ur plankartan i A4 som möjliggör att fastighetsbeteckningar kan läsas.

Plankartan i sin helhet återfinns sist som A3



