

Planbeskrivning

Detaljplan för upprättande av parkering vid bilverkstad på fastigheten

Mörviken 1:105 samt del av Mörviken 2:97 och 1:81.



DNR: PLAN.2022.42

Åre kommun, Jämtlands län

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Upprättad av Planenheten, Samhällsbyggnadskontoret Åre kommun

Planbesked:	2020-09-10, dnr: PLAN.2020.19
Påbörjad:	2022-09-29
Upprättad	2023-12-20
Samrådhandling	2023-10-26
Granskningshandling	2023-12-20
Antagandehandling	2024-03-27
Laga kraft	2024-04-18
#	

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/kommunstyrelsen 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.

Planarbetet startade 2022-09-29 och detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2024-03-27. Beslutet vann laga kraft 2024-04-18.

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



Bilden visar de olika stegen planprocessen.

PLANHANDLINGAR

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Planenheten på uppdrag av Åre kommuns samhällsbyggnadsnämnd. Planförfattare är planarkitekt Moa Möller Norberg tillsammans med produktionsledare Annalena Wigge. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom Samhällsbyggnadskontoret på Åre kommun.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig markanvändning på platsen samt möjliggöra fastighetsreglering. Del av fastigheten Åre Mörviken 2:97 och 1:81 som arrenderas av Mörviken 1:105 syftar till att förvärvas av ägare till Mörviken 1:105.

HUVUDDRAG

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra för fastighetsreglering som i sin tur möjliggör inhägnad av parkeringsyta. Planläggningen bekräftar befintlig användning av bilverkstad.

Del av fastigheten Åre Mörviken 2:97 och 1:81 arrenderas av Mörviken 1:105 och syftar till att förvärvas av Mörviken 1:105 i samband med detaljplanearbetet. Fastighetsregleringen gäller parkeringsytan söder om bilverkstaden vilken också syftar att inhägnas för att minska skadegörelse på parkerade bilar.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

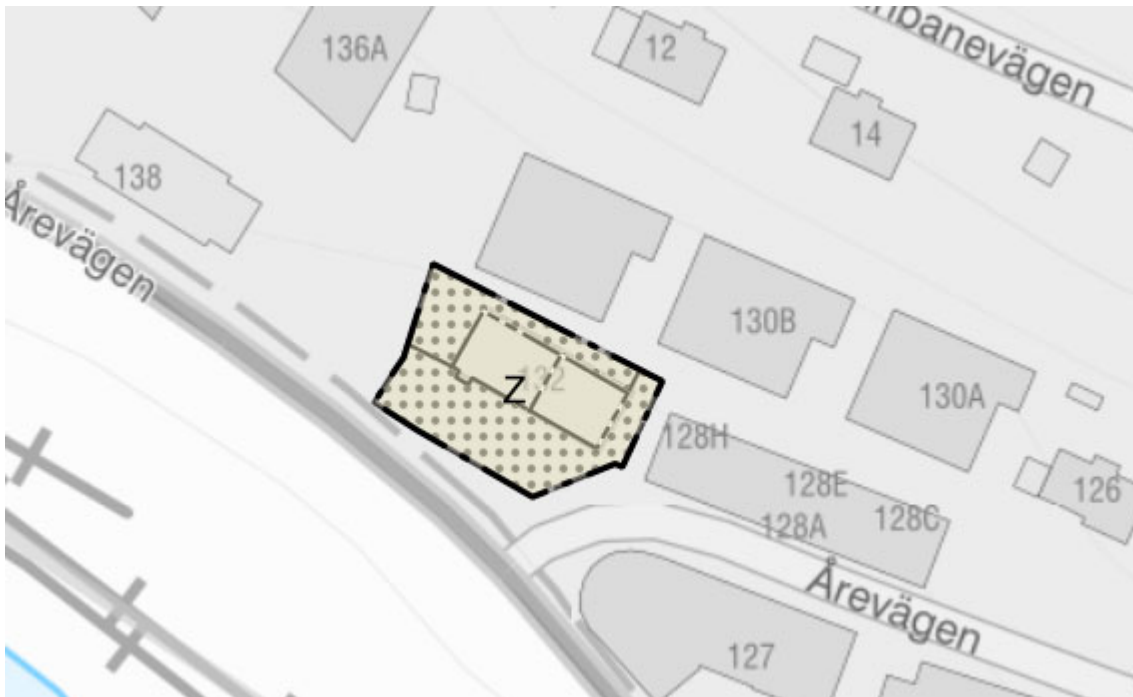
Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglov är:

- Eventuellt bygglov för staket.
- Utformning av staket regleras genom höjd och genomsläpplighet i plankartan.
- Eventuellt framtida uppförande av oljeavskiljare i dagvattenbrunn på parkeringsytan.

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING



AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 0,1 ha.

Fastighet	Ägoförhållanden
Mörviken 1:81	Kommunal
Mörviken 1:105	Privat
Mörviken 2:97	Kommunal

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns byggnad som inrymmer befintlig bilverkstad och kontor. Byggnaden är uppdelad i två volymer där den östra delen består av huvudsakligen verkstad medan den västra delen har kontorsverksamhet i del av byggnaden samt övre plan.

På fastigheten finns också containrar utplacerade norr om och väster om byggnaden. I väster finns två containrar placerade på varandra, den i botten innehåller sorterat avfall från verkstaden och den översta containern omfattar kontorsverksamhet. Containern i öster används som lager för däck.



Figur 2. Bild tagen söder om planområdet som visar befintlig bebyggelse och användning.

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 (60 månader) från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

KVARTERSMARK

Hela planområdet planläggs med användningen Verksamheter vilken innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, däribland serviceverksamheter som bland annat bilverkstad. I användningen ingår också komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Byggnaden som inrymmer bilverkstad och kontor är befintlig och planförslaget bekräftar befintlig markanvändning genom planläggning av kvartersmark - verksamheter.

Parkeringsytan söder om byggnaden är hårdlagd sedan tidigare och syftar till att förvärfvas från kommunalt till privat ägande samt inhägnas för skydd mot skadegörelse och att människor genar över fastigheten.



