

Detaljplan för aktivitetshall, skola och bostäder i Undersåker

Stamgårde 3:201, 3:89, 1:12 m.fl.
Åre kommun, Jämtlands län



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling
Upprättad 2024-04-10

Jonas Törngren
Tf planchef
Åre kommun

Sofia Widmark
Planarkitekt
Åre kommun

Inledning

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Utredningar
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planillustration

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 utökat förfarande enligt beskrivningen nedan. Processen regleras i Plan- och bygglagen.

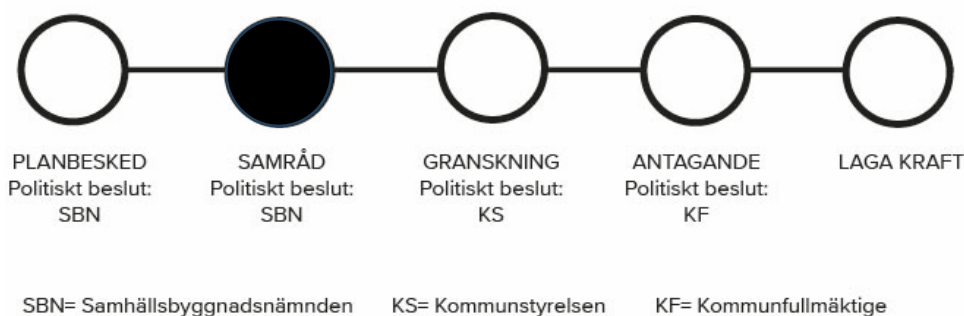
Avsikten är att planarbetet ska pågå fram till vintern 2024/2025 och att planen sedan ska kunna antas av kommunfullmäktige.

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

www.aren.se/byggabo/planerpagang/aktivitetshall-undersaker

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@aren.se eller till Åre kommun, Planenheten, Box 201, 837 22 Järpen. **Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 3 maj 2024.**



Planbeskrivning

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att möjliggöra en aktivitetshall på fastigheten Stamgårde 3:92, söder om Stamgårde skola. Inom byggrätten för aktivitetshallen inryms en idrottshall i standardutförande samt lokaler för andra ändamål, exempelvis skola, föreningsliv och kulturella verksamheter. Vidare ska planen möjliggöra en utökning av Stamgårde skola för att tillgodose ett framtida behov av utbildningsplatser. I planens östra del möjliggörs bostadshus samt centrumverksamhet.

Planens huvuddrag

Aktivitetshallen som innehåller publika funktioner placeras i anslutning till Byvägen på nuvarande parkeringsyta. För att göra plats för aktivitetshallen behöver den äldre skolbyggnaden rivas. För skolans utvidgning ges en byggrätt som möjliggör utbyggnad av matsal och skolkök inom befintligt skolområde. Skolområdet utvidgas också norrut där byggrätt för en ny skolbyggnad ges på området som idag består av ängsmark och en paddock. I den östra delen av detaljplanen uppdateras byggrätterna för att stämma bättre överens med dagens behov. Användningen ändras från handel och turistboende till bostäder. På de två största fastigheterna som angränsar till Byvägen möjliggörs även centrumverksamhet.

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:

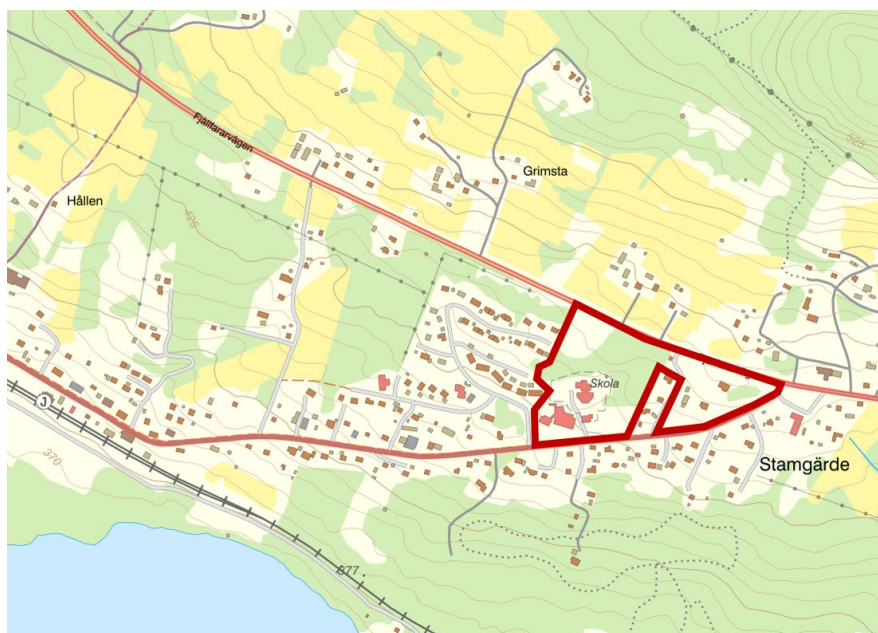
- Dagvatten – höjdsättning mark
- Dagvatten under byggtiden
- Gestaltning/belysning
- Friytor

Se vidare under respektive rubrik.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nord/nordöstra delen av Undersåker, och begränsas av E14 i norr, Byvägen i söder samt bostadsbebyggelse i väst och öst. Planområdets södra gräns är belägen cirka 580 meter från Indalsälven.



Karta planområde

Areal och markägo- förhållanden

Stamgårde 3:92, ~2.8 hektar, Årehus
Stamgårde 3:201 (del av), ~1,8 hektar, Åre kommun
Stamgårde 3:89, ~0,18 hektar, Åre kommun
Stamgårde 3:12, ~1 hektar, privatägd
Stamgårde 3:89, ~0.9 hektar, privatägd
Stamgårde 1:23, ~0.4 hektar, privatägd, AB
Stamgårde 3:22, ~0.08 hektar, privatägd
Stamgårde 3:96, ~0.17 hektar, privatägd

Själva planområdet omfattar en yta om cirka 6,5 hektar. De delar som berörs av aktivitetshall respektive skola (Stamgårde 3:92, 3:201) ägs av Åre kommun samt Årehus AB. Övriga delar ägs av privata intressen. Exploatör och initierare av planläggning är Årehus AB (fortsättningsvis ”exploatören”).

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplaner och andra styrdokument

Av Åre kommuns översiktsplan (ÖP), antagen i juni 2017, framgår riktlinjer som kommande detaljplaner bör följa.

Enligt översiktsplanen bör behovet av att förtäta de centrala delarna av Undersåker väga tungt i förhållande till bevarandet av befintlig bebyggelse utan betydande kulturhistoriska värden. Förtätningar bör dock alltid göras med hänsyn till landskapsbilden och ortens identitet och karaktär.

Ny bebyggelse i centrala delar av byar med grundläggande service bör om möjligt tillåta blandade funktioner. Bebyggelsen bör vara så tät som möjligt för att ge ett bra underlag för handel, service och kollektivtrafik.

Anläggningar som i stor utsträckning kommer att användas av barn och ungdomar bör lokaliseras i gång- och cykelnära lägen och med tillgång till kollektivtrafik så att barnen kan ta sig dit på egen hand. Anläggningarna ska i möjligaste mån vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Hänsyn till riskerna med ultraviolett strålning ska tas vid planeringen av barns utemiljöer.

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i den kommunövergripande översiktsplanen.

Planeringsstrategier

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

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

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan

olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

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

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

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

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

Detaljplaner

Majoriteten av de berörda fastigheterna regleras av byggnadsplan för Undersåkers samhälle, östra delen (23-UND-1346, antagen 1981-08-31, genomförandetid utgången 1992-07-01)) och en stor del ingår i detaljplan för skola och förskola i Undersåker (2321-P2017/17, antagen 2017-07-25, genomförandetid 5 år).

Öster om området finns detaljplanen för del av Undersåker samhälle (2321-P91/3, antagen 1990-12-18) och hela södra sidan nedanför byvägen regleras av Byggnadsplan för Undersåkers Stationssamhälle (23-UND-523, antagen 1957-06-08).

Kommunala beslut Samhällsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked 2019-05-13. I samband med beviljandet av planbeskedet godkändes planen för utskick på samråd.

Planförslaget har i andra utföranden varit på samråd 2021-05-04 till och med 2021-05-25 samt 2022-07-01 till och med 2022-07-25. Detaljplanen har efter det senaste samrådet omarbetats åter igen och aktivitetshallens placering har justerats. Planen skickas därav ut på samråd ytterligare en gång.

Skyddade områden

Riksintressen (3 kap.)

Riksintresse friluftsliv Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna – Helags, enligt 3 kap. 6 § MB. 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.

