

Detaljplan för verksamheter,
drivmedelsförsäljning, restaurang,
tillfällig vistelse och bostäder i Så



Så 2:91 med flera
Åre kommun, Jämtlands län

Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling
Upprättad 2020-05-28

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Särskild sammanställning av miljöbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Lokaliseringsprövning
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning
- Naturinventering

Planprocessen

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan vid flera tillfällen. Planen har växlat förfarande från att hanteras med standardförfarande till hanteras med ett utökat förfarande enligt beskrivningen nedan. Processen regleras i Plan- och bygglagen.

Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till och med hösten 2020 och att planen sedan ska kunna antas av kommunfullmäktige.

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via:

<https://are.se/byggabo/planerpagang/verksamheter-och-bostader-i-saa>

Frågor kring detaljplanen besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via kommunens växel på telefonnummer 0647-161 00.

Synpunkter på granskningshandlingen kan lämnas till sbk@are.se eller till Åre kommun, Planenheten, Box 201, 837 22 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 13 augusti 2020. Ange PLAN.2016.20 som referens.**

Planbeskrivning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för markanvändning till verksamheter som är lämpliga att placera utanför byarna i kommunen. I anslutning till befintligt liknande område och med befintlig av- och påfart till E14 möjliggörs för exploatering av verksamheter, drivmedelsförsäljning till fordon, tunga fordon och skoter, restaurang, tillfällig vistelse och nya bostäder på avskild del i anslutning till befintliga bostäder i norr.

Planens huvuddrag

Åredalen har under senare tid genomgått en kraftig förtätning som är fortsatt stark. Enligt kommuntäckande översiktsplanen från 2017 ska förtätning av bostäder främst ske i stationsnära områden där service och möjlighet att bo och verka inte ställer krav på eget fordon eller att möjligheten finns till kollektiv förflyttning. Det finns verksamheter som inte är lämpliga att placera inom dessa utvecklingsområden men som ändå behöver en viss närhet till dem. Exempelvis bilverkstad, bygghandel, viss handel för sällanköpsvaror, tank- och servicestation till skoter, vanliga och tunga fordon, vägkrog/-restaurang, verksamheter för lager/handel/mindre tillverkning för hantverkare och andra yrkesgrupper. Efterfrågan på platser som tillåter denna användning är stor och syftet med detaljplanen är att ge möjlighet för exploatering av denna typ.

Det område som gränsar till befintlig bostadsbebyggelse som idag är den nordvästra delen av campingverksamhet ska inom planen avskiljas från övrigt område och planeras för bostäder.

Särskilda frågor för bygglovet

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglovet är:

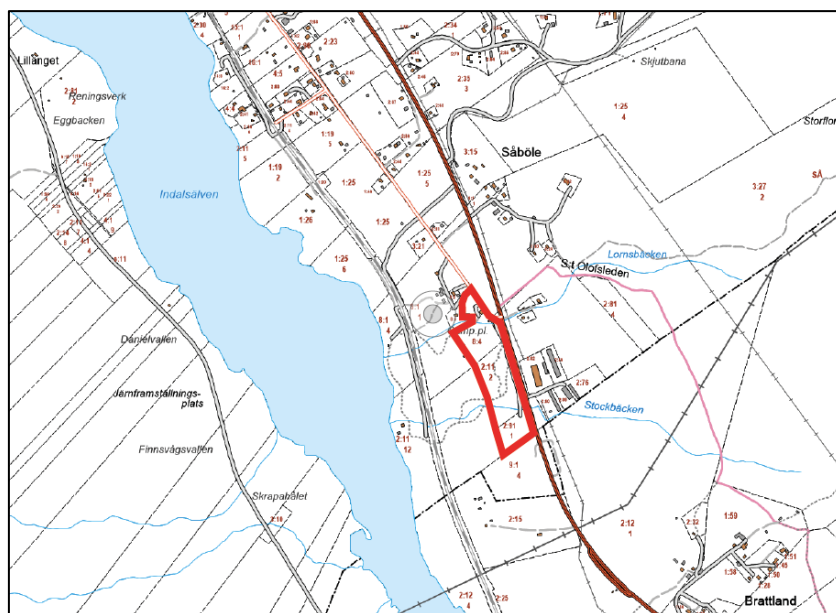
- Placering och utformning av dagvattenanläggningar. En skötselplan ska upprättas.
- I byggskedet krävs att sedimentflykt förhindras genom att anlägga sedimentationsdammar före utlopp till befintliga bäckar. Dammar dimensioneras för nederbörd 20 mm/h, uppehållstiden 120 sekunder och djupet 2 meter dock minst 10 kubikmeter per utloppspunkt till bäck.
- Vid projektering behöver befintliga dikens geometri och befintliga trummor kontrolleras ner till Åresjön. Bedömning bör då utföras om åtgärder krävs för att avleda nuvarande och framtida 50-års flöden.

- Området ska uppfattas smakfullt i anslutning till kulturmiljölandskapet. Skyltar ska anpassas till fasaden och integreras med denna. Skyltar får utföras i trä, obehandlat stål eller stenmaterial. Skylten i sig får inte ha avvikande kulör. Exempelvis kan en skylt vara fräst i trä, metall eller sten och sedan bakgrund belysas med olika kulörer.
- En grön bård mellan Lornsbäcken och Stensbäcken ska finnas för att underlätta för större vattensalamander och vanlig padda. Delar av den här ytan är idag antingen i anspråkstagen eller ett hygge. På dessa delar ska trädplantering ske.
- Det ska finnas cykelparkeringar. Dessa ska utformas och placeras i enlighet med ambitionerna i rubriken Tillgänglighet.
- Planteringar i anslutning till lokalgatorna för att undvika störande ljussken mot E14.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka sju kilometer österut mot Undersåker från Åre bys tätortsområde i Åredalen. Planområdet ligger längs med E14 och vid avfarten till väg 659 (Björnänge). En del av planområdet är nuvarande Åre Camping. I norr angränsar området till friliggande bostäder och gårdar, i söder angränsar området till en snöuppsamlingsplats, i öster till E14 och befintligt verksamhetsområde och i väster möter planområdet skogsmark, Mittbanan och Indalsälven.



Översiktskarta från kommunens kartmaterial. Markering runt ungefärligt planområde.

Areal och markägo- förhållanden

Planområdets areal är cirka 5,9 hektar. Detaljplanen omfattar del av fastigheten Så 2:11 som ägs av privatpersoner och fastigheterna Så 8:4 och 2:91 som ägs av organisationer.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Kommuntäckande översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Åre kommun, antagen 2017, är kommunen positiv till förtätning av befintliga bykärnor. Planeringen bör sträva efter att forma attraktiva allmänna platser och tydliga gaturum. Vidare ska kommunen bedriva en aktiv planering med service i strategiska lägen för att stärka befintliga kärnor och skapa goda och attraktiva boendemiljöer. En ökad tillgänglighet med kollektivtrafik, gång och cykel är positivt för alla samhällsgrupper att kunna bo och verka utan tillgång till egen bil. Vidare beskrivs att förtätning av bykärnor bör ske inom 1500 meter från järnvägsstationerna och förtätningar bör prioriteras för bostadsbyggande och att möjligheterna för blandad bebyggelse med bostäder och andra verksamheter alltid bör studeras. Det finns verksamheter som inte är lämpliga att placera inom dessa utvecklingsområden men som ändå behöver en viss närhet till dem.

I översiktsplanen för Åre kommun (2017) framgår också att lokalisering av verksamheter med liknande påverkan på miljön bör om möjligt placeras nära varandra. Företag med skrymmande verksamheter bör lokaliseras till transportmässigt gynnsamma lägen där de inte riskerar att störa omgivningen visuellt eller funktionsmässigt. Tillkommande verksamhetsområden bör planeras så anslutning till verksamhetsområdet för vatten och avlopp kan göras. Ny dagligvaruhandel och shopping ska i första hand placeras så att handel stärker befintliga bykärnor.

Planeringsstrategier

I Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017, finns sex övergripande planeringsstrategier som ligger till grund för ställningstaganden kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper.

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken

och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

Se utvecklingsmöjligheterna i regionen: Åre kommun har förutsättningar för att skapa arbetsmarknads- och tillväxtregioner både mot Östersund och Trondheim. Genom att skapa en gemensam regional syn på hur kollektivtrafik och infrastruktur ska utvecklas kan vi skapa en god inomregional tillgänglighet. Regionens olika orter ska komplettera varandra – inte konkurrera.

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

Bygga robust: För att undvika naturolyckor och stora framtida kostnader behöver vi satsa på att redan idag skapa robusta samhällsstrukturer. Robusta samhällsstrukturer skapas genom att vi planerar med framförhållning och tar hänsyn till prognoser om framtida förhållanden. Riskbedömningar och åtgärder ska göras med en helhetssyn - enskilda projekt måste sättas in i en helhet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska integreras i planering och byggande. Vid hantering av dagvatten ska naturnära och lokala lösningar väljas.

Se landskapets potential: Genom ett ökat fokus på att anpassa exploateringar och åtgärder till landskapet kan vi synliggöra, nyttja och utveckla landskapet samtidigt som vi bevarar viktiga värden. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

Detaljplanen är förenlig med ställningstagandena i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan I samrådshandlingen för den fördjupade översiktsplanen för Åredalen har området föreslagits för verksamheter.

