

Samhällsbyggnadskontoret

LOKALISERINGSPRÖVNING

Syftet med lokaliseringsprövningen är att ge stöd till miljöbedömningen och miljökonsekvensbeskrivningen. Denna prövningen ska visa på att tänkt område för exploatering är ett av eller det bästa området med tanke på främst miljöaspekter.

Detaljplanens syfte och prioriterade planeringsfrågor

Åredalen har under senare tid genomgått en kraftig förtätning som är fortsatt stark. Enligt Kommuntäckande Översiktsplanen (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 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.

Alternativavgränsning

En MKB ska innehålla utvärdering av alternativa platser till planförslaget. Rimlig alternativ utgår från planens syfte. Därmed utesluts i praktiken områden 1500 meter kring järnvägsstationer eller annan tätare centrumbebyggelse som utpekats som utvecklingsområde i översiktsplanen (2017). Lokalisering av alternativ begränsas till inom ungefär tio kilometer ifrån Åre by. Detta ger möjlighet till placering utanför stationsnära utvecklingsområden samtidigt som det är placerat inom rimligt avstånd från Åredalens byar. Men inte för nära Järpen samhälle där liknande service redan finns. Alternativavgränsningen ska ta hänsyn till av- och påfart till E14, riksintressen, kulturskydd och miljöaspekter som vattenskyddsområde. Samtidigt ska alternativavgränsningen helst gränsa till, eller ligga i närheten av redan idag ianspråktagen mark för liknande användning för att kunna ge möjlighet till bra uppföljning av miljöaspekter och samla insatser gällande prevention av tänkbara risker. En alternativavgränsning ska även tas hänsyn till möjligheten att anslutas till kommunalt VA. Möjligheten att tillgängliggöra/köpa mark för exploatering ska tas med som faktor i jämförelsen med alternativavgränsningen, den enskilda fastighetsägarens intresse väger tungt och Åre kommun äger själv ingen mark i dagsläget som är lämplig.

Bedömning steg 1

I bilaga 1 återfinns kartmaterial, anteckningar, bilder och liknande från undersökning av Åredalen. Genom att titta på Åredalen och inom 10 kilometer från Åre by samt utesluta områden inom 1500 meter från tätbebyggda områden/järnvägsstationer och vattenskyddsområden på grund av tänkt exploatering av bränsletankstation, parkeringsanläggningar och verksamheter har tolv områden för vidare utredning tagits fram. Dessa tolv områden har på platsbesök bedömts gällande möjligheten att få till lämpliga ytor samt av- och påfarter. I bilaga 1 har dessa tolv

Samhällsbyggnadskontoret

områden mynnat ut i nio området markerade med gula fält. Dessa nio områden A till I kommer nedan bedömas vidare.

Bedömning steg 2

Nedan bedömning av de nio framtagna områdena har resulterat i att område D, E, F, G, H och I valts ut för vidare jämförelse.

Område A

I utkanten av Duveds by ligger platsen. Trots att det finns en ficka för parkering längs E14 som skulle kunna utvecklas till av- och påfart så lutar terrängen brant och med terrassering kommer större ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i större skala. Strandskyddet bedöms inte nå aktuellt byggbart område. I kombination med att åkermark måste tas i anspråk och att befintliga bostäder ligger precis söderut bedöms inte område A vara lämpligt ens för en liten exploatering av verksamheter.

Område B

Mellan Tege och Åre by precis i anslutning till vattenskyddsområdet i Åre by ligger platsen. Det finns ingen bra av- och påfart från E14 och terrängen är brant. Med terrassering kommer större ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i större skala. I kombination med att åkermark måste tas i anspråk samt att området är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område och att befintliga bostäder ligger precis söderut bedöms inte område B vara lämpligt ens för en liten exploatering av verksamheter.

Område C

Platsen ligger österut från på- och avfarten till Ullådalsstugan där även vattenskyddsområdet i Åre by tar slut. Trots att det finns en ficka för parkering längs E14 som skulle kunna utvecklas till av- och påfart så lutar terrängen brant och med terrassering kommer större ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i större skala. Strandskyddet bedöms inte nå aktuellt byggbart område. I kombination med att åkermark måste tas i anspråk samt att området är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område och att befintliga bostäder ligger precis söderut bedöms inte område B vara lämpligt ens för en liten exploatering av verksamheter. Korsningen mot Ullådalsstugan är också under vissa tider hårt belastad och marken runt denna bör reserveras för framtida ombyggnationer. Vid ett sådant tillfälle kan området utredas igen.

