

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2020-05-27

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER, DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING, RESTAURANG, TILLFÄLLIG VISTELSE OCH BOSTÄDER I SÅ

SÅ 2:91, 8:3 samt del av 2:11
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

GENOMFÖRT SAMRÅD

Planförslaget, upprättat 2019-01-15 har varit utsänt på samråd under perioden 2019-01-30 – 2019-02-24. Planhandlingarna skickades till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad av Metria, till Länsstyrelsen, övriga berörda statliga myndigheter, kommunala nämnder och styrelser samt övriga berörda.

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Yttranden har inkommit från:

Myndigheter m.m.

1. Länsstyrelsen
2. Trafikverket
3. Lantmäteriet
4. Åre kommun, Byggenheten
5. Åre kommun, Tekniska avdelningen
6. Åre kommun, Barn och Utbildning
7. Åre kommun, Miljöavdelningen
8. Jamtli
9. Jämtkraft Elnät AB
10. Skanova
11. LRF

Övriga

12. [REDACTED] (inkom 2019-04-10)

BEMÖTANDE AV INKOMNA SKRIVELSER

De inkomna skrivelserna redovisas och kommenteras nedan.

1. Länsstyrelsen i Jämtlands län

Yttrande

Ärendebeskrivning

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Planens syfte är att möjliggöra för markanvändning till verksamheter som bedöms lämpliga att placera utanför byarna i Åre kommun. I anslutning till befintligt industriområde i Så 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.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning enligt 6 kap 5§ MB för att bedöma om planförslag kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har kommit fram till att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en och en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Kommunen har genomfört ett avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för att avgränsa omfattningen av och detaljeringsgraden i miljökonsekvensbeskrivning (Diarienummer 402-5195-18).

Synpunkter enligt Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Länsstyrelsen avvaktar en komplettering av bullerutredningen för att kunna yttra sig i frågan om hälsa kopplad till buller. Vad gäller de andra ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL bedömer länsstyrelsen att ett antagande av detaljplan enligt förslaget och med hänsyn till nu kända förhållanden inte kommer att prövas.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § MB Sylarna-Vålådalen-Helags och gränsar europavägen E14 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Planområdet omfattas även av riksintresse för kulturmiljövården 3 kap. 6 § MB ”Åredalen Z32”. Planområdet berör även riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § MB (fjällvärlden). Planområdet omfattar två mindre bäckar, Lornsbäcken och Stockbäcken som leder vidare till Åresjön/Indalsälven. Åresjön/Indalsälven är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB Åreälven-Medstugan och skyddas som Natura 2000-område. Planområdet ligger även inom riksintresseområde för skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § MB. Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att påverka ovannämnda riksintressena negativt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Bedömningen förutsätter att planarbete säkerställer dagvattenhanteringsåtgärder som minimerar påverkan på Åresjön/Indalsälven.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Kommunen gör bedömningen att det är möjligt att vidta åtgärder för att rena dagvatten från området innan det når Åresjön/Indalsälven och att det ska leda till att miljökvalitetsnormer inte påverkas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Länsstyrelsen ser att kommunen med planbestämmelser reglerat de fysiska förutsättningarna för att den valda dagvattenlösningen ska kunna genomföras, vilket torde garantera att normerna följs.

Luft

Kommunen bedömer att miljökvalitetsnormen för utomhusluft inte överskrids vid ett genomförande av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

I bullerutredningen nämns att av avgränsningssamrådet som genomfördes med Länsstyrelsen framgår att endast trafikbuller och inte externt industri- och annat verksamhetsbuller ska beaktas i MKB:n och därmed även i bullerutredningen. Länsstyrelsen instämmer inte med skrivelsen.

Av Länsstyrelsens yttrande framgår inte att industri- och annat verksamhetsbuller inte ska beaktas i det kommande planarbetet. Länsstyrelsen anser att buller från de planerade verksamheterna måste beaktas vid planeringen av bostadsområdet, så att inte de kommande verksamheterna blir ett bullerproblem även om trafikbullret klaras. Av bullerutredningen framgår att uppgifter avseende skotertrafik inte har beaktats och utretts på grund att skoterleden planeras genom verksamhetsområdet och inte vid bostäder.

Länsstyrelsen anser att buller från skotertrafik borde beaktas i bullerutredningen även om ledningen inte kommer att passera i direkt anslutning till bostadsområdet.

Som framgår av MKB:n och bullerutredningen är dessa bullerkällor som kan påverka möjligheten att uppföra bostäder. Länsstyrelsen anser att bullerutredningen behöver kompletteras med beaktande av verksamhets- och skotersbuller för att kunna yttra sig i frågan om hälsa kopplad till bullerstörningar.

Trafik

Länsstyrelsen anser, i linje med Trafikverkets yttrande (TRV 2019/13509), att korsningen mellan E14 och väg 649 borde byggas om med en korsningstyp C för att garantera en högre trafiksäkerhetsstandard. Av planbeskrivningen framgår att korsningen mellan E14 och väg 649 planeras byggas om till korsningstyp B istället. PM trafikallsträng och korsningsutformning visar att en korsningstyp B är lämpad för planförslaget bara om både användningen "G-drivmedelsstation" och användningen "C1-restaurang" medges inom en av de tre föreslagna fastigheterna. Detta för att minska trafikallsträng till planområdet. Länsstyrelsen konstaterar att plankartan inte följer rekommendationen av PM:et och medger användningen "G-drivmedelsstation" inom fastigheterna Så 2:91 och Så 2:11 och användningen "C1-restaurang" inom fastigheterna Så 2:91 och Så 2:11 samt Så 8:4.

Länsstyrelsen anser att planförslaget borde utformas i linje med slutsatser som dras av PM:et om ambitionen är att anlägga en korsningstyp B. I övrigt hänvisar Länsstyrelsen till Trafikverkets yttrande vad gäller trafikfrågor.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13–18 §§ MB på grund av två bäckar: Lornsbäcken som återfinns i norr och Stockbäcken i söder på planområdet. Bäckarna är delvis kulverterade.