Planförslaget bedöms ej påverka riksintresse friluftsliv negativt då området redan innan planläggning till största delen är ianspråktaget och endast hyser mycket begränsade möjligheter rörande riksintresset.

**Riksintresse
kulturmiljövård**

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Z31 Undersåker, enligt 3 kap. 6 § MB. Älvdalsbygd i fjällnära miljö, kuperat och öppet odlingslandskap längs Indalsälven med lämningar som visar på bosättningskontinuitet från yngre järnålder över medeltid fram till nutid.

Riksintresset uttrycks genom gravhögar från yngre järnålder, Undersåkers medeltida kyrkoruin, flera ödesbölen med odlingsterrasser, åkerhak, odlingsrösen och husgrunder. Underåkers nya kyrka från 1850. Gammal landsväg. Hyttlämning. Gårdar och torp från 1700- och 1800-talen.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård.

Riksintresse naturvård Indalsälven, som är recipient för områdets dagvatten, omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Syftet med riksintresset är att skydda älvdalen och odlingslandskapet. Vid en god och robust dagvattenhantering är det möjligt att undvika en påtaglig skada på riksintresset enligt dagvattenutredningen.

**Riksintresse
kommunikationer**

Mittbanan och E14 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 6 § MB. Förslaget bedöms inte påverka Mittbanan på grund av avståndet (450+ meter). E14 löper längs med planområdets norra gräns. E14 ingår i det av EU utpekade Trans European Transport

Network, TEN-T. De vägar som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. De generella riktlinjerna är att det ska vara byggnadsfritt på 12 meter från vägområdet men i Jämtland har Länsstyrelsen beslutat att utöka det byggnadsfria avståndet till 30 m.

I den östra delen av planen ligger befintlig bebyggelse ca 28 m från vägkant. Tillkommande bebyggelse regleras till att hålla liknande avstånd till E14 vilket innebär att det byggnadsfria avståndet blir något mindre än 30 m. Byggrätten för en ny skolbyggnad regleras till att ligga minst 30 m från vägkanten. Planens genomförande bedöms inte leda till en sådan ökning av trafikrörelser att befintliga korsningspunkter mot E14 påverkas i någon större utsträckning. Inga nya tillfarter till E14 tillskapas. Sammantaget bedöms planens genomförande inte leda till någon påtaglig negativ påverkan på riksintresset för kommunikationer.

Särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap.)

Riksintresse skyddade vattendrag Planområdet omfattas av riksintresse för skyddade vattendrag i enlighet med MB 4:6. Riksintresset avser Åreälven. Enligt bestämmelsen får inte vattenkraftverk, vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål utföras inom älvsträckan med tillhörande käll- och biflöden. Genomförandet av planförslaget medför inte att några åtgärder vidtas som kan påverka riksintresset.

Natura 2000 Indalsälven är recipient för planområdets dagvatten. Indalsälven ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

Länsstyrelsen Jämtlands län har tagit fram en bevarandeplan för Natura 2000-området Åreälven med biflöden under 2017 och en fördjupad bevarandeplan 2018. I bevarandeplanen konstateras det att Natura 2000-området bedöms ha ogynnsam bevarandestatus. Det gäller även för de ingående habitaterna samt för utter. Det har tagits fram fem delmål i bevarandeplanen, varav ett av delmålen är kopplat till exploatering.

Det kommer vara nödvändigt att säkerställa en god planering av dagvatten för att undvika negativ påverkan på Indalsälven. Ett omhändertagande av dagvatten inom planområdet behöver säkerställas.

De dagvattenåtgärder som föreslås i planen bedöms kunna uppnå flödesneutralitet samt en god reduktion av föroreningar. Sammantaget bedöms exploateringen möjlig utan att skada Natura 2000-området om en robust dagvattenhantering vidtas.

Miljökvalitetsnormer (5 kap.)

För den naturliga vattenförekomsten Indalsälven, som är recipient för dagvatten från planområdet finns miljökvalitetsnormer. Indalsälven har enligt VISS (2019) måttlig ekologisk status, vilket motiveras av att älven är kraftigt modifierad av vattenkraft. Den kemiska statusen bedöms ej uppnå god, vilket beror på förhöjda halter av kvicksilver och PBDE. Dessa ämnen förekommer dock i förhöjda halter i samtliga svenska ytvattenrecipienter.

I kommunens översiktsplan konstateras att exploatering inom älvens avrinningsområde kan påverka älvens miljökvalitetsnormer. Vid detaljplaneläggning inom avrinningsområdet är det därför viktigt att säkerställa att exploateringen inte påverkar älvens miljökvalitetsnormer negativt.

Den dagvattenutredning som genomförts (Arctan, 2024) visar att föroreningar ökar något jämfört med nuläge. De största ökningarna väntas bli för fosfor, kväve och suspenderat material. Även om de flesta föroreningshalter ligger under de riktvärden som finns är det av stor vikt att föroreningstransporten minimeras med hänsyn till recipienten. De dagvattenåtgärder som föreslås i planen bedöms kunna uppnå flödesneutralitet samt en god reducering av föroreningar. Tillskottet till recipienten utgör en försumbar del av gränsvärden i de bedömningsgrunder för särskilda förorenade ämnen i inlandsvatten, därmed bedöms planförslaget inte utgöra ett hinder för att uppnå miljökvalitetsnormer i recipienten Indalsälven.

Miljöbedömning (6 kap.)

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt reglerna i MB 6:3 har således inte bedömts vara erforderlig. Genomförd undersökning huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan biläggs planhandlingarna.

Skydd av områden (7 kap.)

Strandskydd

Inom planområdet finns ett mindre vattendrag som omfattas av bestämmelser om strandskydd enligt sjunde kapitlet i miljöbalken. 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. Om det finns särskilda skäl, enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken, kan kommunen upphäva strandskyddet i en detaljplan.

Vattendraget går genom skogsdungen i mitten av planområdet. Placeringen medför att en stor del av planområdet omfattas av

strandskydd. Planens genomförande innebär även att vattenstråket behöver ledas om i de södra delarna av planområdet. Denna sektion av vattenstråket är kraftigt påverkad av pågående markanvändning och åtgärden bedöms inte innebära någon ytterligare olägenhet med hänsyn till djur- och växtliv. En närmare utredning av bäckens omledning kommer att tas fram till granskningen av detaljplanen. Längs den norra delen av vattendraget lämnas en skyddszon där strandskyddet inte upphävs.

Att möjliggöra en utökning av skolans lokaler samt etablerandet av en aktivitetshall som inrymmer olika typer av funktioner är enligt kommunen ett angeläget allmänt intresse och strandskyddet upphävs därav med hänvisning till 7 kap. 18 c § p.5 miljöbalken. Planen medger en förtätning av bykärnan vilket skapar förutsättningar för fler permanentboende och fritidsaktiviteter i ett stationsnära läge. En alternativ placering av aktivitetshallen utanför skolområdet har inte utretts. Skälet till detta är att aktivitetshallen även ska innehålla lokaler för skolverksamheten och användas av skolan för gymnastikundervisning. Byggnaden behöver därav ligga inom, eller i direkt anslutning till, skolområdet för att avstånden inte ska bli för långa och för att eleverna inte ska behöva korsa någon trafikerad väg för att ta sig till undervisningen. Flertalet lokaliseringar av aktivitetshallen inom skolområdet har utretts men samtliga innebär ett intrång i strandskyddet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

I planområdets nordvästra delar, där nya skolbyggnader planeras, utgörs marken idag av ängsmark. I området finns även en paddock som används för ridning. Den trädrida som finns mot bostadsbebyggelsen i väst sparas. Marken inom skolområdet sluttar med varierande lutning från norr till söder, från E14 mot Byvägen.

Ytan där aktivitetshallen planeras uppföras utgörs till stora delar av grusad parkeringsyta. En befintlig byggnad (gamla byskolan) kommer att rivas för att göra plats för hallen. Hallen bedöms kunna uppföras utan betydande ingrepp i naturmiljön då stora delar av ytan redan är markplanerad.

Den östra delen av skolområdet utgörs idag av skog som nyttjas som lekplats av barnen i skolan och förskolan. Planförslaget har anpassats så att majoriteten av skogen inom planområdet sparas. Viss avverkning kan ske direkt norr om befintlig skolbyggnad för att skapa en passage till de nya skolbyggnaderna. Skogen bedöms viktig ur ett dagvattenperspektiv men fungerar också som en naturlig skärm mot de bostäder som finns direkt öster om skolan.

