



☐ Till planens lsg.		☐ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Omvärtningsutvärdering
☐ Planprogram		☒ Fastighetstäckning	☐
☒ Planbeskrivning		☒ Samrådsredogörelse	☐
☒ Genomförandebeskrivning		☐ Illustrationskarta	☐

Detaljplan för Mörviken 1:01, 1:02, 1:74 1:100 och 1:103			
Äre kommun		Jämtlands län	
Antagandehandling			
		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	SBN
Samhällsbyggnadskontoret - Planenheten		Antagandets	
		2020-12-10	SBN
Upprättad 2014-08-14		Laga kraft	
		2022-06-01	SBN
Goffa Lind		Tobias Asp	P 2011.28
Plan- och bygghöf		Planarkitekt	



ANTAGANDEHANDLING

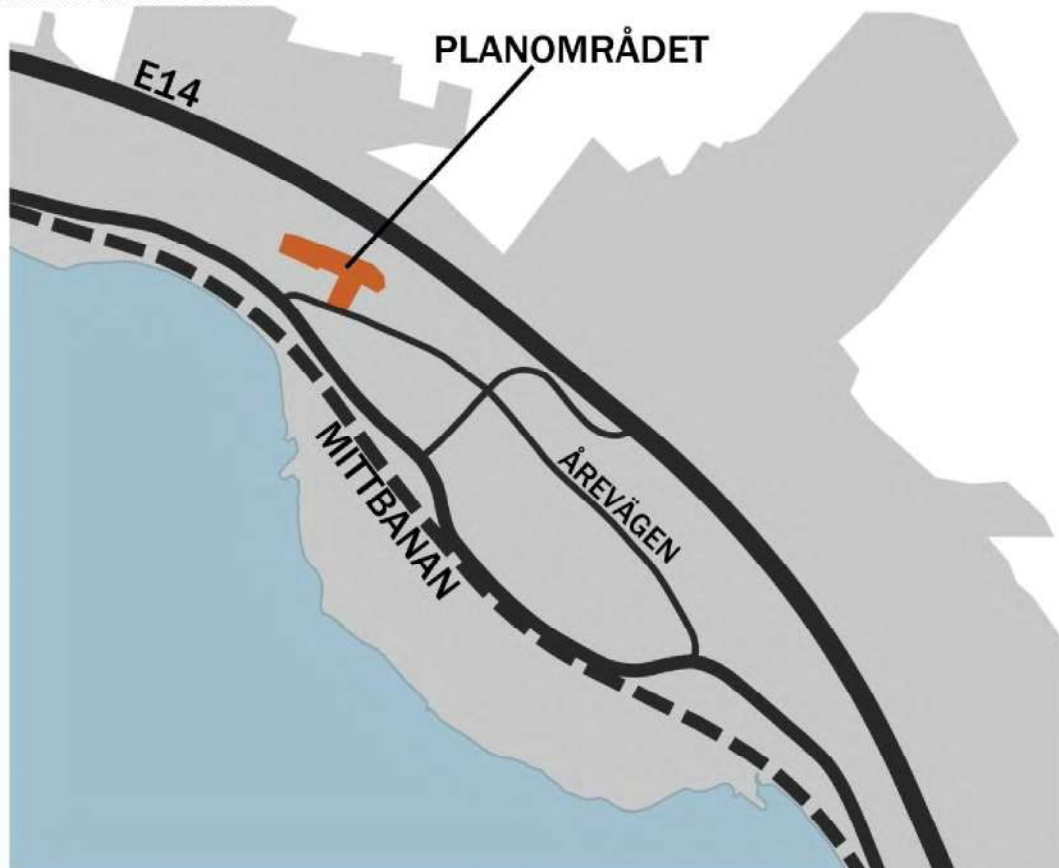
DETALJPLAN FÖR

FLERBOSTADSHUS VID KABINBANEVÄGEN OCH ÅREVÄGEN

Mörviken 1:61, 1:62, 1:74 1:100, 1:103 m. Fl. Åre samhälle, Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 2015-08-14 reviderad 2020-12-10

Laga Kraft 2022-06-01



Planförfattare:

Tobias Asp

Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Denna plan- och genomförandebeskrivning med behovsbedömning.
- Plankarta med tillhörande bestämmelser.
- Fastighetskonsekvenskarta.
- Illustrationskarta plan
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse.
- Riskutredning för planområdets närhet till E14 och järnväg, rapporterna 1331390000, och 13451331390 gjorda av Sweco Environment 2014-03-05.
- Trafikbillerutredning rapport 1288321000 gjord av Sweco Environment 2014-05-08.
- Dagvattenhanteringsplan rapport 1644640000 gjord 2013-06-24 av Sweco Environment.

