

**GRUNDKARTA**  
 Upprättad 2015-03-04 av Arctan AB i Östersund  
 Marcus Amén  
 Plansystem: SWEREF99 1545  
 Höjdsystem: RH2000  
 Ekvärdstol: 1m

**Teckenförklaring**

—	Användningsgräns
- - -	Egenskapsgräns
- - - - -	Fästighetsgräns
- - - - -	Väggkant
- - - - -	Stig/Led
- - - - -	Stödmur
- - - - -	Vägg/Ecke
- - - - -	Staket
- - - - -	Dike/Bäck
~	Nivåkurvor
- v -	Vattenledning
- v -	Spillvattenledning
- v -	Dagvattenledning
- v -	Fjärrvärmeledning
- v -	Elledning
- v -	Teleledning
- v -	Optoledning

**MÖRVIKEN** Traktnamn  
 1:75 Fastighetsbeteckning  
 Byggnad  
 Trappa  
 Etskåp  
 Belysningsstolpe  
 Spill-/dagvattenbrunn  
 Avstängningsventil  
 Markhöjd  
 Golvhöjd  
 Koordinatkrävs

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- · — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns
- - + - + Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 9 § 2

- GATA<sub>1</sub> Lokalgata
- Kvartersmark** 4 kap 5 § 3
  - B Bostäder
  - C Centrum
  - H Detaljhandel - ej dagligvaruhandel
  - N<sub>1</sub> Friluftsområde
  - P Parkering

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP**

Utformning av allmän plats

- gång<sub>1</sub> Gångbana ska anordnas. Gångbanan ska ansluta till samma nivå som är vid användning BCH. Trappor/ramp får anordnas. 4 kap 5 § 2
- fördröjning<sub>1</sub> Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas under mark. 4 kap 5 § 2

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största exploatering för byggnadsvolymer ovan garageplan är 14500 kvadratmeter bruttoarea för användning BCH. Därutöver får ytor för fastighetsteknik, förråd, inlastning, sopsortering och kommunikation anordnas i garageplan. Exploateringen ska delas på minst tre antal byggnadsvolymer. Byggnadsvolymerna får sammanbyggas med gångbro/passage minst 3 meter ovan mark. 4 kap 11 § 1
- e<sub>2</sub> Liftanläggning och för verksamheten tillhörande byggnader/konstruktioner får uppföras. 4 kap 11 § 1
- e<sub>3</sub> Största exploatering för användning P är 10000 kvadratmeter bruttoarea inom hela planområdet. 4 kap 11 § 1
- e<sub>4</sub> Största exploatering är 500 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- e<sub>5</sub> Största exploatering är 800 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med underjordiskt garage med körbart bjälklag. In/utfart till garage får anordnas. Vädskydd får anordnas. Hiss får anordnas. Skyltar får anordnas enligt Äres skyltmanual med höjd 3 meter. 4 kap 11 § 1
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
- Utformning
- f<sub>1</sub> Fasad exklusive fönster ska utformas med huvuddelen av trä. Sockelväning på byggnader, garage och murar ska utformas med karaktär av naturstenmaterial. 4 kap 16 § 1

- f<sub>2</sub> Större byggnadsvolymer ska varieras och brytas upp i olika delar/volymer. Byggnadsvolymer ovan mark med mer än 2000 bruttoarea ska trappas med lägre nockhöjd närmast E14. 4 kap 16 § 1
- f<sub>3</sub> Tak ska vara av icke reflekterande material. 4 kap 16 § 1
- f<sub>4</sub> Fasadfärg: Mustiga, mättade och dova kulörer med matt yta. 4 kap 16 § 1

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub> Marken är avsedd för stödmur. 4 kap 10 §
- n<sub>2</sub> Marken är avsedd för skidväg. 4 kap 10 §
- n<sub>3</sub> Fläkttrum i underjordiskt garage med körbart bjälklag får anordnas. 4 kap 13 § 1

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Huvudmannaskap**

- a<sub>1</sub> Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. 4 kap 7 §

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap 21 §

**Markreservat**

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 6 §

**Gemensamhetsanläggning**

- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för körväg. 4 kap 18 §

**Strandskydd**

Strandskyddet är upphävt. Upphävningen gäller inom hela området. 4 kap 17 §

Samråd	2018-02-08
Granskning	2018-10-11
Antagen	2019-02-26
Laga kraft	2019-07-23

Till planen hör:	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Granskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input checked="" type="checkbox"/> Illustration

**Detaljplan för Kabinbaneområdet**

**Del av fastighet Mörviken 1:75**

Äre Kommun	Jämtlands Län	Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDEHANDLING		Godkännande	
		Antagande	
Upprättad 2018-02-08	Reviderad 2019-02-05	Laga kraft	



**BESLUT**

Dnr PLAN.2012.23/214

**Laga kraftbevis**

Åre kommuns samhällsbyggnadssnämnd har den 26 februari 2019 antagit Detaljplan för Kabinbaneområdet för handel och bostäder på del av fastigheten MÖRVIKEN 1:75 mfl Åre.

Kommunens beslut om antagande överklagades enligt 13 kap §2a PBL, dom från Mark- och miljödomstolen har vunnit laga kraft den 23 juli 2019.

Sofia Lind  
Plan- och byggchef

Tobias Asp  
planarkitekt

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLAN FÖR KABINBANEOMRÅDET

DEL AV FASTIGHETEN MÖRVIKEN 1:75, ÅRE

Åre kommun, Jämtlands län  
 2019-01-29



Figur 1. Karta över Åre med planområdet inom det röda området. E14 är de dubbla röda strecken nedanför planområdet.