Kommunen föreslår att upphäva strandskyddet i den norra delen av planområdet, fastigheten Så 8:4, genom att hänvisa till det särskilda skälet *ianspråktagen mark* enligt 7 kap 18 c § p.1. Den norra delen av planområdet kan enligt kommunen anses som ianspråktaget där det idag bedrivs campingverksamhet.

I den södra delen av planområdet har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet på del av fastigheten Så 2:91 enligt 7 kap. 18 § p.2 (Diarienummer 511-4932-2016). Kommunen föreslår att upphäva strandskyddet för övriga planområdet genom att hänvisa till det särskilda skälet *angeläget allmänt intresse* enligt 7 kap. 18 c § p.5. Kommunen argumenterar i MKB:n att det angeläget allmänna intresset, det vill säga bostäder, service och verksamheter inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen har tagit fram en omfattande lokaliseringsprövning där hela sträckan längs E14 cirka 100 kilometer från Åre by mot Duved och mot Undersåker har ingått. Av prövningen framgår att det finns ingen plats som bedömts som lämpad för planförslaget som också inte omfattas av strandskydd.

Länsstyrelsen bedömer att upphävandet av strandskyddet enligt planförslaget är i linje med strandskyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen anser dock att planbeskrivningen kan förtydligas i den delen som beskriver upphävande av strandskydd med hänvisning till 7 kap. 18 c § p.5 i enlighet med vad beskrivs i MKB:n.

Råd och allmänna synpunkter

Under samrådet ger Länsstyrelsen råd om tillämpningen av 2 kap. Plan- och bygglagen, PBL. Om det behövs från allmän synpunkt ger Länsstyrelsen även råd i övrigt om tillämpningen av PBL.

Förhållande till gällande översiktsplan

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Detaljplanens förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande även om kommunen har tagit ställning till att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen upplyser om att ett utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt bestämmelser i 5 kap. 7§ PBL. Länsstyrelsen informerar att efter samrådet är det möjligt för kommunen att växla förfarande från ett standardförfarande till ett utökat förfarande.

Förutsättningen för att kunna växla förfarandet efter samrådet, utan att behöva börja om med ett nytt samråd, är att samrådskretsen är densamma före som efter bytet av planförfarande. Om samrådskretsen förändras behöver samrådet göras om. Om kommunen växlar förfarande från standard

till utökat förfarande är det tillräckligt att kommunen kompletterar underrättelsen inför granskningen med en kungörelse i ortstidning.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen ser positivt på att en fördjupad dagvattenutredning har genomförts och utrymme för de föreslagna systemlösningarna säkerställas på plankartan. Det är också positivt att sedimentationsdammar ska anläggas i byggskedet. Länsstyrelsen betonar vikten att miljöskyddsåtgärder gällande drivmedelsanläggningen följs upp och utförs (t.ex.- oljeavskiljare, spillplatta) vid den kommande etableringen samt att städning av ytor efter snösmältning genomförs regelbundet.

Inventering av bäckmiljöerna

Länsstyrelsen rekommenderar att en artinventering av området och bäckmiljöerna nedströms genomförs för att säkerställa att framtida anläggande av verksamheter har förutsättningar att klara tillståndsprövningar.

Trummor

Länsstyrelsen informerar att anläggande av trummor är vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen.

De som deltagit i beslutet

Beslut i detta ärende har fattats av samhällsplanerare Frida Säwe efter föredragning av samhällsplanerare Pietro Marciano.

Kommentar**Synpunkter enligt Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden**

Trafikbulerutredningen har utökats till att även behandla omgivningsbuller enligt Länsstyrelsens synpunkter. Eftersom det inte är klart vilka verksamheter som kan vara aktuella eller hur mycket trafik som förekommer på skoterleden går det bara att göra en schablonmässig uppskattning.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Åre kommun delar Länsstyrelsens åsikt om att eventuellt buller från de befintliga och planerade verksamheterna måste beaktas vid planeringen av bostadsområdet. Bullerutredningen utökas därför till att även utreda buller från skoterleden samt industribuller. Eftersom det inte är klart vilka verksamheter som kan vara aktuella eller hur mycket trafik som förekommer på skoterleden går det bara att göra en schablonmässig uppskattning.

Trafik

Plankartan uppdateras efter rekommendationerna i PM Trafik och från Länsstyrelsen gällande omfattningen på användningsbestämmelserna. Användningen "G-drivmedelsstation" och "C₁- restaurang" begränsas till enbart på fastigheten Så 2:11 för att minska på andelen trafikalkstrande verksamhet. För svar på övriga trafikfrågor, se svar på trafikverkets yttrande.

Strandskydd

Planbeskrivningen förtydligas under upphävande av strandskydd med hänvisning till 7 kap. 18 c § p.5 och i enlighet med vad som beskrivs i MKB:n. En naturvärdesinventering genomfördes efter samrådet. Denna redovisar fynd av fridlysta arter i bäckarna och därför föreslås strandskyddet finnas kvar i bäckmiljöerna där det inte redan är upphävt.

Detaljplanens förfarande

Kommunen delar länsstyrelsens syn på planförfarandet och växlar till ett utökat förfarande inför granskningen.

Inventering av bäckmiljöerna

MKBn har kompletterats med en översiktlig naturvärdesinventering för att säkerställa att verksamheterna klarar av framtida tillståndsprövningar. Inventeringen konstaterar att det finns fridlysta djur i form av vanlig padda och större vattensalamander i båda bäckarna. Därför kompletteras planbeskrivningen med åtgärder för att behålla ett högt naturvärde i bäckmiljöerna och för att djuren inte ska störas under känsliga perioder. Användningen av marken längst västerut blir Naturmark i enlighet med dagvattenutredningen för att även fungera som en spridningskorridor för att upprätthålla ekologiska funktioner eller en buffertzoon till en sådan korridor. Naturmarken längs Lornsbäcken utökas efter rekommendationer till 15 m.

Trummor

Länsstyrelsen informerar att anläggande av trummor är vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

2.

Yttrande

Trafikverket**Detaljplaneområdet är beläget vid E14 och väg 659.**

E14 är utpekad som riksintresse enligt 3 kap 8 § MB och ingår även i det europeiska transportnätet (TEN-T). E14 är även utpekad som funktionellt prioriterat vägnät.