I de östra delarna av området, där det planläggs för bostäder och centrum, finns idag viss bebyggelse i form av bostadshus och gårdsbyggnader. Marken i området utgörs till stora delar av gräsmatta med inslag av träd.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har genomförts (Väg och miljö, 2021) och två objekt med påtagligt naturvärde (värdeklass 3) har avgränsats inom inventeringsområdet. Utförande konsult tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå.

Båda objekten består av naturtypen skog och träd, och mer specifikt av barrskog. Skogen i området är generellt gammal och värdefull, med inslag av rödlistade arter och signalarter. Objektet saknar dock ett flerskiktat trädskikt och indikatorarter av högsta nivå. Värdena kommer också av det vattenstråk som rinner genom objektet.

I området har tolv naturvårdsarter påträffats i samband med naturvärdesinventering varav sju betraktas som signalarter. Av dessa är två fridlysta: sparvhök (födosökande) samt vanlig groda.

Planförslaget har anpassats så att ytterst begränsade delar av området med utpekade naturvärden tas i anspråk. Den omledning av vattenstråket som erfordras bedöms inte påverka djur- och växtliv då de sydligaste delarna av stråket redan är kraftigt påverkade av nuvarande markanvändning (dikad genom parkeringsytan).

Vatten

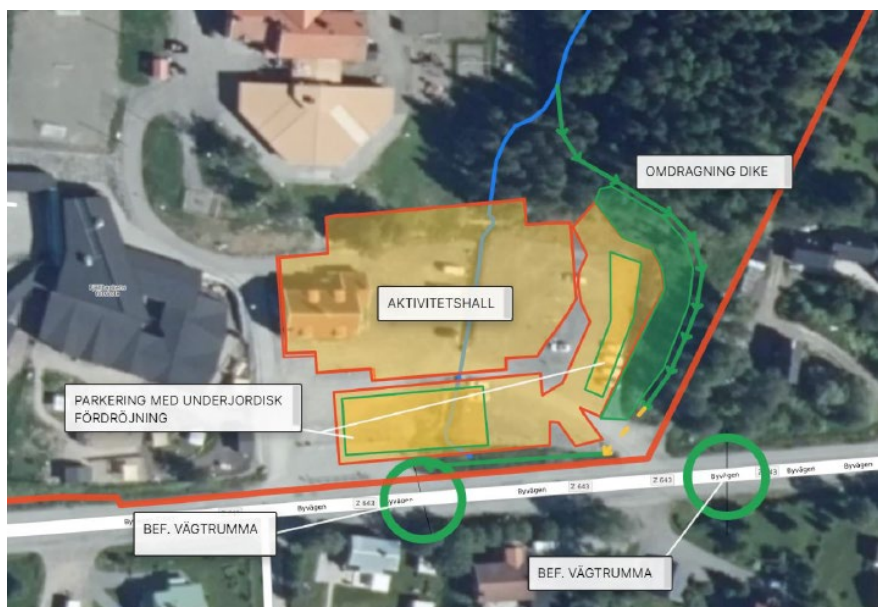
Existerande bostäder och skolbyggnader ligger inom kommunalt verksamhetsområde. De norra delarna av planområdet ligger i dagsläget inte inom verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet föreslås utökas och tillkommande byggnader ska kopplas till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Principen för dagvattenhantering i tidigare detaljplaner är att området tillgodoser tillräckliga ytor för att hantera dagvatten och att flödena ska vara oförändrade med läget före exploateringen.

Den dagvattenutredning (Arctan, 2024) som tagits fram inom ramen för detta planarbete visar att det är möjligt att uppnå flödesneutralitet inom området samt god reduktion av föroreningar. Utan rening bedöms planförslaget leda till en ökning av föroreningar jämfört med nuläge. Att rena dagvattnet ner till en nulägesituation bedöms dock i dagvattenutredningen kräva komplicerade åtgärder som inte bedöms som rimliga för den aktuella planen. Det är därför viktigt att så mycket vegetationsytor som möjligt sparas inom planområdet då översilning över vegetation har en reningseffekt på partikelbundna föroreningar. I stort sett alla föroreningshalter ligger även efter planens genomförande under de riktvärden som finns för föroreningar i dagvatten.

Huvudåtgärden för fördröjning av dagvatten inom området är underjordiska fördröjningsmagasin. I fördröjningsmagasinen kan också en reduktion av föroreningar uppnås. Det finns olika typer av underjordiska fördröjningsmagasin, exempelvis makadammagasin, plastkassetter eller rörmagasin. De olika systemen har olika reduceringsgrad och porvolym vilket ska tas i beaktning vid valet av lösning. Fördröjningsmagasinen föreslås bland annat placeras i parkeringsytan runt aktivitetshallen.



Figur 1 - Placering fördröjningsmagasin

Planområdet har delats upp i olika avrinningsområden och erforderliga fördröjningsvolymerna har beräknats för de olika delområdena.



Figur 2- Avrinningsområden

Delområde	Magasinsbehov (m ³)	Magasinsbehov (m ²). Antaget en porvolym på 40% samt 1 m djupt magasin.
1, planhandlingar	33	83
1, 30 %	58	145
1, 60 %	85	213
2, planhandlingar	91	228
2, 30 %	120	300
2, 60 %	140	350
3, planhandlingar	17	43
3, 30 %	120	300
3, 60 %	210	525

Figur 3 - Erforderliga fördröjningsvolymerna för ett 10-årsregn inkl. klimatkfaktor 1,25.

Utöver underjordiska fördröjningsmagasin är planområdets höjdsättning en av huvudåtgärderna för dagvattenhantering. Byggnader, vägar, diken, parkeringar med mera ska höjdsättas så att vattnet kan ta säkra vägar vid skyfall. Vid skyfall hinner de dagvattenanläggningar som är anlagda för ett dimensionerande regn inte hantera de stora flöden som uppstår. Ledningar går fulla, marken blir mättad, anläggningar svämmer över och vattnet avrinner ytligt på marken. Markens höjdsättning spelar då stor roll för att inte tillskapa instängda lågpunkter. Höjdsättningen är också viktig vid normala flöden för att leda vattnet rätt väg mot de dagvattenåtgärder som implementeras. I de fall det är möjligt ska avrinning ske mot vegetationsytor för översilning.

Aktivitetshallens föreslagna placering kräver att vattenstråket/diket som idag leds genom parkeringsytan i de södra delarna av planområdet leds om. I utgångspunkt ska också allt dagvatten som leds till detta vattenstråk vara hanterat förorenings- och flödesmässigt. Ingen direkt avledning av dagvatten ska ske till vattenstråket och ingen hantering av dagvatten till följd av exploateringen ska ske i vattenstråket. Åtgärder som kan ske i vattenstråket är erosionsskydd och uppbromsning för det vatten som behöver genomledas från ovanliggande fastigheter, likt nuläge. Den nya dragningen av vattenstråket ska erosionsskyddas och ha tillräcklig kapacitet för att genomleda dagvatten från ovanliggande områden, även utanför den aktuella planen.

I anslutning till parkeringsytorna finns behov av oljeavskiljare. I anslutning till parkeringen vid aktivitetshallen finns begränsade möjligheter till översilning över naturmark och där krävs i stället en klassisk oljeavskiljare exempelvis en lamellavskiljare. I anslutning till parkeringen intill den nya skolbyggnaden i norr finns större möjligheter till översilning och avskiljning av föroreningar i intilliggande grönytor genom planerad höjdsättning.

Under byggtiden är det viktigt att åtgärder vidtas för att förhindra erosion. I samband med markarbeten blottläggs jord och risken att sediment transporteras till recipienten ökar. Inför markarbeten ska därför sedimentfällor ordnas i utvalda punkter.

För att få en långsiktigt fungerande dagvattenhantering bör drift- och skötselanvisningar arbetas fram för de dagvattenanläggningar som slutligen byggs i området.

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska utredningar har utförts i området då föreslagna placeringar av byggnader har ändrats under processens gång. För de norra och östra delarna av planområdet har en geoteknisk undersökning genomförts (Sweco 2020-11-16), följande rekommendationer ska iakttas:

Grundläggning bör kunna ske ytligt genom till exempel platta på mark efter utskiftning av mulljord/torv, fyllning samt övre lösare lagret av siltmoränen.

Schaktslänter bör inte läggas brantare än 1:1,5 vid schakt enligt Typschakt 9 – Friktionsjord i Schakta säkert - Säkerhet vid schaktning i jord.

Störning av silt- och finsandshaltig jord kan uppstå vid ovarsam schaktning. Vid vattenmättnad är förekommande silt- och finsandsjordar starkt flytbenägna, vilket skall beaktas under utförandet. Nederbörd kan här till medföra en vattenmättnad hos schaktbotten och

därmed en bristande bärighet. Schaktbotten och/eller slänter bör härav skyddas mot direkt yttre påverkan. Att utföra sonderingar bitvis tagit stopp ytligt innebär att bergschakt kan bli nödvändigt i delar av området.