Till planen hör även grundkarta.

Alla till planen hörande handlingar finns på kommunens hemsida,
www.are.se/byggabo/detaljplanering/flerbo
stadshus-kabinvaegen-are

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planprocessen är att pröva byggrätter för 5 st flerbostadshus längs Kabinbanevägen och två flerbostadshus vid Årevägen med byggrätt för ett gatuhus och ett gårdshus. Planen tillåter kommersiella lokaler i bottenvåningen.

De nya husens höjder vid Årevägen anpassas till granntomternas nya byggrätter och ger

Årevägen stadsgatukaraktär. Kabinbanevägens nya byggrätter anpassas till den utveckling med en mer stadslik karaktär som centrala Åre börjar få. Kabinbanevägen får trevåningshus mot gatan med 9 meter mellan husen för utblickar mot Åresjön, och en bullerskyddad gårdssida med uteplatser mot söder och utsikt.

BAKGRUND

En förtätning av bebyggelsen kring Årevägen, väster om torget har skett de senaste åren. I denna plan ingår fastigheter mellan Årevägen och Kabinbanevägen. Tillkommande bebyggelse ska i skala och utformning inordna sig i befintlig miljö.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 2012-03-06 att ärendet får prövas genom detaljplan, och

Miljö, bygg och räddningsnämnden (MBR) godkände 2012-12-06 handlingarna för samråd. Samrådet pågick under perioden 2013-09-13 till 2013-10-07.

Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden (MBR) godkände 2014-08-14 detaljplanen för utskick på granskning. Granskningen pågick under perioden 2014-09-12 till 2014-10-03.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände 2016-09-01 detaljplanen för utskick på granskning. Granskningen genomfördes under perioden 2017-06-12 till och med 2017-07-14.

Samhällsbyggnadsnämnden antog planförslaget 2017-09-14 §184. Mark- och miljödomstolen upphävde antagandebeslutet 2018-09-11 i dom P2702-17.

Planområdet

Lägesbestämning, markägare och areal

Planområdet är beläget centralt i Åre. Fastigheterna är belägna 140-300 m väster om Åre torg. Planområdets gräns mot norr utgörs av Kabinbanevägen och mot söder av Årevägen. Österut ligger Mitt i Åre och Benjaminsgården. Västerut ligger Daehlie III-projektet.

Planområdet är ca 0,8 hektar stort och omfattar fastigheterna Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100 och 1:103 med villabebyggelse. Delar av fastigheterna Mörviken 1:37, 1:81, 1:132 och 2:97 ingår också med mindre markbitar.

Mörviken 1:37 är en rest av ett gammalt skifte med flera delägare. 1:81, 1:132 och 2:97 ägs av Åre kommun. Resterande fastigheter ägs av privatpersoner. Se fastighetskonsekvenskartan för översikt.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Åre samhälle från 2005 anges att Årevägen väster om torget bör förstärkas som gångstråk med viss handel och med nya målpunkter. I övrigt får området förtätas men med bevarad karaktär. Karaktären övrigt anges som villabebyggelse från 1960-talet. De föreslagna byggrätterna ger önskad karaktär enligt FÖP genom att Årevägen får Bostadshus i fyra våningar med handel i bottenvåningen, och Kabinbanevägens bostadshus blir tre till fyra våningar mot gata och med två suterrängvåningar i slänten mot söder och Åresjön.

För området gäller idag byggnadsplan för Åre stationssamhälle, fastställd 1962-12-19. Aktuella fastigheter får enligt denna exploateras med friliggande enbostadshus på 125 m². De får vara två våningar och högst 7,5 m höga.