Kommunala beslut Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-06 § 145 att prövning genom detaljplan medges. Samrådsbyggnadsnämnden beslutade 2019-01-29 § 7 att planförslaget godkänns för utskick på samråd.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv Riksintresset för friluftslivet 3 kap 6 § Miljöbalken berörs och detaljplanen ska inte minska möjligheten att främst utföra skidsport och vandring, turismens och friluftslivets intressen ska särskild beaktas. I dag består en del av planområdet av Åre Camping. En camping möjliggör för besökare som inte önskar eller har möjlighet att i stuga eller på hotell att ta del av friluftslivet. Det finns ett tiotal campingar i Åre kommun. Att ha en camping eller inte på planområdet ger troligtvis vare sig fler eller färre människor möjlighet till friluftsliv men kan styra vilken grupp av människor som får tillgång. Planen medger inget utrymme för allmän parkering. Därmed förblir förutsättningarna för parkering i samband med friluftsliv oförändrade.

Igenom planområdet går en skoterled som är den enda i Åredalen som korsar E14. Denna skoterled förstärks i förslaget i och med möjligheten till drivmedelsstation.

Det går även en stig genom planområdet från Åre Camping vidare till Åresjön. Denna stig bevaras i ett naturområde och möjligheten att röra sig längs stigen kommer inte förändras.

Riksintresse kommunikationer

Riksintresset för kommunikationer 3 kap 8 § Miljöbalken berörs i och med att planområdet gränsar till E14 samtidigt som det är nära till Mittbanan. Dessa leder är utpekade av EU som TEN-T, Trans European Transport Networks. Samtidigt som Åre kommuns inställning till lederna i Översiktsplanen (2017) är att området utmed E14 bör på längre sikt omgestaltas med större fokus på bymiljö och tillgänglighet till turismanläggningar. En trafikutredning har gjorts för att belysa planförslagets konsekvenser för trafiksituationer på E14. De förslag som trafikutredningen föreslår har arbetats in planhandlingen. Utredningen och förslagen har godkänts av Trafikverket, som är

sektorsmyndighet för riksintressen för kommunikationer.
Bedömningen är därmed att planförslaget inte skadar riksintresset.

*Riksintresse
kulturmiljövård*

Riksintresset för kulturmiljövården 3 kap 6 § Miljöbalken berörs delvis och enligt skrivelse från Länsstyrelsen om området Åredalen Z32, Älvdalsbyggd: öppet odlingslandskap i väster och sydost om Åre, 1800-tals bebyggelse. Planområdet består av skogsmark och camping och har ingen historisk bebyggelse. I landskapsanalysen genomförd av Sweco (2017) på uppdrag av Åre kommun pekas del av området kring campingen ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull miljö. Vid närmare analys finns inget historiskt underlag som stödjer den analysen och platsen är idag ianspråktagen för campingverksamhet.

Det som går att läsa in är att skogen i området kan uppfattas som en tydlig gräns till det öppna landskapet som sedan sträcker ut sig i nordväst mot Åre by. Denna gräns är idag delvis utsuddad i och med Campingen och det befintliga verksamhetsområdet öster om planområdet.

Riksintresse naturvård

Åresjön och Åreälven ligger inom ett område, Medstugan - Åreälven, som är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Syftet med riksintresset är att skydda älvdalen och odlingslandskapet.

Planområdet är beläget i älvdalen och har Åreälven som recipient för dagvatten. Exploateringen tar ingen jordbruksmark i anspråk och är beläget strax utanför odlingslandskapet. Dagvattenutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen visar på åtgärder som ska skydda Åreälven från påverkan från exploateringen både i samband med byggnation och efter att byggnation färdigställts.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

*Riksintresse rörligt
friluftsliv*

Riksintresset för det rörliga friluftslivet 4 kap 2 § Miljöbalken berörs. Turismen och det rörliga friluftslivet ska särskilt beaktas vid exploateringar. Igenom planområdet går en gångstig ner till Indalsälven och en skoterled som sedan korsar E14. Dessa två funktioner är viktiga i området för det rörliga friluftslivet.

*Riksintresse skyddade
vattendrag*

Planområdet ligger inom riksintresseområden för skyddade vattendrag 4 kap 6 § Miljöbalken. I Åreälven inklusive tillhörande käll- och biflöden får inte vattenkraft samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras.

Natura 2000-områden (7 kap Miljöbalken)

Natura 2000 är ett nätverk inom EU som syftar till att skydda och bevara den biologiska mångfalden. Indalsälven har pekats ut som ett område vars natur är särskilt värdefull ur ett EU-perspektiv, detta innebär särskilda skydds- och bevarandevärden.

När nya detaljplaner skapas som inte ligger inom Natura 2000-området men kopplar an till Indalsälven med käll- och biflöden ska det säkerställas att inte dagvatten och andra åtgärder leder till transport av sediment, slam eller erosion på grund av exploateringar. Planområdet omfattar två mindre bäckar, Lornsbäcken i norra delen och Stockbäcken i söder. Bäckarna är delvis kulverterade och leder vidare till Indalsälven och bedöms kunna påverka ett Natura 2000-område 7 kap 27§ Miljöbalken. Med de skyddsåtgärder som föreslås i MKB och dagvattenutredning bedöms Natura 2000-området inte påverkas.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

I planområdet finns två mindre bäckar. Lornsbäcken som återfinns i norr och Stockbäcken i söder. Bäckarna är delvis kulverterade. Planområdet omfattas således av strandskydd enligt 7 kap 13–18 §§ Miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, kan kommunen upphäva strandskyddet i en detaljplan. För att kunna upphäva strandskyddet krävs att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det föreslagna området är redan ianspråktaget i norra delen där det idag bedrivs campingverksamhet, fastigheten Så 8:4, vilket kan anges som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet.

I södra delen av planområdet har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet på del av fastigheten Så 2:91. Diarienummer 511-4932-2016 2018-05-17. I sin motivering av upphävandet har Länsstyrelsen bland annat hänvisat till att skog har lämnats kring bäcken och därmed fortfarande

ett värde för allmänheten, djur- och växtlivet. Även i miljökonsekvensbeskrivningen anges att grönstråk sparas/anläggs längs bäckarna som skyddsåtgärd för att bibehålla strandskyddets syfte om tillgänglighet och förutsättningar för växt- och djurlivet.

För övriga delen av fastigheten 2:91 samt Såå 2:11 kan strandskyddet upphävas genom att området behövs för ett angeläget allmänt intresse, det vill säga bostäder, service och ett samlat verksamhetsområde som inte kan tillgodoses utanför området. Skälet kan återopas efter att en lokaliseringsprövning har genomförts där hela sträckan längs E14, cirka 100 kilometer från Åre by mot Duved och mot Undersåker, har ingått. Nio olika områden utvärderades med tanke på följande förutsättningar.

- Kulturminnesskydd
- Åkermark
- Fornlämningar
- Riksintresse för friluftslivet
- Riksintresse för det rörliga friluftslivet
- Riksintresse för kommunikation
- Avrinning till Natura 2000
- Strandskydd
- Farligt gods
- Vattenskyddsområde
- Avstånd från Åre by

Områdena har även utvärderats med tanke på följande genomförandeaspekter.

- Utanför utvecklingsområde 1500 meter från Åre by
- Skoterled genom område (möjlighet till tankning)
- Befintlig avfart E14 (standard)
- Trafiksituation E14 (sikt)
- Kommunalt VA
- Terräng
- Planbesked
- I anslutning till liknande användning
- Utpekad för verksamheter i pågående FÖP
- Utpekad i landskapsanalys
- I anspråkstagen mark

Slutsatsen av detta är att planområdet är det mest lämpliga att bebygga, se vidare övriga slutsatser i MKB. I och med att planförslaget är det bästa alternativet kan inte det allmänna intresset i form av bostäder, service och verksamheter tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Det finns därmed skäl enligt MB 7 kap. 18 c § p.5 att upphäva

strandskyddet, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder arbetas in i planförslaget.

Strandskyddet upphävs däremot inte om den naturmark som ligger närmast Lornsbäcken och Stensbäcken. Dessa områden ska bevaras som naturmark och strandskyddet behöver därmed inte upphävas på dessa platser för att kunna genomföra detaljplanen.

Förutsättningar

Mark och vegetation Planområdet består av hårdgjorda ytor i form av angöringsväg till fastigheten Så 2:91 och vägar inom området som idag är Åre Camping, fastigheten Så 8:4. Ingen av vägarna är idag asfalterade.

Området i syd som omfattar hela fastigheten Så 2:91 är terrasserad och består i majoritet av hårdgjord yta i form av grus. Området i norr omfattar hela fastigheten Så 8:4, där Åre Camping ligger och som till stor del består av hårdgjorda ytor för uppställning av fritidsfordon och tält. En viss del av området främst kring bäcken är ett frodigt naturområde med två mindre stugor, träd, buskar och en mindre stig/väg ner till Indalsälven.

Mellan dessa områden på del av fastigheten Så 2:11 är det skogsmark som delvis består av hyggen.

Naturvärden

Till detaljplanen har det gjorts en naturinventering som konstaterar att Stockbäckens östra delar har ett område med visst naturvärde. Här finns bland annat olikåldrig granskog samt död ved från både gran och björk. Miljön är kraftigt påverkad av de hyggen som skapats i både norr och söder. Delområdet bedöms ha ett visst biotopvärde i kraft av skuggad bäckmiljö och en del död ved. Inga naturvårdsarter hittades dock och artvärdet bedöms vara lågt. Området planläggs som naturmark.

Lornsbäcken som ligger i norra delen av planområdet omges av Åre Camping har karaktären av ett åkerdike som omgivits av sly. Detta område saknar naturvärdesklassning. Området planläggs som naturmark.

Planområdet omfattas inte av något biotopskydd, Natura-2000 område eller annat områdesskydd. Det saknas även registrerade arter eller särskilt skyddsvärda träd enligt Artportalen och Trädportalen.

