

ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandlingarna består av:

- kombinerad karta för detaljplan med bestämmelser och områdesbestämmelser
 - utlåtande
- Bilagt till antagandehandlingarna finns:
- illustrationskarta
 - beskrivning till detaljplan
 - genomförandebeskrivning
 - beskrivning till områdesbestämmelser
 - samrådsredogörelse I och II
 - miljökonsekvensbeskrivning
 - fastighetsförteckning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser markerade med punkt (•) gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns ligger i skräfferingens innerkant.
- Gräns mellan planområdet och område med områdesbestämmelser.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA Gata som ingår i lokalnätet. NATUR Naturområde.

TORG Friyta, parkering, vändplan.

Kvarterersmark

E	Tekniska anläggningar.	N	Friluftsområde.
H	Hotell, restaurang.	QT	Kulturresevat, Bergbana.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- 00 % Största lutning (pilen pekar uppåt).
- bro Gång- och skidbro, fri höjd minst 4,0 meter över körbana.
- sop Plats för sophus eller container.
- garage garage under planterbart bjälklag får byggas.
- lift Skidlift eller linbana passerar över minst 4,5 meter över mark.
- ledn Luftledning.
- reservoar Till största delen underjordisk högreservoar för vatten.
- skog Träd med markvegetation skyddas.
- bäckravin Bäckravin med omgivning skyddas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras. Maximal bruttoarea exklusive garage och tekniska utrymmen är 4700 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får bebyggas med uthus och garage.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag.
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska gemensamma ledningar.
- Allmän luftledning skall vara tillgänglig.
- Linbana som skall vara tillgänglig.
- Marken får byggas över med bro eller under med tunnel. Fri höjd för körbana skall vara minst 4,0 meter på en bredd av minst 3,5 meter.

MARKENS ANORDNANDE

- skog Staket får sättas upp endast om detta erfordras av säkerhetsskäl.
- parkering Träd och mark med vegetation skall bevaras och skyddas mot skador och ingrepp. Enstaka träd får fällas. Parkering får anordnas.

UTFORMNING, UTSEENDE, VÄRDEFULL MILJÖ

- III Högsta antal våningar för huvudbyggnad. Härnover får en slutningsvåning anordnas. Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus.
- f₁ Till- och ombyggnader skall utföras med särskild hänsyn till landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla äldsta delen av Fjällgården. Gavelmotive ut mot dalen i Bergbanans förlängning får ej förväxlas eller byggas för.
- f₂ Byggnader skall utformas med särskild hänsyn till den omgivande miljön. Tekniska anläggningar skall så långt möjligt utformas med särskild hänsyn till miljön och får ej göras större och mer iögonfallande än nödvändigt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, huvudman, lov med villkor

- Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft, dvs den slutar 2000-03-10.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Inom område betecknat med H får inte bygglov ges för utökad hotellboende förrän vattenförörringningen förstärks i erforderlig mån.
- Bygg- eller marklov får inte ges om inte återplantering och besänkning samt återställning, alternativt ersättning av befintliga stigar redovisas.
- a₁ Bygg- eller marklov får inte ges om inte åtgärder för att stabilisera slänter och förhindra erosion redovisas. Vid kulvertering av Mörvikens skall särskilda åtgärder som förhindrar igensättning redovisas och sättas som villkor.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNING

- Bestämmeområdets gräns ligger i skräfferingens ytterkant.

BESTÄMME

Markens användning

Område betecknat **TURISM** reserveras för en framtida utbyggnad av hotell eller tomter för fritidsbo-städer, dock kan hela eller delar av området användas som friluftsområde med skidredarier, källbana och andra sportanläggningar. Bygglov för boende eller hotell- och restaurangverksamhet fördrar detalj-planläggning.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL
(f d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄNUPPRÄTTAD 1994-04-21
EFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND
Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Uttäld av MBN 1994-07-06 -- 1994-08-31

Godkänd av MBN 1994-12-16

Antagen av KF

Laga kraft

1995-02-09

1995-03-10

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL,
(f d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄNUPPRÄTTAD 1994-04-21
EFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND
Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Uttäld av MBN 1994-07-06 -- 1994-08-31

Godkänd av MBN 1994-12-16

REVIDERAD 1994-12-16

Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Antagen av KF

Laga kraft 1995-03-10

Grundkartan är framställd genom terrester mätning utförd i Augusti 1990 samt konst i April 1991 av Måval. Krovans kommun. Fastighetsredovisningen är aktuell 1991-05-31.

Koordinatsystem i plan 3 gon V RT11, i höjd RH00. Måtklass III.

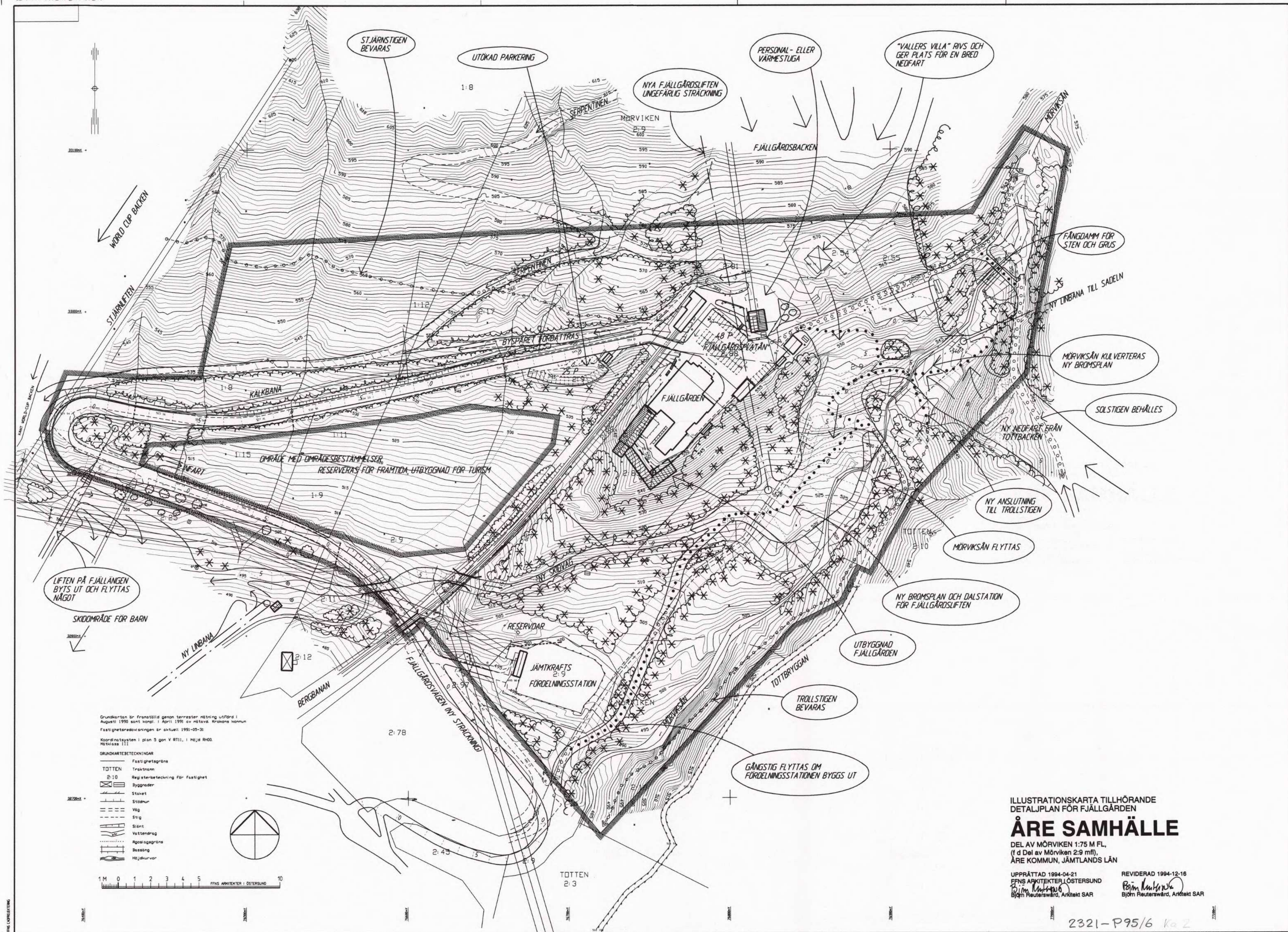
GRUNDKARTSBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktnamn
- 2:10 Registerbeteckning för fastighet
- Byggnader
- Staket
- Stodur
- Väg
- Stig
- Slänt
- Vattendrag
- Röjningsgräns
- Besänkning
- Höjdskurvor

1 M 0 1 2 3 4 5 10
FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND

2321-P95/6

2321-P 95/6





Jämtland

Åre planer

Akt nr:

2321-P

P95

6:1,2

2321 - P 95 / 6 : 1,2

Detaljplan samt områdesbestämmelser för
Fjällgården i Åre samhälle, del av Mörviken 2:9 m.fl
i Åre kommun och Jämtlands län.

Kommunens antagande 1995-02-09.

Akten innehåller //7sidor och 2 kartor.

2321 - P 95 / 6 : 1,2



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten

Beslut

Datum
1995-03-13

Dnr 95/57
2321-P95/6 Dept I
DB " II 3

Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-2071-95

Åre kommun
Kommunfullmäktige
Box 201

830 05 JÄRPEN

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Kommunfullmäktige har den 9 februari 1995 antagit detaljplan samt områdesbestämmelser för Fjällgården i Åre samhälle, del av Mörviken 2:9 m.fl.

Länsstyrelsen har den 20 februari 1995 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

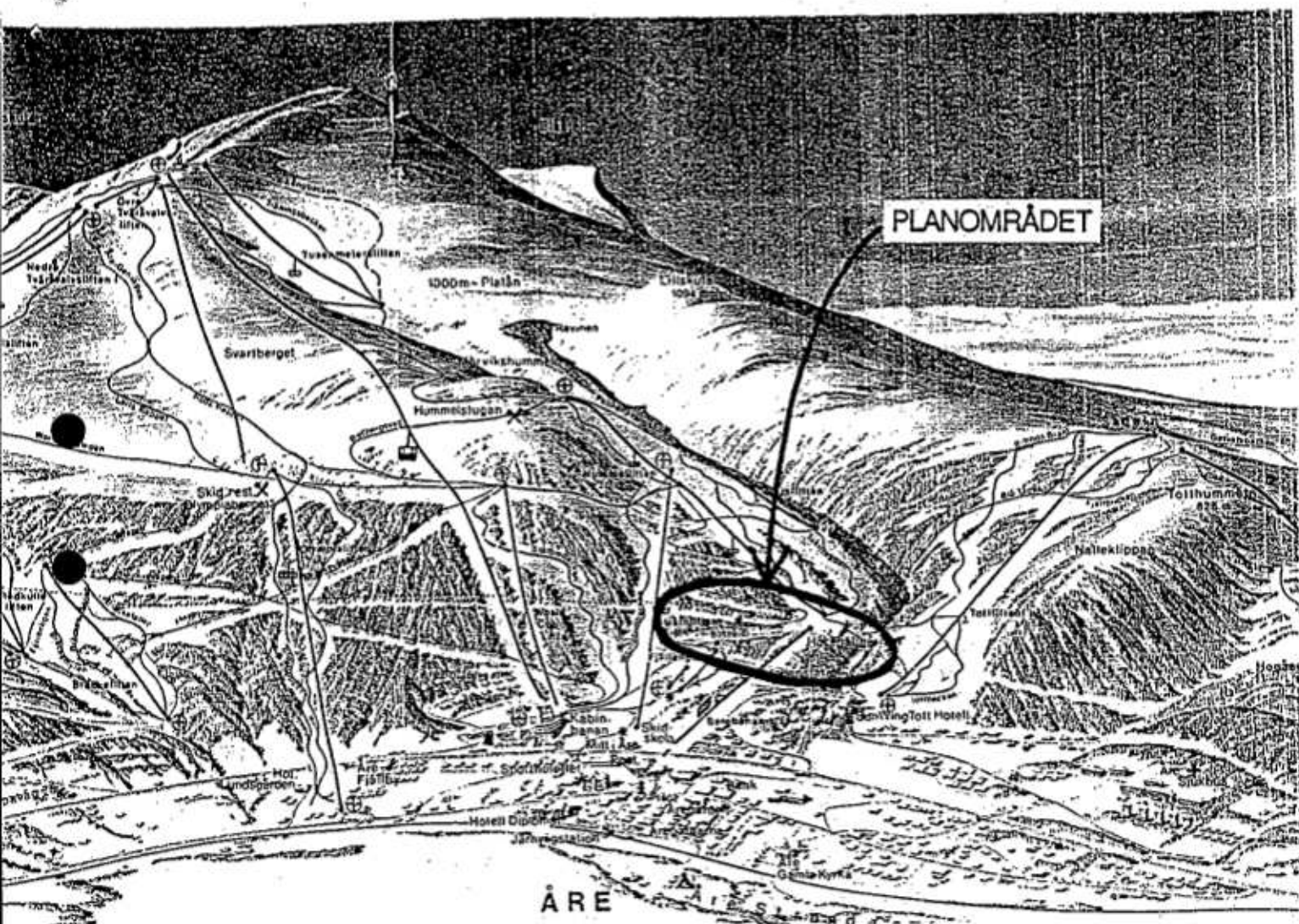
Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 10 mars 1995.