För den del av Årevägen som ingår i denna detaljplan gäller idag stadsplan för del av Åre samhälle, fastställd 1981-08-04. Denna anger gatumark för Årevägen. För den del av Mörviken 1:132 som berörs gäller idag detaljplan för Thomassongården med omgivning, antagen 2009-06-11. Enligt denna ska berörd mark användas som lokalgata och infart till Mörviken 1:103.

SKYDDADE OMRÅDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom det samlade fjällområdet från Transtrandsfjällen i söder till Treiksröset i norr, "fjällvärlden", som är av riksintresse för turismen, det rörliga friluftslivet och för dess natur- och kulturvärden enligt 4:1-2 Miljöbalken (MB).

Planområdet ligger även inom riksintressen för kulturmiljö och friluftsliv enligt 3:6 MB. Riksintresset för kulturmiljö uttrycks i Åre samhälle främst av de äldre hotellen, Åre kyrka, samt ytterligare några profana byggnader. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen.

E14 50 m norr om planområdet är riksintresse för kommunikation enligt 3:8 MB, likaså Mittbanan 80 m söder om planområdet.

Natura 2000

Natura 2000 är en typ av naturskyddsområde som finns i EU. Förutom ett skydd för själva området ska påverkan utifrån minimeras.

Åresjön ingår i ett större vattendrag, Åreälven, som utgör ett Natura 2000-område. Påverkan från planområdet till Åreälven måste förhindras. En dagvattenutredningsplan förtydligar dagvattenåtgärder för att förhindra erosion och transport av material till Åresjön.

Strandskydd

Vid fastighetsgräns mellan Mörviken 1:29 och 1:62 rinner en delvis kulverterad bäck. Strandskyddet föreslås upphävas med motivering att området är ianspråktaget och att strandskyddet saknar syfte, MP 7kap 18c p. 1.

NULÄGESBESKRIVNING

Geotekniska förhållanden

2011-12-14 upprättades en geoteknisk utredning för Mörviken 1:69, 1:72 och 1:108, precis sydväst om planområdet, där det planlades för en liknande exploatering som den nu aktuella. De översta jordlagren i det området var av mycket låg till låg relativ fasthet medan jordlagren längre ner i marken var av fastare beskaffenhet. Grundförutsättningarna i nu aktuellt område antas vara liknande, och redovisas närmre vid bygglov.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet utgörs idag av fem stycken villatomter med hus från 1960- till 1980-tal. Dessa är i sig inte speciella ur ett kulturhistoriskt perspektiv men bildar tillsammans en miljö av småskalig bebyggelse som blir allt ovanligare i Åre samhälle pga. exploatering för turistboende. Åres kännemärke som turistort är stadsmässigheten. Kommunens ställningstagande enligt FÖP Åre samhälle är att tillåta en förtätning av de centrala och västra delarna av samhället som gångstråk med viss handel men försöka förtäta med bevarad småhuskaraktär i östra Åre.

Service

Området ligger centralt i Åre samhälle med närhet till den kommersiella och samhällseliga servicen som finns där.

Gator och trafik

Planområdet har nära till buss- och tågtrafiken vid Åre station. Delar av Kabinbanevägens och västra Årevägens körbanor ingår i planområdet. Dessa ligger inom kommunens fastigheter Mörviken 1:81 och 2:97.

Mörviken 1:61 nås via Årevägen medan de övriga fastigheterna nås från Kabinbanevägen.

Mörviken 1:103 nås från Kabinbanevägen via en infart över 1:132.

Mörviken 1:62 ska enligt gällande plan nås från Kabinbanevägen men tomtgränsen utgörs här av en hög slänt. Tills nyligen har fastigheten nåtts via Mörviken 1:5 (Benjaminsgården) utan att ha haft någon formell rätt till det. 1:62 kan nås via ett servitut som går längs Mörviken 1:61 och 1:74:s östra fastighetsgränser. Terrängen här är dock mycket brant och knappt körbar. I dagsläget finns ingen användbar bilinfart till 1:62.

Teknisk försörjning

Västra delen av planområdet korsas av en djupt liggande avloppsledning. Östra planområdet korsas av både fjärrvärme-, vatten- och avloppsledningar.

El- och teleledningar går längs med gatorna.

Dagvattenledningar korsar planområdet både i väster och öster. Åtminstone den östra ledningen kan behöva flyttas för att möjliggöra föreslagen exploatering vid Årevägen.

