

Planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för bostäder på fastigheten Hamre 1:37, Duved

DNR: PLAN.2021.23

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad av Planenheten, Samhällsbyggnadsserviceförvaltningen Åre kommun

Planbesked:	2019-10-15, dnr: PLAN.2019.16
Påbörjad:	2021-07-13
Upprättad	2026-02-23
Samrådshandling	2026-02-27
Granskningshandling	ÅÅÅÅ-MM-DD
Laga kraft	ÅÅÅÅ-MM-DD

Inledning

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande. Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande, se illustration nedan.



Figur 1: Bilden visar de olika stegen planprocessen. Detaljplanen är just nu i samrådsskedet.

Planarbetet startade 2021-07-13 och detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2026.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

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

<https://are.se/bostader-duved>

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

Synpunkter på samrådshandlingen skickas via e-post till planavdelningen@are.se eller via post till:

Åre kommun

Planenheten

Box 201

837 22 Järpen

Märk synpunkterna med dnr: **PLAN.2021.23**

Synpunkter ska lämnas in skriftligen, senast den 23 mars 2026.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

- Utredningar
 - Dagvatten (Arctan 2025-12-01)
 - Naturvärdesinventering (Sweco 2018-10-29)
 - Geoteknisk utredning (MUR och PM) (Sweco 2022-03-02)
 - Påverkan på Natura 2000 (Tyréns 2025-10-23)
 - Riskutredning (Säkerhetspartner Norden 2022-03-04)
 - Översiktlig bullerkartering Åredalen (Tyréns 2022-12-22)
- Grundkarta (Sweco 2021-09-08)
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Annalena Wigge, Planarkitekt Sweco Sverige AB och är granskad av Sofia Lind, Movisko AB på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadsserviceförvaltningen och Samhällsutvecklingsförvaltningen på Åre kommun.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nybyggnad av en- och tvåbostadshus i Duved samt att säkerställa allmänhetens tillgång till Mångån och minska riskerna för sedimenttransporter till Natura 2000-området genom anpassad dagvattenhantering.

HUVUDDRAG

Detaljplanens huvuddrag är att fastigheten Hamre 1:37 styckas av för tomter för permanentbostäder i form av en- och tvåbostadshus. Planen skapar även planmässiga förutsättningar för att säkerställa allmänhetens tillgång till Mångån och dess omkringsliggande naturvärden samt säkerställer dagvattenåtgärder som minskar risken för sedimenttransporter som kan ge negativ påverkan på Natura 2000-området (Mångån).



Figur 2 Översiktskarta som redovisar planområdets läge markerat med röd punktmarkering. Källa: Lantmäteriet

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglov är:

- Marklov krävs för trädfällning på naturmark med bestämmelsen a₃.
- Erosionsskydd ska uppföras på kvartersmark med bestämmelsen m₁.

- Byggnadsverk som kräver markarbete är ej tillåtet på område med bestämmelsen ö₂.
- Mark som ska vara genomsläpplig b₁.
- Villkor för startbesked a₄ och a₅
- Ändrad lovplikt komplementbyggnader som omfattas av bygglovsfrihet enligt 9 kap 4 § PBL a₆

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Aktuellt planområde ligger i Duved. Området omfattar del av fastigheten Hamre 1:37 och ligger direkt söder om E14 och väster om Hamrevägen (infarten till Duved från E14), längst in på Katrinelundsvägen. I den sydvästra fastighetsgränsen rinner Mångån. Planområdet omfattar ett område om cirka 1,6 hektar.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattas av fastigheten Hamre 1:37 som är i privat ägo.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

På fastigheten finns idag ett äldre bostadshus i slutet av Katrinelundsvägen, bostadshuset står på en flack platta i höjd med E14. På fastigheten finns även en mindre stuga och ett antal bodar/förråd längre ned mot Mångån. Se Figur 3.



Figur 3 Flygbild över fastigheten, tagen från öster (Metria AB)

ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och som ska vara tillgänglig för allmänheten.

Området med naturmark syftar till att bevara området närmast Mångån. Söder om E14 finns en remsa av naturmark vars syfte är att skapa ett område som ska byggnadsfritt med hänsyn till E14. På denna yta får även bullerskydd uppföras för att båda minska bullernivåerna från E14 men även agera som ett skydd från potentiella olyckor och på så sätt minska risken för personskador.

På naturmarken närmas Mångån måste vegetationen bibehållas för att minska risken för erosion och sedimenttransporter, därför får träd endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För att säkerställa detta finns bestämmelse om särskild lovplikt att marklov krävs för trädfällning.

För att säkerställa erforderlig dagvattenhantering ska ett fördröjningsmagasin på 54 m³ uppföras direkt söder om bostadstomterna där marken flackar ut. På denna yta ska även diken finnas. Eftersom dagvattenanläggningarna är viktigt för planens lämplighet är det viktigt att erforderligt underhåll av dessa är möjligt, därför är fordonstrafik för skötsel och underhåll tillåtet.

För att skapa planmässiga förutsättningar för angöring till de tillkommande bostäderna innehåller detaljplanen en gata som går i en slinga som en förlängning av Katrinelundsvägen. Gatan är utformad så att framkomlighet för räddningstjänst, renhållning och sophantering är möjlig i enlighet med handboken för avfallsyttrymmen (Avfall Sverige, 2018) samt kommunala riktlinjer.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda (PBL 4 kap §7). Inom Åre kommun är i stort sett all allmän plats enskild, detta gäller även i kommunens tätorter.

Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan anges att huvudmannaskapet redan är enskilt i omgivande gällande detaljplaner och att huvudmannaskapet historiskt i omgivningen och även i hela kommunen varit enskilt. Detta regleras med planbestämmelse i plankartan (a₀).

Strandskyddet är upphävt på allmän plats för att säkerställa att erforderliga anläggningar går att uppföra.

KVARTERSMARK

Kvartersmark regleras genom tre områden med användningen bostäder. Inom dessa områden kan en- eller tvåbostadshus uppföras. Befintlig fastighet kan styckas av till antingen mindre fastigheter för enbostadshus eller lite större fastigheter för tvåbostadshus. Storleken på fastigheterna är anpassade till omgivande fastigheter och skapar förutsättningar för goda boendemiljöer med god tillgång till rekreation. Storleken och placeringen av tillkommande bebyggelse är anpassad till platsen geotekniska förutsättningar och närheten till Mångån som är ett Natura 2000-område. Byggnadsverk tillåts endast på platser som inte kan medföra negativa effekter på Mångåns värden, detta gäller även komplementbyggnader som omfattas av bygglovsfrihet enligt 9 kap 4 § PBL. För att minska risken för sedimenttransporter till Mångån ska prickmarken söder om byggbart område i slänten vara genomsläpplig samt att erosionskydd ska finnas.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERINGAR AV ALLMÄN PLATSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

NATUR - Natur

Motiv: Säkerställa att naturvärden bevaras och att allmänheten får tillgång till Mångån samt att bibehålla naturlig hantering och fördröjning av dagvatten.

SKYDD₁ - Bullerskydd

Motiv: Skyddsåtgärd för att motverka olyckor samt att motverka störningar från omgivningen. Ska hanteras i exploateringsavtalet.

GATA₁ - Lokalgata

Motiv: Lokalgatan syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering på platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud för att säkerställa att inga utfarter mot E14 ska finnas.

Upphävande av strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Strandskyddet måste upphävas för att kunna genomföra detaljplanen. Skäl för att upphäva strandskyddet motiveras genom att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (miljöbalken 7 kap 18 e § punkt 2) samt att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (miljöbalken 7 kap 18 e § punkt 5).

Utformning av allmän plats

underhåll₁ – Motortrafik för underhåll och skötsel är tillåten

Motiv: Säkerställer att motortrafik som behövs för att underhålla Naturmarken med tillhörande dagvattenanläggningar får tillträda till platsen.

dike₁ – Dagvattendike ska finnas (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Säkerställer erforderlig dagvattenhantering.

dike₂ – Dagvattendike ska finnas

Motiv: Säkerställer erforderlig dagvattenhantering.

fördröjning₁ – Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av angivet värde i m³ ska finnas

Motiv: Säkerställer erforderlig dagvattenhantering och fördröjning av dagvatten.

träd₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Säkerställer att befintliga träd behålls och att påverkan på Mångån begränsas. Begränsning av trädfällning inom naturmarken minskar risken för att avrinningsförhållanden och stabilitet förändras i området i effekt av avverkning. Området används inte som skogsbruk.

Ändrad lovplikt

a₃ – Marklov krävs även för trädfällning.

Motiv: Begränsning av trädfällning inom naturmarken minskar risken för att avrinningsförhållanden och stabilitet förändras i området i effekt av avverkning. Området används inte som skogsbruk.

Planbestämmelsen kombineras med trädfällningsförbud för träd som är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bedömningen om trädets status provas av kommunen i marklovet.

Huvudmannaskap

a_0 – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Motiv: Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan anges att huvudmannaskapet redan är enskilt i omgivande gällande detaljplaner och att huvudmannaskapet historiskt i omgivningen och även i hela kommunen varit enskilt.

REGLERING AV KVARTERSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

B – Bostäder

Motiv: Säkerställer användningen bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsnings av markens utnyttjande

* * * * * Marken får ej förses med byggnad

Motiv: Säkerställer att marken hålls fri från byggnader.

$\ddot{o}_2$ – Marken får ej förses med byggnadsverk som kräver markarbete.

Motiv: Säkerställer att marken hålls fri från byggnadsverk som kräver markarbeten. Motiveringen är att områdena inom området är känsliga ur geotekniska och naturvärdesperspektiv och att möjligheten till att uppföra byggnader inte prövats ytterligare

Fastighetsstorlek

$d_0,0$ – minsta fastighetsstorlek är angivet i m^2 .

Motiv: Säkerställer att fastigheter inte är mindre än angivet värde m^2 .

$d_2,0$ – minsta fastighetsstorlek är angivet i m^2 .

Motiv: Säkerställer att fastigheter inte är mindre än angivet värde m^2 .

$d_3,0$ – största fastighetsstorlek är angivet i m^2 .

Motiv: Säkerställer att fastigheter inte är större än angivet värde m^2 .

Höjd på byggnadsverk

$h_1,0$ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer att byggnader inte får en högre nockhöjd än angivet värde. Byggrätt avsedd för bostadshus begränsas för ökad last med hänsyn till närliggande slänt.

$h_2,0$ – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Motiv: Säkerställer att komplementbyggnader inte får en högre nockhöjd än angivet värde. Byggrätt avsedd för komplementbyggnad begränsas för ökad last med hänsyn till närliggande slänt.