Figur 3. Illustrationskarta.

PLANOMRÅDETS GESTALTNING



Figur 4. Gestaltningsskiss över planområdet med föreslagen placering av staket. Bilverkstaden illustreras i rött och en föreslagen gestaltning av ett smidesstaket.

Befintliga byggnader inom planområdet avses bekräftas genom planläggning och ingen omgestaltning av dessa görs i samband med planläggning.

I samband med fastighetsreglering önskar ny fastighetsägare till del av Mörviken 2:97 och 1:81 att uppföra staket omkring parkeringsytan och verkstaden för att minska skadegörelse och att obehöriga genar genom fastigheten. En god gestaltning av staket är värdefull för att bidra till att gaturummet med gc-väg och Årevägen kan utvecklas till ett stråk, särskilt för mjuka trafikanter. Siktlinjerna från Årevägen i väster, österut förbi bilverkstaden och upp mot Åre torg är också en bidragande faktor till att stängslet inte bör vara högre än 1,5 meter. Staketet bör också ha en genomsläpplighet på minst 80% för att bibehålla siktlinjer och översikt över gaturummet. För att staketet ska bidra till stadsmässighet och en god gestaltning samt passa in i omkringliggande miljö bör staketet utformas med smidesmaterial. Staketets höjd, genomsläpplighet och material regleras därför i plankartan.

Område i plan som pekas ut för upplag i form av containrar regleras också till att dessa ska brädkläs i rött, detta för att harmoniera med omkringliggande bebyggelse och stadsrummet.



Figur 5. Bild från google maps street view. Bild visar siktlinjer från Årevägen mot Åre torg.

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

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

REGLERING AV KVARTERSMARK

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)

Z - Verksamheter

Motiv: Säkerställer användningen bilverkstad med tillhörande kontor och parkering.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)

Bestämmelse enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Planbestämmelsen reglerar att byggnad inte får placeras på fastigheten utöver de byggrätter som finns angivna i plankartan. Motiveringen till detta är för att byggnader inte ska placeras över allmännyttiga ledningar som ska vara tillgängliga samt att tillräcklig yta finns inom fastigheten för att tillgodose parkering och möjliggöra snöröjning.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 390 meter över angivet nollplan.

Motiv: Planbestämmelsen bekräftar befintlig nockhöjd och ingen utökad byggrätt har prövats.

h_2 - Högsta nockhöjd är 389 meter över angivet nollplan.

Motiv: Planbestämmelsen bekräftar befintlig nockhöjd och ingen utökad byggrätt har prövats.

h_3 - Högsta totalhöjd är 3 meter.

Motiv: Planbestämmelsen reglerar totalhöjden på yta i plankartan som tillåter upplag i form av container.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Förbud mot upplag

Motiv: På marken i anslutning till Årevägen och längs med gång- och vägstråket bör inte upplag av containrar eller annat upplag uppföras då det inte bedöms lämpligt ur gestaltningsperspektiv. Även ur säkerhetsperspektiv bedöms siktlinjer försämrats av om upplag uppförs söder om verkstaden.

n₂ – Endast upplag i form av container.

Motiv: Väster om verkstaden bedöms lämpligt för upplag i form av container, vilka syftar till att tillskapa möjligheter till fraktionshantering, lager och upplag med förmån till verkstaden. Upplaget regleras till container med motiveringen att andra upplagsformer bedöms olämpliga i ett centralt läge med insyn från närliggande bostadsbebyggelse samt gång- och vägstråk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Markreservat krävs för att säkra tillgängligheten till ledningar.

Upphävande av strandskydd

a₁-Strandskyddet är upphävt.

Motiv: Strandskyddet är upphävt. Skäl till att upphäva strandskydd motiveras genom att planområdet redan är ianspråktaget av befintlig verksamhet på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § 1 st MB) och är genom väg och järnväg väl avskilt från strandlinjen (7 kap 18 c § 2 st MB).

Utformning

f₁ - Högsta höjd på staket är 1,5 meter.

Motiv: Planbestämmelsen reglerar höjden på uppförande av staket inom fastigheten då siktlinjerna mot Årevägen och Åre torg bedömts viktiga ur trafiksäkerhetssynpunkt främst för gång - och cykeltrafikanter. Reglering av höjden görs även för att säkra önskad gestaltning.

f₂ - Staket ska ha en genomsläpplighet på minst 80%.

Motiv: Planbestämmelsen reglerar genomsläppligheten på ett uppförande av staket då siktlinjerna mot Årevägen och Åre torg bedömts viktiga ur trafiksäkerhetssynpunkt främst för gång - och cykeltrafikanter. Reglering av genomsläppligheten görs även för att säkra önskad gestaltning.

f₃ - Staket vara av smidesmaterial.

Motiv: Planbestämmelsen reglerar materialvalet på ett uppförande av staket för att skapa en stadsmässighet och säkerställa en utformning som passar in i omgivningen.

f₄ – Containrar ska brädkläs i rött.

Motiv: Ur gestaltningsperspektiv ska containrar på ytan för upplag vara utformade för att passa in i omgivande bebyggelse och vara gestaltningsmässigt tilltalande.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 145m².

Motiv: Planbestämmelsen bekräftar befintlig byggnadsarea och ingen utökad byggrätt har prövats.

e₂ - Största byggnadsarea är 123m².

Motiv: Planbestämmelsen bekräftar befintlig byggnadsarea och ingen utökad byggrätt har prövats.

Genomförandefrågor

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Del av syftet med att planlägga området är för att möjliggöra markförvärv av parkeringsytan som ligger på del av Mörviken 2:97 och 1:81 i anslutning till bilverkstaden på Mörviken 1:105 och som idag nyttjas av bilverkstaden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING



 Förslag mark för fastighetsreglering
 Planområdesgräns

Figur 6. Karta som i röd skraffering redovisar den del av planområdet som föreslås vara aktuell för fastighetsreglering.

Del av Mörviken 2:97 och 1:81 syftar till att förvärfvas av Mörviken 1:105 genom fastighetsreglering. En lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare till Mörviken 1:105.

