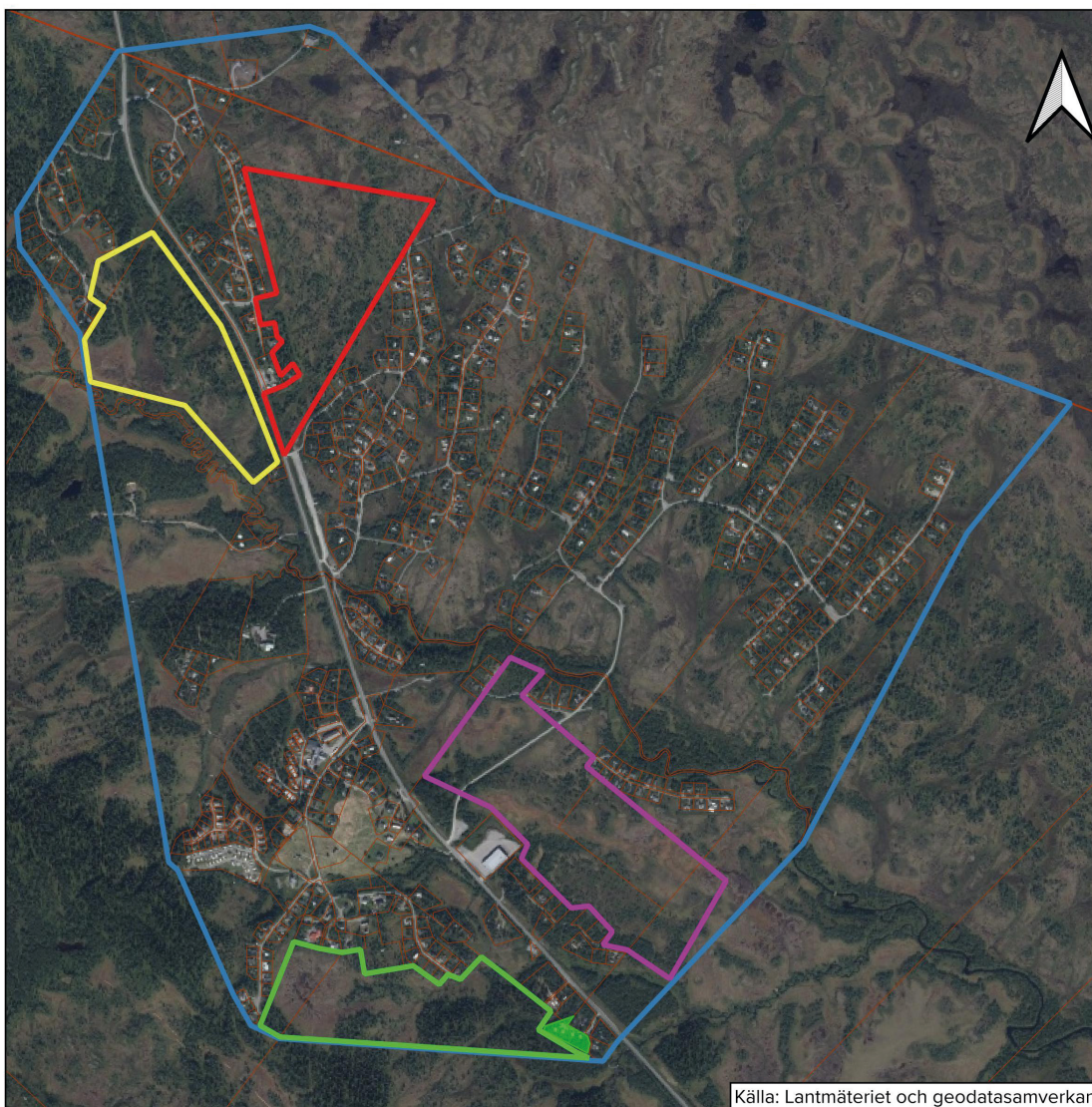




Lokaliseringsutredning

För nya fritidsbostäder i
Lilltevedalen/Storvallen

Fastigheterna Lilltevedalen 1:484, 1:8, 1:4 och 1:695 med fler.

Åre kommun, Jämtlands län

Samrådshandling 2025-02-11

Lokaliseringsutredning

Samrådshandling 2025-02-11

Utredningen har genomförts av planarkitekt Christian Muttoni och utgör planeringsunderlag för detaljplan på del av fastigheten Lilltevedalen 1:484 med ärendenummer PLAN.2022.34. Planarbetet genomförs på uppdrag av Åre kommuns samhällsbyggnadsnämnd. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom samhällsbyggnadskontoret, barn- och utbildningskontoret och tekniska avdelningen på Åre kommun.

Innehåll

Inledning

5

Bakgrund

6

Behov

7

Syfte

7

Metod och avgränsning

7

Bedömningskriterier

7

Förutsättningar

9

Förutsättningar

10

Lokaliseringsalternativ

13

Avgränsning

14

Område 1

15

Sammanställning av område 1

18

Område 2

19

Sammanställning av område 2

22

Område 3

23

Sammanställning av område 3

26

Område 4

27

Sammanställning av område 4

30

Slutsats

31

Bedömning

32

Inledning

Här beskrivs utredningens syfte och bakgrund samt vilka bedömningskriterier som ligger till grund för resultatet.

Bakgrund

Åre kommun arbetar med målbilden att utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara samhällsstrukturer, för att skapa så goda levnadsvillkor för sina medborgare som möjligt. Bra bostäder, goda livsmiljöer med ändamålsenliga strukturer och estetiskt tilltalande utformning av bebyggda miljöer utgör grunden till plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Av lagtexten framgår att det anses vara ett allmänt intresse att bygga bostäder och utveckla bostadsbeståndet. Detta infördes i lagen 2014 för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning enligt PBL och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Vilket innebär att kommunerna måste ha en långsiktig plan för att tillgodose behovet av bostäder.

Kommunen har identifierat några grundstenar för att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling, dessa beskrivs i översiktsplanens sex övergripande planeringsstrategier. Där god tillgänglighet anses vara en viktig tillväxt- och attraktivitetsfaktor och tillgång till attraktiva, ändamålsenliga bostäder utgör en viktig utvecklings- och tillväxtfråga för Åre kommun. Bristen på bostäder har identifierats som en riskfaktor, vilken kan leda till begränsning av kommunens tillväxt och utveckling.

I föreliggande utredning studeras möjligheterna att tillskapa nya fritidsbostäder, det vill säga att det primära syftet i det aktuella fallet inte direkt berör permanenta bostäder. Däremot ser kommunen positivt på utveckling av nya fritidsboenden då det bidrar till att utöka det totala bostadsbeståndet inom Åre kommun.

Bostadspriserna i Åre kommun har under de senaste decennierna stigit mycket, framförallt i och i närhet av de centrala delarna av Åre By. Kommunen har också under de senaste åren haft en hög andel nyinflyttade. Detta har lett till att fritidshusbebyggelse permanentas och genom undanträngningseffekter till ett ökat tryck på bostadsmarknaden inom områden som Duved och Undersåker. Att skapa förutsättningar för attraktiva fritidsbostäder på andra ställen inom kommunen än i anslutning till Åre by förväntas kunna bidra till bland annat besöksnäringen i andra delar av kommunen. Detta utan att konkurrera med de områden som i dagsläget bedöms vara mest attraktiva för permanenta bostäder.

Besöksnäringen utgör kommunens basnäring och anses vid sidan av landskapet och aktiviteter vara en viktig attraktivitetsfaktor. Utveckling av landskapet ger ökad attraktivitet för besöksnäringen och inflyttning. I området kring Storlien finns flera verksamheter inom såväl handel som besöksnäring, nya fritidsbostäder förväntas kunna bidra till ett utökat kundunderlag.

Behov

I boverkets undersökning av bostadsmarknaden i regioner och kommuner faller Åre kommun under kategorin "Mindre övriga kommuner". Enligt undersökning som genomfördes 2023 uppger Åre liksom 102 övriga kommuner i denna kategori att det finns ett underskott av bostäder. Av undersökningen framgår att underskottet är tydligast i centralorterna och att behov finns av bostäder i olika storlekar med olika upplåtelseformer under de kommande tre åren.

Storlien är inte kommunens centralort och som nämnts ovan så omfattar denna utredning bostäder främst avsedda för fritidshusbebyggelse. En sådan utveckling bidrar dock till utveckling av det totala bostadsbeståndet och kan ses som ett viktigt komplement till permanenta bostäder inom kommunen.

Syfte

Lilltevedalen är lokaliserat cirka 2,5 kilometer sydöst i förhållande till Storlien som är ett av Åre kommuns sju stationssamhällen. I Storlien finns idag ett stort handelscentrum och nya satsningar genom om- och tillbyggnad av hotellet i Storlien har nyligen genomförts.

Denna utredning syftar till att finna en lämplig lokalisering för omkring 30- 40 nya attraktiva tomter för fritidsbostäder i ett område nära Storlien.

Metod och avgränsning

Utredningen inleds med en kartläggning av Åre kommuns och Storlien/Storvallens rådande förutsättningar i form av nationella, regionala och kommunala ställningstaganden, befintlig fysisk miljö och miljövärden. Med stöd av dessa strategiska ställningstaganden har sedan ett geografiskt område valts ut, inom vilket alternativa lokaliseringar studerats närmare. Det avgränsade området mäter nära 500 hektar till ytan och förhåller sig inom ett område som pekats ut som möjligt utbyggnadsområde i den kommunala översiktsplanen. Inom detta område har fyra olika alternativ studerats. De olika alternativen har sedan utvärderats mot de sex bedömningskriterier som beskrivs nedan. Kriterierna utgör grund för en sammanvägd bedömning av platsernas lämplighet för det avsedda ändamålet. Alternativen har sedan poängbedömts och satts i relation till varandra, vilket synliggör alternativens relevans för detaljplaneprocessen.

Det alternativ som tilldelats högst poäng och enligt

utvärderingen bedöms vara bäst lämpat för ändamålet har sedan också utvärderats med hänsyn tagen till vilken skada det kan förväntas generera för strandskyddet och dess syften.

Bedömningskriterier

Planeringsförutsättningar

Platsens befintliga förhållanden idag bedöms utifrån såväl planmässiga som faktiska förutsättningar. Tidigare kommunala ställningstaganden avseende den fysiska planeringen i form av antagna detaljplaner och översiktsplan är vägledande för framtida processer och markanvändning. Vad används marken till idag, hur ser förutsättningarna ut i närområdet och vilka möjligheter finns till att uppnå en ändamålsenlig struktur i området som uppfyller den tilltänkta planens syfte? Finns det en redan gällande detaljplan som möjliggör för utvecklingen eller har en planprocess för detaljplanering av området redan inletts? Även ställningstaganden som markanvisningar och lokaliseringsutredningar vägs in i denna kategori.