Vid inventering av Stockbäcken och Lornsbäcken konstaterades förekomst av både vanlig padda och större vattensalamander.

Samtliga grod- och kräldjursarter i Sverige är fridlysta enligt 4 eller 6 §§ artskyddsförordningen. Fridlysningen innebär att för vilt levande groddjur är det förbjudet att:

- Döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar.
- Ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.

Förbudet omfattar även åtgärder som sker oavsiktligt.

Därutöver är större vattensalamander listad i habitatdirektivets bilaga 2 och 4. Detta innebär att arten omfattas av ett strikt skydd som i Sverige regleras genom fridlysning i §4 artskyddsförordningen. För större vattensalamander är det därmed förbjudet att:

- Avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-,
- övervintrings- och flyttperioder.
- Skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser.

Åtgärder som kan ha negativ effekt på arternas lokala bevarandetillstånd får inte genomföras utan dispens från 14§ i artskyddsförordningen. För att säkerställa att varken djuren eller deras livsmiljö skadas vid en exploatering är det därför viktigt att detta säkerställs i detaljplanen.

Efter samråd med Länsstyrelsen, miljömyndigheten, Åre kommun och Räddningstjänsten har ett antal skyddsåtgärder fastslagits för att artskyddsdispens inte ska krävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Skyddsåtgärder som påverkar plankartan

I enighet med den naturinventering som gjordes inför detaljplanen rekommenderas att minst 15 meter på vardera sida om bäckarna planläggs som naturmark och att den befintliga faunan inom avståndet behålls. Avståndet bedöms och föreslås utifrån hur majoriteten av en population vattensalamandrar vandrar från reproduktionsområdet, det vill säga bäckmiljön, till övervintringsområdet. Normalt är detta avstånd mellan 10 och 100 meter, under förutsättning att lämpliga landmiljöer finns inom detta avstånd. Eftersom det finns lämplig övervintringsmiljö i direkt anslutning till bäcken är bedömningen att 15 meter är en tillräckligt stor zon för att säkerställa övervintringsmiljö för större vattensalamander. Om ingen exploatering sker i denna zon längs bäcken bedöms förutsättningarna för arten vara den samma som idag, det vill säga den exploatering som planeras i området bedöms inte

påverka övervintringsmiljöerna. De här delarna planläggs därför som naturmark. I området ställs även krav på trädplantering.

Utöver att planlägga naturmark kring bäckarna bör även ett sammanhängande naturområde säkras mellan bäckarna för att möjliggöra förflyttning mellan bäckmiljöerna för paddor och större vattensalamandrar. I den östra delen finns även möjlighet att säkerhetskälla ett naturområde som sträcker sig 100 meter från båda sidor om Stockbäcken. Detta motsvarar det område som större vattensalamander naturligt uppehåller sig från bäcken. De här delarna planläggs därför som naturmark. I området ställs även krav på trädplantering.

Åtgärderna är inarbetade i planförslaget och andelen kvartersmark har minskats ned från samrådsförslagen.

Övriga skyddsåtgärder

Arterna har registrerats i Artportalen, på så sätt får till exempel Skogsstyrelsen kännedom om detta inför eventuella framtida skogsåtgärder intill bäckarna.

I byggskedet bör sedimentationsdammar anordnas före utloppet till bäckarna i enlighet med slutsatserna i dagvattenutredningen.

Åtgärderna bedöms tillräckliga för salamandrarna som högst troligt inte reproducerar sig i bäckarna utan i intilliggande områden utanför utredningsområdet. Förändringar av vattenflödena i bäckarna jämfört med nuläget ska minimeras både under byggtiden och efter färdig byggnation.

Idag finns det en befintlig väg som är byggd på södra sidan av E14. Trummorna under vägen har samma dimension som trummorna under E14. Det här medför att vägen inte påverkar möjligheten till spridning mellan trolig fortplantningsplats för större vattensalamander uppströms bäckarna och passande land- och övervintringsmiljö längs bäckarna. Däremot finns det inget tillstånd för vägen, tillstånd måste fås från Trafikverket för att ansluta till väg 659. Om vägen behöver justeras i samband med tillståndsprövningen måste trummorna fortsatt ha samma dimension som trummorna under E14. Om trummorna måste placeras i andra lägen kommer det att krävas anmälan av vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

De åtgärder som inte redan är utförda ska följas upp i byggskedet.

Vatten

I planområdet finns två mindre bäckar. Lornsbäcken som återfinns i norr och Stockbäcken i söder på planområdet. Bäckarna är delvis kulverterade.

Dagvatten

I dagsläget finns ingen av Åre kommun ordnad hantering av dagvatten. Dagvatten som inte infiltreras i marken leds vidare ner mot Indalsälven via befintliga bäckar.

En dagvattenutredning är genomförd där förutsättningarna mer grundligt redovisas. Utredningen visar att med föreslagen dagvattenlösning kan tillkommande dagvatten tas om hand och renas utan att påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Åresjön/Indalsälven.

Geotekniska förhållanden

Planområdet lutar mot söder och befintlig markyta varierar mellan cirka +400 meter och +414 meter. Marknivån inom planområdet sluttar därmed från E14 ner vidare mot Åresjön.

En geoteknisk utredning är genomförd i planområdet. Slutsatsen i utredningen är att byggnation enligt planförslaget är möjlig. Grundläggning ska utföras frostskyddat och bedöms kunna ske genom platta på mark ovan packad fyllning på naturlig morän efter att eventuell mulljord schaktats bort.

Det fanns inga tecken på ytligt grundvatten och de grundvattenrör som är gjorda var torra efter installation. Marken består generellt av ett tunt lager mulljord, som underlagras av något siltig stenig grusig sandig morän. Inom campingområdet finns silt under mulljorden.

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom programområdet utgörs i huvudsak av Åre campings stugor, förråd och servicehus. De är uppförda i en våning i trä, plåt och tältduk.

I övrigt är området obebyggt.

Service	Planområdet ligger sydväst om ett befintligt verksamhetsområde. Sju kilometer nordväst om programområdet finns Åre bys unika utbud av rekreation, service, aktiviteter och nöjen. Björnänge och Undersåker med grundläggande service ligger båda ungefär tre och en halv kilometer från planområdet. Förskolor finns i både Undersåker och Åre. Skola finns i Mörsil, Undersåker, Åre och Duved. Både i Åre och Järpen finns hälsocentral och bibliotek.
Kollektivtrafik	Vid E14 cirka 200 meter norr om planområdet finns busshållplatserna Sääböle E14 och Sää Östra. Närmaste järnvägsstation med regional och nationell tågtrafik med goda förbindelser främst österut men även västerut finns cirka fyra kilometer bort i Undersåker. En elektrifiering av Meråkerbanan som är under utbyggnad öppnar upp för en utökad trafikering västerut. I anslutning till järnvägsstationen finns också busshållplatser.
Vägar och stråk	Planområdet ansluter till väg 659 (Björnänge) och E14. Båda dessa vägar ägs och sköts av Trafikverket. Längs väg 659 (Björnänge) är det många som cyklar och går.
Social hållbarhet	Planområdet ligger i Sää. Direkt öster om Björnänge. Björnänge är ett område som framöver kan komma att utvecklas med mer samhällsservice och bostäder. Planområdet med tanke på bostadsdelen har goda möjligheter till kollektivtrafik med buss, närhet till friytor och rekreation samt samhällsservice i närheten och inom cykelavstånd i Åre. Detta skapar vissa möjligheter att bo och leva utan behov av egen bil. Bostäder en bit utanför tätorten kan erbjudas till en lägre kostnad på grund av bland annat markvärdet. Detta ovan tillsammans ger möjligheter för en hållbar samhällsstruktur för människor med olika ekonomiska och sociala förutsättningar.

Störningar och risker

Farligt gods

Mittbanan och E14 är transportleder för farligt gods. E14 ligger högre än planområdet och cirka 50 meter från byggrätt för bostäder och minst 30 meter från byggrätt för verksamheter. Mittbanan ligger lägre och som närmast cirka 150 meter från byggrätterna. En riskbedömning ska alltid göras när bebyggelse är föreslagen inom 150 meter från en farligt gods led.

Gällande farligt gods så finns det från flera länsstyrelser bland annat Dalarnas län, Stockholms län och Södermanlands län riktlinjer för hur riskbedömningen kan utföras.

I dessa riktlinjer finns en zonindelning med olika avstånd från leden med farligt gods. Byggnader med användning för bostäder i högst två plan som innefattar ett mindre antal personer placerade längre bort än 75 meter behöver normalt inte vidta några skyddsåtgärder eller analyser. Exempelvis skriver Länsstyrelsen Stockholm: ”Mellan 75–150 meter behöver det vanligtvis inte tas fram någon riskutredning. Inom detta skyddsavstånd räcker det ofta att beskriva avståndet till vägen för att Länsstyrelsen ska anse att riskerna blivit beaktade.”

Länsstyrelsen i Jämtlands län har ännu inga generella riktlinjer.

I och med att bostäder i föreslagen plan placeras närmare än 75 meter från E14, att exploateringen omfattar en drivmedelsstation samt är en större exploatering har en riskutredning genomförts. Riskutredningens slutsatser är att kraven på lämplig markanvändning med hänsyn till risk uppfylls för planerad exploatering under förutsättning att skyddsavstånd om 30 meter mot E14 upprätthålls, samt att rekommenderade skyddsavstånd till drivmedelsstationens olika delar enligt MSB:s handbok ”Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer” upprätthålls.