RÄTTIGHETER

På parkeringsytan som idag är en del av Mörviken 2:97 planläggs ytan med prickad mark samt markreservat för ledningar för att säkra tillgängligheten till ledningsrätter för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vid en fastighetsreglering regleras rättigheterna av Lantmäteriet i samband med lantmäteriförrättningen.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Uppförande av eventuell oljeavskiljare sker på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Avfallskärl med hushållsavfall ska fortsatt placeras vid Årevägen i samband med tömning.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar planarbetet och ansvarar för genomförande, drift och underhåll.

Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering vilken exploatören får ansöka om och bekosta.

Genom uppförande av staket på fastigheten ställs högre krav på gång- och cykelvägen längs med Årevägen i nordlig och västlig riktning. Årevägen är Trafikverkets och kommunens ansvar och förslag till förbättring av denna kommer att innebära kostnader som respektive part måste bekosta vid ett iordningställande av åtgärderna. Dessa kostnader ingår inte i berört planarbete men är förslag till förbättring av omkringliggande trafikmiljö.

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.

ERSÄTTNINGANSPRÅK OCH INLÖSEN

Det finns inga ersättningsanspråk eller inlösen för detaljplanens genomföranden.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Inom planområdet finns ledningsrättigheter som skyddas genom markreservat i plankartan.

Inga kända mark - eller anläggningssamfälligheter finns inom planområdet.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA och är idag anslutet.

GATUKOSTNADER

Planområdet omfattar inga gator eller nya anslutningar till väg.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal bedöms inte nödvändigt för planens genomförande då ansvarsfördelningen för de tillkommande åtgärderna vid ett genomförande av detaljplanen klargörs i samband med den fastighetsreglering som krävs för att förvärva marken. Konsekvensen av att inget exploateringsavtal upprättas är om ingen fastighetsreglering genomförs stannar området i ett nuläge – ett nollalternativ.

TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen ska genomföras enligt följande tidplan:

Samråd: Oktober/November 2023

Granskning: Januari/Februari 2024

Antagande: Mars 2024

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

- Prövning enligt fastighetsbildningslagen för marköverföring.

UPPLYSNINGAR

Särskilda anvisningar till bygglov:

- Gestaltning av staket regleras i detaljplan genom maximal höjd, minsta genomsläpplighet och materialval.
- Placering och grundläggning av staket med hänsyn till ledningsrätter. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Lista upp vilka kommunala planeringsdokument som används vid framtagandet av detaljplanen:

- Kommuntäckande översiktsplan (2017)
- Fördjupad översiktsplan för Åredalen (Granskningsversion, 2022)
- Tidigare gällande planer *Ändring av byggnadsplan för Åre stationssamhälle* (fastställd 1962-12-19) och *Förslag till stadsplan för del av Åre centrum, Åre Prästbordet 1:55 m.fl.* (fastställd 1981-08-04).
- Grundkarta (aktualiseras inför granskning)
- Fastighetsförteckning (uppdateras inför granskning)

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har inga utredningar bedömts krävas.

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)

Planeringsstrategier

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

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

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

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

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

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

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

Planförslaget bedöms delvis förenlig med den kommunala översiktsplanen och bedöms inte strida mot planeringsstrategierna i denne. Översiktsplanen föreslår lokalisering av verksamheter och handel som berör verksamheter med omgivningspåverkan eller av logistik- och företagsområden vilket delvis stämmer överens med den bilverkstad som är befintlig och planläggs för. En tolkning av föreslagen lokalisering av

nyetableringar är framför allt att verksamheter med liknande omgivningspåverkan bör om möjligt placeras nära varandra men också i transportmässigt gynnsamma lägen där de inte stör visuellt eller funktionsmässigt. För planförslaget är bilverkstaden ingen nyetablering utan är en befintlig service och verksamhet som finns i Åre by. Det kan kopplas samman med skrivningar i översiktsplanen som beskriver närheten till service och blandade funktioner i bykärnan där bebyggelsen tillåter blandat underlag. Bilverkstadens lokalisering erbjuder en närhet till service för boende och besökare i Åre by.

Fördjupad översiktsplan Åredalen (granskningshandling 2022)

För utvecklingsområde Åre beskrivs att planeringen i Åre by alltid bör sträva efter att skapa attraktiva allmänna platser och tydliga gaturum, och trots att planområdet inte omfattar någon allmän plats så gränsar det till Årevägen och Sankt Olavs väg som hanterar stora delar av byns trafikflöden. I dagsläget skapas en otydlig trafiksituation på parkeringsytan inom planområdet samt den anslutande korsningen mot Åre torg, vilket skapar ett otydligt gaturum. Ett uppförande av staket som omringar fastigheten och parkeringsytan bedöms bidra till en tydligare trafiksituation genom att minska antalet obehöriga gång- och cykeltrafikanter att gena över fastigheten. Föreslagen placering och utformning av staket skulle även bidra till ett attraktivare gaturum som skapar tydligare och trevligare stråk för mjuka trafikanter längs med gång- och cykelvägen. Den mindre grönytan direkt söder om planområdet bibehålls i kommunal ägo för att behålla möjligheterna för kommunen att i framtiden göra tillskott till gångstråket.

Fördjupad översiktsplan Åre samhälle

Planområdet omfattas också av fördjupad översiktsplan Åre samhälle men inga särskilda riktlinjer finns för denna typ av verksamhet och planområdet finns inte utpekad som förslag till utveckling. Något som beskrivs återkommande är dock visionen om att Åre ska vara en levande by året runt med samhällsservice och vikten av service för permanentboende, vilket bilverkstaden och dess verksamhet bidrar till, varierande verksamheter och närliggande service för boende.

DETALJPLANER

För området gäller *Ändring av byggnadsplan för Åre stationssamhälle* (fastställd 1962-12-19) och *Förslag till stadsplan för del av Åre centrum, Åre Prästbordet 1:55 m.fl.* (fastställd 1981-08-04).