Jordlagren utgörs i huvudsak av mycket tjällyftande jordarter. Grundläggning ska utföras frostskyddad. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jord och/eller termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Innan eventuella fyllnadsarbeten bör ett materialavskiljande lager av geotextil klass N2 påläggas schaktbotten för hårdgjorda ytor. Utifrån underliggande jordmaterials siltinnehåll och tillgång till vatten bör hårdgjorda ytor isoleras för att motverka tjällyft.

Beroende på grundläggningsdjup kan schaktning vid platta på mark ske under grundvattennivån. Grundvatten omhändertas lämpligen genom anläggandet av pumpgrop i schakten.

Schaktnings- och grundläggningsarbeten ska ske i samråd med geoteknisk sakkunnig. Geoteknisk kontroll ska utföras enligt av entreprenören upprättad kontrollprogram och åtgärdsplan med inriktning på:

- Kontroller med hänsyn till avvikande förhållanden såsom jordart och dess fasthet som lämpligen utförs av geoteknisk sakkunnig.
- Schaktbottenbesiktning ska utföras av geoteknisk sakkunnig innan grundläggningsarbetena påbörjas. Detta bör utföras omedelbart efter schakt och före utläggning av materialskiljande lager och dräneringsgrus.

Innan schakt och fyllningsarbeten påbörjas skall en riskanalys med avseende på vibrationer och markrörelser upprättas.

Kontrollprogrammet skall utöver ansvarsfördelning och mätschema även innefatta gränsvärden för tillåtna rörelser, vibrationer. Utöver den geotekniska kontrollen bör även en riskanalys upprättas med hänsyn till vibrationer i närliggande byggnader och anläggningar under byggtiden. Detta gäller för alla vibrationsalstrande arbeten som schakt, transporter, packning, pålning, spontning osv.

För området där aktivitetshallen föreslås uppföras samt där skolköket föreslås byggas ut (norr om befintlig förskola) har en separat geoteknisk utredning utförts (Tyréns 2024-04-05) där det framgår att marken är lämplig för planerad bebyggelse. Området för aktivitetshallen består i ytan av en fyllning av grusig siltig sand ner till ca 1 m, där siltmorän med varierande mängd grus, sand och lera påträffas. Ett lager av silt påträffas i området, lagret är ca 0,8 m tjockt.

Siltmoränen och silten tillhör materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4 medan fyllningen tillhör materialklass 3B och tjälfarlighetsklass 2. Moränen samt fyllningen inom området har generellt en medelhög till mycket hög relativ fasthet. Grundvattennivån är uppmätt till 3,0 m (+425,5 m) under markytan i installerade grundvattenrör.

Vid utbyggnaden av skolköket består första metern av jorden av en fyllning av grusig sand som följs av ett lager av silt mellan 1-3 m under markytan. Siltmorän påträffas 3,0 m under markytan.

Den naturligt lagrade jorden i form av morän som påträffas inom området har bra bärighet. För aktivitetshallen och utbyggnaden av skolköket bedöms grundläggning kunna ske genom platta på mark ovan packad fyllning på morän med minst medelhög relativ fasthet.

Grundläggning får ej utföras på tjälad jord. Frostskyddad grundläggning kan utföras antingen genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering. Då marken lutar inom vissa delar av området, kan grundläggning med souterräng komma att krävas. För detta behövs en temporär spont upprättas i och med schaktning inför grundläggning.

För att undvika bergschakt/bergsprängning för skolköket rekommenderas grundläggning på berg på nivå ca +427,5 m. Bergschakt kan komma att bli aktuellt runt nordvästra delen av planerade området för aktivitetshallen. Berget här bedöms utifrån utförd jord-bergsondering vara löst, möjligen skifferberg, ned till ca 5,5 m under befintlig markyta där berget blir fastare. Även vid de planerade parkeringsytorna öst om aktivitetshallen kan komma att kräva bergschakt för att nå den planerade nivån på +426 m.

Marken ska planeras så att ytvatten avleds bort från byggnaden. Förekommande siltiga jordar har generellt en dålig infiltrationsförmåga. Grundvattenytan inom området förväntas påträffas runt nivå +425,5 m och förväntas fluktuera under året beroende på väderlek och snösmältning. Detta innebär att schaktning under vatten kan bli aktuellt och omhändertagande av vatten i schaktgropen kan krävas. Det dike som idag passerar genom området för aktivitetshallen och planeras få en omdragning kan eventuellt kräva bergschakt om diket dras öster om området. Det skulle eventuellt vara möjligt med en omdragning åt väster för att undvika bergschakt, men för att lämna säkrare rekommendationer krävs vidare undersökning.

Kulturmiljö

I den kulturmiljöanalys som tagits fram för Undersåker (Sweco, 2023) bedöms den äldre skolbyggnaden (Byskolan) ha ett miljöskapande värde tillsammans med andra byggnader i närområdet. Ingen byggnad i området är utpekad som särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL.

Den äldre skolbyggnaden föreslås rivas för att göra plats för aktivitetshallen. Aktivitetshallen behöver med hänsyn till skolans behov ligga inom skolområdet. Det allmänna intresset av aktivitetshallen samt framtida utveckling av skolans lokaler bedöms väga tyngre än det allmänna intresset att bevara den gamla skolbyggnaden.

Befintlig bebyggelse

Den del av planområdet som är ämnad för utökning av skolans lokaler och möjliggör en utökning av skolområdet norrut är idag obebyggd. Platsen som föreslås för aktivitetshallen är i dag bebyggd med en äldre skolbyggnad samt parkering. Befintliga byggnader på skolområdet är utförda i varierande stil från en nybyggd modern förskola till en äldre, mer traditionell träbyggnad med sadeltak.

Väster om området består majoriteten av byggnationen av enbostadshus i trä i varierande men traditionell stil. I detta område finns även ett fåtal flerbostadshus.

I de östra delarna av planområdet, där planförslaget medger bostads- och centrumbebyggelse, finns bebyggelse i form av bostadshus med varierande ålder.

Service

I Undersåker finns ett utbud av service såsom skola, restauranger, livsmedelsbutik och övriga butiker. Övrig service finns att tillgå i Järpen och Åre.

Kollektivtrafik

Undersåker station, Mittbanan, ligger cirka 1,1 km sydväst om planområdet. Det finns flera av och påstigningsplatser för länsbussar längs Byvägen och E14.

Friytor och rekreation

Planen möjliggör ett utökat utbud av rekreation och hälsofrämjande aktiviteter i Undersåker. Det är rimligt att anta att även de som bor utanför Undersåker kommer att nyttja anläggningen.

Planförslaget säkerställer att tillräckliga friytor, enligt boverkets rekommendationer, för skolans och förskolans behov finns inom

planområdet. I och med den utveckling som långsiktigt planeras i Undersåker bedöms friyta för skola och förskola behöva dimensioneras för ca 400 elever. Boverket menar att ett rimligt mått på friyta per barn i grundskolan är 30 kvm vilket resulterar i att minst 12000 m² friyta ska finnas i direkt anslutning till skolans och förskolans lokaler. Planförslaget säkerställer att erforderlig friyta finns att tillgå.

Störningar och risker

En riskutredning angående farligt gods på E14 har utförts. Resultaten visar att risknivåerna med avseende på individrisk och samhällsrisk är godtagbara.

Individrisken med avseende på farligt gods - olycka på E14 understiger ALARP ("as low as reasonably practicable") på samtliga undersökta avstånd. Individrisknivån är därmed acceptabel enligt vedertagna kriterier.

Även samhällsrisk med avseende på farligt gods - olycka på E14 understiger ALARP på samtliga undersökta avstånd. Samhällsrisk är därmed acceptabel enligt vedertagna kriterier. Utredningens data visar att risken ligger under ALARPs undre gräns även närmare vägen än 30 meter som är rekommenderat säkerhetsavstånd för E14. Detta medför att byggrätterna i planområdets östra del (bostäder och centrumverksamhet) kan läggas närmare vägen utan att medföra oacceptabel risk. Befintlig bebyggelse ligger cirka 28 meter från vägkant. Tillkommande byggrätter för bostäder förläggs på ett liknande avstånd. Byggrätten för en ny skolbyggnad förläggs med ett avstånd på drygt 30 m till E14.