Christina Nilsson
arkitekt


 Alf Sneller
 arkitekt



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN OCH
OMRÅDESBESTÄMMELSER
FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL
(fd Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

INNEHÅLL:

- Kombinerad karta för detaljplan med bestämmelser och områdesbestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Beskrivning till detaljplan
- Genomförandebeskrivning
- Beskrivning till områdesbestämmelser
- Samrådesredogörelse I och II
- Miljökonsekvensbeskrivning

UPPRÄTTAD ÖSTERSUND 1994-04-21 REVIDERAD 1994-12-16
FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND

Beskrivning

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL (f d del av Mörviken 2:9 m fl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN



Bild 1. Fjällgårdsplatån sedd från väster. Bergbanestationen till vänster i bild, Fjällgården delvis skymd av granar till höger och Totthummeln (med beskuren topp) i fonden.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Parallellt och med redovisning på samma karta finns områdesbestämmelser för del av Mörviken 1:75 mfl. Till detaljplanen hör:

- illustrationskarta
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelser I och II, daterade 1992-11-26 och 1994-04-21

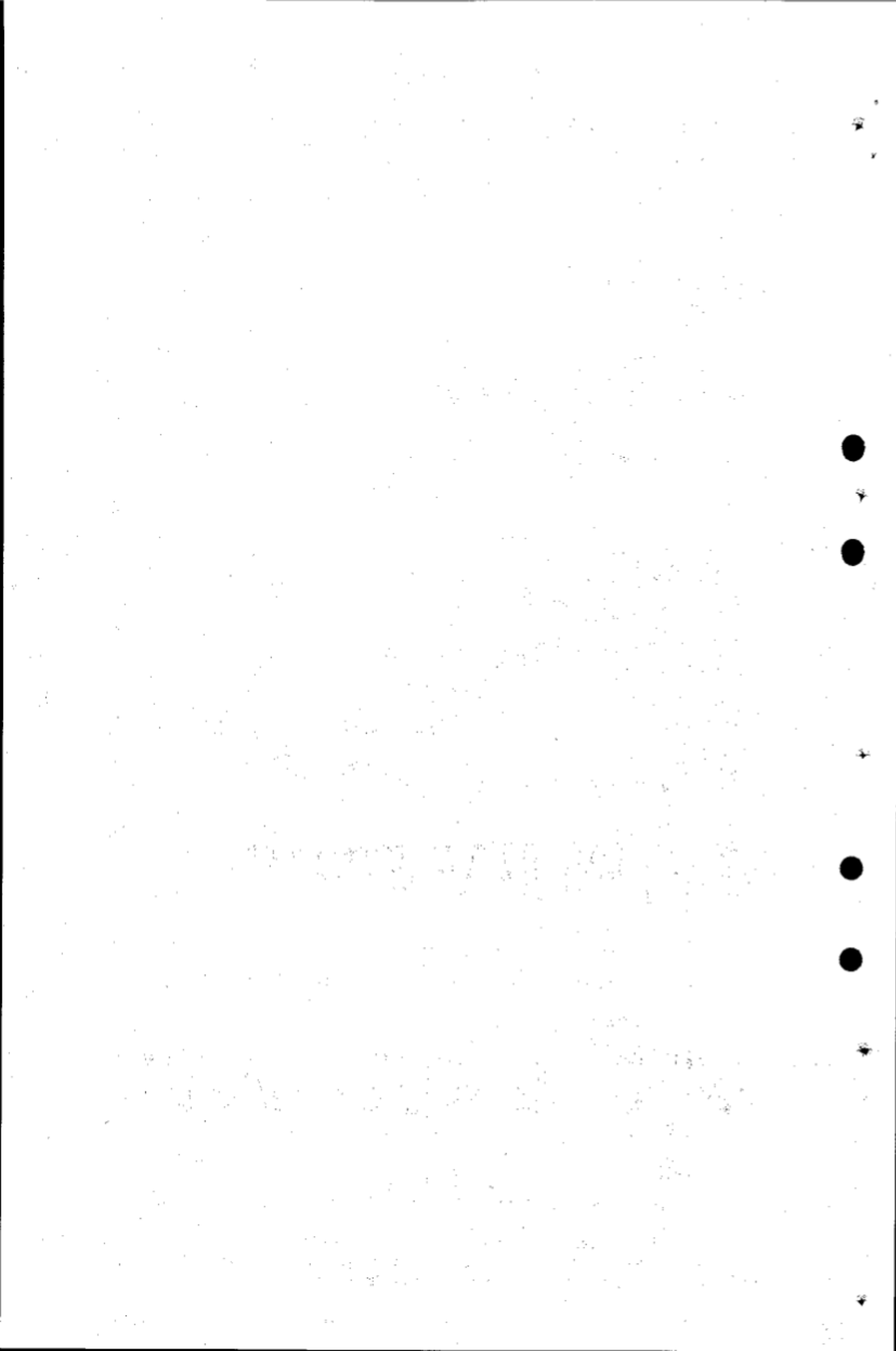
Följande handlingar bilägges planen (de ingår alltså i utställningshandlingarna):

- grundkarta
- fastighetsförteckning
- beskrivning till områdesbestämmelser
- miljökonsekvensbeskrivning (upprättad i juni 1994)

Den fastighetsbeteckning som ingår i planens rubrik ändrades våren 1994. Mörviken 2:9, som fanns med i rubriken under samråd och den tidigare utställningen, har lagts samman med två andra fastigheter till Mörviken 1:75. Denna beteckning ingår därför nu i rubriken.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fjällgården med omgivningar utgör en central och mycket strategisk del av det alpina skidområdet på Åreskutan. Bergbanan från 1910 och linbanan från 1953 ger området en historisk tyngd som rekreationsområde. Området ligger nära, ja utgör en del av Åre samhälle och har enastående naturkvaliteter: de branta fjällsluttningarna, den djupt nedskurna, kraftigt forsande Mörviksån, den örtrika, gamla granskogen och utblickarna mot fjället och dalgången.



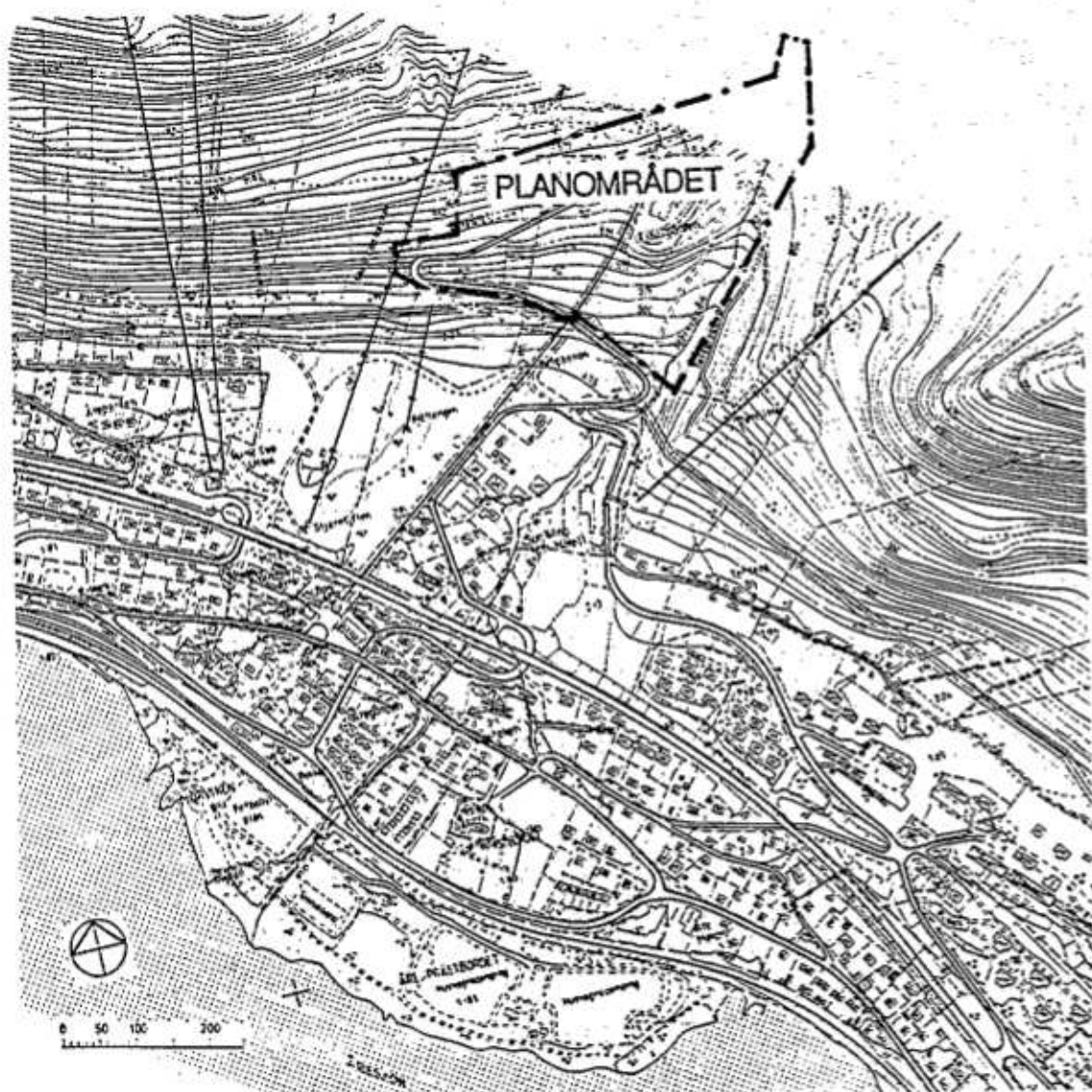
Syftet med detaljplanen är att ersätta gällande detaljplaner från 1937 och 1956 med en tidsenlig, som medger en utveckling av skidåkningsområdet vid Fjällgården. Planen innebär en total modernisering av denna "knutpunkt". Fjällgårdsliften byts ut och får en riktig bromsplan nere vid Mörviksån. De två befintliga tomterna, Mörviken 2:54 och 2:55, varav den ena är bebyggd med "Waller's" villa, tas bort för att medge en bred och bra skidnedfart. Dessa tomter ligger mycket olämpligt vid Fjällgårdsbackens avslutning. En ny lift förbättrar kontakten med Tottbacken och Sadeln, samtidigt som flera nya nedfarter möjliggörs.

I västra delen av planområdet anpassas planen till de verkliga förhållandena. Fjällgårdsvägen ligger i huvudsak kvar i sin nuvarande sträckning. Gällande plans vägar och exploateringar ovanför Fjällgårdsvägen och också efter Mörviksån tas bort. Fjällgårdens byggrätt "moderniseras", samtidigt som planen ger utrymme för en utbyggnad. Jämtkrafts fördelningsstation läggs in i planen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger drygt en halv kilometer nordost om Åre torg mellan World Cupbacken och Mörviksån.



Karta 1. Planområdets läge i förhållande till Centrala Åre.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar ca 12,9 ha.

Åreliftarna AB äger större delen av planområdet. Åreliftarnas fastigheter Mörviken 1:8 och 2:9 samt Totten 2:10 slogs våren 1994 samman till Mörviken 1:75. Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa äger Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86 (Fjällgården). Mörviken 1:12 och 2:17 ägs av Svenska Curlingförbundet, medan Mörviken 2:54 och 2:55 ägs av privatpersoner. Fjällgårdsvägen ägs av Östra Platåns vägsamfällighet. Jämtkraft har ledningsrätt för sin fördelningsstation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Åredalen, antagen av kommunfullmäktige 1989-06-13, redovisas Fjällgårdsområdet som en del av centrala Åre. På sikt ska den fördjupade översiktsplanen för centrala Åre utvidgas upp till Fjällgården. För Fjällgården anges också på karta 3 (Turism): "Fjällgårdsplatån. Viktig knutpunkt i liftsystemet. Turistisk utbyggnad mellan Fjällgårdsvägen och Bergbanan under förutsättning att Fjällgårdsvägen byggs om."

Riksintressen

Hela Åredalen utgör ett område av riksintresse för friluftslivet. Det alpina skidområdet, där planområdet utgör en viktig del, pekas här ut särskilt. Åredalen utgör också ett område av riksintresse för kulturminnesvården. Bergbanan med närmaste omgivningar utgör här en "värdekäma". Hela upplevelsen av miljön från järnvägsstationen upp till Fjällgårdsplatån, med utblickarna upp mot fjället, är av stor betydelse.

Landskapsbildsskydd

Den tidigare inte planlagda delen av planområdet omfattas av förordnande enligt 19§ NvL (lydelsen före 1975-01-01). För denna del upphävs förordnandet när planen vinner laga kraft.

Detaljplaner

För huvuddelen av området gäller byggnadsplan fastställd 1937-01-28. Fjällgårdsplatån och området norr därom omfattas av en plan fastställd 1956-04-11. Väster om Bergbanan och söder och väster om Fjällgårdsvägen ner till Kabinbanan, gäller byggnadsplan fastställd 1981-03-02. Denna berörs endast marginellt. Området öster om Mörviksån är tidigare inte planlagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en 500 meter lång sträcka av Mörviksån och den branta fjällslutningen väster därom. Ån, som ligger djupt nedskuren i terrängen, rinner in i planområdet på nivån +567 meter över havet och ut på nivån +484. Inom planområdet når marken som högst +580.

Området är starkt kulturpåverkat. Den ursprungliga vegetationen utgörs av en örtrik granskog. Skogen i området är ställvis mycket storvuxen. Fjällgårdsplatån var ursprungligen en fåbovall, men av detta finns inget kvar.

Gällande plan innebär exploatering med bostäder och sportstugor över i stort sett hela området. Dessa byggrätter har lyckligtvis inte utnyttjats. I stället har stora delar av området tagits i anspråk för skidåkningen. Denna plan innebär tillstånd att göra ingrepp i naturen, men då främst för att utveckla utförsåkningssystemet. Mörviksån föreslås kulverterad i ett avsnitt och flyttad i ett annat. Detta för att bereda plats för två nya dalstationer för linbanor. Avsnittet nedströms, med intressanta hållmarker, föreslås bli skyddat genom planbeteckningen "NATUR, bäckravín". Strax nedanför detta område ligger Quensels fall.

Inom den västra delen av planområdet är avsikten att naturen och vegetationen skall bevaras. Gällande plans väg- och byggrätt tas bort. För delen som innesluts av Fjällgårdsvägen finns inga omedelbara planer på exploatering, men på sikt bör det kunna bebyggas. Området kan också utnyttjas för utförsåkning och andra aktiviteter. Tills vidare ska detta relativt stora område bevaras som rekreatiomsområde. Ett framtida byggande skall föregås av planläggning. Möjligheten att genomföra en framtida exploatering säkras via de områdesbestämmelser, som tas fram parallellt med och bilägges denna plan.

Efter skidnedfarter och intill uppehållsytor för skidåkare skall "orörd" natur och befintliga träd sparas så långt detta är möjligt. För skidåkaren är naturupplevelsen av mycket stort värde. Skogsskärmar och orörd mark avgränsar på ett naturligt sätt åkrytorna, samtidigt som de förbättrar lokalklimatet och förhindrar att snön blåser bort. De föreslagna nedfarterna och skidliftarna kommer med nödvändighet att innebära markingrepp. För att stabilisera marken i detta branta terrängavsnitt och för att skapa en så tilltalande närmiljö som möjligt måste marken snabbt bindas genom t ex grässådd. Träd och undervegetation ska återplanteras där så är möjligt. Lokalt växtmaterial, som på ett bra och naturligt sätt ansluter till omgivningen, ska helst väljas.