Byggnaden som inrymmer bilverkstaden är planlagd för bostäder men också handel där byggnadsnämnden prövar det lämpligt. Området där byggnaden står är prickad mark (mark som inte får bebyggas) i detaljplan. Parkeringsytan är planlagd i huvudsak som park/plantering och mindre del lokal gata.

Den nya detaljplanen ersätter planområdet i befintliga detaljplaner när ny detaljplan vinner laga kraft.

KOMMUNALA BESLUT

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-10 § 146 att prövning genom detaljplan medges och planen godkänns för utskick på samråd.
- Beslut om betydande miljöpåverkan beslutades 2023-11-23 och delgavs via kommunens anslagstavla 2023-11-23 till 2023-12-17.
- Samhällsbyggnadsnämnden (SBN § 6) tog 2024-01-19 beslut om att planförslaget godkänns för utskick på granskning.
- Planförslaget har varit ute på samråd 2023-10-27 – 2023-11-19 och på granskning under perioden 2024-01-24 till och med 2024-02-15.

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.

Åreälven med källflöden utgör den sista oreglerade delen av Indalsälven. Åreälvens vatten och stränder utgör livsrum för djurarter av högt skyddsvärde. Åresjön är lokaliserad söder om planområdet.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ6 Åreskutan, enligt 3 kap 6 § MB. Området beskrivs som ett lättåtkomligt naturområde med utmärkta förutsättningar för skidsport och vandring.

KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Z32 Åredalen, enligt 3 kapitel 6 § MB. Värdekärnor i riksintresset är det öppna odlingslandskapet väster och sydost om Åre med 1800-tals bebyggelse och den tidiga turismens byggnader med hotell och villor i nationalromantisk stil.

TRAFIKKOMMUNIKATION

I anslutning till planområdet, söder om Årevägen, ligger Mittbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Mittbanan ingår också i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T. I värdet ingår spåren men även stationer, bangårdar samt spåranslutningar.

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.

SKYDDADE VATTENDRAG

I miljöbalkens 4 kap. 6§ finns bestämmelser om områden där vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får uppföras. Åreälven berörs av bestämmelserna.

NATURA 2000

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN MILJÖKVALITETSNORMER



VATTEN

För vattenförekomsten Åresjön som är recipient för dagvatten från planområdet är den senaste bedömningen (2020-03-20) att Åresjön har måttlig ekologisk status med medelgod tillförlitlighet och mål om

att uppnå god ekologisk status år 2027. Åresjön uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilverföroreningar samt dioxiner och dioxinlika föroreningar. Provtagning av ytvatten har gjorts i februari 2019 utanför avloppsreningsverket och inga av de analyserade ämnena överskrider då aktuell bedömningsgrund.

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet bedöms inte riskeras att överskridas då befintlig dagvattenbrunn inom planområdet hanterar befintlig nederbörd från området vars användning inte förändras genom planläggning. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i samband med ett genomförande av planförslaget.

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. 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§). Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet i samband med upprättande av detaljplan i enlighet med 7 kap 18c § 1-2 st. MB. Skäl till att upphäva strandskyddet motiveras genom att planområdet *redan är ianspråktaget av befintlig verksamhet på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* (7 kap 18c § 1 st. MB) och *är genom väg och järnväg väl avskilt från strandlinjen* (7 kap 18c § 2 st. MB). Strandskyddet bedöms därför kunna upphävas.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet omfattas av sekundärt vattenskyddsområde för Engelsdsviken och Långnäset och därför måste särskilda föreskrifter följas under byggnation och efter färdigställande.

Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.



Figur 7. Strandskyddat område.

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av hårdgjorda ytor kopplade till befintlig bilverkstad. Det består av en byggnad som inrymmer bilverkstad med tillhörande kontorslokaler samt verkstad. Söder om byggnaden utgörs av en asfalterad parkeringsyta med dagvattenbrunn och i direkt anslutning till planområdet i söder återfinns en smal gräsyta innan en gång- och cykelväg tar vid. Direkt norr om planområdet är ett flerbostadshus lokaliserat och en stödmur för stabilitet finns placerad mellan fastigheterna.

Området är relativt flackt men har en sydlig sluttning. Norr om planområdet ökar lutningen och planområdet är lågpunkt för ovanliggande bebyggelse.

Naturvärden

Inga naturvärden finns konstaterade inom planområdet och inga skyddade arter eller växter har återfunnits inom planområdet vid platsbesiktning eller enligt artportalen (senast kollad 2023-03-29). Eftersom området redan är ianspråktaget och hårdlagt bedöms därför inte naturvärden behöva utredas vidare inom planarbetet.



Figur 8. Bild tagen sydväst om planområdet. Den mindre grönytan intill parkeringen ingår inte i planområdet.

Vatten

Cirka 65 meter söder om planområdet är Åresjön lokaliserad som recipient för planområdets dagvatten. Det finns inga vattendrag inom området. Åresjön beräknade högsta flöde når inte norr om Mittbanan och påverkar därmed inte planområdet.

Ekosystemtjänster

Eftersom planområdet är av mindre karaktär och planförslaget inte syftar till att förändra befintlig markanvändning som i dagsläget är hårdgjord leder detta till att förutsättningar för ekosystemtjänster inte förändras, varken positivt eller negativt. De hårdgjorda ytorna leder bland annat till att dagvatten inte kan infiltrera i marken och kan leda till problematik vid större nederbördstillfällen, det är därför av vikt att de befintliga dagvattenbrunnarna fungerar som tänkt och att dessa fortsatt är tillgängliga för kommunen som är huvudman för dagvattennätet.

DAGVATTEN

Åre kommun har ingen dagvattenstrategi men ställningstaganden från den kommuntäckande översiktsplanen (2017) ska följas. Utgångspunkten för dagvattenhantering är att föreslagen exploatering inte ska försämra dagvattensituationen i området genom ökade dagvattenflöden och föroreningsbelastningar. För planarbetet har ingen dagvattenutredning bedömts som nödvändig då markanvändningen inte förändras genom planläggning och befintliga dagvattenbrunnar på fastigheten bedöms kunna hantera dagvattenflödena.