Drivmedelsstation

Inom planområdet medges en drivmedelsstation. Den kommer att hantera farligt gods och bensin- och dieselcisterner kommer att vara belägna under mark. För att undvika risker med till exempel läckage av drivmedel och andra risker finns det ett antal lagstiftningar som det måste tas hänsyn till vid etablering av en drivmedelsstation.

Enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) framgår att drivmedelsstationer är anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet, så kallad C-verksamhet, om det hanteras mer än 1000 kubikmeter flytande motorbränsle. Anmälan om drivmedelsstationer sker till kommunens miljö- och hälsönämnd som även sköter tillsyn av verksamheten.

För att motverka föroreningar som orsakas av att dagvatten från omkringliggande ytor översvämmar oljeavskiljaren finns handboken

Hantering av brandfarliga vätskor på bensinstationer som tagits fram av MSB. I den beskrivs skyddsåtgärder som exempelvis oljeavskiljare och att drivmedels-/spillplattan normalt ska förses med tak, samtidigt som den förhöjs eller invallas för att utestänga dagvatten.

Drivmedelsstationer är även tillståndspliktiga enligt Lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011). Tillstånden utfärdas av kommunen, vanligen räddningstjänsten. Av ansökan ska det bland annat framgå risker, transportrörelser, avstånd, drift och skötsel. Tillstånden tidsbegränsas, vilket ger möjlighet till omprövning. Den nya anläggningen ska även avsynas av räddningstjänsten innan den får tas i drift.

Buller

Såväl Miljöbalken, som plan- och bygglagen, och plan- och byggförfordningen innehåller uttryckliga krav på hänsyn till allmänna intressen som hälsa och säkerhet. Buller kan få konsekvenser för människors hälsa.

Det finns en förordning (2015:216) till Miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en byggnads fasad. Om detta överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan klockan 22:00 och 06:00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Vid anordnande av uteplats i anslutning till byggnaden bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 70 dBA maximal ljudnivå. Om detta överskrids bör så inte ske med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timma mellan klockan 06:00 och 22:00.

En bullerutredning har gjorts med simulering av externt industribuller samt buller från Mittbanan och vägar med en trafikprognos till 2040.

Trafikökningen på vägarna medför i sig en ökning av ekvivalent ljudnivå med knappt 2 dB från nuläge till utbyggt planområde. Då ingen fasad erhåller ekvivalent ljudnivå över 60 dBA finns inga hinder till att uppföra bostäder. Flera fasader, främst på plan 2, erhåller ljudnivåer som överskrider riktvärdena för uteplats. Med korrigering för antal passager per timme samt med tekniska åtgärder torde flertalet uteplatser kunna uppfylla riktvärdena. Med genomgående lägenheter kan uteplats på plan 2 förläggas mot tystare sida. För att få en helt

skyddad gård kan byggnaderna placeras mot E14 för att skapa en helt tyst sida.

Det finns en vägledning (rapport 6538) från Naturvårdsverket för buller från industrier och liknande verksamheter. Enligt vägledningen får industribuller inte överskrida en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA vid bostäder mellan 06–18. Mellan 18–22 får nivån inte överskrida 45 dBA och mellan 22–06 får nivån inte överskrida 40 dBA. Maximala ljudnivåer får inte överskrida 55 dBA mellan klockan 22–06.

En bullerutredning för externt industribuller har gjorts. Exakt placering av och vilka bullerkällor som kommer att finnas på industriområdet samt i vilken omfattning dessa bullerkällor kommer att förekomma är inte känt. Beräkningen har därför utgått från schablonvärden från Kartläggning av bullerfria områden Metodbeskrivning för Stockholms län anges schablonvärden. I beräkningarna har en ljudeffektsnivå som motsvarar liten industri (verkstäder m.m.) använts. Bedömningen är att detta schablonvärde motsvarar de användningar som medges i detaljplanen. I beräkningarna är bullerkällan placerade över hela det område där verksamheter planeras.

Bullerutredningen visar att den planerade verksamheter kan bedrivas dagtid (06–18) och kvällstid (18–22). Natttid, mellan 22–06, överskrids däremot den teoretiska bullernivån i tre punkter. På platsen är det därför troligen mindre lämpligt med verksamhet som bedrivs natttid.

Det är av stort intresse att skapa en boendemiljö med så god ljudmiljö som möjligt. I samband med etableringen av verksamheter på planområdet så ska en planering utifrån bullersynpunkt genomföras. Extra skramlande och bullrande arbetsmoment, som lastning/lossning, transporter etc. skall placeras på ett sådant sätt att bullret skärmas av mot bostadsfastigheterna. Detta kan genomföras med en genomtänkt byggnadsplacering och materialupplagsplacering etc. och ska följas upp i samband med bygglovsansökan. Vid behov kan en utredning kring externt industribuller som utgår från exakt placering av byggnader, bullerkällor med mera begäras in.

Det vore lämpligt att placera bostadshusen så att det skapas en skyddad innergård, eller åtminstone så att ljudnivåerna från vägtrafiken bättre skärmas av för att skapa god utemiljö men också möjlighet till vädringsöppet. Än viktigare är dock att inte öppna upp bebyggelsen mot verksamhetsområdet för att minska risken för störning från de kommande bullerkällorna.

I bullerutredningen har det gjorts en beräkning av buller från skoterleder. Det finns inga riktvärden för buller från skoterleder. Beräkningar kan däremot göras och då kan schablonvärden från en rapport över kartläggning av bullerfria område i Stockholms län användas.

Bullernivån från skoterleder är starkt beroende av hur mycket skoterleden trafikeras, vilket man inte vet i dagsläget. Sannolikt trafikeras inte skotertrafikleden av fler än 100 – 200 fordon per dygn då under högsäsongen på vinterhalvåret, detta skulle generera en A-vägd ekvivalent ljudnivå på ca 44 dB på den östra planerade bostadshuset på nuvarande Åre camping. Nivån underskrider riktvärdena för externt industribuller, även om skotertrafik inte klassas som externt industribuller.

Planförslag

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Planområdet kan delas in i två olika kommande bebyggelsestrukturer, ett bostadsområde och ett verksamhetsområde.

I bostadsområdet kan det tillkomma cirka tre till fyra villor, cirka tiotalet radhus eller cirka tjugo till trettio lägenheter i flerbostadshus.

I verksamhetsområdet kan det tillkomma byggnader med en byggnadsarea om totalt 11 500 kvadratmeter med möjlighet till två plan där de övre planen främst är avsedda för kontor, personalutrymmen och förråd. Utrymme finns för att, som illustrationsplanen visar ett exempel på, uppföra en bygghandel med brädgård, lokal för en till två verksamheter av sällanköpsvaror, en tankstation för bilar, lastbilar och skotrar, en restaurang med drive-thru, en till två lokaler för försäljning till hantverkare och företagare samt en verkstad.

Planområdets gestaltning

Den nya bebyggelsen är gestaltad för att främst uppfylla två syften. Det första är att få till en exploatering med god markanvändning, att kunna ta så lite mark som möjligt i anspråk och att kunna samla en stor exploatering på en liten yta med goda kommunikationsmöjligheter. Det andra syftet är att exploateringen ska passa in i den känsliga miljön gällande kulturlandskapet som finns i Åredalen.

För att uppfylla det första huvudsyftet har kvarterensmarken mot E14 och väg 659 prickats av för att ge erforderligt byggnadsfritt avstånd. Inom detta område kan exempelvis diken för dagvatten, tillfartsväg

och parkering tillskapas. Vid infarten till området har en större yta försetts med prickmark och detta är utöver att skydda det byggnadsfria avståndet ett reservat för att kunna tillskapa en tillräckligt stor infart för trafiksäkra och funktionella in- och utfarter till området. Genom att byggrätterna hamnar längre in på området kommer byggnaderna att uppfattas som mindre påträngande i utbredning och höjd. Byggnaderna får uppföras med en nockhöjd om +424 meter över angivet nollplan. Detta motsvarar ungefär två våningar och även ett sutterängplan längst i söder där terrängen medger det.

Planområdet är tänkt att terrasseras likt som redan skett vid Åre Camping och på fastigheten Så 2:91. All terrassering ska hanteras inom respektive kvartersmark samt Natur1-mark i väster. På kvartersmark får prickmarken ingå i terrasseringslösningar. Inom 15 meter från bäckarna får terrassering inte ske eftersom det riskerar att påverka större vattensalamander och vanlig padda.



*Exempel på skyltning som är integrerad i fasad i trä och obehandlat stål.
Visualisering lånad med tillstånd av Link Arkitektur. Visualiseringen föreställer
Lidls planerade butik i Visby.*

Skyltar ska anpassas till fasaden och integreras med denna. Området ska uppfattas smakfullt i anslutning till kulturmiljölandskapet. Skyltar får utföras i trä, obehandlat stål eller stenmaterial. Skylten i sig får inte ha avvikande kulör från dess grundmaterial. Exempelvis kan en skylt vara fräst i trä, metall eller sten och sedan bakgrunds belysas med olika kulörer. En gemensam skyltpelare tillåts på området som ska följa samma gestaltungsprinciper. I övrigt tillåts inga vepor eller annan typ av marknadsförande bilder på planområdet. Se bild ovan för exempel på hur skyltning kan utformas.

Tak ska utformas för att inte ge solkatter vidare upp på fjället. För att få byggnader anpassade till kulturlandskapet ska taket luta som minst

12 grader för att få en koppling till i Åredalen omkringliggande ekonomibyggnader. Fasader får utformas med sockelvåning. Sockelvåningen får utgöra som mest 50 % av nedersta våningen och utföras med annat material än trä. I övrigt ska fasader utformas med minst 50% trämaterial.

