

Detaljplan för bostäder i Ängarna



Mörviken 1:4 m.fl.
Åre kommun, Jämtlands
län

Sofia Lind
Plan- och byggchef
Åre kommun

Fredrika Sandblom
Planarkitekt
Åre kommun

Annika Säw
Planarkitekt
Metria AB

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Illustrationskarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2022-01-11
- Dagvattenutredning, Arctan, 2022-02-14
- Geotekniskt PM, Sweco 2022-02-04
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

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 ett flertal tillfällen. Planen hanteras med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

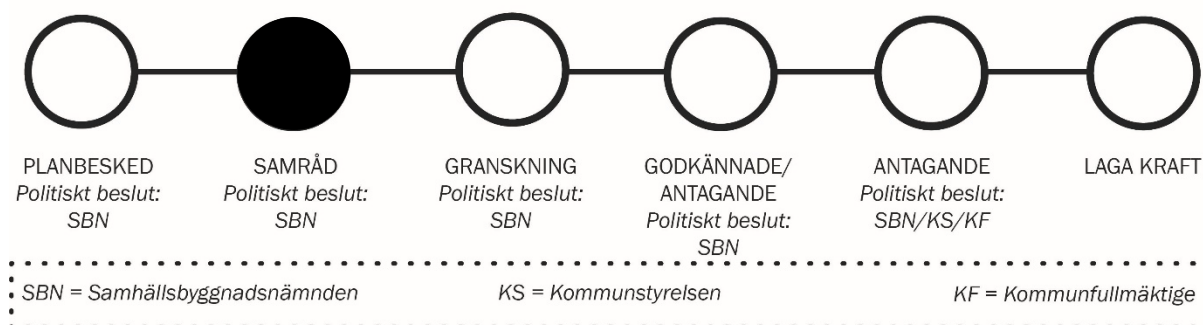
Planarbetet startade 2021-10-25. Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till vintern 2022 och att planen sedan ska kunna antas av kommunstyrelsen.

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

<https://are.se/byggabo/planerpagang/morviken-1-4-mfl-bostader/angarna>

Frågor kring detaljplanprocessen besvaras av Åre kommuns planenhet, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.

Synpunkter på samrådshandlingen skickas via e-post till planenheten@are.se eller via post till Åre kommun, Planenheten, Box 201, 837 22 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 25 april 2022.**



Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder i form av villor, radhus och flerbostadshus på del av fastigheten Mörviken 1:4. Detta möjliggörs även för de befintliga fastigheterna Mörviken 1:104, 1:135 och 1:136 samtidigt som befintlig byggnation säkerställs. Sammantaget innebär det 50-75 hushåll.

I planen ska även säkerställas att befintlig bäck och dess naturvärden inte påverkas av den tillkommande byggnationen.

Bakgrund

Planförslaget innebär att det kan uppföras enbostadshus, radhus och/eller flerbostadshus med cirka 50-75 hushåll på del av Mörviken 1:4. De tre befintliga fastigheterna i planområdet västra del säkras samtidigt som utökad byggrätt ges som i framtiden kan möjliggöra en omvandling av dessa till flerfamiljshus eller radhus.

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:

- Dagvattenhantering
- Buller från E14 samt Karolinervägen/väg 638
- Geoteknik
- Naturvärdesinventering,

Se vidare under respektive rubrik.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan E14 och väg 638 cirka 500 meter öster om Tegefjällsvägen.



Bild 1. Översiktskarta som redovisar planområdets läge markerat med röd linje. (Metria AB)

**Areal och markägo-
förhållanden**

Planområdet uppgår till cirka 2,1 hektar och omfattar fastigheterna:

Mörviken 1:4 (del av)	företagsägd	cirka 16.500 kvm (del av)
Mörviken 1:104	privatägd	1454 kvm
Mörviken 1:135	privatägd	1453 kvm
Mörviken 1:136	privatägd	1443 kvm

**Tidigare
ställningstaganden**

Planer

**Översiktsplaner och
andra styrdokument**

Ängarna är ett av de områden som i samrådsförslaget till FÖP Åredalen bedöms ha hög potential för att tillskapa boendemiljöer för permanentbostäder, speciellt utifrån planeringsstrategin hållbar tillgänglighet. Området ligger mitt emellan Åre och Duved och närhet finns till busshållplats som trafikeras av flera linjer. I dagsläget måste gång- och cykeltrafikanter färdas längs med väg 638 för att komma till Åre och Duved. Den planerade gång- och cykelvägen kommer att innebära ett trafiksäkert stråk för fotgängare och cyklister som också ger en bättre tillgänglighet till service och tågstationerna i bykärnorna Åre och Duved.

Översiktsplanen har specifika riktlinjer för planering och byggnad. Där nämns att bebyggelse med inriktning mot permanentboende/ förtätningsområden i centrala Duved, Åre och Undersåker samt utbyggnader i Tegefors/Ängarna och Undersåker bör prioriteras för bostadsbyggnad. Planområdet ligger därmed inom ett prioriterat utbyggnadsområde.

Översiktsplanen anger även att fokuset på gång- och cykeltrafikanter ska stärkas och att stråk för fotgängare och cyklister bör utvecklas i både bykärnor och mellan samhällena i Åredalen. I enlighet med dessa riktlinjer ska Trafikverket fastställa vägplaner för bland annat området mellan Ullån och Duved. Vägområdet i södra delen av planområdet planläggs för ändamålet. Planförslaget är därför förenligt med översiktsplanens riktlinje.

Ängarna är ett av de områden som i samrådsförslaget till FÖP Åredalen bedöms ha hög potential för att tillskapa boendemiljöer för permanentbostäder, speciellt utifrån planeringsstrategin hållbar tillgänglighet.

Området ligger mitt emellan Åre och Duved och närhet finns till busshållplats som trafikeras av flera linjer. I dagsläget måste gång- och cykeltrafikanter färdas längs med väg 638 för att komma till Åre och Duved. Den planerade gång- och cykelvägen kommer att innebära ett trafiksäkert stråk för fotgängare och cyklister som också ger en bättre tillgänglighet till service och tågstationerna i bykärnorna Åre och Duved.

Översiktsplanen har specifika riktlinjer för planering och byggande. Där nämns att bebyggelse med inriktning mot permanentboende/ förtätningsområden i centrala Duved, Åre och Undersåker samt utbyggnader i Tegefors/Ängarna och Undersåker bör prioriteras för bostadsbyggande. Planområdet ligger därmed inom ett prioriterat utbyggnadsområde.

Översiktsplanen anger även att fokuset på gång- och cykeltrafikanter ska stärkas och att stråk för fotgängare och cyklister bör utvecklas i både bykärnor och mellan samhällena i Åredalen. I enlighet med dessa riktlinjer ska Trafikverket fastställa vägplaner för bland annat området mellan Ullån och Duved. Vägområdet i södra delen av planområdet planläggs för ändamålet. Planförslaget är därför förenligt med översiktsplanens riktlinje.

Den fördjupade översiktsplanen för Åredalen, samråd 2019, anger att nya bostäder är ett väsentligt samhällsintresse. Aktuellt område är i den fördjupade översiktsplanen omnämnt som Utvecklingsområde för bebyggelse. *"I stråket från Duved till Ängarna finns goda möjligheter till utveckling och förtätning utifrån de övergripande planeringsstrategierna hållbar tillgänglighet, en attraktiv flerkärnighet och bygga robust. "*

Även utifrån ett tillgänglighetsperspektiv med närhet till befintlig kollektivtrafik och järnvägsstation anges stråket mellan Duved och Ängarna ha bra förutsättningar för att skapa goda bostadsmiljöer i strategiska lägen.

Ovan givna resonemang visar att detaljplaneförslaget är väl förenligt med aktuell översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för Åredalen.

Planeringsstrategier

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

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser. Planförslaget uppfyller målet om att planera med fokus på hållbar tillgänglighet.

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

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

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

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

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

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. Väster om planområdet gäller detaljplan 2321-P2018/9, *Mörviken 1:148 och 1:149 m.fl.* antagen 2018 och öster om planområdet gäller detaljplan 2321-P92/7, *Detaljplan för Lien 2:49 och del av Mörviken 2:3 m.fl.* antagen 1992.

Båda planerna avser bostäder, i form av flerbostadshus med en högsta nockhöjd på 12 meter väster om aktuellt planområde och friliggande bostadshus i två våningar på den östra sidan om planområdet.

Kommunala beslut

Beslut om planbesked SBN	2019-04-02 § 56
Samrådsbeslut	2019-04-02
Granskningsbeslut	2022-xx-xx
Beslut om betydande miljöpåverkan	2022-03-18

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap)

Riksintresse friluftsliv Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna – Helags, enligt 3 kap 6 § miljöbalken och det rörliga friluftslivet (Fjällvärlden i Jämtlands län) enligt 4 kap. 1, 2 §§ miljöbalken. Riksintresset sträcker sig över stora arealer, främst kopplat till fjällvärlden och de sjöar och vattendrag som finns där som ger bra förutsättningar för friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling. Förtätning av redan utbyggda områden på ianspråktagen mark främjar möjligheten till nära friluftsliv.

Riksintesse kulturmiljövård Området omfattas inte av riksintesse för kulturmiljö eller kulturmiljövård.

