



Lokaliserings- utredning

Planprogram för förskola, handel och
bostäder i Björnänge

**Hårbörsta 1:9 m.fl.
Åre kommun, Jämtlands län**

Godkännandehandling 2021-09-27

Medverkande tjänstemän

Lokaliseringsutredningen till planprogrammet för Björnänge har upprättats av planarkitekt Annalena Wigge på uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret och Tekniska avdelningen på Åre kommun.

Innehåll

Inledning	4
Bakgrund	5
Syfte	5
Metod	5
Bedömningskriterier	5
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplaner	9
Detaljplaner	12
Skyddade områden	12
Övriga ställningstaganden	14
Beskrivning av områdena	15
Indelning	16
Bedömning och ställningstagande	18
Resultat	19
Analys	19
Slutsats	20

Inledning

Här beskrivs varför vi gör en lokaliseringsutredning, vilken metod vi använt oss av samt vilka förutsättningar vi har att förhålla oss till.

Bakgrund

Det råder stor efterfrågan på förskoleplatser i Åredalen. Sedan förskolan i Sää lades ner 2018 saknar Björnänge närheten till en permanent förskola. Barnen hänvisas istället till den tillfälliga förskolan i gamla Continental Inn. I kommunen finns även behov av större förskolor med flera avdelningar för att skapa effektivitet både vad gäller lokaler som personal. Större enheter och därmed flera kollegor lockar behörig arbetskraft. Lagstiftningen i plan- och bygglagen och miljöbalken pekar ut kommunerna som ansvariga för att genomföra den viktiga avvägningen för den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen.

Syfte

Syftet med lokaliseringsutredningen är att bedöma lämpligheten av att exploatera jordbruksmark i området kring Björnänge centrum för förskola och bostäder. Resultatet ska användas som underlag till planprogrammet som kommunen genomför.

Metod

Det undersökta området har begränsats till Björnänge eftersom området idag saknar förskola och är utpekade i samrådsförslaget till fördjupad översiktsplan för Åredalen som lämplig plats för en större förskola samt lämplig för viss komplettering av bostäder.

Varje lokaliseringalternativ har bedömts utifrån uppsatta kriterier. Slutligen görs en samlad bedömning där de alternativa lokaliseringarna vägs mot varandra och sedan redovisas kommunens slutsats för val av lokaliseringalternativ.

Bedömningskriterier

Varje område har utvärderats och poängsatts efter utvalda områden. Poängfördelningen var 2 poäng för goda förutsättningar, 1 poäng för godkända förutsättningar och 0 poäng för ej godkända förutsättningar. Nedan beskrivs vilka områden har bedömts och varför:

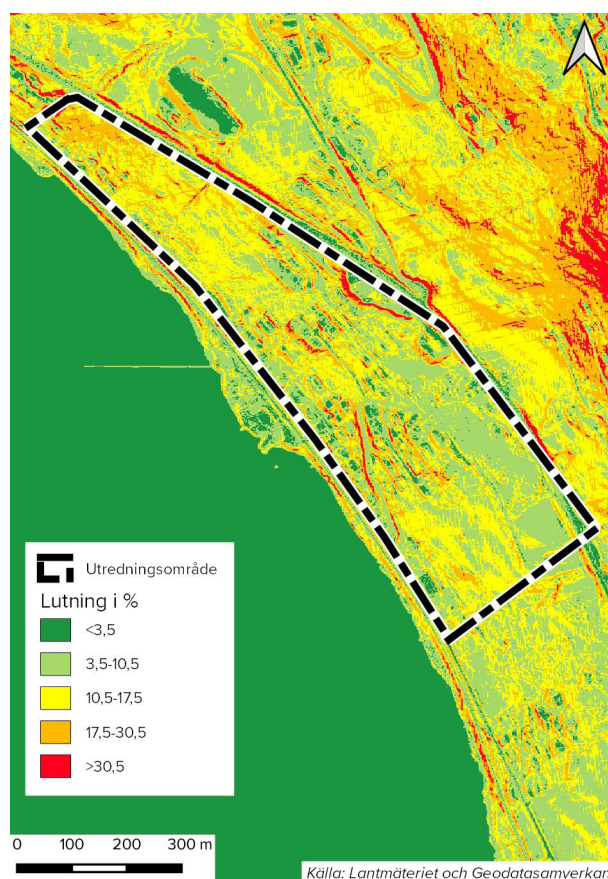
Areal

En förskola som ska rymma 6-8 avdelningar behöver en stor yta för att tillgodose behovet av erforderliga byggnader, friyta, personalparkeringar med mera. *Bedömningskriterierna ger 2 poäng om ytan är större än 9000 m², 1 poäng om ytan är 8000 m² – 9000 m² och 0 poäng om ytan är mindre än 8000 m².*

Medelutning i procent

Närmanplanerarochbyggerenförskolaskamantahänsyn till de friytor som verksamheten behöver. När marken

sluttar brant försvåras det att skapa säkra, tillgängliga och varierande terräng- och vegetationsförhållanden utan att göra stora markinsatser i form av schaktning, terrasserings med mera. Kommunen förespråkar att tillkommande exploatering ska i största mån byggas robust (planeringsstrategi Bygga robust) det vill säga exploateringar och åtgärder som utförs i känsliga eller riskutsatta områden utförs med särskild försiktighet. Björnänge är utpekade som ett riskområde i Skredrisker i Åredalen (2013) vilket gör att exploatering ska utföras med särskild försiktighet och stora markinsatser är således inte lämpliga. *Bedömningskriterierna ger 2 poäng om lutningen är lägre än 10,5 %, 1 poäng om lutningen är 10,5 – 17,5 % och 0 poäng om lutningen är mer än 17,5 %. Lutningsintervallen är hämtade ifrån rapporten Skredrisker i Åredalen (2013).*



Figur 1. Medelutning i området visat i procent.

Markägförhållanden

I första hand vill kommunen vara ägare eller att det kommunala bostadsbolaget Årehus är ägare av marken där en förskola ska uppföras. Om kommunen/Årehus hyr lokalen för förskolan minskar bestämmelserätten och kommunen/Årehus måste istället förhålla sig till hyreskontrakt som kan komma att förändras över tiden. *Bedömningskriteriet bli 2 poäng om marken är kommunägd/ägd av Årehus och 0 poäng om den är privatägd. En bedömning om 1 poäng blir under detta område inaktuell.*

Berörs jordbruksmark och i så fall vilken typ av jordbruksmark?