Av en särskild bestämmelse under "ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER, lov med villkor" framgår att bygg- och marklov inte får ges förrän det klart redovisats hur återplantering och besättning ska genomföras av slänter och andra ytor som skadas av utbyggnaden.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts i anslutning till detta planarbete. Översiktligt har Åreskutan och särskilt Mörviksåns dalgång studerats och iakttagits under mycket lång tid. Inom planområdet har ett flertal stora markingrepp genomförts: Bergbanan, Fjällgården, Fjällgårdsvägen, skidnedfarter, liftar och snökanonledningar samt en fördelningsstation, en hög-reservoar och ett flertal ledningar. Åreliftarna AB, som är huvudexploatör och markägare, har god kännedom om markens bygghärdhet och förutsättningar för schaktarbeten.

Fjällgårdsplatån utgörs av en issjöplatå med en nedanför liggande brant sluttande åsbildning ner mot Vakhögen vid E 14. Här finns ett mindre grustag från tiden då Bergbanan byggdes. I övrigt ligger berggrunden relativt yttligt inom planområdet. Hållmarker förekommer inom planområdets nedre del vid Mörviksån.

Mörviksån transporterar stora mängder sten och grus, särskilt under snösmältningen och de årligen återkommande stora höstregnen. De regelbundna skreden och lavinerna högre upp i dalgången blottar jorden och tillför ständigt nytt material. Berget vittrar och sprängs sönder av frosten. Den täta vegetationen med ett flertal mycket grova träd nära bäckfåran, tyder emellertid på att erosionen är måttlig och att större isdämlen inte förekommer. Mörviksån som helhet måste dock ständigt övervakas och rensas. Denna fråga tas upp i Översiktsplanen för Åredalen samt i en särskild erosionsutredning som drivs av kommunen. Inom området finns också en mängd mindre bäckar, som om de däms upp kan åstadkomma stor skada. Områdets vattenavrinning måste ägnas särskild uppmärksamhet. Innan större markingrepp görs eller större byggnader eller skidlifftar uppförs skall särskilda geotekniska och hydrologiska utredningar utföras.

Hundraårsflödet ska vara dimensionerande för arbeten intill Mörviksån. Som förutsättning ska gälla sämsta tänkbara kombination av nederbördsmängd och markens portryck. Utfyllnader och slän-ter mot bäckfåran ska utformas så att de står emot erosion. Om ån kulverteras ska igensättning förhindras med en damm eller annan anordning som lätt kan rensas och underhållas. Schakter, utfyllnader och andra markarbeten ska utformas så att naturliga vattenflöden inte hindras och så att ras på ett betryggande sätt förhindras. Nyskapade markytor och slänter ska omgående bindas med vegetation. Snabbväxande lövträd ska planteras intill de nya nedfarterna för att ersätta de träd som avverkas. Utlöde av slam i Mörviksån och andra bäckar ska så långt möjligt förhindras.

I en särskild bestämmelse under "ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER, lov med villkor" anges att bygg- eller marklov inte får ges för området efter Mörviksån om inte åtgärder för att stabilisera slän-ter och förhindra erosion redovisas. Om Mörviksån kulverteras skall särskilda åtgärder för att förhindra igensättning redovisas i bygglovet och ingå som en del i åtgärden. En sådan lösning kan vara den fångdam som redovisas på illustrationsplanen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

Frågan om byggnadsminnestörklaring av Bergbanan inklusive bergstationen vid Fjällgårdsplatån har väckts. Detta utreds för närvarande av Länsantikvarien. Detaljplanen redovisar Bergbanan med byggnad som "kulturresevat, bergbana", QT, se nedan.

Bebyggelseområden

Hotell, restaurang - H

Runt Fjällgården skapas en hotelltomt, som i huvudsak motsvaras av de tre fastigheter Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa äger. Undantag görs för själva Fjällgårdsplatån, som i likhet med gällande plan föreslås som "allmän platsmark", i denna plan som "TORG". Denna yta föreslås ingå i den anläggningssamfällighet som Fjällgårdsvägen föreslås utgöra, där Åreliftarna och SJS-HOTELLEN är huvudintressenter. Fjällgårdens gräns mot Platån ligger som minst 4 meter ut på Platån. Fjällgårdens tomt utökas något bakom det befintliga garaget vid torget. I södra hörnet tas en triangel bort för att bereda plats för en skidväg. I gällande plan är Fjällgårdens tomt betydligt mindre. Delar av dagens byggnad ligger på omgivande park- och vägmark samt på tomtens prickmark.

Fjällgården hette ursprungligen Restaurang Fjällstugan. Den byggdes 1910. Redan 1915 byggdes den till med en hotelldel och namnändrades till Åre Fjällgård. Arkitekt var Sigge Cronstedt, samma arkitekt som ritade Bergbanans båda stationer. Byggnaden skadades av en brand 1957. Byggnaden reparerades och byggdes till. Därefter har byggnaden åter byggts till i ett par omgångar. Det är idag svårt att urskilja vilka partier som tillhör Cronstedts ursprungliga verk. Den "gamla" byggnadsdelen har dock ett kulturhistoriskt värde, både interiört och som volym. De branta, nattetid upplysta gavelspetsarna ut mot slutningen har mycket stor betydelse för upplevelsen av "axeln" ner mot Åre Torg och Järnvägsstationen.



Bild 2. Fjällgården sedd från Fjällgårdsliftens dalstation. Den gamla delen av hotellet till vänster och senare utbyggnader till höger.

Fjällgårdens byggrätt föreslås bli tre våningar plus sluttningsvåning, men ingen inredd vind här-
utöver. Byggrätten utformas så att den medger en utbyggnad mot söder. Den brant lutande
terrängen innebär att den nya delen trappas. Den blir därmed betydligt lägre än dagens
byggnad. Totalt föreslås en byggrätt på 4 700 m².

För Fjällgårdstomten finns en särskild "I"-bestämmelse, dels till skydd för de kulturhistoriskt
intressanta delarna av byggnaden, dels till skydd för landskapsbilden sedd både från den riks-
intressanta Bergbanan och i ett större perspektiv. Nya byggnadsdelar och ombyggnader skall
anpassas och gärna lyfta fram byggnadens och platsens historia och fantastiska läge.

Fjällgårdstomten kompletteras med en parkering på västra sidan Bergbanan där det i dag finns
en parkeringsficka. En planbestämmelse ger möjlighet att här bygga ett däck för att i framtiden
rymma nödvändiga p-platser när Fjällgården byggs ut.

Friluftsområde - N

Planens friluftsområde markerar det område som kommer att tas i anspråk för den alpina skidåk-
ningen. Inom detta område är avsikten att byggnader och anordningar för skidturismens behov
skall få uppföras i lämpliga lägen. Större delen av markytan skall användas för skidnedfarter med
intilliggande skyddszoner, som sparas som naturmark. För att uppnå en enhetlig planredovis-
ning har vissa begränsade markbitar med karaktären av "rest"-områden, betecknats som friluftss-
område. Detta ansluter till den angränsande "Kabinbanepanens" Ra-beteckning.

Skidområdet runt Fjällgården, från Tottbacken i öster till World Cupliften i väster, har inför detta
planarbete studerats i en särskild utredning som redovisas på av K-konsult 1990-03-01 upprät-
tat principförslag, "Centrala Åre, liftar och nedfarter", se karta 2 på nästa sida.

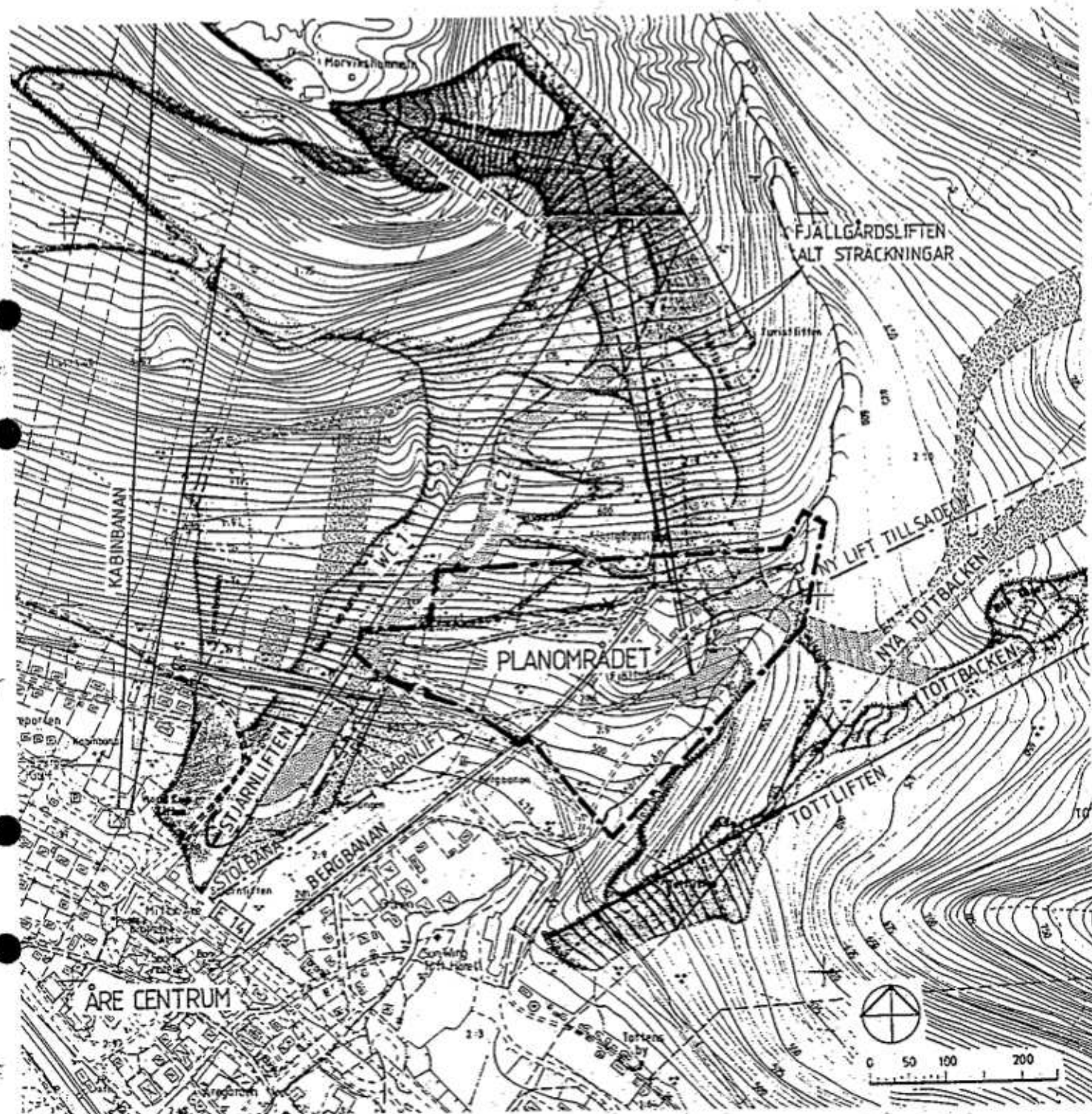
Fjällgårdsbacken har genom alla år varit mycket populär och flitigt utnyttjad. Den ligger klimatmäs-
sigt skyddad, den är brant och omväxlande, men liftköerna är långa och bromsplanen obefintlig.
Som tidigare påpekats är Fjällgården också en viktig knutpunkt. Här måste man passera om man
ska österut i systemet till Tottbacken och vidare till Sunwing och ÅreBjörnen.

Skidvägen från Tottbacken avslutas med 150 meter stakåkning och sen brant klättring upp till
liftkønen. Alternativt kan man gå tvärs över Fjällgårdsplatån och sen glida bort till World Cupbacken.
Åt andra hållet får man börja med att ta sig ner, mycket brant och trångt, till Mörviksån och sen via
Tottbryggan bort till Tottbacken.

Utredningen föreslår att Fjällgårdsliften byts ut och förlängs med 100 meter, så att den får en ny
rymlig dalstation nere vid Mörviksån. Antingen vrids liften några grader så att den kommer att gå
efter kanten på Fjällgårdsbacken eller behålls den nuvarande sträckningen. Om liften vrids mäs-
te också Hummelliften bytas ut. Fjällgårdsbacken förlängs ner till dalbotten och breddas i sitt ned-
re lopp genom att "Wallers villa" och den obebyggda tomten bakom tas i anspråk.

Utredningen föreslår också en ny stollinbana med en dalstation alldeles nedanför skidbron för
skidvägen från Tottbacken och en bergstation ca 150 meter norr om Tottliftens bergstation. Den
nya linbanan blir cirka 1000 meter lång och får en höjdskillnad på ungefär 290 meter. Den leder
direkt upp till Sadeln och avlastar därmed Tottliften och öppnar för bra och omväxlande skidned-
farter nordväst om Tottbacken. I detta populära område är det viktigt att kunna öka åkytorna.
Ovanför Fjällgården är Mörviksåns dalsida brant. All nedfart till dalstationen måste därför ske från
sydost i huvudsak efter den befintliga skidvägens sträckning. Skidåkningen leds alltså inte in i
Mörviksåns ravin, med sin känsliga natur och risk för skred och laviner.

Planen gränsar mot översta delen av Fjällängen, Åres centrala barn- och skidskoleområde. Detta
område ska befästas och förbättras. Backen lutar dock lite för mycket för att vara en riktigt bra ny-
börjarbacke och området är trångt. Det gäller att göra det bästa möjliga av situationen. Hur Fjäll-
ängen ska utvecklas behandlas dock endast marginellt i denna plan. Den översta delen visas på
illustrationskartan. Skidliften byts ut och makas så långt mot väster som möjligt, så att området
breddas. Vid gångvägen från Bergbanans mellanavstigning finns värmestuga och snölekplats.
För att underlätta transporten vore det en stor fördel om en stollinbana byggdes upp till det övre
östra hörnet av Fjällängen från Stjämmliftens dalstation.



Karta 2. Liftsystemet runt Fjällgården och World-Cupbacken med redovisning av utbyggnadsmöjligheter. Parallellbacken till World Cupbacken är ej längre aktuell.