Riksintesse naturvård och skyddade vattendrag Åresjön ligger inom ett område, Medstugan - Åreälven, som är av riksintesse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Syftet med riksintresset är att skydda älvdalen och odlingslandskapet. Hela planområdet ingår även i område för skyddade vattendrag, avrinningsområde för Åreälven, område 41.

Riksintesse kommunikationer Mittbanan och E14 är av riksintesse för kommunikationer enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet gränsar endast till E14 i norr.

Inom 30 meter från E14 får det inte utan Länsstyrelsen tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar och åtgärder som kan innebära negativ inverkan på riksintresset.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap)

Riksintresse rörligt friluftsliv

Stora delar av Åre kommun är utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet, fjällvärlden enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploateringar.

Planförslaget påverkar inte närliggande turistanläggningar negativt utan skapar snarare ett utökat underlag i kundunderlag. Området är redan bebyggt med flera befintliga bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och kan anses vara ianspråktaget. Områdets läge mellan E14, Karolinervägen och två utbyggda detaljplaneområden gör att området inte bedöms ha så pass stora värden för friluftslivet att en exploatering skulle vara olämplig. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

Natura 2000

Området berörs inte av Natura 2000 och kommer inte att omfatta några verksamheter som kräver tillstånd för eventuell påverkan på ett Natura 2000-område. Avrinning från planområdet sker mot Åreälven som utgör ett Natura 2000-område. Påverkan från planområdet till Åreälven får inte ske. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet som bland annat förtydligar dagvattenåtgärder för att förhindra erosion och transport av material till Åreälven.

Utredningen redovisar hur dagvatten från planområdet, men även det vatten som når planområdet norr ifrån, ska hanteras för att undvika påverkan på Natura 2000.

Resultatet från föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen visar att föroreningarna, innan reningsåtgärder vidtas, ökar jämfört med nulägesituationen. Genom modellering uppnås en situation likt nuläget eller bättre för efterläget med rening. Reduceringsgraden varierar från ca 58 % till upp emot 85 %. För utredningen har flödesneutralitet och skydd av recipienten med anledning av gällande miljökvalitetsnormer och Natura 2000-området för Åreälven med biflöden varit styrande. Nedanför den aktuella detaljplanen ligger också grundvattenförekomsten Åreåsen Åre-Duved. Samma resonemang om att ingen försämring ska ske, har varit gällande även för denna grundvattenförekomst.

Sammantaget bedöms att de i dagvattenutredningen föreslagna dagvattenåtgärderna uppnår flödesneutralitet samt en god reducering av föroreningar under förutsättning att dessa implementeras. Planens dagvattenhantering bedöms kunna lösas relativt enkelt och med robusta åtgärder såsom översilning och öppna vegetationstäckta diken.

Det vatten som kommer från områden norr om planområdet samt från E14's vägbana leds som idag i befintliga vägdiken och följer därefter bäcken i östra delen av planområdet. Dessa övergår i en kulvert och därefter via Karolinervägen, under vägen via vägtrumma och sedan vidare ner till Indalsälven och Åresjön. Flödena förändras inte i och med detaljplanens genomförande.

Det dagvatten och flöden från snösmältning och eventuella skyfall som genom hårdgörande av vissa ytor inom planområdet inte infiltreras i vegetationen eller grusade ytor leds i anlagda diken till områden för uppbromsning, fördröjning/infiltration och vidare rening inom planområdet för att inte påverka grundvattenförekomsten Åreåsen eller Natura 2000-området Åreälven. De kumulativa effekterna av flöden utanför planområdet i kombination med de åtgärder som vidtas gällande dagvatten, snösmältning och höga flöden som kan uppstå i samband med eventuella skyfall bedöms därmed som låga.

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Pågående exploateringsplaner inom Åredalen inklusive aktuell detaljplan inrymms i befintligt VA-verks kapacitet, även under högsäsong, och påverkar således varken Åreälven med tillflöden eller befintlig grundvattenförekomst.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Fjällvallsbäcken i östra delen av planområdet rinner ut i Indalsälven och Åresjön. För vattenförekomsten Åresjön, som således är recipient för dagvatten från planområdet, är den ekologiska statusen otillfredsställande med målsättning att den ska vara god år 2021. Den kemiska ytvattenstatusen är otillfredsställande med målsättning att den ska nå god status. Nedanför planområdet finns en grundvattenförekomst, Åreåsen Åre-Duved. Ett visst läckagetillskott av ytvatten från bäcken och Åre sjön sker troligtvis till befintlig vattentäkt som ligger inom grundvattenförekomsten. I och med de försiktighetsåtgärder och föreslagna anläggningar för omhändertagande av dagvatten, smältvatten, höga flöden vid eventuella skyfall samt sedimentfällor under byggtiden inom planområdet minimeras riskerna för ökade föroreningar, sedimenttransport mm och miljökvalitetsnormerna för både ytvatten och grundvatten kan därigenom säkras.

Miljökonsekvensbeskrivning (6 kap)

Kommunen har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan, som är en separat bilaga, för att se om planens genomförande kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitlet 11§. Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Riksintresse.

Området berörs av intresse för friluftsliv (Sylarna-Vålådalen-Helags) enligt 3 kap. 6 § MB och det rörliga friluftslivet (Fjällvärlden i Jämtlands län) enligt 4 kap. 1, 2 §§ MB. Förtätning av redan utbyggda områden på ianspråktagen mark främjar möjligheten till nära friluftsliv. Hela planområdet ingår i område för skyddade vattendrag, avrinningsområde för Åreälven, område 41.

Strandskydd.

Ett mindre vattendrag i nordöstra delen av planområdet som har sin källa norr om Fjällvallen ansluter Kyrkängsbäcken söder om planområdet och omfattas av strandskydd. Bäckens bredd under två meter vid normalvattenflöde. Området avses sparas som naturmark i planen.

Landskapsbild.

Tillkommande bostadsbebyggelse påverkar landskapsbilden men blir en länk mellan Lien och Nyvallen. Tege-Ängarna är ett av de områden som i FÖP bedöms ha hög potential för att tillskapa boendemiljöer för permanentbostäder, speciellt utifrån planeringsstrategin hållbar tillgänglighet.

Risk för ras och skred och geotekniska förutsättningar kommer att utredas och hanteras inom ramen för planarbetet.

Förändrade infiltrationsförhållanden.

Dagvattenhantering kommer att behöva utredas i planarbetet. Bestämmelse om begränsning av hårdgjord yta kan behövas för att säkra en god infiltration.

Ökad fordonstrafik.

Nya bostäder innebär en ökad fordonstrafik samtidigt som fler bostäder i ett redan exploaterat område ger bättre förutsättningar för en utökad kollektivtrafik.

Slutsatsen är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte behöva upprättas.

Skydd av områden (7 kap)

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

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

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

Planområdet berörs av strandskydd från en bäck som rinner genom planområdets östra del. Vattendraget har sin källa norr om Fjällvallen och ansluter Kyrkängesbäcken söder om planområdet efter att det kulverterats där det passerar befintligt bostadsområde öster om aktuellt planområde. Bäckens bredd under två meter vid normalvattenflöde. Bäckfåran går genom förhållandevis tät vegetation med fullvuxna träd i norra delen och omgivande sly längre nedströms.

Samtliga fastigheter inom planområdet är idag bebyggda med bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Fastigheten i den östra delen av planområdet har relativt låg exploateringsgrad men ett flertal tillhörande komplementbyggnader och tillhörande trädgård gör att området redan är ianspråktaget och upplevs som privat mark.

Befintliga bostäder och dess hemfridszoner gör att stora delar av planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom del av planområdet med stöd i det särskilda skälet att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Området runt bäcken där marken inte är ianspråktagen avses säkras genom att sparas som naturmark i planen. Avståndet mellan bäcken och kvartersmarken varierar mellan sex och femton meter.

Områden där strandskyddet avses upphävas

Åredalen mellan Åre och Duved har flera vattendrag och strandskydd gäller därför för en hög andel av dalens mark. Riksintresse för kulturmiljövård och vattenskyddsområde gäller också på en stor del av dalens yta samtidigt som det finns flera fornlämningar. Fortsatt hållbar utveckling i Åredalen är viktig där tillskapande av permanentbostäder är en prioriterad åtgärd. Utvecklingen av tillgången till bostäder behöver bedömas utifrån vilken alternativ lokalisering som är mest lämpligt och samtidigt gör minst skada.

Planförslaget bedöms lämpligt att bebygga med bostäder utifrån att det går att ansluta till kommunalt VA, området ligger nära befintlig infrastruktur som vägar, liftsystem och busshållplats, området utgör inte jordbruksmark, ligger inte inom vattenskyddsområde, det finns inga fornlämningar inom området och platsen är till stor del redan ianspråktagen i form av befintliga bostadshus med tillhörande hemfridszon. Det allmänna intresset, bostäder, är svårt att tillgodoses på annan bättre plats utanför området. Det finns därför särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Områden där strandskyddet inte upphävas

Att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för stora delar av det strandskyddade området innebär inte att allt strandskydd är lämpligt att upphäva. Planområdet består idag av bostadsfastigheter med inslag av ett skogsparti med bäckfåra i nordost som ska lämnas orört och som planläggs som allmän plats, natur. Med hänsyn till ovanstående upphävs inte strandskyddet runt befintlig bäck inom planområdet. Inom området krävs marklov för fällning av träd. Detta bör endast medges om träden är sjuka, skadade eller utgör en säkerhetsrisk.