Natur- och skyddsområden

En översiktlig genomgång av platsens befintliga värden, eventuella skyddsvärda miljöer eller riksintressen och hur dessa riskerar att påverkas av exploatering. Ur ett hållbarhetsperspektiv behöver också hänsyn tas till naturens egenvärden och hänsyn tas till hur ekosystemtjänster påverkas av planering och byggande. Vilka kända naturvärden finns på platsen? Hottas dessa av eventuell bebyggelse? Kan utformning och anpassning göras för att minimera eventuell påverkan?

Tillgänglighet

Tillgänglighet och trafikmönster bedöms utifrån ett förväntat rörelsemönster mellan bostad, arbete, målpunkter och kommunikationer. När det gäller bostäder avsedda för fritidsändamål blir tillgång till förväntade aktiviteter också en viktig parameter att beakta. Hur förhåller sig platsen till målpunkter och kommunikationer och hur ser platsens förutsättningar och möjligheter ut för att ansluta till befintliga gatu- och kommunikationsstrukturer?

Infrastrukturell service

Infrastrukturell service bedöms utifrån om servicen finns på platsen eller behöver byggas ut. Tillgång till vatten- och avloppsledningar samt förutsättningar för anslutning till fjärrvärmenät studeras. Krävs omfattande investeringar i nya anläggningar eller omdirigeringar av befintliga ledningar och anläggningar? Finns eventuella samordningsvinster?

Möjlighet till exploatering

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms utifrån ett förväntat ytanspråk och utbredning, påverkan på angränsande funktioner och landskapsbild samt restriktioner att ta hänsyn till. Det handlar om potentiella hinder för att bygga på platsen, såsom risk för översvämning, bullerpåverkan, svåra geologiska förutsättningar med risk för ras och skred, naturvärden eller andra motstridiga intressen. Krävs särskilda tillstånd enligt miljöbalken och antas exploateringen riskera att leda till betydande miljöpåverkan?

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Vilka eller vilken typ av verksamhet bedrivs på platsen idag, rör det sig om någon form av näringsverksamhet och vilka konsekvenser får då exploatering av området för de aktuella verksamheterna.

Även platsens attraktivitet och intresset från potentiella byggherrar vägs in. Oavsett om det är en privat eller offentlig aktör, är exploateringsviljan avgörande för det faktiska genomförandet av såväl bostadsbyggande som andra typer av exploateringar.

Exploateringsstrycket och befolkningstillväxten i kommunen är generellt sett hög, intresset för att exploatera varierar dock lokalt inom kommunen. Där majoriteten av utvecklingen sker inom stråket mellan Duved och Underåker. Utveckling som bidrar till att skapa flerkärnighet och komplement till utveckling i Åredalen bedöms vara viktig enligt kommunens översiktsplan.

Balansen mellan att exploatera attraktiva lägen och att trygga allmänhetens tillgång till dem samma är en stor men viktig utmaning.

Genomförbarheten värderas och tilldelas poäng liksom övriga bedömningskriterier och har en likvärdig viktning i poängskalan. I praktiken är dock exploateringsviljan och den ekonomiska lönsamheten i ett exploateringsföretag helt avgörande för om projektet kan realiseras eller inte.

Påverkan på strandskyddets syften

Strandskyddet syftar till att trygga allmänhetens tillgång till stränder samt att säkerställa goda levnadsvillkor för djur och växter. Strandskydd gäller för alla naturliga bäckar och vattendrag oberoende av dess storlek.

Vid bedömning av hur strandskyddets syften påverkas av en exploatering bör därför hänsyn tas till exploateringsens art och omfattning samt vilken typ av vattendrag som föranleder strandskydd. Är det en strand intill en större sjö som nyttjas frekvent för rekreatiönsändamål såsom bad och fiske eller omfattas marken av strandskydd på grund av en liten bäck som har en bredd under två meter och inte finns redovisad på lantmäteriets kartor? Dessa faktorer bör vägas in vid bedömning av hur allmänhetens tillgång till vattendraget påverkas av exploateringen. Därutöver ska hänsyn tas till hur djur- och växtlivet inom strandskyddsområdet förväntas påverkas av en exploateringsåtgärd. Fungerar bäcken eller sjön som lekplats för fiskar eller andra vattenlevande djur, finns det några övriga kända särskilt höga naturvärden intill sjön eller vattendraget? Kan en fri passage om minst 25 meter lämnas och kan det förväntas vara tillräckligt för att tillgodose djurens och växternas behov av och tillgång till vattnet?

Förutsättningar

Här följer en kort beskrivning av nationella och kommunala mål och översiktliga ställningstaganden kring samhällsutveckling.

Förutsättningar

Nationella ställningstaganden

Av de 16 nationella miljömål som finns i Sverige har Länsstyrelsen i Jämtland valt att prioritera sju av dessa mål. De prioriterade miljömålen presenteras nedan, vilken vikt målen har för just det som avses behandlas inom ramen för denna utredning är av varierande karaktär.

Miljömål

Begränsad klimatpåverkan

“Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människors påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås”. Ett miljömål som har mycket stor betydelse och kan kopplas samman med kommunens samtliga sex planeringsstrategier.

Giftfri miljö

“Miljön ska vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.”

Enligt länsstyrelsens sammanställning finns 380 tänkbara förorenade objekt eller områden i Åre kommun. 107 av dessa områden har inventerats och delats in i riskklasser 1-4 där 1 är den allvarligaste. I kommunen finns 70 st i riskklass 4, 28 st i riskklass 3, 7 st i riskklass 2 och 3 objekt i riskklass 1 (Järpens industriområde, Äggfors industriområde samt västra Ockesjön. I Åre kommuns översiktsplan beskrivs att sanering prioriteras för två av dessa områden, Järpens industriområde och Äggfors industriområde utanför Mörsil.

Levande sjöar och vattendrag

“Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftslivet värnas.”

Åre kommun har generellt god kvalitet på yt- och grundvatten. Ett antal sjöar och vattendrag i kommunen har dock statusklassningar som anger att vattenförekomsterna har problem att nå upp till miljökvalitetsnormerna. Exploateringar och närhet till förorenade områden är två av de exempel som tas upp i översiktsplanen. Kommunens ambition är att öka hänsynstagande till vattenområden i samband med fysisk planering och vattenverksamheter.

Levande skogar

“Skogens och markens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturvärden och sociala värden värnas.”

Kommunens möjlighet att påverka hur skogsskötsel och avverkningar går till är begränsad. I översiktsplanen beskrivs att kommunen ska ta ett större ansvar för miljön inom sina egna skogsfastigheter. Kommunens ambition är att bevara och utveckla natur- och kulturvärden, inklusive biologisk mångfald samt skapa en utveckling mot grön infrastruktur inom kommunägda skogsfastigheter.

Rikt odlingslandskap

“Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

Öppna odlingslandskap finns framförallt i Storsjöbygden, Kallbygden och i älvdalarna mellan Åre och Mattmar. Samtliga områden har problem med igenväxning till följd av minskad hävd, vilket i sin tur beror på att allt färre lantbrukare är verksamma inom kommunen. I Åredalen har också gammal jordbruksmark tagits i anspråk för bebyggelse. Kommunen har ambitioner om att bibehålla och utöka antalet hektar jordbruksmark, öka antalet betande djur samt skydda och gynna biologisk mångfald och kulturvärden i odlingslandskapet.

God bebyggd miljö

“Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en regional och global miljö. Natur- och kulturvärdena ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas”

Åre kommun har en spridd bebyggelseutveckling som präglats av bland annat utträngningseffekter, en sådan utveckling innebär en mindre god hushållning med markresurser. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse istället komplettera och förtäta befintliga strukturer och bebyggelseområden.

Storslagen fjällmiljö

“Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar”

I Åre kommun förekommer inom vissa delar stora konflikter mellan konkurrerande intressen inom fjällområdena. Fjällmiljöerna är viktiga kulturlandskap, rennäringens intressen anses därför vara särskilt viktiga att värna. Kommunens översiktsplan pekar på att tydligare reglering, kanalisering och zonerings bör göras inom fjällområdena. Zonerings av rennäring, friluftsliv, skotertrafik och annan infrastruktur kan bidra till minskad konkurrens mellan de olika intressena och leda till förbättrade förutsättningar för att bedriva näringsverksamhet på ett hållbart sätt.

Kommunala ställningstaganden

Visionsberättelse

Åre kommun antog 2022 en ny vision för 2050. Visionsberättelsen syftar till skapa ett tydligt underlag för styrning och ledning av Åre kommun samt att redovisa medborgarnas tankar, drömmar och visioner med målsättning ge medborgarna ökat inflytande.

Översiktsplan (2017)

Den kommuntäckande översiktsplanen utgår från sex övergripande planeringsstrategier. Kommunen strävar efter att uppnå en hållbar samhällsutveckling genom att planera med fokus på hållbar tillgänglighet, planera för flerkärnighet, planera för regionförstoring, stärka befintliga bygder, bygga robust och se landskapets potential. Strategierna tar avstamp i de för regionen sju prioriterade miljömålen, begränsad klimatpåverkan, levande sjöar och vattendrag, levande skogar, rikt odlingslandskap, god bebyggd miljö, giffri miljö och storslagen fjällmiljö.

Infrastruktur och service

I översiktsplanen beskrivs att god tillgänglighet till

kollektiva transportmedel och annan infrastrukturell service såsom exempelvis vatten- och avlopp är mycket viktig för framtida utveckling. Även den digitala infrastrukturen bidrar till ökad tillgänglighet. Här beskrivs att kommunen, vid lokalisering av nya bostäder har stora möjligheter att minska vår framtida miljöpåverkan, förbättra folkhälsan och skapa ett mer jämlikt samhälle med ökade chanser till tillväxt.

Järnväg – mittbanan som kopplar samman Sundsvall vid Sveriges ostkust med Storlien vid svensk-norska gränsen i väst, sträcker sig tvärs genom kommunen och utgör en viktig transportled.

Europaväg 14 - E14 sträcker sig från Sundsvall till Stjørdal i Norge och genomkorsar Åre kommun. Vägsträckan omfattas av riksintresse och utgör en viktig transportled som ingår i det Transeuropeiska transportnätet (TEN-T).