Närhet till väg

Trafikverket hävdar vägområdet och säkerhetsavståndet. Vägområdet är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om 0,5 meter vid åkermark respektive 2 meter vid skog. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning. Säkerhetsavståndet är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av vägens utformning och tillåten hastighet. I detta fall ska säkerhetsavståndet vara minst 7 meter från

väggkant då hastigheten är 80km/h. Enligt 47 § Väglagen, gäller generellt ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägområdet men för E14 har Länsstyrelsen beslutat om ett utökat byggnadsfritt avstånd om 30 meter. Från vägområdet. Trafikverket rekommenderar ur trafiksäkerhetssynpunkt att byggnadsfritt avstånd följs.

Korsning E14

E14 är utpekad som riksintresse enligt 3 kap 8 § MB och ingår även i det europeiska transportnätet (TEN-T).

Trafik till området har uppskattats genom trafikallstringstal. Trafikverket ser vissa brister i PM trafikallstring och korsningsutformning där vi saknar trafikuppräknings till prognos år 2040, även om det är svårt/osäkert borde åtminstone de generella trafikuppräknings talen för 2040 användas. PM:et hänvisar till VGU 2004 och frågan är varför har man inte använt sig av gällande VGU2015? Sedan har inte hänsyn tagits till att E14 är en TEN-T väg vilket innebär att E14 faller under vägsäkerhetslagstiftningen som infördes år 2010. Trafikverket trafiksäkerhetsklassar alla TEN-T-vägar och en B-korsning med angiven trafik och hastigheten 80km/h skulle då få bedömningen "låg standard". Trafikverket anser utifrån trafiksäkerhet att korsningen ska byggas om till en typ C, dvs kanaliserad korsning med vänstersvängfält.

I samband med ombyggnation av korsning måste en belysningsutredning göras då korsningen idag har gamla armaturer med trästolpar.

Belysningsutredningen ska titta på behovet av belysning och belysningsklass.

Ny belysning ska vara enligt kraven i VGU.

Då behovet av ombyggnation av korsningen uppkommer till följd av exploateringen anser Trafikverket att exploatören ska bekosta åtgärden.

Enligt Trafikverkets riktlinjer, när byggnation sker på europaväg, ska Trafikverket vara byggherre. Ett avtal ska tecknas mellan Åre kommun och Trafikverket om förutsättningarna för detta då kommunen/exploatören finansierar åtgärden på E14. I planbeskrivningen i kapitel Gator och trafik står att exploateringen tar kostnaden för ombyggnation av korsningen. Medan det i kapitel Genomförandebeskrivningen står att Trafikverket säkerställer eventuell om- och utbyggnad av korsningen E14 och väg 659. Vad menas med det? Det bör även här beskrivas att exploatören bekostar korsningsåtgärden och att Trafikverket är byggherre.

Trafikverket vill även informera att väg 659 Sää-Vik byggs om nu. Mer information finns på Trafikverkets hemsida:

<https://www.trafikverket.se/naradig/>

[Jamtland/projekt-i-jamtlands-lan/vag_659_saa_vik/Dokument-for-/](https://www.trafikverket.se/projekt-i-jamtlands-lan/vag_659_saa_vik/Dokument-for-/)

Anslutning till området från väg 659

Idag finns en anslutning och i förslaget står att den nya ska vara på ungefär samma plats som anslutningen är idag (till fastighet Så 2:91). Trafikverket vill informera att anslutningen som finns där idag inte har tillstånd att ansluta till statliga vägen 659. Denna anslutning betraktas därför som ny och innebär att Trafikverket måste skriva ett avtal med exploatören. Avtalet ska vara

påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtlighet att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde. Trafikverket anser även att det vore bra att med ett möte för att diskutera anslutningens läge och utformning.

Gällande vägen inom området ska den placeras med minst en säkerhetszon på 8 meter från E14. Trafikverket anser att belysning och strålkastarljus inom etableringsområdet (främst från vägen) ska analyseras då det kan uppfattas som störande eller vilseledande för trafikanterna på E14. Analysen bör även ta fram åtgärdsförslag om behov finns. Trafikverket anser att statlig väg 659 fortsatt ska vara huvudväg och att vägen in till handelsområde får lämna företräde.

Kollektivtrafik/gångstråk

Trafikverket planerar att bygga en busshållplats på E14 i närheten av området och det är viktigt att man även ser till att kollektivtrafikresenärer kan tas sig till och från området utan att behöva gå längs E14. Det är även viktigt att man ger förutsättningar att som oskyddad trafikant kunna röra sig inom området genom att förslagsvis ha ett gångstråk som möjliggör att man kan gå mellan de olika verksamheterna. Exempelvis bör man kunna parkera bilen vid en butik och gå till ett annan butik/restaurang eller att de som bor i närheten eller åker buss kan gå och handla. I samband med exploateringen av området bör även skoterpassagen över E14 ses över.

Risk

E14 är transportled för farligt gods. Trafikverket anser att riskhanteringsprocessen ska beaktas vid framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en utpekad transportled för farligt gods. En riskutredning har tagits fram. Trafikverket anser att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet.

Dagvattenhantering

Trafikverket förutsätter att dagvattenhanteringen för området blir tillräcklig och att den inte kommer påverka E14, väg 659 eller Mittbanan.

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller och berör ljudnivåer utomhus. Bra att bullerutredning har gjorts och viktigt att frågan tas upp i bygglovsskedet.

Övrigt

Trafikverket vill påtala att det som står i planbeskrivningen gällande natur₁ och natur₂ inte stämmer överens med vad som anges i plankartan. Verkar ha blandats ihop. Trafikverket har inga synpunkter om det som anges i planbeskrivningen är det korrekta.

I plankarta anges att en gemensam skyltpelare tillåts på området vilket är bra.

Kommentar**Närhet till väg**

Området längs E14 motsvarande utökat byggnadsfritt avstånd på 30m från vägområdet är markerat i plankartan som byggnadsfri mark. Planområdesgränsen är belägen ca 8m från vägbanan och planområdet har därmed ingen påverkan inom det angivna säkerhetsavståndet. Den yta längs E14 som bedöms vara vägområde (dikets bakslänt och kantremsa) är markerat som naturmark i planen.