Känslighetsanalysen visar dock att samhällsrisk vid ökade godstransporter tangerar den undre gränsvärdet på ALARP. Trots detta bedöms inga riskreducerande åtgärder vara nödvändiga i dagsläget. Detta då beräkningar av individ och samhällsrisk har konservativa antaganden applicerats inom utredningen, specifikt med avseende på befolkningstäthet och vistelse utomhus (se avsnitt 9.1) vilket medför att riskerna är acceptabla även sett till framtiden.

Buller

En bullerutredning har genomförts. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostadshus vid fasad är 60 dBA. Genom att anlägga bostadshus som är maximalt två våningar höga enligt utredningens rekommendationer klaras riktvärdet vid fasad utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Riktvärdena för uteplats är 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För att skapa större områden med god ljudmiljö föreslås att tillkommande byggnader inom planområdet utformas och placeras på ett sådant sätt att de skärmar av

bullret från omkringliggande vägar. Beroende på hur tillkommande byggnader placeras inom planområdet har de mer eller mindre avskärmande effekt på bullret från Byvägen och E14.

För verksamheter som t ex aktivitetshall finns inga riktvärden utomhus. Riktvärdena inomhus kan alltid klaras med fönster med god ljudisolering.

Riktvärdet för en ny skolgård är 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Beräkningar har utförts utan och med skärmåtgärder. Genom att placera byggnaderna enligt utredningens rekommendationer bedöms möjligheten att uppnå god ljudmiljö utomhus som god. Ur bullersynpunkt är det bra att lägga skolbyggnaden nära vägen eftersom den då fungerar som en bullerskärm och dämpar ljudnivån på gården söder om byggnaden. Skolbyggnaderna ska konstrueras så att ljudkraven för inomhusmiljön uppfylls.

Planförslag

Förenlighet med Översiktsplan

Planförslaget innebär en förtätning av bykärnan och skapar förutsättningar för fler permanentboende och fritidsaktiviteter i ett centralt, stationsnära läge. Planförslaget uppfyller flera av kommunens planeringsstrategier och bedöms därav som förenlig med den kommunövertäckande översiktsplanen.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

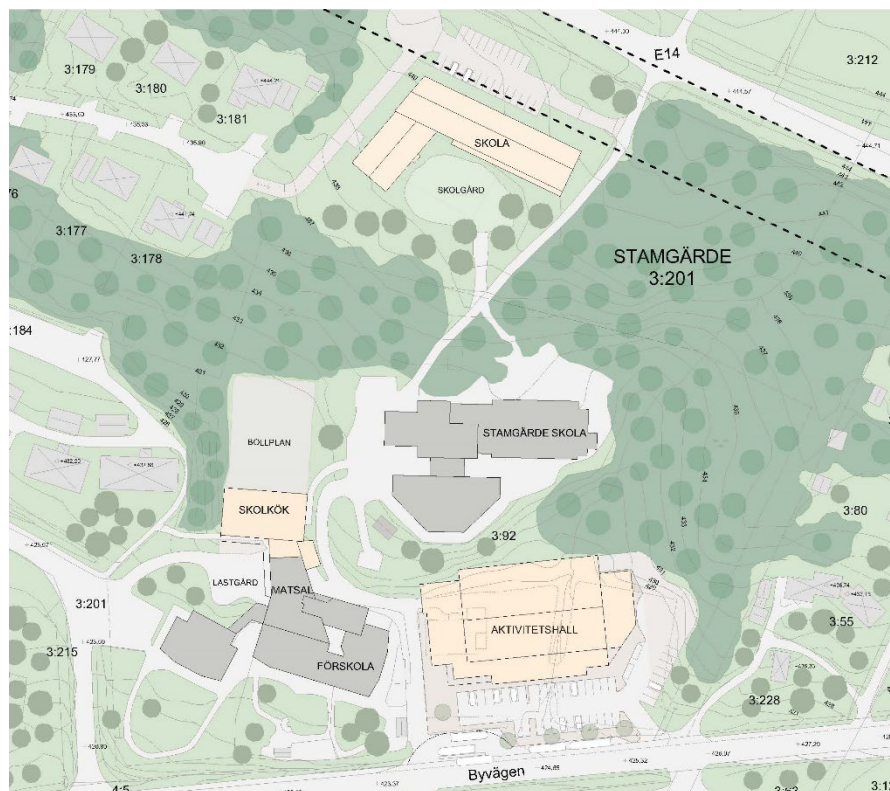
Planen möjliggör att en aktivitetshall om 2350 m² byggnadsarea kan uppföras. Byggnaden kan även användas för skolverksamhet i olika former och lager/förråd. Byggnadens storlek förklaras av att denna behöver inrymma ytor enligt standardmått för flera vanliga sporter som handboll, fotboll, basket etc. Planen tillåter att byggnaden har en nockhöjd om 16,5 meter. Tillåten höjd är reglerad utifrån den fria höjden som är nödvändigt att ha inomhus för de aktiviteter som ska bedrivas i hallen. Ett vanligt mått som används nationellt är mer än 7 meter till underkant konstruktion, belysning, installationer och i tak upphängd utrustning. För att byggnaden ska vara lämpad för avsett ändamål behöver därför tillåten nockhöjd matcha frihöjden invändigt.

Vidare utökas Stamgårde skola med ny byggrätt om 1300 m² byggnadsarea med en nockhöjd om 12,5 meter. Detta möjliggör en våningshöjd på två våningar och således en total utökning av skolans lokaler med ca 2600 m² bruttoarea. Den nya skolbyggnaden placeras på den öppna ytan norr om befintlig skola.

Vid befintlig förskola inom området tillåts utbyggnad av skolkök för att klara framtidens behov. För att göra plats för utbyggnaden föreslås

den grusade bollplanen flyttas några meter norrut. Områdets maximala byggnadsarea regleras till 4000 kvm BYA vilket innebär att det finns utrymme för en tillbyggnad på cirka 570 kvm. Nockhöjd begränsas till 12 m för att möjliggöra två våningsplan.

I den östra delen av planområdet möjliggörs bostäder och centrumverksamhet längs med Byvägen samt några mindre byggrätter med endast bostadsändamål. Bostads- och centrumbebyggelsen i planområdet tillåts en nockhöjd på 8 meter. Tillåten byggnadsarea varierar mellan de olika fastigheterna.



Planområdets gestaltning

Aktivitetshall och skola ska utformas för att skapa en helhet med existerande skolområde. Det innebär bland annat att utrymmen mellan existerande skola, nya skollokaler och hall planeras för gångväg.

Området har strukturerats för att skilja de publika platserna från skolverksamheten i den grad det är möjligt. Aktivitetshallens placering i anslutning till Byvägen möjliggör att byggnaden på ett enkelt sätt kan nyttjas av både skolan och allmänheten. De nya skolbyggnaderna i norr ramar in en öppen skolgård åt söder som knyter ihop de nya byggnaderna med befintligt skolområde och möjliggör enkel förflyttning mellan skolans lokaler.

Nya byggnader bör visuellt återkoppla till befintliga byggnader för att enhetligt rama in skolområdet. Tillkommande skolbyggnad i den norra delen av skolområdet ligger i anslutning till odlingslandskapet norr om

E14 och kan med fördel utformas med anknytning till detta. Aktivitetshallens volym ska så långt det går passas in för att inte påverka omkringliggande bostadsbebyggelse mer än nödvändigt. Detta uppnås genom att placera hallen en bit in i slänten, söder om befintlig skolbyggnad. Aktivitetshallens höjd tas då till stora delar upp av den befintliga skolbyggnaden och de viktigaste siktlinjerna från närliggande bebyggelse behålls. Aktivitetshallens ska konstrueras så att nockhöjden blir så låg som möjligt utan hallens funktion påverkas. Aktivitetshallen ska placeras så att den södra fasaden inte hamnar närmare Byvägen än det sydligaste hörnet av förskolan.

Träd och växtlighet ska behållas öster om aktivitetshallen för att skärma av byggnaden från närliggande bostadsfastigheter. Aktivitetshallens fönstersättning och belysning ska anpassas så att olägenhet inte uppstår för närliggande bostäder.

Tillkommande bostadshus ska utformas med tydliga kopplingar till existerande byggnader på fastigheterna Stamgårde 3:12, 3:228 och 3:55 vad gäller material, färg och volymernas disposition.

Planbestämmelser

Allmän platsmark

Skogsdungen längs med vattenstråket planläggs som allmän platsmark NATUR då skogen är viktig att bevara, både ur ett dagvattenperspektiv och i ett rekreativt syfte. Den nedre delen av skogsdungen planläggs som PARK för att möjliggöra de ingrepp i bäcken som är nödvändiga för att aktivitetshallen ska kunna placeras på föreslagen plats. Inom parkmarken och parkeringsytan har strandskyddet upphävts.