Bebyggelse och täthet

I kommunens översiktsplan förespråkas att bebyggelseutveckling främst bör ske i anslutning till redan befintlig bebyggelse, för att möjliggöra för nyttjande av befintlig infrastruktur och främja gemensamma lösningar för bland annat vatten- och avloppsförsörjning. Spridd bebyggelse bör undvikas, att förtäta befintliga bebyggelseområden anses vara fördelaktigt om oexploaterad mark som omfattas av andra intressen kan bevaras.

Av översiktsplanen framgår också att en fördjupning av översiktsplanen som omfattar Storlien och Storsvallen bör arbetas fram.

Natur- och kulturvärden

Åre kommun vill kunna synliggöra, nyttja och utveckla landskapet och samtidigt bevara viktiga värden. För att det ska vara möjligt krävs tydliga gränsdragningar med fokus mot funktionalitet. Om landskapet inte kan användas och brukas riskerar många natur- och kulturvärden att förloras. I översiktsplanen har kommunen pekat ut vissa områden som bedöms ha särskilda kulturhistoriska värden och anses vara skyddsvärda.

Översiktsplanen ställer högre krav på landskapsanpassning vid exploateringar. I områden som är av stort natur- eller kulturhistoriskt intresse finns restriktioner för etableringar av ny bebyggelse, vilket möjliggör för tillvaratagande av kommunens natur- och kulturvärden.

Strandskydd

Strandskyddet regleras i miljöbalken och syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda levnadsvillkor för djur och växter. Strandskydd gäller vid hav, sjöar och andra vattendrag och omfattar i normalfallet ett område inom 100 meter ifrån strandlinjen.

Länsstyrelsen får i enskilda fall upphäva strandskyddet intill mindre sjöar, vars yta mäter mindre än en hektar eller bäckar vars bredd är under två meter. I översiktsplanen beskrivs att kommunen vid behov kan ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av det generella strandskyddet för små sjöar och vattendrag som ligger inom befintlig bebyggelse eller utvecklingsområden. Utgångspunkten ska då vara att det finns förutsättningar för lättnader i strandskyddet med hänsyn till dricksvattenförsörjning, miljöfaktorer och friluftslivets intressen. Av planens konsekvensbeskrivning framgår att kommunen är positiv till möjligheten att häva det generella strandskyddet för små sjöar och vattendrag. Kommunen anser att det ska vara möjligt för vattendrag som ligger inom befintlig bebyggelse eller utvecklingsområden.

I kommunens översiktsplan finns två områden som särskilt pekats ut för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Det ena området är beläget i Hallen och ligger inom Storsjöns strandskyddsområde och det andra i Järpen.

Lokaliseringsalternativ

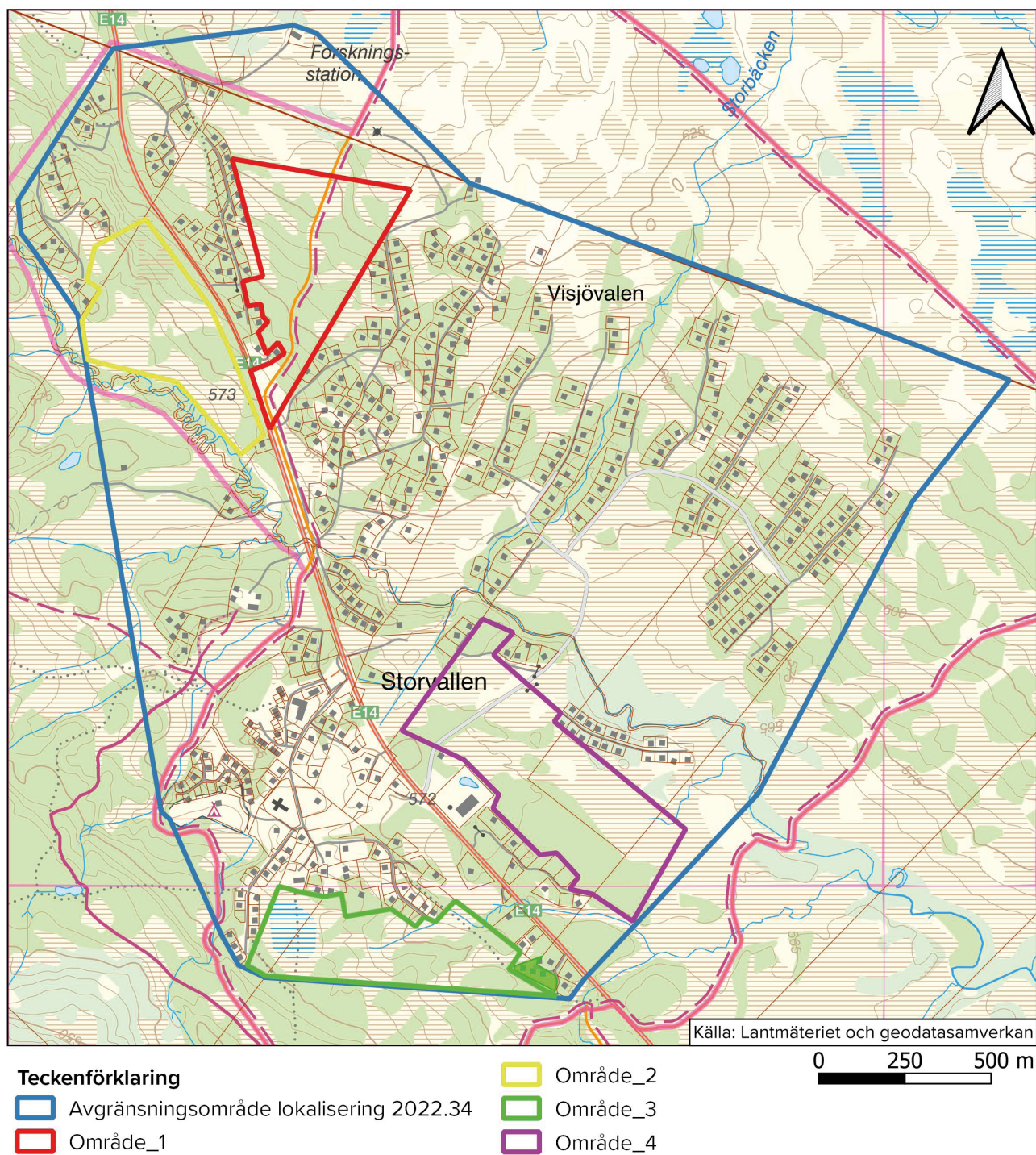
Här beskrivs de olika områdena som studerats samt förutsättningarna för respektive område.

Avgränsning

Utredningsområdet har avgränsats till ett mindre område inom kommunen i närheten av Storlien, området har pekats ut i översiktsplanen som möjligt utvecklingsområde för bostäder.

Beskrivning av lokaliseringsalternativ

Inom avgränsningsområdet har fyra alternativa områden som till ytan bedömts inrymma en exploatering med upp till 38 tomter för bostadsändamål, valts ut och studerats närmare. Samtliga fyra områden är lokaliserade i anslutning till redan befintlig bebyggelse och redovisas på kartbilden nedan.



Område 1

Områdesgränsen illustreras med röd färg på kartan och inrymmer del av fastigheten Lilltevedalen 1:484. Områdets totala yta mäter cirka 19 hektar.

Planeringsförutsättningar

Fastigheten Lilltevedalen 1:484 nära Storlien omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen och är lokaliserad inom ett område som pekats ut som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen förespråkas utveckling i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Den aktuella fastigheten har tidigare berörts av områdesbestämmelser (antogs 1984-04-20), områdesbestämmelserna har ersatts av översiktsplanen och är inte längre gällande. Av områdesbestämmelserna framgår att området anses vara attraktivt för fritidshusbebyggelse, att området är av mindre betydelse för rekreatiönsändamål samt att området bedöms vara lämpligt för maximalt ett

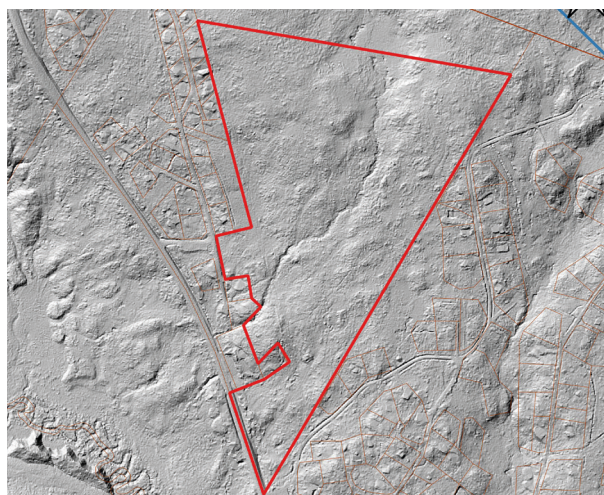
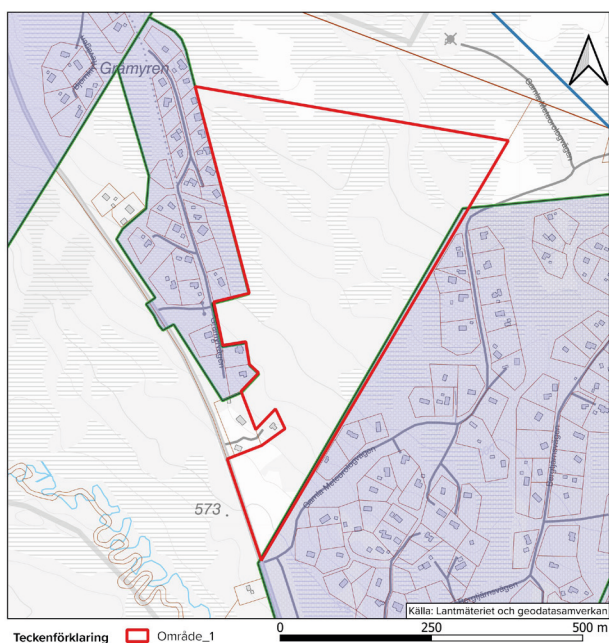
40-tal tillkommande fastigheter. Vid den tidpunkt då områdesbestämmelserna antogs fanns sex befintliga fastigheter varav tre bebyggda, inom området.

Delar av stamfastigheten har sedan tidigare detaljplanerats och omfattas av gällande detaljplan, det nu aktuella området ligger i direkt anslutning till det tidigare detaljplanerade området (akt. Nr. 2321-P91/12). Utredningsområdet angränsar mot ytterligare ett detaljplanerat område i öster (akt. Nr. 23-ÅRE-1939). De båda detaljplanerna syftar till att skapa förutsättningar för fristående fritidshus.