Korsning E14

I "VGU Råd" från 2015: kap 4.1.1. står att "korsningspunkter kan utformas enligt konstruktionsexempel i VGU 2004". Det saknas i upplagor av VGU efter 2004 underlag eller hänvisningar i likhet med det som finns i 2004 för val av korsningar utifrån trafikflöden, därför används graferna i VGU från 2004.

Vid ombyggnation av en korsning på en TEN-T väg så säger trafikverkets riktlinjer att en trafiksäkerhetsanalys ska göras enligt en specifik mall. Att det är en TEN-T väg innebär dock inga andra krav gällande trafiksäkerhet och utformning (exempelvis vid val av korsningstyp). Det är således samma VGU krav som för vilken annan väg som helst. I aktuellt projekt gjordes en analys och bedömning av trafiksäkerheten och framkomligheten där resultatet blev att korsningen inte behövde byggas om till en c-korsning. I och med det ansågs det inte som nödvändigt att gå vidare med de mallar som trafikverket har för ombyggnation av TEN-T vägar.

Ett förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen angående ansvaret för nödvändiga korsningsåtgärder gällande korsningen E14 och väg 659. Förtydligandet gäller att Trafikverket ska vara ansvariga för ombyggnationer av korsningen och att exploatören ska bekosta nödvändiga åtgärder genom avtal med Åre kommun som i sin tur avtalar med trafikverket. Exploatören måste ska även bekosta en nödvändig belysningsutredning inför en projektering av korsningen.

Anslutning till området från väg 659

Kommunen har informerat exploatören om att den befintliga anslutningen saknar tillstånd och att ett avtal mellan fastighetsägaren- och Trafikverket krävs för att få ansluta en ny väg.

Trafikverket anser i sitt samrådsuttrande att statlig väg 659 fortsatt ska vara huvudväg och att vägen in till handelsområdet ska lämna företräde. En dialog har hållits med Trafikverket och PM trafikallstring och korsningsutformning har kompletterats därefter. Slutlig utformning av korsningspunkten utreds och projekteras i samråd med Trafikverket. För att skapa en bra trafikmiljö och undvika köbildning kan Trafikverket överväga att den nya infarten till planområdet blir huvudväg och att väg 659 ansluts till korsningen sekundärt.

Kollektivtrafik/gångstråk

Kommunen föreslår en fortsatt dialog med trafikverket kring planering av stråk för oskyddade trafikanter, exempelvis eftersom placering av busshållplatsen inte är fastställd. Planbeskrivningen kompletteras med en text om tillgänglighet och framkomlighet för gående och cyklister samt cykelparkeringar inom planområdet. Fotgängare och cyklister ska kunna förflytta sig inom planområdet på ett trafiksäkert sätt. Tillräcklig yta för att möjliggöra vilplan i anslutning till skoterpassager är säkerställd i plankartan. Några ytterligare förslag till åtgärder på passagen har inte framkommit i dialogen med trafikverket

Övrigt

Korrigerig av plankartan gällande natur₁ och natur₂ -områden har skett så att den stämmer överens med planbeskrivningen.

3.

Lantmäteriet

Yttrande

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Naturområdets syfte

Enligt planbeskrivningen är Natur1-områdets syfte att kunna skapa ett område inom planen så att ett utfartsförbud kan tillämpas. Förbudet syftar att stoppa anslutning till de statliga vägar där Trafikverket är väghållare. Utfarter till dessa vägar ska inte regleras genom PBL utan genom väglagen där Trafikverket ansvarar för att det sker på ett trafiksäkert sätt.

Se: Boverkets rekommendation för stängsel och utfart

Ett alternativ vore att helt enkelt plocka bort naturområdet och utfartsförbudet ur plankartan.

Gemensambetsanläggning i Naturmark

Bestämmelserna g2 i Natur1-områdedena är onödiga. Boverket skriver i sina rekommendationer:

”Det finns inget hinder mot att använda planbestämmelsen markreservat för gemensambetsanläggningar på allmän plats där det är enskilt huvudmannaskap. En sådan reglering är dock onödig, eftersom ett inrättande av gemensambetsanläggning är det sätt som ändå vanligen används för att genomföra allmän plats där kommunen inte är huvudman.”

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Samhällsbyggnadskontoret

Upphävande av strandskydd

Enligt planbestämmelserna i planbeskrivningen är syftet med NATUR2-området att bevara strandskyddets syfte. Är det då nödvändigt att upphäva strandskyddet i hela planområdet och då även detta området? Ett alternativ kunde vara att endast upphäva skyddet i de delar man anser att det behöver upphävas i, med en administrativ a-bestämmelse i kartan. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen.

Kommentar Utfartsförbudet samt naturområdet längs väg 659 har tagits bort då det anses överflödigt i enlighet med Lantmäteriets yttrande. Även längs E14 har utfartsförbudet tagits bort, men naturmarken får vara kvar då syftet inte enbart är för att möjliggöra utfartsförbudet, utan även att tillskapa en yta för allmän plats mellan vägområdet och verksamhetsområdet, en buffertzona mellan trafiken inom planområdet och vägområdet.

Kommunen instämmer även i Lantmäteriets synpunkter på g2-bestämmelser i naturområden och tar bort bestämmelsen från plankartan.

Strandskyddet fyller fortfarande en viktig funktion i natur2-områdena längs bäckarna och detta bekräftades när resultatet av naturvärdesinventeringen redovisades. Åre kommun håller därför med om att strandskyddet inte ska upphävas i hela planen. Plankartan har efter samrådet kompletterats med a₁ på de delar av planen där kommunen bedömer att strandskyddet ska vara upphävt. Det innebär att bestämmelsen om att strandskyddet ska upphävas för hela planområdet har tagits bort.

4. Åre kommun, Samhällsbyggnadskontoret, byggenheten

Yttrande Byggenheten noterar följande:
-Högsta nockhöjd regleras, över vad? <> medelmarknivå, färdigt golv?
-f2 öppnar upp för 50% fönsterytor. Är detta önskvärt?