Ytterligare ett område med allmän plats NATUR finns i den nordvästra delen av planområdet. Syftet med naturmarken är att bevara vegetation som avskärmning mot befintlig bebyggelse.

Kvartersmark

Skola. Användningen skola innefattar förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Idrottshall. Användningen innefattar besöksanläggningar för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.

Parkering. Område för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

Bostäder. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Centrum. Med användning centrum avses områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Tekniska anläggningar. Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål, exempelvis för en pumpstation, transformatorstation eller dagvattenanläggning.

Inom punktprickad mark får marken inte förses med byggnad.

a_1, a_3

födröjning₁

Strandskyddet är upphävt.

Födröjningsmagasin för dagvatten under mark.

h_1-h_3

Högsta tillåta nockhöjd.

u_1

Markreservat för underjordiska ledningar.

g_1

Markreservat för gemensamhetsanläggning.

f_1

Fasad ska utformas i trä.

f_2

Tak ska vara av icke reflekterande material.

f_3

Fasad ska till minst 70 % utformas i trä

e_1-e_6

Största tillåtna byggnadsarea.

a_2

Marklov krävs för att fälla träd om trädet ej är sjukt eller utgör uppenbar risk.

a_4

Servitut avseende rätt till dagvattenanläggning till förmån för Stamgärde 3:201 som belastar Stamgärde 3:92.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Byggnationer ska utföras enligt gällande regler om tillgänglighet. Terrängen inom skolområdet är bitvis brant och gångvägar mellan skolbyggnaderna kan behöva anpassas för att klara kraven på tillgänglighet. I de fall tillräckligt flacka vägar inte går att till skapa behöver ramp eller hiss anordnas. Den brantaste passagen finns mellan befintlig skolbyggnad och förskolan, där också skolans matsal finns. När skolans matsal byggs till finns möjlighet att anordna en hiss i tillbyggnaden vilket skulle underlätta framkomligheten för rörelsenedsatta.

Jämställdhet/barnperspektiv

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för alla medborgare. Ambitionen har varit att ta fram en plan som i sin utformning ger möjlighet till att skapa en trygg atmosfär för alla och som är inbjudande att vistas i.

Planområdet är beläget en knapp kilometer från bykärnan vilket gör att det inte nödvändigtvis är naturligt att röra sig på platsen förutom i anslutning till aktiviteter kopplade till skolan. Stor omsorg måste därför läggas vid att skapa väl belysta miljöer som borgar för trygghet och möjlighet till aktiviteter även under mörkare delar av dygnet. Hänsyn behöver dock tas så att belysning inte blir störande för grannar.

I planprocessen har alla medborgare haft samma möjlighet att yttra sig. Sett utifrån ett barnperspektiv erbjuder planförslaget goda möjligheter till lek och rekreation för barn. Planförslaget säkerställer tillräckliga friytor, enligt boverkets rekommendationer, för skolans och förskolans behov. Att säkerställa friytor av tillräcklig storlek är viktigt för att tillgodose barnens behov av lek och socialt samspel.

Gator och trafik

Allmänna vägar

Planområdet avgränsas i norr av E14 och i söder/öster av Byvägen. Inga nya tillfarter mot E14 tillåts och anslutning till skolområdet kommer att ske via Byvägen.

Räddningstjänsten har tillgång till området via Byvägen men även från E14 via en befintlig infart. Detta behövs då det är trångt och brant för räddningsfordon att ta sig till befintlig skolbyggnad söder ifrån. Ytterligare behov av tillgång från E14 kommer att uppstå i och med att en ny skolbyggnad möjliggörs i den norra delen av området. In- och utfarten från E14 ska inte utformas för att vara öppen för allmänheten utan ska endast nyttjas av räddningstjänsten vid behov samt av varutransporter till skolbyggnaden i norr. Vid byggnation av skolbyggnaden i den norra delen av skolområdet ska även byggtrafik kunna nyttja tillfarten från E14.

Planförslaget innebär att trafikmängden på Byvägen och E14 kommer att öka något. Trafikflödet bedöms inte medföra att kapaciteten på E14, Byvägen eller i korsningen mellan E14 och byvägen understiger värdena för acceptabel framkomlighet under en dimensionerande timme.

Lokalgator

Framtida personalparkering i de norra delarna av planområdet nås via existerande lokalgator, Björnstigen och Älgstigen. Planförslaget innebär därmed viss ökning av trafik på dessa gator. Ökningen är dock begränsad då endast skolpersonal och färdtjänst kommer att nyttja vägen under vardagar. Ingen ökning av trafik väntas ske under helger.

Den ökade trafikmängden påverkar trafiksäkerheten på lokalgatorna negativt genom ökad olycksrisk. Trafikutredningen pekar på att ett behov av att bredda Älgstigen och Björnstigen om en personbil och ett större fordon som varutransport eller sopbil ska mötas. Enligt rådande förslag kommer dock den ökade trafiken endast bestå av personbilstrafik. En breddning bedöms därav inte som nödvändig.

Inga nya lokalgator planeras inom området.

Bil- och kollektivtrafik

Undersåker station finns som tidigare nämnts sydväst om planområdet. Avståndet är lite över 1100 meter vilket gör att sträckan faller inom de 1500 meter som räknas som stationsnära enligt kommunens översiktsplan. Det finns flera av och påstigningsplatser för länsbussar inom 500 meters radie från planområdet. Planområdet kan därmed enkelt nås med både bil och kollektivtrafik.

Bussfickans placering och utformning är tänkt att behållas så som den ser ut idag. Även bussar som kommer västerifrån svänger in på bussfickan för att barnen inte ska behöva korsa Byvägen. I anslutning till aktivitetshallens parkering tillskapas ytterligare bussfickor för att flera bussar ska kunna stanna vid skolområdet samtidigt.

Logistiksituationen kring bussarna behöver studeras vidare till granskningen för att säkerställa att på- och avstigning kan ske säkert samt att det finns tillräckligt med utrymme för barn som väntar på bussen.

I anslutning till aktivitetshallens parkering tillskapas ytterligare bussfickor längs med Byvägen för att flera bussar ska kunna stanna vid skolområdet samtidigt.

Gång- och cykeltrafik

Inom skolområdet planeras nya gångvägar för att knyta ihop det befintliga skolområdet med utökningen norrut. Befintlig väg från parkeringen upp till skolbyggnaden kommer att användas och kompletteras med ny sträckning till de nya skolbyggnaderna i de norra delarna av området.

Cykelparkering ska finnas i anslutning till aktivitetshallen och vid den nya skolan.

Den befintliga trottoar som löper längs Byvägens norra sida ska fortsatt finnas kvar för att möjliggöra för oskyddade trafikanter att ta sig till/från och förbi skolområdet.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet för föreslagen bebyggelse inom skolområdet har beräknats vara ca 95 platser. Planförslaget möjliggör att tillräckligt många parkeringsplatser kan tillskapas inom området.

I skisserna för skolområdet planeras drygt 30 P-platser i anslutning till aktivitetshallen. Ytterligare 30 P-platser ska inrymmas i en öppen garagelösning under aktivitetshallen. Det ska även inrymmas minst 10 P-platser för hämtning och lämning på parkeringens västra del, närmast förskolan. Öster om aktivitetshallen kan en vändplan anläggas för att möjliggöra att fordon som kommer med leveranser till den nya byggnaden kan vända utan att backa, skilt från resten av skolområdet.

När skolan byggs ut kommer ytterligare behov av parkering att uppstå. Personalparkering föreslås då att förläggas intill de nya skolbyggnaderna i de norra delarna av området. Dessa parkeringsplatser kommer endast vara tillgängliga för skolans personal för att undvika onödiga trafikrörelser på Björn- och Älgstigen som är anslutningsvägarna till de norra delarna av skolområdet.

Leveranser till skolköket och befintlig skola kommer att skötas på samma sätt som idag via ett avlastningsområde vid förskolan västra sida. Existerande ytor för hämta/lämna behålls men omgestaltas.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger ej inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutning är möjlig då ledningar för ändamålet finns i direkt närhet till området. Verksamhetsområdet föreslås utökas för att inrymma hela skolområdet.

Planerad bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kapacitet för detta finns i det kommunala reningsverket.

El och uppvärmning

Planerad bebyggelse kan anslutas till elnätet då ledningar löper förbi planområdet längs E14.

Teleledningar och bredband

Fiber- och telefonledningar finns i anslutning till planområdet. Planerad bebyggelse kan anslutas till fibernätet.