I de båda detaljplanerade områdena finns planmässiga förutsättningar för planläggning och vidare utveckling av det aktuella området. Genom att gatumark i befintliga planer sträcker sig ut mot plangräns, behöver de befintliga planerna inte ändras för att tillskapa anslutningsvägar till det aktuella området. Genom att nyttja befintliga lokalvägar behöver nya anslutningar mot E14 inte anordnas.

Området omfattas av beslut om planbesked 2020-12-10 SBN § 208 och en detaljplaneprocess för området har inletts.

Inom området som anses förhålla sig på ett lämpligt vis till intilliggande områden, bedöms 30-40 tomter för friliggande fritidshus rymmas.



Planeringsstrategier

Strategi	Kommentar	Uppfyllnad
Hållbar tillgänglighet	Nära till E14 och skoterled, ca 1,3 km till busshållplats och ca 3 km till järnvägsstation. Begränsad tillgång till fibernät.	Uppfylls delvis
Flerkärnighet	Kan bidra till att minska utträngningseffekterna i Åre samhälle.	Uppfylls delvis
Regionförstoring	Läget ej stationsnära enligt översiktsplanens definition, dock relativt nära järnvägsstationen i Storlien. Utveckling av området konkurrerar inte med utveckling av andra orter i regionen.	Uppfylls delvis
Stärka befintliga bygder	Lokaliserat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga gatustrukturer kan delvis nyttjas. Goda förutsättningar för att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.	Uppfylls
Bygga robust	I närområdet finns goda förutsättningar för rekreation. Området ligger utanför vattenskyddsområde. Mindre våtmarksområden kan behövas i anspråk för bebyggelse. Naturmark bevaras med hänsyn till naturvärden och vattenskyddsområde. Särskilda åtgärder kan krävas för ett robust byggande.	Uppfylls delvis
Landskapets potential	Området har begränsat värde ur rekreationssynpunkt och har tidigare bedömts lämpligt för exploatering i form av bostäder.	Uppfylls

Natur och skyddsområden

Området berörs av riksintresse med avseende på friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § MB, FZ 07, Sylarna-Vålådalen-Helags. Där intresseaspekterna listas på följande vis: turskidåkning, långfärdvandring, naturstudier, fritidsfiske, kanoting och utförsåkning. Områdets värden bedöms kunna reduceras av bland annat vattenkraftutbyggnad, kalavverkning och gruvdrift.

Europaväg 14 utgör en viktig transportled och omfattas av riksintresse med avseende på kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Vägen sträcker sig parallellt utmed fastighetens, Lilltevedalen 1:484, sydvästra gräns. Området kan angöras via befintliga anslutningsvägar genom redan befintliga detaljplanerade områden, påverkan på vägen bedöms därav inte riskera att bli betydande.

Området berörs av riksintresse med avseende på rörligt friluftsliv och skyddade vattendrag 4 kap. 2 och 6 §§ MB. Över fastigheten i närheten av bäcken sträcker sig en markerad skoterled, vilken bedöms vara av betydelse med avseende på det rörliga friluftslivet. Leden kan komma att omdirigeras och sannolikt behöver den tillåtna hastigheten regleras och begränsas. Riksintresset att skydda vattendrag syftar i första hand till att bevara sjöar och vattendrag oregrerade. Aktuell exploatering innefattar inte några anläggningar för vattenkraft, därav anses inte riksintresset påverkas.

En del av området utgör vattenskyddsområde och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter. Den del av området som är belägen inom vattenskyddsområdet bedöms vara möjlig att bevara genom planläggning av naturmark.

Området kategoriseras som fjällnära skog, vilket innebär att skogsavverkning ska föregås av anmälan till skogsstyrelsen. Inom utredningsområdet finns inte några kända fornlämningar.

Tillgänglighet

Området är lokaliserat ca 750 meter norr om busshållplats som trafikeras av linje 571. Det faktiska avståndet till busshållplatsen mäter ca 1,3 kilometer, vid nyttjande av befintlig gatustruktur. Det faktiska avståndet utmed bilvägnätet till järnvägsstationen i Storlien mäter 3,1 kilometer. Från Gråmyrvägen till Vintergatan i Storlien finns en mindre skogsbilväg/stig som antas vara farbar under sommaren, sträckningen går via Björnklyftevägen och Svarttjärnsvägen.

Genom området sträcker sig en skoterled, vilken blir

lätt åtkomlig från tillkommande bebyggelse.

Infrastrukturell service

Det aktuella området är lokaliserat i direkt närhet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp som sträcker sig över fastigheten Lilltevedalen 1:484. Verksamhetsområdets och huvudledningens geografiska lokalisering underlättar för anslutning av området till det kommunala avloppsledningsnätet. Sannolikt kan avloppsvatten ledas bort genom tillämpning av självfall, dock kan tryckstegring behövas för dricksvattenförsörjning. Förutsättningarna för att utöka verksamhetsområdet bedöms vara goda.

Området är också beläget nära E14, närmaste anslutning till området kan placeras på ett avstånd om cirka 100 meter från E14. Gråmyrvägen är en befintlig gata till väster om området som ansluter till E14, genom att leda trafiken via Gråmyrvägen belastas inte E14 av någon ny anslutning. Möjlighet finns också att koppla samman gatunätet inom det nya området med Gamla Meteorologvägen på områdets östra sida och på så vis skapa två av varandra oberoende tillfartsvägar till området.

Möjlighet till exploatering

Marken inom området sluttar nedåt i riktning mot sydväst och utgörs till stor del av våtmark. Den genomsnittliga lutningen uppskattas till cirka 9 procent.

Tillkommande bebyggelse inom området kan förläggas på ett avstånd om minst 175 meter från E14, som är en uppenbar källa till trafikbuller. Med anledning av det långa avståndet och det uppskattade antalet trafikrörelser längs vägsträckan bedöms bullernivåerna från trafiken inte utgöra en riskfaktor. Genom området sträcker sig en skoterled, vilken också förväntas kunna ge upphov till störande buller. Om ledens sträckning bevaras bör hastigheten regleras och sänkas för den del av ledsträckning som är belägen i närhet av tillkommande bebyggelse.

Väg E14 utgör transportled för farligt gods. Med anledning av det stora avståndet till vägen bedöms risken i samband med farligt godsolycka vara hanterbar.

I anslutning till området finns en telemast, vars säkerhetsavstånd sträcker sig in på fastigheten Lilltevedalen 1:484.

Endast en mindre del av fastigheten, knappt 5 hektar, utgör vattenskyddsområde och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter. Möjlighet finns att förlägga

tillkommande bebyggelse inom delar av området som inte utgör vattenskyddsområde.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Utredningsområdet ligger inom gränsen för fjällnära skog, vilket medför att avverkning alltid måste föregås av en anmälan till skogsstyrelsen. Mindre delar av fastigheten Lilltevedalen 1:484 kategoriseras idag som brukningsvärd skogsmark, merparten av området utgörs dock av övrig öppen mark med vegetation eller öppen våtmark. I liten omfattning förkommer också improduktiv skogsmark. Områdets värde ur skogsbrukssynpunkt anses vara begränsat och ett ianspråktagande av området bedöms inte leda till betydande konsekvenser för skogsbruket sett i ett större sammanhang.

Genom området sträcker sig en skoterled, vars sträckning och hastighet kan komma att påverkas vid en exploatering av området.

Exploatering av området förväntas generera arbetstillfällen i samband med att området bebyggs. Med anledning av närheten till Storlien där det finns tillgång till handel-, hotellverksamhet och skidanläggning kan en etablering inom det aktuella området bidra till öka kundunderlaget för verksamhetsutövare i Storlien.

Området berör en fastighet, där fastighetsägaren har uttryckt en tydlig exploateringsvilja genom att ansöka om planbesked.

Påverkan på strandskyddets syften

Inom området finns inte någon bäck som redovisas på lantmäteriets karta, om man däremot tittar på kartbilder som redovisar terrängskuggning över området syns en sänka i markprofilen. Vid besök på platsen har konstaterats att sänkan utgör en mindre bäck som bedömts omfattas av strandskydd. Bäckens sträckning över fastigheten mäter cirka 600 meter och bäckens bredd bedöms vara väl under 2 meter.

Bäckens betydelse för rekreatiönsändamål bedöms vara mycket begränsad och den del av strandskyddet som omfattar allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte lida skada av en exploatering av området. Detta under förutsättning att fri passage om minst 25 meter lämnas på båda sidor intill bäcken. Om det finns några särskilda djur- eller naturvärden inom strandskyddsområdet som skulle riskera att påverkas negativt av en exploatering är i dagsläget för tidigt att säga. Platsens naturvärden är för närvarande under utredning.

Sammanställning av område 1

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av utvärdering och poängbedömning av område 1.

Område 1	Dålig	Mindre än godkänd	Godkänd	Mer än godkänd	Bra	Mycket bra
Poäng	1	2	3	4	5	6
Planeringsförutsättningar				Planmässigt goda förutsättningar, planprocess har inletts.		
Natur och skyddsområden			Mindre del av området berör vattenskyddsområde.			
Tillgänglighet			God tillgänglighet med bil och möjlighet till buss. Skoterled i direkt anslutning.			
Infrastrukturell service				Goda förutsättningar för anslutning till befintligt gatunät och kommunal VA.		
Möjlighet till exploatering			Områdets luttning bedöms hanterbar, låg risk för störningar från E14.			
Samhällsekonomiska förutsättningar				Skapar arbetstillfällen samt utökat kundunderlag för serviceverksamheter. Dokumenterad exploateringsvilja.		
Avdrag för påverkan på strandskyddets syfte			Berörs av strandskydd. Exploatering bedöms inte påverka strandskyddets syften om fri passage lämnas intill bäcken.			
Summa			-3			18

Område 2

Områdesgränsen illustreras med gul färg på kartan och inrymmer delar av fastigheterna Lilltevedalen 1:132, 1:8. Områdets totala yta mäter cirka 16 hektar.