© Lantmäteriet

## INNEHÅLL SIDHÄNVISNING

INNEHÅLL	2
HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	4
Natura 2000-område, 7 kap. 27 § MB	5
Strandskydd, 7 kap 18 § MB	5
Förenlighet med 3-4 kap. MB	5
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. MB	5
PLANDATA	5
Lägesbeskrivning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Grundkarta	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	6
Planprogram	6
Övriga kommunala beslut	6
Behovsbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	
Natur	7
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	9
Allmänna krav	11
Teknisk försörjning	12
PLANENS GENOMFÖRANDE	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
Tidplan	13
Genomförandetid	13
Ansvarsfördelning	13
Huvudmannaskap för allmän plats	14
Avtal	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
Fastighetsbildning kvartersmark	14
Fastighetsbildning gata och allmän plats	14
Gemensamhetsanläggningar och servitut	15
Ledningsrätt	15
EKONOMISKA FRÅGOR	15
TEKNISKA FRÅGOR	15
Gångvägar och trottoarer	15
Brand	15
Dagvatten	15
Ledningar	15
KONSEKVENSER	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Illustrationskarta
- Denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
- Granskningsredogörelse

Till planen hör även bilagor till MKB:n:

1. PM Geoteknik
2. Naturvärdesinventering
3. Kulturmiljöanalys
4. Trafikutredning
5. Riskutredning
6. Trafikbullerutredning
7. Dagvattenhantering och VA-försörjning

Dessa handlingar finns att rekquirera från Åre kommun antingen via plankontoret eller från hemsidan:

<http://are.se/byggabo/detaljplanering>

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för utveckling av området kring Kabinbanans dalstation i Åre. Området planeras innehålla lägenheter, service, handel och parkering i direkt anslutning till SkiStars skidområde. Området får i förslaget en större potential i och med att Kabinbanan demonteras och dalstationen rivs. Plats ges för ett liftsystem anpassat till dagens och morgondagens friluftaktiviteter. En förtätning och expansion inom planområdet ligger i linje med Vision 2020, ett gemensamt dokument för kommunen och näringslivet.

### Utveckling av Åre by – bebyggelsens utformning

Detaljplanens syfte är att förtäta och utveckla Åre by utifrån den unik fjällmiljö som omger byn. Ny bebyggelse och utemiljö utformas i

enlighet med gällande riktlinjer i Fördjupad översiktsplan för Åre samhälle 2005 (FÖP). För nya byggnader gäller anpassning till Åres byggnadsstil där stora byggnader delas upp i flera volymer, omsorgsfull detaljering och äkta material i fasader såsom trä och sten. Detaljplanens utformningsbestämmelser tar stöd i FÖP:ens riktlinjer för Åres byggnadsstil.

Utemiljön i området omhändertas med varierad markbeläggning, gröna ytor, sittplatser, belysning och sammanhållen skyltning.

Platsen nedanför skidtorget och de nya byggnader får ett entrétorg där skidbussar och taxi angör. Skidtorget vid Stjärnbacken får direkt entré till backrestaurang, boende och service. Parkeringsgarage och lastzoner placeras under skidtorget och byggnaderna och ger säkra gångstråk ovan mark. Skidvägen ner till Åre torg leds i en sväng och tangerar entrétorget och vidare under E14 till torget. Det som idag är ett öde och tomt område efter att liftarna stängts kommer att vitaliseras även på andra tider och därmed också bli en ny del, utveckling, av Åre by.

### Rundslingan – gångstråk som kopplar ihop

En rundslinga med breda och tydliga gångvägar planeras från planområdet ned längs Kabinbanevägen under E14 parallellt med skidvägen och ner till ÅreTorg. Tillbaka upp från Åre torg, längs Bergbanans västra sida, upp till Vakhögen och fram till planområdet. Rundslingan kan utformas med belysning, murar och sittplatser. Rullband, hiss och rulltrappa kan hjälpa till vid större nivåskillnader för att tillgodose tillgängligheten.

### Hållbar byutveckling

Detaljplanen har följande sex syften som ska samverka och skapa en hållbar byutveckling:

**1. Gångvägar** förbinder och skapar varierande och generösa och säkra stråk och förenklar för gående.

PLAN.2012.23

**2. Entré- och busstorg** vid nya planområdet separerar trafikslag och ger en säkrare trafikmiljö.

**3. Skidväg** sammanlänkar skidbackarna med Åre torg och byn och förenklar för skidåkare och cyklister.

**4. Vakthögen** är en viktig plats och ny bebyggelse och liftar ger plats för Vakthögens synlighet i landskapet.

**5. Bilfri utemiljö** med parkering under mark för gäster till liftsystemet, boende och service.

**6. Kabinbanans dalstation** rivs för att ge plats för utveckling av Åre by.

### Särskilda frågor för bygglovet

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

- Ett vägräcke längs slätten mot taxi- och busszonen bör uppföras för att förhindra avakning och snö från skottning ned på E14.
- Fasad mot OK/Q8 ska utformas motsvarande EI30.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

### Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Planområdet ligger inom det stora område som betecknas "Fjällvärlden"; riksintresse för turismen, det rörliga friluftslivet och för dess natur- och kulturvärden, Miljöbalken (MB) kap.4 §2. Vid beslut om exploateringar och andra miljöingrepp ska nämnda intressen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Bestämmelserna utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet (4 kap. §1).

Kommunen bedömer att en skälig avvägning gjorts gentemot riksintresset.

### Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet med hela Åre samhälle omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt MB kap.3 §6 (Z32 a,b). Riksintresset skyddar det öppna odlingslandskapet väster och sydost om Åre, turistorten och medeltidskyrkan.

Kommunen bedömer att en skälig avvägning gjorts gentemot riksintresset genom att sammanväga kulturmiljöaspekter och kommunens inriktning i Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Åre samhälle 2005.

FÖP:en redovisar på västra sidan av Kabinbanans dalstation en byggnad för parkering, service och boende. På östra sidan en ny backrestaurang. Planförslaget utvecklar ett helhetsgrepp för att möjliggöra en sammanhållen bebyggelse med anpassning till ett nytt liftsystem och förbättrad angöring.

Planförslaget redovisar en tätare, koncentrerad och högre bebyggelse på mark som redan är ianspråktagen. Avsikten är att utveckla Åre by genom förtätning och överbygga den barriäreffekt som E14 innebär.

Planförslaget förutsätter rivning och demontering av Kabinbanan, stolpar, linor och dalstation.

### Riksintresse för friluftslivet

Planområdet med hela Åre samhälle omfattas av riksintresse för friluftslivet enligt MB kap.3 §6 (FZ6 Åreskutan). Riksintresset skyddar naturområdet med förutsättningar för skidsport och vandring.