För att området skall fungera måste de stora nedfarterna kompletteras med skidvägar. Om en lift måste stängas eller köerna blir långa, ska man lätt kunna ta sig till en annan del av skidområdet. Skidturistens rörelsemönster är mycket varierat. Det gäller att skapa genvägar och öppna för nya

kombinationer. Från Fjällgårdsliftens föreslagna nya dalstation föreslås en ny flack skidväg ner över åsen nedanför Fjällgården, vidare över Bergbanan och ytterligare en bro över Fjällgårdsvägen och på skrå in mot Fjällängen. Bron över Bergbanan måste utformas med särskild hänsyn till både landskapsbilden och Bergbanan, som förutom att den är en transportapparat också är markerad som kulturresevat på planhandlingen. Avsikten är också att Byspåret ska förbättras genom breddning och en bättre profil - de plana sträckorna och uppförsluten ska tas bort.

Avsikten är att den byggnad som utgör grund för den nuvarande liftens dalstation ska behållas när Fjällgården får sin nya dalstation nere vid Mörviksån. Denna byggnad innehåller i dag två slutningsvåningar, där den övre utgör personalrum och den nedre driftsverkstad för Åreliftarna. Det är möjligt att ställa en värmestuga eller bygga utökade personalutrymmen där påstigningen och vändhjulet i dag befinner sig.

På illustrationskartan visas också en möjlighet att bygga en enklare kälk- och rodelbana, som tar upp traditionerna runt Bergbanan. Åre ska bjuda på många aktiviteter. I gällande plan är faktiskt Fjällgårdsvägen markerad som "kälkbana". Banan går parallellt med Fjällgårdsvägen och svänger



Bild 3. Fjällgårdsplåten från öster med Fjällgården till vänster, Bergbanestationen mitt i bild och Fjällgårdsliftens dalstation med nedfarten bakom sig och verkstadsutrymmen under.

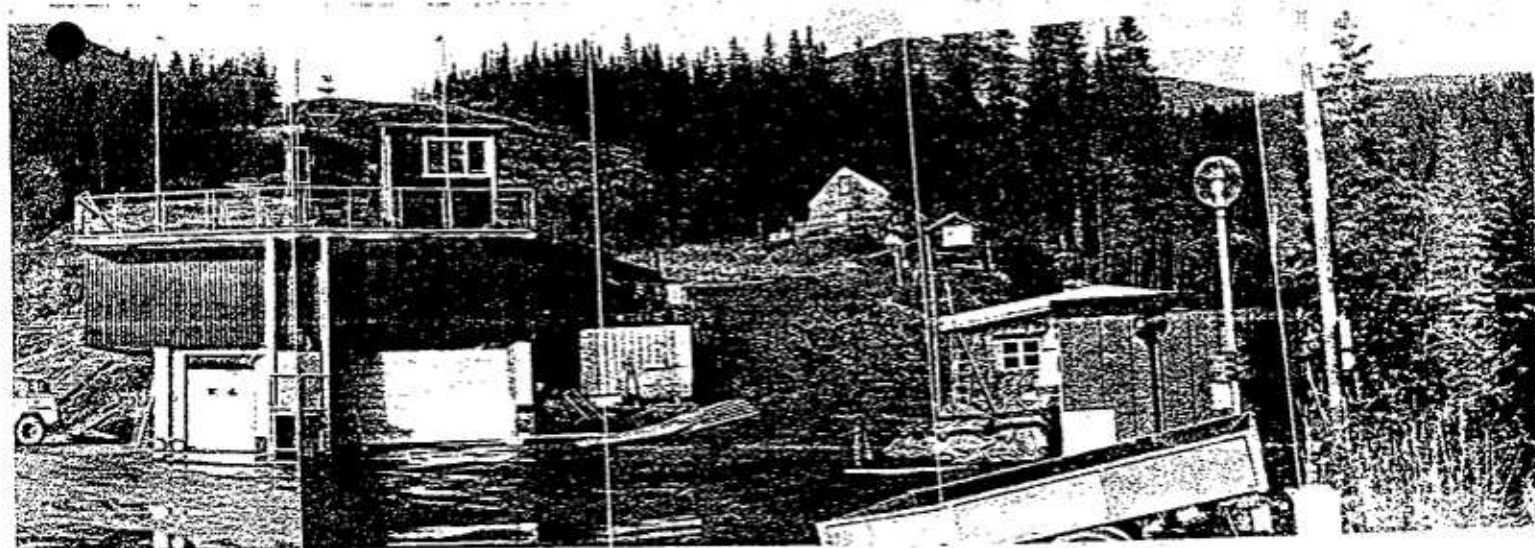


Bild 4. Fortsättning till höger på bild 3. I skogsbrynet byggnaden på Mörviken 2:54.

därefter in efter Fjällängens östra sida. Den kan sedan dras ner efter denna sida och vidare i slänten nedanför Fjällängen, göra en sväng runt Vakhögen och sluta nära vid E 14. Denna del ingår inte i denna plan, men bör kunna medges inom gällande plans Ra-beteckning.

Området vid Mörviksån har försetts med en f-bestämmelse för att ge de nya liftstationerna en till de kulturhistoriska värdena i området och den storslagna naturen anpassad utformning.

Kulturresevat - QT

Bergbanan är främst en i Åres liftsystem integrerad transportanordning. Den byggdes 1910 och utgör alltjämt en viktig länk i systemet. Tekniskt är den i stort sett intakt. Den har mycket stort kulturhistoriskt värde. I Sverige finns bara två gamla bergbanor, den på Skansen i Stockholm och denna. De båda ändstationerna ritades av Stockholmsarkitekten Sigge Cronstedt. Den övre ligger mitt i planområdet. Byggnaderna har stora estetiska kvaliteter och är mycket typiska för den nationalromantiska stilen - Åres signum. Frågan om byggnadsminnesförklaring av Bergbanan med stationer har väckts. Detaljplanens QT-beteckning underlättar en sådan.

Banvallen och tekniken är helt nedslitna och i behov av en upprustning. Byggnadsminnesförklaringen bör utformas så att upprustningen inte försvåras eller på ett orimligt sätt fördröjas. En modernisering bör kunna inbegripa en välkommen höjning av kapaciteten. Önskemålet är att åstadkomma ett levande kulturminne - en viktig del av "upplevelsen Åre". Bergstationen skall nyttjas för det den alltid använts som: drivenhet, station med vänthall och rastlokal.

Tekniska anläggningar - E

Inom planområdet är Jämtkraft ägare till en liten nätstation och en större fördelningsstation, som står för huvudförsörjningen av el i Åre samhälle. Dessa har i planen betecknats som "Kvartersmark, Tekniska anläggningar". Fördelningsstationens tomt motsvarar den ledningsrätt Jämtkraft har, med undantag för den östra gränsen, där plats för en framtida utbyggnad också inryms. Fördelningsstationens läge är känsligt, nära både till Bergbanan och Mörviksån och mitt i ett livligt frekventerat rekreationsområde. Planen har därför försetts med en f-bestämmelse som stipulerar att särskild hänsyn skall tas. Anläggningens utformning är till största delen given av sin funktion. Den ska dock göras så liten och lite iögonenfallande som är rimligt. Byggnader och icke-tekniska anordningar skall utformas med särskild omsorg. Den befintliga byggnaden intill entrén, med sitt gavelmotiv och mustiga färg, är ett exempel på detta.

Skyddsrum

Åre är inte skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Större delen av planområdet är betecknat som Friluftsområde, N, se ovan. Några särskilda lek- och rekreationsytor härutöver har inte ansetts nödvändigt.

Allmän plats - NATUR

Allmän plats, NATUR, förekommer i nedre delen av planområdet runt Mörviksån och Jämtkrafts fördelningsstation. Väster om denna är NATUR-beteckningen mest en formalitet. Marken nyttjas för en gräsklädd högreservoar för färskvatten och för Jämtkrafts 130 kV-ledning.

Nedre delen av Mörviksåns dalgång, som inte tas i anspråk för utbyggnaden av skidåkningsområdet, har mycket stora naturvärden. Här finns vackra hållmarker och storvuxen skog. Alldeles nedanför plangränsen finns Quensels fall, en plats med tradition i Åre. Genom att betecknas som "Allmän plats - NATUR" ges detta område ett skydd.

Vandringsleder

Den tidiga turismen var främst en sommarturism. Fjällgården var den naturliga utgångspunkten för vandringar. Solstigen leder härifrån till Totthummeln vackra sydsluttning. Åt väster går Stjämstigen. Stigar leder också upp på Mörvikshummeln och upp efter Mörviksån. Till Fjällgården kommer man lätt med Bergbanan eller till fots efter en stig efter Mörviksåns östra sida, Trollstigen, som inte påverkas av utbyggnaderna förrän ovanför bron över Mörviksån till Tottbryggan.

Vid utbyggnader av liftar och skidbackar måste särskild hänsyn tas till vandringslederna i området. Anslutningar måste göras så att det blir lätt att hitta och ta sig fram till stigarna. Där "sår" uppstår ska marken återställas och göras trevlig, gärna genom nyskapade "ängar", skogsbryn och utsikts- och rastplatser. I en särskild bestämmelse under "ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER, lov med villkor" anges att bygg- och marklov inte får ges innan tillfredsställande redovisning skett av hur återställning och ersättning ska genomföras av de stigar som skadas genom utbyggnaden.

Avsikten är inte att Fjällgårdsvägen ska förses med gångbana. Trafiken är begränsad. Blir den för besvärande får man förbjuda oönskad trafik. Det bör vara möjligt att promenera efter vägsidan.

Gator och trafik

Vägar

Hösten 1994 har Fjällgårdsvägens port under Bergbanan förbättrats. Planen visar hur vägen i övrigt skulle kunna förbättras i huvudsak i nuvarande sträckning. Delen nedanför passagen under Bergbanan omfattas inte av denna plan, men även för denna del redovisas en bättre väg i ett något justerat läge. Det är inte möjligt att utan stora ombyggnader klara en lutning på 1:10 på hela sträckan. För två raka partier bör därför en maximal lutning på 1:9 respektive 1:8 vara acceptabel. Fjällgårdsvägen är inte avsedd för stora trafikmängder. Fjällgårdsplatån ska inte utgöra en entré till skidområdet. Däremot har vägen stor betydelse för att nå skidområdet med räddningsfordon samt för person- och varutransporter. Vissa transporter, exempelvis till Jämtkrafts fördelningsstation, kan i något fall innebära långa och otygliga fordon. Vägens bredd kan begränsas till 5 meter, men kurvorna och de besvärliga passagerna måste utformas så att de medger passage med långa fordon.

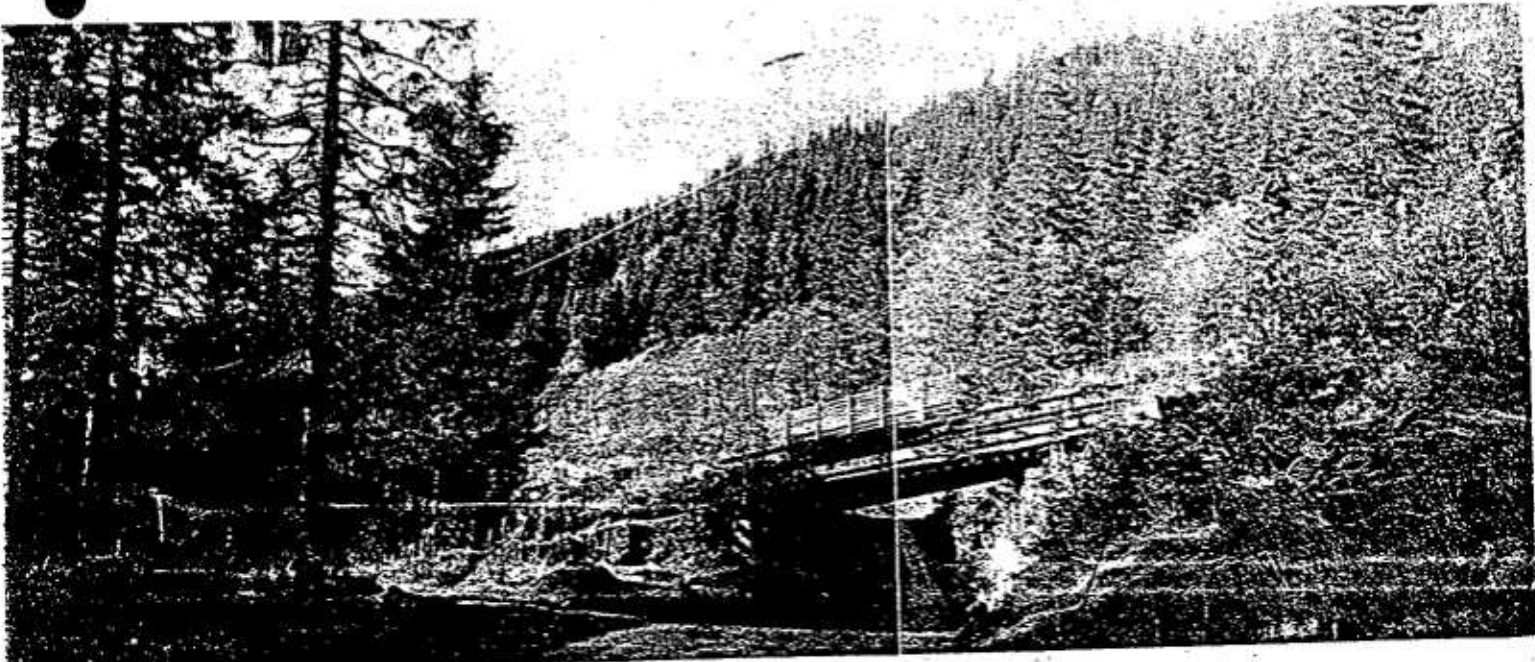
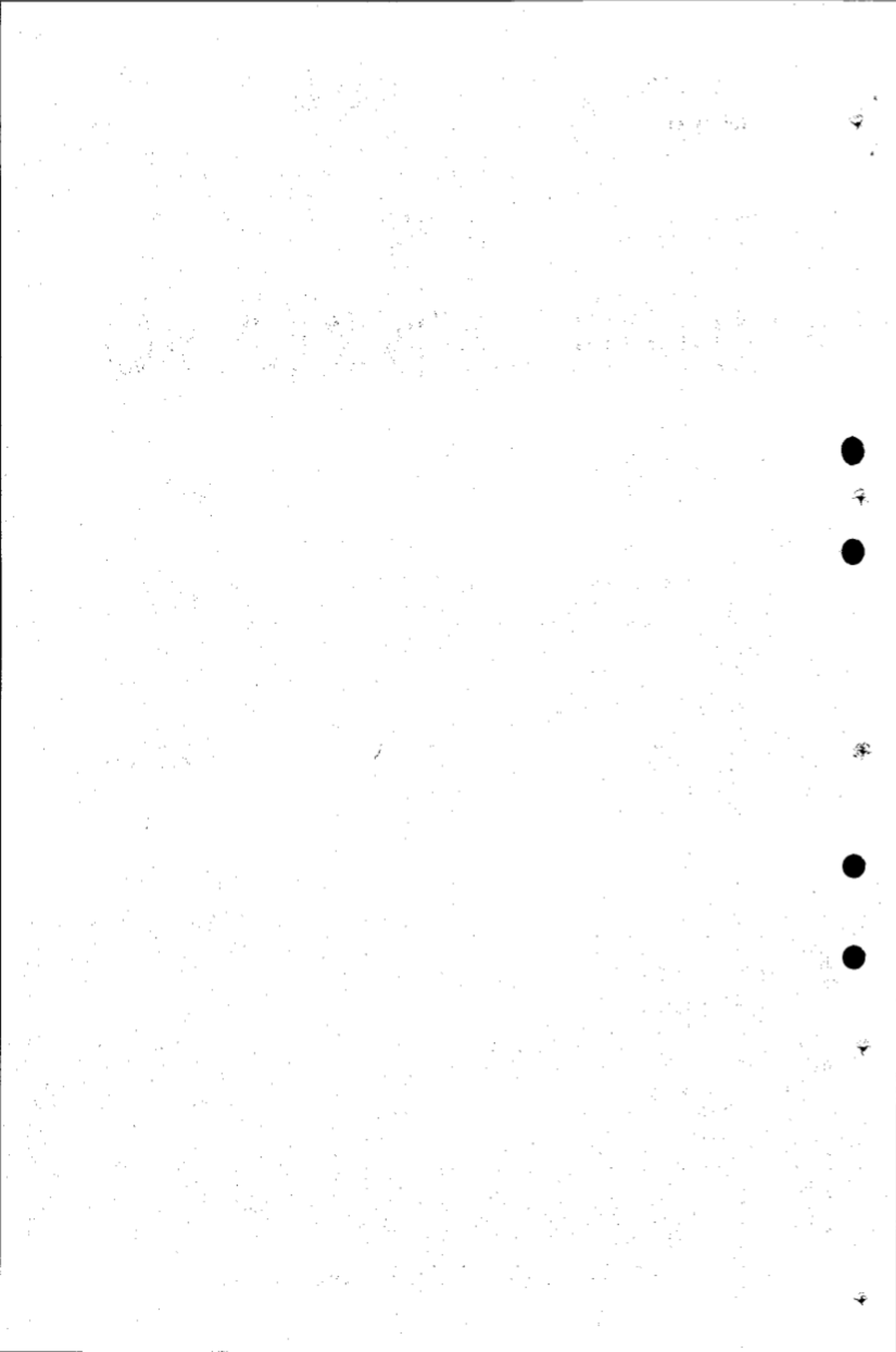