Kommentar I den del av planförslaget som tillåter bostäder och tillfällig vistelse regleras högsta nockhöjd med meter över medelmarknivå eftersom höjdskillnaden endast är kring en meter. I andra delar av planen anges högsta nockhöjd med meter över angivet nollplan. Med de förutsättningar som finns på platsen anses föreslagna bestämmelser för fasader rimligt.

5. Åre kommun, Tekniska avdelningen

Yttrande **Vatten och avlopp**
Verksamhetsområde saknas. Exploatören skall vara huvudman för ledningsnätet inom fastigheten och skall planera och genomföra inkoppling

och drift av vatten och spillvatten. En grundlig utredning måste göras för att utröna ifall nuvarande reningsverk har kapacitet att ta emot spillvatten från fastigheterna ifall inkoppling till det kommunala va-nätet sker.

Markförhållanden/topografi (behov av tryckstegring, etc.) utreds och bekostas av exploitören. Eventuell ledningsdragning bekostas av entreprenör så länge verksamhetsområde ej är upprättat.

Åresjön är vattenskyddsområde och natura 2000-område och ska ej förorenas med oljespill etc. Närmaste kommunala VA-anläggningen ligger ca 920 meter från tänkt exploatering. En anseelig investering krävs för att dra kommunalt VA fram till förbindelsepunkt.

Dagvatten

Recipient är Åresjön. En geoteknisk undersökning är utförd på platsen. PM gällande geoteknik bör följas. Föroreningar i samband med byggskedet och drift av bensinmack skall åtgärdas enligt dv-utredning. Val av dagvattenhantering sker enligt LOD. Tekniska avdelningen har granskat dv-utredningen och anser att föreslagna lösningar är tillräckliga utifrån aktuellt läge.

Renhållning

Tekniska avdelningen har granskat planhandlingarna och har inga synpunkter på presenterad lösning gällande framkomlighet. Fastigheterna ska omfattas av renhållnings-GA. Avfallsutrymmen ska arrangeras med tillräcklig yta för att möjliggöra sortering av avfallet för förpackningar, farligt avfall, brännbart avfall, matavfall och ev. andra fraktioner.

Kommentar

Vatten och avlopp

I den kommuntäckande översiktsplanen står det att verksamhetsområdet på sikt ska utökas till att omfatta all bebyggelse i Åredalen och Undersåker. En fördjupad översiktsplan för Åredalen har varit samrådd och bör beaktas. Den tar upp att verksamhetsområdet bör utökas till att omfatta alla industrifastigheter i området, både nya och befintliga.

Vikverkets kapacitet är en viktig fråga i Åredalen som berör mer än bara detta planförslag och en utredning av kapaciteten pågår. Det är svårt att dra några slutsatser innan utredningen är klar. Det preliminära resultatet av utredningen visar att kapacitet att ta emot spillvatten från planområdet finns.

En fortsatt dialog med tekniska avdelningen angående reningsverkets kapacitet, en eventuell utökning av kommunens verksamhetsområde och hur anslutningen ska finansieras pågår.

Renhållning

Planbeskrivningen uppdateras med kraven på avfallsutrymme och behovet av en GA för renhållning.

Sambällsbyggnadskontoret

6. Åre kommun, Barn och Utbildningskontoret
- Yttrande Vid uppförande av flerbostadshus måste parallellt hänsyn tas till behovet av utökade förskoleplatser och grundskola.
- Tillgången till kapacitet i förskola och grundskola är idag mindre än aktuellt behov just i områdena Åre och Duved.
- Kommentar Området för bostäder/hotellverksamhet i planområdet i sig är relativt litet och platsen anses inte lämplig för skolverksamhet. Utifrån dessa faktorer har det bedömts att det inom detaljplanen inte finns utrymme eller lämplighet att planera för skolverksamhet. Plats för förskola utreds istället i Björnänge.
- Lokalisering av lämpliga platser för förskola/skola bör utredas i ett tidigare skede och baseras på befolkningsprognoser, översiktsplan, fördjupade översiktsplaner m.m.
7. Åre kommun, Miljöavdelningen
- Yttrande
- Avrinning Natura 2000-område**
- I den fördjupade bevarandeplanen för Natura 2000-området Åreälven med biflöden (2018) anges faktorer för påverkan och hotbild: *Avlopp. "Det befintliga avlopssystemet i Åre drabbas återkommande av breddningar vilket innebär att Åresjön ibland får ta emot orenat avloppsvatten. Vilka konsekvenser det har är oklart men risk finns för förhöjning av närsaltinivåer i den annars naturligt näringsfattiga vattenmiljön. Påverkan från avloppsanläggningar hänger också ihop med fortgående utbyggnad/exploatering av området. Mängden utsläpp ökar med fler bostäder och därmed ökar i förlängningen påverkan på sjön. Gränsen för en ökad dimensionering av avloppsreningsverken styrs av möjligheten att klara miljö kvalitetsnormerna."*
- Miljöavdelningen vet att man har problem att klara utsläppsvärdena på avloppsreningsverket Vik. Under 2018 har man överskridit villkor under två kvartal. Verket belastar Natura 2000-område och utsläppsvärden måste klaras med fler påkopplingar. Miljöavdelningen ställer frågan om man har tagits hänsyn till det när man drar slutsatsen att det blir en positiv bedömning av miljöaspekten på avrinning till Natura 2000-området och hur man ser på kumulativa effekter för påverkan på Natura 2000-området?
- I planbeskrivningen anges att kommande exploatering skall kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Här behövs en redogörelse över om det finns kapacitet vid Vikverkets eller Undersåkers kommunala avloppsanläggning för att ta hand om avloppsvattnet.
- Bedömning av effekter för miljöaspekten "Riksintresse för friluftsliv"**
- I bedömningen av miljöaspekter framförs att för "Riksintresse för friluftslivet" samt "Riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet" kommer att påverkas positivt av planerad ny markanvändning på grund av att den planerade utformningen av området ger möjlighet för besökare att parkera inom planområdet och utgå från detta vid friluftaktiviteter i

närområdet. I planförslaget framgår inte att det finns ytor planerade för offentliga parkeringar så Miljöavdelningen ställer sig frågande till hur denna slutsats kan dras.