Jordbruksmarken är en platsbunden naturresurs, som tar lång tid att skapa och har stor betydelse för landskapsbilden. Jordbruksmarken i Jämtland är speciell då den har en naturligt hög produktionsmässig kvalitet och utsätts för relativt låg grad av slitage. Jordbruksmark är i miljöbalken skyddad mot annan användning. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (3 kap 4 § MB). Med denna bakgrund kommer vi att bedöma området utifrån den berör jordbruksmark eller inte med utgångspunkt från Jordbruksverkets jordbruksblock. *Bedömningskriterierna ger 3 poäng om jordbruksmark ej berörs och 0 poäng om jordbruksmark berörs.*

Befintlig vägsanslutning

Det finns flera fördelar av att nyttja en befintlig vägsanslutning till en tillkommande bebyggelse. Detta gäller även förskolor. Att nyttja en befintlig vägsanslutning är mer ekonomiskt fördelaktigt samtidigt som vi hushåller med marken. För att skapa goda trafikförhållanden med fokus på trafiksäkerhet bör området minst ha en infart från E14, men att det även kan vara möjligt att ansluta till området för gång- och cykeltrafikanter från väg 659. Detta gör området tillgängligt både för boende i Vik, Björnänge och Så och trafikanter som kommer från andra delar av Åredalen. Anslutning till E14 ska i största möjliga mån göras genom befintliga utfarter. Om det ej finns be finns en befintlig utfart måste den nya utfarten kunna samordnas med andra närliggande utfarter och på så sätt ersätta de befintliga med en större. *Bedömningskriterierna ger 2 poäng om kommunägd vägsanslutning finns till väg 659 eller om det finns en befintlig anslutning till E14. 1 poäng om det finns en privatägd anslutningsväg till väg 659 eller att det finns möjlighet att ansluta till befintlig utfart eller möjlighet att samordna med närliggande utfarter till E14. 0 poäng om det saknas befintlig anslutningsväg till väg 659 eller att det ej går att ansluta till befintlig utfart eller samordna med närliggande utfarter till E14.*

Omfattas området av strandskydd?

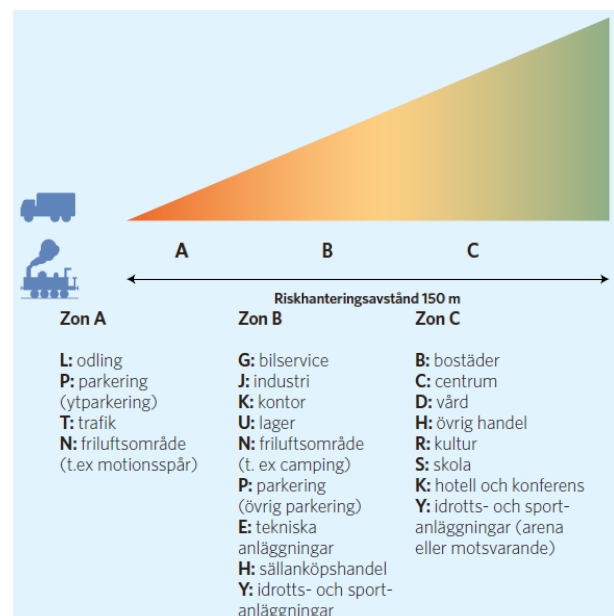
Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Kommunen kan upphäva

strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet är samma som för att bevilja en dispens, se 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. *Bedömningskriteriet ger 2 poäng om området ej omfattas av strandskydd, 1 poäng om det delvis omfattas av strandskyddet och 0 poäng om det till stor del omfattas av strandskyddet.*

Ligger områden inom 150 meter från E14 och Mittbanan (farligt gods)?

Enligt Transporter av farligt gods - Handbok för kommunernas planering (SKL 2012), bör inte bostäder och förskola (skola) uppföras närmare riskkällan än 150 meter. Se figur 1. Det kan finnas möjlighet att uppföra bebyggelse närmare än så, om en riskanalys genomförs som visar under vilka förutsättningar (till exempel vilka åtgärder som anses krävas) detta är möjligt. *Bedömningskriteriet ger 2 poäng om området ligger mer än 150 meter ifrån farligt godsleden, 1 poäng om det ligger mellan 30-150 meter från farligt godsleden och 0 poäng om det ligger mellan mindre än 30 meter från farligt godsleden.*

Hur långt är avståndet till Björnänge centrum?



Figur 1. Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Källa: Länsstyrelserna i Stockholms, Skåne och Västra Götalands län (Transporter av farligt gods - Handbok för kommunernas planering, SKR)

För att främja möjligheten till ett bilfritt liv bör området där förskolan uppförs placeras sig så nära Björnänge centrum som möjligt. *Bedömningskriterierna ger 2 poäng för ett avstånd till Björnänge centrum som är mindre än 200 meter, 1 poäng vid ett avstånd 200-500 meter och 0 poäng vid ett avstånd på mer än 500 meter.*

Varje bedömningsområde har delats in i olika kriterier för hur de ska bedömas och poängsättas. Detta redovisas i tabell 1.

Kriterier	Poäng		
Bedömningsområden	Goda förutsättningar (2p)	Godkända förutsättningar (1p)	Ej godkända förutsättningar (0p)
Areal	>9000 m ²	8000–9000 m ²	<8000 m ²
Lutning % (Medel)	<10,5 %	10,5–17,5 %	>17,5 %
Jordbruksmark	Nej (3p)	-	Ja
Markägoförhållande	Kommunägd	-	Privat
Befintlig väganslutning 659	Kommunägd	Finns	saknas
Befintlig väganslutning E14	Finns	Möjligt att ansluta till befintlig utfart/samordna med närliggande utfarter	Ej möjligt att ansluta till befintlig utfart/samordna med närliggande utfarter
Strandskydd	Berörs ej	Berörs delvis	Berörs till stor del
Avstånd från E14	>150 meter	30–150 meter	<30 meter
Avstånd från Mittbanan	>150 meter	30–150 meter	<30 meter
Avstånd Björnänge centrum	<200 meter	200–500 meter	>500 meter

Tabell 1. Bedömningskriterier

Tidigare ställningstaganden

Här beskrivs vilka tidigare ställningstaganden som finns och vad vi ska förhålla oss till.

Översiktsplaner

Programområdet omfattas av Åre kommuns översiktsplan antagen 2017.