Avrinning, recipient och MKN

Avrinningen från planområdet antas ske i nord - sydlig riktning då planområdet sluttar söderut. Recipient för dagvattnet från planområdet är Åresjön som är belägen cirka 70 meter från planområdet och har för den senaste bedömningen av miljökvalitetsnormer (2020-03-20) klassificerats med måttlig status för den ekologiska status men mål om att uppnå god ekologisk status år 2017. Den kemiska statusen för Åresjön uppnår ej god på grund av kvicksilverföroreningar, dioxiner och dioxinlika föroreningar.

Snöupplag

Snöupplag är att betrakta som deponi och ska lösas inom den egna fastigheten vilket innebär att fastighetsägare till Mörviken 1:105 efter en fastighetsreglering blir ansvarig för snöupplaget på parkeringsytan som förvärvas.

Mörviken 1:105 arrenderar sedan tidigare parkeringsytan och ansvarar för snöröjning men yta att använda som upplag för snö finns inte inom fastigheten och snön körs bort från fastigheten. Detta planeras att fortsätta göra i framtiden då utrymme för upplag inte kommer utökas genom planläggning. Snöröjningen löses på så vis av fastighetsägaren.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta (2022-10-01) består jordartgrundlaget av morän och överlagras av ett ytlager med lera och/eller silt. Marken bedöms översiktligt ha en medelhög genomsläpplighet och med ett skattat jorddjup till berg på 5–10 meter. Söder om planområdet är djupet större och öster om planområdet är det lägre. Jorddjupet ger en översiktlig bild av jordtäckets mäktighet men jorddjupsuppgift finns lokaliserad inom planområdet enligt SGU:s jorddjupsmodell (2018-11-22).

Terrängen inom planområdet sluttar 0 – 5 % söderut med undantag för området norr om verkstadsbyggnaden som lutar kraftigt (25 – 30%) och är förstärkt med stödmur.

Den grundläggande geologiska information som redovisas via karttjänst för vägledningen för ras, skred, erosion (SGI, SGU, MSB, SMHI, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen) presenterar en förenklad bild av markens stabilitetsegenskapet. Utifrån det översiktliga underlaget bedöms inga geotekniska risker föreligga inom planområdet och underlaget bedöms som tillfredsställande för planarbetets syften, därför bedöms inget behov av en geoteknisk utredning i samband med planläggningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET



OMGIVNINGSBULLER

Befintlig verksamhet genererar en del trafik från fordon påväg till- och från bilverkstaden. Planförslaget genererar dock inga ytterligare transporter eftersom planen inte utökar byggrätten eller skapar andra möjligheter att utöka verksamheten på.

Närliggande bostadshus kan störas av verksamheten i form av ljud men då bilverkstaden endast är aktiv dagtid och inte stör kvälls- eller nattetid bedöms störningen som en del av centrumverksamheten. Avgaser från bilverkstaden anses inte vara högre än från en generell parkeringsyta inne i byn och arbete på bilar sker inne i verkstad. En bullerutredning bedöms därför inte behövas för planarbetet.

RISK FÖR FARLIGT GODS

I den kommuntäckande översiktsplanen (2017) har Åre kommun tagit ställning till att inom 150m från leder som är utpekade för farligt gods ska det vid planläggning eller bygglovsprövning göras en riskanalys. Inom 50 meter från leder som är utpekade för farligt gods ska en mer detaljerad riskanalys tas fram för bebyggelse där människor uppehåller sig en längre tid, exempelvis bostäder, förskolor och skolor. Planområdets ligger 140 meter från E14 och cirka 45 meter från järnvägsområdet (Mittbanan) som båda är utpekade transportleder för farligt gods.

I tidigare genomförda riskutredningar i Åre by i närheten av E14 har sannolikheten för att en olycka med farligt gods sker bedömts som låg i relation till det begränsade antalet tung trafik som går på E14. Avståndet till planområdet från E14 mäter cirka 140 meter och hindras däremellan av byggnader som omfattar relativt stora volymer, därför bedöms fordon inte riskera att nå planområdet vid en avkörning. Då terrängen från E14 sluttar söderut mot planområdet kan brandfarliga vätskor komma att rinna närmre planområdet än om terrängen var plan men kommunen bedömer risken som låg.

Från järnvägsområdet mäts avståndet 45 meter med en nordlig stigning mot planområdet, risken för kollision vid urspårning bedöms därför som låg på grund av höjdskillnaden. Vad gäller risken för brandfarliga



Figur 9. Karta med redovisat avstånd från Mittbanan.

vätskor och gaser bedöms risken låg för att vätskor når området medan risken för gas inte har analyserats vidare.

Ingen riskutredning har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet, byggnader på fastigheten är befintliga och föreslagen planläggning föreslår endast förändring i uppförande av staket och möjliggör fastighetsreglering, något som inte påverkas av risken för olyckor från farligt gods. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planförslaget kan genomföras utan att åtgärder kopplat till risker med farligt gods vidtas.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Då markanvändningen inte förändras genom planläggning och planområdet inte bedöms som problematiskt för hantering av dagvatten bedöms därför inte dagvattnet behöva utredas vidare inom planarbetet.

Enligt MSBs kartering för översvämning vattendrag och kust når inte Åresjöns högsta beräknade flöde vid översvämning norr om Mittbanan och planområdet ligger därför inte i riskområde för översvämning från Åresjön.

Vid skyfall och stora mängder nederbörd kan dagvattenbrunnar gå fulla och svämmas över vilket kan innebära risk för översvämning om brunnarna inte töms och sköts kontinuerligt. Dagvattenbrunnarna är kommunens ansvar och det är av vikt att dessa kontrolleras inför stora nederbördstillfällen.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Området är idag bebyggt av verkstadsbyggnad samt består av asfalterad parkeringsyta.

Enligt Skogsstyrelsens karttjänst som redovisar instabila slänter (2022-12-08) inga instabila slänter eller angränsande instabila slänter inom planområdet. Cirka 30 meter nordväst om planområdet identifieras en slänt som kan påverkas vid ras och som vid potentiellt ras skulle kunna påverka planområdet. Stora delar av Åredalen är också utpekade med förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU:s karttjänst, förutsättningar för skred i finkornig jordart, 2022-11-28).