Kommunen bedömer att en skälig avvägning gjorts gentemot riksintresset genom att sammanväga kulturmiljöaspekter och kommunens inriktning i Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Åre samhälle.

### Riksintresse för kommunikationer

E14 är av riksintresse för kommunikationer enligt MB kap.3 §8. Riksintresset tryggar nuvarande och framtida funktioner och skyddar mot att bebyggelse och verksamheter lokaliseras för nära viktiga transportleder.

PLAN.2012.23

Kommunen bedömer att en skäligen avvägning gjorts gentemot riksintresset genom att det i planen tagits hänsyn till gällande säkerhetszon.

### **Natura 2000-område, 7 kap. 27 § MB**

Åresjön är ett Natura 2000-område som förutom att den ingår i ett större område av riksintresse för naturvärden enligt 3 kap. 6 § MB också ingår i Natura 2000-området Åreälven. Tillstånd krävs av regeringen för åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka området, i detta fall utsläpp i Åresjön, vattendrag och dagvatten. Utgångspunkten för den framarbetade dagvattenutredningen är att visa på åtgärder så att dagvattensituationen i planområdet inte förändras i större grad gentemot hur det är i dagsläget (se MKB-bilaga 7).

### **Strandskydd, 7 kap 18 § MB**

I och med att gällande byggnadsplan ersätts, återinträder strandskyddet inom planområdet. De delar av strandskyddet som ligger inom allmän platsmark (gatumark) och kvartersmark upphävs.

Även smalare bäckar från fjället är strandskyddade och i området finns 2 st huvudbäckar som leder ner genom planområdet. Bäckarna är delvis kulverterade.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att området redan är taget i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, MB kap.7 §18 c 1.

### **Förenlighet med 3-4 kap. MB**

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

### **Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. MB**

Av miljö kvalitetsnormerna, enligt 5 kap. MB är det vattenförekomster, utomhusluft och omgivningsbuller som skulle kunna beröras. I MKB:n bedöms att detaljplanen inte kommer att innebära att dessa normer överskrids.

## **PLANDATA**

### **Lägesbeskrivning**

Planområdet ligger nordväst om Åre centrum. Centralt i planområdet ligger Kabinbanans dalstation och parkeringsytor.

### **Areal**

Planområdet upptar en yta av 2,7 ha.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av privatägda fastigheten Mörviken 1:75. Ägare är SkiStar AB.

### **Grundkarta**

Grundkartan är upprättad och aktualiserad av Arctan AB, Östersund. Koordinatsystemet är SWEREF 99 15 45 och höjdsystemet RH2000.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Åre samhälle från 2005 anges planområdet väster om Kabinbanan som lämpligt för parkeringshus, service och turistiskt boende. För planområdet öster om Kabinbanan föreslås en ny backrestaurang samt transportör i form av rullband från Åre torg. Vidare anges att Kabinbanan är ett viktigt blickfång i landskapet och då avses både de rörliga kabinerna, liftstolpama och dalstationen. Ny "modern" bebyggelse förordas i området om hänsyn tas till landskapsbilden. Vidare finns regler för byggnadsutformning i avsnittet *Åres byggnadsstil*.

Planförslaget innebär ett avsteg från den fördjupade översiktsplanen i och med att Kabinbanans dalstation rivs. Motiv till avsteget är att Åre behöver utvecklas som turistort. Samma argument har tidigare använts då t.ex linbanan från Fjällgården till Hummeln demonterades och de så Åreförknippade "hinkarna" försvann. Krav på förbättrad liftkapacitet som kan transportera ökat antal gäster från nya boendeyråden i byn och i



## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

De för naturvärdesinventeringen intressanta områdena består både av öppen mark och av skog.

Planområdet med närmaste omgivning har i utförd naturvärdesinventering delats in i 4 delområden, A-D (se MKB-bilaga 4):

**A** Höjdryggen nordost om Vakhögen är skogsklädd med något torrare mark och består förutom av lövträd även av gran.

**B** Höjdryggen ovanför Vakhögen är skogsklädd och domineras av lövträd. Strax nordost övergår skogen i blandskog.

**C** Skidnedfarten med MTB-leder (cykel) öppen mark som är kulturmark. Vegetationen domineras av gräs och örter som hör hemma i öppna marker.

**D** Vakhögen är en gräsbevuxen, öppen kulle ovanför E14 nära planområdets sydöstra hörn. Här växer också arter som hör hemma i öppen mark.



Utsnitt, område A-D i naturvärdesinventeringen.

Skogen består av relativt stora, äldre träd, bitvis med mycket grova stammar. Här och var ligger död ved. En del naturligt nedfallen och en del kvarlämnad efter röjning.

Inga rödlistade arter har hittats i området. Däremot hittades signalarterna korallrot, nordisk stormhatt, ormbär och trolldruva. En signalart indikerar höga naturvärden enligt Skogsstyrelsen.

Förändringar som påverkar de utpekade naturområdena är att en dalstation planeras väster om område B. Beroende på exakt läge och höjdsättning kan del av område B komma att påverkas.

Konsekvenser kan bli att lövträdvegetationen avverkas och åsens nedre del schaktas ut. Detta bör ske med stor varsamhet. Förstärkning av jordlager och nyplantering är åtgärder som på längre sikt kan säkra och återskapa terrängen och vegetationen.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk sammanställning av tidigare utförda utredningar i området finns samlade i PM Geoteknik med revidering 2018-05-28 (se MKB-bilaga 1). Syfte med revideringen är att inarbeta Länsstyrelsen synpunkter angående ras, skred och erosion.

Området väster om Kabinbanan täcks av fyllning och de större mäktigheterna bedöms förekomma i områdets centrala och södra delar. Mellan 3-6 meter under befintlig markyta har berg alternativt naturligt lagrad lermorän påträffats.

Slänten norr om parkeringen bedöms vara skredbenägen och kompletterande undersökningar för kontroll av släntstabilitet kan erfordras i bygglovsskedet.

I området öster om Kabinbanan, med backrestaurangen "Timmerstugan", består marken överst av fyllning med de större mäktigheterna i den södra delen. Under fyllningen finns den naturligt lagrade moränen.