Område D

Mellan Continental Inn och uppfarten till bergstakten ligger platsen norr om E14. Det finns en av- och påfart från E14 och terrängen är inte alltför brant. Med terrassering kommer en del ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i viss skala. I kombination med att åkermark måste tas i anspråk samt att området är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt område bedöms område D vara möjligt för en liten exploatering av verksamheter men om andra områden utan skyddad mark finns bör dessa hellre utvecklas.

Samhällsbyggnadskontoret

Område E

Mellan Åre Camping och uppfarten till bergstakten ligger platsen söder om E14. Av- och påfart till E14 finns potential vid Åre Camping och från- och tillfartsväg via den väg som går till Björnänge parallellt med E14. Med terrassering kommer vissa ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i större skala. I kombination med att åkermark måste tas i anspråk samt att området är utpekats som kulturhistoriskt värdefullt område bedöms område E vara möjligt för en större exploatering av verksamheter men om andra områden utan skyddad mark finns bör dessa hellre utvecklas för att bevara landskapsbilden.

Område F

Platsen ligger precis söder om befintligt verksamhetsområde norr om E14 och omfattar nuvarande Åre camping. Av- och påfart till E14 finns potential vid Åre Camping. Med terrassering kommer vissa ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i viss skala. Stora delar av området är ianspråktagit och viss del är utpekats som kulturhistoriskt värdefullt område, därmed bedöms område F vara möjligt för en större exploatering av verksamheter.

Område G

Precis öster om den stora kraftledningsgatan i Så ligger denna plats. Det finns en av- och påfart från E14 som en sidoficka för parkering. Norr om E14 finns av- och påfarter som behöver utredas vidare. Med terrassering kommer större ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i viss skala. Även då åkermark måste tas i anspråk bedöms område G vara möjligt för viss exploatering av verksamheter men om andra områden utan åkermark finns bör dessa hellre utvecklas för att bevara landskapsbilden.

Område H

Väster om Reaxcer och öster om inredningsbutiken 76 kvadrat plus ligger platsen. Det finns ingen bra av- och påfart från E14 men flera mindre avfarter och terrängen är brant närmast E14. Med terrassering kommer vissa ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar vilket kommer påverka landskapsbilden i viss skala. Även då åkermark måste tas i anspråk bedöms område G vara möjligt för viss exploatering av verksamheter men om andra områden utan åkermark finns bör dessa hellre utvecklas för att bevara landskapsbilden.

Område I

Öster om Reaxcer och väster om Åre produktion ligger platsen. Befintliga av- och påfarter från E14 vid Åre produktion och Reaxcer kan tillsammans med parallell väg söder om området utvecklas. Med terrassering kommer fåtal ytor försvinna i trafiklösningar och stödmurar. Eftersom området idag består av skogsmark kommer landskapsbilden förändras men det finns idag inget landskapsskydd. Område G bedöms vara möjligt för exploatering av verksamheter.

Bedömning steg 3

I tabellen i bilaga 2 har område D, E, F, G, H och I jämförts. Bedömningspunkterna är uppdelade efter förutsättningar/lagar/restriktioner och genomförbarhet. Det finns punkter vilka kan sätta stopp för en exploatering helt och hållet då kraven/restriktionerna är så pass stora mot

Samhällsbyggnadskontoret

vad platsen och tänkt exploatering kan leva upp till. Tabellen har inte tagit hänsyn till detta utan syfte med tabellen är att få fram en eller flera områden att utreda vidare i kommande arbete med miljökonsekvensbeskrivningen. Jämförelsen har resulterat i att område F, som det söks planbesked för och område I är de mest lämpliga med minst intrång och påverkan samt uppfyller flest genomförbarhetspunkter.

Slutsatser och vidare arbete

Slutresultatet är att område F och I ska utredas vidare i Miljökonsekvensbeskrivning där konsekvenserna om respektive område exploateras och resultaten jämförs då mot varandra. Alla punkter i tabellen i bilaga 2 och övriga miljöaspekter är viktiga men till sist så är det mycket avgörande om det finns intresse från markägaren. Denna punkten ska vägas tungt i vidare arbete.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Tobias Asp
Tf. Produktionsledare
Planenheten

Peter C Nilsson
Arkitekt MSA

BILAGOR

1. Lokaliseringsprövning – Bilaga 1 – Initial bedömning av urval
2. Lokaliseringsprövning – Bilaga 2 – Bedömningstabell