Samhällsbyggnad**Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100 & 1:103****PLAN 2011.28**

Längs Kabinbanevägens södra sida och över Mörviken 1:132 västerut, har SkiStar en snökanonledning nedgrävd. Denna går från Åresjön ända bort till Vargliften i Björnen.

Risker och störningar

Mittbanan och E14 är leder för farligt gods. E14 ligger drygt 50-125 m ifrån planområdet och 10-25 m högre.

En riskanalys upprättades 2014-01-24 av Sweco angående riskbild avseende närhet till järnväg och E14. Etablering i planområdet bedöms möjlig att genomföra med en acceptabel säkerhetsnivå. Riskreducerande planbestämmelser har lagts in på plankartan med hänsyn till placering av friskluftsintag.

En trafikbullerutredning för väg och spårtrafik upprättades 2014-05-08 av Sweco, som visar att buller- och vibrationsstörningar från Mittbanan bedöms vara acceptabla.

Prognosen för ljudnivåer i framtiden visar att det finns anledning att se på områdets framtida helhet i förhållande till buller då tågtrafiken beräknas öka och sammanlagda bullret från E14 och järnväg blir för stort. Sammanlagd ekvivalent ljudnivå vid ljuddämpad fasadsida för tåg och biltrafik blir enligt prognos under eller lika med 50dBA för alla hus utom Mörviken 1:103 som beräknas få 51 dBA. En åtgärd för att sänka ljudnivån är att sänka hastigheten på St Olofsvägen och Årevägen till 30km/h. Enligt de nya bullerreglerna som gäller från 2015 bör avsteg från riktlinjerna för trafikbuller vid bostäder kunna göras i området. De föreslagna bostadshusen ligger centralt i Åre med gångavstånd till kollektivtrafik och samhällsservice, om byggnaderna utformas med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida finns

goda möjligheter att uppfylla de nu gällande bullerkraven.

FÖRSLAG**Geotekniska förhållanden**

Erfarenheten är att området går att bebygga med relativt stora hus. Eftersom planområdet ligger centralt i Åre kommer kommunen vid bygglov kräva redovisning av markens hållbarhet.

Eventuella slänter bör inte vara brantare än 1:1,5 (ca 30°). Krävs brantare slänter ska de förstärkas eller utföras som stödmurar för att motverka risken för jordskred.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att nuvarande fyra villor längs Kabinbanevägen tillåts ersättas med fem flerbostadshus med upp till fyra våningars höjd mot gatan och suterräng mot dalsidan. En tredjedel av fastigheternas areor får bebyggas vilket innebär ca 350 m² byggnadsarea för de största fastigheterna och ca 230 m² för de minsta.

Mörviken 1:62 ligger mycket nära bef. fastighet 1:29 längs Kabinbanevägen, där bedöms ett större avstånd mellan husen vara nödvändig, så tre våningars höjd mot gatan inklusive vind och suterräng, kompenserar mindre byggnadsarea än en tredjedel av fastighetsarean.

Mot Årevägen föreslås två byggnader, en lägre mot gatan och en gårdsbyggnad med lägenheter med liknande höjd som byggrätter intill och en byggnad mot gatan på 3-4 våningar som har något högre höjd (30 cm högre än Mörviken 1:146) och storlek som grannhus längs Årevägen.

Utformning

De nya byggrätternas höjd regleras i detaljplanen för att så långt möjligt bevara utsikt-

Samhällsbyggnad

Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100 & 1:103

PLAN 2011.28

erna mot Åreskutan och Åresjön. Mörviken 1:103 tillåts få en nockhöjd på 414 m.ö.h. Mörviken 1:62 tillåts få en nockhöjd på 416,8 m.ö.h. vilket är samma höjd som "Mitt I Åre II" (se nedan för exempel på utformning av byggnadstyp vid Kabinbanevägen).

För norra sidan Årevägen, väster om Åre torg, har ny bebyggelse uppförts med en byggrätt på 3-4 våningar närmast gatan medan gårdsfastigheten tillåts bli högre. Detta gäller både befintliga och planerade hus och bör gälla även för Mörviken 1:61.