Skydd mot störningar

m_1 – erosionsskydd ska finnas

Motiv: Säkerställer att erosionsskydd uppförs och risken för ras minskar och påverkan på Mångån begränsas.

Upphävande av strandskydd

a_1 – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddet måste upphävas för att kunna genomföra detaljplanen. Särskilda skäl bedöms finnas.

Utformning

f_1 – En- och tvåbostadshus

Motiv: Säkerställer att endast en- och tvåbostadshus kan uppföras på platsen.

Utförande

b_1 – Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Säkerställer att marken är genomsläpplig och att den ej blir hårdgjord och därav fortsätter att bibehålla sina infiltrerande egenskaper som är positiva ur ett dagvattenperspektiv.

Utnyttjandegrad

e₁0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Syftet är att skapa en flexibilitet i regleringen av exploateringsgrad som innebär att fastigheten kan styckas i mindre delar, utan att byggrätten förbrukas. Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse om minsta/största fastighetsstorlek.

Villkor för startbesked

a₄ – Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän dagvattenanläggning har kommit till stånd. (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Säkerställer att dagvattenanläggningen är uppförd innan byggnation av byggnadsverk påbörjas. Detta minskar risken för sedimenttransporter som kan medföra negativ påverkan på Mångån.

a₅ – Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän angöring genom förlängning av Katrinelundsvägen har kommit till stånd. (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Säkerställer att angöring (väg) tillsammans med diken är uppförd innan byggnation av byggnadsverk påbörjas. Detta minskar även risken för sedimenttransporter som kan medföra negativ påverkan på Mångån.

Ändrad lovplikt

a₆ – Bygglov krävs även för komplementbyggnader som omfattas av bygglovsfrihet enligt 9 kap 4 § PBL. (Avgränsas av användningsgräns)

Motiv: Säkerställer, tillsammans med bestämmelserna att marken ska vara genomsläpplig och att marken får ej förses med byggnadsverk som kräver markarbete, att inga ytterligare byggnader kommer att uppföras på platsen. Detta minskar även risken för sedimenttransporter som kan medföra negativ påverkan på Mångån.

Genomförandefrågor

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet omfattar del av Hamre 1:37. Fastigheten kommer att indelas i nya fastigheter. Detta görs av lantmäterimyndigheten i en lantmäteriförrättning. I förrättningen prövas de föreslagna fastigheternas lämplighet. Ansvaret för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploitören.

RÄTTIGHETER

Inga ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder bedöms som nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Avfallskärl ska placeras vid respektive fastighetsgräns mot gata vid tömning.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Vägar

Tillfartsvägar inom området kommer att förläggas inom allmän platsmark vilken ska förvaltas av vägsamfällighet.

Natur

Huvudmannen ansvarar för drift och skötsel av naturmark i enlighet med fastställd skötselplan.

Skydd

Bullerskydd som motverkar olyckor och störningar från omgivningen får uppföras och ska bekostas av exploitören.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Exploatören ansvarar för att bygga ut vatten- och avlopp. Tekniska avdelningen på Åre kommun ansvarar för ledningar fram till förbindelsepunkt. Tekniska avdelningen ansvarar även för befintliga vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. Detta regleras i VA-avtal. Investeringskostnaden för utbyggnad av eventuell brandpost bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnaden för detaljplanearbete och de utredningar inom planområdet som krävs för framtagna av detaljplanen bekostas av exploatören Hamre kulan AB. Planavtal avseende dessa kostnader är tecknat mellan kommunen och exploatören. Arbetet med detaljplanen har föregåtts av exploatörens begäran om planläggning.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms vara nödvändiga för planens genomförande.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Drift för allmän plats ska skötas av huvudmannen som är enskild. Ansvar för underhåll av naturmark ska ligga på huvudmannen i enlighet med fastställd skötselplan.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Tekniska avdelningen på Åre kommun ansvarar för drift och skötsel av ledningarna. Driftskostnader bekostas av Åre kommun. Fastighetsägarna betalar avgift till kommunen enligt fastställd VA-taxa. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för ledningar från anvisad förbindelsepunkt fram till egen byggnad.

GATUKOSTNADER

Kostnader för utbyggnad av vägar bekostas av exploatören. Vägsamfälligheten ska ansvara och bekosta drift och underhåll.

EL

Exploatören ansvarar för att avtala med elleverantören om uppgraderingar, påkoppling eller omläggningar krävs.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering ska genomföras i enlighet med dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen. Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal (beslutade av Kommunfullmäktige 2015-12-08 §99), avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnaden av kvartersmark respektive allmän plats.

Ett utkast finns framtaget till samrådsförslaget. Exploateringsavtalet medför följande huvudsakliga kostnader och åtaganden för exploatören:

Kostnader

- Byggnation och projektering av allmän plats
- Byggnation och projektering av dagvattenåtgärder i enlighet med geoteknisk - och dagvattenutredning

- Slutbesiktning av anläggningar för dagvattenhantering med förmån för planområdet. Anläggningar inom kvartersmark och naturmark och enligt de åtgärder som ska uppföras enligt dagvattenutredningen. Slutbesiktning ska utföras av oberoende besiktningsman.
- Förrättningskostnader för avstyckning av fastigheter
- Förrättningskostnader för överföring av allmän platsmark till vägsamfällighet
- Flytt och projektering av kommunala VA-ledningar

Övriga Åtaganden

- Hantering av dagvatten och naturmiljön i enlighet med genomförda utredningar och den skötselplan som upprättats för området.

TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

Samråd: Q1 2026
 Granskning: Q2 2026
 Antagande: Q3 2026
 Laga kraft: Q3 2026

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Ingen ytterligare prövning enligt annan lagstiftning bedöms i detta skede aktuellt.

UPPLYSNINGAR

ANVISNINGAR TILL BYGGLOV

Naturmiljö:

- Marklov krävs för trädfällning på naturmark med bestämmelsen a₃.
- Erosionsskydd ska uppföras på kvartersmark med bestämmelsen m₁.
- Byggnadsverk som kräver markarbete är ej tillåtet på område med bestämmelsen ö₂.
- Mark som ska vara genomsläpplig b₁.
- Villkor för startbesked a₄ och a₅
- Ändrad lovplikt komplementbyggnader som omfattas av bygglovsfrihet enligt 9 kap 4 § PBL a₆

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLANER

Delar av fastigheten, närmast Mångån, täcks av *Förslag till utvidgning av byggnadsplan Duveds samhälle (Forsa 2:34 m.fl.)* från 1980. Marken är planlagd som 'Fritidsområde' (se mörkgrön markering i bild nedan), ingen bebyggelse får ske där till förmån för underjordiska värmeslingor. Bostadsområdet vars underjordiska värmeslingor syftar till har aldrig nyttjats utan värmeförsörjning har löst genom andra tekniska lösningar.

Resterande del av fastigheten täcks inte av någon detaljplan förutom en mindre del i det nordöstra hörnet, där marken är planlagd för E14 och dess vägområde (Detaljplan för E14 och skidtunnel i Duveds samhälle, Hamre 1:3 mfl, från 1998).



Figur 4 Gällande detaljplan 'Förslag till utvidgning av byggnadsplan Duveds samhälle (Forsa 2:34 m.fl.)' från 1980

GRUNDKARTA

För området har Metria AB upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (2017) bedöms bland annat Duved ha särskilt goda förutsättningar för bostadsbyggande och möjligheter att skapa en hållbar tillgänglighet till målpunkter både i Åre och arbetstillfällen österut. Här bör framför allt områden inom 1500 meter från järnvägsstationen förtätas med bostäder.

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (2017) bör exploateringar inom sammanhållen bebyggelse alltid ta hänsyn till behovet av funktionella, icke hårdgjorda ytor. Dessa är viktiga för ekosystemtjänster, närrekreation, dagvattenhantering, biologisk mångfald och samhällets framtida robusthet.

UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 5 § MILJÖBALKEN (1998:808)

En undersökning om betydande miljöpåverkan genomfördes i tidigt skede för att avgöra om detaljplanens genomförande kan innebära en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Ett genomförande enligt planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ett särskilt beslut om detta tas innan planförslaget ställs ut för granskning.

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har följande utredningar genomförts:

- Dagvatten
- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning
- Påverkan på Natura 2000
- Riskutredning

Resultatet av utredningarna redovisas under respektive grupp eller undergrupp under avsnitt> Planeringsförutsättningar. Bedömningar och planförslagets konsekvenser redovisas under respektive grupp eller undergrupp under avsnitt> konsekvenser.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram av Arctan AB där planområdets förutsättningar ur ett dagvattenperspektiv utretts. Sammanfattningsvis är den förändrade markanvändningen från nuläge till genomförd detaljplan liten och planerad exploatering bedöms ha liten påverkan på dagvattenflödena som uppstår inom planområdet. Föreslagna åtgärder i utredningen är bland annat diken, erosionsskydd och fördröjningsmagasin.

NATURVÄRDESinVENTERING

En naturvärdesinventering (Sweco, 2018-10-29) har utförts inför ansökan om upphävande av strandskydd. Ytterligare platsbesök genomfördes 2025 i samband med upprättandet av utredning om påverkan på Natura 2000-området. Två naturvärdesobjekt identifierades som bedömdes hålla *höga* eller *vissa* naturvärden. Resterande delar av utredningsområdet bedömdes som *triviala* eller *sakna* värden ur naturvärdessynpunkt. Merparten av NVO 2 och hela NVO 1 kan komma att vara opåverkade vid en exploatering utifrån sina ekologiska funktioner. Sannolikt kommer naturvärdena i NVO 2 att öka i och med att marken hävdas och används.

GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk utredning (Sweco, 2022-03-02) har tagits fram för att säkerställa markens lämplighet för tillkommande bebyggelse. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +400 och +411 meter över havet. Slänten lutar med cirka 8 graders lutning från släntfot till släntkrön med brantare partier i mitten. Beräkningarna visar att stabiliteten inom området uppfyller stabilitetskraven för planerade förhållanden och byggnader i anslutning till slänt. Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner i avseende på de geotekniska förhållandena föreligga för fastighetens byggbarhet

PÅVERKAN PÅ NATURA 2000

I samband med framtagandet av planhandlingar har exploitören låtit Tyréns AB ta fram en utredning av risk för påverkan Natura 2000-området - Åreälven med biflöden. Syftet med utredningen var att göra en bedömning om den planerade detaljplanen på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området. Utredningen tog fram ett antal förslag på åtgärder som sedan legat till grund för utformandet av planförslaget vars syfte är att minska påverkan på Natura 2000 området. Föreslagna åtgärder är avstånd från Mångån till bebyggelse i höjd över mark mätt från Mångån och längd meter mätt ifrån Mångån, tillsammans med ett dike för att hindra utsläpp av dagvatten med sediment och punktutsläpp av till exempel oljespill genom retention, som annars skulle kunna nå Mångån genom ytavrinning eller perkolering.