Bild 5. Fjällgårdsvägen. Passagen under Bergbanan före ombyggnad sedd från öster.



Parkeringar

Fjällgården nyttjar i dag Fjällgårdsplatån för parkering. En långsträckt P-ficka på Fjällgårdsvägen väster om bergbanan utnyttjas också som parkering. Erfarenheterna från Åreturismen visar att alla hotell och boendeanläggningar kräver P-platser även om en stor andel av gästerna reser kollektivt. Denna andel varierar från vecka till vecka. Vid en utbyggnad av Fjällgården skall därför parkeringen utökas med minst 0,6 P-platser för varje ny "normallägenhet", vilket motsvarar parkeringsnormen för centrala Åre. Två dubbelrum eller fyra små enkelrum i hotell motsvarar en sådan lägenhet. Planen medger att delar av platån byggs under med ett garage. Det är en dyr och tekniskt komplicerad lösning, men det skulle innebära en stor vinst att slippa bilar på Platån. Planen innebär också att den ovan nämnda P-fickan skall ingå i Fjällgårdens tomt. På illustrationsplanen redovisas hur här skulle kunna rymmas 25 bilar. Planen ger också en möjlighet att här bygga ett parkeringsdäck - då kan kanske 45 bilar parkera här.

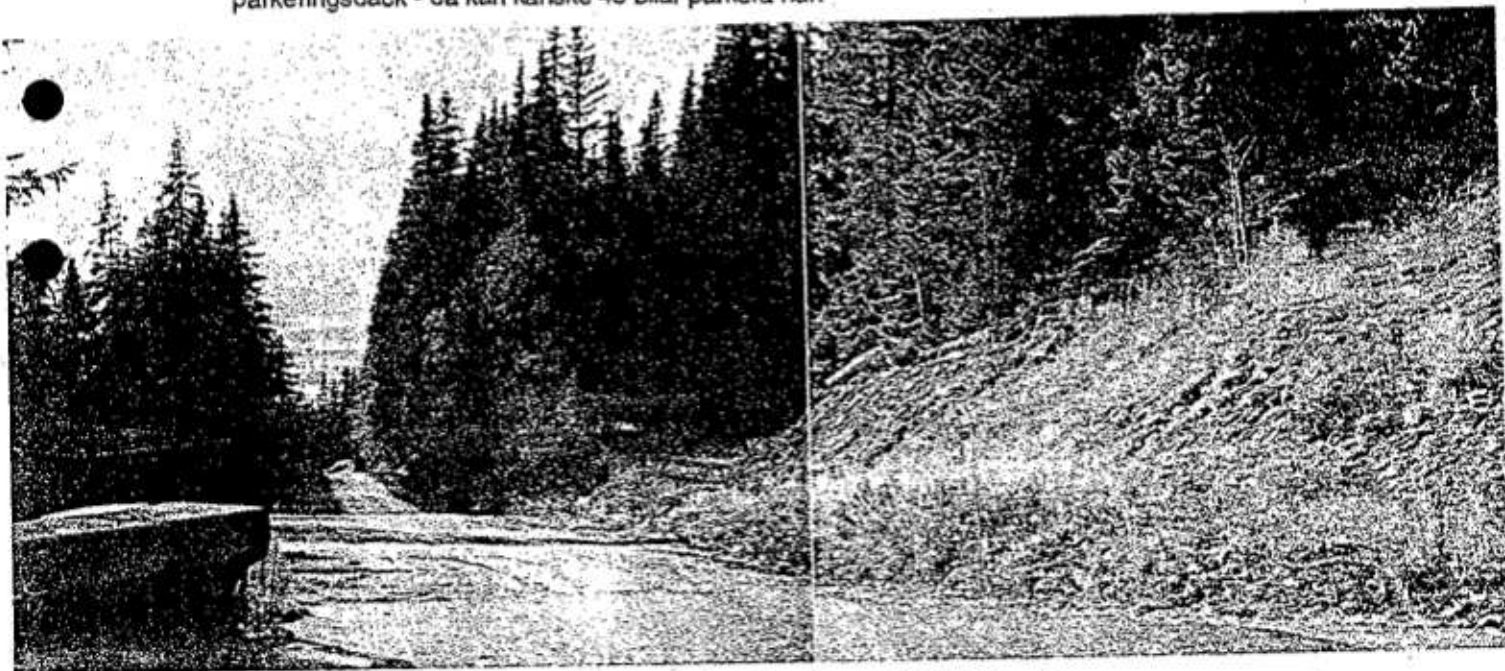


Bild 6. Fjällgårdsvägen sedd från bron över Bergbanan vid Platån.

Störningar

Området är befriat från de flesta typer av störningar, också om kraven ställs höga. Endast snökanonerna innebär störning i form av buller, dimma och isbildning. De som eventuellt störs av detta är emellertid också de som drar nytta av kanonsnön, så detta kan inte anses vara något större lokalt problem. Användningen av snökanoner påverkas endast ytterst marginellt om planen genomförs. Någon ökad störning nere i Åre samhälle bör alltså inte bli följden.

Stängsel

En särskild bestämmelse förhindrar uppsättande av staket inom området, annat än av säkerhetsskäl. Detta område skall så långt möjligt behålla sin naturliga karaktär. Staket kan också vara farliga för skidåkare när de till största delen begravs i snö.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värme och avfall

All tillkommande bebyggelse inom planområdet skall anslutas till kommunens VA-nät.

All tillkommande bebyggelse skall uppvärmas med vattenburet system och förberedas för en framtida anslutning till kommunens fjärrvärmenät. Små "tekniska" byggnader får dock värmas med direktverkande el.

För Fjällgården och den nya restaurangen sker sophämtning vid byggnaden.

E/

Jämkrafts nät- och fördelningsstationer redovisas ovan under "tekniska anläggningar, E". Nätstationen klarar områdets strömförsörjning. Åreliftarna är högspänningsabonnent och har en egen station vid Fjällgårdsplatån. När nya liftar byggs kan stationen behöva kompletteras eller bytas ut. Detta kan medges inom "friluftsområdet". Jämkrafts 130 kV-ledning tangerar planområdet. Den säkerställs i plan genom ett "I" för ledning över eller under mark. Den befintliga ledningen från fördelningsstationen upp till Platån och vidare mot nätstationen säkerställs genom ett u-område över kvartersmarken.

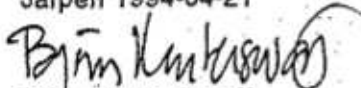
Administrativa frågor

Se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats på uppdrag av Åreliftarna AB av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekt SAR Björn Reuterswärd. I kommunens handläggning av detta planärende deltar arkitekt SAR Ulf Alexandersson, Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB, Frösön.

Järpen 1994-04-21

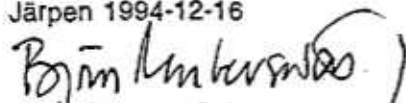

Björn Reuterswärd

REVIDERING

Detaljplanen har reviderats på följande punkter:

- Beteckningarna q_2 och q_3 har ersatts med f_1 respektive f_2 på plankartan, i bestämmelserna och i beskrivningen.
- Plankartans redovisning av Platån har ändrats så att den utgör allmän plats, "TORG - friyta, parkering, vändplan". Detta innebär följdändringar i bestämmelserna och i genomförandebeskrivningen där stycket om gemensamhetsanläggning har ersatts med ett nytt stycke med rubriken "anläggningssamfällighet".
- Genomförandebeskrivningen under ansvarsfördelning har justerats.
- Beskrivningen under markägoförhållanden har rättats.
- Planens beskrivning och bestämmelser har ändrats som en följd av att Fjällgårdsvägens port under Bergbanan har ersatts.
- Plankartans gräns mellan Fjällgårdens tomt och Platåns allmänna plats har justerats.
- I beskrivningen, sidorna 2 och 6, har ordet "50-procentig" strukits.
- Restaurangbyggrätten på Fjällgårdsliftens nuvarande dalstation har tagits bort. Beteckningarna H_2 , q_1 och e_1 har därmed fallit bort. Indexen på de kvarvarande H och e har utgått.
- Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om fiske och att en naturinventering skall utföras.

Järpen 1994-12-16


Björn Reuterswärd

1994-12-16

Genomförandebeskrivning

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL (fd del av Mörviken 2:9 m fl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Åreliftarna AB är huvudexploator inom planområdet. Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa svarar för utbyggnaden av Fjällgården. "Fjällgårdsvägen ingår i Östra Plåtans Vägsamfällighet, vilken bör ersättas av en ny anläggningssamfällighet, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Tidplan

Detaljplanen ställs ut en andra gång i juni 1994. Planen väntas bli antagen under hösten 1994.

Någon fast tidplan för genomförandet av planens olika exploateringar finns inte. Respektive exploator svarar för sin del. Fjällgården har inte själva initierat planläggningen och har inte några beslutade planer för en utbyggnad. Planen skall i detta avsnitt ses som en reservation för en framtida utbyggnad.

Åreliftarnas del av planen kommer att genomföras etappvis. I dag saknas de ekonomiska förutsättningarna för ett genomförande av alla delar. En trolig första etapp är en flyttning av de båda tomterna i nedre delen av Fjällgårdsbacken och en breddning av nedfarten i detta avsnitt. En huvudanledning till denna planläggning har just varit att gällande plan här ger olyckligt lokaliserade byggrätter. Fjällgårdsliften är gammal och måste ersättas. Den på illustrationskartan redovisade sträckningen är en trolig lösning med många fördelar.

Den nya linbanan upp till Sadeln är mer att se som ett långsiktigt önskemål. Den avlastar Tottliften och ger nya bra nedfarter. Utfyllnadsarbetena nere vid Mörviksån blir aktuella när respektive lift ska byggas. Planen säger inget om liftstationernas utseende och exakta placering, mer än att de ska anpassas till kulturmiljö och landskap. Avsikten är att lämna frihet när en lift ska köpas, så att Åreliftarna kan välja den mest passande lösningen och liftmodellen. Den tekniska utvecklingen på detta område är mycket snabb.

Bergbanans räls har bytts ut under hösten 1994, men detta påverkas inte direkt av planen. Också byggnadsminnesförklaringen av banan med byggnader kan fortgå oberoende av planen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar när planen vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal m m

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Åreliftarna samt mellan kommunen och Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa.

Detaljplanen förutsätter att Åreliftarna AB kommer överens med Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa, Svenska Curlingförbundet, Jämtkraft AB samt ägarna till fastigheterna Mörviken 2:54 och 2:55.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning förutsätts ske i enlighet med detaljplanen. "NATUR"-mark och friluftsområdet "N" bör också framgent kunna ägas av Åreliftarna AB. Fjällgårdsvägen, betecknad "LOKALGATA", bör ägas av vägsamfälligheten eller av Åreliftarna AB. Mörviken 2:54 och 2:55 förvärfas av Åreliftarna AB. De små fastigheterna som ägs av Åreliftarna AB, förs på sikt över till Åreliftarnas stora fastighet Mörviken 1:75. Svenska Curlingförbundets två fastigheter förvärfas av Åreliftarna AB. För området med områdesbestämmelser kan en särskild exploateringsfastighet bildas.