Planeringsstrategier

I översiktsplanen finns det 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.

Förhållningssätt

Programområdet ingår i ett område som översiktsplanen pekar ut som ett särskilt skyddsvärt område för kulturmiljö. Översiktsplanen säger även att riksintressena bör väga tungt mot motstående intressen. Ingrepp och åtgärder ska göras så att riksintressenas värden inte skadas påtagligt.

Kommunen ska generellt vara mycket restriktiv till att tillåta exploatering inom eller i anslutning till jordbruksmark och att jordbruksmark bör endast tas i anspråk i lägen där exploatering går att motivera utifrån ett starkt allmänt samhällsintresse. Kommunen ser tre följande skäl till att ianspråkta eller bygga i direkt anslutning till jordbruksmark:

- Planläggning av bostäder eller personalintensiv verksamhet i lägen med mycket god tillgänglighet i förhållande till kollektivtrafik
- Mark som har mycket begränsat odlingsvärde i kombination med begränsat bebyggelsetryck samt liten betydelse för upplevelsen av landskapsbilden
- Byggnation som är av stort allmänt intresse för kommunens utveckling.

Översiktsplanen skriver även att kompletterande bebyggelse kan prövas i anslutning till Jämtgårdsområdet i Björnänge. Detta ska utredas mer i FÖP för Åredalen. Nyetableringar eller omlokaliseringar av personal- och besöksintensiva verksamheter (exempelvis dagligvaruhandel) bör ske i lägen med god tillgång till kollektivtrafik för att främja möjligheten att ta sig dit utan bil.

En ny fördjupad översiktsplan för Åredalen (FÖP) är under framtagande. Den har gjort bedömningen att Björnänge by inte är en del av det särskilt skyddsvärda området för kulturmiljö. Det särskilt skyddsvärda kulturmiljöområdet är istället utpekade i västra Björnänge-Svedje och i Så.

Se skillnaden mellan översiktsplanen och samrådsförslaget för FÖP Åredalen i figur 2 och figur 3.

Samrådshandlingen till FÖP:en gör istället bedömningen att det finns möjligheter till förtätning i Björnänge by och en variation av volymer och byggnadstyper bör eftersträvas som passar olika hushåll. Förslaget påtalar att nya bostäder och förskola är ett väsentligt samhällsintresse. Skolor och förskolor bör lokaliseras till Duved, Åre och Björnänge i strategiska lägen i anslutning till kollektivtrafik, service och grönområden. I förslaget påtalas också att kommunen ska verka för att minska antalet befintliga mindre utfarter mot E14 och göra befintliga utfarter säkrare. Förslaget nämner också problem med trafiksituationen vid livsmedelsbutiken intill E14 och Fröåvägens anslutning till E14 och att möjligheten för boende att ta sig till E14 utan att behöva nyttja korsningarna i Vik eller Så bör utredas. Förslaget behandlar också jordbruksmark i utvecklingsområden. Där sägs att centralt belägen jordbruksmark kan tas i anspråk för att utveckla förskolor.

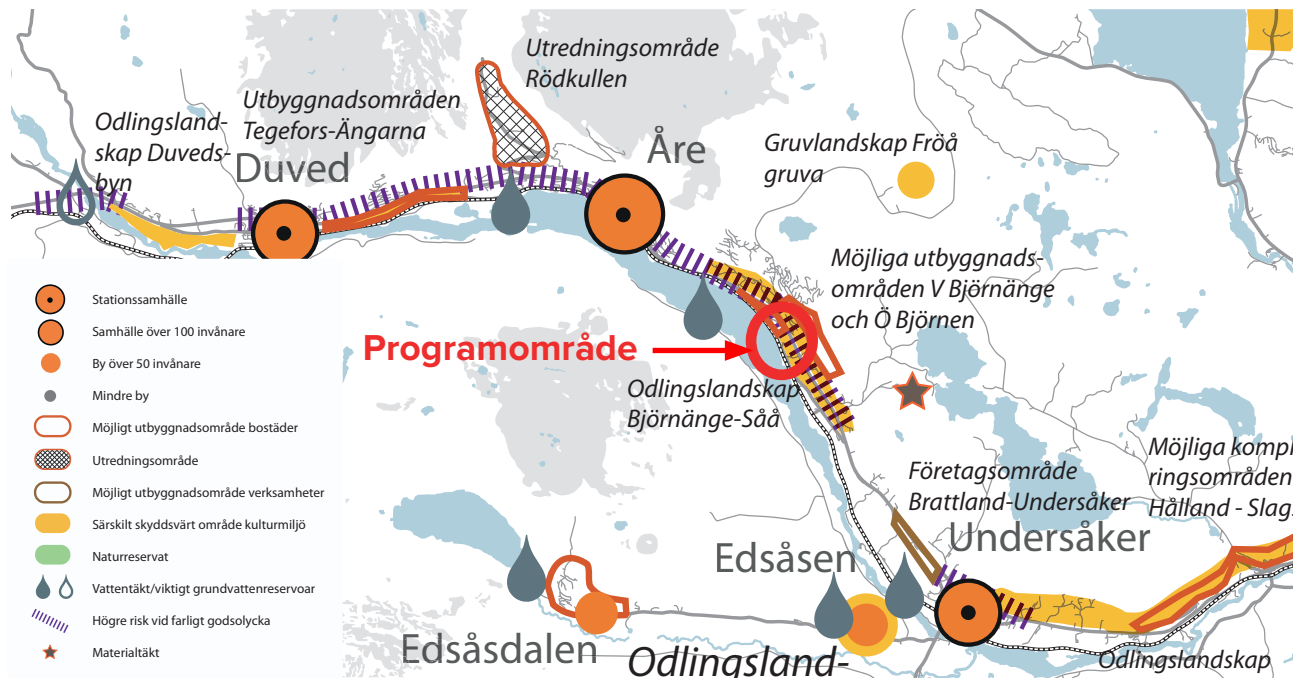
Förslaget behandlar också jordbruksmark i utvecklingsområden. Där sägs att centralt belägen jordbruksmark kan tas i anspråk för att utveckla förskolor.

Översiktsplanen säger även att riksintressena bör väga tungt mot motstående intressen. Ingrepp och åtgärder ska göras så att riksintressenas värden inte skadas påtagligt. Kommunen ska generellt vara mycket restriktiv till att tillåta exploatering inom eller i anslutning till jordbruksmark och att jordbruksmark bör endast tas i anspråk i lägen där exploatering går att motivera utifrån ett starkt allmänt samhällsintresse.