Avfallshantering

Fastigheten ligger inom område med kommunal avfallshantering. Avfallsutrymme med tillräcklig yta för att möjliggöra sortering ska inrymmas i tillkommande byggnader. Avfallsfordon kommer att kunna använda lokalgata för tillfart.

Räddningstjänst

Bebyggelsen i området är nåbar för Räddningstjänsten via befintliga vägar. Planområdet ligger inom 15 minuters insatstid från räddningsstation i Järpen. Befintlig anslutning från E14 används som räddningsväg till de norra delarna av skolområdet.

Räddningstjänstens vägledning om brandvattenförsörjning ska följas för att säkerställa tillgången till brandvatten i området. En närmare utredning av hur detta ska lösas praktiskt ska tas fram till granskningen av detaljplanen.

Planens konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planområdets tilltänkta användning (bostäder, centrumbebyggelse, skola samt aktivitetshall) bedöms inte i sig medföra betydande miljöpåverkan enligt kap § 34 PBL.

I utförd undersökning om betydande miljöpåverkan framkom att viss risk för miljöpåverkan finns om inte dagvatten hanteras korrekt samt om naturvärden inte tas hänsyn till. Recipient för områdets dagvatten är Indalsälven, som omfattas av miljökvalitetsnormer och ingår i EU:s nätverk för värdefull natur - Natura 2000. Förutsatt att de dagvattenåtgärder som föreslås i utförd dagvattenutredning genomförs samt att hänsyn tas till identifierade naturvärden bedöms det inte finnas behov av en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljömässiga konsekvenser

Mark och vegetation

Delar av området består idag av ängsmark och skog. Mycket av ängsmarken tas i anspråk för nya skolbyggnader samt parkering. I stort sett all skog inom området bevaras och kan nyttjas som friyta för skolan och förskolan. Skogen bidrar även till att skärma av tillkommande bebyggelse från närliggande bostadsfastigheter.

Planens genomförande innebär en ökning av hårdgjorda ytor jämfört med nuläget. Bevarandet av vegetation och skog i området bedöms viktigt för att få en robust dagvattenhantering.

Naturvärden

Områden där naturvärden identifierats undantas i stor utsträckning från exploatering. De delar av vattenstråket som behöver ledas om är redan idag väldigt påverkade av befintlig markanvändning. Föreslagen exploatering bedöms därför inte innebära en betydande försämring av förutsättningarna för djur- och växtlivet på platsen.

I naturvärdesinventeringen (Väg och miljö, 2021) rekommenderas följande för att minimera negativ påverkan på naturvärden i området:

- Bevara objekt med naturvärdesklass 3.
- Ta fram en plan för att minimera risken att sprida de invasiva främmande arterna bergklint samt blomsterlupin, som påträffades i området, vidare till andra områden.

Inom hela inventeringsområdet bör värdefull död ved (stående död ved och nedtagna träd) lämnas kvar där det är möjligt. Naturvärden i skogsmiljöer är känsliga för avverkning och bortforsling av död ved i form av liggande stockar och torrakor. Om död ved tas bort försvinner arter knutna till olika förmultningsstadier av död ved. Många arter måste ha kontinuerlig tillgång till sitt substrat. Tas substratet bort raderas möjligheterna för arterna att existera på platsen helt bort.

Vatten

Det befintliga vattenstråk som rinner genom behöver ledas om i de södra delarna för att göra plats för aktivitetshallen. Alla åtgärder i vattendraget ska föregås av en anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen. Till granskningen ska bäckens omdragning studeras närmare för att säkerställa att ett genomförande är möjligt och att detaljplanen tar höjd för de ytor som behövs. Att bäcken kan ledas om är en förutsättning för att aktivitetshallen ska byggas på föreslagen plats.

Dagvatten

Flödesneutralitet och minimering av föroreningar har varit styrande för dagvattenhanteringen i området med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer och Natura 2000-området för Åreälven med biflöden.

Genomförandet av detaljplanen väntas öka föroreningsbelastningen något, främst för fosfor, kväve och suspenderat material. Eftersom delar av skolområdet förändras från naturmark till exploaterat område bedöms det svårt att rena dagvattnet ned till motsvarande nuläggessituation. Rening till nuläggessituation skulle innebära komplicerade och omfattande dagvattenanläggningar som i dagvattenutredningen (Arctan, 2024) inte bedöms som rimliga för den aktuella planen. De dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms dock kunna bidra med en god reducering av föroreningar.

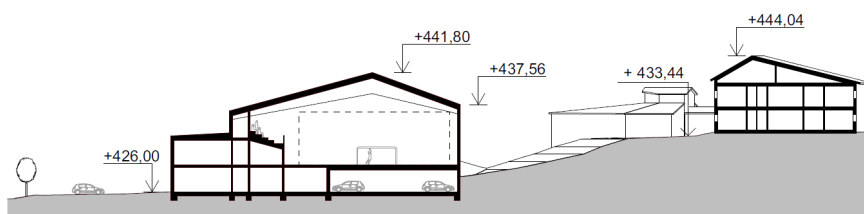
Flödesneutralitet bedöms kunna uppnås med föreslagna dagvattenåtgärder och sammantaget bedöms det att en god dagvattenhantering kan uppnås inom planområdet.

Kulturmiljö

Ny bebyggelse ska i möjligaste mån anpassas efter områdets kulturmiljö. Planförslaget innebär dock att en byggnad (gamla byskolan) som pekats ut som miljöskapande i den kulturmiljöanalys som tagits fram (Sweco, 2023) rivs. Byggnaden är inte utpekad som särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13§ PBL och det allmänna intresset av att utveckla platsen med aktivitetshall och lokaler för skolverksamhet bedöms väga tyngre än det allmänna intresset att bevara den gamla skolbyggnaden.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse av aktivitetshall och skolbyggnader kommer påverka landskapsbilden främst på grund av tillåten höjd, men också volymmässigt. Tillkommande byggnader föreslås dock placeras på ett sätt så att de får så begränsad omgivningspåverkan som möjligt. De viktigaste siktlinjerna för närliggande bostadsbebyggelse behålls och avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse bedöms tillräckligt för att inte innebära betydande olägenhet.



Utsikten söder ut från befintlig skola kommer att begränsas i och med aktivitetshallen uppförande. Siktlinjerna kommer framför allt att påverkas på markplan på den östra delen av skolan (tillbyggnaden från 2023), påverkan bedöms inte innebära en betydande olägenhet.

Störningar och risker

En riskutredning gällande farligt gods på E14 har genomförts, resultaten visar att risknivåerna med avseende på individrisk och samhällsrisk är godtagbara.

Känslighetsanalysen visar dock att samhällsriskerna vid ökade godstransporter tangerar den undre gränsvärdet på ALARP. Trots detta bedöms inga riskreducerande åtgärder vara nödvändiga i dagsläget. Vid beräkningar av individ och samhällsrisk har konservativa antaganden applicerats inom utredningen, specifikt med avseende på befolkningstäthet och vistelse utomhus vilket medför att riskerna är acceptabla även sett till framtiden.

Skolbyggnader ska placeras minst 30 meter från E14 och ytor för utevistelse placeras söder om byggnaden.

Sociala konsekvenser

Planen främjar en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. En modern aktivitetshall ger också utökade möjligheter för fler att delta i olika aktiviteter som till exempel idrott och kulturarbete. Det ökar också Undersåkers attraktion som bostadsort samt minskar behovet av resor till andra orter som erbjuder motsvarande service idag. Aktivitetshallen och dess placering spelar en viktig roll för skolans verksamhet. Att möjliggöra för en utbyggnad av skolan gör att behovet av skolplatser kommer att kunna tillgodoses under lång tid framöver.

**Ekonomiska
konsekvenser**

Både offentlig verksamhet och bostäder bidrar positivt till Undersåkers ekonomiska situation; attraktionskraften för permanentboende ökar och arbetstillfällen skapas.

Kommunen får kostnader kopplade till underhåll och drift av allmän platsmark.

Konsekvens-
beskrivning
fastigheter

Stamgårde 3:92, ~2.8 hektar, Årehus

Fastigheten är i dagsläget planlagd för skola och förskola. Planförslaget tillåter fortsatt nuvarande markanvändning inom stora delar av fastigheten men inkluderar nu också användningen idrottshall. Inom delar av fastigheten ändras tillåten markanvändning från kvartersmark till allmän platsmark i form av natur- och parkmark. Byggrätten inom fastigheten har utökats från 4000 m² BTA (bruttoarea) till 6350 m² BYA (byggnadsarea). Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen. Planläggningen innebär att fastigheten belastas med nytt servitut för dagvattenanläggning till förmån för kommunens fastighet Stamgårde 3:201. De delar av fastigheten som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap överförs till kommunens fastighet Stamgårde 3:201.