Eftersom omkringliggande bostadsbebyggelse i nordväst består av flera olika typer av fasad- och takmaterial med flera olika skalor, uttryck och kulörer medger detaljplanen en öppen gestaltning av dessa egenskaper

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Planområdet omfattas av följande användningar; Natur₁ och Natur₂.

Syftet med Natur₁ är att kunna tillskapa ett område mellan planområdet och Trafikverkets vägar E14 och väg 659 för allmän plats.

En del av Natur₂-området syftar till att bevara ett naturområde för djur- och växtlivet. Området skapar en grön bård för större vattensalamander och vanlig padda mellan Lornsbäcken och Stockbäcken. Här får terrassering och släntning till tomterna inte ske.

Inom delar av Natur₂ får skoterled, naturstig samt dagvattenlösningar finnas och inom en del får vägar för fordonstrafik finnas. Enligt Boverkets allmänna råd får detta finnas inom Naturmark endast om detta finns reglerat med en egenskapsbestämmelse eller tydligt beskrivet i planbeskrivningen. I det här fallet får vägar anläggas eftersom det kan behövas för att nå den del av Sää 2:11 som ligger utanför planområdet vid till exempel skogsbruksåtgärder. Möjligheten att ordna en väg säkerställs därför med en egenskapsbestämmelse.

Inom de delar av Natur₂-området som är beläget närmast de nya fastigheterna får terrassering och släntning ske.

Inom den del av Natur₂-området som behövs för genomförandet av detaljplanen upphävs strandskyddet. Inom den övriga delen bevaras strandskyddet.

Kvartersmark

Planområdets kvartersmark har användningen B (Bostäder), C (Restaurang), E (Tekniska anläggningar), G (Drivmedelsförsäljning), H1 (Handel med skrymmande varor), O (Tillfällig vistelse) som kan vara hotell, vandrarhem och liknande och Z (Verksamheter).

Bostäder och tillfällig vistelse planeras för i direkt anslutning till befintliga bostäder i nordväst på planområdet. Området är idag en camping och denna verksamhet eller liknande tillfällig vistelse har sett som lämplig även framöver. Av detta skäl har området både användning bostäder och tillfällig vistelse. Eftersom nivåskillnaderna är små i den norra delen av planen anges högsta nockhöjd över medelmarknivån inom detta område. Området avskiljs från resten av planen med ett naturområde som har för avsikt att skydda strandskyddsvärden samt den naturstig som leder människor mellan området och Indalsälven. Syftet är också att få till ett avstånd mellan verksamhetsområdet och bostäder, att områdena inte flyter samman utan det ska vara tydligt vad som är privat och mer offentlig plats. Söder om bostadsområdet är planområdet indelat i tre delar. På två delar tillåts handel med skrymmande varor och verksamheter. På den tredje delen tillåts även drivmedelsstation och restaurang.

Administrativa bestämmelser om strandskydd

Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 13–18 §§. Det föreslagna området är redan ianspråktaget i norra delen där det idag bedrivs campingverksamhet på fastigheten Såå 8:4, vilket kan anges som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet.

I södra delen av planområdet har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet på del av fastigheten Såå 2:91. Diarienummer 511-4932-2016 2018-05-17. I sin motivering av upphävandet har Länsstyrelsen bland annat hänvisat till att skog har lämnats kring bäcken och därmed fortfarande ett värde för allmänheten, djur- och växtlivet.

För övriga planområdet kan särskilt skäl om allmänintresset för att få tillstånd ett samlat verksamhetsområde användas som skäl för upphävande av strandskyddet. En lokaliseringsprövning har genomförts där hela sträckan längs E14 cirka 100 kilometer från Åre by mot Duved och mot Undersåker har ingått. I prövningen finns ingen plats som bedömts som bättre lämpad för föreslagen utvidgning och användning. I och med att planförslaget är det bästa alternativet kan inte det allmänna intresset i form av bostäder, service och verksamheter tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Det finns därmed skäl enligt MB 7 kap. 18 c § p.5 att upphäva strandskyddet, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder arbetas in i planförslaget.

Strandskyddet upphävs däremot inte om den naturmark som ligger närmast Lornsbäcken och Stensbäcken. Dessa områden ska bevaras som naturmark och strandskyddet behöver därmed inte upphävas på dessa platser för att kunna genomföra detaljplanen.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Tillgängligheten till detaljplanområdet är god med fordon via E14 och väg 659. Till fots och cyklandes är väg 659 acceptabel. Planområdet lutar mycket ner mot Indalsälven men tanken vid exploatering är att terrassera området likt redan är gjort idag på Åre Camping och fastigheten Så 2:91 så att god tillgänglighet kan tillskapas.

Byggnationer ska utföras enligt gällande regler angående tillgänglighet.

Planområdet ska utformas så att det blir tillgängligt även för oskyddade trafikanter. Mellan de olika handelsfastigheterna ska det därför finnas möjlighet att trafikseparerat gå och cykla. Det här är i linje med kommunens planeringstrategier. Attraktiviteten för cyklister att ta sig till och från området styrs även av möjligheterna att parkera. Det är därför viktigt att det finns cykelparkeringsplatser.

Placeringen och utformningen av dessa är avgörande för hur väl de kommer att användas. Det är därför viktigt att utforma cykelparkeringsplatser så att de upplevs som trygga och säkra. De ska även vara tillgängliga och se inbjudande ut. Trygga och säkra parkeringar innebär att det dels finns möjlighet att låsa fast cykelns ram, både ute och inne, dels att det finns belysning och naturlig övervakning med god insyn från omgivningen. Utomhusparkeringar bör vara väderskyddade.

Placeringsmässigt ska de placeras så nära entrén som möjlig, detta för att det ska upplevas tryggt att ta sig från parkeringsplatser in till verksamheterna. De ska även placeras så att det finns möjlighet för till exempel snöröjning.

Barnperspektiv

I föreslagen exploatering finns på bostadsområdet möjlighet att placera skyddad gård i solläge med utsikt mot fjällen och möjligtvis Åresjön. Gårdens primära funktion är friyta för lek. Samtidigt tillskapas ett naturområde kring bäcken i anslutning till bostäderna. I detta område finns en stig till Åresjön samtidigt som naturområdet i sig kan vara en plats för lek och upptäckter.

Skolor finns i omkringsliggande byar och skolskjuts med bland annat buss.

*Jämställdhet, social
hållbarhet och mångfald*

Boendes grundläggande behov av service, rekreationsområden och samhällstjänster finns inom gång- och cykelavstånd alternativt en kort bussresa bort utan behovet av eget fordon. Busshållplats för buss finns i anslutning till planområdet vid E14.

Bostäder behövs på många olika platser med olika utföranden. Stor tillkomst av bostäder har idag främst genomförts på platser med mycket höga markvärden. En tillkomst med bostäder inom planområdet som ligger i Sää direkt öster om Björnänge skulle kunna ge en möjlighet att skapa bostäder på mark med lite lägre markvärde. En sådan möjlighet i kombination med den relativa närheten till service skulle vara positiv för social hållbarhet och mångfald av människor som bor och rör sig i Åredalen.

Att ett verksamhetsområde även har bostäder eller annan användning av marken i närheten är positivt i den aspekten att platsen under tider när inte verksamhet pågår är öde och kan bjuda in till icke önskvärda aktiviteter.

Centrumflytt

En risk med att tillåta verksamheter, handel med skrymmande varor, tillfällig vistelse och restaurang är en flytt av verksamheter från andra platser i Åredalen. Det finns ingen ambition att flytta dagens centrum eller verksamheter från omkringliggande byar utan kommande exploatering i planområdet ska ses som ett komplement med sådana funktioner som inte är lämpliga att placera i byarnas kärnor. Speciellt verksamheter som är trafikintensiva som drivmedelsförsäljning, handel med skrymmande varor, restaurang för genomresande och verksamheter och försäljning med företag i exempelvis byggbranschen. Att tillskapa dessa möjligheter utanför bykärnorna kan även avlasta bland annat befintliga drivmedelsstationer i Duved, Åre och Björnänge där det idag inte är lämpligt med tankning av tyngre fordon.

Gator och trafik

Allmänna vägar och Infarter

I planarbetet har det tagits fram en trafikutredning, den har kompletterats efter synpunkter från Trafikverket under planens samrådsprocess. Den senaste versionen av trafikutredningen har tagits fram i samråd med och godkänts av Trafikverket.

I trafikutredningen finns en trafikstring och ett förslag på hur korsningen mellan E14, väg 659 och ny väg till verksamhetsområdet kan utformas. Till trafikstringen, som utgår från de verksamheter som blir möjliga att bygga enligt planförslaget, har det gjorts en känslighetsanalys eftersom det idag inte är känt vilka verksamheter som kommer att etableras. Känslighetsanalysen visar därför en möjlig trafikgenerering utifrån tre olika scenarion.

I genereringen av resor kommer den största osäkerheten ligga inom vad som kommer att inrymmas i handel med skrymmande varor och verksamheter. I det fall handeln blir byggvaror kommer antalet anställda att vara lågt jämfört med om arealen används för ett antal mindre företag inom till exempel service, hantverk eller dylikt. I planförslaget medges även lager eller logistikverksamhet. Drivmedelsstation och restaurang är de verksamheter som genererar mest trafik. Den trafikstring planen medför beror även till exempel på vilken typ av lägenheter som byggs. Med mindre lägenheter kommer antalet lägenheter att bli något högre men bilinnehavet något lägre och vice versa. I det fall planen medger villor eller radhus kan antalet resor minska betydligt.

Trafiken på E14 och väg 659 kan även ökas till följd av en generell trafikökning, det vill säga tillkommande trafik som inte genereras av planförslaget. Planförslaget samt den generella trafikökningen beräknas innebära att trafiken på E14 ökas till cirka 5600 fordon och på väg 659 till cirka 2100 fordon.