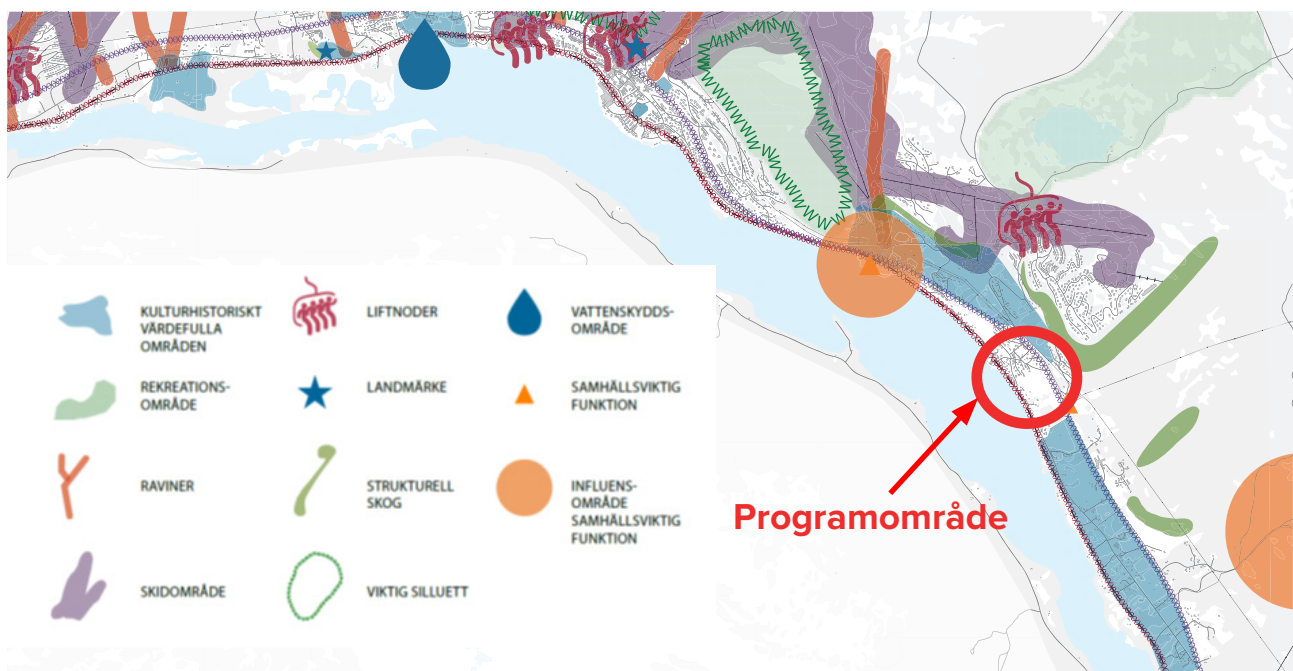
Kommunen ser tre följande skäl till att ianspråkta eller bygga i direkt anslutning till jordbruksmark:

- Planläggning av bostäder eller personalintensiv verksamhet i lägen med mycket god tillgänglighet i förhållande till kollektivtrafik
- Mark som har mycket begränsat odlingsvärde i kombination med begränsat bebyggelsestryck samt liten betydelse för upplevelsen av landskapsbilden
- Byggnation som är av stort allmänt intresse för kommunens utveckling.

Översiktsplanen skriver även att kompletterande bebyggelse kan prövas i anslutning till Jämtgårdsområdet i Björnänge. Detta ska utredas mer i FÖP för Åredalen. Nyetableringar eller omlokaliseringar av personal- och besöksintensiva verksamheter (exempelvis dagligvaruhandel) bör ske i lägen med god tillgång till kollektivtrafik för att främja möjligheten att ta sig dit utan bil.



Figur 2. Utvecklingsprinciper för Åredalen/Undersåker från kommuntäckande översiktsplan (2017)



Figur 3. Allmänna intressen från samrådshandlingen för FÖP Åredalen

Detaljplaner

Området är detaljplanelagt i dess västra delar, medan den östra delen av programområdet som består av gårdsbildningar med kringliggande jordbruksmark inte är planlagda sedan tidigare, se figur 4. Följande detalj- och byggnadsplaner berör programområdet:

- DP 2321-P94/3
- BPL 23-ÅRE-2005
- DP 2321-P2017/13
- DP 2321-P91/13
- DP 2321-P05-13
- DP 2321-P09/3
- DP 2321-P90/2



Källa: Lantmäteriet och Geodatasamverkan
Figur 4. Gällande detaljplaner i och runt om programområdet

Skyddade områden

Jordbruksmark

Jordbruksmark är i miljöbalken skyddad mot annan användning. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (3 kap 4 § MB). Jordbruksverket skapar varje år jordbruksblock som är en datamängd som innehåller uppgifter om maximalt stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner. Dessa block ger oss information om var jordbruksmark finns och vilken typ av jordbruksmark det. I figur 5 visas var jordbruksblocken finns i Björnänge.

Riksintressen

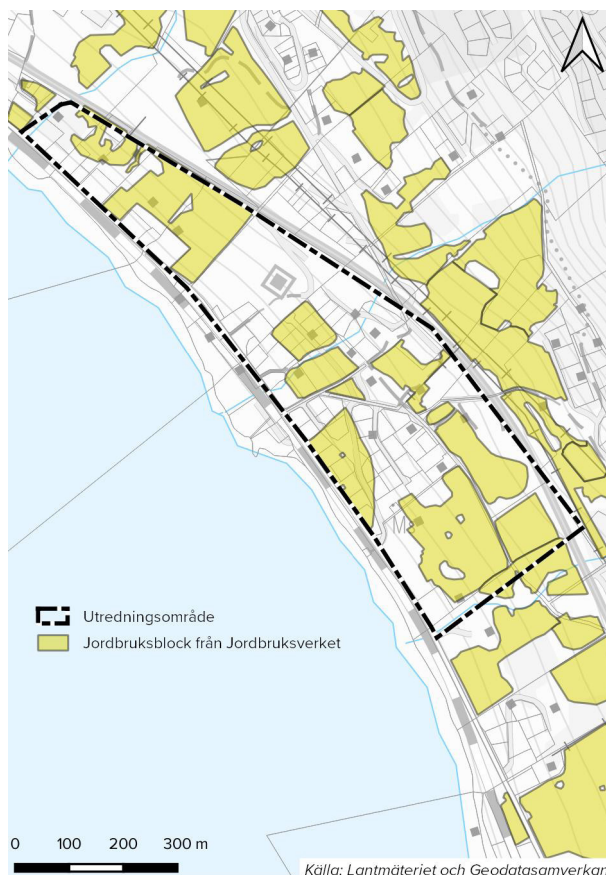
Programområdet berörs av sex riksintressen. Riksintressen är geografiska områden med värden av nationell betydelse. Områdena ska enligt Miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa värden.