Stamgårde 3:201, ~5.2 hektar, Åre kommun

De delar av fastighet som berörs av planförslaget är idag planlagda som park/plantering samt ”område för jordbruksändamål”. Planförslaget innebär att tillåten markanvändning i stället blir skola samt naturmark. Byggrätten för skolbyggnader inom området begränsas till 1300 m² BYA. Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen. Planläggningen innebär att fastigheten genom servitut får rätt till dagvattenanläggning på Stamgårde 3:92. De delar av fastigheten som planläggs som kvartersmark överförs till Årehus fastighet Stamgårde 3:92.

Stamgårde 3:89, ~0,18 hektar, Åre kommun

Fastigheten är i dagsläget planlagd för allmänt ändamål och används för tekniska anläggningar. Planförslaget innebär att markanvändningsbestämmelsen ändras till ”tekniska anläggningar”. En mindre del av fastigheten där det finns befintlig ledningsrätt planläggs med U-område. Inga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen.

Stamgårde 3:12, ~4.4 hektar, privatägd

Fastigheten är i dagsläget planlagd för handel och turistboende. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras till bostäder och centrumbebyggelse. Mycket av den prickmark som idag finns på fastigheten tas bort för att möjliggöra en flexiblere placering av byggnader. Byggrätten är uppdelad i två delar inom fastigheten. I den norra delen tillåts bostadsbebyggelse upp till 250 m² BYA. Inom den södra byggrätten tillåts bostad- och centrumbebyggelse upp till 600 m² BYA vilket ungefär motsvarar arean på den bebyggelse som redan finns på platsen. Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av

planläggningen. Eventuella förrättningar inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

Stamgärde 1:23, ~0.4 hektar, privatägd, AB

Fastigheten är i dagsläget planlagd för handel och turistboende. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras till bostäder och centrumbebyggelse. Mycket av den prickmark som idag finns på fastigheten tas bort för att möjliggöra en flexiblere placering av byggnader. Tillåten byggnadsarea sätts till 500 m². Ett U-område läggs över befintlig ledningsrätt i de södra delarna av fastigheten. Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen.

Stamgärde 3:22, ~0.08 hektar, privatägd

Fastigheten är i dagsläget planlagd för handel och turistboende. Planförslaget innebär att fastigheten planläggs för bostad och befintlig byggnad blir planenlig. Tillåten byggnadsarea sätts till 250 m². Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen.

Stamgärde 3:96, ~0.17 hektar, privatägd

Fastigheten är i dagsläget planlagd för friliggande bostadshus. Planförslaget innebär att fastigheten planläggs för bostadsbebyggelse. Tillåten byggnadsarea inom fastigheten sätts till 250 m². Inga befintliga servitut eller rättigheter påverkas av planläggningen.

Sammanfattad
bedömning av
planförslaget

Planen möjliggör för en utökning av skolans lokaler och byggnation av en aktivitetshall som både kommer att användas av skolan och allmänheten. Vidare möjliggörs bostäder och centrumverksamhet längs med Byvägen. Utvecklingen som föreslås går i linje med den kommunala översiktsplanens placeringsstrategier och är samstämmig med det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för Undersåker och Brattland.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljpaneläggning

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

- Samråd: April 2024
- Granskning: Hösten 2024
- Antagande: Början av 2025

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljpaneläggning

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

Vägar och parkering

Exploatören ansvarar för och bekostar anläggandet av nya vägar och gång- och cykelvägar inom skolområdet. Inga allmänna vägar ingår i detaljplanen.

Parkeringen i anslutning till aktivitetshallen planläggs som kvartersmark (parkering). Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för anläggande, underhåll och drift av parkeringen.

Vatten och avlopp

Exploatören står för kostnad för eventuell flytt av ledningar samt påkoppling till anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp. I de östra delarna av planområdet där det planläggs för bostäder och centrum står respektive fastighetsägare för anslutningsavgift till kommunalt vatten och avlopp. Det kommunala verksamhetsområdet bör utökas för att inkludera de delar av planområdet som i dagsläget inte ingår (del av Stamgärde 3:201).

Dagvatten

Exploatören ansvarar för utbyggnad av områdets dagvattenanläggningar i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredning. När anläggningarna är utbyggda överlämnas de till kommunen som ansvarar för underhåll och drift. Kommunens tillgång till anläggningar inom kvartersmark säkras genom servitut.

El Jämtkrafts elnät finns in området. Exploatör/Fastighetsägarna ansvarar för att beställa och hantera inkopplingar och installationer. Exploatör står även för kostnader kopplade till eventuell flytt av ledningar.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Ramavtal och exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (beslutade av Kommunstyrelsen 23-12-12 §139), 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.

Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- flytt och projektering av kommunala VA-ledningar,
- byggnation och projektering av allmän plats,
- utbyggnad av dagvattenanläggningar,
- förrättningskostnader för fastighetsbildning

Övriga åtaganden

- Exploatören kommer att utan ersättning få upplåta utrymme på mark som planlagts för allmän plats.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Åre kommun och exploatören Årehus AB. I planavtalet regleras bland annat villkor och kostnader för planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

De delar av fastigheten Stamgårde 3:201 som planläggs som kvartersmark kommer att överföras till Stamgårde 3:92. De delar av Stamgårde 3:92 som planläggs som allmän platsmark kommer att överföras till kommunens fastighet Stamgårde 3:201. Servitut för dagvattenanläggning till förmån för kommunens fastighet Stamgårde 3:201 bildas. Servitutet belastar Stamgårde 3:92. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Prövning av

fastighetsindelningsbestämmelser

Om en detaljplan reglerar indelningen av fastigheter och servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § 1 st. fastighetsbildningslagen prövas. Bestämmelser om rättighetsområden i en detaljplan är ett starkt redskap för att åstadkomma en viss rättighetsåtgärd i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt. Med stöd av bestämmelser om rättighetsområde kan beslut fattas utan att berörda fastighetsägare är överens, förrättningar med så kallade tvångsinslag kan alltså bli aktuella.

Lämplighetsprövning fastighetsindelningsbestämmelse för servitut för dagvattenanläggning:

Förslaget uppfyller villkoren för lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap. 1-1a §§ och 5 kap. 4-5 §§ fastighetsbildningslagen (FBL). De överväganden som har gjorts framgår nedan. Inrättandet av fastighetsbestämmelser syftar till att åstadkomma rätt till att anlägga, underhålla och förnya dagvattenanläggning.

Rättighetsområdena i detaljplanen avser servitut för dagvattenanläggning till förmån för kommunens fastighet Stamgårde 3:201 och som belastar Stamgårde 3:92. Rättighetsområdena är ämnade att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av dagvattenanläggningen. Rättighetsområdet möjliggör anläggandet av dagvattenanläggning på de platser som pekats ut i dagvattenutredningen (Arctan 2023). Servitutet säkerställer att kommunen får tillgång till anläggningen för underhåll och drift.

Fördelarna bedöms överväga kostnaderna och de olägenheter som regleringen medför. Stamgårde 3:92 och Stamgårde 3:201 är varaktigt lämpad för sina ändamål och förbli så även efter detaljplanens genomförande trots rättighetsområdets intrång.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Då kommunen är huvudman för allmän plats bildas inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter. Servitut bildas för dagvattenanläggning inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi Exploatören bekostar planarbetet.

Ersättning Det finns inte någon fastighetsägare med rätt till ersättning enligt 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10, 11 eller 12 § PBL.

Tekniska frågor

Anvisningar för bygglov Under byggskedet ska kontroller utföras med syfte att säkerställa att de förutsättningar som fastställts under projekteringsskedet uppfylls. Ett kontrollprogram ska upprättas med exempelvis följande innehåll:

- Dagvattenhantering samt drift och skötsel av dagvattenanläggningar
- Omledning av bäck vid aktivitetshall

Tekniska utredningar

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats då planförslaget inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Bullerutredning, Norconsult, 2022-03-14
- Riskutredning farligt gods, Säkerhetspartner Norden AB, 2020-02-12
- Geoteknisk utredning, Sweco Civil AB, 2020-11-16
- Geoteknisk utredning, WSP, 2022-03-09
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 2024-04-05
- Dagvattenutredning, Arctan, 2024-01-18
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö, 2021-10-28
- Trafikutredning, Sigma, 2023-05-17

Underlag

Grundkarta för upprättande av detaljplan, Metria AB, 2023-03-21

Fastighetsförteckning för del av Stamgårde 3:201, 3:12 m.fl., Metria AB, rev 2022-04-08

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Fredrik Vogt Thorell och Sofia Widmark på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret och tekniska avdelningen på Åre kommun.