Dagens hus längs Kabinbanevägen är trävillor i svart eller rött. På Mörviken 1:61 vid

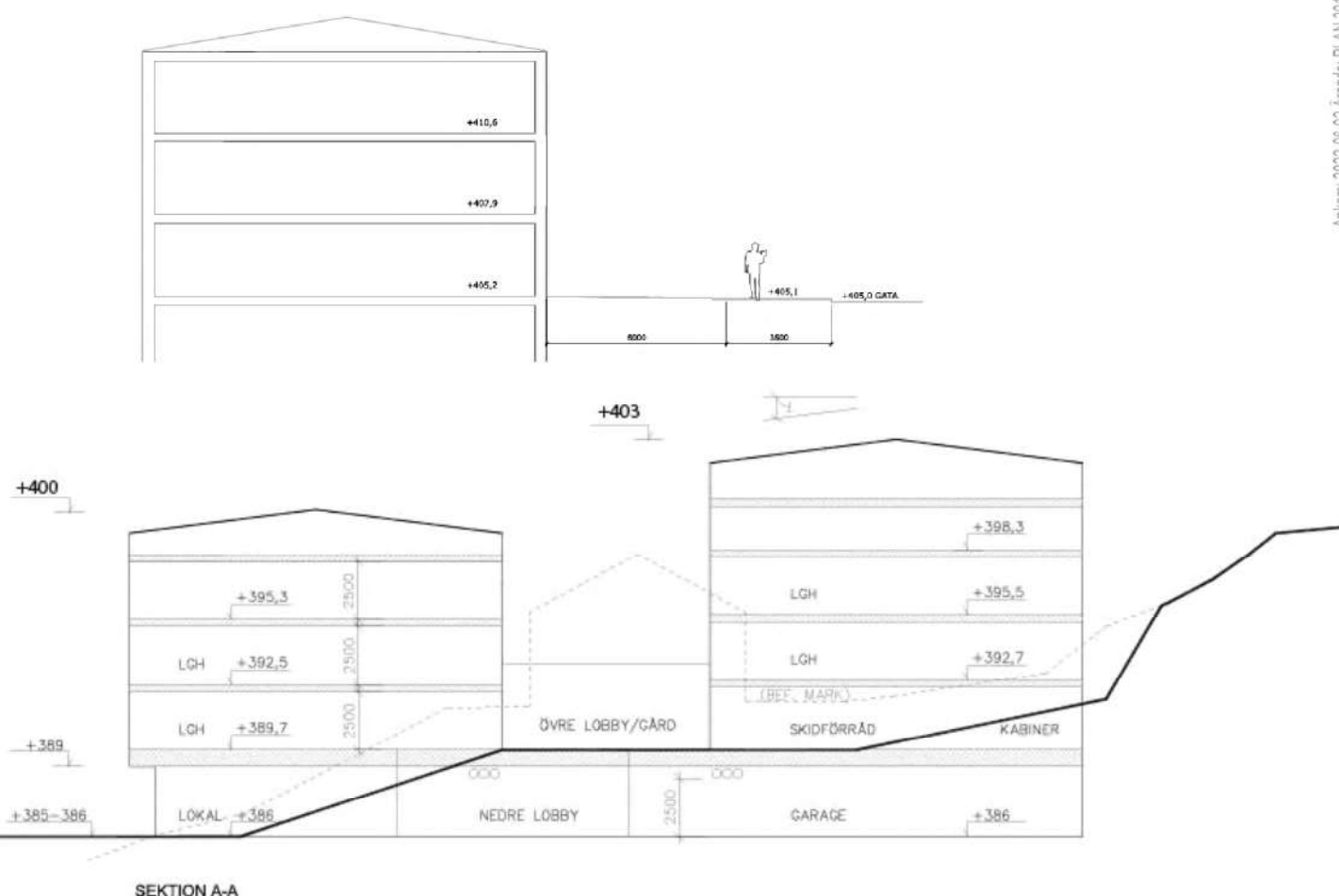
Årevägen står en vitputsad villa. De nya byggrätterna ska ha en färgsättning som anknuter till gatornas karaktär och centrala Åre.

Tak ska vara av ett icke reflekterande material för att undvika att husen blänker och bildar solkatter som syns i hela dalgången. Årevägen ska få en urban karaktär med byggnader med fasad vid gatulivet. Vid Kabinbanevägen byggs längs gatan med grönska och utblick mellan hus som ger en karaktär av småstad.

