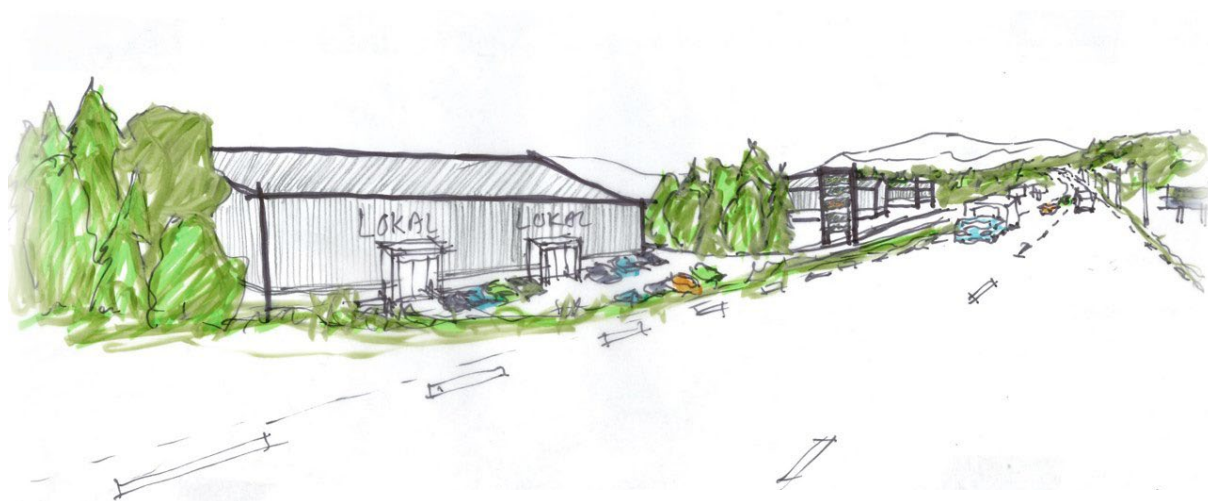


Detaljplan för verksamheter,
drivmedelsförsäljning, restaurang,
tillfällig vistelse och bostäder i Så



Så 2:91 med flera
Åre kommun, Jämtlands län

Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling
Upprättad 2019-01-15

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
- Geotekniskutredning
- Trafikutredning
- Trafikbullerutredning
- Riskutredning
- Dagvattenutredning

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 hanteras med standardförfarande enligt beskrivningen nedan. Processen regleras i Plan- och bygglagen.

Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till sommaren 2019 och att planen sedan ska kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via: www.are.se/byggabo/planerpagang/

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

Synpunkter på samrådshandlingen kan lämnas till sbk@are.se eller till Åre kommun, Planenheten, Box 201, 837 22 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 24 februari 2019. 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, ÖP:n (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 120s och djupet 2m dock minst 10 kubikmeter per utloppspunkt till bäck.
- Vid projektering behöver befintliga dikens geometri och befintliga trummor kontrolleras ner till Åresjön. Bedömning

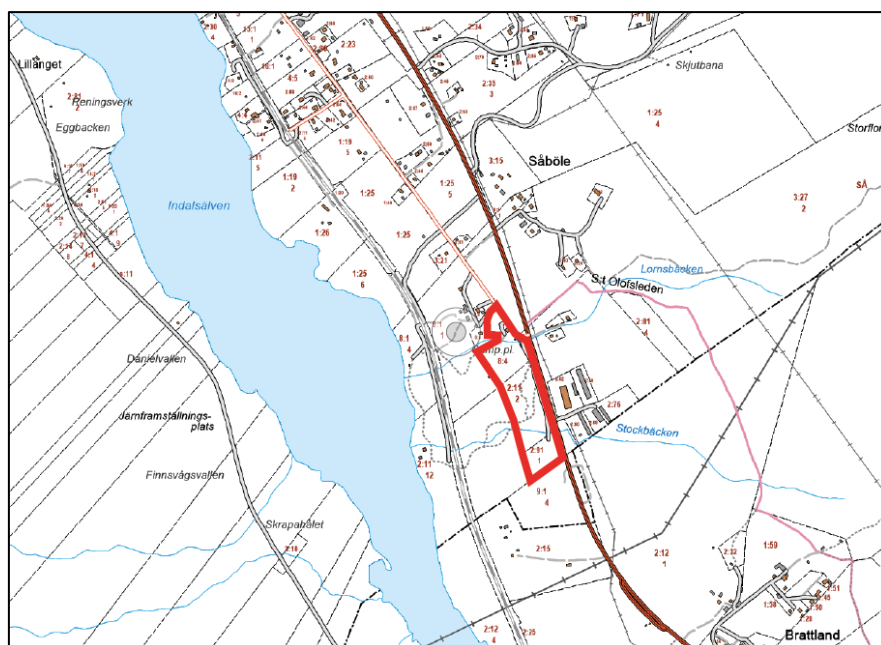
bör då utföras om åtgärder krävs för att avleda nuvarande och framtida 50-års flöden.