Friluftsliv

Planprogramsområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet Sylarna Helags FZ7, 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. Programområdet ligger inom ett område som avgränsas med befintlig bebyggelse och E14, riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planprogramförslaget.

Kulturmiljövård

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Z32 Åredalen enligt 3 kap 6 § MB. Värdekärnor i riksintresset är det öppna odlingslandskapet väster och sydost om Åre samt 1800 talsbebyggelse. En eventuell påverkan måste utredas mer i kommande detaljplanearbete.



Källa: Lantmäteriet och Geodatasamverkan
Figur 5. Jordbruksblock från Jordbruksverket

Naturvård

Indalsälven är av riksintresse för naturvården. I beskrivningen för riksintresset beskrivs älvssträckan som ett oreglerat källflöde till Indalsälven med en serie av forsar och lugnt flytande sträckor från Östernoren med Ristafallen som en av de mäktigaste sträckorna. Vattendraget omges av skogs- och myrvegetation med mossrik granskog som den dominerande skogstypen men med inslag av bland annat ängsgran- och ängsbjörkskog. Vid en god och robust dagvattenhantering bör det vara möjligt att undvika en påtaglig skada på riksintresset.

Kommunikationer

Programområdet angränsar till E14 och ligger inom 150 meter från Mittbanan som är del av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Båda ingår i det transeuropeiska trafiknätet (TEN-T) och är av särskild internationell betydelse. En eventuell påverkan måste utredas mer i kommande detaljplanearbete.

Det rörliga friluftslivet

Programområdet ligger delvis inom riksintresse för det rörliga friluftslivet 4 kap 2 § MB. Programområdet ligger inom ett område som avgränsas med befintlig bebyggelse och E14, riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planprogramförslaget.

Skyddande vattendrag

Området ligger inom riksintresse för skyddande vattendrag enligt 4 kap 6 § MB vilket syftar till att det ej får utföras vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål. Riksintresset kommer inte att påverkas av förslaget.

Natura 2000

Inom programområdet finns inga Natura 2000-områden. Programområdet avvattas dock mot Åreälven som utgör ett Natura 2000-område. Vid markarbeten är det av stor vikt att sedimenttransporter till Åreälven förhindras. En dagvattenutredning bör tas fram tidigt i samband med upprättande av detaljplaner. Dagvattenutredningen bör visa på strategier för hantering av dagvatten och sediment under byggskedet men även strategier och metoder för hantering av dagvatten när området är färdigexploaterat.

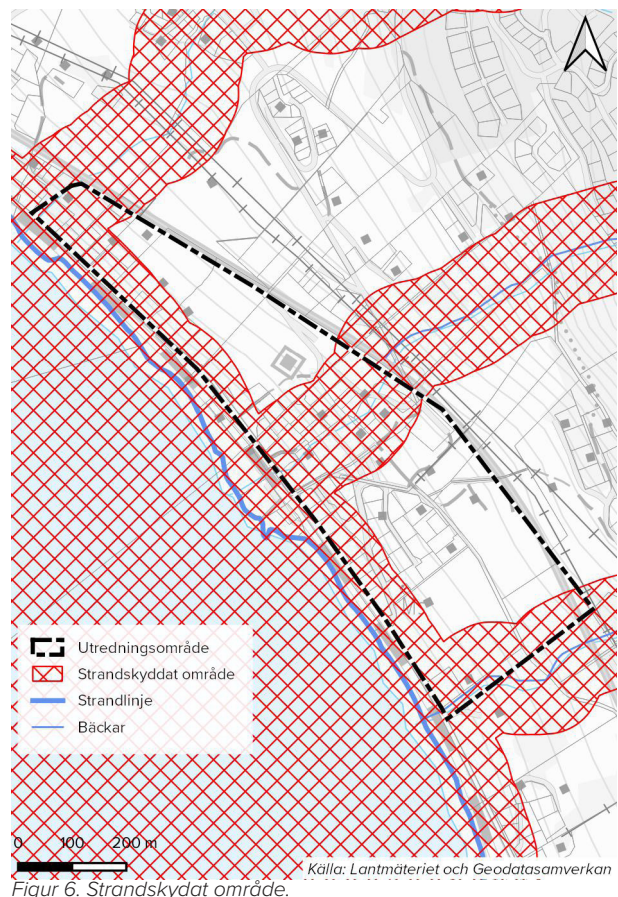
Miljökvalitetsnormer

Indalsälven kommer vara recipient för dagvatten från området via avrinning indirekt till älven. Indalsälven omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den berörda sträckan uppnår en måttlig ekologisk status, älven uppnår ej god kemisk status och detta beror till största del på för höga kvicksilvermängder. Orsaken till dessa är i huvudsak historiska utsläpp och nedfall från internationella utsläpp.

Genom att planera för en god dagvattenhantering i de kommande detaljplanerna går det att förhindra sediment och bromsa upp näringsämnen från att nå Indalsälven och på så sätt minska riskerna på påverkan på den ekologiska statusen.

Strandskydd

Delar av programområdet är strandskyddat. I samband med upprättande av detaljplaner kan det bli aktuellt att upphäva strandskyddet i delar. Det ska vid de fall där det provas lämpligt att upphäva strandskyddet lämnas en fri passage. Vid planläggning måste varje planområde inventeras för bäckar som inte finns inmätta och registrerade. Se figur 6.



Figur 6. Strandskyddat område.

Vattenskyddsområde

Södra delen av fastigheten Hårbörsta 2:11 samt södra delen av Jämtgårdsvägen ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Inom dessa områden ska vattenskyddsföreskrifter följas.

Biotopskyddade områden

Det finns idag inga kända biotopskyddade områden inom programområdet men för att säkerställa detta måste det utredas mer i kommande detaljplanearbete.