<i>Vattenskyddsområde</i>	Avrinningen från planområdet sker mot Englandsviken och Långnäsets vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdets föreskrifter gäller enbart inom dess skyddsområde. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kommer att vidtas inom planområdet så att inte vattenskyddsområdet påverkas. Även tillrinning från omgivande områden samt E14 har beaktats och tas om hand via dagvattenlösningar inom planområdet, se vidare i tillhörande dagvattenutredning. Planförslaget bedöms därför inte leda till någon negativ påverkan på vattenskyddsområdet.
<i>Arkeologi</i>	Planområdet berörs inte av några arkeologiska intressen. Dock finns en obekräftad uppgift (Skogs- och historieregistret SoH231975) om en husgrund i sydvästra utkanten av fastigheten Mörviken 1:136. Befintligt bostadshus på aktuell fastighet ligger mellan fem till sju meter från gränsen i aktuellt läge varför denna uppgift torde vara inaktuell. Några synliga spår av någon grund har inte setts på platsen.
<i>Djur- och växtskyddsområde</i>	Aktuellt planområde omfattar inte av något djur- eller växtskyddsområde utan består främst av ianspråktagen tomtmark med inslag av dungar med lövträd. I den nordöstra delen av planområdet finns ett mer sammanhängande vegetationsparti runt befintlig bäckfåra.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en större och tre mindre bostadsfastigheter belägna mellan E14 och Karolinervägen. Området är kuperat och sluttar mot söder. Den genomsnittliga lutningen ligger på cirka 10 %. Marken är till största delen ianspråktagen som tomtmark, det är endast den nordöstra delen samt gränsområdet i norr mot E14 som består av mindre skogspartier.



Bild 2. Aktuellt planområde markerat med röd linje

Naturvärden

Aktuellt planområde ingår i den av Naturföretaget framtagna naturvärdesinventeringen, daterad 2020. Här kan man se att planområdet berör del av objekt 18 (naturvärdesklass 4 Visst värde) i norr invid E14. Naturvärdesobjekten är färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standard. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4=Visst. Ett flertal objekt ligger inom "fjällnära gränsen". Åtgärder i fjällnära skog kan kräva tillstånd från Skogsstyrelsen.



Bild 3. Utdrag ur naturvärdesinventeringen med aktuellt planområde markerat med röd linje.

Naturtyp	Skog	Beskrivning
Naturvärdesklass	4	Lövskog med mjölkört. Främst yngre sälj och björk. Sparsamt med äldre björk (ca 80 år), samt enstaka medelålders asp och gran. Även ung asp finns, liksom enstaka gråal. En slingrig bäck med grusig och lerig botten utgör en bra biotop för groddjur. <i>Objektet ligger inom gränsen för fjällnära skog.</i>
Biotopvärde	Visst	
Artvärde	Lågt	
Natura 2000-naturtyper	Saknas	
Naturvårdsarter	Björktrast, brudborste, filtlav, nordisk stormhatt, torta, tvåblad	
Motivering	Den rikliga förekomsten av sälj och inslaget av bäckmiljön ger ett Visst biotopvärde. Få förekomster av naturvårdsarter ger ett Lågt artvärde.	



Bild 4. Objekt 18. Yngre lövskog.

Vatten

Ett mindre vattendrag återfinns i nordöstra delen av planområdet som har sin källa norr om Fjällvallen och ansluter Kyrkängesbäcken söder om planområdet och omfattas av strandskydd. Bäckens har en bredd under två meter vid normalvattenflöde. Området avses sparas som naturmark i planen. Planområdet är i övrigt beläget cirka 400 meter från Åresjön.



Bild 5 och 6. Vattendraget i planområdets nordöstra del har en bredd under 2 meter.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Arctan 2022-02-14) har tagits fram inom ramen för planarbetet i vilken förslag till åtgärder för hantering av dagvatten redovisas.



Bild 7. Planområdets befintliga avrinningsvägar i blått (Svalgo live). Planområdesgränsen är markerad med röd linje (Arctan 2022-02-24).



Bild 8. Illustration av delområden och delar av de föreslagna åtgärderna. I bakgrunden ligger befintligt avrinningsmönster och ortofoto (Arctan 2022-02-24).

Planområdet har delats upp i fyra delområden. Detta har gjorts utifrån nuvarande topografi (befintliga avrinningsvägar), planerad markanvändning och struktur samt utifrån den dagvattenhantering som bedömts lämplig.

Flödesberäkningen för området påvisar att flödena för det dimensionerande 20-årsregnet ökar som en följd av exploateringen och adderad klimatfaktor (=1,25). För delområde 1 ökar flödena från 56 l/s till 110 l/s, för delområde 2 ökar flödena från 9,4 l/s till 28 l/s, för delområde 3 ökar flödena från 20 l/s till 56 l/s och för delområde 4 ökar flödena från 22 l/s till 54 l/s.

Dagvattenåtgärder som bedöms lämpliga och relevanta för området är bland annat översilning över vegetationsytor, fördröjningsåtgärder, planerad höjdsättning, omhändertagande av dagvatten under byggtiden samt drift och skötsel. Utöver fördröjning och rening av dagvatten för 20-årsregn ska planen även planeras ur ett skyfallsperspektiv genom en planerad höjdsättning.

För att uppnå flödesneutralitet och minimera föroreningstransporten för respektive delområde krävs att tillräckliga volymer tillskapas. För delområde 1 krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 33 m³, för delområde 2 krävs 13 m³, för delområde 3 krävs 23 m³ och för delområde 4 krävs 20 m³. Samtliga volymer avser en erforderlig våtvolum.

Kartbilden ovan (bild 8) visar tänkt dagvattenlösning för planområdets fyra delområden. Bilden visar också rinnvägar för efterläget och förslag till placering av fördröjningsvolymer (cyan skraffering). Även den planerade strukturen, det förändrade avrinningsmönstret, släppunkter av hanterat dagvatten (fyllda cirklar), trumgenomföringar (gröna linjer) och grön skyddsbård till bäckfåran (grön hatch väster om bäckfåran) samt ytor för snöupplag (vit skraffering) är illustrerade. Se vidare i tillhörande dagvattenutredning.

Dagvatten ska i första hand tas om hand direkt vid källan genom möjligheter för översilning och infiltration. Överflödigt vatten samt höga flöden vid till exempel kraftig snösmältning eller eventuella skyfall ska bromsas upp via anlagda diken och andra lämpliga anordningar för att sedan fångas upp i fördröjningsanläggningar inom planområdet.

Valet av fördröjningslösningar bör göras utifrån de platsspecifika förutsättningarna med hänsyn till exempelvis tillgängliga ytor, grundvattennivåer, möjliga släppunkter samt utifrån hur stor andel av de förväntade flödena som avrinner till den tilltänkta placeringen.

Det är även viktigt att beakta att olika magasinlösningar har olika porvolym och olika reduceringsgrad. Dessa aspekter ska tas i beaktning vid val av slutlig lösning.

Vid anläggande av fördröjningsmagasin ska alla uppströms liggande brunnar som avleder dagvatten till fördröjningsmagasin vara försedda med sandfång. Ett alternativ till detta kan också vara att exempelvis uppströms liggande trumögon eller kupolbrunnar ligger en bit ovan dikesbotten för att på så vis skapa ett sandfång i dikesbotten. Detta är särskilt viktigt vid anläggande av underjordiska magasin såsom makadammagasin. Vidare så ska denna typ av anläggning även vara spolbar via spolbrunnar och dränledningar samt i möjligaste mån inspektionsbar via inspektionsbrunnar.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att samtliga föroreningar ökar jämfört med nulägesituationen utan reningsåtgärder. Genom modellering uppnås en situation likt nuläget eller bättre för efterläget med rening. Reduceringsgraden varierar från cirka 58 % till upp emot 85 %. Under förutsättning att de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna implementeras bedöms sammantaget att en god dagvattenhantering genom flödesneutralitet och god reducering av föroreningar kan uppnås inom planområdet. Omfattningen av anläggningarnas storlek samt placeringar av dessa måste dock anpassas till områdets slutliga utformning.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning (Sweco, 2022-02-04) har upprättats inom ramen för planarbetet.

Jordlagerförhållanden

Överst i området påträffas en humusjord med innehåll av sand och grus. Området utgörs i de norra delarna överst av grusig siltig sand. Mäktigheten varierar mellan cirka 1,5 och 3,0 meter. I det norra området samt ner i den västra delen underlagras jordlagret av en fastare moränjord. Längre öster / söderut mot Karolinervägen påträffas mer finkornigare jordar med silt innehåll varvat med den grusiga sanden.

Under sand- silt och grus-skiktet återfinns fast till mycket fast morän, siltig sandig morän, på berg. Djup till berg varierar inom området. Berg påträffats på djup mellan 5,7 och 8,5 meter under markytan i två punkter. Allmänt för hela området gäller att naturligt lagrad jord med siltinnehåll är mycket flytbenägen vid vattenmättad och omrörning samt mycket tjälfarlig. På undersökningsområdet bedöms inga utfällningar av block ske.