- 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.

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) och 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

<i>Kommunövertyckande översiktsplan</i>	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.
<i>Fördjupad översiktsplan</i>	I den kommande fördjupade översiktsplanen för Åredalen har området föreslagits för verksamheter.
<i>Kommunala beslut Planbesked</i>	Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-06 § 145 att prövning genom detaljplan medges.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Friluftslivet

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 på 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 varken fler eller färre människor att möjlighet till friluftsliv med kan styra vilken grupp av människor som får tillgång.

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

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

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.

Kulturmiljövården

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.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Rörliga friluftslivet 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.

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, som återfinns i , Lornsbäcken och söder, Stockbäcken på planområdet. Bäckarna är delvis kulverterade och leder vidare till Indalsälven och bedöms kunna påverka ett Natura 2000-område 7 kap 27§ Miljöbalken.

Skydd av områden (7 kap)

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

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.

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.

Förutsättningar

Mark och vegetation Planområdet idag upptas 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 som omfattar hela fastigheten Så 8:4, det som idag är Åre Camping består till stor del av hårdgjorda ytor för uppställning av fritidsfordon och tält. En viss del av området främst kring bäcken är 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.

Vatten På 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 miljö kvalitetsnormerna 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 på 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 så 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 Sååböle E14 och Såå 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 Såå. 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 leder 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”.

Buller

Såväl Miljöbalken, som plan- och bygglagen, och plan- och byggförordningen 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 överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBa ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBa maximal ljudnivå inte överskrider 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 överskrider bör så inte ske med mer än 10 dBa maximal ljudnivå fem gånger per timma mellan klockan 06:00 och 22:00.

En trafikbullerutredning har gjorts med simulering av 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.

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 tioalet 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 två plan där de övre planen främst är avsedda för kontor, personalutrymmen och förråd. Utrymme finns för att som illustrationsplanen visar ett exempel på att 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

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 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 kvartersmarken 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 gör att byggnaderna kommer uppfattas som mindre påträngande i utbredning och höjd. Byggnaderna får uppföras med ennockhöjd om +424 meter över angivet nollplan. Detta motsvarar ungefär två våningar och längs i söder där terrängen medger två våningar samt ett suterrängplan.

Planområdet är tänkt att terrasseras likt som redan skett vid Åre Camping och på fastigheten Så 2:91. All terrassering ska hanteras inom respektive fastighets kvartersmark där prickmarken får ingå i terrasseringslösningar.



Exempel på skyltning som är integrerad i fasad i trä och obehandlat stål. Visualisering lånad med tillstånd av Link Arkitektur. Visualiseringen föreställer Lidl's 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 och därmed kunna styra utfartsförbud och säkerställa en trafiksäker lösning.

Natur2 har som syfte att säkerställa ett område för att bevara strandskyddets syften och därmed fortfarande bevara ett värde för allmänheten, djur- och växtlivet. Inom Natur2 får även skoterled och naturstig, som redan delvis ligger där idag anordnas samt dagvattenlösningar som fördöjningsmagasin och infiltration.