Förekommande fyllning bedöms inte vara skredbenägen.

Förändringar med nivåer, utgrävningar, schakter och fyll blir omfattande.

PLAN.2012.23

Med föreslagna dagvattenåtgärder och med försiktighetsåtgärder vid framtida förändringar av skidsystemet bedöms det som att risken för ras och skred i området går minimera till en acceptabel nivå. En revidering har gjorts av PM geoteknik där stabiliteten beskrivs utförligare, i revideringen framgår att risken för erosion vara liten men att försiktighetsåtgärder kan bli aktuellt vid byggskedet för att förhindra ras och erosion. Föreslagna åtgärder ska dimensioneras så att dagvattensituationen inte försämras mot idag. Föreslagna åtgärder ska dimensioneras så att dagvatten- och släntstabilitetssituationen inte försämras mot idag.

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet. Se beskrivning om Dagvatten och dagvattenutredningen.

Uppmätta värden av markradon visar halter strax under normalradonmark. Därför är en översiktlig bedömning att marken klassas som normalradonmark och radonskyddat byggnadsutförande ska tillämpas.

### Grundvatten

En bedömning har gjorts att grundvattnet inte kommer att påverkas i samband med exploateringen. I den sydöstra delen av planområdet vid Timmerstuga ligger grundvattnet på ca 4 meters djup, mot nordost mer ytligt ca 2 meter under markytan.

### Förorenad mark

I området finns en verkstad vilket innebär att det kan finnas föroreningar i marken. Vid grävningssarbeten ska försiktighet iaktas och vid misstanke om förorening ska arbetet avbrytas och kontakt ska tas med tillsynsmyndighet.

### Landskapsbild

Åres landskapsbild karakteriseras av pisterna utför de branta fjällsluttningarna. Det ger intryck av sluttande ängsmark, öppna långsmala stråk av odlingslandskap genom skogen; en kultiverad förbindelse mellan samhället, sjön och fjället. Karaktäristiskt är även nivåskillnaden på över tusen meter mellan Åreskutans topp, 1420 m.ö.h, och Åresjön, 372 m.ö.h

Idag utgör E14 en fysisk barriär för de öppna stråken då den bara kan passeras på några få ställen.

I rapporten Kulturmiljöanalys konstateras att när man tittar på hur Åre presenterar sig ger det både en landskapsbild och en stadsbild - en kombination som få städer kan skryta med.

Förändringar och konsekvenser som planförslaget medför är till stor del att Kabinbanans dalstation ersätts med ny bebyggelse. Det medför en påverkan på riksintressena. Kulturmiljöanalysens slutsats är att:

Sammantaget samtliga effekter på riksintressets värden (kulturmiljö och friluftsliv), som är känsliga för förändringar, kan det fastslås att planförslaget INTE innebär:

- en åtgärd som mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

Men om man använder förslaget till ny motivering och värdetext som utarbetades av Länsstyrelsen år 2009 blir resultatet om Kabinbanan rivs tvärtom:

Sammantaget samtliga effekter på riksintressets värden, som är känsliga för förändringar, kan det fastslås att planförslaget innebär:

- en åtgärd som mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

### Fornlämningar och kulturmiljö

Det finns inga registrerade eller i övrigt kända fornlämningar eller byggnadsminnen inom planområdet. Däremot finns strax öster om området Vakthögen, (Raå 17:1). Det är en nästan oval, gräsbevuxen kulle och kallas Vakthögen då det under orostider i äldre dagar

PLAN.2012.23

var en utmärkt utkikspost med vida utsikt längs dalgången.

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Konsekvenser av planförslaget medför att Kabinbanans dalstation och liftanordning rivs och demonteras. Även restaurang Timmerstugan rivs och ersätts av skidtorg och ny linbanestation.

Linbanoma, World Cup och VM6:an, påverkas också av planförslaget. World Cupliften planeras ha kvar sin sträckning men kunna ersättas med en ny linbana. Området planläggs för 2 st dalstationer som ska ingå i ett framtida moderniserat liftsystem.

### Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen föreslås uppdelad i minst tre byggnadskroppar. Mellan och på södra sidan av byggnadskropparna bildas torgytor med olika karaktär.

Planförslaget föreslås innehålla boende, service och handel. Beteckningar på plankartan BCH med en total bruttoarea (BTA) ovan garageplan på 14 500 m<sup>2</sup>. Därutöver får yta för fastighetsteknik och kommunikation anordnas i garageplan. Exploateringen ska delas på minst 3 st byggnadsvolymer för att motverka storskalighet.

Parkeringsgarage med beteckning P får byggas med BTA 10 000 m<sup>2</sup>.

Utformningsbestämmelser för ny bebyggelse enligt Åres byggnadstradition i FÖP Åre samhälle. Fasader i huvuddel av trä och sockelvåningar och stödmurar av naturstensmaterial. Fasadfärger i mustiga, mättade och dova kulörer med matt yta.

Tak av icke reflekterande material. Högsta nockhöjd regleras till 450 m.ö.h.

Linbanestationer får anläggas inom friluftsområde N<sub>1</sub>.

## Gator och trafik

### Trafik och väg

Planområdet ligger norr om E 14. Från planområdet finns två stycken anslutningar till E14. Den östra anslutningen är vid Kabinbanevägen som går under E14 och leder ner till Åre by.

Den västra anslutningen till E14 är Slalomsvängen med angöring till bl.a OKQ8. Framför Kabinbanans dalstation angör idag skidbussar, taxi, personbilar och personal med olika fordon som servar liftar.

Förändringar i planförslaget är bl.a. att ankomstarean/entrétorget lyfts ca 4 meter ovanför E14:s nivå. Anslutande vägar får en lutning av max 10%.

**Östra anslutningen** till E14 justeras i läge och breddas så att en refug kan anläggas. Kabinbanevägen bibehåller dubbelriktningen med två körfält. Under samrådet utreddes att enkelriktade Kabinbanevägen men det konstaterades att enkelriktning hade flera nackdelar som inte uppvägdes av fördelen med bredare ytor för oskyddade trafikanter, därför valdes lösningen med att behålla dubbelriktningen.