Planeringsförutsättningar

Fastigheterna Lilltevedalen 1:132, 1:8 omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen och är lokaliserad inom ett område som pekats ut som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen förespråkas utveckling i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Den nu gällande översiktsplanen har ersatt tidigare områdesplan för Storlien, från 1984. I områdesplanen pekades det aktuella området ut som del av ett större rekreationsområde med flera motionsspår och utflyktsstugor. Rekreationsområdet ligger relativt skyddat och ansågs vara lämpligt för bland annat längdskidåkning i preparerade spår. En del av området omfattas av byggnadsplan i Storvallen (1963) ett planområde avsett för fritidshusbebyggelse. I byggnadsplanen finns en bestämmelse som förhindrar

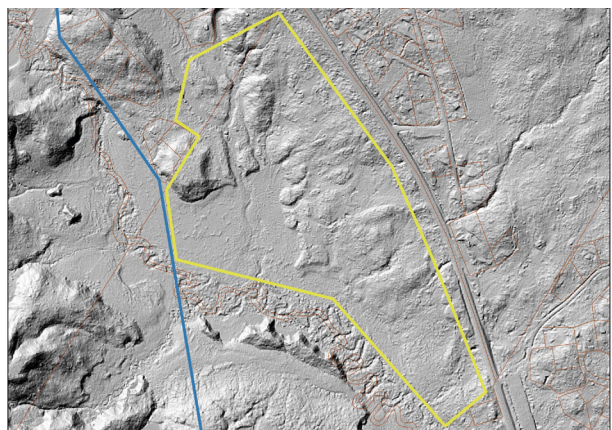
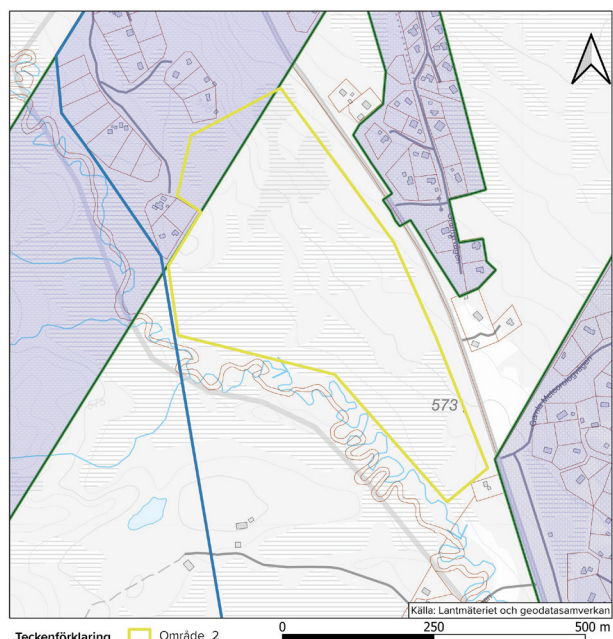
indragande av vatten i byggnaderna. De dåliga markförhållandena leder till att dispens inte kan ges från bestämmelsen. En gemensam ledning från Storvallen till reningsanläggningen i Storlien beskrivs som ett potentiellt möjligt alternativ för att höja VA-standarderna i området.

En mindre del av området, ungefär 1,2 hektar omfattas av befintlig detaljplan (akt. Nr. 23-Åre-1938, antagen 1962-10-28), den berörda delen utgör enligt gällande plan allmän plats i form av naturmark. Planen är en gammal byggnadsplan, inom planområdet finns en yta avsedd för gemensam parkering och avsikten har varit att fritidshusen nås till fots från parkeringen. Därav saknas också planmässiga förutsättningar för att anlägga en lokalgata inom det aktuella området som ansluter mot befintligt område utan att ändra befintlig plan.

Vid nyttjande av befintlig anslutning mot E14, genom detaljplanerat område, mäter det faktiska avståndet cirka 700 meter. Vagnätet inom området skulle sannolikt utformas med flera grenar som förses med vändzoner för att undvika att E14 belastas med ytterligare anslutningar.

I ett fall där strandskyddszonen intill Tävlan, våtmarker som redovisas på karta och säkerhetsavstånd om 70 meter från E14 lämnas orörda, bedöms området inrymma som mest cirka 32 tomter.

Det aktuella området omfattas inte av något gällande planbesked.



Planeringsstrategier

Strategi	Kommentar	Uppfyllnad
Hållbar tillgänglighet	Relativt nära till E14 och skoterled, ca 1,8 km till busshållplats och ca 3,3 km till järnvägsstation. Begränsad tillgång till fibernät.	Uppfylls delvis
Flerkärnighet	Kan bidra till att minska utträngningseffekterna i Åre samhälle.	Uppfylls delvis
Regionförstoring	Lokaliseringen är inte stationsnära enligt översiktsplanens definition men ändå relativt nära järnvägsstationen i Storlien. Utveckling av området bedöms inte konkurrera med utveckling av andra orter i regionen.	Uppfylls delvis
Stärka befintliga bygder	Området är lokaliserat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga gatustrukturer kan till viss del nyttjas. Det finns relativt goda förutsättningar för att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.	Uppfylls
Bygga robust	Området ligger inom vattenskyddsområde. Mindre delar av våtmark kan komma att tas i anspråk för bebyggelse.	Uppfylls ej
Landskapets potential	Terrängen bidrar till att området ligger något mer skyddat från vind och området har tidigare bedömts vara lämpligt för rekreatiönsändamål.	Uppfylls ej

Natur och skyddsområden

Området berörs av riksintresse med avseende på friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § MB, FZ 07, Sylarna-Vålådalen-Helags. Där intresseaspekterna

listas på följande vis: turskidåkning, långfärdvandring, naturstudier, fritidsfiske, kanoting och utförsåkning. Områdets värden bedöms kunna reduceras av bland annat vattenkraftutbyggnad, kalavverkning och gruvsdrift. Området har tidigare bedömts vara lämpligt för rekreatiönsändamål som exempelvis tur- eller längdskidåkning.

Europaväg 14 utgör en viktig transportled och omfattas av riksintresse med avseende på kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Vägen sträcker sig parallellt utmed områdesgränsen och den nordöstra gränsen till fastigheten Lilltevedalen 1:8. Området kan angöras via befintliga anslutningsvägar genom redan befintliga detaljplanerade områden, påverkan på vägen bedöms därav inte riskera att bli betydande.

Området berörs av riksintresse med avseende på rörligt friluftsliv och skyddade vattendrag 4 kap. 2 och 6 §§ MB. Riksintresset att skydda vattendrag syftar i första hand till att bevara sjöar och vattendrag oreglerade, den aktuella exploateringen innefattar inte några anläggningar för vattenkraft. Riksintresset som enligt 4 kap. 2 § MB syftar till att tillgodose turismens och det rörliga friluftslivets intressen, bedöms inte påverkas nämnvärt av en exploatering av området, förutsatt strandskyddsområdet fredas. Området har för visso i tidigare planer pekats ut som lämpligt för rekreatiönsändamål, men i dagsläget finns inte några markerade leder som redovisas på lantmäteriets karta.

Utifrån dokumenterade platsbesök som genomförts 2021-02-08 och 2021-06-18, har konstaterats att det inom området förekommer fem mindre vattendrag som mynnar ut i Tävlan. De mindre vattendragen och Tävlan har bedömts omfattas av bestämmelser om strandskydd, Tävlan utgör också Natura 2000 -område.

Beläget inom område som kategoriseras som fjällnära skog, vilket innebär att skogsavverkning ska föregås av anmälan till skogsstyrelsen. Inom området finns inte några kända fornlämningar.

Tillgänglighet

Området är lokaliserat ca 750 meter norr om busshållplats som trafikeras av linje 571. Det faktiska avståndet till busshållplatsen mäter ca 2,45 kilometer, vid nyttjande av befintlig gatustruktur. Det faktiska avståndet utmed bilvägnätet till järnvägsstationen i Storlien mäter ca 3,2 kilometer.

Infrastrukturell service

Området förhåller sig på ett avstånd om cirka 50 meter från verksamhetsområde för vatten och

avlopp. Verksamhetsområdet är beläget på motsatt sida om E14 i förhållande till det aktuella området. Områdets förhållande i höjdlid till avloppsledningarna medför sannolikt att det inom området skulle krävas tryckstegringsstationer. Mot denna bakgrund anses områdets förutsättningar för att ansluta till den kommunala reningsanläggningen vara något sämre.

Nordväst om området finns ett befintligt bostadsområde, inom vilket det finns en befintlig gata som ansluter mot E14. Området nås cirka 700 meter in längs den befintliga gatan. Ytterligare anslutningsmöjligheter till befintliga gator som ansluter till E14 finns inte inom området.

Möjlighet till exploatering

Vid granskning av kartmaterial bedöms cirka 9 hektar av området bestå av våtmark. Enligt uppgifter från SGI's kartmaterial består jordlagren inom området av delvis morän och torv med inslag av berg och isälvssediment med sand. Cirka 1 hektar i områdets södra del kategoriseras som aktsamhetsområde med risk för skred i finkornig jordart. En annan del av området, cirka 2,6 hektar i områdets norra del, bedöms vara riskområde där exploatering eller skogsbruk kan orsaka erosion, ras och slamströmmar. Enligt samma källa ligger det aktuella området utanför område där grundvattnet är sårbart.

Marken inom området sluttar nedåt i riktning mot sydväst. Lutningen varierar lokalt, den genomsnittliga lutningen antas vara cirka 13 procent. Våtmarksområdena i anslutning till Tävlan är relativt plana.

En stor del av området angränsar direkt mot E14 som är en uppenbar källa till trafikbuller, vägen används dessutom som transportled för farligt gods.

Hela området utgör vattenskyddsområde och omfattas av särskilda skyddsföreskrifter.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Utredningsområdet ligger inom gränsen för fjällnära skog, vilket medför att avverkning alltid måste föregås av en anmälan till skogsstyrelsen. Inom området finns mindre inslag av produktiv skogsmark, men även improduktiv skogsmark och annan öppen mark med vegetation. Områdets värde för skogsbruksändamål anses vara begränsat och ett ianspråktagande av området bedöms inte påverka skogsbruket i någon betydande omfattning.

Exploatering av området förväntas generera

arbetstillfällen i samband med att området bebyggs. Med anledning av närheten till Storlien där det finns tillgång till handel-, hotellverksamhet och skidanläggning kan en etablering inom det aktuella området bidra till öka kundunderlaget för verksamhetsutövare i Storlien.

Dokumenterad exploateringsvilja i form av gällande planbesked eller pågående detaljplanearbete för det aktuella området finns inte i dagsläget. Däremot har det tidigare initierats ett planarbete (PLAN.2021.6) för den del av området som är belägen inom fastighet Lilltevedalen 1:8. Ärendet återkallades på sökandes begäran 2021-06-22.