Farligt gods

E14 och Mittbanan är trafikleder där farligt gods transporteras. Åre kommun avser generellt beakta fasta skyddsavstånd mellan transportleder med farligt gods och planerad bebyggelse där så är möjligt. Platsens lokala förutsättningar kan dock motivera ett kortare skyddsavstånd, till exempel i vissa tätorter. Eventuella avsteg från generella skyddsavstånd behöver utredas i planprocessen med förslag till lämplig anpassning och skyddsåtgärder för ny bebyggelse. En enkel riskanalys ska göras vid planläggning inom 150 meter från leder som är utpekade för transporter av farligt gods. Inom 50 meter från farligt godsled ska en mer detaljerad riskanalys tas fram för bebyggelse där människor uppehåller sig längre tid. Se figur 7.



Figur 7. Område inom 150 meter från transportled av farligt gods

Övriga ställningstaganden

Boverkets allmänna råd – Friytor för lek och utevistelse (BFS 2015:1 FRI)

Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Rapport - Skredrisk Åredalen

På beställning av planenheten, Åre kommun tog Sweco 2013 fram en rapport om skredrisken i Åredalen. Rapporten pekade ut områden med risk för ras och skred där de utgick ifrån parametrarna jordarter, lutningar, markanvändning, markvattenhalt, trummor, vattendrag, tidigare inträffade jordrörelser och avrinningsområden. Rapporten visar att det finns risk för ras och skred Björnänge. I figur 8 visas antalet sammanlagda riskfaktorer uppdelat på jordmån och lutning. Alla områden där minst en risk finns är färgsatt, övriga områden är ej färgsatta.



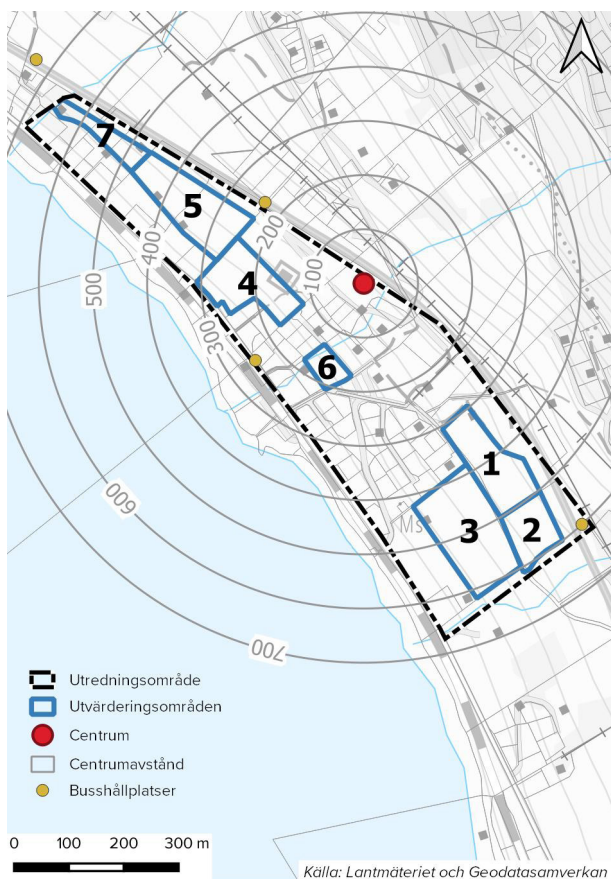
Figur 8. Riskklassificering

Beskrivning av områdena

Här beskrivs varje utvalt område utefter bedömningskriterierna.

Indelning

Björnänge delades upp i sju områden som planenheten gjorde bedömningen var lämplig för lokalisering av förskola och bostäder med grundförutsättningen att marken var obebyggd och nära Björnänge centrum. Se figur 9. Hela utredningsområdet har god tillgång till kommunaltrafik i form av busstrafik på både E14 och väg 659.



Figur 9. Utredningsområden och avstånd till centrum.

Område 1

Området ligger i Björnänges östra delar strax söder om E14 ca 300 meter från Björnänge centrum. Ytan är ca 1,5 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 12 %. Marken består av jordbruksmark som är klassad som åkermark med permanent gräsmark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är idag privatägd men det finns ett upprättat markförvärsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren som ger kommunen rätt att köpa upp del av fastigheten för förskolaändamål. Anslutning till väg 659 kan ske via Jämtgårdsvägen, som är kommunalägd (med enskilt huvudmannaskap). Det går att ansluta till E14 genom en samordnad ny utfart tillsammans med det planerade verksamhetsområdet norr om området. Delar av området ligger inom 70 meter från E14.

Område 2

Området ligger i Björnänges östra delar strax söder om E14 ca 500 meter från Björnänge centrum. Ytan är strax under 0,9 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 13 %. Marken består av jordbruksmark som är klassad som åkermark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är privatägd och saknar befintlig väganslutning till väg 659. Det går att ansluta till E14 genom en samordnad ny utfart tillsammans med det planerade verksamhetsområdet norr om området. Delar av området ligger inom 70 meter från E14. Området omfattas delvis av strandskydd.

Område 3

Området ligger i Björnänges östra del och ca 400 meter från Björnänge centrum. Ytan är strax under 2,4 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 19 %. Marken består av jordbruksmark som är klassad som åkermark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är privatägd och kan anslutas till befintlig väganslutning till väg 659 via Jämtgårdsgård, som är kommunalägd (med enskilt huvudmannaskap). Delar av området ligger inom 150 meter från E14. Området omfattas delvis av strandskydd.

Område 4

Området ligger centralt i Björnänges ca 100 meter från Björnänge centrum. Ytan är strax över 1,4 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 21 %. Marken består av ängsmark som delvis är bevuxen med träd. Fastigheten är privatägd och kan anslutas till väg 659 via befintlig väganslutning. Anslutning till E14 kan teoretiskt göras via Karolinen hotells utfart men vägens lutning behöver studeras ytterligare. Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och delar av området ligger inom 150 meter från E14. Området omfattas delvis av strandskydd.

Område 5

Området ligger i Björnänges västra del ca 250 meter från Björnänge centrum. Ytan är ca 1,8 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 25 %. Marken består av jordbruksmark som är klassad som betesmark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är privatägd och saknar befintlig väganslutning till väg 659. Anslutning till E14 kan göras via Karolinen hotells utfart. Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och E14. Delar av området ligger även inom 70 meter från E14.