**Västra anslutningen** till E14 breddas för två körfält för trafik ut på E14 samt att en refug kan anläggas. E14:s vägbredd bibehålls med ett körfält i vardera riktning.

Under årets högsäsongveckor vid jul och nyår, sportloven och påsk finns risk att det blir kö ut på E14. Planförslaget har dock utformats för att minimera dessa risker. Under merparten av året, både vinter och sommar bedöms dock risken liten och det bedöms inte rimligt att utforma en storskalig lösning för dessa veckor som resten av året är överdimensionerad.

Konsekvenser av planförslaget är att de olika trafikslagen blir tydligare åtskilda och en säkrare och bättre trafikmiljö skapas. Åtgärder som påverkar belysningen längs E14 ombesörjs av exploatören och belysningens funktion återställs till samma idag.

### Gångväg och skidväg

Längs Kabinbanevägen östra sida finns idag en smal trottoar som framför dalstationen övergår trottoaren i en markstensyta som ligger i nivå med körytan för skidbussar mm. Vidare

PLAN.2012.23

västerut är gående hänvisade till parkeringsytan.

Förändringar i planförslaget är flera. För att skapa en förbättrad förbindelse för gångtrafik mellan Åre torg och planområdet breddas befintlig trottoar längs Kabinbanelvägen till mellan 2-4 meter. Sträckan under viadukten blir knappt 2 m bred, ett räck skiljer körbana och gångväg och eliminerar risken för gående ute i körbanan.

I östra delen av planområdet, i den brantare terrängen ned mot Bergbanan kan gångvägen förbättras med sittplatser och belysning. Att komplettera de brantare delarna med transportörer såsom transportband eller rulltrappa redovisas i FÖP:en och är förslag på ytterligare förbättrad tillgänglighet men ingår ej i planområdet.

Konsekvenserna av planförslaget för de oskyddade trafikanterna - gående, skidåkare och cyklister, är att de på ett säkrare sätt kan röra sig i området genom att flödena tydligare separeras och bättre utrymme erhålls.

#### **Parkeringsbehov och parkeringar**

Väster om Kabinbanan finns idag i plan med E14 ca 45 parkeringsplatser. I en nivå högre som avskiljs med en stödmur finns ytterligare en allmän parkering med ca 100 P-platser. Ovanför den allmänna parkeringsplatsen har Skistar en personalparkering med ca 50 platser. Öster om Kabinbanan finns en mindre grusparkering med ca 10 platser. Totalt finns i dagsläget ca 190 parkeringsplatser i anslutning till Kabinbanans dalstation.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Åre kommun råder det idag brist på parkeringsplatser i de centrala delarna av Åre. Det anges också att mer parkering behöver skapas vid Kabinbanan och vid Olympialiften. Bristen på parkering medför problem med söktrafik.

Förändringar och konsekvenser i planförslaget vid Kabinbanan medför ökad belastning på omkringliggande vägnät och ytan nedanför nuvarande Kabinbanans dalstation.

Belastningen på korsningarna med hänsyn till alstring från exploateringen bedöms hanterbar under större delen av året, dock kan problem uppstå under årets maxveckor, då främst inom planområdet genom korta kömagasin.

Dagens utformning av korsningarna bör dock anpassas för att tydliggöra de olika trafikströmmarna.

Att skapa en trafiksäker miljö är prioriterat. Genom att höjdskillnaderna på platsen är stora har en lösning med två nivåer föreslagits i detaljplanen. Den lösningen ger goda förutsättningar för att skapa ett bra stråk för gående i anslutning till byggnaderna på en högre nivå samt ett område för fordonstrafiken inklusive bussar i den lägre nivån.

Busshållplatserna har placerats efter varandra enligt tidigare förslag i trafikutredningen vilket bedöms som en bra lösning.

Gående bör prioriteras i form av tillräckligt breda ytor, både på ytan i nivå med hållplatserna och framför byggnaderna. Ytan avsedd för gångtrafikanter som löper utmed hållplatserna respektive fasaderna bör vara minst 3,5 meter. Vidare är den bredare gångbana som föreslås på den östra sidan av Kabinbanelvägen ner mot Åre torg en viktig funktion för att gående- och cyklister ska kunna angöra planområdet.

Föreslagen lösning med leveranser till exploateringen som sker i garage är positiv då lösningen innebär att manövrering sker inom ytor som inte andra trafikanter har tillgång till/behov av.

Konsekvenserna med en övervägande del av parkeringarna i parkeringsgarage är positiva för utemiljön då stora parkeringsytor inte bör dominera. Tidig och tydlig skyltning och logiskt upplägg underlättar för utnyttjandet. Med analys av utnyttjandegrad och styrning med betalningssystem, skyltning om lediga platser innan man åker in i Åre by via web och app vägleds den bilburne gästen om var passande parkering finns.

PLAN.2012.23

Kommunens parkeringsnorm (se Fördjupad översiktsplan för Åre samhälle, 2005, s 60) innebär att för varje tvåbäddslägenhet krävs 0,35 P-platser och för varje lägenhet med 4-6 bäddar 0,7 P-platser.

Parkeringsbehovet kan också baseras på bruttoarea (BTA). För turistlägenheter och hotell 12P/1000 m<sup>2</sup>. Handel och restaurang 40 P-platser/1000m<sup>2</sup>. Livsmedelshandel 50 P-platser/1000m<sup>2</sup>. Kontor med ej fasta platser 30 P-platser/1000 m<sup>2</sup>.

För att uppnå parkeringsnormerna i den fördjupade översiktsplanen behövs det 258 parkeringsplatser för den tillkommande exploateringen om man utgår från BTA som ger det högsta totala antalet parkeringsplatser.

### Kollektivtrafik och varutransporter

Busshållplatsen för Skistars skidbussar finns framför Kabinbanan. Det är på- och avstigning för skidgäster, skidor placeras i skidstall på bussarnas baksida. Skidbussarna kör in från E14 via Kabinbanevägen för att köra ut på E14 via Slalomsvängen. Taxi angör också på platsen. Långfärdsbussar kan angöra här men ska i möjligaste mån angöra liftsystemet vid Olympialiften, Björnen och Rödkullen.