RISKUTREDNING

Säkerhetspartner Norden AB har på uppdrag av Åre kommun genomfört en riskutredning och utvärderat resultatet i förhållande till rådande acceptanskriterier. Med hänsyn taget till gällande regelverk och riktlinjer, trafikflöden och persontäthet har konsekvensberäkningar utförts och individ- och samhällsrisk har beräknats. Riskutredningens slutsatser är följande:

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

Planeringsförutsättningar

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISIONSBERÄTTELSE - VISION 2050

Åre kommuns vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla i storslagen fjällmiljö" pekar tillsammans med visionsberättelsen ut riktningen för kommunens mål, styrning, ledning och verksamheternas arbete. Visionsberättelsen består av åtta punkter som syftar till att tydliggöra visionen och baseras på medborgarnas önskemål om en långsiktig utveckling fram till år 2050.

1. Delaktighet
Åre kommun ska göra det möjligt för medborgare att vara delaktiga i och kunna påverka beslut som har betydelse för kommunens utveckling.
2. Jämlikhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för att utjämna ojämlika förutsättningar i bygderna samt identifiera bygdernas möjligheter och stärka dem.
3. Mångfald
Åre kommun ska aktivt arbeta för mångfald bland invånare, inom näringslivet, kulturen och bland fritidsaktiviteter.
4. Hållbarhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för hållbar utveckling av miljön, ekonomin och den sociala hållbarheten.
5. Framförhållning
Tillgången av kommunal service i Åre kommun ska gå i takt med tillväxt och inflyttning.
6. Ansvar och riktning
Åre kommun ska ta ansvar, modiga beslut och visa tydlig riktning.
7. Värna och vårda naturen
Åre kommun ska värna och vårda den storslagna naturen. Utveckling behöver ske hållbart. Det ska finnas möjlighet för alla att vistas i naturen.
8. Utveckla med eftertanke
Åre kommun ska utvecklas med eftertanke. Vid nybyggnationer ska kommunen beakta en estetiskt tilltalande utformning, värna kulturmiljöer och ta hänsyn till naturen.

ÖVERSIKTSPLANER

Kommuntäckande översiktsplan (2017)

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (2017) bedöms Duved ha särskilt goda förutsättningar för bostadsbyggande och möjligheter att skapa en hållbar tillgänglighet till målpunkter både i Åre och arbetstillfällen österut. Här bör framför allt områden inom 1500 meter från järnvägsstationen förtätas med bostäder.

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (2017) bör exploateringar inom sammanhållen bebyggelse alltid ta hänsyn till behovet av funktionella, icke hårdgjorda ytor. Dessa är viktiga för ekosystemtjänster, närrekreation, dagvattenhantering, biologisk mångfald och samhällets framtida robusthet.

Planeringsstrategier

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

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

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

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

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse

lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

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

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

Fördjupad översiktsplan Åredalen (granskningshandling 2022)

En fördjupad översiktsplan för Åredalen är under framtagande, i denna är Åre, Duved och Björnänge markerade som kärnor. I kärnorna ser kommunen möjligheter att skapa goda och attraktiva boendemiljöer med närhet till service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen. Genom att förtäta bebyggelsen i kärnorna skapas underlag för handel, service och kollektivtrafik, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar samhällsstrukturer i Åredalen.

DETALJPLANER

Delar av fastigheten, närmast Mångån, täcks av *Förslag till utvidgning av byggnadsplan Duveds samhälle (Forsa 2:34 m.fl.)* från 1980. Marken är planlagd som 'Fritidsområde', ingen bebyggelse får ske där till förmån för underjordiska värmeslingor. Bostadsområdet vars underjordiska värmeslingor syftar till har aldrig nyttjats utan värmeförsörjning har löst genom andra tekniska lösningar.

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-10-15 § 204 att medge prövning genom detaljplan för det aktuella området. I samband med planbeskedet godkändes planärendet för utskick på samråd.

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Åresjön ligger inom ett område, Medstugan - Åreälven, som är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Syftet med riksintresset är att skydda älvdalen och odlingslandskapet.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ7 Sylarna – Helags, enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresset sträcker sig över stora arealer, främst kopplat till fjällvärlden och de sjöar och vattendrag som finns där som ger bra förutsättningar för friluftsliv i form av skidåkning, vandring, naturstudier, fiske och paddling.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Mittbanan och E14 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 6 § MB.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

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

NATURA 2000

Planområdet ligger inom strandskyddat område för Mångån vars recipient är Åreälven som ingår i EU:s nätverk för värdefull natur, Natura 2000. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter.

Avrinning från området sker mot Åreälven med biflödet Mångån som är ett Natura 2000-område. Mångån, belägen strax väster om planområdet, är en del av Åreälvens avrinningsområde. Vattendraget är klassat som mindre vattendrag (3260) och skyddas med grund i EU:s art- och habitatsdirektiv som ett Natura 2000-område. Skyddet syftar till att bevara naturtyper och livsmiljöer för olika arter. Enligt VISS

(Vatteninformationssystem Sverige) är Mångåns ekologiska status klassad som måttlig, det kemiska tillståndet uppnår ej god status.

För att kunna säkra det långsiktiga bevarandet av utpekade naturtyper samt bedöma behov och prioriteringar av bevarandeåtgärder krävs en bedömning av det specifika områdets bevarandestatus. Denna bedömning utgår från tillståndet hos ingående naturtyper i förhållande till de mål som fastställts för området. Områdets hotbild vägs in för att ge en uppfattning om hur områdets förutsättningar kommer utvecklas i framtiden.

Höga naturvärden i och i anslutning till sjöar och vattendrag är ofta kopplade till naturlighet i flödesregimen och naturlighet i omgivningarna. I Åreälvens vattensystem, vilket i stort undantagits från vattenreglering och kraftverk, återfinns en naturlig flödesdynamik typisk för fjällfödda vattendrag.

Mångån är utpekad i den Fördjupade bevarandeplanen för Natura 2000 (Åreälven med biflöden SE0720286), som bland annat är betydande för reproduktionen av öring.

Inom ramen för planprocessen har en naturvärdesinventering utförts (2018, med kompletterande platsbesök 2025) för att undersöka naturvärden i planområdet och kring natura 2000-området. Inventeringen ligger till grund för åtgärder som anses lämpliga vid exploatering intill Natura 2000-området (läs mer om inventeringen under rubriken Naturvärden).

I och med planförslaget har lämpliga åtgärder tagits fram genom en dagvattenutredning tillsammans med en utredning för Natura 2000 (2025). Dessa åtgärder ska förhindra erosion och sedimentationstransport samt fördröjning vid höga flöden för att nå flödesneutralitet samt minimering av föroreningar och på så sätt uppnå kraven gällande Natura 2000 (läs mer om dagvattenutredningen under rubriken Dagvatten samt i Utredning N2000 Hamre, daterad 2025-10-23, Tyréns AB)

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Planområdet utgörs till största delen av inägor och marginalmarker från tidigare jordbruk. Då merparten av jordbruksmarken numera är bebyggd återstår relativt lite av de naturliga miljöer som tidigare karaktäriserade området som fjällnära odlingsbygd, och än mindre av den ursprungliga barrskogen. Utredningsområdet gränsar till Mångån och består av ett gårdstun och en relativt brant äldre åkermark som övergår i en planare del som närmast Mångån bildar en trädridå av busk- och skogsmark. Denna mark har tidigare sannolikt brukats som betesmark. Åker- och betesmarken i utredningsområdet bedöms inte varit hävdad sedan åtminstone 1970-talet och finns inte registrerad som jordbruksblock enligt Jordbruksverket.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Recipient för området är Mångån som mynnar ut i Indalsälven. Indalsälven mynnar i sin tur ut i sjön Liten. Recipienterna omfattas av Natura 2000 och fastställda miljökvalitetsnormer. Mångån uppnår idag måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status 2027. Mångån uppnår ej god kemisk status på grund av att halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar överskrider gränsvärdet, vilket det gör i samtliga svenska sjöar (VISS, förvaltningscykel 3, 2017-2021). I och med planförslaget tas lämpliga åtgärder fram genom en dagvattenutredning. Åtgärderna innebär att förhindra erosion och sedimentationstransport samt att öka fördröjning vid höga flöden och att nå flödesneutralitet samt minimering av föroreningar. Planförslaget anses inte ha negativ påverkan på miljökvalitetsnormer.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattentillstånd (strandskyddsområde). I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. 18c § miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (PBL 4kap 17§).

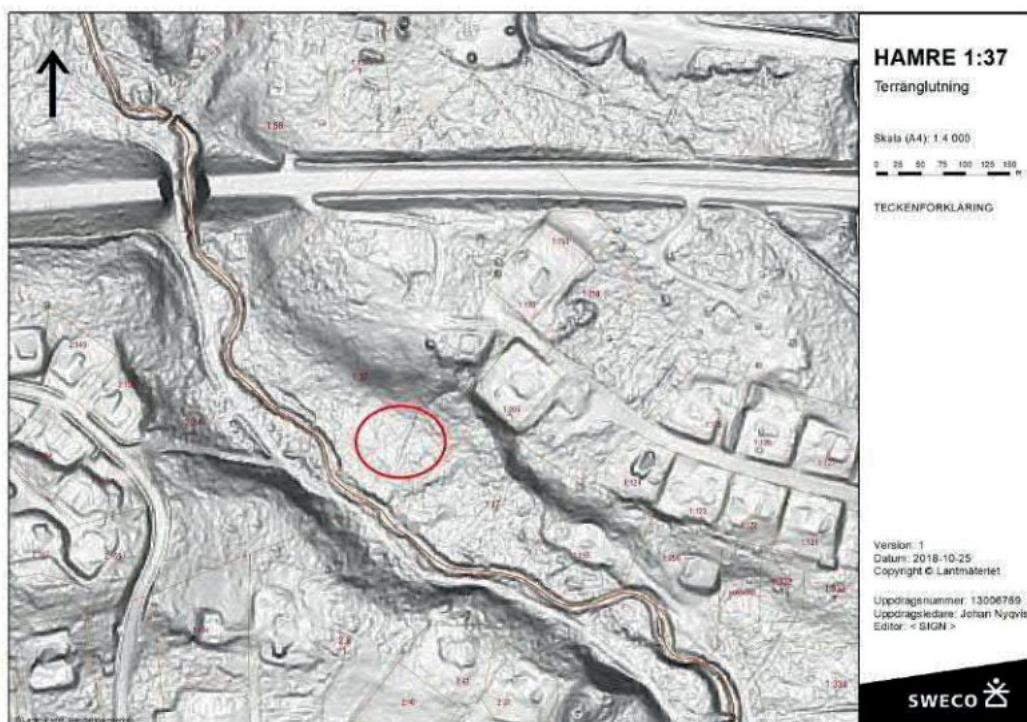
Västra delen av planområdet gränsar till vattendraget Mångån som ringlar sig ner från fjällsidan och skär igenom Duved för att sedan mynna ut i Indalsälven. Mångån är klassad som Natura 2000-område och strandområdet är bevuxet och består av ett gårdstun och en relativt brant äldre åkermark som övergår i en planare del som närmast Mångån bildar en trädridda av busk- och skogsmark. Trädriddan är av äldre gran, björk och sälg. Aktuella byggnationer ligger delvis inom 100 m från Mångån vilket gör att strandskyddet måste upphävas för del av planområdet vid upprättande av en detaljplan.