Anläggningssamfällighet

En ny anläggningssamfällighet bör bildas för Fjällgårdsvägen och Platån, så att delägarskapet samt ansvaret för upprustning, skötsel och reglering av trafiken klarläggs. Huvudintressenter är Åreliftarna och SJS-HOTELLEN, men alla med intressen i vägen och Platån bör ingå. Vägen ger tillfart till Jämtkrafts fördelningsstation och kommunens vattenreservoar. Platån nyttjas som parkering för personal, tjänstebilar och Fjällgårdens gäster samt som anlösningspunkt och aktivitetsyta. Under lågsäsong nyttjas denna yta ofta som upplag i samband med byggnadsarbeten på fjället. Platån har stor betydelse för allmänheten som mötespunkt, utgångspunkt för vandringar och som en plats med tradition. På dagtid under högsäsong, när Platån riskerar att bli överbelagd med skidåkande daggästers bilar, kan icke behörig trafik förbjudas.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Brand

Fjällgårdens utbyggnad och närmiljö skall utformas med särskild hänsyn till svårigheten att bygga räddningsvägar i tillräcklig omfattning i den mycket branta terrängen. Detta innebär att särskilda brandförebyggande åtgärder som t ex sprinkling, kan behöva vidtas för att uppnå säkerhet. Detta kan medföra mycket höga krav på brandvattenförsörjning, vilket bör beaktas i ett tidigt projekteringskede.

Äre kommuns högreservoar

Äre kommuns högreservoar och tryckstegringsstation omedelbart väster och ovanför Jämtkrafts fördelningsstation liksom anslutande allmänna ledningar skall säkras med ledningsrätt.

Tele

Televerket har ledningar efter Bergbanan och upp ovanför Fjällgårdsliftens dalstation och upp till "Wallers villa". Nedanför denna ansluter också ledningar upp efter den gamla skidvägen/ stigen på Mörviksåns västra sida. Det är av stor vikt att Televerket meddelas så fort som möjligt om flyttning erfordras eller ledningarna på annat sätt riskeras att bli påverkade.

Fjällgårdsvägen

Kostnaden för en ombyggnad av Fjällgårdsvägen skall främst tas av den som initierar och har nytta av ombyggnaden.

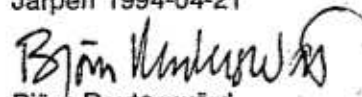
Mörviksån

I ett tidigt skede, när ett projekt påbörjas som berör Mörviksån och Mörviksåns dalgång, ska ett omfattande samråd genomföras med Åre kommun, räddningsnämnden och Länsstyrelsens naturvårdsenhet. De ingrepp och åtgärder som planeras skall ges en samlad och tydlig redovisning. Dessa samråd måste genomföras innan tekniska anordningar som låser upp utformningen upphandlas och innan bygglov sökes. När bygg- eller marklov medges skall särskilt kontrolleras att dessa samråd har genomförts och att de åtgärder som överenskommits ingår i lovet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats på uppdrag av Åreliftarna av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekt SAR Björn Reuterswärd.

Järpen 1994-04-21

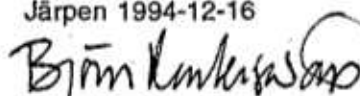

Björn Reuterswärd

REVIDERINGAR

Genomförandebeskrivningen har reviderats på följande punkter:

- Texten under ansvarsfördelning har ändrats. Dels har byggrätten för en restaurang på gamla liftstationen utgått, dels har redovisningen av Fjällgårdsvägens ägande ändrats.
- Stycket gemensamhetsanläggningar mm under fastighetsrättsliga frågor har bytts ut mot ny text och rubriken anläggningssamfällighet.

Järpen 1994-12-16


Björn Reuterswärd

1994-06-14

Miljökonsekvensbeskrivning

upprättad i anslutning till

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL (f d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

INLEDNING

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behandlar de förändringar av användningen av mark som redovisas i detaljplanen för Fjällgården, daterad 1994-04-21, och som är av den beskaffenheten att de enligt PBL 5 kap 18 § erfordrar en MKB. Kravet att upprätta en sådan tillkom så sent som 1994-01-01. Planarbetet har pågått i flera års tid. En version av planen var utställd över årsskiftet 1992 - 1993. Planen har nu ändrats på så väsentliga punkter att en ny utställning erfordras. Enligt Boverkets anvisningar skall i ett fall som detta planen i efterhand kompletteras med en MKB.

I denna MKB ges ingen allmän beskrivning av planens innehåll, eftersom en sådan redan finns i planhandlingarna. Där redovisas också relativt utförligt konsekvenserna för miljön av ett genomförande. En MKB skall dock, jämfört med en detaljplan, ta upp frågorna ur en annan synvinkel. Den ska dels ge en samlad redovisning av konsekvenserna för miljön, dels innehålla en jämförelse med ett s k 0-alternativ - vad som händer om inget görs.

DELAR I PLANEN FÖR VILKA EN MKB ERFORDRAS

Fjällgårdsplanen inrymmer ett flertal olika utbyggnader och investeringar som inte är direkt kopplade till varandra. De kan ses som etapper, men det kan också bli så att endast delar kommer att genomföras. Alla utbyggnader och markåtgärder som redovisas eller är tänkbara inom eller i anslutning till planområdet erfordrar inte en MKB, även om deras miljöpåverkan kan vara relativt stor. Detta gäller åtgärder inom områden som redan är ianspråktaga för sitt ändamål. Det är konsekvenserna av utökningen av skidområdet vid Fjällgården som redovisas i denna MKB.

Totalt utskiljs i denna MKB åtta separata utbyggnadsetapper eller delar, där de fem första hänger samman med förnyelsen och förlängningen av Fjällgårdsliften, medan de tre sista tar upp den föreslagna linbanan från dalbotten vid Mörviksån upp till Sadeln.

1 Fjällgårdsliften, förlängning till ny dalstation

Avsikten är att byta ut och då samtidigt förlänga linbanan vid Fjällgården med 100 meter till en ny dalstation nere i dalbotten. Den nya linbanan kommer troligen att bli av samma typ som Olympialiften (en fyrstolslift med "accelerator"). Den kommer antingen att behålla sin

nuvarande sträckning eller flyttas något åt väster. Vid bergstationen är flera lösningar möjliga, men lösningen där styrs inte av denna detaljplan och tas därför inte upp i denna MKB.

Den nuvarande liften vid Fjällgården är i sin huvuddel en konstruktion från 1953. Den är så gammal och sliten att den måste bytas ut. Fjällgårdsbacken är dock fortfarande mycket populär hos skidåkarna. Samtidigt är denna lift och backe helt nödvändiga för hela skidsystemet. Nya krav på bl a säkerhet och komfort har också tillkommit. Det transportbehov denna lift ska uppfylla har förändrats och utökats. Det är inte möjligt att nu beskriva exakt hur en ny lift skulle se ut. Det blir en stor investering. Ärligen kommer nya modeller och erbjudanden från olika lifttillverkare. Kraven på bl a linans profil och dalstationsområde varierar mycket. Den aktuella detaljplanen redovisar därför bara principiellt hur en lift skulle kunna byggas här.

2 Fjällgårdsbacken, ny bromsplan

Fjällgårdsliften förlängs ner till dalbotten därför att det är möjligt att där anordna en tillräckligt stor bromsplan. Den yta som redovisas på illustrationskartan är i minsta laget, men det är denna som har valts som utgångspunkt för denna MKB. Om bromsplanen skall göras avsevärt större måste Mörviksån kulverteras. Detta hindras i och för sig inte av planens bestämmelser, men då måste en fångdamm byggas. En sådan redovisas under punkt 8 nedan.

Illustrationskartans bromsplan är c:a 35 meter bred och 50 - 75 meter lång. Den förutsätter att Mörviksån läggs om på en sträcka av 80 - 90 meter nedströms bron till Tottbryggan. För denna sträcka förutsätts att Mörviksån "trappas" på motsvarande sätt som har gjorts nere i samhället i vinter. Slänterna mot ån blir som mest upp till 5 meter höga. Landskapet blir i denna del kraftigt ombyggt. Planen inrymmer bestämmelser om hur det ska återställas och återplanteras. 0-alternativet innebär att liften inte förlängs och att denna bromsplan därmed ej behöver byggas.

3 Fjällgårdsbacken, förlängning och breddning

Fjällgårdsbackens nedre del är i dag mycket trång. Avsikten enligt planen är att både "Waller's" villa och den bakomliggande obebyggda tomten tas bort och att nedfarten breddas till 80 - 90 meter mot dagens 10 - 15 meter. Backen förlängs också ner till den nya dalstationen. Större delen av denna förlängning sker dock i form av mindre breddningar och omschaktningar av den befintliga nedfarten till Tottbryggan. Mest ingrepp skapar passagen tvärs över de båda villatomterna. Här kommer jordmassor för utfyllnaden vid dalstation att hämtas. Backen behöver däremot inte förlängas om dalstationen placeras vid eller intill Platån (0-alternativet).

4 Ny skidväg från nya bromsplan till Fjällängen

Planen redovisar en skidväg från den nya bromsplanen efter sidan på den branta grusbildning som utgör Fjällgårdsplatån, över åsryggen och via två broar, en över Bergbanan och en över Fjällgårdsvägen, ner till Fjällängen. Denna skidväg ger möjlighet att glida från den nya bromsplanen till det övriga liftsystemet. Det skapar valfrihet för skidåkarna, samtidigt som konsekvenserna av ett driftstopp inte blir så besvärande. I 0-alternativet ligger dalstationen vid Platån, som via Byspåret har kontakt med Fjällängen och Kabinbaneområdet. Skidvägen behövs då inte.

5 Förbättrad nedfart från Tottbacken till Fjällgården

En trolig första etapp är förlängningen av Fjällgårdsliften ner till Mörviksån. Nästa etapp, en ny linbana till Sadeln, är mycket mer osäker. Dagens skidväg från Tottbacken ner till Fjällgården är dock så dålig att en ny och bättre troligen kommer att ingå i en sådan första etapp. Den behöver då inte göras så bred som redovisas på illustrationskartan. 10 - 20 meter är ett mer troligt mått. Passagen över ån kan då ske via en bro, vilket medför helt andra konsekvenser än den 55 meter långa kulvert som redovisas på illustrationskartan.

6 Ny linbana till Sadeln, inklusive bromsplan - åtgärder inom planområdet

Planen redovisar en ny linbanestation i Mörviksåns dalgång, cirka 150 meter ovanför den tänkta nya Fjällgårdsliften. Linbanan går mot nordost upp på Sadeln med sin ändpunkt cirka 170 meter norr om Tottliftens bergstation.

Denna linbana ligger relativt långt fram i tiden. Den skulle innebära en avsevärd standardförbättring för skidåkningen. De väl fungerande åkrytorna i detta centrala och populära läge utökas. Någon mer detaljerad projektering har inte genomförts. Det är ej heller meningsfullt förrän ett genomförande blir aktuellt. Linbanan på illustrationskartan är en konventionell tvåstols linbana. Där redovisas en kulvertering av Mörviksån på en sträcka av 55 - 60 meter för att skapa ett 35 - 40 meter brett "torg" vid dalstation med kontakt med både Tottbacken och Fjällgårdsbacken. Eftersom ån faller undan innebär detta en ca 7 meter hög slänt på nedsidan. Ingreppen är omfattande, men detta område är redan i dag påverkat av utförsåkning och curling.

7 Ny linbana till Sadeln, inklusive nedfarter - åtgärder utanför planområdet

Den planerade linbanan går i stort sett parallellt med och cirka 200 meter norr om Tottliften. I planens beskrivning redovisas större delen av linbanesträckningen med nya nedfarter, en i huvudsak norr och en söder om linbanan. Anslutningen till dalstationen blir enbart från söder. Det är alltså inte fråga om att öppna ytterligare en sträcka av Mörviksåns dalgång för skidåkning. Varken nedfarternas eller bergstationens exakta läge är bestämt. Förutsättningarna att ordna bra nedfarter i detta område bedöms som mycket goda. Bergstationen på + 830 m ö h ligger vid gränsen till kalvfjäll, medan dalstationen på + 546 ligger bland gammal tät gran-skog.

8 Fångdamm

Planen föreskriver särskilda åtgärder, t ex damm, för att förhindra igensättning och därmed risk för dämmen om Mörviksån kulverteras. På illustrationskartan redovisas en ca 500 m² stor damm ovanför den planerade kulverten under "torget" vid nya linbanan till Sadeln. Den ligger där träbron över ån för skidvägen från Tott ligger i dag. Den nya fångdammen innebär en 7 - 8 meter hög jordvall tvärs över dalbotten. Via vägen från Fjällgården blir det lätt att komma åt dammen för tillsyn och rensning. Läget är relativt okänsligt med en skidväg som går rakt genom området och en 100 m² stor befintlig fångdamm cirka 50 meter högre upp efter ån.

MILJÖKONSEKVENSER

Nedan redovisas de olika miljökonsekvenser som planens olika delar bör bedömas mot. De har grupperats under fyra huvudrubriker. Det bör framhållas att de olika frågorna inte är värderade sinsemellan. De har olika värde och därmed olika "tyngd" vid en samlad bedömning. De har också olika värdeskalor. De ska därför inte jämföras med varandra på ett okritiskt sätt. Syftet är att de tillsammans ska beskriva de olika positiva och negativa miljökonsekvenser som blir en följd av ett genomförande av planens delar.

A Säkerhetsfrågor

A1 Mörviksån

I Mörviksån pågår ständigt materialtransport och erosion. Detta medför risk för att is, grus- och jordmassor samt grenar och träd ska dämna upp ån. Vid besiktning på plats tillsammans med Länsstyrelsens naturvårdsenhet har dock konstaterats att de träd som finns alldeles intill bäckfåran på den aktuella sträckan saknar skador från tidigare fördämningar och ras. På detta avsnitt finns också ett flertal lätta broar, som inte skulle ha stått kvar om detta med

skred och ras var ständigt aktuellt. Vid allt byggande som berör ån, måste dock särskild hänsyn tas till denna risk. En felaktigt konstruerad fördämning eller nonchalant genomförda arbeten på slutningarna mot ån kan medföra ras som kan få allvariga följder.

Detaljplanen innehåller krav på omfattande åtgärder för att stabilisera slänter och förhindra erosion. Hundraårsflödet skall vara dimensionerande. Om ån kulverteras skall en fångdamm eller något likvärdigt byggas. En damm innebär, när den väl är uppförd, en klart förbättrad säkerhet, samtidigt som det är ofrånkomligt att en lång kulvert alltid innebär en risk.