Närheten till järnvägsstationen med kollektivtrafik gör att det är möjligt att gå till Kabinbaneområdet. Tåg, flygbuss och Länstrafikens bussar angör vid Station Åre.

Förändringarna i planförslaget är flera. Varutransporter till det nya byggnaderna planeras till varumottagning i parkeringsgarage.

### Allmänna krav

#### Tillgänglighet

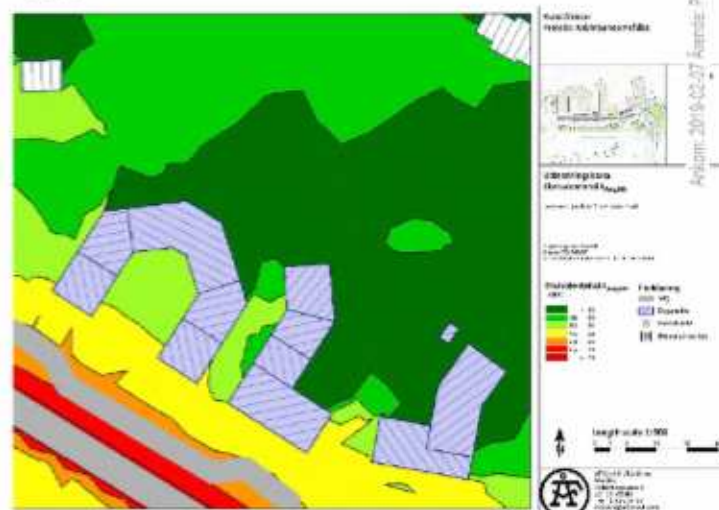
Nya byggnader ska fullt ut utformas så att kraven uppfylls på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt gällande regelverk. De branta lutningarna och stora nivåskillnaderna gör det svårt att uppfylla kraven för utomhusmiljön. *Inom planområdet ska tillgänglighet enligt*

*gällande lagstiftning tillgodoses, förutom framkomlighet för personer med nedsatt rörlighet också behov för personer med nedsatt syn beaktas. För att nå god tillgänglighet för gångvägar och för rundslungan som sammanbinder med Åre torg behövs en dialog mellan Åre kommun och Åre destinationsbolag som samlar handlare och företag i byn. Inom planområdet är den västra gångvägen mellan Åre torg och planområdet där acceptabel tillgänglighet kan uppnås. Plats för hiss finns med i planförslaget.*

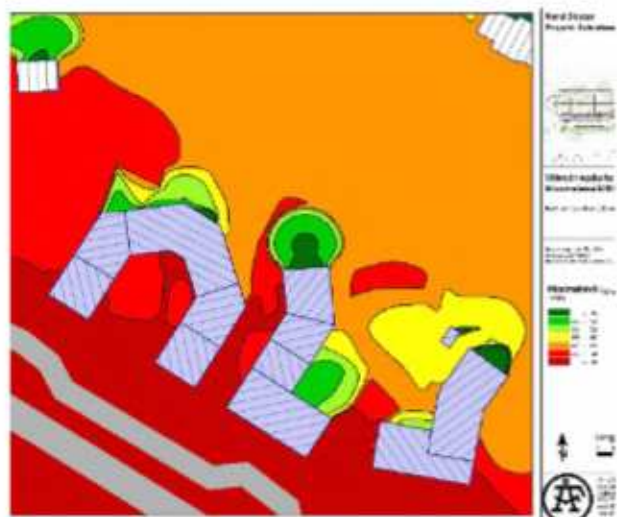
### Störningar

Trafikbullerutredning visar att vägtrafiken är den dimensionerande ljudkällan. Beräkningar på planförslaget visar att förordningens krav uppfylls.

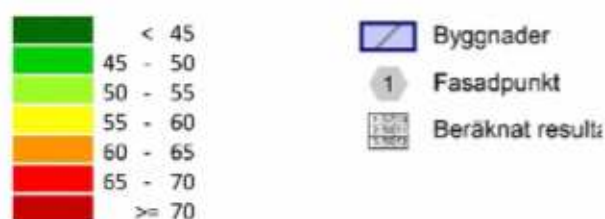
*Ljudnivå vid fasad* Vid samtliga fasader beräknas ekvivalentnivån till 60 dBA eller under. Det innebär att kravet från förordningen på ≤60 dBA i ekvivalentnivå vid fasad uppfylls.



Arkiv: 2019-02-07 Åre: PLAN.2012.23 Handling: 61034E



Maximal ljudnivå alstrad från trafik på E14. Utsnitt ur Trafikbullerutredning



Färgkoder för ljudnivåer dB(A).

**Ljudnivå vid uteplats** Beräkningarna visar att det finns områden som uppfyller kraven på trafikbuller vid uteplats invid de nya byggnaderna. En gemensam uteplats kan anläggas på ytorna där ekvivalentnivån och maximalnivån beräknas till under 50 dBA respektive 70 dBA.

Buller från liftsystem och snökanoner kan upplevas störande men med anledning av att det är buller som ingår i och ger förutsättningar för en bra vistelse kan de accepteras. På samma sätt kan dimma och isbildning accepteras och inte ses som en direkt störning. Det är inte heller konstanta störningar.

## Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kabinbanan försörjs idag via vatten- och avloppsledningar västerifrån.

Exploateringen kräver att dessa ledningar ersätts med nya vatten och spillvattenledningar som klarar att försörja den nya verksamheten. Den västra delen kan lösas via självfall men den östra delen når inte det kommunala ledningsnätet via självfall utan spillvattnet måste ledas till en lågpunkt längre öster ut. Från denna punkt pumpas spillvattnet till den västra delens anslutningspunkt. Pumpstationens placering föreslås bli intill den befintliga transformatorstationen strax väster om bergbanan.

## Dagvatten

Fokus på dagvattenhanteringen för Kabinbaneområdet är att minimera flöden, fastlägga eventuella föroreningar samt minimera transporten av sediment. Detta ska uppnås utifrån uppställda krav som utgörs av gällande kvalitetsnormer för Åresjön samt att Åresjön även är Natura 2000 klassat. Vidare så ska en robust dagvattenhantering framarbetas så att skador på allmänna och enskilda intressen undviks. För att uppnå detta ska i korthet en ren och långsam avrinning skapas istället för en snabb och smutsig.