I Åredalen råder ett högt bebyggelsetryck och det är viktigt att styra bebyggelseutvecklingen till de områden som är bäst lämpade utifrån Åredalens planeringsförutsättningar. Genom välgrundade avvägningar kan viktiga områden för strandskyddets intressen bevaras, och bebyggelseutvecklingen styrs till områden där utvecklingen anses väga tyngre än strandskyddsintresset. Utifrån Åre kommuns övergripande planeringsstrategier (Översiktsplan Åre kommun 2017, Granskningshandling FÖP 2022) bedöms området lämpligt att förtäta eftersom strategierna om hållbar tillgänglighet, en attraktiv flerkärnighet och bygga robust uppfylls. Nya bostäder och förskola är väsentliga samhällsintressen och i Duved finns goda möjligheter att förtäta med olika typer av bebyggelse som kan tillgodose ett flertal olika behov och frambringa flyttkedjor.

Tillskapandet av bostäder utgör ett angeläget allmänt intresse inom Åredalen. På grund av den höga och varierade efterfrågan på bostäder och den höga konkurrensen på bostadsmarknaden inom Åredalen anses tillskapandet av ett varierat bostadsutbud vara ett angeläget allmänt intresse. Området är utpekad som utvecklingsområde i granskningshandling för Fördjupad översiktsplan (2022). Den fördjupade översiktsplanen för Åredalen ska ses som en lokaliseringsprövning av bebyggelse inom Åredalen, då den ser utvecklingen i ett större perspektiv.

Genomförd naturvärdesinventering visar att Mångån (NVO 1) har med sitt naturliga lopp och beskogade strandzon, tillsammans med det faktum att den är en del av Natura 2000-området Åreälven, självklara naturvärden, som måste bedömas som höga. Den angränsande delen (NVO 2), saknar inte heller karaktär och betydelse i landskapet. Det är dock inte självklart att dessa värden skulle hotas av en exploatering på fastigheten Hamre 1:37. Marken på fastigheten karaktäriseras av ett högt situerat läge. Gårdsplanen där en eventuell exploatering är planerad ligger ovanför naturvärdesobjekten (NVO 1 och

NVO 2, (se Figur 8). Naturvärdesobjekten är betydligt lägre belägna i terrängen (se Figur 6) och där med skapas en naturlig avskiljning mellan hemfridszonen och Mångån med dess värden.



Figur 5 Figuren utvisar den relativt branta lutningen på fastigheten. Röd ring indikerar lågpunktområde.

Mångån är en känd leklokal för öring. Provfisken har utförts av Länsstyrelsen i två områden åren 2004, 2006, 2016. Resultaten visar att fångsten var betydligt lägre 2016 jämfört med tidigare provfisken. Provfisken från 1970-talet visar även på högre tätheter av röding jämfört med idag. Enligt bevarandeplanen beror minskningen delvis på en försämrad livsmiljö i sjön på grund av sedimenttillförsel. I och med de åtgärder för dagvatten samt bevarandet av skogsridån närmast Mångån bedöms detaljplanen inte orsaka ytterligare sedimenttillförsel till Mångån varav en ytterligare negativ påverkan på öringen bedöms utebli. Ingen ytterligare påverkan på djurlivet bedöms uppstå av planförslaget.

Kommunen gör bedömningen att befintliga byggnader uppe på platån har tagit marken i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Genom att begränsa bostadstomternas placering och bestämma hur långt ner i slänten de får bebyggas och samtidigt planlägga området närmast Mångån som Naturområde, blir hemfridszonerna från de nya tomterna väl avskilda från strandlinjen och de riskerar inte påverka strandskyddets intressen. Planförslaget påverkar inte den fria passagen mot Mångån negativt utan kommer i stället stärka förutsättningar för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet och även stärka allmänhetens tillgänglighet till vattendraget genom att ett släpp mellan befintlig bebyggelse och de planerade bostadstomterna planläggs som naturmark. Detta släpp skapar möjlighet för allmänheten att ta sig ner till Mångån. Utformningen och skötseln av naturmarken styrs i fastställd skötselplan. Detta tillsammans med föreslagen ändring av användningen från befintlig detaljplans kvartersmark friluftsområde, till nu allmänplatsmark Natur med ett stråk av naturmark mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse, stärks allmänhetens tillträde till strandområdet.

Områdets funktion som del av den strandnära naturmiljön bedöms vara otillgänglig på grund av befintlig gårdsbebyggelse samt att det idag ej finns möjlighet att ta sig dit på ett sätt som inte inkräktar på befintlig hemfridszon. Planförslaget medför att planerad bebyggelse blir väl avskilt från stranden genom byggnadernas placering och det planerade svackdiket. Svackdiket främsta uppgift är att fördröja dagvatten

men fungerar även som tomtplatsavgränsning. I och med svackdikets uppförande tydliggörs hemfridszonen för bebyggelsen. Planförslaget skapar en passage mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse vilket tydliggör allmänhetens tillgång till Mångån. Dessa åtgärder resulterar i ökad tillgänglighet till naturmarken och Mångåns strandlinje för allmänheten. Strandskyddets syften bedöms därför påverkas positivt av planläggningen.

Området är i kommunens översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen utpekat som utvecklingsområde för bostäder. Den föreslagna markanvändningen ligger därmed i linje med kommunens långsiktiga planeringsinriktning. Översiktsplanernas ställningstaganden utgör ett stöd för lokaliseringsprövningen som behövs för punkt 5, att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Utöver översiktsplanen och fördjupade översiktsplanen har kommunen beslutat (KF § 68 2024-10-01) om ett befolkningsmål som säger att kommunen ska planera för en befolkning på 18 000 invånare 2050. För att uppnå detta mål måste kommunen jobba aktivt med strategisk bostadsutveckling i kommunen i enlighet med beslutade översiktsplaner.

Kommunen åberopar därmed de särskilda skälen för att upphäva strandskyddet i detaljplan enligt miljöbalken 7 kap 18 e § punkt 1, området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, miljöbalken 7 kap 18 e § punkt 2, att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen och punkt 5, att platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Planförslaget påverkar den fria passagen positivt, ökar allmänhetens tillträde till strandlinjen, påverkar ej djurlivet negativt samt tydliggör gränsdragningen mellan befintlig hemfridszon och allmän platsmark.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara förenligt med strandskyddets syften. Strandskyddet kan därför upphävas inom berört område med stöd av 7 kap. 18 e § punkt 1, 2 och 5, miljöbalken.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Avrinningen från planområdet sker mot Mångån och vidare till Indalsälven som omfattas av Englandsviken och Långnäsets vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdets föreskrifter gäller enbart inom dess skyddsområde. Åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten kommer att vidtas inom planområdet så att inte vattenskyddsområdet påverkas.

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av en sluttande äldre åkermark som när den närmar sig Mångån övergår i busk- och skogsmark som tidigare sannolikt brukats som betesmark. Fastigheten bedöms vara en äldre gårdsbildning med mark som tidigare varit uppodlad. Då merparten av den tidigare åkermarken numera är bebyggd återstår mycket lite av de naturliga miljöer som tidigare karaktäriserade området som fjällnära odlingsbygd, och ännu mindre av den ursprungliga barrskogen. På fastigheten, i direkt anslutning till Mångån, återfinns en trädridå av äldre gran, björk och sälg. Även gråal och tall finns i mindre omfattning. Beskogningen på den västra sidan av Mångån är mer omfattande än vad den är på fastigheten, där finns också ett friluftsspår för allmänheten. Marken övergår från torr på höjderna i öster till fuktig ner mot ån. Floran i fält- och botten-skiktet genomgår hela successionen från kraftigt ruderat och hävdad sammansättning till mindre antropogent påverkad sammansättning ju närmare ån en kommer. Dock är strandmiljöerna kring Mångån inte på något sätt opåverkade.

Naturvärden

Åker- och betesmarken har inte varit hävdad sedan på åtminstone 1970-talet.

En naturvärdesinventering (Sweco, 2018-10-29) har utförts inför ansökan om upphävande av strandskydd. Naturen närmast Mångån bedöms ha högt naturvärde och lite längre ifrån visst naturvärde. På drygt halva fastigheten har inga naturvärdesobjekt identifierats.

Artsammansättningen inom utredningsområdet är typisk för skog och betesmark i fjällnära lägen i Jämtland, med ett sporadiskt trädskikt av gran, björk och tall. Fältskiktet domineras av säl, vide, och örter av hög- och lågörtskaraktär med gräs och husmossa i bottenskiktet. Inga fynd av naturvårdsarter gjordes.

Utredningsområdet består av uppodlad mark samt äldre betesmark som de senaste 50 åren vuxit igen. Två naturvärdesobjekt identifierades som bedömdes hålla höga eller vissa naturvärden. Resterande delar av utredningsområdet bedömdes som triviala eller sakna värden ur naturvårdessynpunkt.