Stabilitet

Beräkningar visar att stabiliteten inom nedre delen av området uppfyller stabilitetskraven för både nuvarande förhållanden och för planerad situationsplan med byggnader i anslutning slänt, även utfyllning av mark för att anlägga väg bedöms ej utgöra några problem för detaljplanens genomförande. Generellt får området gälla att Inga sättningsrelaterade problem bedöms föreligga om jorden utgörs i huvudsak av fast lagrad friktionsjord, vid grundläggning på silt som är löst lagrad bör närmare undersökningar genomföras om nettolaster från byggnadsverk 20 kPa.

Sättningsförhållanden

Detaljerad undersökning eller analys av jordens sättningsegenskaper har inte utförts i utredningen. Inga sättningsrelaterade problem bedöms föreligga om jorden i huvudsak utgörs av fast lagrad friktionsjord. Vid grundläggning på silt som är löst lagrad bör närmare undersökningar genomföras om nettolaster från byggnadsverk 20 kPa.

Grundläggningsförhållanden

Byggnader kan grundläggas ytligt med hel styv bottenplatta alternativt på separata grundplattor under bärande konstruktionsdelar på fast ostörd friktionsjord. Slänten är ej aktiva, vilket innebär att det inte förekommer någon grundvattenutströmning eller aktiv erosion. Eftersom undersökningen utfördes vintertid ska detta ska verifieras vid snöfria förhållanden. Grundvattenutströmning kan komma att ske när byggnader anläggs i suterräng. Stora mängder vatten kan även förväntas uppstå vid stora nedbördsmängder eller vid snösmältning med avseende på det geografiska läget på fjällsida.

Detta ska tas i beaktning vid projektering av dränering av byggnadernas grundläggning.
Öppen schakt kan bedrivas till 0,5 meter ovan grundvattenytan. Vid schakt under denna nivå erfordras lokal grundvattensänkning.

Radon

Radonmätning har utförts med mätinstrumentet Markus 10 i fem undersökningspunkter. Mätinstrument Markus 10 mäter radonhalten i markluften. Utifrån utförd mätning av radonhalt i markluft klassificeras marken som normalradonmark. Enligt gällande anvisningar från Boverket skall byggnader på normalradonmark uppföras radonskyddade, vilket innebär att särskilda krav ställs på byggnadens täthet mot inläckande jordluft. Detta innebär att särskilda åtgärder i detta fall måste vidtas för att skydda byggnaden mot inträngning av markradon.

Ett radonskyddande utförande kan vara golv och väggar som inte ger uppenbara otätheter mot mark, att undvika kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna av en kantförstyvad betongplatta, att bygga så att sättningar undviks och att täta där rör går igenom husets betongplatta och källarytterväggar. Se vidare i tillhörande geoteknisk undersökning.

Markarbeten

Avtäckning av mulljord utförs innan schakt påbörjas. Vid schakt- och fyllningsarbeten ska beaktas ske av rådande jord- och grundvattenförhållanden. Jord med innehåll av silt är flytbenägen vid vattenmättad och mekanisk omröring.

Schakter ska helt skyddas från nederbörd och ytvatten. Vidare är jord med siltinnehåll mycket tjälfarlig. Packning av fyllning kan ske med som minst 0,5 meters avstånd till grundvattenytan. Permanenta slänter i jord med innehåll av siltjord ska erosionsskyddas med bergkross, minst 0-90 millimeter.

Sammanvägd bedömning

Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner i avseende på de geotekniska förhållandena föreligga för detaljplanens genomförande.

Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan geotekniker, markprojektör och konstruktör.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras i projekteringsskedet när uppgifter om byggnaders läge, utbredning i plan och nivå på färdigt golv är kända, för att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförutsättningar.

Natur- och kulturmiljö Planområdet omfattar främst tomtmark bestående av öppna grus- och gräsytor med barr- och lövträd i varierande storlek och ålder.

Befintlig bebyggelse Inom planområdet som består av fyra privatägde fastigheter finns idag ett flertal byggnader. På fastigheten Mörviken 1:4 finns ett äldre bostadshus med ett antal komplementbyggnader vilka avses att rivas. De övriga tre fastigheterna som ingår i planområdet är samtliga försedda med bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Dessa fastigheter avses vara kvar som idag men ges i planen möjlighet till omvandling samt ökad byggrätt i framtiden.



Bild 9. Befintliga byggnader som avses rivas på fastigheten Mörviken 1:4.



Bild 10. Fastigheten Mörviken 1:104, belägen nordväst i planområdet.



Bild 11. Fastigheten Mörviken 1:135, belägen i västra delen av planområdet



Bild 12. Fastigheten Mörviken 1:136, belägen sydväst i planområdet.

Service

Service i form av restaurang och servicebutik återfinns i Tegefjäll, cirka 500 meter nordväst om planområdet. Övrig samhällsservice och handel finns i Duved och Åre, tre respektive fem kilometer från planområdet.

Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns vid Edvins väg cirka 200 meter öster om planområdet samt Nyvallen, cirka 400 meter väster om planområdet längs Karolinervägen vilka trafikeras av flera av Länstrafikens busslinjer. Närmaste tågstation finns i Åre och Duved, tre respektive fem kilometer från planområdet.
Friytor och rekreation	I 8 kap. 9 § plan- och bygglagen anges att tomter som ska bebyggas med bostäder ska utformas så att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. I Boverkets nybyggnadsregler beskrivs hur lekplatser ska placeras för att barn ska kunna undvika trafikrisker. Här anges att ”Friytor för lek ska vara avskilda från körvägar, parkeringsytor etc.”. Avsikten är att tillskapa en gemensam yta för lek inom planområdet. Utöver lekplatsen sparas område med natur runt bäcken i planområdets nordöstra del vilket inbjuder till lek och rekreation för de boende i området. I övrigt finns god närhet till rekreation och friluftsliv i omgivningen.
Störningar och risker	I den kommunomfattande översiktsplanen har Åre kommun tagit ställning till att inom 150 meter från transportleder som är utpekade för farligt gods ska det vid planläggning eller bygglovsprövning göras en riskanalys. Inom 50 meter från leder som är utpekade för farligt gods ska en mer detaljerad riskanalys tas fram för bebyggelse där människor uppehåller sig en längre tid, till exempel bostäder, förskolor och skolor. Planområdet ligger inom 150 meter från E14 och som är utpekad transportled för farligt gods. Det har inte upprättats någon riskutredning för aktuellt planområde då riskutredning kopplad till det angränsande bostadsområdet Nyvallen med liknande förutsättningar daterad 2017-08-24 finns att tillgå. Skillnaden mellan aktuellt planområde och Nyvallen är att det för aktuellt område finns avåkningsskydd mot E14 vilket saknas vid Nyvallen. Det finns ytterligare en riskutredning framtagen (Hamre 1:37) som upprättats i pågående planprocess med samma förutsättningar söder om E14. Riskutredningen för Nyvallen, sammanfattas nedan.

Transporter med farligt gods på E14

Enligt en kartläggning som Länsstyrelsen gjort transporteras relativt små mängder farligt gods på de aktuella vägarna. Det handlar framför allt om brandfarliga vätskor som till exempel bensin, diesel och eldningsinolja samt frätande ämnen som till exempel saltsyra, svavelsyra, salpetersyra, natrium- och kaliumhydroxid. Även myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gjort en kartläggning som visar att det förutom det som nämnts ovan även transporteras bland annat explosiva ämnen och oxiderande ämnen.

Andel tung trafik på E14

På E14 passerar mellan 201-400 tunga fordon per årsmedeldygn (ådt). Av dessa kan mellan åtta och sexton fordon förmodas vara transporter med farligt gods.

Trots att vägtransporterna kan förväntas minska i och med bättre möjligheter för järnvägstransporter på den aktuella sträckan finns det ändå möjlighet att farligtgods-transporter med lastbil ökar. Därför antas transporterna öka på väg med en procent årligen fram till 2030.

Trafikuppgifter väg

För transporter på väg har en beräkning för nuläget och en för år 2040 gjorts. I båda fallen har hastigheten på E14 varit 80 km/h och hastigheten på väg 638 varit 70 km/h.

I utredningen har en beräkning för nuläget samt år 2040 gjorts.

Prognos 2040

År 2040 beräknas aktuell mät punkt på E14 ha 4 030 fordon, varav 425 tunga fordon per årsmedeldygn. Mät punkten på väg 638 beräknas ha 1 241 fordon, varav 167 tunga fordon per årsmedeldygn.

Nedan redovisas ett utdrag av i planen föreslagna åtgärder:

- Bibehålla befintligt dike eller uppföra ett nytt dike längs med vägbanan på E14 för att förhindra utbredning av brandfarlig vätska.
- Behålla en del av den befintliga vegetationen i form av träd och buskar som idag finns längs vägbanan.
- Placering av carportar i norra delen av planområdet, belägna mellan E14 och planerad bostadsbebyggelse.

Förutsatt att föreslagna riskreducerande åtgärder genomförs och att riskbilden med avseende på riskkällor inom planområdet inte förändras väsentligt bedöms byggnation godtagbar ur riskhänseende med ett avstånd på 35 meter från väggkant.