Påverkan på strandskyddets syften

Utmed områdets sydvästra gräns sträcker sig Tävlan, med flödesriktning från nordväst mot sydost. Tävlan är en större bäck som är tydligt markerad i lantmäteriets kartmaterial och en av huvudfåror inom Åreälvens avrinningsområde. Tävlan är en del av ett större Natura 2000 -område och omfattas av skydd enligt art- och habitatdirektivet.

Vid sidan om Tävlan syns flera mindre fåror i terrängskuggningskartan och det finns anledning att anta att det rinner vatten på flera ställen inom området. Antagandet har bekräftats genom platsbesök och en större del av området bedöms omfattas av strandskydd till följd av flera mindre bäckar inom området. Vid tidigare genomfört platsbesök har kunnat konstateras att det finns fem mindre bäckfåror inom området som rinner till Tävlan.

Tävlan är en större bäckfåra som kan antas ha ett visst rekreativvärde även om det inte är en sjö som ofta används som badplats. Ett intrång i Tävlands strandskyddsområde bör väga tyngre än ett intrång i ett strandskyddsområde intill en mindre bäck med under två meters bredd, vid bedömning av allmänhetens intresse av tillträde till stranden. Med anledning av att Tävlan utgör Natura 2000 -område, bör utgångspunkten vara att bäcken och strandskyddsområdet har högre naturvärden och är av stor vikt för djur- och växtlivet.

Marken inom strandskyddsområdet intill Tävlan utgörs i huvudsak av våtmark, vilken bedöms vara olämplig för byggnation. Området bedöms vara möjligt att exploatera med upp till 32 tomter utan att strandskyddsområdet intill Tävlan tas i anspråk. Däremot omfattas en betydande del av området av strandskydd med anledning av andra mindre vattendrag. Vilket gör att kravet om fri passage antas vara omöjligt att ordna om området också ska bebyggas med 30-40 fritidsbostäder.

Sammanställning av område 2

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av utvärdering och poängbedömning av område 2.

Område 2	Dålig	Mindre än godkänd	Godkänd	Mer än godkänd	Bra	Mycket bra
Poäng	1	2	3	4	5	6
Planeringsförutsättningar		Begränsad byggbar yta. Endast en befintlig anslutning mot E14.				
Natur och skyddsområden		Hela området inom vattenskyddsområde sekundär zon. Utom område för grundvattnets sårbarhet enligt SGU.				
Tillgänglighet			God tillgänglighet med bil och möjlighet till buss.			
Infrastrukturell service			Något sämre förutsättningar för att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.			
Möjlighet till exploatering		Inom vattenskyddsområde. Delar av området reiskerar att påverkas av ras och skred. Störningsrisk från E14.				
Samhällsekonomiska förutsättningar			Bidrar till arbetstillfällen och utökat kundunderlag för serviceverksamheter.			
Avdrag för påverkan på strandskyddets syfte				Strandskydd intill Tävlan (Natura 2000), fri passage intill övriga vattendrag svårt att tillgodose.		
Summa				-4		11

Område 3

Områdesgränsen illustreras med grön färg på kartan och inrymmer delar av fastigheterna Lilltevedalen 1:4, 1:10. Områdets totala yta mäter cirka 16,5 hektar.

Planeringsförutsättningar

Fastigheterna Lilltevedalen 1:4, 1:10 omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen och är lokaliserad inom ett område som pekats ut som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen förespråkas utveckling i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

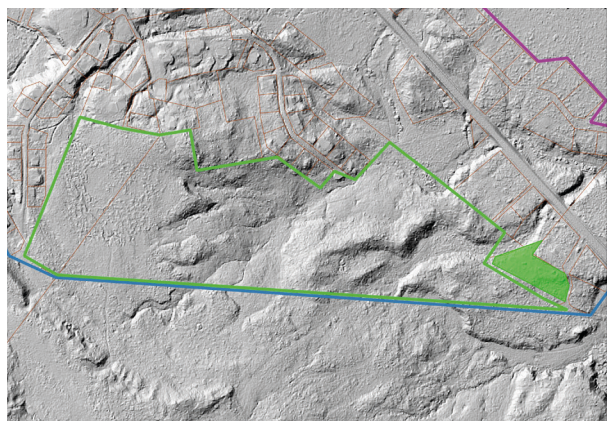
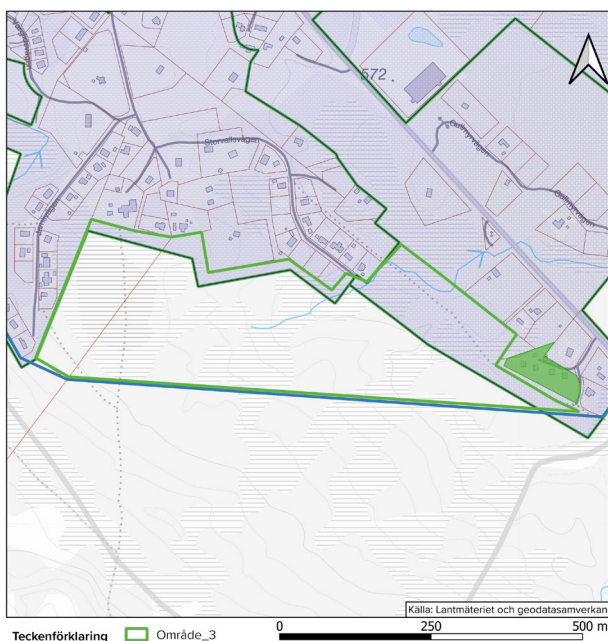
I områdesplanen från 1984, som var gällande innan översiktsplanen, utgjorde det aktuella området en del av Storlien-Storvällens friområde. Området skulle hållas fritt från anläggningar och byggande och vara tillgängligt för skidåkning och fjällvandring. Undantag kunde dock göras för fjällsäkerhetsfrämjande byggnader eller byggnader avsedda för rennäringen samt några få redan avstyckade tomter för fritidshusbebyggelse. Inom området skulle inte heller nya vägar anläggas med

syfte att bevara landskapsbilden och visa hänsyn till landskapsbildskyddet. Området korsas av flera skid- och vandringsleder bland annat mot Blåhammaren och Sylarna. I nära anslutning till området finns också en befintlig brunn utmärkt på områdesplanekartan.

Området berör mindre del av byggnadsplan Storvallen del av Lilltevedalen 1:4, 1:8 mfl. (akt. Nr. 2321-P88/4, antagen 1987-06-17). Planen berör utredningsområdets nordvästra del och utgörs av allmän plats i form av naturmark.

För en del av utredningsområdets nordvästra del gäller byggnadsplan Storvallen Lilltevedalen 1:92 mfl. (akt. Nr. 23-ÅRE-1953, antagen 1973-12-03). Inom den gällande planen utgör marken närmast utredningsområdet allmän plats i form av naturmark. Norr om naturmarken finns mark avsedd för lokalgata, vilket innebär att befintlig planlagd gatumark kan göras åtkomlig för utredningsområdet genom ändring av den gällande planen.

I direkt anslutning till utredningsområdets östligaste del pågår ett detaljplanearbete som avser ändra en liten del av den gällande planen.



Planeringsstrategier

Strategi	Kommentar	Uppfyllnad
Hållbar tillgänglighet	Relativt nära till E14 och skoterled, ca 0,65 km till busshållplats och ca 5 km till järnvägsstation. God tillgång till fibernät.	Uppfylls delvis
Flerkärnighet	Kan bidra till att minska utträngningseffekterna i Åre samhälle.	Uppfylls delvis
Regionförstoring	Exploatering av området bedöms inte konkurrera med utveckling av andra delar av regionen.	Uppfylls delvis
Stärka befintliga bygder	Området är lokaliserat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga gatustrukturer kan till viss del nyttjas. Det finns relativt goda förutsättningar för att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.	Uppfylls
Bygga robust	Området ligger inom vattenskyddsområde med hög risk för påverkan av grundvatten. Mindre delar av våtmark kan komma att tas i anspråk för bebyggelse.	Uppfylls ej
Landskapets potential	Området har tidigare bedömts vara lämpligt att bevara som naturområde. Genom området sträcker sig vandringsleder i riktning mot söder.	Uppfylls ej

Natur och skyddsområden

Området berörs av riksintresse med avseende på friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § MB, FZ 07, Sylarna-Vålådalen-Helags. Där intresseaspekterna listas på följande vis: turskidåkning, långfärdvandring, naturstudier, fritidsfiske, kanotning och utförsåkning. Områdets värden bedöms kunna reduceras av bland annat vattenkraftutbyggnad, kalavverkning och gruvdrift.

Europaväg 14 utgör en viktig transportled och omfattas av riksintresse med avseende på kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Vägen har sin sträckning nordöst om området, där områdets östra delar är belägna närmast vägen. Området kan angöras via befintliga anslutningsvägar genom redan befintliga detaljplanerade områden, påverkan på vägen bedöms därav inte riskera att bli betydande.

Området berörs av riksintresse med avseende på rörligt friluftsliv och skyddade vattendrag 4 kap. 2 och 6 §§ MB. Riksintresset att skydda vattendrag syftar i första hand till att bevara sjöar och vattendrag oreglerade, den aktuella exploateringen innefattar inte några anläggningar för vattenkraft. Riksintresset som enligt 4 kap. 2 § MB syftar till att tillgodose turismens och det rörliga friluftslivets intressen, kan komma att påverkas i mindre omfattning. Markerade vandringsleder som sträcker sig genom områdets västra del behöver sannolikt omdirigeras för att till skapa byggbara ytor.

Hela området är lokaliserat inom vattenskyddsområde, cirka tre hektar av området ligger inom den primära skyddszonen och resterande inom sekundär zon. Grundvattnets sårbarhet inom området bedöms vara hög och området är lokaliserat på ett grundvattenmagasin, enligt uppgifter från SGI.

Inom område som kategoriseras som fjällnära skog.

Tillgänglighet

Området är lokaliserat ca 630 meter söder om busshållplats som trafikeras av linje 571. Det faktiska avståndet till busshållplatsen mäter ca 1 kilometer, vid nyttjande av befintlig gatustruktur. Det faktiska avståndet utmed bilvägnätet till järnvägsstationen i Storlien mäter ca 5,2 kilometer.

Infrastrukturell service

En mindre del av området, söder om fastigheten Lilltevedalen 1:111 berörs av befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapaciteten hos befintligt ledningsnät antas vara något begränsad, sannolikt behöver ledningar skiftas ut och tryckstegring förväntas bli nödvändig. Förutsättningar för att utöka verksamhetsområdet och ansluta exploateringsområdet bedöms därav vara något sämre.