Inom utredningsområdet identifierades ett område som bedömdes hålla "Högt naturvärde", NVO 1 och ett

Naturvärdesklass	Förtydligande
Högsta naturvärde – naturvärdesklass 1 Störst positiv betydelse för biologisk mångfald	Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.
Högt naturvärde – Naturvärdesklass 2 Stor positiv betydelse för biologisk mångfald	Varje enskilt område med denna naturvärdesklass bedöms vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå. Naturvärdesklass 2 motsvarar ungefär Skogsstyrelsens nyckelbiotoper, lövskogsinventeringens klass 1 och 2, ängs- och betesmarksinventeringens klass aktivt objekt, ängs- och hagmarksinventeringens klass 1–3, ädellövskogsinventeringens klass 1 och 2, skyddsvärda träd enligt åtgärdsprogrammet, våtmarksinventeringens klass 1 och 2, rikkärrsinventeringens klass 1–3, limniska nyckel-biotoper, skogsbrukets klass urvatten, värdekärnor i natur-reservat [15] samt fullgoda Natura 2000-naturtyper [16]. Detta förutsatt att de inte uppfyller högsta naturvärde.
Påtagligt naturvärde – Naturvärdesklass 3 Påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald	Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Naturvärdesklass 3 motsvarar ungefär ängs- och betesmarksinventeringens klass restaurerbar ängs- och betesmark, Skogsstyrelsens objekt med naturvärde, lövskogsinventeringens klass 3, ädellövskogsinventeringens klass 3, våtmarksinventeringens klass 3 och 4 samt skogsbrukets klass naturvatten.
Visst naturvärde – Naturvärdesklass 4 Viss positiv betydelse för biologisk mångfald	Naturvärdesklass 4 motsvarar inte någon klass i de större nationella inventeringar som gjorts. Naturvärdesklass 4 motsvarar ungefär områden som omfattas av generellt biotopskydd men som inte uppfyller kriterier för högre naturvärdesklass. Naturvärdesklass 4 är användbar för områden som tydligt påverkats av mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald, t.ex. äldre produktionsskog med flerskiktat trädbestånd men där andra värdestrukturer och värdeelement saknas. Tämigen låga naturvärden, t.ex. torra fattigmyrar, får också ofta denna klassning.

Figur 6 Skala för naturvärdesinventering (ur §§ 199 000:2014)

område, NVO 2, med "Visst naturvärde". Ett område klassades som "Trivialt", NVO 3, medan resterande del av utredningsområdet klassades som ytor utan egentliga naturvärden. NVO 1 utgörs av Mångån och dess strandzon och i övrigt vattenpåverkad mark. NVO 2 utgörs av ett stråk längs Mångån som förmodligen tidigare varit betesmark. Det triviala området utgörs av en kraftledningsgata i relativt igenvuxet skick. Här skulle naturvärdet kunna vara högre om ledningsgatan hävdades hårdare.

Merparten av NVO 2 och hela NVO 1 kan komma att vara opåverkade vid en exploatering utifrån sina ekologiska funktioner. Sannolikt kommer naturvärdena i NVO 2 att öka i och med att marken hävdas och används. Dock är det under förutsättning att träddridan i NVO 1 lämnas och bevaras.

Marken inom planområdet övergår från torr på höjderna i öster till fuktig ner mot ån. Floran och fält- och bottenskiktet genomgår hela successionen från kraftigt ruderal och hävdad sammansättning till mindre antropogent påverkad sammansättning desto närmre ån.

Under en eventuell byggnation finns det också goda möjligheter att anlägga slamfällor på fastigheten för att slam inte ska kunna leta sig ner i Mångån.



Figur 7 Klassning av naturvärdesområden enligt NVI 2018

Vatten

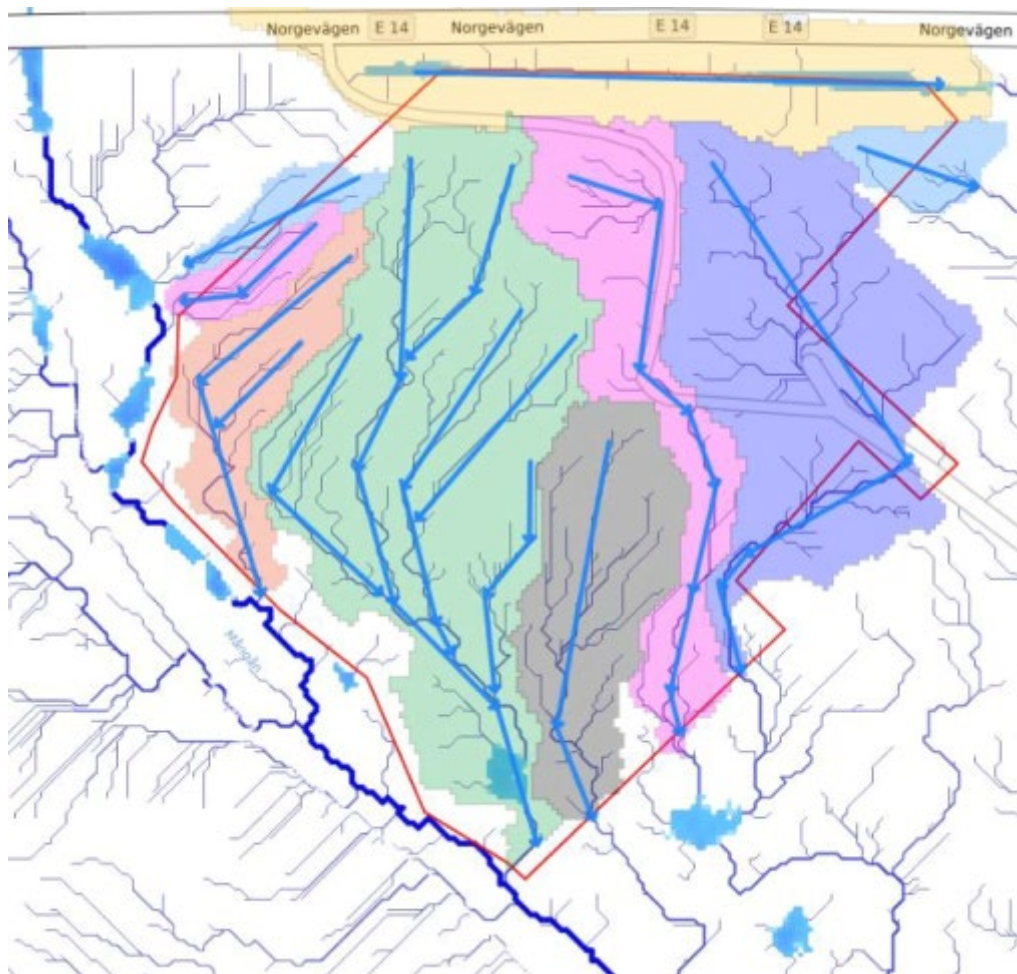
Inom planområdet finns inga öppna vattendrag eller vattenområden. Planområdet är beläget längsmed Mångån och drygt 600 meter från Indalsälven (Åresjön).

DAGVATTEN

Det är inte känt att det finns något ledningsnät för dagvatten i området med undantag för de dagvattentrummor som förmodas leda vatten under Katrinelundsvägen samt Katrinelundsvägens förlängning som ser ut att i dagsläget ansluta mot E14.

En dagvattenutredning (Arctan AB, 2022-03-03) har tagits fram inom ramen för planarbetet i vilken förslag till åtgärder för hantering av dagvatten redovisas.

Figur 9 nedan är framtagen i dagvattenutredningen. Den redovisar en avrinningsanalys för nuläget i området. Avrinningsanalysen tar inte hänsyn till markens infiltration eller eventuella dagvattentrummor eller ledningssystem. Analysen innebär alltså att allt vatten rinner på markytan vilket skulle vara fallet i händelse av att marken är mättad som en följd av kraftig nederbörd.



Figur 8 Avrinningsanalys nuläge

I avrinningsanalysen kan det konstateras att avvattningen inom planområdet främst tenderar att ske i sydvästlig och sydlig riktning över västra delen av planområdet. Utifrån analysen kan inte några mer definierade och uppsamlade bäckar konstateras inom planområdet. Däremot kan vissa mer definierade stråk skönjas som går i riktning mot den identifierade mindre dämningssytan (mellan Mångån och den södra planområdesgränsen). Inga direkta instängda områden med större dämningdjup kan konstateras utifrån analysen utöver denna mindre dämningssyta.

De genomförda beräkningarna och de föreslagna dagvattenåtgärderna utgår från tidiga skissidéer. Slutliga val med mer detaljerade utformningar och exakta placeringar ska bestämmas i samband med framtida detaljprojektering. Detta när slutlig höjdsättning, markanvändning och ytterligare betydande detaljer tagits fram.

Planområdet har delats upp i två delområden vid dagvattenutredningen, se Figur 10 nedan.



Figur 9 Delområden

Nedan visas beräknat dimensionerat flöde för delavrinningsområdena för planområdet i nuläget. Scenariot med 100-årsregn har beräknats för att påvisa flödessituationen vid ett skyfall

Område	Flöde nuläge 20-årsregn (l/s) (exkl. klimatfaktor)	Flöde nuläge 100-årsregn (l/s) (exkl. klimatfaktor)
A1	30	52
A2	26	45
A1 och A2	56	98

Tabell 1 Beräknat dimensionerat flöde

Följande beräkningar och slutsatser grundas på tidiga idéskisser för planområdet.

För att ge en bild över hur flödena förändras som en följd av exploateringen har beräkningar utförts på flöden och erforderliga fördröjningsvolym. För efterläge har hänsyn tagits till förväntade klimatförändringar genom att det dimensionerande flödet räknats upp med en klimatfaktor på 1,25.

I Tabell 2 nedan anges beräknade flöden för 20- och 100-årsregn efter exploatering. Scenariot med 100-årsregn har beräknats för att påvisa flödessituationen vid ett skyfall. 20-årsregnet med klimatfaktor är det dimensionerande regnet för de dagvattenhanterande åtgärderna enligt tidigare kravspecifikation för den aktuella planen. Rinnsträckor har uppskattats för att bestämma den dimensionerande rinntiden.

Område	Flöde efterläge 20-årsregn (l/s) (inkl. klimatfaktor)	Flöde efterläge 100-årsregn (l/s) (inkl. klimatfaktor)	Dimensionerande rinntid (min)
A1	72	120	10
A2	68	120	10
A1 och A2	140	240	10

Tabell 2 Beräknat dimensionerande flöde för planområdet efter exploatering.

För att uppnå flödesneutralitet för respektive delområde krävs att volymer tillskapas. För delområde 1 krävs en erforderlig fördröjningsvolym på 21 kubikmeter och för delområde 2 krävs 19 kubikmeter. Fördröjningsåtgärder för att kompensera för flödesökningen bedöms vara en av huvudåtgärderna för den aktuella planen. För att kompensera för den förväntade flödesökningen i den aktuella planen föreslås att långsträckta krossdiken anläggs. Lägen för de föreslagna krossdikena ska anpassas till så flacka områden som möjligt och förläggas längs områdets höjdkurvor för att minimera behovet av schakt. Nedan presenteras föroreningshalter för delområdena inom planområdet baserat på dagens markanvändning och föreslagen ny markanvändning. I beräkningen har rening genom översilning och krossdike lagts till. Översilningsytan som beräkningen baseras på är cirka 250 kvadratmeter stor och för krossdiket har den erforderliga fördröjningsvolymen för flödesneutralitet lagts till. Se Tabell 3.