I nyligen upprättad riskutredning för bostäder på Hamre 1:37 anges att:

”Risknivån i området bedöms vara acceptabel, med avseende på transport av farligt gods på Europaväg 14 (E14), utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Åre kommun kan planlägga bostäder enligt förslag.”

Resultaten visar att risknivåerna med avseende på individrisk och samhällsrisk är godtagbara. Känslighetsanalysen visar dock att samhällsrisken vid bebyggelse närmare vägen resulterar i att tangeraden undre gränsvärdet på ALARP As Low As Reasonably Practicable). Trots detta bedöms inga riskreducerande åtgärder vara nödvändiga i dagsläget, då inga planer finns på att bygga närmare än 12 meter.

Sammanvägd bedömning

Utifrån ovan redovisade riskutredningar och att E14 mot aktuellt planområde är försedd med dike med vegetation som avses sparas, avåkningsskydd samt att carportar avses placeras mellan E14 och bostadsbebyggelsen anses avståndet på 12 meter vara tillräckligt.

Buller

En trafikbullerutredning (Norconsult 2022-01-11) har tagits fram inom ramen för planarbetet. Beräkningar och redovisning av ljudnivåer har genomförts i enlighet med gällande nordiska beräkningsmodeller för vägtrafik i programmet SoundPLAN 8.2. Bullerberäkningarna har genomförts för nulägestrafik år 2021 samt för en framtida prognosticerad väg- och tågtrafik för år 2040 med hänsyn till gällande riktvärden enligt Förordning (2015: 216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Utredningen visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, klaras för samtliga illustrerade bostadshus utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Mest utsatta byggnad, parhusen i sydost närmast Årevägen, beräknas få en ekvivalent ljudnivå om 60 dBA vid mest utsatt fasad.

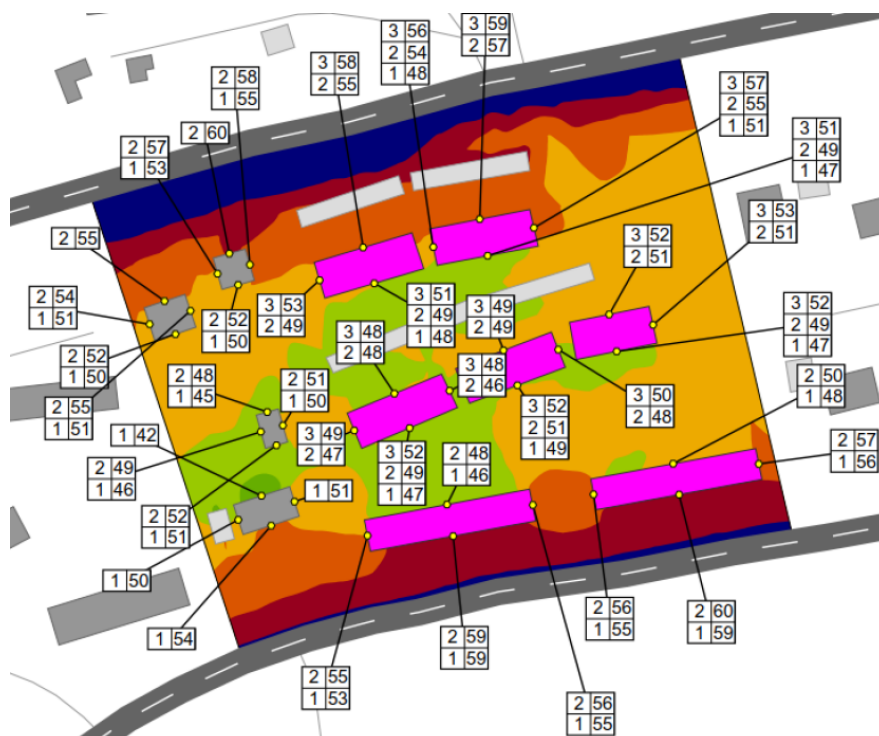


Bild 13. Ljudutbredningskarta där ljudnivåerna redovisas med olika färgskalor för markplan 1,7 meter över mark samt som frifältsvärden vid fasad för respektive våningsplan (Norconsult 2022-01-11).

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Om en uteplats uppfyller riktvärdena kan ytterligare uteplats med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement. Beräkningarna visar att lägenheterna i norr och i mitten av planområdet klarar riktvärdena utan särskilda bullerskyddsåtgärder. För parhusen i söder, västra längan närmast Årevägen, klaras riktvärdena om gemensam eller privat uteplats ordnas norr om huset. Om uteplats endast placeras mot söder krävs bullerskyddsåtgärder. För parhusen i söder, östra längan närmast Årevägen, krävs bullerskyddsåtgärder (riktvärdena klaras endast inom ett väldigt litet område norr om huset). Möjliga åtgärder som var för sig eller i kombination kan förbättra ljudmiljön för parhusen är;

- skärm längs Årevägen
- lokal skärm runt privata och/eller gemensamma uteplatser
- inglasade balkonger
- skärm som en förlängning av gavelfasaden
- bygga ihop västra och östra längan

Planförslag

Förenlighet med Översiktsplan

Planen uppfyller samtliga planeringsstrategier och är därmed förenlig med ÖP.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Planförslaget medger ett uppförande av cirka 50 nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus. De tre befintliga enfamiljshusen i väster kan kvarstå som idag men ges en möjlighet till omvandling till flerbamiljshus. Den nya bebyggelsen avses uppföras i två våningar med möjlighet till suterräng.

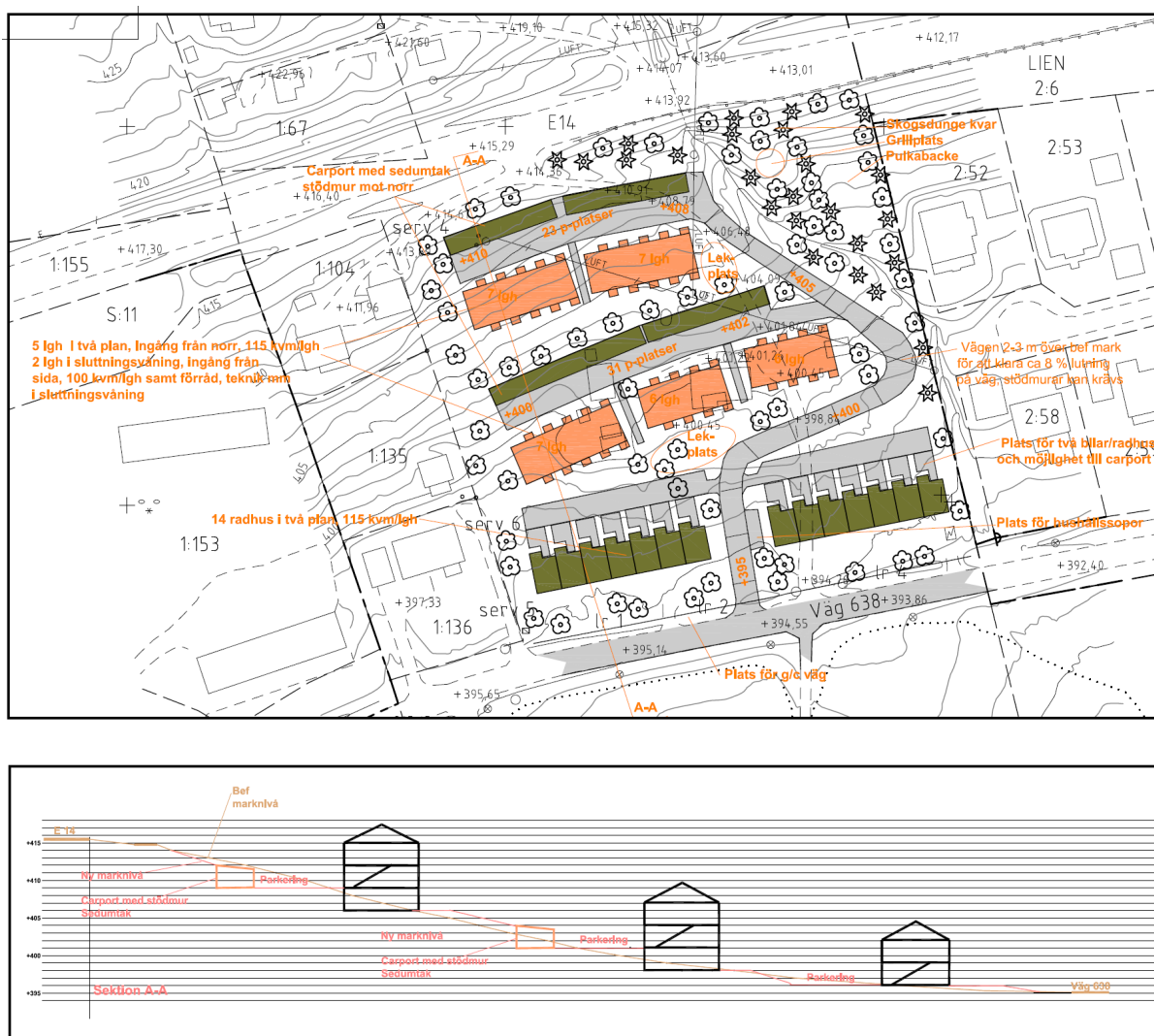


Bild 14 och 15. Illustration över planområdet och sektioner för planerad bebyggelse inom detaljplanen.