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. Detta området avskiljs 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. Den delen närmast bostäder tillåts inte drivmedelsstation i övrigt tillåts restaurang, handel med skrymmande varor, och verksamheter.

*Administrativa
bestämmelser om
strandskydd*

Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken. Det föreslagna området är redan ianspråktaget i norra delen där det idag bedrivs campingverksamhet på 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.

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.

*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.

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 omkringliggande 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 Såå direkt öster om Björnänge 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.

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.

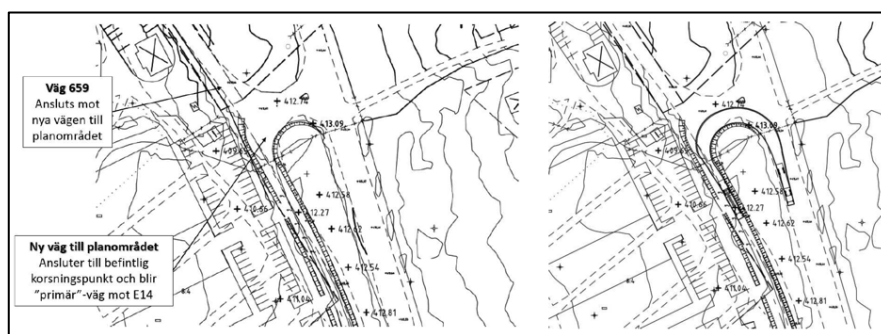
Centrumflytt

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 på programområdet skall 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.

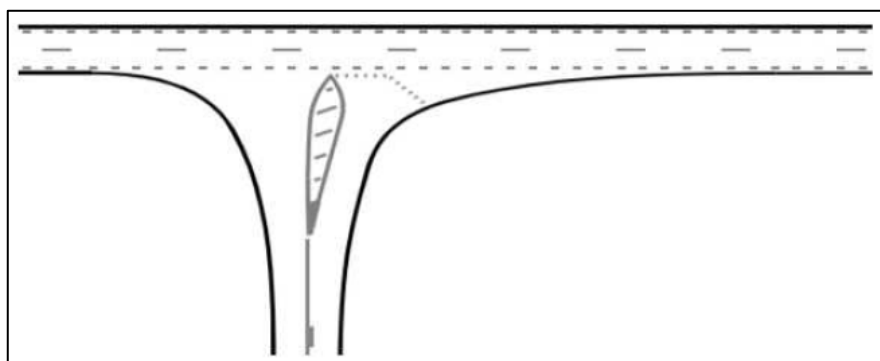
*Gator och trafik
Allmänna vägar och
Infarter*

Till planarbete har en trafikalstring och korsningsutformningsutredning tagits fram. Detta för att få relevanta

uppgifter till bullerutredning samt till utformning av infarten från E14 via väg 659. Slutsatsen i utredningen är att detaljplanen medger en förhållandevis stor exploatering, sett till BTA, där verksamheternas karaktär och inriktning kommer ha stor inverkan på trafikallstringen i området. I de avvägningar och bedömningar som är gjord i utredningen så antas att de verksamheter som kommer etableras inom området är av sådan karaktär att trafikallstringen per BTA blir låg. Detta skulle innebära att korsningen mellan väg 659 och E14 byggs om till korsningstyp B enligt VGU då bedömningen är att sikten i korsningen är så pass god. Detta innebär 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 belasta exploateringen.



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.

Utfartsförbud följer E14 och väg 659 förutom där infarter är planerade. Detta för att tydliggöra och säkerställa en trafiksäker lösning. 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
Så 2:91 ligger.

Gång- och cykeltrafik

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

Parkering

Parkeringsnormen är idag 1,1 plats per lägenhet 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommande exploatering ska anslutas till kommunalt vatten och
avlopp.