Dagvattenhanteringen blir särskilt viktig eftersom terrängförhållandena tillsammans med skidområdenas utformning och passagen genom E14 skapar en knutpunkt för dagvattenflödet som har sitt ursprung från ovanliggande avrinningsområde. Det faktum att planområdet utgör en knutpunkt och att det finns begränsat utrymme för dagvattenhanterande åtgärder inom det planerade planområdet betyder att ett större perspektiv på dagvattenfrågan måste tas.

Möjliga dagvattenåtgärder för att uppnå detta är bl.a. gröna tak, översilning över vegetationsytor, underjordiska fördröjningsmagasin, fördelning av flöden i många punkter samt särskilda dagvattenåtgärder i samband med byggskedet. Det bedöms att underjordiska fördröjningsmagasin blir områdets huvudåtgärd tillsammans med de övriga förslagen.

En bedömning har också gjorts att det krävs organisatoriska åtgärder såsom ett avrinnings-

områdesperspektiv för att kunna lösa dagvattenfrågan i sin helhet, ett strategiskt arbete på längre sikt. Det krävs också att någon form av avtal upprättas så att man kan säkerställa att föreslagna råd och åtgärder avseende VA och dagvattenhantering följs och anläggs. Men det som också är viktigt är att dagvattenfrågan måste delas upp utifrån vad som är platsspecifikt och vad som är ett strategiskt arbete på sikt.

Eftersom planområdet används redan i nuläget intensivt med en stor andel hårdgjorda ytor, förväntas mindre förändringar gällande dagvattenflöden och föroreningar vid genomförande av planförslaget. Den planerade markanvändningen beräknas ge avrinning vid 20 års regn som är i samma storleksordning som vid dagens markanvändning. För att ta hänsyn till förväntat intensivare nederbörd (klimatfaktorn) har ett visst fördröjningsbehov beräknats för planområdet.

Föroreningshalterna bedöms (enligt genomförda modellberäkningar) inte öka i och med exploateringen för ansatt markanvändning.

I och med det centrala läget ovanför centrumsområdet i Åre och att det i nuläget redan tidvis är kritiskt med dagvattenhanteringen i de centrala delarna är det dock särskilt viktigt att ta hänsyn till dagvattenhanteringen vid exploatering. En genomtänkt höjdsättning är viktig för att styra dagvattenavrinningen över mark där ytavrinning vid extremregn kan ske utan skada.

I kommande steg såsom exempelvis bygglovs-skede och detaljprojekteringar så behöver flödessituationen studeras mer i detalj så att magasinvolym, dimensionerande flöden och sekundära rinnvägar kan säkerställas.

### **Elförsörjning**

Med den ökade exploateringen följer ökat elbehov varför komplettering av elförsörjning till planområdet måste skapas. Jämtkraft anvisar lämplig placering. Stationen ges bästa förutsättningar om den placeras nära elförbrukarna, därav bör plats för nya nätstationer

placeras inom byggnaderna i garageplan. Samråd med Jämtkraft erfordras.

Då liftar anläggs ska kontakt tas med Jämtkraft om den 130 kV-luftledning som går strax norr om planområdet.

### **Värme**

Vattenburet värmesystem ska eftersträvas. Jämtkraft är ansvarig för fjärrvärmenätet och anvisar förändringar i området.

### **Avfall och återvinning**

Soprum ska utformas så att de möjliggör sortering av förpackningar och är tillgängliga för hämtning av kommunens bilar.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Planen hanteras med normalt planförfarande med samråd, granskning och ett avslutande antagandebeslut av kommunstyrelsen. Inkommer inga allvarliga invändningar beräknas planen kunna antas av kommunfullmäktige tidigast under vintern 2019.

### **Genomförandetid**

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

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för uppförande av nya byggnader, förändringar av befintliga och anläggande av nya VA-ledningar inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för iordningställande av mark som utgör kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar även gångvägar. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Jämtkraft AB ansvarar (är nätanvarig) för planområdets el- och fjärrvärmeförsörjning. Exploatören bekostar ny ledningsdragning.

PLAN.2012.23

eventuell transformatorstation och omläggning av befintliga ledningar.

Skanova är ansvarig för områdets teleledningar. Eventuell flytt av ledningar och ny ledningsdragnings bekostas av exploatören.

Ansvar för att nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder genomförs ligger på fastighetsägarna vad avser kvartersmark. De fastigheter som kan beröras är Mörviken 1:75. Fastigheten inom planområdet avses uppdelas i flera fastigheter.

Varje ägare till en fastighet som berörs kan ansöka om en lantmäteriförrättning. Normalt sker ansökan med utgångspunkt från ett avtal mellan de berörda fastighetsägarna. En förrättning kan i vissa fall genomföras även utan avtal. I så fall krävs förutom överensstämmelse med planen att de fastigheter vars ägare inte medgett åtgärden inte påverkas mer än vad fastighetsbildningslagens skyddsregler tillåter. Förrättningsåtgärd som behövs för att överföra mark avsedd till gata och allmän plats kan sökas av kommunen eller av berörd fastighetsägare. Kommunens rätt respektive skyldighet att förvärva mark för gata och allmän plats är tvingande för båda parter.

För Åre kommun finns föreskrifter som innebär att fastighetsägaren ansvarar för att gångbanan/trottoaren utanför byggnaden är halkfri och säker samt fri från skräp och ogräs så att fotgängaren kan ta sig fram utan problem.

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats med beteckning a<sub>1</sub>. Motiveringen är att det finns en tradition av enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats avser Kabinbanevägen med anledning av ställningstagande i Översiktsplanen, - för genomfartsvägar och vägar mellan bostadsområdena bör kommunen ha väghållaransvar.

### **Avtal**

Åre kommun har satt igång processen med upprättande av ett exploateringsavtal med exploatören.

Avtalet reglerar fastighetsbildning för att ombilda de berörda fastigheterna enligt planen. Dels inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar och övriga rättigheter, dels standard och omfattning av anläggningar som skall utföras inom allmän plats och gemensamma gångvägar på kvartersmark. Avtalet ska också reglera genomförandet av gångvägen, att exploatören ansvarar samt bekostar åtgärder för den.