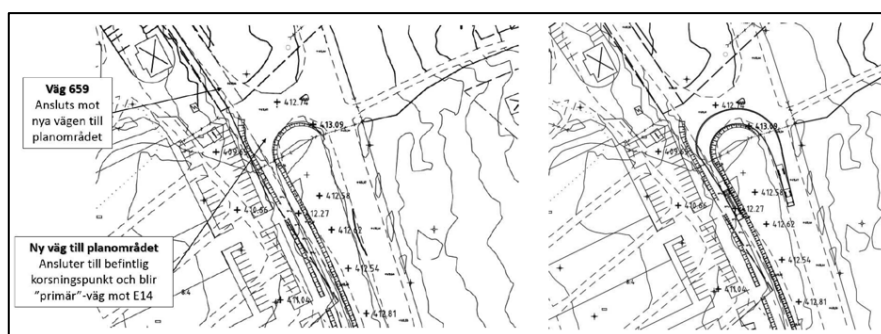
I VGU finns krav på vilka trafikåtgärder som bedöms nödvändiga att vidta beroende på trafikmängder ur tillgänglighets- och trafiksäkerhetsperspektiv. Den nya trafikmängden innebär att det i korsningen mellan väg 650 och E14 behövs en mindre korsning, en så kallad korsningstyp B. En anledning till att korsningstyp B, utöver ÅDT, kan användas är att korsningen är placerad på en raksträcka med mycket god sikt åt båda hållen.

Om planförslaget medfört att trafiken på E14 ökat mer än trafikstringen visar hade det kunnat innebära att det ställts krav på att det byggs ett vänsterssvängfält på E14. Eftersom drivmedelsstation och restaurang orsakar högst trafikstring medges därför detta enbart inom en av de tre nya fastigheterna. Det här begränsar trafikgenereringen till och från planområdet. Ur tillgänglighetssynpunkt

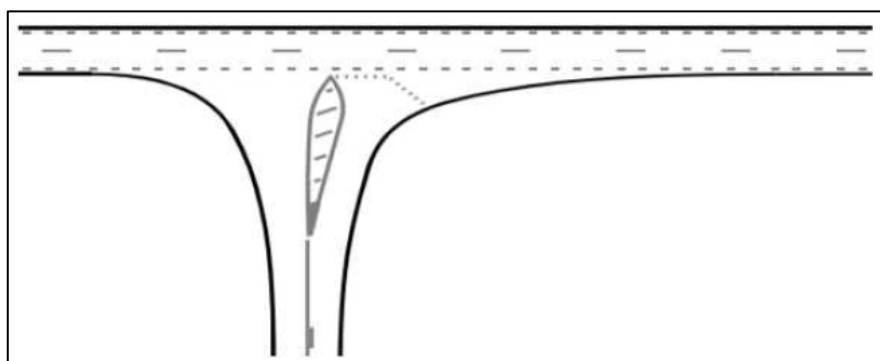
medges användningen på samma fastighet. På så sätt kan restaurangen och bensinstationen till exempel samordna parkeringsplatser.

Att korsningen byggs om till en korsningstyp B en viss breddning av väg 659 vid anslutningen till E14 samt en refug eller markerad yta för sådan i vägen. Detta borde kunna genomföras utan vägplan och kostnaden belastar exploateringen.

Anslutningen mellan väg 659 och utfarten från planområdet ska samordnas med föreslagna planbestämmelser och gällande vägområden. Slutlig utformning av korsningspunkten ska utredas och projekteras i samråd med Trafikverket. Detta säkras genom att det behövs tillstånd för anslutning mot statlig väg.



Exempel på anslutningar av väg 659 och planområdet med en ny utformning av korsningen med E14 i en korsningstyp B. Till höger körspår med Lps fordon i korsningen.



Principskiss på korsningstyp B tagen från utredningen med väg 659 som ansluter nerifrån i bild till E14.

En infart till bostadsområdet via väg 659 på samma plats som befintlig infart finns till Åre Camping och en infart till övriga området via E14/väg 659 på ungefär samma plats som infarten till fastigheten Sää 2:91 ligger.

Parallellt med E14 planeras en infartsväg, där det idag finns en befintlig väg utan tillstånd från Trafikverket, till verksamhetsområdet. Vägen kommer däremot att behöva flyttas längre från E14 för att tyngre fordon ska kunna använda tänkt infart vid korsningen med väg 659.

Om vägen utformas på ett olämpligt sätt kan belysning och strålkastarljus uppfattas som störande eller vilseledande för trafikanter på E14. Den nya vägen kommer beroende på slutlig vägbredd placeras ungefär 17 meter från E14. Samtidigt kommer vägen behöva anpassas till framtida marknivåer i verksamhetsområdet. Eftersom höjdskillnaderna inom verksamhetsområdet är stora förväntas stora delar av vägen att vara placerad under E14.

Om marknivåerna på vägen är lägre än marknivåer på E14 minimeras riskerna med störande strålkastarljus. För att ytterligare minimera riskerna med strålkastarljus anger detaljplanen att det inom vägområdet ska finnas planteringar. Detta ska finnas i form av lägre växtlighet i lägen där strålkastarljus kan störa trafikanter på E14. Det kan till exempel vara vid utfarter från de blivande verksamheterna till den nya vägen parallellt med E14. Exakt utformning och placering av dessa ska bestämmas i bygglov, hänsyn måste tas till blivande marknivåer på den nya väg och de kommande verksamheternas möjlighet att nyttja skyltläget utmed E14.

Eventuella lyktstolpar bör i möjligaste mån placeras på den södra sidan av vägen, det vill säga så långt bort från E14 som möjligt.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inget gång- och cykelstråk längs med vare sig E14 eller väg 659. Huvudsakligen används väg 659 för ändamålet.

Åre kommun har i den kommunomfattande översiktsplanen angett en planeringsstrategi som innebär att kommunen ska planera med fokus på hållbar tillgänglighet. Strategin innebär att den fysiska planeringen ska skapa möjligheter att röra sig på ett hållbart sätt, exempelvis gåendes och med cykel. Dessutom ska fungerande stråk för gång- och cykeltrafik utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Tillgängligheten till planområdet kommer på sikt förbättras genom den planerade gång- och cykelvägen mellan Frönäsudden och Vik, som möjliggör för cyklister att ta sig från planområdet till Åre by. Tillgängligheten kommer ytterligare förbättras då Trafikverket meddelat att de planerar att bygga en busshållplats i närheten av området. För att ytterligare förbättra tillgängligheten för oskyddade trafikanter ska vägar inom området utformas så att de på ett

trafiksäkert sätt går att röra sig inom området och till planerade busshållplats.

Parkering

Parkeringsnormen är idag 1,1 plats per lägenhet eller 2 platser per villa/radhus enligt den fördjupande översiktsplanen för Åre Samhälle (2005). Denna norm har bedömts rimlig även om det byggs turistiskt boende och ska uppfyllas. Antalet parkeringsplatser är en av faktorerna som begränsar antal möjliga lägenheter. Om framtida parkeringsnormer för området ställer andra krav ska dessa normer istället följas.

För verksamhetsområdena har det bedömts tillräckligt med det antal parkeringsplatser som illustrationsplanen visar. Totalt cirka 200 till 300 platser beroende på typen av verksamheter som faktiskt kommer etablera sig.

I kommunens översiktsplan anges att behovet av cykelparkeringsplatser alltid ska utredas i plan- och byggärenden. Bedömningen i det här fallet är att parkeringsplatser till respektive verksamhet ska finnas för att nå kommunens planeringsstrategi om att planera med fokus på hållbar tillgänglighet. Exakt behov av parkeringsplatser kommer att variera beroende på verksamhet. Exakt antal platser som ska ordnas ska därför bestämmas i samband med bygglovsprövningen. Cykelparkeringsplatser ska utformas i enlighet med ambitionerna i rubriken Tillgänglighet.

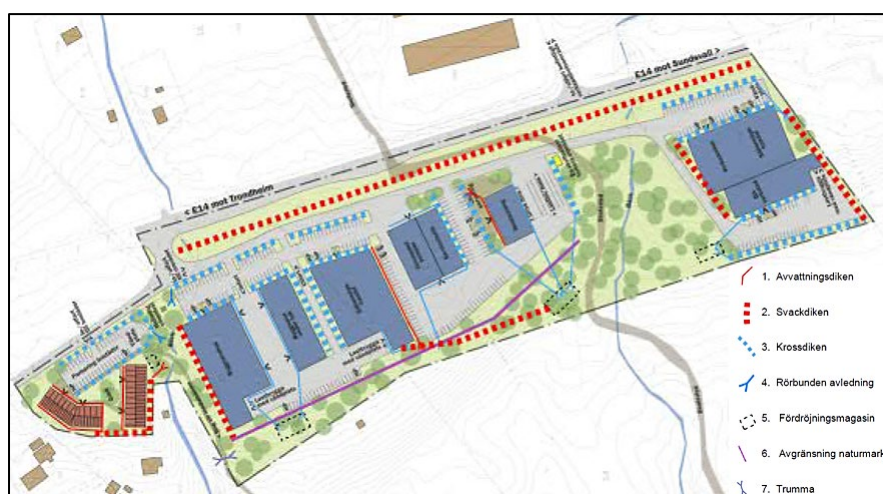
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommande exploatering ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

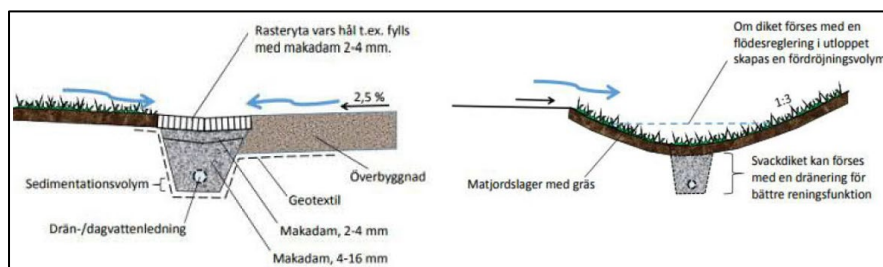
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen visar på att dagvatten och föroreningar kan hanteras inom området om föreslagen systemlösning följs.