Bostadsbebyggelse i planområdet

Miljöavdelningen ställer sig frågande till att anlägga ny bostadsbebyggelse inom planområdet. Enligt kommunens översiktsplan anges att ny bostadsbebyggelse inte bör lokaliseras till områden där störningar från befintliga verksamheter riskerar uppstå. Ny bostadsbebyggelse bör undvikas i områden nära verksamheter som kan avge emissioner, buller, vibrationer, störande trafik eller lukt. Miljöavdelningen menar att de verksamheter som ges möjlighet för i planförslaget är av sådan art (verkstad, bensinstation) att olägenhet för boende i närområdet med stor sannolikhet kan komma att uppstå. Tillgänglighet till bostäderna är begränsad på grund av E14 och ingen gång-/cykelbana. Byggnationen av bostäder förutsätter att de som ska bo där har tillgång till bil. Detta påverkar möjligheten till rörlighet och folkhälsa för de som av exempelvis ekonomiska skäl inte har tillgång till bil samt barn, unga och äldre. Att ta sig till busshållplats kräver att man passerar E14, vilket begränsar samma målgrupper som tidigare nämnts negativt, då barn och unga begränsas ännu mer.

Ytvatten inom och i närheten av planområdet

Miljöavdelningen trycker på att det är av stor vikt att trummorna utförs med sådan dimension att de inte dämmer vattendragen och utformas så att de inte innebär vandringshinder för vattenlevande och vattenanknutna organismer. I den fördjupade bevarandeplanen för Natura2000-området Åreälven med biflöden anges att konnektivitetsproblem finns för majoriteten av vattnen inom området och åtgärder för att undanröja icke-naturliga vandringshinder bedöms vara en grundförutsättning för att uppnå och bibehålla gynnsam bevarandestatus.

Dagvatten

Miljöavdelningen påminner om att dagvattenanläggningar ska anmälas till Miljöavdelningen och att man i ett tidigt skede måste utreda skötselansvar för att tillsyn ska kunna bedrivas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljöavdelningen saknar en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Miljökvalitetsmål

Av de sju prioriterade målen bedöms tre mål vara de som främst berör och berörs av den aktuella detaljplanen och de verksamheter som planeras etableras. Miljöavdelningen anser att även fast Jämtlands län har valt ut att prioritera vissa miljömål borde man i miljökonsekvensbeskrivningen även ta

hänsyn till övriga miljömål som kan beröras och föra ett resonemang kring dem. T.ex. miljömålet "Ett rikt växt- och djurliv". Ytterligare ett miljökvalitetsmål som kan påverkas av en plan som denna är "Levande skogar". På sidan 23 i miljökonsekvensbeskrivningen, i bedömningen av relevanta miljömål skrivs i rutan för "Bedömning av måluppfyllelse för ett rikt växt- och djurliv" att "Planen avser exploatering inom ett redan ianspråktaget område (camping, skogsbruk) ...". Från Naturvårdsverkets hemsida går att läsa ett förtydligande kring vad redan ianspråktaget menas: "Att ett område redan är ianspråktaget innebär ofta att det utgörs av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt ett bostadshus, avgörande är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. En bedömning av om ett område är ianspråktaget bör baseras på en utredning av hur allmänheten har tillgång till området". Miljöavdelningen menar att skogsbruk inte kan anses som redan ianspråktagen mark och veta om denna bedömning påverkat bedömningen av vilka miljökvalitetsmål som berörs.

Påverkan biologisk mångfald

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan anges att det inte finns någon risk att projektet innebär påverkan på någon hotad växtart, växtsamhälle eller djurart enligt Artdatabankens rödlista, EU:s art- eller habitatdirektiv eller fridlysta arter. Vilken information baseras den slutsatsen på?

Hantering av massor

Byggskedet omfattar vanligen anläggningsarbeten i form av exempelvis fällning av träd, sprängningar, schaktningar, transporter av massor, material och personal, uppförande av byggnader, vägar, grönytor och dylikt. Miljöavdelningen saknar en beskrivning av hur hanteringen av massor ska ske och menar att det kan finnas en risk för materialtransport till Natura 2000-området och negativ påverkan i form av grumling och igenslamning av botten samt förändrad hydrologi i strandmiljön. Påverkan av sedimenttransport är ett problem för Åresjön redan idag och här borde kumulativa effekter utredas. Förebyggande åtgärder för att undvika sedimenttransporter är bland annat val av årstid och att avbryta arbetet vid kraftig nederbörd.

Kommentar

Avrinning Natura 2000-område

En diskussion förs mellan Tekniska avdelningen och Planavdelningen angående Vikverkets kapacitet och utökning av VA-verksamhetsområdet till aktuellt detaljplaneområde. En utredning av reningsverkets kapacitet pågår och den preliminära prognosen säger att kapacitet för det aktuella planområdet ska finnas. Det anses inte vara ett alternativ att ansluta till Undersåkers kommunala avloppsanläggning då även dess kapacitet har vissa begränsningar och på grund av det längre avståndet till planområdet. Avståndet till Vikverket är ca 900 m och en diskussion pågår kring hur planområdet ska anslutas och vem som ska stå för vilka kostnader.

Bedömning av effekter för miljöaspekten "Riksintresse för friluftsliv"

Planen medger inget utrymme för allmän parkering. Därmed förblir förutsättningarna för parkering i samband med friluftsliv oförändrade, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. Planen möjliggör restaurang, hotell eller vandrarhem samt möjlighet att tanka skoter som idag saknas i området nära skoterleden, vilket kan bidra positivt till turism och friluftsliv.

Bostadsbebyggelse i planområdet

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 av bostäder inom planområdet som ligger i Så skulle kunna ge en möjlighet att skapa bostäder på mark med lite lägre markvärde. En sådan möjlighet i kombination med relativa närheten till service skulle vara positiv för social hållbarhet och mångfald av människor som bor och rör sig i Åredalen.

Den nordligaste delen av planen, i anslutning till nuvarande bostadsbebyggelse, anses bäst lämpad till bostäder/hotellverksamhet och är tydligt avgränsad från resten av planområdet. Drivmedelstation medges ej på intilliggande fastigheter och bullerutredningen har kompletterats med en uppskattning av verksamhetsbuller och skoterbuller för att säkerställa en god boendemiljö.