En utfyllnad nere i dalbotten är ur stabilitetssynpunkt bättre än en utfyllnad uppe t ex vid Fjällgårdsplatån, under förutsättning att man bemästrar åns krafter. Om man klarar erosionen med t ex en "trappa", får man också en förbättring nedströms. Platån är däremot inte en geotekniskt bra plats att bygga en större liftstation på. Grusmassorna, framför allt på "kanten" av platån ger ett dåligt fäste för en linbanas dalstation.

A2 Skidnedfarter och slänter

För skidnedfarter och slänter finns risk för erosion och ras. De mindre bäckarna blir snabbt vilda forsar när det regnar hårt. Särskilt stor är risken innan ny vegetation har hunnit binda slänter och sår efter markingrepp. Detta är dock inte något som särskiljer denna del av skidområdet. Det är något som ständigt måste övervakas. Metoderna att stabilisera, fördela ut vattnet och minska dess hastighet måste ges fortsatt hög prioritet i hela skidområdet. Planen innehåller föreskrifter om återplantering. Dessa måste följas. I planens beskrivning redovisas de geotekniska förhållandena. Någon särskild geoteknisk undersökning har inte gjorts av planområdet. Risken för bl a ras har dock utretts utförligt i kommunens erosionsutredning som just färdigställts. Innan större markingrepp skall göras inom planområdet ska enligt planen de geotekniska och hydrologiska förhållandena utredas.

A3 Personsäkerhet

Denna utbyggnad av skidområdet görs främst för att förbättra trivselen och utbytet för turisten, men också för att förbättra säkerheten. Området är vintertid så populärt att det ofta blir trängsel. De befintliga anläggningarnas utformning och teknik är föråldrad, vilket innebär säkerhetsproblem. Här är också brant och trångt och alltför mycket folk. Tillräckliga skyddade plana ytor för köande och vila saknas nästan helt. Skidåkare tvingas klättra på samma yta där andra tar sig utför. En paus får man ta bland bilarna på Platån. Planförslaget innebär förbättringar på nästan alla punkter.

A4 Säkerheten under byggtiden

Att bygga en skidlift innebär alltid risk för arbetsskador, men detta tas inte upp här. Det som bör redovisas är den "extra" risken för ras och skred vid byggnation i branta slänter och nere vid bäckfåran. Dessa risker får inte negligeras. De är i och för sig möjliga att påverka genom lämplig utformning och val av metod för genomförande, men risken ökar mångfalt om det börjar regna våldsamt vid fel tidpunkt.

B Natur och kultur

B1 Naturmark som påverkas

Större delen av planområdet är redan i dag påverkat av mänskliga aktiviteter. Där finns inte någon av turism helt opåverkad naturmark, men efter själva bäckfåran och framför allt på den östra branta slutningen finns en tät granblandskog. Förbättringarna av skidområdet innebär att naturmark offras, men ingreppen bedöms i dessa delar som relativt begränsade, även om de kommer att synas. Bäckarna blir breda och bromsplanerna och slänterna stora, men den djupa ravinerna och den täta granskogen kommer fortfarande att dominera intrycket. Planen ställer som villkor att stigarna ska återställas där de skadas och att slänter ska besås och återplanteras. Åsträckorna ovanför och nedströms det område som enligt planen får exploateras är avsevärt mycket känsligare och mer skyddsvärda.

Den nya liften till Sadeln innebär, i sin del utanför planområdet, att ett i dag relativt opåverkat naturområde tas i anspråk för lift och två nya nedfarter med en bredd av 40 - 50 meter. Detta innebär en utökning av skidområdet med kanske 30 ha.

B2 Sällsynta växter och djur

En inventering av flora och fauna på östra sidan om Mörviksåns ravin upp mot Lillskutan har gjorts under hösten 1994 av elever på Mitthögskolan. Inventeringen var inte kopplad till planarbetet och denna MKB när den utfördes, men Åreliftarna AB har givit Ture Mårtensson, som ledde inventeringen, i uppdrag att komplettera och sammanställa relevanta delar. En färdig inventering inom och i anslutning till planområdet kommer att föreligga i slutet av sommaren 1995. Den kan då ligga till grund för framför allt projektering och genomförande enligt planförslaget, men också tillståndsgivning från kommun och Länsstyrelse.

Rent allmänt kan sägas att jordmånen i området är rik. På de branta slutningarna finns flera rara växter. Under planens samråd framkom att försärlan har häckat här. Större delen av planområdet är emellertid så ianspråktaget av olika markåtgrepp att en utbyggnad endast bör medföra begränsade nya störningar. Delar av dalbotten har dock varit relativt skyddade. I gällande plan från 1937 finns här en väg och byggrätter för tvåvåningshus som inte utnyttjats. Totalt sett är det emellertid endast en kortare sträcka av Mörviksån som påverkas. Åsträckan uppströms och nedströms planområdet kommer att bevaras helt intakta.

Den nya linbanan till Sadeln innebär en klar utökning av det område som tas i anspråk för utförsåkning. Sommartid blir dock störningen begränsad. Endast den markyta som utgör nedfart kommer att skadas.

B3 Påverkan på fisket

Även om Mörviksån kan innehålla mycket vatten under snösmältningen och under regniga perioder är den tidvis, företrädesvis under vintern och under längre torrperioder under sommaren, helt torr. Planområdet ligger mer än en kilometer uppströms från Åresjön, och på den sträckan finns flera fall som hindrar fiskens vandring. Planområdet påverkar därmed inte fisket direkt. På sträckan ner mot sjön finns långa moränpartier med ett naturligt materialflöde av grus och stenar. Risken för utsläpp av grumligt vatten i Åresjön från exploateringsarbeten inom och i anslutning till planområdet, vilket skulle innebära en störning för fisken i sjön, bedöms som liten, dels med hänsyn till avståndet och markförhållandena, dels därför att mindre ras är något naturligt i Mörviksån.

B4 Kulturmiljö

Åredalen utgör ett område med kulturvärden av riksintresse (Raä Z 34). Bergbanan samt delar av Fjällgården ingår i den "värdekärna" som centrala Åre utgör. För Bergbanan med sina två stationer har frågan väckts om byggnadsminnesförklaring. Upplevelsen av "axeln" upp från järnvägsstationen med Fjällgårdens gavlar i fonden samt det mäktiga naturlandskapet har ett stort kulturhistoriskt värde.

Den i planen föreslagna skidbron och utbyggnadsrätten för Fjällgården är det som mest direkt kan skada de kulturhistoriska intressena. Fjällgårdspatån och Fjällgårdsbacken är i och för sig platser med tradition. Fjällgårdsliften och de olika uthusen i området är dock i sådant skick och så enkelt byggda att de närmast utgör en belastning för miljön.

B5 Landskapsbild

Med landskapsbild menas här hur planområdet upplevs från avstånd, främst från centrala Åre, men också från vandringsleder och skidbackar. Landskapsbilden utgör en del av det kulturhistoriska riksintresset.

Området nere vid Mörviksån ligger mycket skyddat på grund av den tät och höga granskogen och på grund av själva läget i dalbotten. Området väster om bergbanan ligger däremot exponerat för blickar upp från samhället, men där föreslås ingen exploatering. Den nya lin-

banan med nedfarter upp mot Sadeln kommer också att avteckna sig på långt håll, men knappast upplevas som något främmande i landskapsbilden eftersom Tottbacken redan tecknar ett mönster på denna sluttning.

C Rekreation och turism

C1 Vinter

Vintertid är utförsåkning i alla dess former det helt dominerande i området. Det är också utförsåkning som "tjänar" på planen. I området har dock funnits andra sportaktiviteter. Avsikten är att curlingen, som länge levt på "sparlåga" ska flytta ner till Åre Strand. Modern längdåkning är inte möjligt på grund av den branta terrängen och alla skidbackar som skär av spåren. På illustrationskartan redovisas däremot en möjlig kälk- och rodelbana parallellt med Fjällgårdsvägen, som kan ta upp traditionerna från början av seklet.

C2 Sommar

Sommartid är Fjällgården en utgångspunkt för vandringsleder åt alla håll. Satsningen på utförsåkning innebär med nödvändighet störningar för sommarturismen, även om planen föreskriver att de stigar som skadas av en utbyggnad ska återställas. Fjällgårdsplatån, som det ser ut där i dag, är ingen "skönhetsupplevelse". Med rätt utförmning borde fångdammen och den nedre bromsplanen kunna utnyttjas till något positivt. Vattnet i Mörviksån borde kunna lyftas fram och bidra till upplevelsen. Det borde också vara möjligt att nyttja de plana ytorna som t ex rastplats.

D Störningar

D1 Buller

Utförsåkning är inte särskilt bullerskapande (om man undantar vissa snökanonsystem). När den nya linbanan till Sadeln byggs kommer det område som utsätts för ljud att utökas. För Platån måste det vara en fördel att slippa Fjällgårdsliftens dalstation.

D2 Luft

Skadliga utsläpp till luften kommer främst från områdets snöskotrar och pistmaskinernas dieselmotorer. I övrigt ger utförsåkning som verksamhet små utsläpp. Större påverkan uppstår endast efter nya linbanan till Sadeln, där åkrytorna och därmed den störande trafiken utökas avsevärt.

Snökanonerna ger ökad luftfuktighet, vilket ger besvär för astmatiker. Detta är ett problem i Åre, men det påverkas knappast annat än marginellt av denna plan.

D3 Risk för utsläpp

Olja, både som smörj- och drivmedel och som hydraulolja, skapar de största riskerna för miljöfarliga utsläpp. Sådan olja finns främst i pistmaskinerna och i liftarnas drivstationer samt naturligtvis i de maskiner som används under byggtiden. Utsläpp av olja kan ge stor skada om den kommer ut i bäckar och åar eller når ner till grundvattnet. Marken runt liftstationer bör utformas så att markens ytskikt kan absorbera olja och andra kemikalier så att de kan tas om hand om olyckan är framme. Det är en stor fördel om pisternas dagvatten sprids ut och infiltreras i växtskiktet i stället för att samlas ihop för att ledas till större bäckar.

D4 Nedsmutsning och slitage

Utförsåkning innebär nedsmutsning och ett visst slitage. Detta ska inte överdrivas, men är mest påtagligt när åkrytorna utökas och där folk samlas, framför allt vid liftarnas dalstationer. Planen innebär inte att fler ska köra till Fjällgårdsplatån, annat än om Fjällgården byggs ut. Trafiken kommer alltså inte att öka.

SAMMANFATTNING

För att öka överskådligheten och också sammanfatta denna MKB, redovisas på nästa sida som bilaga en **matris** där de olika frågorna som redovisas ovan ställs mot planens olika delar. I matrisen jämförs genomgående med ett 0-alternativ, alltså dagens lösning. Syftet med matrisen är inte att åstadkomma ett svar, utan att underlätta överblicken - att sammanfatta de olika miljökonsekvenserna på ett blad. Som tidigare påpekats kan dessa inte jämföras "rakt av". Det är fel att räkna plus och minus för att se, som i en biltest, se vad som "vann". Däremot är det möjligt att inom vissa frågor göra jämförelser och därmed bedöma konsekvenserna av en eller en grupp åtgärder. Det är också möjligt att se inom vilka områden som konsekvenserna kommer att bli positiva och var de blir negativa.

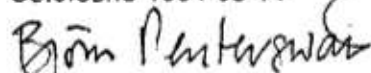
HANDLÄGGNING

Denna MKB ställs ut enligt PBL:s regler som en bilaga till detaljplanen för Fjällgården. Eventuella frågor och anmärkningar kan framföras på telefon till Miljö- och byggnämnden (tel 0647 / 161 46) eller till FFNS Arkitekter i Östersund, arkitekt Björn Reuterswärd (tel 063 / 12 79 90) eller insändas till Miljö- och byggnämnden i Åre kommun, Box 201, 830 05 JÄRPEN. Alla skriftliga synpunkter som inkommer och som berör denna MKB kommer att hanteras i anslutning till planens handläggning. De kommer att sammanfattas och besvaras i det utlåtande som skall upprättas av kommunen. Utlåtandet kommer innan planen antas av kommunfullmäktige att sändas till alla som framfört synpunkter under utställningstiden.

Medverkande tjänsteman

Denna MKB har upprättats på uppdrag av Äreliftarna av FFNS Arkitekter i Östersund genom planförfattaren till detaljplanen för Fjällgården, arkitekt SAR Björn Reuterswärd.

Östersund 1994-08-14

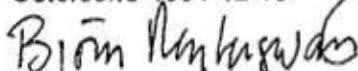


Björn Reuterswärd

REVIDERING

Denna MKB har kompletterats med ett stycke om påverkan på fisket under "B, Natur och kultur". Numreringen av de nästföljande två underrubrikerna har därvid måst ändras. Texten under "Naturmark som påverkas" under samma rubrik har också rättats och utökats.

Östersund 1994-12-16



Björn Reuterswärd

Bilaga till
Miljökonsekvensbeskrivning
 i anslutning till detaljplan för Fjällgården
 1994-06-14

Matris

Syftet med denna matris är att skapa överskådlighet. Planens olika delar ställs mot de olika konsekvenser som tas upp i MKB:n. Dessa är inte jämförbara. Det är fel att addera + och -. Avsikten med denna matris är inte att ge ett svar, utan bara att ge överblick över planens miljökonsekvenser.