Tillgänglighet

Normala krav för tillgänglighet ska tillgodo-

MÖRVIKEN 1:62



Samhällsbyggnad**Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100 & 1:103****PLAN 2011.28**

ses när bygglov ges.

Service

Ny bebyggelse enligt planförslaget kan vara permanent och fritidsboende. Service för boende finns inom gångavstånd.

För permanentboende finns skola och bibliotek på gångavstånd. Dagis finns på gång- eller cykelavstånd.

Åre vårdcentral ligger ungefär 1,5 km från planområdet. En mindre sjukstuga finns i centrala Åre ca 300 m från planområdet.

Planen bedöms inte medföra något behov av nyetableringar av ytterligare kommersiell eller samhällelig service.

Gator och trafik

I FÖP för Åresamhälle finns olika förslag till bilfritt Åre centrum. Västra Årevägen blir antingen bilfri eller återvändsgata.

Det ges i planen möjlighet till en genväg mellan Kabinbanevägen och Årevägen öster om 1:61 och 1:74. Allmän platsmark för gång har lagts in på plankartan för att möjliggöra för en gångväg genom området. Denna gångväg kommer med sannolikhet vara tvungen att utformas med trappor. Gångvägen kommer på så sätt inte vara möjlig att tillgänglighetsanpassa. Ett räcke ska uppföras mellan gångvägen och Mörviken 1:5 och 1:146 för att det ska bli en tydlig gräns mellan vad som är privat och offentlig yta. Den allmänna platsmarken kommer ha kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen får en rättighet och skyldighet att lösa in marken för gångvägen samt blir ansvarig för drift och skötsel av den.

Längs Årevägen säkras möjligheten att anlägga en trottoar även på norra sidan vägen,

även Kabinbanevägen får ny gångbana på södra sidan.

Mörviken 1:132, "AB:s tomt", belastas i det nordöstra hörnet av en rätt till infart för Mörviken 1:103. Denna rätt bör utökas med ca 30 m² för att ge möjlighet till en bättre infart än dagens. Även delar av Mörviken 1:81 föreslås övergå till 1:132 och 1:103 för att inte infarten ska belasta allmän gatumark.

Parkering

Parkering ska ske inom respektive fastighet. På Mörviken 1:61 ska parkeringen ske i bottenvåning eller i källargarage. För tomterna längs Kabinbanevägen kan gatukantsparkering tillåtas på egen mark. På Mörviken 1:103 planeras en gemensam plats som gäst-parkering.

Dagvattenutredningen visar att naturmark bör behållas för dagvattenabsorbering vilket innebär att parkeringsdäck med hårdgjorda ytor bör undvikas.

Åre samhälles parkeringsnorm för permanent boende ska följas vid bygglov.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ska anslutas till de kommunala dagvatten- och Va-näten. Anslutning ska ske via Årevägen, och för fastigheterna vid Kabinbanevägen via nya ledningsdragningar söder om fastigheterna nedanför husen.

För 1:61 behöver VA- och dagvattenledningar flyttas om fastigheten ska kunna bebyggas enligt förslag. Om nya hus längs Kabinbanevägen byggs mot gatan behöver det kontrolleras om SkiStars snökanonledning först måste flyttas. Tekniska kontoret Åre kommun, har godkänt anslutning för ca 80-90 lägenheter. Befintliga ledningar kan behöva justeras och nya

ledningarna förläggs i ett 10 meter brett U-område mellan Mörviken 1:61 och 1:5, samt 8 meter breda U-områden på Mörviken 1:74, 1:103 och 1:100 mot södra tomtgränser. Bef. ledningar finns i gator och U-område öster om Mörviken 1:103.

Ny bebyggelse kan och bör kopplas till Jämtkrafts fjärrvärmenät samt anslutas till Jämtkrafts lokala elnät. Mark för nytt ställverk är reserverad med E-område vid Kabinbanevägen.

Avfallsrum och kärl ska finnas lätt åtkomligt för renhållningsfordon vid respektive väg, utan att dessa ska behöva backa. Fastigheterna bebyggs oberoende av varandra så varje fastighet bör lösa soprum med tillgänglighet enligt Åre kommuns normer.