Område 6

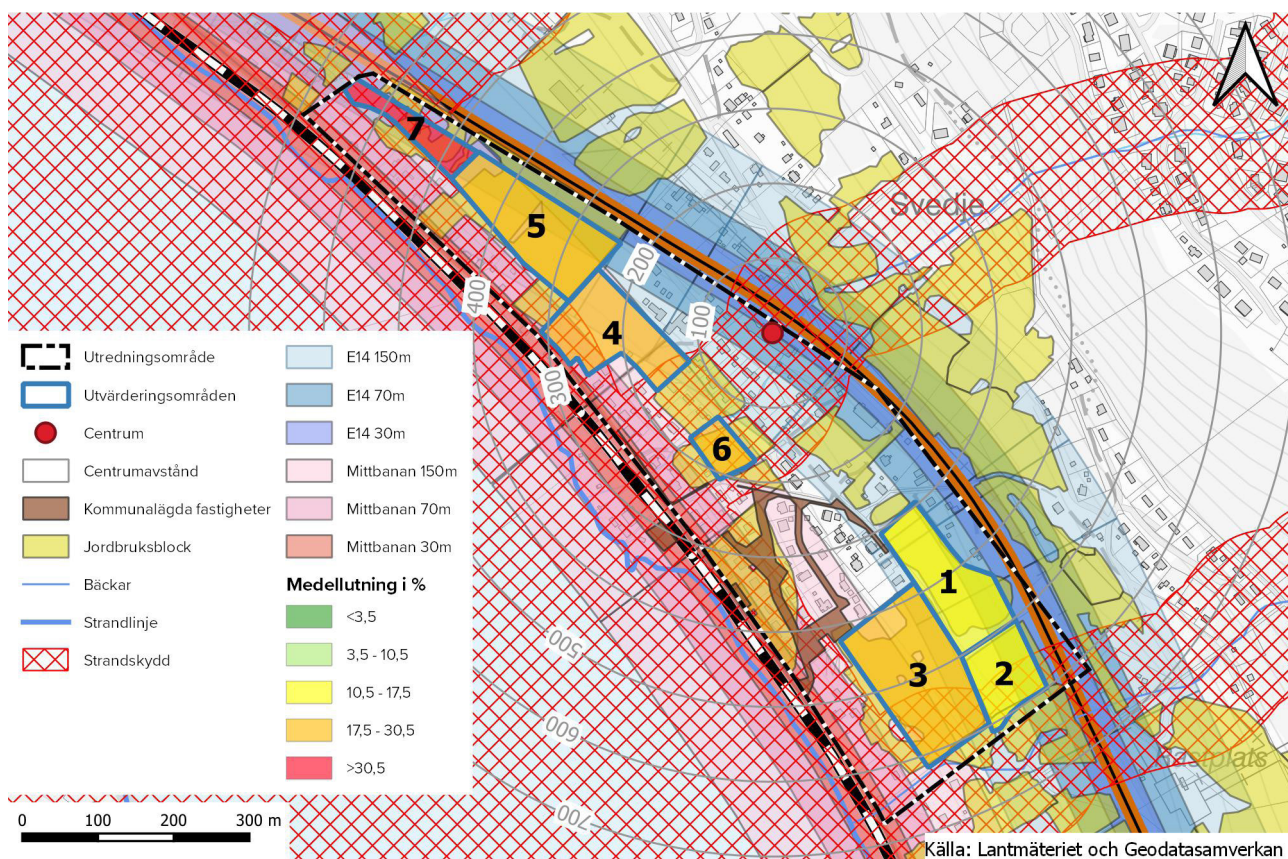
Området ligger centralt i Björnänges ca 100 meter från Björnänge centrum. Ytan är ca 0,65 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 23 %. Marken består

av jordbruksmark som är klassad som ej stödberättigad åkermark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är privatägd och kan anslutas till väg 659 via befintlig väganslutning. Området kan ej anslutas till E14. Området ligger inom 150 meter från Mittbanan.

Område 7

Området ligger i Björnänges östra delar ca 500 meter från Björnänge centrum. Ytan är ca 0,57 ha och slutar åt sydväst med en medellutning på 34 %. Marken består av jordbruksmark som är klassad som ej stödberättigad åkermark av Jordbruksverket 2019. Fastigheten är privatägd och saknar befintlig väganslutning till väg 659 och kan ej ansluta till E14 via befintlig utfarter eller genom att samordna med andra befintliga utfarter. Området ligger inom 150 meter från Mittbanan och E14. Området omfattas delvis av strandskydd.

I figur 10 visas en samlad bild över de olika bedömningsområdena inom utredningsområdet.



Figur 10. Bedömningskriterierna på utredningsområdet

Bedömning och ställningstagande

Här beskrivs hur vi har bedömt varje område och vad vår samlade bedömning blev.

Resultat

I tabell 2 redovisas bedömningen. Område 1 får högst poäng med 13 poäng. Område 4 får näst högst poäng med 12 och område 2, 3 och 5 som tredje bäst med 8 poäng. I figur 9 visas hur bedömningskriterierna sträcker ut sig över utredningsområdet

försiktighet. Björnänge är utpekad som ett riskområde i Skredrisker i Åredalen (2013) vilket gör att exploatering ska utföras med särskild försiktighet och stora markinsatser är således inte lämpliga. Område 1 och 2 har bättre förutsättningar för att bygga robust då de har medelutningar på 12 respektive 13 %.

Område	Areal	Lutning	Jordbruksmark	Markförhållanden	Väganslutning 659	Väganslutning E14	Strandskydd	Avstånd E14	Avstånd Mittbanan	Avstånd centrum	Poäng	Ranking
1	2	1	0	1	2	1	2	1	2	1	13	1
2	1	1	0	0	0	1	1	1	2	1	8	3
3	2	0	0	0	2	0	1	1	1	1	8	3
4	2	0	3	0	1	1	1	1	1	2	12	2
5	2	0	0	0	0	1	1	1	1	2	8	3
6	0	0	0	0	1	0	2	1	1	2	7	6
7	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	7

Tabell 2 Bedömningsmatris

Analys

Areal

Område 1, 3, 4 och 5 har arealer som överstiger 9000 m² medan område 2 har en area på strax under 9000 m². Alla områden har en godkänd area.

Markägoförhållanden

Alla områdena är privatägda, men för område 1 finns ett avtal upprättat om att det kommunalägda bostadsbolaget Årehus har möjlighet att köpa upp del av fastigheten med förutsättningen att en förskola ska kunna uppföras där. Detta gör att område 1 har bäst förutsättningar inom detta kriterium.