Delområde	Magasinsbehov (m ³)	Magasinsbehov (m ²). Antaget en porvolym på 40% samt 1 m djupt magasin.
A1	26	65
A2	28	70
A1 och A2	54	135

Tabell 3 Erforderliga volymer för fördröjning av 20-årsregn inkl. klimatfaktor 1,25 inom respektive

I nedanstående Tabell 4 redovisas den förväntade föroreningstransporten från de markytor som planeras att förändras inom planen. Även förväntad föroreningstransport i efterläget med reningsåtgärder samt bedömd reduceringsgrad är redovisat. Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att föroreningarna ökar jämfört med nulägesituationen utan reningsåtgärder. Vid översilning och fördröjning i krossmagasin som kan anses vara de två huvudåtgärderna inom den aktuella planen kan en reduceringsgrad på 72–95 % uppnås. Utöver dessa huvudåtgärder ska öppna vegetationsdiken som leds ut i trumgenomföringar anläggas. I de brantare partierna bör dikena försees med erosionsskydd och enklare energidämpare bör upprättas. Det är extra viktigt med erosionsskydd vid utföranden av markarbeten där vegetationsskiktet skalas av. Under byggtiden bör även sedimenteringsfällor anläggas. De planerade byggnaderna kan med fördel försees med stuprörskastare för att omhänderta dagvatten. Snöupplag ska inte förläggas i direkt anslutning eller på avrinningsstråk med en direkt förbindelse med Mångån. En planerad höjdsättning blir viktig ur ett skyfallsperspektiv för att skydda byggnader och övriga anläggningar.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Olja	BaP
A1 och A2, nuläge	120	1100	3.2	9.2	25	0.18	1.7	1.3	20000	130	0.0057
A1 och A2, efterläge	90	1500	4.6	15	44	0.41	5.6	4.3	32000	340	0.021
A1 och A2, efterläge med rening	25	320	0.75	2.5	3.7	0.037	0.94	0.76	3700	17	0.0021
Reningsseffekt (%)	72	78	84	84	92	91	83	82	88	95	90

Tabell 4 Föroreningshalter ($\mu\text{g/l}$) (dagvatten+basflöde) för utredningsområde A1+A2 för nuvarande situation, planerad

I Figur 11 nedan har rinnvägar för efterläget, förslag till placering av fördröjningsvolym, släpppunkter samt hanterat dagvatten i respektive delområde illustrerats. Även preliminära lägen för trumgenomföringar har illustrerats. Utritade byggnader är bara ett exempel.



Figur 10 Illustration över föreslagna dagvattenåtgärder. I figuren redovisas utredningsområden (A1-A2), förslag till avrinning utifrån principerna för en planerad höjdsättning, sedimenteringsfällor, krossdiken och översilning. Förslag till lägen för trumgenomföringar är också illustrerade. Grundkarta, förslag till plankarta och ortofoto i bakgrunden.

För utredningen har flödesneutralitet och skydd av recipienten med anledning av gällande miljökvalitetsnormer och Natura 2000-området för Åreälven med biflöden varit styrande. I de modellerade reningsåtgärderna (översilning och fördröjning i krossmagasin) uppnås en god rening. Den förväntade föroreningstransporten är mindre i efterläget med rening än vid nulägesituationen.

Sammantaget bedöms att de föreslagna dagvattenåtgärderna uppnår flödesneutralitet samt en god reduktion av föroreningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger i direkt anslutning till E14 som orsakar trafikbuller. Det behöver därför säkerställas i planarbetet att gällande riktvärden för buller från spår och vägtrafik inte överskrids. Enligt förordning (2015:216) bör trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrida:

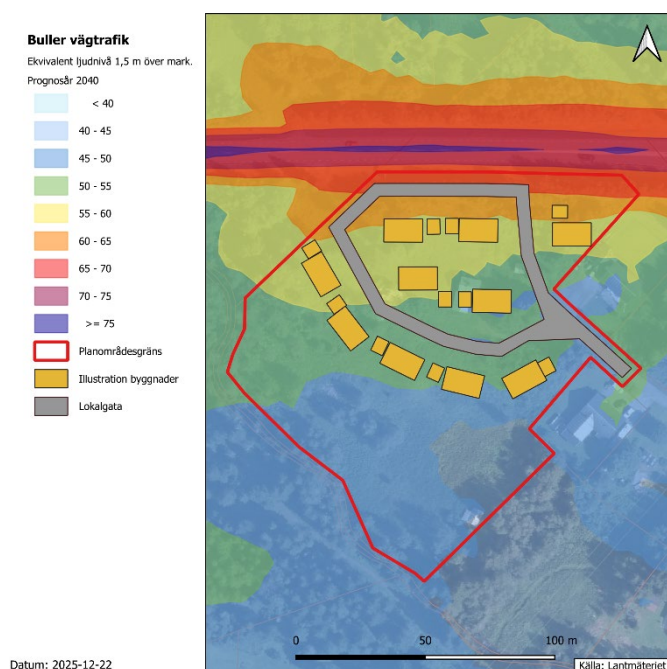
1. 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå som anges i första stycket 1 ändå överskrids bör:

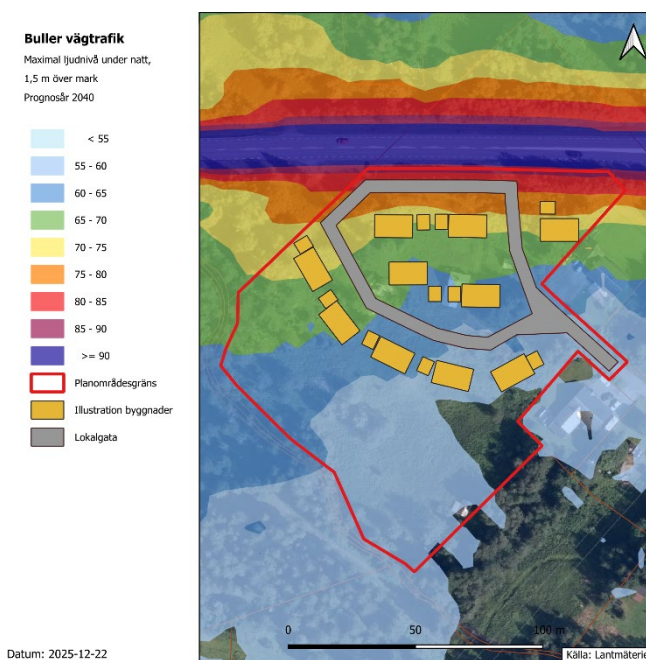
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För Åredalen har en översiktlig bullerkartering (Tyréns 2022) tagits fram på beställning av Åre kommun. Bullerkarteringen har bedömts tillräcklig för att dra slutsatser gällande bullernivåer för planförslaget.



Figur 12 Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark, Vägtrafik



Figur 11 Maximal ljudnivå, i,5 meter över mark, Vägtrafik

Beräkningarna från bullerkarteringen (Tyréns AB 2022) visar att riktlinjerna för trafikbuller från E14 inte överskrids. I utredningen visas uppskattade bullernivåer för prognosår 2040. Beräkningarna i karteringen har inte tagit hänsyn till bullerskyddet söder om E14 enligt planförslaget eller till kommande bebyggelse som även de kommer verka som bullerskydd för kommande uteplatser i anslutning till planerad bebyggelse. Den ekvivalenta ljudnivån från väg beräknas vid fasaden vara som högst 55–60 dB(A), vilket är lägre än gränsvärdet om 60 dB(A). På innergården förväntas den ekvivalenta ljudnivån som mest på 55–60 dB(A), utan hänsyn till bullerdämpande effekt från tillkommande byggnader. För att reducera ljudnivån ytterligare

föreslås anläggande av uteplatser ske i söderläge bakom de tillkommande byggnaderna som ligger närmast E14, då förväntas bullernivån uppfylla gränsvärdet för uteplats om 50 dB(A). Även den maximala ljudnivån för uteplatser förväntas inte överstiga gränsvärdet om 70 dB(A) om uteplatser anläggs skyddade av bullerskydd och tillkommande bebyggelse. Fasader ska utformas korrekt för att uppfylla gränsvärdena för ljudnivå inomhus. Högsta tillåtna ljudnivå inomhus är 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 45 dB(A) maximal ljudnivå. Utifrån bullerkarteringen bedöms planförslaget gå att genomföra utan att riktvärdena för buller överskrids.

RISK FÖR OLYCKOR

Området ligger inom 150 meter från E14 som är utpekad som primär transportled för farligt gods. Planförslaget påverkar inte transportleden då tillfart kommer att anordnas från lokalgata. På grund av närheten till E14 har en riskutredning för planområdet utförts. Säkerhetspartner Norden AB har på uppdrag av Åre kommun genomfört en riskutredning (2022-03-04) och

Tabell 5 Data för trafik på E14 genom Duved. ÅDT tungtrafik (Trafikverkets nationella vägdatas) ÅDT Farligt gods (uppskattat genom riksgenomsnittet, RIKTSAM)

ÅDT	ÅDT Tungtrafik	ÅDT Farligt gods (uppskattat)
3000	300	8

utvärderat resultatet i förhållande till rådande acceptanskriterier. Med hänsyn taget till gällande regelverk och riktlinjer, trafikflöden och persontäthet har konsekvensberäkningar utförts och individ- och samhällsrisk har beräknats. Utredningen utgår från att byggnation inte planeras närmre än 12 meter till vägen.

Resultaten från utredningen visar att risknivåerna med avseende på individrisk och samhällsrisk är godtagbara och att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga.

RAS, SKRED OCH EROSION

Föreslagen bebyggelse (en- och tvåbostadshus) med begränsning i höjd säkerställer att lasterna inte överskrider de beräknade värden som den geotekniska undersökningen kommit fram till. Ytterligare åtgärder så som krav på erosionsskydd (m) tillsammans med bestämmelser om begränsning om markens utnyttjande ("prickmark") och ö₂ (marken får inte förses med byggnadsverk som kräver markarbeten) säkerställer planförslaget att riskerna för ras skred och erosion begränsas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning (Sweco, 2022-03-02) har tagits fram för att säkerställa markens lämplighet för tillkommande bebyggelse. Nedan följer en sammanfattning från denna. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +400 och +411 meter över havet. Slänten lutar med cirka 8 graders lutning från släntfot till släntkrön med brantare partier i mitten.