Möjlighet till exploatering

Marken inom området sluttar nedåt i riktning mot nordöst, lutningen varierar lokalt inom området.

Genomsnittlig lutning uppskattas vara omkring 11 procent.

En stor del av området utgör myrmark och en betydande del omfattas av strandskydd. I ett fall där ny bebyggelse lokaliseras till områdets torrare delar bedöms cirka 33 tomter om ca 1000 kvadratmeter rymmas.

Området är beläget ovan ett grundvattenmagasin med hög risk för påverkan av grundvattnet. Inom en betydande del av området föreligger också förhöjd risk för skred i finkornig jordart, området är utpekad som aktsamhetsområde i SGU's gis-verktyg.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Utredningsområdet ligger inom gränsen för fjällnära skog, vilket medför att avverkning alltid måste föregås av en anmälan till skogsstyrelsen. Av den skogsmark som förekommer inom området utgörs merparten av vad som kategoriseras som produktiv skogsmark. Även mindre områden av improduktiv skogsmark återfinns inom området. Om området skulle tas i anspråk för bebyggelse skulle det också begränsa möjligheterna att bruka skog inom området.

Exploatering av området förväntas generera arbetstillfällen i samband med att området bebyggs. Med anledning av närheten till Storlien där det finns tillgång till handel-, hotellverksamhet och skidanläggning kan en etablering inom det aktuella området bidra till öka kundunderlaget för verksamhetsutövare i Storlien.

För den västra delen av utredningsområdet som berör fastigheten Lilltevedalen 1:10, finns en dokumenterad exploateringsvilja uttryckt i form av ett giltigt planbesked (PLAN.2021.161). Beslut om att medge planbesked för förtätning genom tre nya tomter fattades vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2021-09-09. Den för planbeskedet aktuella omfattningen motsvarar dock inte i närheten av den exploatering som lokaliseringsutredningen syftar till att utreda.

Påverkan på strandskyddets syften

Inom området finns en ej namngiven bäck som redovisas i lantmäteriets karta, bäcken utgör biflöde till Tävlan men utgör inte en del i redovisningen av Natura 2000 -området. På terrängskuggningskartan syns flera fåror inom området som kan antas vara vattenförande. Vid genomfört platsbesök var marken täckt av snö, vilket försvårar bedömningen av om fårorna faktiskt

omfattas av strandskydd. Utifrån studerat kartmaterial och ortofoton är det svårt att avgöra bäckarnas bredd.

I det aktuella området rör det sig om mindre bäckar och inte någon stor sjö. I områdets västra del bedöms marken vara väldigt blöt och det kan finnas stående vatten med synlig vattenspegel. Vattendragen förväntas inte användas för rekreatiönsändamål och allmänhetens intresse av tillgång till strandskyddsområdena antas vara begränsat.

Att bäcken redovisas på lantmäteriets karta är dock ett faktum som leder till ett antagande om att den har något större betydelse än de mindre fåror som inte redovisas. Vissa delar av bäcken antas också kunna ha en bredd som överstiger två meter, detta har dock inte varit möjligt att kontrollera vid det genomförda platsbesöket.

Vid granskning av flygfotografier över området bedöms det också inom detta område finnas flertalet mindre vattendrag utöver de som redovisas i lantmäteriets karta. Vilket leder till att det inom detta område liksom för område 2 blir svårt att rymma 33 tomter och lämna fria passager invid vattendragen.



Sammanställning av område 3

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av utvärdering och poängbedömning av område 3.

Område 3	Dålig	Mindre än godkänd	Godkänd	Mer än godkänd	Bra	Mycket bra
Poäng	1	2	3	4	5	6
Planeringsförutsättningar			Begränsad byggbar yta. Planmässiga förutsättningar för att ordna två anslutningsvägar.			
Natur och skyddsområden	Inom vattenskyddsområde sekundär och primär zon. Högriskområde för grundvattnets sårbarhet.					
Tillgänglighet			God tillgänglighet med bil och möjlighet till buss.			
Infrastrukturell service			Något sämre förutsättningar för att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.			
Möjlighet till exploatering	Vattenskyddsområde. Aktsamhetsområde med risk för skred.					
Samhällsekonomiska förutsättningar			Bidrar till arbetstillfällen och utökat kundunderlag för serviceverksamheter.			
Avdrag för påverkan på strandskyddets syfte				Exploatering kan endast ske inom strandskyddsområde och fri passage intill mindre vattendrag svårt att tillgodose.		
Summa				-4		10

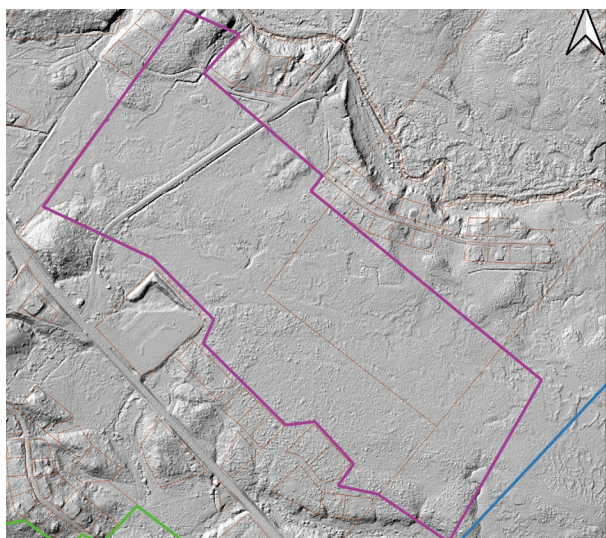
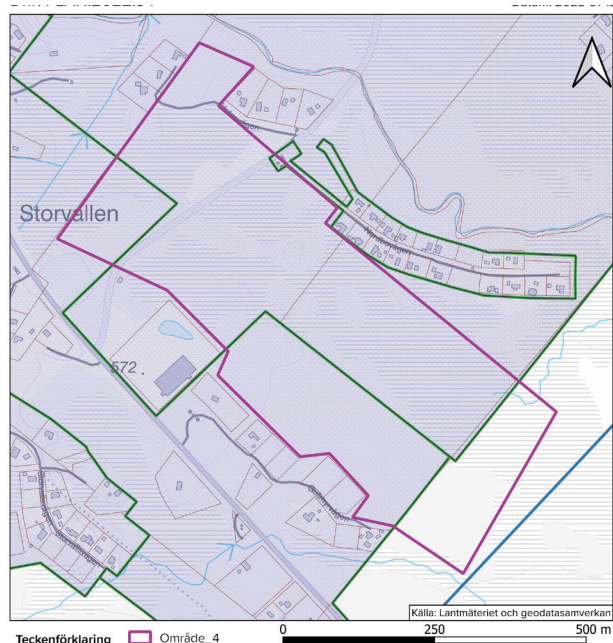
Område 4

Områdesgränsen illustreras med lila färg på kartan och inrymmer delar av fastigheterna Lilltevedalen 1:255, 1:695. Områdets totala yta mäter cirka 27 hektar.

Planeringsföresättningar

Fastigheterna Lilltevedalen 1:255, 1:695 omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen och är lokaliserad inom ett område som pekats ut som möjligt utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen förespråkas utveckling i anslutning till redan befintlig bebyggelse.

Liksom övriga utredningsområden omfattades även detta av områdesbestämmelser innan översiktsplanen antogs. Området omfattades redan då till största del av redan fastställda detaljplaner, i huvudsak till förmån för fritidshusbebyggelse. Utredningsområdets sydöstra del utgör övrig mark enligt



områdesbestämmelserna, vilket innebär att området saknar särskilda krav vad gäller markanvändning. Marken består av myr- och skogsmark, pågående markanvändning i form av skogsbruk bör fortgå men hänsyn tas till den utsatta fjällmiljön. Några avstyckningar för fritidsändamål kommer inte att medges.

En betydande del av området omfattas av befintliga detaljplaner. Områdets primära anslutningsväg är belägen strax norr om en befintlig handelsfastighet och berörs av Förslag till byggnadsplan för fritidshusbebyggelse på delar av fastigheterna Lilltevedalen 1:3, 1:30, 1:104, med akt.nr. 23-ÅRE-1488, antagen 1965-12-18. Enligt planen utgör marken inom det aktuella området allmän plats i form av väg och parkering samt naturområde. Marken till öster om handelsfastigheten berörs av Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Storvallen, Lilltevedalen 1:92 m.fl. med akt.nr. 23-ÅRE-1953, antagen 1975-04-28. Inom detta planområde finns ytterligare en möjlig anslutningsväg som ansluter till E14 sydöst om handelsfastigheten som nämnts ovan. Gullmyrvägen som gatan kallas sträcker sig genom ett område med befintliga fritidshustomter, i dagsläget fördelat på tio tomter och hälften är bebyggda. Marken inom utredningsområdet utgör enligt planen allmän platsmark i form av parkmark, av flygfotografier att döma är marken orörd naturmark.



Planeringsstrategier

Strategi	Kommentar	Uppfyllnad
Hållbar tillgänglighet	Nära till E14 och relativt nära skoterled, ca 1 km till busshållplats och ca 5,3 km till järnvägsstation. Begränsad tillgång till fibernät.	Uppfylls delvis
Flerkärnighet	Kan bidra till att minska utträngningseffekterna i Åre samhälle.	Uppfylls delvis
Regionförstoring	Exploatering av området bedöms inte konkurrera med utveckling av andra delar av regionen.	Uppfylls delvis
Stärka befintliga bygder	Området är lokaliserat i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Befintliga gatustrukturer kan till viss del nyttjas. Förutsättningar för att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp bedöms vara något sämre för övriga områden.	Uppfylls
Bygga robust	Området ligger inom vattenskyddsområde med hög risk för påverkan av grundvatten. Mindre delar av våtmark kan komma att tas i anspråk för bebyggelse.	Uppfylls ej
Landskapets potential	Området är till stora delar sedan tidigare detaljplanerat där marken främst utgör allmän plats natur. Den del av området som inte är planlagd har tidigare bedömts vara lämplig att bevara oexploaterad.	Uppfylls ej

Natur och skyddsområden

Området berörs av riksintresse med avseende på friluftsliv enligt miljöbalkens 3 kap. 6 § MB, FZ 07, Sylarna-Vålådalen-Helags. Där intresseaspekterna

listas på följande vis: turskidåkning, långfärdvandring, naturstudier, fritidsfiske, kanoting och utförsåkning. Områdets värden bedöms kunna reduceras av bland annat vattenkraftutbyggnad, kalavverkning och gruvsdrift.