Medelutning i procent

Område 3, 4 och 5 sluttar brant i sydväst (19-25 %). Vid planering och byggnation av en förskolaskamantahänsyn till de friytor som verksamheten behöver. När marken sluttar brant blir det svårare att skapa säkra, tillgängliga och varierande terräng- och vegetationsförhållanden utan att behöva göra stora markinsatser i form av schaktning, terrasseringsåter med mera. Kommunen förespråkar att tillkommande exploatering ska i största mån byggas robust (planeringsstrategi Bygga robust) det vill säga exploateringsåter och åtgärder som utförs i känsliga eller riskutsatta områden utförs med särskild

Jordbruksmark

Endast område 4 omfattas ej av jordbruksmark. Område 5 är klassad som betesmark. Område 1, 2 och 3 är klassade som åkermark, område 1 är även klassad som permanent gräsmark (åkermark med vallodling eller träda som inte ingått i växtföljden på jordbruksföretaget under 5 år eller mer). Åkermark med permanent gräsmark kan skifta från år till år, dvs att den kan återgå till att vara åkermark beroende på vad som odlas på marken. Alla områden som omfattas av jordbruksmark bedöms omfattas av samma brukningsvärde, därför bedöms alla alternativen som likvärdiga.

Väganslutning

Område 4 har direkt anslutning till väg 659. Cång- och cykelanslutning kan göras via befintlig kommunägd väg (Jämtgårdsvägen) för område 1 och 3 medan område 2 och 5 saknar befintlig väganslutning. Att nyttja redan befintlig infrastruktur är positivt eftersom det hushåller med resurser och går lättare satsa på gemensamma lösningar och investeringar som är mer ekonomisk och miljömässigt hållbara på sikt (ÖP Planeringsstrategi Stärka befintliga bygder). För att kunna nyttja Jämtgårdsvägen måste den dock förbättras ut trafiksäkerhetssynpunkt och kommunen bör ta över huvudmannaskapet från vägföreningen som förvaltar vägen idag. Trafiksäkerheten måste säkerställas och en vägutredning ska genomföras i kommande detaljplanearbete. Område 1 och 2 kan ansluta till E14 via verksamhetsområdet som planeras uppföras norr om området. Område 4 och 5 kan teoretiskt ansluta till E14 via Karolinen hotells utfart men troligen är detta inte lämpligt på grund av den branta lutningen. Område 3 bedöms som olämplig eftersom den måste korsas jordbruksmark för att ansluta till E14. Område 5 kan ansluta till E14 men en ny utfart måste i så fall skapas.

Strandskydd

Område 4 berörs delvis av strandskydd (Indalsälven) och planenheten gör bedömningen att strandskyddet bör kunna upphävas med det särskilda skälet att genom väg och järnväg är väl avskilt från området närmast strandlinjen (7 kap 18c § 2 MB). Område 2 och 3 berörs delvis av strandskydd (bäck) och planenheten gör bedömningen att strandskyddet bör kunna upphävas med det särskilda skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18c § 5 MB). Område 1 och 5 berörs ej av strandskydd.

Farligt gods

Alla områdena ligger helt eller delvis inom 150 meter från antingen Mittbanan och/eller E14. Delar av område 1, 2 och 5 ligger 30-70 meter från E14 och delar av område 4 ligger 30-70 meter från Mittbanan. Område 3 ligger inom 150 från Mittbanan och E14. Område 1, 3 och 4 har redan idag ett skydd från lederna då det finns befintlig bebyggelse emellan området och leden. Område 2 och 5 saknar befintligt skydd från E14.

Avstånd till Björnänge centrum

Område 4 ligger närmast Björnänge centrum men område 1 och 2 ligger inom godkänt avstånd från Björnänge centrum. Alla områden har god tillgång till befintlig kommunaltrafik både från väg 659 och E14.

Planenheter gör den samlade bedömningen att område 1 är bäst lämpad att gå vidare med i kommande detaljplanearbete, trots att marken består av jordbruksmark. Dock har området följande frågor som måste utredas mer i kommande detaljplanearbete:

- Skyddsavstånd till E14 och eventuella skyddsåtgärder
- Markens beskaffenhet
- Buller
- Skyddsavstånd till närliggande hästgårdar
- Vägutredning för att föreslå utformning på in-utfart till E14 samt att säkerställa trafiksäkerheten i och till området.

Bostäder

I och med att jordbruksmark tas i anspråk för att uppföra förskola, blir vissa delar av berörd jordbruksmark mellan den planerade förskolan och befintlig bebyggelse ej längre bruksbar, vilket ger förutsättningar för att uppföra bostäder på platsen som en naturlig utveckling av befintligt bostadsområde i Björnänge.

Slutsats

Med förutsättningen att det är i Björnänge en förskola ska uppföras, visar denna lokaliseringsutredning att område 1 är bäst lämpat. Området har högst poäng med 13 poäng och har även efter resonemang och överväganden jämt mot de andra områdena med högst poäng, bäst förutsättningar för att uppföra förskola och bostäder.

Med stöd av resultatet av utvärderingen samt resonemanget i kapitlet Analys gör planenheten bedömningen att byggnation av en förskola samt bostäder på område 1 överensstämmer med miljöbalkens och översiktsplanens krav och för exploatering av jordbruksmark eftersom:

1. exploateringen är av stort allmänt intresse för kommunens utveckling (väsentligt samhällsintresse)
2. område har god tillgänglighet i förhållande till kommunaltrafik
3. behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk



Källförteckning

Utredningar och rapporter som legat till grund för lokaliseringsutredningen:

1. Transporter av farligt gods - Handbok för kommunernas planering, Sveriges kommuner och regioner, juni 2012, ISBN: 978-91-7164-804-4
2. Skredrisk i Åredalen, Sweco, 2013-02-01
3. Byggnadsinventering Åredalen 2017, Jamtli RAPPORT – JAMTLI 2017:19 ISSN 1654-2045, 2017-09-30
4. Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, BFS 2015:1 - FRI 1, 2015-02-24
5. Åre kommuns servicedeklaration för förskolor, Dnr BUN.2011.78, 2011-06-23

Bilder, kartor och illustrationer

Där inget annat uppges har bilder/illustrationer tagits fram av Åre kommun

**”Tillsammans skapar
vi en hållbar framtid
för alla i storslagen
fjällmiljö!”**