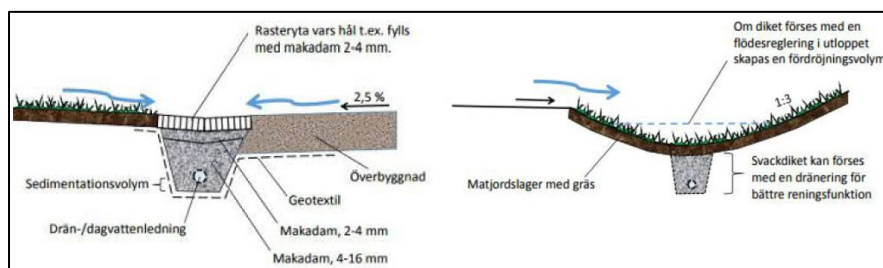
Dagvatten

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 var sitt fördöjningsmagasin. Vid parkeringsplatser anläggs krossdiken. Vägarna avvattas 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 miljö kvalitetsnormerna 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 bäckravinerna 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 120s och djupet 2m 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.

EI Planområdets befintliga byggnader är anslutet till Jämtkraft Elnät AB.

U-område för möjlig ledningsdragning är tillskapad i planen längs med väg 659 och under den angoringsväg 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.

Värme Det finns idag ingen fjärrvärme till planområdet. Egen lösning för uppvärmning får anordnas.

Avfallshantering Planområdet ligger inom område med kommunal sophantering.

Vid byggnation med den användning som detaljplaneförslaget medger ska det finnas ett eller flera soprum med plats för sopkärl enligt Åre kommun och Tekniska kontorets gällande krav. Soprummet 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.

Räddningstjänst 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 meter 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, en förtätning och förändring i anslutning till kulturhistoriskt värdefull landskapsmiljön, luftburna föroreningar eller försämring av luftkvalitet, bländning mot fjället och farligt gods led. Se vidare bifogad behovsbedömning till detaljplanen.

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. Sammantaget bedöms påverkan och effekterna av detaljplanen 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.

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 förhållande vis 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 kommunövertäckande 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.
- Ett genomförande av planen kan genomföras utan att påverka möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna 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: maj 2019
- Antagande: sommaren 2019
- Laga kraft: sommaren 2019

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.

Grönstruktur

Exploatörerna säkerställer utbyggnad av lämplig grönstruktur inom kvartersmark.

Dagvatten

Exploatörerna säkerställer utbyggnad av systemlösning enligt förslag i dagvattenutredningen.

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

Exploatörerna säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

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

Ei

Exploatörerna 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.

Tele

Exploatörerna säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.

Eventuell kostnad och flytt av ledningar och liknande hanteras i samråd mellan respektive fastighetsägare och ledningsägaren.

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 och väg 659 för att få tillstånd en tydlighet i utfartsförbud mot väg. 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.2015.623.

Exploateringsavtalet behandlar utbyggnaden av vatten och avlopp, utbyggnad av dagvattenlösning för hantering av föroreningar och fördröjning samt aktivitetsbidrag till grön och social infrastruktur.

*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 28 835 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.

Gemensamhets- anläggningar och samfälligheter

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

Fastighetsägarna ansvarar för att gemensamhetsanläggningar kommer tillstånd.

Ledningsrätter och servitut

Nedan är ledningsägare med ledningar i arbetsområdet för planområdet.

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

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

Det finns flera rättigheter för ledningsägare inom planområdet för tekniska anläggningar och ledningar. Dessa bedöms inte påverkas med planförslaget.

Allmänna ledningar, inom planområdet på allmän platsmark och u-områden på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

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, ledningsdragnings, lantmåteriförrättning och liknande på planområdet.

Fastighetsägarna kan få kostnader för reglering av mark.

Fastighetsägarna får kostnader för att tillskapa systemlösning för dagvattenhantering samt övriga krav beroende på planerade verksamheter för att inte belasta Åresjön med föroreningar samt ökade vattenvolymer.

Kommunen kan få kostnader för anslutningsledningar till kommunalt vatten och avlopp. Kommunen får lika stor intäkt i form av exploateringsbidrag från exploatörerna alternativt ingår denna kostnaden i taxan till vatten och avloppskollektivet.

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

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av planenheten på Åre kommun. I planarbete har Peter C Nilsson deltagit. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret på Åre kommun.