Figur från dagvattenutredning på systemlösning för området. Figuren visar inte en färdigprojekterad lösning.

Systemlösningen föreslår för de fyra delområdena varsitt fördröjningsmagasin. Vid parkeringsplatser anläggs krossdiken. Vägarna avvattnas med svackdiken. Dagvatten från tak där det tillåts rinna ut över grönytor och vidare ner mot kross- och svackdiken där så är möjligt, i övrigt leds takavvattning i ledning för att där det är möjligt ansluta till kross- eller svackdiken. För att dagvattenflödet i framtiden ska motsvara flödet idag, innan exploateringen finns behov av fördröjning. För att klara ett 20-årsregn med en klimatfaktor om 25 procent påslag är behovet 839 kubikmeter, vilket för 100-årsregn motsvarar 1421 kubikmeter. Volymen för 20-årsregn har legat till grund för planbestämmelser kring magasinens storlek.



Figurer från dagvattenutredning på principskisser av ett makadamdike / krossdike till vänster och ett svackdike till höger. Bildkälla: WRS.

Exploateringen av mark resulterar i en procentuell ökning av dimensionerande flöde på cirka 650 procent. Samtliga föroreningar ökar i årsmängd. Många föroreningshalter är redan efter exploateringen över de riktvärden som anges av Riktvärdesgruppen (2009). Med föreslagen dagvattenhantering kommer alla halter underskrida riktvärdet. Genomförande av planen bedöms ej påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Åresjön/Indalsälven. Befintliga bäckar med utlopp mot Åresjön används för att avleda flöden och reducera föroreningar.

Med ett klimatscenario gällande 50årsregn och en extra klimatfaktor om 25% resulterar flödet i 1 501 liter per sekund vilket är en ökning med 550 procent. Ett sådant flöde kan fångas upp av de befintliga bäckkravinerna som förekommer i området.

I byggskedet krävs att sedimentflykt förhindras genom att anlägga sedimentationsdammar före utlopp till befintliga bäckar. Dammar dimensioneras för nederbörd 20 mm/h, uppehållstiden 120 sekunder och djupet 2 meter dock minst 10 kubikmeter per utloppspunkt till bäck.

Vid projektering behöver befintliga dikens geometri och befintliga trummors kontrolleras ner till Åresjön för bedömning om åtgärder krävs för att avleda nuvarande och framtida 50-års flöden. Det är av stor vikt att trummor utformas så att de inte innebär vandringshinder för vattenlevande och vattenanknutna organismer. Eventuella nya trummor i bäckmiljöerna ska därför ha samma dimension som befintliga trummor under E14.

EI

Planområdets befintliga byggnader är anslutet till Jämtkraft Elnät AB.

U-område för möjlig ledningsdragnings är tillskapad i planen längs med väg 659 och under den anföringsväg som följer hela verksamhetsområdet. Det finns idag en teknisk anläggning som ansluter till dessa u-områden och erforderlig mark kring denna anläggning har planerats för eventuell utbyggnad med användning E (Teknisk anläggning).

*Teleledningar och
bredband*

Ledningar för optisk fiber och tele ligger i nära anslutning till planområdet längs E14 och väg 659. Dessa ledningar bedöms inte påverkas av exploateringen.

<i>Värme</i>	Det finns idag ingen fjärrvärme till planområdet. Egen lösning för uppvärmning får anordnas.
<i>Avfallshantering</i>	Planområdet ligger inom område med kommunal sophantering. Fastigheterna ska omfattas av renhållnings-GA. Vid byggnation med den användning som detaljplaneförslaget medger ska det finnas ett eller flera avfallsutrymmen med plats för sopkärl enligt Åre kommun och Tekniska kontorets gällande krav. Avfallsutrymmen ska arrangeras med tillräcklig yta för att möjliggöra sortering av avfallet för förpackningar, farligt avfall, brännbart avfall, matavfall och ev. andra fraktioner. Avfallsutrymmen ska kunna nås med sopbil och ansluta till en vändplats eller en gata med vänd- eller genomfartsmöjligheter enligt kommunens gällande krav. Både bostadsområdet och övriga verksamhetsområdet kan uppfylla dessa krav.
<i>Räddningstjänst</i>	Planområdet ligger inom 20 minuter insatstid från räddningsstation i Åre by. Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 meters gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan. Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Byggnader ska utformas för att utrymmas utan bistånd av räddningstjänsten.

Planens konsekvenser

Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan Detaljplanen har bedömts kunna medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning behövs. Se vidare under rubriken Miljökonsekvensbeskrivning, MKB nedan.

Bedömningsgrunder som berör och eventuellt innebär betydande miljöpåverkan är att dagvatten, avrinningsflöden, sedimentationsförhållanden i bäckar och vidare till Åresjön som är Natura-2000 område, riksintressen för friluftslivet och kommunikationer, strandskydd från bäckar, riksintresse för kulturmiljövården, mark- och luftföroreningar, trafiksäkerhet, buller, dagvattenhantering, farligt gods och naturvärden. Se vidare bifogad MKB.

Detaljplanens föreslagna användning ligger inom ramen för befintliga regelverk och praxis som tillsammans med förslag i genomförda utredningar och miljökonsekvensbeskrivning säkerställer att dessa risker kan elimineras eller minskas så att de ligger inom acceptabla nivåer.

Kontaminerat släckvatten hanteras i enlighet med lokala rutiner och gällande föreskrifter/lagstiftning, se Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.

Det behövs utifrån nuvarande bedömning ingen vidare utredning för att planen ska gå att genomföra utan betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med detaljplanen. Detta medför en viss osäkerhet vad gäller exempelvis omfattningen och bedömningar men ökar samtidigt möjligheten att integrera miljöaspekterna i planen.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen framhåller att jämfört med nollalternativ ger planförslaget betydligt fler positiva effekter och betydligt färre negativa effekter på miljöaspekterna. De skyddsåtgärder som MKB kommit fram till har arbetats in i planförslaget. Detaljplanens påverkan och effekterna av detaljplan bedöms som acceptabla efter genomförda anpassningar och åtgärder.

Miljömässiga konsekvenser

Detaljplanen medger en stor utökning av befintlig byggrätt och föreslår nya byggrätter. Detta kommer medföra att mer dagvatten med föroreningar och sediment ska tas om hand och hanteras lokalt.

Utökningen kommer även medföra att fler människor kommer röra sig till, från och inom planområdet.

En utbyggnad av tankstation kommer medföra risker gällande utsläpp och föroreningar men det finns idag regelverk om hur en sådan ska uppföras och hur system för att förhindra utsläpp ska anläggas och följas upp. Detta följs upp och hanteras i egen tillståndssökning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Det finns skyddade arter i Lornsbäcken och Stensbäcken i form av större vattensalamander och vanlig padda. Dessa skyddas genom att ett område på 15 meter från bäckarna sparas som naturmark. Det skapas även en grön bård mellan bäckarna där det ställs krav på trädplantering. Det kommer även ställas krav på dagvattenhanteringen under byggtid. Det kommer även ställas krav på att det byggs dagvattenanläggningar med rätt dimension för att inte påverka bäckmiljöerna.

**Miljö kvalitetsnormer,
MKN**

En dagvattenutredning är genomförd där förutsättningarna mer grundligt redovisas. Utredningen visar att med föreslagen dagvattenlösning kan tillkommande dagvatten tas om hand och renas utan att påverka möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Åresjön/Indalsälven.

Sociala konsekvenser

En utbyggnation enligt planförslaget kommer tillskapa bostäder med möjligheter att till fots, med cykel eller buss leva sitt liv utan eget fordon. Detta på en plats där markvärden är förhållandevis låga i jämförelse med Åre by. Detta kan bidra till ett mer blandat boende i Björnänge och Åredalen. Att ett verksamhetsområde även har bostäder eller annan användning av marken i närheten är positivt i den aspekten att platsen under tider när inte verksamhet pågår är öde och kan bjuda in till icke önskvärda aktiviteter.

Landskapsbilden

Stor hänsyn har tagits till kulturlandskapet i utformningsbestämmelserna i planförslaget. Området är idag redan ianspråktaget av befintligt verksamhetsområde norr om E14 samt Åre Camping. Så den portal in i Kulturlandskapet som en gång i tiden utgjordes av skog på och runtomkring planområdet finns inte kvar på samma sätt idag. Utformningsbestämmelserna ska leda till att byggnation ska kunna uppfattas i form och uttrycksmässigt som större ekonomibyggnader med träfasad, sadeltak och skyltning som är integrerad uttrycksmässigt. Bedömning av detta tillsammans med att den förhållandevis täta exploateringen gör att planområdet och befintligt område kan uppfattas som den portal skogen tidigare gjort

och efter korsningen till väg 659 mot Åre by öppnar sig kulturlandskapet upp.