Bild 16. Modellering/ 3D-modell över tänkt tillkommande bebyggelse på fastigheten Mörviken 1:4.

Planområdets gestaltning

Den tillkommande bebyggelsen avses i möjligaste mån anpassas till terrängen som är kuperad på platsen. Skogen i norr mot väg E14 och skogen i den nordöstra delen av planområdet avses att sparas. Området kommer att bli väl synligt från söder på samma sätt som angränsande områden. För de övre bostäderna kommer parkeringsytor att utformas som carport som anpassas till terrängen. Byggrätten är uppdelad för huvudbyggnad och komplementbyggnad för att säkra detta.

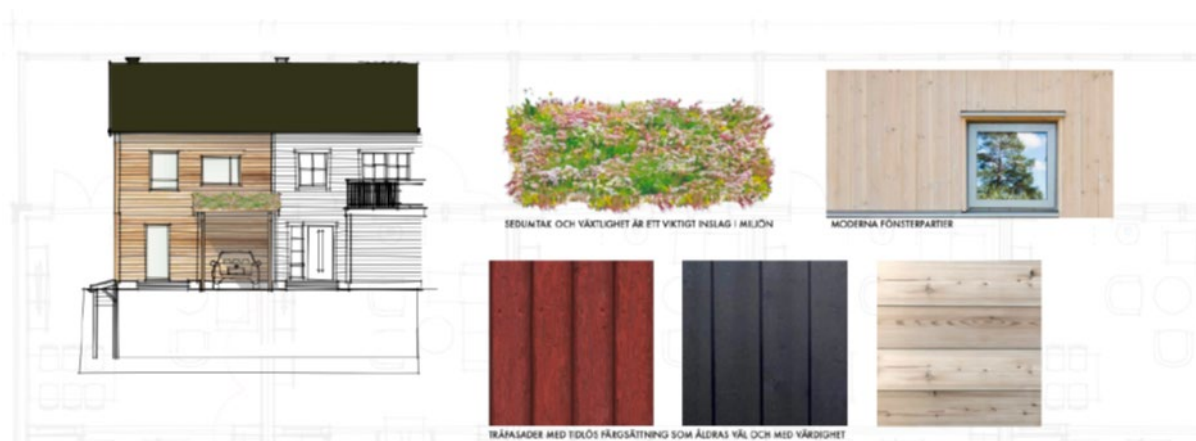


Bild 17. Exempel på tänkta materialval för exteriören av radhusen

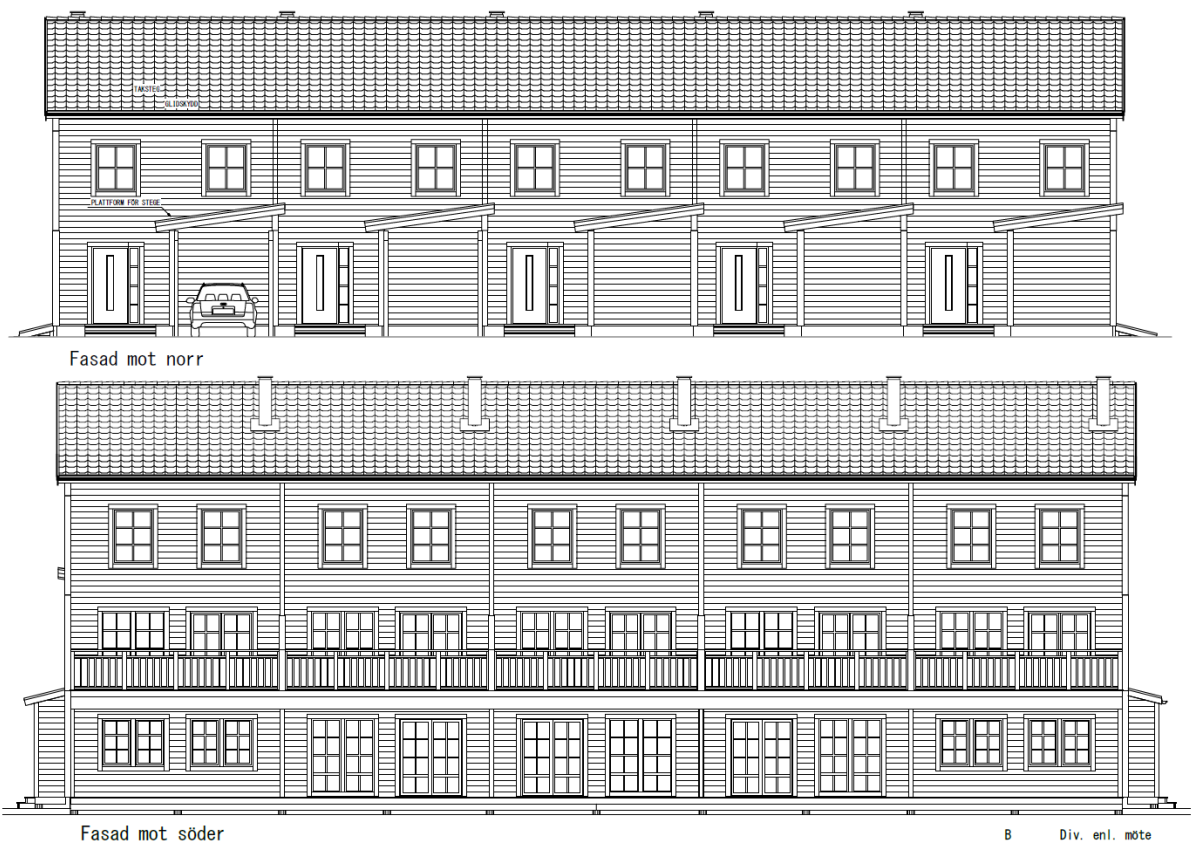


Bild 18. Förslag till utformning av de norra och mellersta busen.



Bild 19. Förslag till utformning av de norra och mellersta busen.

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Området intill E14 och väg 638, liksom en yta mellan befintliga bostadsfastigheter och nybyggnationen, planläggs som naturmark. Även marken runt befintlig bäckfåra i nordost planläggs som naturmark där strandskyddet inte upphävs. Detta för att säkra tillgängligheten till bäcken. Befintliga träd i denna del ska sparas. Ett område längs med väg 638 planläggs som gång- och cykelväg för att säkerställa utrymme för framtida utbyggnad. Inom naturmarken i söder regleras hantering av dagvatten. Naturmark ges enskilt huvudmannaskap medan gång- och cykelväg har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Den nya bebyggelsen ges användningen Bostäder. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestyper, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår även komplementbyggnader av olika slag, byggnader som kan ligga i anslutning till bostaden eller i närheten av bostaden inom fastigheten. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Planen reglerar nockhöjder för ny bebyggelse, markreservat för allmännyttiga ledningar, gemensamhetsanläggning väg, byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad och marknivåer.

Planområdet ligger i närheten av Tegefjälls skidområde. Den nya bebyggelsen kommer främst att synas från söder och Karolinervägen men även från angränsande bostadsområden väster och öster om planområdet. Planen ställer krav på att takmaterial inom området inte ska vara reflekterande.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Strategin att planera med fokus på hållbar tillgänglighet innebär bland annat att kommunen planerar för ett minskat bilberoende. Det är positivt för jämlikhet, integration samt för barn och ungdomar. För att följa strategin avser kommunen att planera för minskat bilberoende genom att lokalisera nya bostäder och större arbetsplatser i första hand där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Det är även viktigt att skapa fungerande stråk för gång- och cykeltrafik till och från centrumfunktioner, stationer och busshållplatser.

Gång- och cykeltrafik kommer att kunna nyttja separata gång- och cykelvägar. Planområdet ligger även i närheten av en busshållplats vilket är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Tillgängligheten på marken och i byggnaderna hanteras i det kommande bygglovskedet. Detta gäller även tillgång till parkeringsplatser.

Barnperspektiv

I kommunens översiktsplan anges att det är angeläget att så många barn som möjligt kan cykla eller gå till skolan istället för att bli skjutsade med bil. Kommunen ska därför sträva efter att utveckla välfungerande trafikmiljöer för oskyddade trafikanter i anslutning till skolor, fritidshem och förskolor. Skolor och förskolor bör också ha en god tillgänglighet till kollektivtrafik utan trafikfarliga barriärer.

Trafikverket håller på att ta fram en vägplan för en gång och cykelväg mellan Duved och Ullån. Vägen, som innebär att boende inom planområdet kommer att kunna ta sig till Duveds skola på separat gång- och cykelväg passerar genom planområdet. Detta är positivt ur ett barnperspektiv.

Jämställdhet

I kommunens översiktsplan finns riktlinjer för hur kommunen kan planera för jämlikhet. En av riktlinjerna gäller att inte låta bilen vara norm vid planeringen eftersom satsningar på gång-, cykel och kollektivtrafik gynnar främst kvinnor, barn, äldre, socialt utsatta och nyanlända. Planförslaget ger möjlighet att, förutom med bil, ta sig till närliggande service både med kollektivtrafik och till fots eller med cykel. Detta är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Gator och trafik

Allmänna vägar

Inom och i anslutning till planområdet finns två allmänna statliga vägar. Det handlar dels om Europaväg 14 (E14) och dels om väg 638 (Karolinervägen). Tillfart till aktuellt område kommer att ske från väg 638 förutom för fastigheten Mörviken 1:104 som idag har sin tillfart från E14 vilket regleras genom servitut över Mörviken 1:4. Denna tillfartsväg kommer att finnas kvar medan övriga anslutningar till E14 tas bort.