Terrängen inom planområdet sluttar 0 – 5 % söderut med undantag för området norr om verkstadsbyggnaden som lutar kraftigt (25 – 30%) och är förstärkt med stödmur.

Den grundläggande geologiska information som redovisas via karttjänst för vägledningen för ras, skred, erosion (SGI, SGU, MSB, SMHI, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen) presenterar en förenklad bild av markens stabilitetsegenskapet och bedöms som tillfredsställande för planarbetets syften och därför anses inget behov av en geoteknisk utredning i samband med planläggningen.

FÖRORENAD MARK

Fastigheten är utpekad av Länsstyrelsen som ett potentiellt förorenat område med klassningen ej riskklassade. Områden som är utpekade som ej riskklassade innebär endast att en verksamhet som kan ha gett upphov till föroreningar finns eller har funnits på fastigheten. Bilverkstad är en sådan typ av verksamhet som kan ge upphov till föroreningar och platsen är därför utpekad.

Planförslaget innebär inga gräv- eller markarbeten på fastigheten och befintlig verksamhet har kontinuerlig tillsyn på en befintlig oljeavskiljare på fastigheten vars tillsyn inte har några tidigare anmärkningar. Utredning av potentiella föroreningar bedöms inte skäligt i planarbetet med hänsyn till att föreslagen användning inte är av stadigvarande karaktär, är befintlig verksamhet och att planförslaget inte innebär något markarbete som kan blotta potentiella föroreningar.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Då planområdet endast består av hårdgjorda ytor idag är genomsläppligheten låg och ytavrinningen förväntas därmed vara hög vilket ställer krav på fungerande dagvattenhantering genom exempelvis dagvattenbrunnar eller andra genomsläppliga ytor runtom planområdet.

Grundvattennivån inom planområdet har inte mätts särskilt för planarbetet eller planområdet och bedöms inte krävas för den åtgärd som föreslås, genom Sveriges Geologiska Undersökning karttjänst (SGU) för geoenergi kan dock nivåerna jämföras i de geoenergibrunnar som finns redovisade. På fastigheten Mörviken 1:72 direkt norr om planområdet ligger grundvattennivån 1m under markytan och på fastigheten Lien 1:11 som är lokaliserad cirka 150m västerut och söder om Årevägen är grundvattennivån uppmätt till 5m under markytan.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet ryms idag en verkstadsbyggnad som inrymmer bilverkstad med tillhörande kontorsverksamhet. Byggnaden är uppdelad i två volymer där den östra delen består av huvudsakligen verkstad medan den västra delen har kontorsverksamhet i del av byggnaden samt övre plan. Väster och norr om byggnaden finns containrar utplacerade, de två containrar i väst omfattar kontor och fraktionshantering och den norra används som lager.

Omkringliggande yta är asfalterad och nyttjas som parkering för bilverkstaden.

FRIYTOR OCH REKREATION

Inga rekreatiomsområdet återfinns inom planområdet men platsen är lokaliserat centralt i Åre by med närhet till park samt till liftsysteemet som kan nyttjas både sommar och vintertid för att transportera sig upp på fjället och till skid – och cykelbackar.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreslag att uppföra staket på området bidrar till att människor inte kan passera området kvälls – och nattetid men även under dagtid förväntas passage genom området minska på grund av staketet. Staketet skapar en barriär som vid verksamheten bedöms positiv ur säkerhetsperspektiv, detta då bilar backar in och ut från garaget och det regelbundet rör sig fordon på parkeringen då det tillhör verksamhetens syfte. I stället för att gena genom fastigheten styrs i stället gång - och cykeltrafikanter till gc - vägen längs med Årevägen där mjuka trafikanter har företräde och bedöms därmed som en säkrare passage.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLÖPP

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA och är idag anslutet.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planområdet är idag anslutet till Jämtkrafts el- och fjärrvärmenät.

TELE OCH INTERNET

Planområdet är anslutet till fibernätet.

AVFALL

Avfallshantering ska ske inom respektive fastighet.

SERVICE

Planområdet ligger 250 meter från Åre torg med restauranger, butiker och annan service och kommunikation.

TRAFIK

GATUNÄT

Parallellt med planområdets södra gräns sträcker sig Årevägen vars hastighet regleras till 40km/h. I korsningen mellan Årevägen och Sankt Olovs väg är vägen mot Åre torg enkelriktad idag och infart mot enkelriktningen kräver dispens från kommunen.

GÅNG- OCH CYKEL TRAFIK

Gång- och cykelväg finns bitvis längs med Årevägen och Sankt Olovs vägen, söder om planområdet. Denne går i östlig riktning mot Åre torg samt stationen och i västlig riktning mot Tegefjäll. Bitvis försvinner gång -och cykelvägen och oskyddade trafikanter måste röra sig på bilvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 300 meter från Åre järnvägsstation och i anslutning till busshållplatser på Årevägen som trafikeras av busslinjer i både västlig och östlig riktning.

PARKERING

I dagsläget arrenderar fastighetsägare till bilverkstad del av Mörviken 2:97 för parkering, den yta som i söder ligger i direkt anslutning till verkstadsbyggnaden. Även yta söderut mellan Årevägen och Mittbanan nyttjas av bilverkstaden för parkering men ingår inte i planområdet.

Konsekvenser

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär att fastighetsreglering möjliggörs inom planområdet med förutsättning att del av Mörviken 2:97 och del av 1:81 som i nuläget är kommunalägd mark säljs till privat aktör. Konsekvenserna av att detaljplanen medför fastighetsreglering blir därför att kommunen efter ett genomförande inte längre har befogenhet över marken. Kommunal mark i centrala Åre är sällsynt och en fastighetsreglering medför att kommunen har mindre möjligheter att råda över marken och skapa andra möjligheter. Konsekvensen av regleringen bedöms dock som liten i förhållande till nuläget eftersom Mörviken 1:105 redan ägs och nyttjas av bilverkstaden vilken skapar få möjligheter att nyttja den del av Mörviken 2:97 och 1:81 som är aktuell i fastighetsregleringen.