Ekonomiska konsekvenser

Det finns ett stort behov av lokaler för den användning som planförslaget medger. I stället för att tillåta små exploateringar här och var och vidare ut på obebyggd mark och ta åkermark i anspråk, kulturmiljölandskap eller platser som kräver ny infrastruktur och kollektivtrafik med dyra transaktionskostnader föreslås en kraftig förtätning av delvis redan ianspråktagen mark med liknande användning på en plats med tillräcklig kapacitet för logistik. Planförslaget har bedömts ge en bättre användning av marken än dagens nyttjande.

Sammanfattad bedömning av planförslaget

- Planförslaget innebär en förtätning i anknytning till redan befintligt verksamhetsområde på mark som idag delvis redan är ianspråktagen. Förtätningen förhåller sig väl till omkringliggande och planerade strukturer. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunövertyckande översiktsplanen (2017).
- Det allmänna intresset med större befolkningsbas och fler bostäder i Åredalen samt lokaler för verksamheter är inte motstridigt mot privata intressen inom planområdet.
- Planförslaget bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan men efter de åtgärder som krävs i plan ger planen mindre påverkan än nollalternativet.
- Planförslaget bedöms inte innebära betydande påverkan på kulturmiljön och landskapsbilden.
- Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen framhåller att jämfört med nollalternativ ger planförslaget betydligt fler positiva effekter och betydligt färre negativa effekter på miljöaspekterna. Sammantaget bedöms påverkan och effekterna av detaljplanen som acceptabla efter genomförda anpassningar och åtgärder.
- Lämpliga skyddsåtgärder för större vattensalamander och vanlig padda säkerställs.

- För att inte påverka framkomligheten och trafiksäkerheten på E14 medges drivmedelsstation och restaurang enbart på en av de nya fastigheterna.
- Ett genomförande av planen kan genomföras utan att påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för Åresjön/Indalsälven.
- Lämpligheten av användningen och lokaliseringen i planförslaget bedöms förenligt med Plan och bygglagen kap 2.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: februari 2019
- Granskning: sommar 2020
- Antagande: höst 2020
- Laga kraft: december 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplaneläggning

Åre kommun och planenheten upprättar kompletta planhandlingar och svarar för planens formella handläggning enligt Plan- och bygglagen. Åtagandet inbegriper de arbetsinsatser som krävs för att upprätta planförslaget, fram till att detaljplanen antas och vinner laga kraft, inklusive dokumentation och arkivering.

Vägar

Exploatörerna säkerställer om- och utbyggnaden av tillfart och angöringsväg på kvartersmark.

Trafikverket säkerställer eventuell om- och utbyggnad av korsningen E14 och väg 659. Exploatören bekostar nödvändiga korsningsåtgärder genom avtal med Åre kommun som i sin tur avtalar om ombyggnation med trafikverket som även blir byggherre.

Trummor under vägen får inte genomföras om det utgör vandringshinder för vattenlevande och vattenknutna organismer. Det betyder att de måste ha samma dimension som trummorna under E14.

Om nya trummor måste byggas måste exploatör komma in med en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen.

Grönstruktur

Exploatörerna säkerställer utbyggnad av lämplig grönstruktur inom kvartersmark.

Dagvatten

Exploatorerna säkerställer utbyggnad av systemlösning enligt förslag i dagvattenutredningen. Anläggande av trummor är vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen av exploatören.

Dagvattenanläggningar ska anmälas till Åre kommuns miljöavdelning. Syftet med detta är att säkerställa att dagvattenanläggningarna utförs enligt de principer som tagits fram i dagvattenutredningen.

Skötselansvaret måste vara klart i ett tidigt skede för att tillsyn ska kunna bedrivas. I samband med detta ska exploatören därför även ta fram skötsel- och driftsinstruktioner för till exempel rensning av trummor. Miljöavdelningens tillsynspart för anläggningarna kommer att bli den blivande gemensamhetsanläggning, det är därför av stor vikt att det bildas en gemensamhetsanläggning för att kommunen vid behov ska kunna ha en part att ställa krav mot under anläggningarnas driftsskede.

Under entreprenadskedet krävs att sedimentflykt förhindras genom att anlägga sedimentationsdammar före utlopp till befintliga bäckar.

Dammar dimensioneras för nederbörd 20 mm/h, uppehållstiden 120s och djupet 2m dock minst 10 kubikmeter per utloppspunkt till bäck.

Exploatören är ansvarig att se till att sådan lösning finns på plats.

Vatten och avlopp

Exploatorerna säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

Eventuell kostnad för ledningsdragning och andra tekniska anläggningar hanteras i exploateringsavtal mellan respektive fastighetsägare och Åre kommun.

EI

Exploatorerna säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

Eventuell kostnad och flytt av ledningar och liknande hanteras i samråd mellan respektive fastighetsägare och Jämtkraft Elnät AB. Förändringar i det befintliga elnätet som orsakas av tänkt byggnation bekostas av exploatören.

Tele och bredband

Exploatorerna säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

Eventuell flytt av ledningar och liknande hanteras i samråd mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren. Generellt gäller att den som initierar en eventuell flytt eller åtgärd som kräver skyddsåtgärder av telekablar står för kostnader som är förenade med detta.

Värme

Egen lösning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det finns en tradition i Åre kommun att planlägga för enskilt huvudmannaskap. Inom planområdet finns allmän platsmark natur. Denna användning ligger i anslutning till befintliga bäckar och mot E14 där plats för rekreation och skoterled ska finnas. Områdena ansluter inte till en större bebyggelse och kommer huvudsakligen att tjäna de personer som äger, arbetar och besöker verksamhetsområdet eller bostadsområdet. Av dessa orsaker har det bedömts som rimligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtal att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner enligt beslut i "Riktlinjer för exploateringsavtal" KS.2018.109.

För ombyggnation av korsningen väg 659-E14 gäller att exploatören bekostar nödvändiga korsningsåtgärder genom avtal med Åre kommun som i sin tur avtalar om ombyggnation med Trafikverket som även blir byggherre.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader:

- Utbyggnad av dagvattenlösning för hantering av föroreningar och fördröjning
- Om- eller utbyggnationer av korsningen väg 659-E14 som krävs av trafikverket för att möjliggöra exploateringen. Även en belysningsutredning i samband med detta.
- Utförande och byte av vägtrummor
- Åtgärder enligt skötselplan för naturmark och fridlysta arter
- Förrättningskostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar.

- Ledningsdragningen fram till planområdet från befintligt verksamhetsområde och anslutning till det kommunala VA-nätet

Övriga åtaganden

- Exploatören kommer att utan ersättning få upplåta mark för gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa kostnader, utförande och rättigheter.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Åre kommun och respektive fastighetsägare. I planavtalet regleras bland annat villkor och kostnader för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Så 2:84 och 2:91 har planlagts till fullo.

Mark (cirka 17 500 kvadratmeter) som utlagts som Z, verksamheter, H1, handel med skrymmande varor, G, Drivmedelsförsäljning och C1, restaurang ligger på en del av fastigheten Så 2:11. Denna del kan styckas av som helhet eller mindre delar.

Fastighetsägarna ansvarar för att eventuella avstyckningar, sammanslagningar och likande genomförs.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inom planområdet finns g-områden utlagt för gemensamhetsanläggningar. Dessa anläggningar är bland annat dagvattenlösningar, renhållning, angöringsvägar, vändplatser, parkeringar och skyltpelare.

Fastighetsägarna ansvarar för att gemensamhetsanläggningar kommer till stånd.

Ledningsrätter och servitut

Nedan är ledningsägare med ledningar i arbetsområdet för planområdet.

- Jämtkraft Elnät AB
- Skanova
- Ip-Only Networks AB

Allmänna ledningar, inom planområdet på allmän platsmark och u-områden på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Det finns flera rättigheter för ledningsägare inom planområdet för tekniska anläggningar och ledningar. Dessa bedöms inte påverkas med planförslaget.

Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka var dessa ledningar är belägna. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

I och med att kommunalt vatten och avlopp föreslås till planområdet kommer ledningar för detta bli aktuellt inom allmän platsmark eller inom u-områdena på plankartan.

Övriga intressen

Kalls sameby har Renbetesrätt.

Byggnadsförbud utmed vissa vägar 2321-P0/28.

Trafikverket har vägrätt gällande E14 och väg 659 som ligger i direktanslutning till planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet.

Genomförande

Fastighetsägarna med tillkommande byggrätter kan få kostnader för genomförande av bostäder, annan byggnation, ledningsdragning, ledningsflytt eller skyddsåtgärder för ledningar och liknande inom planområdet.

Fastighetsägarna kan få ytterligare kostnader kopplat till exploateringsavtal, exempelvis för åtgärder enligt skötselplan för naturmark.

Exploatörerna kan få kostnader för reglering av mark och förrättningskostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar.

Exploatörerna får kostnader för att tillskapa systemlösning för dagvattenhantering, utförande och byte av trummor samt för övriga krav beroende på planerade verksamheter för att inte belasta Åresjön med föroreningar samt ökade vattenvolymer.

Kommunen får intäkt i form av anslutningsavgifter till det kommunala VA-nätet

Anslutningstaxan till vatten och avlopp beräknas bland annat per ansluten lägenhet och verksamhet. Fastighetsägarna inom planområdet kommer få kostnader kring ny anslutningsavgift.

Trafikverket säkerställer eventuell om- och utbyggnad av korsningen E14 och väg 659. Exploatören bekostar nödvändiga korsningsåtgärder genom avtal med Åre kommun som i sin tur avtalar om ombyggnation med trafikverket. Även en belysningsutredning kan ingå i detta.

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av planenheten på Åre kommun. I planarbete har Peter C Nilsson och senare Karna Thorsson deltagit. David Engström, WSP har medverkat som plankonsult genom revideringar inför granskning. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret och Tekniska avdelningen på Åre kommun.