Norr om väg 638 avser Trafikverket bygga en gång- och cykelväg vilket kommer att hanteras med vägplan innan utbyggnad sker. Vägområdet kommer därför i framtiden att ändras. Trafikverket har meddelat att de behöver ett område på minst 15 meter från vägkant på norra delen av väg 638 för den tänkta gång- och cykelvägen. Det här området planläggs därför som allmän plats Gata samt Natur för det nya bostadsområdet. För den befintliga bostadsfastigheten Mörviken 1:136 planläggs del av ytan för bostadsändamål med prickmark (marken får ej förses med byggnad) och u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Från väg 638 blir det en ny gemensam infart till planområdet som ersätter den befintliga infarten till Mörviken 1:4.

Lokalgator

Inom planområdet kommer det att behöva anläggas nya vägar för att kunna angöra bostäderna. Den nya tillfartsvägen placeras med hänsyn till rådande höjdförhållanden. Vägen anläggs på kvarteretsmarken och säkras genom g-område, gemensamhetsanläggning. Det innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som kommer att ansvara för drift och underhåll av vägarna inom detaljplanen.

Bil- och kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed väg 638 i närheten till planområdet. Vägförbindelsen till planområdet är god. Det innebär att området har goda förutsättningar för både bil- och kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket har för avsikt att bygga en ny gång- och cykelväg längs med väg 638 mellan Ullån och Duved. Gång- och cykelvägen kommer att beröra aktuellt planområde. Med den nya gång- och cykelvägen kommer det vara bra förbindelser med gång- och cykeltrafik till befintlig offentlig och kommersiell service i Duved och Åre.

Parkering och utfarter

För området ska den parkeringsnorm som tagits fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Åre samhälle gälla. Det ska tillskapas minst 1,1 parkeringsplats per lägenhet. Samtliga parkeringsplatser ska ordnas inom planområdet. Avsikten är att uppföra 47 nya bostäder vilket innebär 52 parkeringsplatser. Av dessa är avsikten att möjliggöra för att upp till 1 parkering per lägenhet skall inrymmas i carport. Dessa kommer att placeras och fördelas i form av carport vid varje hus.

Parkeringarna kommer att hanteras av respektive bostadsrättsförening. Det betyder att det är de framtida delägarna i bostadsrättsföreningen som kommer ansvara för drift och skötsel av parkeringarna.

Exakt behov av parkeringsplatser bestäms i bygglovet när det slutgiltiga antalet lägenheter är känt.

Inom planområdet medges en ny gemensam utfart mot väg 638 som ersätter befintlig utfart mot väg 638 och E14.

För de befintliga bostadsfastigheterna Möreviken 1:104, 1:135 och 1:136 ska parkering ske på den egna fastigheten som idag. Om dessa i framtiden omvandlas till flerfamiljshus ska parkering anordnas på den egna fastigheten enligt gällande parkeringsnorm. Tillfart sker som idag enligt gällande servitut. Möjlighet finns dock att i framtiden flytta tillfartsvägen till Möreviken 1:135 som idag belastar Möreviken 1:136 till att gå via Möreviken 1:4.



Bild 20. Exempel på hur carport är tänkt att utformas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Merparten av planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. I enlighet med kommunens översiktsplan som anger att all bebyggelse i Åredalen på sikt bör ingå i kommunalt verksamhetsområde, föreslås verksamhetsområdet utökas så att hela planområdet ingår i verksamhetsområdet.



Bild 21. Kommunalt verksamhetsområde för VA markerat med ljusblå färg. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Kommunala VA-ledningar ligger i väg 638. Det råder idag osäkerhet kring kapaciteten i huvudledningen förbi planområdet och utbyggnad av kapacitet behöver ses över för att möjliggöra påkoppling av tillkommande bebyggelse inom planområdet.

Nya VA-ledningar kommer att byggas ut inom området av exploatören, det vill säga fastighetsägaren till Mörviken 1:4. Innan ledningarna byggs ska Tekniska kontoret på Åre kommun granska och godkänna den VA-ritning exploatören tar fram. Tekniska kontoret ansvarar för ledningar fram till anslutningspunkt. Detta kommer att regleras i separat VA-avtal.

El och uppvärmning

Elledningar finns också utmed väg 638. Ledningen utmed väg 638 ligger inom allmän platsmark och det finns därför inget behov av något u-område. Ledningen berörs därför inte av planförslaget men då den ligger på norra sidan av vägen kan den komma att beröras av Trafikverkets vägplan för en ny gång- och cykelväg utmed väg 638 mellan Ullån och Duved.

Det kan eventuellt komma att behövas en ny nätstation till följd av den nya bebyggelsen. Nätstationen behöver troligtvis placeras på den norra sidan av väg 638 och mark eventuellt avsättas i detaljplanen för detta ändamål. Detta kommer att studeras närmare till granskningsskedet. Möjligheten att använda bergvärme kommer också att studeras.

Området ligger mitt emellan Duved och Åre vilket betyder att det är cirka tre till fyra kilometer till Jämtkrafts fjärrvärmestam i Åre respektive Duved. Investeringen för att försörja området med fjärrvärme blir i dagsläget därför så pass stort att anslutningsavgiften med största sannolikhet blir för stor för att motivera en anslutning till fjärrvärmenätet. Förutsättningarna kan dock komma att förändras över tid.

Jämtkraft kan erbjuda en lokal värmelösning som till exempel pelletspanna. Det finns även möjlighet till andra alternativa uppvärmningsformer.

*Teleledningar och
bredband samt fiber*

Den luftledning som idag korsar planområdet kommer att flyttas och markförläggas.



Bild 22. Befintlig luftledning med sträckning genom planområdet.

Det finns även en optoledning utmed E14. Ledningen ligger dock utanför planområdet och berörs därför inte av planförslaget. Det finns också en optoledning i väg 638. Ett tillägg till markupplåtelseavtal har upprättats mellan markägaren Mörviken 1:4 och ledningsägaren Ip Only, daterat 2021-12-21, i vilket regleras framtida hantering av befintlig optoledning.

Avfallshantering

Enligt Boverkets byggregler (BBR) bör avståndet mellan ett flerbostadshus entré och miljöhus inte överstiga 50 meter. För att underlätta för renhållningsfordon kommer en gemensam plats för hantering av avfall att lokaliseras i anslutning till områdets infart från Karolinervägen. Utformning bör ske i samråd med kommunen och ansvariga för avfallshantering.

Detaljplanen reglerar inte miljöhusens utformning och placering i detalj. Frågan ska därför följas upp i samband med bygglovsansökan. Miljöhusen kommer att ingå i områdets gemensamhetsanläggning. Det betyder att det är de framtida delägarna i gemensamhetsanläggningen som kommer att ansvara för drift och skötsel av miljöhusen och intilliggande område.

Avfallshantering kommer att placeras på kvartersmark i anslutning till områdets infart från Karolinervägen. Hantering kommer att ske med sopkärl som placeras i miljöhus alternativt med underjordisk placering.

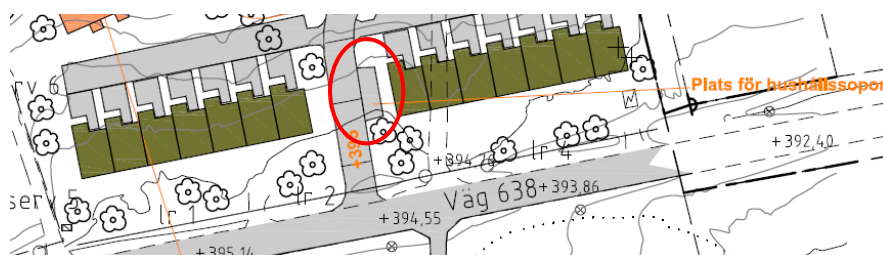


Bild 23. Avfallshantering avses placeras i planområdets södra del

Räddningstjänst

Räddningstjänsten i Åre håller på att ta fram en plan för brandvattenförsörjning. Planen, som ännu inte är antagen, följer publikationerna i VAV P76 och VAV P83. För flerbostadshus med fyra våningar eller färre rekommenderas att det finns en brandpost med ett flöde på minst 600 liter per minut 200 meter från byggnaderna. Närmaste brandpost finns väster om planområdet i det nya området Nyvallen.

Planförslaget medger flerbostadshus i två våningar och lägre. Bebyggelsen räknas som grupp 2-bebyggelse och ska normalt kunna nås med en insatstid på 20 minuter. Enligt räddningstjänstens insatskarta över insatstider för räddningstjänsten i Jämtland ligger insatstiden till planområdet normalt under tio minuter. Det finns därför inget behov av ytterligare säkerhetshöjande åtgärder.