Europaväg 14 utgör en viktig transportled och omfattas av riksintresse med avseende på kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB. Vägen sträcker sig parallellt utmed den sydvästra områdesgränsen, mellan vägen och området finns befintlig bebyggelse. Området kan angöras via befintliga anslutningsvägar genom redan befintliga detaljplanerade områden, påverkan på vägen bedöms därav inte riskera att bli betydande.

Området berörs av riksintresse med avseende på rörligt friluftsliv och skyddade vattendrag 4 kap. 2 och 6 §§ MB. Riksintresset att skydda vattendrag syftar i första hand till att bevara sjöar och vattendrag oreglerade, den aktuella exploateringen innefattar inte några anläggningar för vattenkraft. Riksintresset som enligt 4 kap. 2 § MB syftar till att tillgodose turismens och det rörliga friluftslivets intressen, inom området finns inte några markerade leder och riksintresset bedöms inte påverkas i någon betydande omfattning.

Hela området är beläget inom vattenskyddsområde, där cirka en hektar ligger inom den primära zonen och resterande del inom sekundär zon. Enligt SGI's kartverktyg är grundvattnets sårbarhet inom området hög och det ska förekomma grundvattenmagasin under tätande jordlager.

Inom område som kategoriseras som fjällnära skog.

Tillgänglighet

Området är lokaliserat ca 250 meter öster om busshållplats som trafikeras av linje 571. Det faktiska avståndet till busshållplatsen mäter ca 400 meter, vid nyttjande av befintlig gatustruktur. Det faktiska avståndet utmed bilvägnätet till järnvägsstationen i Storlien mäter ca 4,8 kilometer.

Infrastrukturell service

Närmaste verksamhetsområde för vatten och avlopp är lokaliserat på sydvästra sidan om E14, avståndet uppskattas till omkring 200 meter. Förutsättningar för att utöka verksamhetsområdet bedöms vara något sämre för detta område.

Området kan nås via befintliga anslutningar mot E14, den närmaste vägen mäter cirka 150 meter från E14. Anslutningsvägen saknar benämning och är belägen nordväst om fastigheten Lilltevedalen 1:86. Inom

området finns möjlighet att koppla samman gatunätet mellan ovan nämnda anslutning och Gullmyrvägen, för att komma åt två av varandra oberoende tillfartsvägar till området.

Möjlighet till exploatering

Marken inom området är plan, nivåskillnaderna anses vara försumbara utifrån studerat kartmaterial. Med anledning av markens svaga lutning antas risken för stående vatten och översvämning vara något högre. Enligt uppgifter från SGI, antas jordmånen inom området vara mellan 1-5 meter och jordarterna bestå av glacial grovsilt, finsand och torv. Markens genomsläpplighet inom stora delar av området antas vara hög och inom mindre delar förväntas genomsläppligheten vara låg. Omkring 13 hektar av utredningsområdets yta utgörs av myrmark.

Utredningsområdets lokalisering i förhållande till E14, möjliggör för byggnadsplaceringar på ett avstånd större än 150 meter från vägen. Vilket leder till att risken för farligt godsolyckor anses vara inom en acceptabel nivå utan ytterligare utredning, detsamma gäller trafikbuller från vägen. Inom området bedöms tillräcklig yta finnas tillgänglig för att rymma exploaterings omfattning.

Hela utredningsområdet är lokaliserat inom vattenskyddsområde och risken för att påverka grundvattnet bedöms vara hög. Området omfattas av särskilda skyddsföreskrifter och åtgärder inom området såsom geotekniska undersökningar och grundläggning kräver tillstånd.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Utredningsområdet ligger inom gränsen för fjällnära skog, vilket medför att avverkning alltid måste föregås av en anmälan till skogsstyrelsen. Den skog som förekommer inom området kategoriseras som improduktiv skogsmark, skogsvärdet anses vara begränsat och ett ianspråktagande av området bedöms inte påverka möjligheten att bedriva skogsbruk.

Exploatering av området förväntas generera arbetstillfällen i samband med att området bebyggs. Med anledning av närheten till Storlien där det finns tillgång till handel-, hotellverksamhet och skidanläggning kan en etablering inom det aktuella området bidra till öka kundunderlaget för verksamhetsutövare i Storlien.

Fastigheten Lilltevedalen 1:695 utgör den absolut

största delen av utredningsområdet, en mindre del utgörs av fastigheten Lilltevedalen 1:255. Den berörda delen av fastigheten 1:255 består till huvudsak av våtmark. Dock har fastighetsägaren genom ansökan om planbesked uttryckt exploateringsvilja inom den berörda fastigheten, men i form av förtätning intill befintliga planlagda fastigheter längre norr ut. Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2023-02-09 beslut om att prövning genom detaljplan inte skulle medges för de ansökta åtgärderna (PLAN.2021.52).

Påverkan på strandskyddets syften

Mindre delar av området berörs av strandskydd. Dels med anledning av vad som antas vara en anlagd damm inom intilliggande handelsfastighet sydväst om området och dels på grund av en bäckfåra genom myren som mynnar ut i Tävlan. Strandskyddsområdet intill bäcken är beläget i undersökningsområdets östra del och berör endast våtmark.

Exploatering av området med en omfattning om 30-40 tomter bedöms vara möjlig utan att mark inom strandskyddsområdena tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att skapa två av varandra oberoende anslutningsvägar till området kan Gullmyrvägen nyttjas. Delar av Gullmyrvägen är belägen inom strandskyddsområde, en ny anslutning mot vägen skulle hamna inom samma strandskyddsområde. Möjlighet finns att lämna fri passage och gatumarken bedöms inte ha någon privatiserande effekt. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas av en sådan exploatering.



Sammanställning av område 4

I tabellen nedan redovisas en sammanställning av utvärdering och poängbedömning av område 4.

Område 4	Dålig	Mindre än godkänd	Godkänd	Mer än godkänd	Bra	Mycket bra
Poäng	1	2	3	4	5	6
Planeringsförutsättningar		Primärt naturmark i gällande planer. Två anslutningsvägar kan ordnas.				
Natur och skyddsområden	Inom vatten-skyddsområde sekundär och primär zon. Högrisk-område för grundvattnets sårbarhet.					
Tillgänglighet			God tillgänglighet med bil och möjlighet till buss.			
Infrastrukturell service			Något sämre förutsättningar för anslutning till kommunalt VA. Nära E14 befintliga anslutningar kan nyttjas.			
Möjlighet till exploatering		Låg störningsrisk med hänsyn till E14. Hög risk för påverkan på grundvattnet.				
Samhällsekonomiska förutsättningar			Bidrar till arbetstillfällen samt utökat kundunderlag för service-verksamheter.			
Avdrag för påverkan på strandskyddets syfte		Berörs av strandskydd, exploatering möjlig utan påtaglig påverkan på strandskyddets syften.				
Summa		-2				12

Slutsats

Här beskrivs en samlad bedömning av lokaliseringsalternativen.

Bedömning

Samtliga fyra områden som har studerats är belägna inom område som i kommunens översiktsplan har pekats ut som möjligt exploateringsområde. Planeringsförutsättningarna inom de olika områdena har med hänsyn tagen till bland annat gällande detaljplaner bedömts variera mellan de olika områdena. Område 1 är det enda av dessa fyra områden där planeringsförutsättningarna anses vara mer än godkända. Området fyller ett planlöst tomrum mellan två befintliga planer, vilket ligger i linje med översiktsplanens intentioner om bebyggelseutveckling i anslutning till befintliga bebyggelsestrukturer. I äldre områdesbestämmelser har området också pekats ut som ett lämpligt område för fritidshusbebyggelse.

Område 1 är det enda av de fyra områdena som uppnår en godkänd nivå när det kommer till naturvärden och andra skyddsområden. Den främsta anledningen till detta är att området endast delvis är beläget inom vattenskyddsområde där särskilda föreskrifter gäller. Den del av Område 1 som berör vattenskyddsområdet kan lämnas orörd i form av natumark och övriga delar av området exploateras.

I fråga om områdenas tillgänglighet har platsernas geografiska läge i förhållande till stationer och hållplatser för kollektivtrafik samt andra mål och knutpunkter studerats. Samtliga områden bedöms ha ungefär likvärdiga förutsättningar, varför alla områden tilldelas godkänt betyg i denna kategori.

Vid bedömning av områdenas förutsättningar för att tillgodose behovet av infrastrukturell service, har hänsyn tagits till bland annat möjliga väganslutningar samt förutsättningar för att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Förutsättningarna inom Område 1 anses vara mer än godkända, främst med anledning av dess goda förutsättningar för att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Övriga områden har något sämre förutsättningar för att anslutas till det kommunala ledningsnätet och tilldelas godkänt betyg i denna kategori.

När det gäller områdenas bedömda möjlighet till exploatering är Område 1 det enda av de fyra områdena som anses ha godkända förutsättningar. Detta beror till stor del på att övriga områden är belägna inom vattenskyddsområden.

Exploatering bedöms inom samtliga områden kunna bidra till arbetstillfällen i samband med byggnation. När byggnationerna färdigställts och området nyttjas förväntas de boende i området bidra till ett större serviceunderlag för bland annat handel och komersiell

service i Storlienområdet. Detta gäller för samtliga områden. För område 1 har ett detaljplanearbete påbörjats, det finns således en dokumenterad exploateringsvilja, varför sannolikheten att projektet faktiskt kan komma att genomföras bedöms vara något högre än för de övriga områdena.

I fråga om exploateringsåtgärdens bedömda påverkan på strandskyddets syften får område 2 och 3 avdrag om fyra poäng. Ett av områdena berör strandskyddsområdet intill Tävlan och för de båda områdena bedöms fri passage intill vattendragen vara mycket svår att ordna. För område 1 dras tre poäng av, fri passage bedöms vara möjlig att ordna och bäcken bedöms vara av begränsad betydelse för strandskyddets syften, dock kommer bebyggelsen i huvudsak att behöva placeras inom strandskyddsområdet. Område 4 tilldelas endast två poäng i avdrag, då delar av området berörs av strandskydd.

Vid en samlad bedömning av utredningsområdena anses område 1 vara det område som har bäst förutsättningar för den aktuella exploateringen.

Rang	Område	Poäng
1	Område 1	18
2	Område 4	12
3	Område 2	11
4	Område 4	10

Källförteckning

Utredningar

Utredningar har utförts som underlag för detaljplanen.

Bilder 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!”**