Avtalet ska också reglera att exploatören bekostar flytt av ledningar och att dagvattenåtgärder enligt dagvattenutredningen genomförs.

Exploateringsavtalet kommer även reglera att kommunen avser att påbörja bildandet av gemensamhetsanläggningar om inte det görs av exploatören och kommer göra det på exploatörens bekostnad.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning kvartersmark**

Kvartersmarken inom planen består av mark avsedd för handel och bostäder/hotellverksamhet. Fastighetsreglering skall ske av befintlig fastighet för de olika ändamål som ryms inom planen, det vill säga handel och bostäder och allmän platsmark i form av Kabinbanevägen (lokalgata på plankartan).

Områdena för ev. transformatorstationer bör av praktiska skäl upplätas med ledningsrätt eller servitutsrätt hellre än att bilda särskilda fastigheter.

### **Fastighetsbildning gata och allmän plats**

Mark avsedd för gata och allmän plats finns i planförslaget endast vid Kabinbanevägen.

## Gemensamhetsanläggningar och servitut

Vägar på kvartersmark kan upplåtas med servitutsrätt eller inrättas som gemensamhetsanläggningar. Valet bör ske utifrån vad som är mest ändamålsenligt för att förvalta anläggningarna.

Gemensamhetsanläggningen Totten ga:17 kan komma att förändras avseende andelstalet. Förändringen kan komma att ske i en lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningen Totten ga:32 kan bli aktuell för ombildning och att SkiStar ingår mht garagein- och utfarterna på ga:32. Förändringen kan komma att ske i en lantmäteriförrättning.

Invändiga passager, trapphus, hissar och förbindelsegångar kan komma att behöva upplåtas för gemensam användning för de olika fastigheter som ingår i anläggningen. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuell.

## Ledningsrätt

Ledningsrätter finns sedan tidigare för allmän infrastruktur som el, vatten och avlopp samt fjärrvärme. Det finns befintliga ledningar som behöver omlokaliseras med hänsyn till den nya bebyggelsen. Vidare kan nya ledningar och dito ledningsrätt behövas för att klara behoven från nytillkommande byggnadsdelar. Gränsdragningen mellan allmänna ledningar och enskilda serviser kan därför behöva ses över. Ledningsrätter inom planområdet är 2321-94/1.1 och 2321-10/77.1.

Områden för underjordiska ledningar inom kvartersmark redovisas på plankartan vid eventuell flytt och för nya ledningar kan de förläggas till u-områdena.

## EKONOMISKA FRÅGOR

SkiStar AB äger Mörviken 1:75, som exploatör och initiativtagare till detaljplanen.

Exploatören ska bekosta skötsel och underhåll av gångvägar inom fastigheten. Exploatören bekostar flyttning av befintliga ledningar, ny ledningsdragnings, eventuell ny transformatorstation samt parkeringar.

Exploatören bekostar dagvattenåtgärder.

Detaljplanen betyder i ekonomiskt avseende höjda fastighetsvärden för de fastigheter som erhåller utökad byggrätt.

För Åre kommun innebär planen kostnader för att tillhandahålla vatten- och avloppsanslutning till fastighetsgräns.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Gångvägar och vägar

Nya gångvägar ska ha en bredd av minst 3,0 m och luta högst 10%. Belysning bör anläggas utmed gångväg och trottoar samt på parkering.

Åtgärder som påverkar belysningen längs E14 ombesörjs av exploatören och belysningens funktion återställs till samma idag.

### Brand

Brandskyddskraven enligt kraven i Boverkets byggregler (BBR) ska följas. Där trapphus mynnar i markplan måste tillgänglighet med snöröjningsfordon och öppningsbara dörrar säkerställas. Plats för åtkomlighet och uppställningsplats för räddningsfordon ska planeras.

### Dagvatten

Alla dagvattenanläggningar ska anmälas till kommunen. Åtgärder enligt dagvattenutredningen ska genomföras före startbesked och regleras genom exploateringsavtalet. Exploatören bekostar och har ansvaret för anläggandet och funktionen av dagvattenanläggningen inom sin fastighet.

### Ledningar

Ledningar som försörjer befintligt måste vara i drift även under byggtiden.

## KONSEKVENSER

Störst konsekvenser har planförslaget på landskapsbilden och på kulturmiljön. Åre by utvecklas och efterfrågan på lift- och bynära boende är stor. Genom förtätning utvecklas och växer Åre by vilket reducerar bilanvändningen och ger ett säkrare och bilfriare centrum.

För att mildra påverkan har utbyggnaden delats upp i flera byggnadsvolymer. Planbestämmelserna reglerar antal byggnadsvolymer, nockhöjd och fasadmaterial.

Planförslaget innebär också konsekvenser för fastigheterna Mörviken 1:102 och 1:133. Fastigheterna bebyggdes 2009 med ett gemensamt parhus. Utsikten reduceras i princip helt mot Totthummeln och Renfjället. Vyn mot Åresjön i söder förminskas också. Avstånd mellan 1:133:s östra fasad och föreslagen ny byggnad är 15-20 meter. Stödmur som anlades för Mörviken 1:102 och 1:133 ges planstöd.

Närhet till handel, service och restaurang kan inräknas som en positiv faktor för fastigheten. I den fördjupade översiktsplanen från 2005 är området väster om Kabinbanans dalstation utpekad som lämplig att bebygga med boende, service och parkering.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har upprättats av Sweco i Östersund på uppdrag av SkiStar AB. Planförfattare är Eva A Suneson och Kajsa Åström, i samarbete med Jonas Eriksson och Tobias Asp på Åre kommuns plankontor. Miljökonsekvensbeskrivningen med utredningar har upprättats av Sweco i Östersund. Underlagsmaterial för de nya byggnaderna har upprättats av arkitektföretagen Mountain-Works Alpine och Krook & Tjäder.

Åre kommun, Plankontoret Sweco, Östersund

Tobias Asp  
Jonas Eriksson  
Planarkitekt

Kajsa Åström  
Eva A Suneson  
Arkitekter MSA