Risker och störningar

Bullersituationen bedöms bli acceptabel med mindre åtgärder. De nya husen ska utformas med buller- och vibrationsdämpande åtgärder för att säkerställa att gällande riktvärden inte överskrids.

Sweco har gjort en riskutredning angående farligt gods. I denna rekommenderades att friskluftintag i planerade hus bör vara vända från järnväg och inte vända mot E14, dvs in mot gårdssidorna. Ventilationen bör även gå att stänga av i händelse av olycka.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Nybyggnation får inte påbörjas inom planområdet förrän vägar, vatten och avlopp för de utökade byggrätterna har anordnats. Delar av byggrätterna enligt plan får inte utnyttjas förrän de ledningar som ligger under har flyttats.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Nedan redovisas en behovsbedömning som genomförts enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 4 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Bedömningen görs för att klargöra om planen medför någon betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser

Planen innebär en förtätning av redan ianspråktagen mark. Ingen natur- eller jordbruksmark tas i anspråk.

Då större ytor i området antas bli hårdgjorda innebär det sämre förhållanden för dagvattenhanteringen. Dagvattnet rinner ut mot Åresjön. Det finns alltid en risk att detta påverkar Natura 2000-området. Det är svårt att hindra genom en detaljplan. Dagvattenhanteringsplan har upprättats. En robust och uthållig dagvattenhantering bör anpassas till de platsspecifika förutsättningarna.

Då dagens villabebyggelse ersätts av större och högre hus påverkas stadsbilden och utsikten. Ett av planens syften är att begränsa påverkan på utsikten, bebyggelsen har anpassats med flera byggnadskroppar för att skapa utsiktssläpp genom kvarteret.

Planen kan innebära att permanentboende ersätts med turistiskt. Kabinbaneanvägen kan bli en livligare plats under högsäsong, men ödsligare under lågsäsong.

Planen ligger centralt i Åre samhälle med goda möjligheter att ta sig fram som fotgängare eller med kollektivtrafik. Planen bedöms därmed inte bidra till ett ökat bilberoende. Om framtida boende i planområdet ändå väljer att ta bilen innebär detta en trafikökning i området. Parkering ska ske

på den egna tomten, gärna i form av garage under husen.

Förenligt med 3-4kap. MB

Planen bedöms vara förenlig med de hållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 5 § PBL ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Åresjön är vattenförekomst med gällande miljökvalitetsnormer för vatten, sjön blir även recipient för dagvatten från planområdet. Den ekologiska statusen är bedömd till måttlig och kvalitetskravet är satt till god år 2021. Den kemiska statusen exkl kvicksilver är bedömd god och ska inte försämrast.

En bra och systematisk dagvattenhantering vid både byggskede som driftskede behövs för att minimera sedimenttransport från planområdet. På så vis kan sedimentering och grumling på recipienten Åresjön undvikas från planområdet vilket innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas. En god dagvattenhantering i området är viktigt för att det ska vara möjligt att följa och skapa förutsättningar att förbättra normen för ekologisk status i Åresjön. Detta är också av betydande vikt för en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Åresjön.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter anslutning till Åres avloppsreningsverk där kommunen bedömt att planens tillskott ryms inom det miljötillstånd som verket har. Det är kommunens ansvar att bevaka att reningsverkets funktion säkerställs så att vattenkvalitet inte försämrast på ett sådant

sätt att miljö kvalitetsnormen påverkas negativt.

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser att en miljöbedömning enligt MB 6:11-18 samt 6:22 behövs. MBR-nämnden beslutade 2012-12-06 att en särskild MKB enligt Miljöbalken inte behövs.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Planen beräknas kunna antas av Kommunstyrelsen (KS) under hösten 2017. Planen vinner laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet justerats och anslagits, därefter kan bebyggelse medges i enlighet med de nya planbestämmelserna.

Genomförandetid

Genomförandetiden för den tillkommande planen är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Respektive fastighetsägare ansvarar för exploateringen inom den egna fastigheten. Ägaren av Mörviken 1:61 ansvarar också för återställandet av Årevägen efter byggtiden. Ägarna av fastigheterna längs Kabinbanevägen ansvarar för återställande av de delar av vägen som eventuellt skadats i samband med exploateringen. Fastighetsägarna bekostar gångbanor och cykelvägar på sin sida om vägen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för fastighetens anslutning till det kommunala Va-nätet.