Planens konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan	Kommunen har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan, se separat bilaga, för att se om planens genomförande kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitlet 11 §. Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Slutsatsen är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte behöva upprättas.
Miljömässiga konsekvenser <i>Mark och vegetation</i>	Planförslaget innebär att befintlig tomtmark med inslag av mindre skogsdungar förtätas för bostadsändamål.
<i>Naturvärden</i>	Planförslaget medför att den nordöstra delen av området som idag består av relativt tät vegetation bevaras som Natur och fortsättningsvis kommer att kunna nyttjas för rekreation för de närboende.
<i>Vatten</i>	Inom området finns en bäck. Planförslaget innebär att strandskyddet från denna upphävs för den del som planläggs för bostadsändamål. Den allemansrättsliga tillgången till bäckens strandområden bevaras då den planläggs som natur.
<i>Dagvatten</i>	Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar. Dagvatten från i första hand parkeringsytor och vägar kan förväntas vara förorenat. Utan åtgärder innebär den nya bebyggelsen därför både en ökad avrinning och en ökad föroreningsgrad vilket riskerar att påverka bland annat vattendrag och bebyggelse nedströms. Därför är det viktigt att säkerställa en god dagvattenhantering under både byggskedet och driftskedet. Detta har utretts i planarbetet genom att en dagvattenutredning tagits fram, i vilken förslag till utformning och åtgärder redovisas. Dagvattenutredningen ingår i planhandlingarna. Se även vidare under rubriken <i>Förutsättningar, Dagvatten</i>.
<i>Bebyggelse</i>	Planförslaget innebär att ny bebyggelse placeras på delvis obebyggd tomtmark. Landskapsbilden påverkas till följd av förtätningen i form av nya byggnader, vägar, slänter, parkeringar med mera.

<i>Störningar och risker</i>	Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse blir placerad i närheten av två trafikerade vägar. Dessa vägar genererar trafikbuller och på E14 transporteras farligt gods. Den nya bebyggelsen måste därför placeras med ett tillräckligt avstånd för att minimera riskerna med transporter med farligt gods och säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls. Planförslaget säkerställer detta.
Sociala konsekvenser	Planförslaget möjliggör för uteplatser och gemensamma ytor i anslutning till de planerade bostäderna vilket är positivt ur ett socialt perspektiv.
Ekonomiska konsekvenser	Utbyggnaden av området kommer initialt att skapa arbetstillfällen under byggprocessen. När området är utbyggt kommer det generera arbetstillfällen i form av underhåll och skötsel av byggnader, vägar, lekplatser, VA mm. Bostäderna inom området är tänkta att bli permanenta bostäder vilket skapar ökat skatteunderlag för kommunen.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: Q2 2022
- Granskning: Q3 2022
- Antagande: Q3 2022
- Laga kraft: Q4 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplaneläggning

Planläggning är ett myndighetsutövande. Kommunen ansvarar därför för innehållet i detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för att ta fram de utredningar och illustrationer som krävs för att detaljplanen ska uppfylla gällande lagstiftning.

Vägar

Tillfartsvägar inom området kommer att förläggas inom kvartersmark och säkerställs genom gemensamhetsanläggning vilken ska förvaltas av vägsamfällighet. Det betyder att det är ägarna till fastigheterna inom planområdet som får ansvaret för byggnation och drift samt att sköta vägarna. Trafikverket ansvarar för väg 638 genom vägrätt.

Vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för att bygga ut vatten- och avlopp. Tekniska kontoret på Åre kommun ansvarar för ledningar fram till anslutningspunkt. De ansvarar sedan för drift och skötsel av ledningarna. Tekniska kontoret ansvarar även för befintliga vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Detta regleras i VA-avtal. Investeringskostnaden för utbyggnad av eventuell brandpost bekostas av exploatören. Driftskostnader bekostas av Åre kommun. Fastighetsägarna betalar avgift till kommunen enligt fastställd VA-taxa. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för att bygga ut anläggningar för dagvattenhantering inom kvartersmark, vilket ska ske i linje med framtagna dagvattenutredning. Skötseln sker genom gemensamhetsanläggning.

El

Jämtkraft AB ansvarar för elledningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gång och cykelväg i söder. I övrigt gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats NATUR.

Avtal

**Ramavtal och
exploateringsavtal**

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (beslutade av Kommunfullmäktige 2015-12-08 §99), 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 exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende anslutningsavgifter för VA.

Exploateringsavtalet kommer även reglera de exploateringsbidrag exploatören ska lämna avseende kommunens kostnader för genomförandet av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I exploateringsavtalet kommer även exploatören att ansvara för gemensamhetsanläggningar (vägar, parkering, dagvattenanläggningar, fördröjningsmagasin, miljöbod). Det kommer även anges att exploatören är skyldig att utan ersättning avstå mark för gemensamhetsanläggningar.

Separata avtal om fastighetsbildning avseende inlösen av allmän platsmark kommer att tecknas. För område avsatt för gc-väg kommer avtal att slutas med TRV för att reglera framtida utbyggnad.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- flytt och projektering av kommunala VA-ledningar,
- flytt eller markförläggning av befintlig luftledning
- flytt eller markförläggning av befintlig fiber
- lantmäteriförrättning
- bullerskydd
- markreservat allmän plats

Övriga åtaganden

- Exploatören kommer att utan ersättning få avstå mark som planlagts för allmän plats.
- Exploatören kommer eventuellt behöva uppföra ett bullerskydd vid väg 638.

*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.

Övriga avtal

Från väg 638 blir det en ny gemensam infart till planområdet som ersätter den befintliga infarten till Mörviken 1:4. Ett avtal om infarten behöver upprättas mellan exploatören och Trafikverket. Syftet med avtalet är att reglera anslutningens utformning samt medge tillåtlighet att utföra åtgärder inom Trafikverkets vägområde. Avtalet ska vara påskrivet innan några fysiska åtgärder utförs på anslutningen. Standarden på dessa vägar är goda vilket gör att kommunikationerna till och från planområdet är goda.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Åre kommun och exploatören daterat 2021-06-07. I planavtalet regleras bland annat villkor och kostnader för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheterna Mörviken 1:104, 1:135, 1:136 samt del av Mörviken 1:4.

Planen reglerar inte största respektive minsta fastighetsstorlek.

Fastigheterna Mörviken 1:104, 1:135 och 1:136 avses kvarstå som idag.

Mörviken 1:4 kommer att indelas i minst tre nya fastigheter. Detta görs av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. I förrättningen prövas de föreslagna fastigheternas lämplighet. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören.

Vid en framtida utbyggnad av ny gc-väg kommer del av fastigheten Mörviken 1:4 att övergå i kommunal ägo.

Servitut och ledningsrätter

Aktuellt planområde berörs av ett antal servitut och ledningsrätter, se tabell nedan.

Beteckning	Åtgärd	Last	Förmån	Påverkan
Ledningsrätt 23-Åre-2155.1	Vatten och avlopp	Mörviken 1:4 Mörviken 1:136	Åre kommun	Oförändrad
Ledningsrätt 2321-2017/11.2	Starkström och tele	Mörviken 1:4	Jämtkraft	Oförändrad
Servitut 23-Åre-2284.3	väg	Mörviken 1:135 och 1:136	Mörviken 1:104	
Servitut 23-Åre-2284.2	väg	Mörviken 1:4	Mörviken 1:104	Oförändrad
Servitut 2321-12/26.1	Utfart till allmän väg	Mörviken 1:136	Mörviken 1:135	Oförändrad

Inom ramen för aktuellt planarbete kan plankartan komma att behöva kompletteras med eventuellt område för tekniska anläggningar, vilket i så fall justeras till granskningsskedet. Kostnader för servitut/rättigheter bekostas av berörda.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Inom området kommer det att bildas flera nya bostadsfastigheter vilket innebär att det kommer att bli nödvändigt att bilda gemensamhetsanläggningar för vägar och övrig allmän plats Natur. Beroende på hur den slutgiltiga fastighetsindelningen kommer att se ut kan det även bli aktuellt att bilda ytterligare gemensamhetsanläggningar för till exempel andra gemensamma ytor för parkeringar, renhållning mm.

Lämpligheten för detta kommer att prövas genom en lantmäteriförrättning. I förrättningen bestäms ingående delägare, andelstal med mera. Det exploatören som ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen och exploatören

Exploateringsbidrag kommer att avtalas i exploateringsavtal. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet. Tekniska avdelningen får inkomster i form av anslutningsavgifter. De får även kostnader i form av utbyggnad och drift av VA-ledningar samt kostnader för ledningsrätter.

Exploatörerna får utgifter för byggnation, exploateringsbidrag för åtgärder på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, förrättningskostnader, flytt av ledningar, dagvattenhantering, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, VA, samt medfinansiering av framtida gång- och cykelväg mm.

Tekniska frågor

Anvisningar för bygglov

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:

- Dagvatten och riskhantering byggskede.
- Grundläggning, se geotekniskt PM
- Bullerskyddsåtgärder enligt utförd trafikbullerutredning

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

MKB har inte upprättats. Behov av MKB utvärderas i samband med samråd.

Utredningar

- Trafikbullerutredning, Norconsult, 2022-01-11
- Geotekniskt PM, Sweco, 2022-02-04
- Dagvattenutredning, Arcta, 2022-02-14
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget 2020-09-17

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Annika Säw, planarkitekt och Elise Ryder Wikén, planarkitekt, Metria AB på uppdrag av Åre kommun. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret på Åre kommun.