En fastighetsreglering bidrar dessutom till möjliggörandet av att uppföra staket enligt kommunens föreslagna gestaltning, något som kommunen ser positivt på både ur gestaltungs-perspektiv och för trafiksäkerheten.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Då området för verkstaden idag är planlagt som bostäder men också handel där de provas lämpligt och parkeringsytan delvis planlagt som park/plantering finns en viss negativ konsekvens för möjligheterna till grönområde inom planområdet. Nuläget är dock densamma som föreslagen planläggning sett till markbeläggning och saknar grönområden. Planförslaget bedöms därmed inte innebära några förändringar mot nuläget med hänsyn till grönområden.

LANDSKAPSBILD

Planområdet är i nuläget bebyggt med de byggnader och containrar som redovisas och möjliggörs för i planförslaget. Möjliggörandet av att uppföra staket på den utökade fastigheten bedöms som positivt för stadsbilden och gestaltningen av platsen då den tydliggör gränsen mellan verksamhet och allmän plats samt skapar ett tydligare stråk för mjuka trafikanter. Planförslaget bedöms därför ha en positiv påverkan på stadsbilden.

MILJÖ



MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanen medger ingen utökning gentemot befintlig detaljplan eller befintlig bebyggelse, vilket därför inte kommer att påverka närområdet eller miljön mer än ett nuläge.

Detaljplanen medger fortsatt hårdgjorda ytor som ställer krav på dagvattenhantering, vilket bedöms hanteras genom oljeavskiljare och dagvattenbrunn likt nuläget. Ingen ökad avrinning tillkommer då markanvändningen inte förändras genom planförslaget.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning är genomförd för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Planområdet ligger inom strandskyddat område för Åresjön men är idag redan exploaterat och hårdgjort. Området är också väl avskilt genom väg och järnväg till Åresjön och inga vattendrag rinner genom området. Bedömningen är att strandskyddets syften inte påverkas negativt av planläggning då befintlig markanvändning bekräftas.

Åresjön som recipient för dagvattnet från planområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljö kvalitetsnormerna för natura2000 bedöms inte överskridas. Planområdet bedöms inte omfattas av några särskilda naturvärden.

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för England och Långnäset vilket innebär att föreskrifter för vattenskyddsområdet gäller vid byggnation och efter färdigställande. Från föreskrifterna framkommer dock ingenting som skulle göra planförslaget olämpligt med hänsyn till vattenskyddsområdet. Vattenskyddsområdet bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Bilverkstadens bullernivåer bedöms inte vara störande för omgivningen då verksamheten är aktiv dagtid och ljudnivåerna räknas inom vad som kan förväntas i centrumverksamhet.

Områdets potentiella föroreningar bedöms inte påverka miljön negativt av ett genomförande av planförslaget, detta då ingen ny byggnation ska genomföras och inga markarbeten görs därför inte. Grävning skulle kunna röra om potentiella markföroreningar men då det inte föreslås inom ramen för planarbetet antas potentiella föroreningar inte leda till någon negativ påverkan.

Bedömningen är att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan och därför anses ingen strategisk miljöbedömning behöva genomföras och ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs upprättas. Planförslaget bedöms inte heller påverka de riksintressen som finns i området negativt.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 7 § MB efter undersökning om betydande miljöpåverkan i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

STRANDSKYDD

Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet i samband med upprättande av detaljplan i enlighet med 7 kap 18c § 1-2 st. MB. Skäl till att upphäva strandskyddet motiveras genom att planområdet *redan är ianspråktaget av befintlig verksamhet på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* (7 kap 18c § 1 st. MB) och *är genom väg och järnväg väl avskilt från strandlinjen* (7 kap 18c § 2 st. MB). Strandskyddet bedöms därför kunna upphävas.

DAGVATTEN

Då ingen dagvattenutredning bedömts behövas har ingen beräkning för klimatförändringarnas påverkan på ökad nederbörd gjorts i samband med planarbetet. En ökad nederbörd är en förväntad effekt av klimatförändringar vilket i planläggning ska tas hänsyn till. För berörd detaljplan bedöms ingen dagvattenutredning krävas för planläggning då markanvändningen inte förändras och dagvattnet hanteras inom den egna fastigheten utan anmärkningar i dagsläget. En ökad nederbörd och klimatförändringar är en osäkerhet som bedöms hanterbar inom berörd fastighet.

Planförslaget bedöms inte leda till några försämringar av dagvattensituationen jämfört med nuläget. Vidare bedöms ett genomförande av detaljplan inte betyda försämringar av natura2000 område Åresjön, miljökvalitetsnormer för Åresjön eller påverka vattenskyddsområdet för England - Långnäset.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet bedöms inte riskeras att överskridas då befintlig dagvattenbrunn inom planområdet hanterar befintlig nederbörd från området vars användning inte förändras genom planläggning. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i samband med ett genomförande av planförslaget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Befintlig verksamhet genererar en del trafik från olika transporter. Planförslaget genererar dock inga ytterligare transporter eftersom planläggningen inte utökar bygggrätten för bilverkstaden. En bullerutredning bedöms inte som nödvändig då planförslaget bekräftar befintlig verksamhet.

Närliggande bostadshus kan störas av verksamheten som bedrivs i form av ljud och avgaser men då det är en befintlig verksamhet och att bilverkstaden är aktiv under dagtid och inte stör under kvällen – eller nattetid bedöms störningen som en del av centrumverksamheten. Avgaser från bilverkstaden anses inte vara högre än en parkeringsyta då kundbilar står parkerade på parkeringen eller är aktiva i verkstadslokalen. Verksamheten stör ej eller störs av närheten till Mittbanan och Årevägen.

Planförslaget bedöms gå att genomföra utan risk för människor hälsa och säkerhet avseende omgivningsbuller.