Väg 659 innebär även en acceptabel tillgänglighet för gående och cyklister, i första hand till Björnänge, men även till Åre om Trafikverkets planerade gång- och cykelväg mellan Vik och Frönäset blir byggd. Björnänge är utpekad som möjligt stationssamhälle i den föreslagna fördjupade översiktsplanen som är i ett granskningsskede. En ny busshållplats planeras på E14 i anslutning till väg 659, men även en busslinje på väg 659 finns att tillgå i dagsläget och E14 behöver inte korsas för att nå denna.

Ytvatten inom och i närheten av planområdet

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande gällande att trummor inte får utformas så att de utgör vandringshinder för vattenlevande och vattenknutna organismer.

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att dagvattenanläggningar måste anmälas till Åre kommuns miljöavdelning.

Miljökonsekvensbeskrivning

De åtgärder som behövs under byggskedet, exempelvis åtgärder för att förhindra sedimentflykt ligger på exploatörens ansvar att säkerställa och sköta, detta kan förtydligas i en särskild sammanställning inför antagandet.

Miljökvalitetsmål

Stora delar av området som inte avses förbli naturmark är redan ianspråktagen genom campingverksamhet. Även E 14 påverkar området både genom ljud och synintryck. Utifrån den lokaliseringsprövning som har genomförts, visst stöd i översiktsplanen, stöd i samrådshandlingen för fördjupad översiktsplanen för Åredalen, begränsningarna gällande att bygga på jordbruksmark och strandskyddad mark tillsammans med naturvärdesinventeringen som genomfördes efter samrådet, så kan vi motivera att ta skogsmarken i anspråk. Det spelar även viss roll att skogen nyligen är avverkad när vi resonerar kring hur högt bevarandevärdet av den nuvarande skogsmarken är gentemot äldre skogsmark i Åredalen eller skogsmark som inte har brukats i lika hög utsträckning. De naturvärden som identifierades i samband med avverkningen planläggs som naturmark. En skötselplan för naturområdet kommer även att kopplas till exploateringsavtalet för att säkerställa kvalitén på naturmarken. Enligt ovanstående resonemang anser vi att vi har tagit hänsyn till miljökvalitetsmålen och därför ej rev. MKB

Påverkan biologisk mångfald

Slutsatsen att detaljplanen inte påverkar den biologiska mångfalden är baserad på en första bedömning av planområdet. Området som påverkas är en del av ett större sammanhängande skogsområde och naturtypen utmärker sig inte i området. En översiktlig naturvärdesinventering av området har sedan utförts. I naturvärdesinventeringen noterades DNA av fridlysta arter i form av vanlig padda och större vattensalamander i bäckarna. Bedömningen är att större vattensalamandern i första hand använder bäckarna för att förflytta sig till mellan platser för att leka och övervintra.

Efter samrådet har naturmarken utökats för att säkerställa en spridningskorridor mellan bäckarna, även planområdet har utökats av samma skäl. Efter dessa förändringar är bedömningen i MKBn att tillräckligt stora ytor med naturmark sparas för att säkerställa att varken djuren eller deras livsmiljöer skadas.

Hantering av massor

Dagvattenutredningen har angett att genomförande av detaljplanen ej påverkar möjligheterna att uppfylla MKN för Åresjön. Utredningen ställer krav på att sedimentflykt förhindras i byggskedet genom sedimentationsdammar före utlopp till befintliga bäckar.

8. Jamtli

Yttrande Jamtli har givits tillfälle att yttra sig i rubricerat ärende och har ur kulturhistorisk synvinkel inget att erinra.

Kommentar Noterat

9. Jämtkraft Elnät AB

Yttrande Jämtkraft Elnät har anläggningsdelar för både låg och högspänning inom det planerade området.
För lokalisering av dem kan kostnadsfritt kartor för översiktlig planering erhållas via ”www.ledningskollen.se”. Detta får endast vara underlag för grov planering. För mer exakt lägesbestämning beställs ledningsanvisning via samma tjänst. En viktig sak för god planering av elnätet i området är att strömbehovet kartläggs och delges Jämtkraft Elnät i ett så tidigt skede som möjligt. Elanläggningar omfattas av säkerhetskrav och bestämmelser. Av exploateringen orsakade förändringar i det befintliga elnätet bekostas av exploitören.

Kommentar Rättigheterna för ledningsägare och ledningar inom planområdet bedöms inte påverkas med planförslaget. Ett u-område för ledningar och ett område för tekniska anläggningar (E) säkerställer ytor för befintliga anläggningar. Genom kommunens översiktsplan och planprocessen delges Jämtkraft den planerade exploateringen i ett tidigt skede. I dagsläget är det inte fastställt vilka verksamheter som i ett senares skede är det exploitörens ansvar att kontakta Jämtkraft.

10. Skanova

Yttrande Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplanens område i norra delen av Så 8:4, se bilaga: *Lägeskarta för Skanova inom Så 2.11, 8.4 m.fl.pdf*
Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar Ledningar för optisk fiber och tele ligger i nära anslutning till planområdet längs E14 och väg 659. Dessa ledningar bedöms inte påverkas av exploateringen. Planbeskrivningen uppdateras med information om att det generellt är den som initierar en eventuell flytt eller åtgärd som kräver skyddsåtgärder av telekablar som även bekostar detta.

11. LRF

Yttrande Åre/ Undersåkers lokalavdelning LRF har tagit del av detaljplaner för Mörviken 1:63 mfl, samt Så 2:11 mfl. Vi har inget att invända emot någon av planerna med referenser 2016.16 och 2016.20

Sambällsbyggnadskontoret

Kommentar Noterat

12.

Yttrande

När man kommer från Brattlandshållet mot Åre och svänger ned i backen, förbi designstolpen är det en otroligt fin vy in mot dalen västerut, både dag (luftigt, öppet) och kväll (ljusskenen). Detta bör beaktas när det gäller de eventuella nya byggnationernas höjder och att de kanske läggs i bak kant av området.