JORDLAGER

I det övre jordlagret har tunt lager av mulljord påträffats på cirka 0–0,2 meter från markytan. På den norra delen av planområdet underlagras mulljorden av silt på de högre partierna som övergår till siltig lera. Den siltiga leran som påträffats ytnära är av torr karaktär. I det norra området är lagren skiktade och det är även stor variation. I denna del av planområdet uppgår mäktigheten till cirka 2,5 meter. Vidare, under silten och den siltiga leran, har ett tunnare lager lera med en mäktighet på cirka 1 meter påträffats på vissa ställen. Leran ligger över ett lager av silt eller siltig lera som underlagras av friktionsjord. Sonderingen har stoppats mot sten, block eller berg på mellan 5,0 och 6,3 meter under markytan. Grundvatten i den norra delen har påträffats cirka 1,8 meter under markytan.

På den södra delen av planområdet, i slutningen, underlagras mulljorden av ett tunt lager av silt och torrskorpora med en mäktighet på upp till cirka 1 meter. Längre söderut, mot ån, underlagras mulljorden direkt av moränjord i olika konstellationer av silt, grus och sand. Sonderingen har stoppats i den fasta friktionsjorden mot sten, block eller berg mellan 1,5 och 3 meter under markytan. Grundvatten har påträffats cirka 2 meter under markytan. Grundvattenytans läge förväntas variera med årstid och nederbörds mängd.

STABILITET

Där slänten lutar som mest och där tillkommande laster påverkar marken är risk för stabilitetsproblem störst. Stabilitetsberäkningar har utförts där laster från trafik och bebyggelse uppskattats. Beräkningar är gjorda för den sektion för området som upplevs ha sämst förutsättningar med avseende på släntlutning samt byggnaders läge i förhållande till slänten. Beräkningarna visar att stabiliteten inom området uppfyller stabilitetskraven för planerade förhållanden och byggnader i anslutning till slänt.

SÄTTNING

De översta metrarna inom planområdet är generellt löst lagrad. Med byggnader där nettolasten uppgår till cirka 30 kPa kommer ändå sättningarnas storlek att vara ringa, 1–4 cm. Ingen sättningsberäkning är gjord för leran, lerlagret bedöms som ringa men kan erfordra sättningsutredning när kända laster föreligger. Sättningarna i friktionsjorden utvecklas i stort under byggtiden och bedöms ej behöva påverka markens byggharhet. För att en sättningsfri grundläggning erfordras nettolasten från byggnadsverk hållas under 5 kPa, alternativt att byggnaderna pålas.

GRUNDLÄGGNING

Grundläggning bedöms kunna ske ytligt med styv bottenplatta på mark då sättningar accepteras. Mindre sättningar kan dock uppkomma i eventuella uppfyllnader. Att bygga byggnader i suterräng där marken tillåter genom sluttning är en fördel då nettosprängningen på marken minskar. Hänsyn ska tas till grundvattennivåer och dränering när grundläggning sker djupare.

MARKARBETEN

Vid schakt- och fyllningsarbeten ska rådande jord- och grundvattenförhållanden beaktas. Jord med innehåll av silt är flytbenägen vid vattenmättad och mekanisk omröring, schakter ska helt skyddas från nederbörd och ytvatten. Vidare är jord med siltinnehåll mycket tjälfarlig. Materialtyp/tjälfarlighetsklass är bedömt till 5A/4 för hårdgjorda ytor samt grundläggning. Vid schakt under grundvattenytan erfordras lokal grundvattensänkning med wellpointanläggning eller nedspolade pumpbrunnar. Tillfälliga schaktslänter kan ställas i lutning 1:1,5 och ska skyddas mot nederbörd. Slänt i jord med innehåll av siltjord ska erosionsskyddas med bergkross, minst 0–90 millimeter. Slänter från uppfylld mark bör ställas minst i släntlutning 1:2 för att klara stabiliteten. Ska markarbeten utföras för att höja stabiliteten för hela slänten genom avschaktning ska organisk jord schaktas bort och ej användas som fyllnadsmassor.

Om byggnader påverkar marken mer än vad som är föreskrivet i dessa beräkningar föreslås att nya beräkningar görs. Likaså kan det vara bra att göra ytterligare beräkningar när färdiga golvnivå och nedkommande laster är bestämt.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

På fastigheten finns idag ett äldre bostadshus i slutet av Katrinelundsvägen, bostadshuset står på en flack plåtå i höjd med E14. På fastigheten finns även en mindre stuga längre ned mot Mångån och ett antal bodar/förråd.



Figur 13 Flygbild över fastigheten, tagen från öster (Metria AB)

FRIYTOR OCH REKREATION

I nuläget har allmänheten begränsad tillgång till planområdet eftersom det uppfattas som ianspråktagen av befintlig gårdsbebyggelse. På den östra sidan av ån nedströms Hamre 1:37 ligger ett antal fastigheter vars tomter helt angränsar mot Mångån, och som gör att allmänheten inte har tillträde till strandområdet på den östra sidan. Ännu längre nedströms byggs i nuläget flera större flerbostadshus, och där gör översvämningsskydd att det inte utan ansträngning är möjligt att komma ner till vattnet. Det finns dock en gångbro över till den västra sidan, varifrån det går ett friluftsspår hela vägen upp och under E14. På den västra sidan av ån har allmänheten alltså full tillgång till strandzonen och Mångån.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

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

JÄMSTÄLLDHET

I kommunens översiktsplan finns riktlinjer för hur kommunen kan planera för jämlikhet. En av riktlinjerna gäller att inte låta bilen vara norm vid planeringen eftersom satsningar på gång-, cykel och kollektivtrafik gynnar främst kvinnor, barn, äldre, socialt utsatta och nyanlända. Planförslaget ger möjlighet att, förutom med

bil, ta sig till närliggande service både med kollektivtrafik, till fots eller med cykel. Detta är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Verksamhetsområdet för vatten och avlopp finns längs med Katrinelundsvägen, cirka 60 meter från Hamre 1:37. I enlighet med kommunens översiktsplan som anger att all bebyggelse i Åredalen på sikt bör ingå i kommunalt verksamhetsområde, föreslås verksamhetsområdet utökas så att planområdet ingår i verksamhetsområdet.

Nya VA-ledningar kommer att byggas ut inom området av exploatören. Innan ledningarna byggs ska Tekniska avdelningen på Åre kommun granska och godkänna den VA-ritning exploatören tar fram. Tekniska avdelningen ansvarar för ledningar fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Detta kommer att regleras i separat VA-avtal.

VA-enheten på Åre kommun har ett pågående arbete med att utreda det befintliga distributionsnätet längs med sträckan Duved – Ullån, där aktuellt planområde ingår. Syftet med utredningen är att undersöka om kapacitet kan säkerställas i de befintliga anläggningarna, samt hur mycket ytterligare belastning distributionsnätet klarar av att ta emot utan risk för brister eller översvämningar. Innan den aktuella detaljplanen kan antas måste VA-enheten färdigställa arbetet.

VÄRME

Bebyggelsen värms upp individuellt.

EL

Nordöst och sydöst om fastigheten, utanför planområdet, löper två elledningar.

Nya fastigheter ansluts till Jämtkrafts elnät. Utrymme för transformatorstationer har lämnats inom planområdet och kommer anläggas i anslutning till vägområdet.

TELE OCH INTERNET

Det finns en optoledning som sträcker sig genom planområdets östra del. Kostnaderna för att flytta ledningen bekostas av exploatören. Det finns en teleledning till befintliga byggnader på fastigheten. Eftersom telenätet har släckts ner finns inget behov att flytta ledningarna. Eventuella åtgärder som blir nödvändiga ska hanteras och bekostas av exploatören. Fastighetsägarna ansvarar för att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer av fiber.

AVFALL

Kommunen ansvarar för sophämtning och kärltömning sker i fastighetsgräns mot gatan. Den närmsta återvinningsstationen är belägen cirka 200 meter från planområdet.

RÄDDNINGSTJÄNST

Närmsta brandstation är lokaliserad i Åre, nordväst om planområdet med en körsträcka om cirka 9 km. Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till planområdet är under 20 minuter. Insatstiden innebär den tid det tar från larmet går tills första styrka är på plats. Planförslaget reglerar inga extra krav på brandskyddsåtgärder med tanke på insatstiden. För att underlätta eventuella släckarbeten och minimera insatstiden bör räddningsfordon ha lättillgänglig framkomlighet till byggnaderna inom planområdet. Enligt riktlinjer från räddningstjänsten bör avståndet från räddningsfordon och byggnad inte vara mer än 50 meter för att inte behöva dra slang och transportera material. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Avståndet bedöms inte bli några problem för förslagen byggnation inom planområdet.

SERVICE

Planområdet ligger på gångavstånd till Duveds centrum där samhällsservice och handel finns.

TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet nås från Katrinelundsvägen som i sin tur ansluter till Hamrevägen och vidare till E14.

Inom mark avsedd för lokalgata ges utrymme för anläggande av gata med tillhörande slänter samt utrymme för upplagsytor för snömassor och hantering av dagvatten genom svackdiken. Mer plats för upplagsytor för snömassor kommer finnas i anslutning till vändplatserna samt infarten till planområdet. Gatorna inom planområdet ska utformas för att främja en säker trafik med enkel framkomlighet för utryckningsfordon samt renhållningsfordon. Vägområdets bredd förväntas bli 10 meter och körbanan 5,5 meter. Största tillåtna längslutning vid anläggning av ny gata är 8 procent och för befintliga gator tillåts största längslutning vara 10 procent. Lutningen förväntas inte bli ett problem inom planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inom planområdet förväntas trafikmängden vara låg och endast nyttjas av boende samt besökare. På grund av den förväntade låga trafikmängden bedöms det inte vara nödvändigt med separerade gång- eller cykelvägar inom planområdet. Vägbredden utformas med en bredd om 5,5 meter och med det begränsade antalet trafikrörelser förväntas gång-, cykel-, och biltrafik kunna samnyttja gatorna utan problem. Ett naturstråk planläggs till Mångån för att säkerställa rekreativsvärdet vid ån.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 500 meter från busshållplats Duved centrum och cirka 600 meter från Duveds station.

PARKERING

Inom kvartersmark ordnas erforderligt antal parkeringar inom respektive fastighet. Minst en parkeringsplats per lägenhet ska ordnas inom tomten.