Kommunen ansvarar för avfallshanteringen inom området. Avfallsrum och kärl bör ligga lättillgängliga för sophämtningen.

Jämtkraft ansvarar för elförsörjningen (nätansvarig). Exploatören bör informera Jämtkraft om nyanslutning så tidigt som möjligt.

Telia-Sonera ansvarar för teleledningar inom området.

Exploatören ansvarar för skydd och eventuell flytt av el- och teleledningar om detta behövs i och med exploateringen.

Snöröjning sker på egen fastighet. Snö från privata tomter får inte läggas på allmän plats. Snövallarna som bildas när vägarna plogas får heller inte hamna på privat mark. Längs Kabinbanevägen södra sida är marken privatägd ända fram till vägkanten. Det innebär att alla snövallar måste läggas på norra sidan vägen eller att snön ska skottas upp och köras iväg.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

En del av Kabinbanevägen ligger på mark tillhörande Mörviken 1:62. Detaljplanen ska ge möjlighet till en reglering så att all vägmark hamnar inom Mörviken 1:81 eller 2:97.

Aktuellt skifte av Mörviken 1:37 överförs genom fastighetsreglering till Mörviken 1:74, 1:100 respektive Mörviken 1:103. Dessutom en del som kommunen tar över för att göra trottoar enligt FÖP för Åre samhälle.

Se bilagd fastighetskonsekvenskarta för en fullständig genomgång av detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser.

GA för renhållning bildas.

Kommunen har en skyldighet såväl som rättighet att lösa in allmän platsmark enligt PBL 6:13 och 14:14. Ersättning kan då utgå för den inlösta fastigheten enligt 4 kap 3a§ expropriationslagen. Privatägda fastigheter som berörs av allmän platsmark med

Samhällsbyggnad**Mörviken 1:61, 1:62, 1:74, 1:100 & 1:103****PLAN 2011.28**

kommunalt huvudmannaskap är Mörviken 1:61, 1:62 och 1:74.

Ledningsrätter och servitut

Anslutningspunkter för varje tomt planeras eftersom tomterna kommer att bebyggas i olika takt. Mörviken 1:103 belastas av en ledningsrätt för kommunens VA-nät. Denna skyddas i plan genom ett u-område. Samma sak gäller ledningsrätten för SkiStars snökanonledning som belastar 1:37 och 1:62. SkiStar accepterar en eventuell flytt av denna några meter norrut om respektive exploatör står för kostnaden.

Mörviken 1:61 och 1:74 belastas av ett servitut för infart till 1:62. Servitutet nyttjas inte i dagsläget och bör släckas ut. Inom området för servitutet planläggs för ett U-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åre Sentrum AS har avtalat med ägarna av Mörviken 1:74, 1:100 och 1:103 att bekostas deras del av upprättandet av planen. Ägarna av Mörviken 1:61 och 1:62 står för sina delkostnader själva.

Flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och respektive exploatör ska upprättas.

Den föreslagna infarten på fastigheten Mörviken 1:103 kan antingen upplåtas som servitut eller gemensamhetsanläggning. Ägaren till 1:103 blir ersättningsskyldig

gentemot ägaren till 1:132 vid genomförande av planen, oavsett alternativ. Ersättningen regleras i lantmäteriförrättningen.

Exploateringsavtalet reglerar ny cykel och gångbana vid Kabinbanevägens södra sida och Årevägens norra sida samt parkering och snöröjning.

TEKNISKA FRÅGOR**VA och dagvatten**

En dagvattenhanteringsplan har upprättats och bilagts handlingarna.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av VA-, dagvatten- och snökanonledningar om detta behövs i och med exploateringen.

Särskilda åtgärder ska vidtas för att förhindra påverkan på Natura 2000-området Åreälven.

Kapaciteten i Åres vattenverk närmar sig maxnivå, nya investeringsmedel till utbyggnad av VA-systemet i Åredalen är beviljade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Planenheten, Åre kommun. I planarbetet har Tobias Asp, Anna Synderå, Anders Franzen och Britt-Marie Jansson deltagit

Åre kommun, Samhällsbyggnadskontoret, planenheten

Tobias Asp

Planarkitekt