Kommentar

Ett byggnadsfritt avstånd på 30 m från vägområdet gäller för E14. Hänsyn till detta har tagits i planförslaget. Även kulturlandskapet har beaktats och krav ställs på byggnader, skyltar m.m. för att bebyggelsen ska anpassas till landskapet. Byggrätterna har placerats en bit ner i planområdet.

REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

Planen föreslås reviderad på följande punkter:

Planbeskrivningen revideras med:

- Naturvärdesinventering har lagts till under rubriken ”Handlingar”
- Planprocessen växlar från normalt förfarande till utökat förfarande inför granskningen och det inledande stycket i planbeskrivningen revideras därefter.
- Avsnittet ”särskilda frågor för bygglovet” kompletteras med en punkt om att trädplantering ska ske i en bård mellan bäckarna.
- Avsnittet om tidigare ställningstagande kompletteras med kommunens planeringsstrategier.
- Under avsnittet om skyddade områden förtydligas texten om riksintresse för friluftsliv med en upplysning om att planförslaget inte medger utrymme för allmän parkering.
- Avsnittet om ”riksintresse kommunikationer” kompletteras med en förklaring om att en trafikutredning har genomförts och att bedömningen är att planförslaget inte skadar riksintresset.
- Avsnittet om skyddade områden kompletteras med riksintresse för naturvård.
- Under rubriken Natura-2000 kompletteras texten med tillägget att natura-2000 området inte bedöms påverkas med de skyddsåtgärder som föreslås i MKBn.
- Avsnittet om strandskydd förtydligas under upphävande av strandskydd med hänvisning till 7 kap. 18 c § p.5 i enlighet med vad som beskrivs i MKB:n.
- Förutsättningarna kompletteras med ett avsnitt om naturvärden.
- Förutsättningarna kompletteras med ett avsnitt om drivmedelstation.
- Förutsättningarna kompletteras med en mer omfattande text om buller där även industribuller och skoterbuller innefattas.

Sambällsbyggnadskontoret

- Planförslaget kompletteras under rubriken gestaltning angående bestämmelser om terrassering.
- Planförslaget kompletteras under avsnittet om planbestämmelser och rubriken allmän platsmark angående bestämmelser för Natur₂-användningen.
- Planförslaget ändras angående användningen under rubriken kvartersmark.
- Planförslaget kompletteras angående upphävande av strandskyddet under rubriken administrativa bestämmelser om strandskydd
- Planförslaget kompletteras under rubriken allmänna vägar och infarter med en mer omfattande text och resonemang kring korsningsutformning samt att texten om utfartförbud ändras.
- Planförslaget kompletteras med en text angående tillgänglighet och framkomlighet för gående och cyklister samt cykelparkeringar.
- Planförslaget kompletteras under rubriken Avfallshantering angående krav på ytor och renhållnings-GA.
- Planens konsekvenser uppdateras under rubriken behovsbedömning om betydande miljöpåverkan med fler bedömningsgrundande faktorer.
- Planens konsekvenser uppdateras under rubriken miljömässiga konsekvenser med en text om skydd av fridlysta arter.
- Genomförandebeskrivningen revideras angående tidplan.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att exploatören bekostar nödvändiga korsningsåtgärder för korsningen väg 659 och E14 samt att Trafikverket ska vara byggherre.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande att trummor inte får utformas så att de utgör vandringshinder för vattenlevande och vattenknutna organismer.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken dagvatten med information om att anläggande av trummor är vattenverksamhet som ska anmälas till Länsstyrelsen och att dagvattenanläggningen ska anmälas till kommunens miljöavdelning.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken el angående kostnader för förändringar i elnätet.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att den som initierar en eventuell flytt eller åtgärd som kräver skyddsåtgärder av telekablar även bekostar detta.
- Genomförandebeskrivningen uppdateras med mer information om kostnader och övriga åtagande under rubriken exploateringsavtal.
- Genomförandebeskrivningen uppdateras med information om ledningar.
- Avsnittet om teknisk försörjning förtydligas med Tekniska avdelningens krav på avfallsutrymme.

Plankartan har reviderats med:

- Istället för att upphäva strandskyddet över hela planområdet, upphävs det på alla användningsområden förutom naturmarken.

Samhällsbyggnadskontoret

- Planbestämmelsen om utfartsförbud längs de allmänna vägarna raderas från plankartan eftersom bestämmelsen saknar betydelse då anslutning till allmänna vägar regleras av väglagen. Naturmarken behålls i diken och vägområde längs E14 med syfte att säkerställa plats för skoterled och eventuellt framtida gång- eller cykelväg
- Planbestämmelserna natur₁ och natur₂ byter plats så att de stämmer överens med planbeskrivningen.
- Planbestämmelser om högsta nockhöjd kompletteras med att det gäller över medelmarknivån.
- Naturområdet längs Lornsbäcken utökas till 15 m mot området för bostäder i enlighet med rekommendationer i Naturvärdesinventeringen och MKBn.
- Tillräcklig yta för skoterspår/skyddsområde mot E14 säkerställs.
- Planbestämmelsen g₂, markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering tas bort.
- Användningen ”G-drivmedelsstation” och ”C1- restaurang” tillåts enbart på fastigheten Så 2:11.
- På fastigheten Så 2:91 markeras en yta i fastighetsgräns med prickmark.
- Ytor avsedda för dagvattenhantering och terrassering har istället markerats med Natur₂ med syfte att behålla vissa naturvärden och även skapa en spridningskorridor för djur mellan bäckarna.
- Planområdet utökas något västerut för att säkerställa yta för spridningskorridor.
- Egenskapen väg₁ tillkommer och möjliggör angöring till fastigheten nedanför planområdet.

ÖVRIGA REVIDERINGAR EFTER SAMRÅD

- Bullerutredningen kompletteras med buller från skoterleden samt befintliga och planerade verksamheter.
- Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras med en översiktlig naturvärdesinventering och resultatet av denna redovisas i MKBn.
- PM trafikallsträng och korsningsutformning har kompletterats under rubriken korsningsutformning.

KOMMUNSTYRELSEN PLANENHETEN

Jasna Lindberg
Samhällsbyggnadschef

Karna Thorsson
Planarkitekt