ÖVERSVÄMNING

Då markanvändningen inte förändras genom planläggning och planområdet inte bedöms som problematiskt för hantering av dagvatten bedöms därför inte dagvattnet behöva utredas vidare inom planarbetet. Vid skyfall och stora mängder nederbörd kan dagvattenbrunnar gå fulla och svämmas över vilket kan innebära risk för översvämning om brunnarna inte töms och sköts kontinuerligt. Dagvattenbrunnarna är kommunens ansvar och det är av vikt att dessa kontrolleras inför stora nederbördstillfällen.

RISK FÖR FARLIGT GODS

Planområdets ligger 140 meter från E14 och cirka 45 meter från järnvägsområdet (Mittbanan) som båda är utpekade transportleder för farligt gods.

I tidigare genomförda riskutredningar i Åre by i närheten av E14 har sannolikheten för att en olycka med farligt gods sker bedömts som låg i relation till det begränsade antalet tung trafik som går på E14.

Avståndet till planområdet mäter cirka 140 meter och hindras däremellan av byggnader som omfattar relativt stora volymer bedöms inte fordon riskera att nå planområdet vid en urspårning. Då terrängen från E14 sluttar söderut mot planområdet kan brandfarliga vätskor komma att rinna närmre planområdet än om terrängen var plan, men kommunen bedömer risken som låg.

Från järnvägsområdet mäter avståndet 45 meter med en nordlig sluttning mot planområdet, risken för kollision vid urspårning bedöms därför som låg på grund av höjdskillnaden. Vad gäller risken för brandfarliga vätskor och gaser bedöms risken låg för att vätskor når området medan risken för gas inte har analyserats vidare.

Ingen riskutredning har bedömts nödvändig inom ramen för planarbetet, byggnader på fastigheten är befintliga och föreslagen planläggning föreslår endast förändring i uppförande av staket och möjliggör fastighetsreglering, något som inte påverkas av risken för olyckor från farligt gods. Sammanfattningsvis bedömer kommunen att planförslaget kan genomföras utan att åtgärder kopplat till risker med farligt gods vidtas.

RAS, SKRED OCH EROSION

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på risken för ras/skred/slamströmmar eller avrinning i jämförelse med nuläget.

SOCIALA

BARN

Området planläggs i huvudsak för verksamheter och parkering. Inga specifika lektyor avsätts men tack vare närheten till lift – och backsystem, park och Åresjön finns goda möjligheter till rekreation och lek i närhet till planområdet.

En instängsling av parkeringsytan kan dock innebära en tydligare trafiksituation för barn och minska risken för att barn ska se parkeringsytan som en upplevd säkerhet, det vill säga att det inte ligger i direkt anslutning till vägen och att barn då kan uppleva platsen som säkrare vilket den inte är eftersom den nyttjas för bilverkstad. Ett stängsel kommer innebära att barn inte kan gena genom området och därför behöva passera Årevägen på anvisad gångbana vilket kan göra att de passerar vägen mer uppmärksammat då det är tydligare att det är en osäker plats att röra sig på.

JÄMLIKHET

En konsekvens av planläggningen är att detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering vilket medför att fastighetsägaren ges möjlighet att uppföra staket runt verksamhetsbyggnaden och parkeringen. Föreslagen instängsling av området bidrar till att människor inte kan gå in på området kvälls- och nattetid men även under dagtid förväntas passage genom området minska på grund av staketet. Instängslingen skapar en barriär som vid verksamheten bedöms positiv ur säkerhetsperspektiv, detta då bilar backar in och ut från

garaget och det rör sig regelbundet fordon på parkeringen då det tillhör verksamhetens syfte. I stället för att gena genom fastigheten styrs i stället gång – och cykeltrafikanter till gång och cykelvägen längs med Årevägen där mjuka trafikanter har företräde och bedöms därmed som en säkrare passage.

RIKSINTRESSE



NATURVÅRD

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på riksintresset.

FRILUFTSLIV

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser på riksintresset.

KULTURMILJÖVÅRD

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser på riksintresset.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser på riksintresset.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser på riksintresset.

NATURA 2000

Ingen dagvattenutredning har bedömts nödvändig för planläggning av området, detta då befintlig markanvändning inte förändras och planområdet idag har en fungerande dagvattenhantering.

En placering av en oljeavskiljare på parkeringsytan utanför verkstaden kan bedöms vara en lämplig åtgärd för att säkerställa att Natura2000 område inte påverkas negativt vid eventuella oljespill från uppställda bilar. Ny placering av oljeavskiljare är en fråga som hanteras i bygglovsprocessen. Avvattning från planområdet sker till de dagvattenbrunnar som är anlagda på parkeringsytan och ett genomförande av planförslaget genererar ingen ökad avrinning och ett ökat flöde till dagvattenbrunnarna bedöms inte uppstå.

Riksintresse Natura2000 bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslaget uppfyller parkeringsnormen i FÖP Åre samhälle utifrån verksamhet gym, frisörer m.m. inklusive personalparkering. Ingen utökning av verksamheten planläggs för och efterfrågan på parkering bedöms därför inte öka. Generellt i Åre ska erforderliga parkeringar lösas inom den egna fastigheten.

Utfarten från bilverkstaden förläggs mot Årevägen som är enkelriktad med förbuden riktning mot Åre torg, utfarten följer angiven åkriktning. In – och utfarts rekommendationerna skapar en ordnad trafiksituation och följer de visioner som finns gällande den kommande omgestaltningen av Åre torg som är under framtagande.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång - och cykelväg finns bitvis längs med Årevägen och Sankt Olovs vägen, söder om planområdet. Vägen går i östlig riktning mot Åre torg samt stationen och i västlig riktning mot Tegefjäll. Bitvis försvinner gång -och cykelvägen och oskyddade trafikanter måste röra sig på bilvägen. Förslagsvis anläggs gång – och cykelväg längs med Årevägen och att GC- vägen förbi infarten till bilverkstaden höjs upp vilket tydliggör att bilisterna korsar de mjuka trafikanternas vägrum. Gång – och cykelvägen ingår inte i planområdet.



Figur 10. Illustrationskarta.