SNÖHANTERING

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare för snöhantering. För allmänplatsmark gata ska vägsamfälligheten ansvara för att sköta plogning och snöupplag kopplat till gatan.

Konsekvenser

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Att detaljplanen reglerar trädfällning inom naturområdena bedöms inte påverka ingående fastigheter ekonomiskt då marken inte är avsedd för skogsbruk och är ur avrinnings – och infiltrationssyfte dessutom olämpliga att avverka.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planförslaget stärker tillgången till grönområdet genom att området söder om bostadsområdet planläggs som allmän platsmark Natur. Detta är ett starkare skydd för allmänhetens tillgång än vad kvartersmark friluftsområde, som gällande detaljplan har idag har. Även den planlagda skyddsbestämmelsen för avverkning av träd närmast Mångån stärker den ekologiska funktionen. Planförslaget påverkar därför tillgången till grönområdet positivt.

NATURVÄRDEN

Merparten av inventerade naturvärdesobjekt (NVO) kan komma att vara opåverkade vid en exploatering utifrån sina ekologiska funktioner. Sannolikt kommer naturvärdena i NVO 2 att öka i och med att marken hävdas och används bland annat tack vare planlagd skyddsbestämmelse på avverkning av träd närmast Mångån vilket stärker den ekologiska funktionen. Planförslaget bedöms därför ej påverka befintliga naturvärden negativt.

VATTEN

Sammantaget bedöms att de föreslagna dagvattenåtgärderna får plats inom planen och uppnår flödesneutralitet samt en god reducering av föroreningar under förutsättning att dessa implementeras fullt

ut. Med förslagna planbestämmelser är bedömningen påverkan på ytvatten eller punktutsläpp är låg, och att planförslaget inte påverkar Mångån eller möjligheten att uppnå i Natura 2000-områdets bevarandemål.

MILJÖ

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan, som är en separat bilaga, för att se om planens genomförande kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitlet 11§. Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Slutsatsen är att planförslaget **inte** medför någon betydande miljöpåverkan så länge en geoteknisk undersökning, en riskutredning och en dagvattenutredning tas fram för planområdet och eventuella åtgärder utifrån dessa utförs, vilket har utförts inom planprocessen. Ett undersökningssamråd genomfördes 2021-12-02 med Länsstyrelsen i Jämtlands län för att ta del av myndighetens synpunkter på undersökningen och bedömningen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökningen antas detaljplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om detta tas innan planförslaget ställs ut för granskning.

Ett genomförande enligt planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

STRANDSKYDD

Trots att strandskyddet upphävs inom planområdet bedöms planförslaget påverka den fria passagen längs Mångån positivt och ökar allmänhetens tillträde till strandlinjen. Planförslaget bedöms ej påverka djurlivet negativt.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar. För att minimera konsekvenserna har dagvattenåtgärder i form av diken och fördröjningsmagasin planlagts.

Sammantaget bedöms att de föreslagna dagvattenåtgärderna uppnår flödesneutralitet samt en god reduktion av föroreningar. Därav genererar planförslagets genomförande inte i betydande negativa effekter för miljökvalitetsnormer, Natura 2000-området eller vattenskyddsområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

För dagvattenutredningen har flödesneutralitet och skydd av recipienten med anledning av gällande miljökvalitetsnormer och Natura 2000-området för Åreälven med biflöden varit styrande. I de modellerade reningsåtgärderna (översilning och fördröjning i krossmagasin) uppnås en god rening. Den förväntade föroreningstransporten är mindre i efterläget med rening än vid nulägesituationen.

BULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

STÖRNINGAR OCH RISKER

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse blir placerad i närheten av E14. Vägen genererar trafikbuller och på E14 transporteras farligt gods. Den nya bebyggelsen måste därför placeras med ett tillräckligt avstånd för att minimera riskerna med transporter med farligt gods och säkerställa att gällande riktvärden för trafikbuller uppfylls. Planförslaget säkerställer detta.

Fordonstrafiken ökar något då planen medger en utbyggnad av bostäder men ökningen är inom ramen för vad som är acceptabelt. Trafiken bedöms inte öka så pass mycket att det medför en betydande miljöpåverkan.

Från riskutredning farligt gods: Risknivån i området bedöms vara acceptabel, med avseende på transport av farligt gods på Europaväg 14 (E14), utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

RAS, SKRED OCH EROSION

I och med de skyddsåtgärder som planförslaget innehåller tillsammans med att föreslagen bebyggelse inte orsakar sådana laster som kan öka risken för ras, skred och erosion bedöms planförslaget inte påverka riskerna för ras, skred och erosion.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Med nuvarande underlag bedöms inga hinder eller restriktioner i avseende på de geotekniska förhållandena föreligga för fastighetens byggbarhet. Samråd under projekteringsskedet ska ske mellan geotekniker, markprojektör och konstruktör. Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras i projekteringsskedet när uppgifter om byggnaders läge, utbredning i plan och nivå på färdigt golv är kända, för att i detalj bestämma mark- och grundläggningsförutsättningar.

NATURMILJÖ

Planförslaget bedöms påverka naturvärden något positivt i och med att merparten av NVO 2 och hela NVO 1 lämnas opåverkade vid en exploatering utifrån sina ekologiska funktioner samt att naturvärdena i NVO 2 sannolikt kan komma att öka i och med att marken hävdas och används.

SOCIALA

BARN

Bullerskyddet i planområdet norra del minskar risken för att barn kan ta sig ut på E14. Detaljplanen säkerställer naturområden i planområdets södra del som kan även användas som lekområden. Konsekvenserna av ett plangenomförande för barn bedöms som positiva.

JÄMLIKHET

Ett genomförande av planförslaget bidrar till ökade möjligheter till rekreation genom att tillgången till strandzonen säkerställs för allmänheten genom att naturmark avsätts för detta.

RIKSINTRESSE

NATURVÅRD

Planförslaget med genomförd dagvattenutredning har tagits fram lämpliga åtgärder för att förhindra erosion, sedimentationstransport samt fördröjning vid höga flöden. Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar så att flödesneutralitet går att uppnå samt minimering av föroreningar. Därav bedöms planförslaget inte påverka riksintresset.

FRILUFTSLIV

Planförslaget har anpassats till landskapets och omgivningens potential. Planförslaget förväntas inte ha någon negativ påverkan på riksintresset.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Befintlig infart till planområdet kommer att stängas och ersättas med tillfart via Katrinelundsvägen. Några nya infarter från E14 kommer inte att anläggas. Genomförandet av planen kommer inte ha någon negativ påverkan på denna transportled eller på Mittbanan.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planförslaget påverkar inte närliggande turistanläggningar negativt utan skapar snarare ett utökat underlag i kundunderlag. Områdets bedöms inte ha så pass stora värden för friluftslivet att en exploatering skulle vara olämplig. Planförslaget påverkar därför inte riksintresset negativt.

NATURA 2000

Planförslaget med genomförd dagvattenutredning har tagits fram lämpliga åtgärder för att förhindra erosion, sedimentationstransport samt fördröjning vid höga flöden. Planförslaget skapar planmässiga förutsättningar så att flödesneutralitet går att uppnå samt minimering av föroreningar. Därav bedöms planförslaget uppnå kraven gällande Natura 2000.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Den gamla åkermarken på fastigheten är ett begränsat område och sannolikt inte är brukningsvärd på grund av sin ringa storlek. Planförslaget säkerställer att delen med högst värden närmast Mångån bevaras vilket bedöms medföra en positiv påverkan på dess värden.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Befintlig infart från E14 till planområdet kommer att stängas och endast infart via Katrinelundsvägen kommer att tillåtas. Detta leder till att trafik direkt ut på E14 kommer att uteslutas och att eventuella risker kollisioner minskar. Det kommer att bli en ökning av motortrafik längs med Katrinelundsvägen. Dock bedöms det positiva effekterna av att tillskapa ytterligare permanentboende vilket kan leda till ökat invånarantal och därmed ökade skatteintäkter, väga upp de negativa effekterna som kan uppstå för boende längs med Katrinelundsvägen i och med den ökade trafiken. Den ökade trafiken bedöms inte påverka bullernivåerna så att de överstiger godkända nivåer.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Genom det planlagda området för allmän platsmark Natur tillsammans med en passage mellan kvartersmarken och fastigheten Hamre 4:205 skapas en förbättrad tillgång för allmänheten till Mångån. Detta bedöms påverka tillgången till gångstråk positivt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Utbyggnaden av området kommer att skapa arbetstillfällen för bygg- och markentreprenörer. Bostäderna inom området har goda förutsättningar för att bli permanentboende vilket skapar ökat skatteunderlag för kommunen. Detta underlättar för kommunens möjligheter att bibehålla och utveckla kommunal service.

SAMMANFATTAD BEDÖMNING AV PLANFÖRSLAGET

Vid detaljplanering ska kommunen säkerställa att marken planläggs för den användning som marken bäst är lämpad för. Om marken ur allmän synpunkt inte bedöms lämplig för ändamålet ska den inte planläggas. Kommunens ställningstaganden gällande allmänna intressen redovisas i den kommuntäckande översiktsplanen. Planförslaget innebär att Åre kommun skapar förutsättningar för nya permanenta bostäder inom ett område som pekats ut som ett utvecklingsområde i den översiktliga planeringen. Att erbjuda permanenta boenden i centrala delar av Duved är ett prioriterat allmänt intresse för Åre kommun.

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens planeringsstrategier. Förslaget innebär ett tillskott av troliga permanentbostäder i Åredalen inom ett område med befintlig bebyggelse, vilket skapar en effektiv markanvändning och möjliggör hållbara tillgänglighet. Riskbedömningar har gjorts för att skapa en robust samhällsstruktur.

Planförslaget bedöms innehålla de ändamål som området är lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov i och med att området redan är ianspråktagat med befintlig markanvändning.

För aktuell detaljplan har avvägningen av allmänna intressen bestående av tillgång till Mångån med Natura2000, naturmiljön och de geotekniska riskerna gjorts mot det enskilda intresset av att tillskapa bostäder i ett centralt, stationsnära läge. I och med de åtgärder som planförslaget innehåller bedöms inte de allmänna intressena påverkas negativt i den omfattning att det väger tyngre än de positiva effekterna av att tillskapa ytterligare bostäder med möjlighet till permanentboende i centrala, stationsnära lägen. Genom att naturmark delvis bevaras inom området bedöms hänsyn ha tagits tills till områdets naturvärden samtidigt som bostäder kan tillskapas.

Planförslaget bedöms som lämpligt ur allmän synpunkt och förenlig med gällande lagstiftning.