A Säkerhetsfrågor

- A1 Mörviksån
(dämmen, materialtransport, erosion)
- A2 Skidnedfarter och slänter
(erosion, ras, bäckar)
- A3 Personsäkerhet
- A4 Säkerheten under byggtiden
(skredrisk)

B Natur och kultur

- B1 Naturmark som påverkas
- B2 Sällsynta växter och djur
(risk för störningar)
- B3 Påverkan på fisket
- B4 Kulturmiljö
- B5 Landskapsbild

C Rekreation och turism

- C1 Vinter
(utförsåkning)
- C2 Sommar
(vandringsleder mm)

D Störningar

- D1 Buller
- D2 Luft
- D3 Risk för utsläpp
- D4 Nedsmutsning och slitage

	Fjällgårdsliften förlängning	Fjällgårdsbacken ny bromsplan	Fjällgårdsbacken förlängning och breddning	Ny skidväg till Fjällängen från nya bromsplan	Förbättrad nedfart från Tottbacken till Fjällgården	Ny linbana och nedfart från Sadeln innanför planen	Ny linbana och nedfart från Sadeln utanför planen	Fångdamm
	1	2	3	4	5	6	7	8
A1 Mörviksån (dämmen, materialtransport, erosion)	0	+/-	0	0	-	-	0	+
A2 Skidnedfarter och slänter (erosion, ras, bäckar)	0	0	-	-	-	-	-	0
A3 Personsäkerhet	0	+	+	0	+	0	0	0
A4 Säkerheten under byggtiden (skredrisk)	0	-	-	0	-	-	0	-
B1 Naturmark som påverkas	0	-	0	-	-	-	-	-
B2 Sällsynta växter och djur (risk för störningar)	0	-	0	0	0	-	-	0
B3 Påverkan på fisket	0	0	0	0	0	0	0	0
B4 Kulturmiljö	+	0	0	-	0	0	0	0
B5 Landskapsbild	0	0	0	0	0	0	-	0
C1 Vinter (utförsåkning)	+	+	+	+	+	+	+	0
C2 Sommar (vandringsleder mm)	0	+/-	-	0	0	-	0	+/-
D1 Buller	+	0	0	0	0	0	-	0
D2 Luft	0	0	0	0	0	0	-	0
D3 Risk för utsläpp	0	-	0	0	0	-	-	0
D4 Nedsmutsning och slitage	0	-	0	0	0	-	-	0

Redovisning av samband (jämförelse med ett 0-alternativ):

0	= inget samband av betydelse	+/-	= både positivt och negativt samband
+	= planens lösning avsevärt bättre	-	= 0-alternativet avsevärt bättre
+	= planens lösning något bättre	-	= 0-alternativet något bättre

1994-04-21

BESKRIVNING

till områdesbestämmelser

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL (fd del av Mörviken 2:9 m fl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till områdesbestämmelserna hör denna planbeskrivning. Parallellt och med redovisning på samma karta finns detaljplan för Fjällgården, ÅRE SAMHÄLLE, del av Mörviken 1:75 mfl. Detaljplanens handlingar bilägges. Grundkarta och samrådsredogörelse för områdesbestämmelserna ingår i dessa.

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fjällgården med omgivningarna utgör en central och mycket strategisk del av det alpina skidområdet på Åreskutan. Detaljplanen beskriver och reglerar markanvändningen här. För området som innesluts av Fjällgårdsvägen och Bergbanan finns för närvarande inga konkreta planer. Området lämpar sig dock för att på sikt användas för någon form av turistiskt boende. Eventuellt kan det bli aktuellt att bygga en ny skidnedfart rakt genom området som på två broar korsar Fjällgårdsvägen och att bygga käikbanan här i stället för på utsidan Fjällgårdsvägen. Detta begränsar eller kan komma att omöjliggöra områdets användning för turistiskt boende. Gällande detaljplan ger här byggrätter för "sportstugor". Osäkerheten vad gäller möjligheten att genomföra en exploatering, hur stor den kan få bli och vad den i så fall borde ha för innehåll, är så stor att området inte bör planläggas nu. Syftet med dessa områdesbestämmelser är att säkra området för en framtida exploatering för turistiskt boende eller för aktiv rekreation i form av utförsåkning, kälkåkning eller något liknande. Detta område utgör en resurs för framtiden. Om området ska exploateras för turistiskt boende ska det detaljplanläggas.

DATA FÖR OMRÅDESBESTÄMMELSERNA

Lägesbeskrivning och areal

Bestämmelseområdet ligger drygt en halv kilometer nordost om Åre torg mellan World Cup-backen och Bergbanan. Bestämmelseområdet omfattar ca 1,1 ha.

Markägoförhållanden

Hela bestämmeelseområdet ägs av Åreiftarna AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Åredalen, antagen av kommunfullmäktige 1989-06-13, redovisas Fjällgårdsområdet som en del av "Centrala Åre". På sikt ska den "fördjupade översiktsplanen för centrala Åre" utvidgas upp till Fjällgården. För Fjällgården anges också på karta 3 (Turism): "*Fjällgårdsplatån. Viktig knutpunkt i liftsystemet. Turistisk utbyggnad mellan Fjällgårdsvägen och Bergbanan under förutsättning att Fjällgårdsvägen byggs om.*" Den sista meningen avser bestämmelseområdet.

Riksintressen

Hela Åredalen utgör ett område av riksintresse för friluftslivet. Det alpina skidområdet, där planområdet utgör en viktig del, pekas här ut särskilt. Åredalen utgör också ett område av riksintresse för kulturminnesvården. Bergbanan med närmaste omgivningar utgör här en "värdekärna". Hela upplevelsen av miljön från järnvägsstationen upp till Fjällgårdsplatån, med utblickarna upp mot fjället, är av stor betydelse.

Detaljplaner

För bestämmelseområdet gäller byggnadsplan fastställd 1937-01-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Bestämmelseområdet utgörs av en brant sluttande skogsbacke. Medellutningen är mellan 1:2 och 1:4. Det ligger mellan nivåerna +502 meter över havet och +539. I östra delen av området har skogen för många år sedan avverkats för en skidnedfart, som numera inte nyttjas. Skogen består av örtrik granskog. På skidnedfarten växer gräs.

Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har inte genomförts för området. Fjällgårdsvägens skärningar visar att berget ligger grunt i området. Bygghärdheten bedöms i och för sig som god, men de stora lutningarna, det relativt yttligt liggande berget och dagvattnet kan skapa problem. Före exploatering skall en detaljerad geoteknisk undersökning genomföras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom bestämmelseområdet finns inga kända fornminnen.

Turism - fritidshus, hotell och restauranger

Områdesbestämmelsema anvisar att hela eller delar av området eventuellt kan komma att bebyggas för turism. På vilket sätt denna exploatering skall genomföras eller vilken omfattning den skall få går idag inte att klargöra. Den kan komma att utgöras av ett eller ett par mindre hotell inriktade på någon speciell kundkrets. Det kan också vara fråga om en kursgård eller ett utbildningscentrum eller anläggning för något företag, organisation eller förening. Området kan också komma att inrymma ett mindre antal exklusiva fritidshus. Det är mycket attraktivt och utgör en resurs inför framtiden. Mot bakgrund av den osäkerhet som dagens konjunkturläge skapar, är det viktigt att hålla områdets markanvändning öppen.

En exploatering för turistiskt boende skall föregås av detaljplanläggning. När plan upprättas fastställs i vilken omfattning området ska disponeras för denna verksamhet, vilken exploateringsgrad som accepteras och vilka krav på utformningen som ska ställas på bebyggelsen. Den resterande delen av området ska användas som friluftsområde. Denna del bör också ingå i planen.

Områdets bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till Bergbanan och landskapsbilden. Den branta sluttningen innebär att eventuell bebyggelse kommer att inrymma en eller flera sluttningsvåningar. Fasaden ut mot sluttningen får inte bli alltför hög och dominerande eller innehålla element som på håll ter sig främmande och "skarpa".

Turism - friluftsområde

Innan området detaljplanläggs ska det användas som en del av Åreliftarnas friluftsområde vid Fjällgården. Delar av området efter Fjällgårdsvägen och Bergbanan ska bevaras som ett naturområde, men avsikten är att här också rymma anordningar för en mer "aktiv" rekreation, som utförsåkning, kälkbana, cykelstigar osv. Denna användning innebär att vissa investeringar kommer att göras i området och eventuellt också att vissa byggnader erfordras.

Om hela eller delar av området ska användas för fritidsboende, hotell eller restauranger bör, åtminstone om denna exploatering blir mer omfattande, också friluftsområdet planläggas. När detaljplan upprättas ska friluftsområdets användning redovisas, så att det framgår vad som sparas som naturområde och vad som ska användas mer aktivt. Om utbyggnaden för rekreation blir mer omfattande eller medför större byggnader ska den detaljplanläggas.

Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Fjällgårdsvägen. Denna är dock inte lämplig att använda för tillfart annat än i ett läge strax nedanför serpentinsvängen. Här ligger mark och väg i nivå. Efter den översta rakan före bron till Fjällgården, är det eventuellt möjligt med infart, men det är viktigt att en skyddande skogsskärm behålls här. Erforderliga parkeringar anordnas på tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, värme samt el

All bebyggelse inom bestämelseområdet skall anslutas till kommunens VA-nät.

Hus med mer än två lägenheter skall uppvärmas med vattenburet system och anslutas eller förberedas för en framtida anslutning till kommunens fjärrvärmenät. Hus med en eller två lägenheter och andra mindre hus får inte uppvärmas med direktverkande el. Denna uppvärmningsform får endast användas för små tekniska byggnader.

Jämtkrafts nätstation strax ovanför området klarar strömförsörjningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Områdesbestämmelserna har upprättats på uppdrag av Åreliftarna AB av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekt SAR Björn Reuterswärd. I kommunens handläggning av detta planärende deltar arkitekt SAR Ulf Alexandersson, Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB, Frösön.

Järpen 1994-04-21


Björn Reuterswärd

1992-11-26

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan samt områdesbestämmelser för Fjällgården
ÅRE SAMHÄLLE
Del av Mörviken 2:9 m fl
Åre kommun, Jämtlands län

1. SKRIFTLIGT SAMRÅD

INKOMNA YTTRANDE OCH SYNPUNKTER

Ett förslag till detaljplan och parallellt upprättade områdesbestämmelser har 1992-05-06 skickats ut på skriftligt samråd till berörda markägare enligt förteckning upprättad av Lars Holdo, Krokoms kommuns mätavdelning, samt till länsstyrelsen, statliga myndigheter, kommunala nämnder, andra berörda organ och företag.

Yttranden och synpunkter har kommit från:

1. Åre kommun, Kommunstyrelsen
2. Åre kommun, Kommunstyrelsens arbetsutskott
3. Åre kommun, Socialnämnden, Siw Weidlertz
4. Åre Räddningsnämnd
5. Åre Teknik AB, Peter Wilén
6. Länsstyrelsen
7. Länsstyrelsens rennäringsenhet
8. Vägverket
9. SJ
10. Televerket
11. Jämtkraft
12. Jämtlands läns museum
13. SJS-hotellen
14. Årefjäll Turistbyrå AB, Benny Paulsson
15. Åregruppen (internt remiss, skrivelse från Anders Eriksson)

SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

De inkomna skrivelserna och synpunkterna sammanfattas och kommenteras nedan.

1. ÅRE KOMMUN, KOMMUNSTYRELSEN

Sammanfattning Rekommenderar Miljö- och byggnämnden att anordna ett offentligt möte i Åre by.

Kommentarer Mötet anordnades 1992-10-08. Mötet kommenteras nedan under särskild punkt.

2. ÅRE KOMMUN, KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Sammanfattning Ingen erinran.

3. ÅRE KOMMUN, SOCIALNÄMNDEN, genom Siw Weidlertz

Sammanfattning Ingen erinran

4. ÅRE RÄDDNINGSNÄMND

Sammanfattning Krav på vägnätet: bärighet ca 25 ton, fri höjd minst 4,0 meter, vägkurvornas inre radie minst 7,0 meter, kurvorna breddas för att medge snabb framkomst för räddningsfordon, längdlutningen bör i möjligaste mån vara högst 8 %.

Kulverteringen av Mörviksån: Noggrann geoteknisk undersökning samt erosions- och flödesmätning erfordras. Särskild uppmärksamhet måste riktas mot de risker kulverteringen innebär. Snörika vintrar och vid laviner inträffar incidenter.

Brandposternas kapacitet: för fritidshus 10 liter/ sekund, för hotell 20 liter/ sekund.

Särskilda brandförebyggande åtgärder erfordras för den redovisade utbyggnaden av Fjällgården, exempelvis sprinkler. Detta ställer i så fall mycket stora krav på brandvattenförsörjning.

Kommentarer Avsikten är att den föreslagna vägen skall uppfylla de av Räddningsnämnden uppställda kraven med undantag för vägens lutning, där planen föreskriver högst 10 %. En skärpning av kravet till 8 % innebär en helt ny vägsträckning för att uppnå erforderlig längd. Förutom avsevärt ökade kostnader skulle vägen då få en i förhållande till andra aspekter olämplig sträckning. För delen nedanför planområdet, som ej regleras i denna plan, är det tveksamt om kravnivån 8 % är möjlig att uppnå, ens till mycket stora kostnader och omfattande ingrepp i natur och befintlig bebyggelse och anläggningar. Dagens väg lutar avsevärt mer än 10 %. Den föreslagna vägen innebär en radikal förbättring vad avser lutning, vägbredd, framkomlighet för stora fordon och bärighet.

Kulvertering av och andra ingrepp på Mörviksån förutsätts ske efter utredningar och samråd med bl a Räddningsnämnden. Se nedan kommentar till skrivelse nr 5 från Åre Teknik.

Avsikten är att området skall tillförsäkras erforderligt brandvatten innan det får exploateras ytterligare med hotellrum och fritidsbostäder. Detaljplanens administrativa bestämmelse, "lov med villkor", kompletteras med att bygglov inte får ges "för utökat hotellboende förrän vägar och vatten anordnats i erforderlig mån".

5. Peter Wilén för ÅRE TEKNIK

Sammanfattning Planen omfattar ett område i centrala Åre med värden som i stort saknas i övriga Åre. Dessa värden kan på lite längre sikt få stor betydelse för Åre som turistort. Denna reflektion ligger dock utanför en teknisk granskning. Ur teknisk synvinkel kan dock invändningar resas mot kulverteringen av Mörviksån. Planen tar upp och beaktar problem med erosion och materialtransport, men ingreppen är mycket omfattande. Kostnaderna för en riktigt utförd kulvertering och flyttning är troligen mycket höga. Planen måste tydligare ställa krav på förebyggande åtgärder.

Ett alternativ som bör studeras är att lägga bromsplanen och skidliftnas dalstationer på och intill fjällgårdsplatån. P-behovet vid Fjällgården bör minskas. P-däck under mark bör studeras så att platån kan bli en knutpunkt i skidsystemet utan biltrafik. Av många skäl kan det vara bättre att lägga pengarna här och bevara Mörviksån intakt.

Kommentarer Planen kan inte i detalj utvisa vilka ingrepp på Mörviksån som erfordras vid en ombyggnad av liftsystemet. Därför är det inte lämpligt att nu ställa detaljerade krav på utformningen och utförande. Genomförandebeskrivningen kompletteras däremot med krav på omfattande samråd och en samlad och tydlig redovisning av planerade ingrepp innan arbeten som berör Mörviksån påbörjas.

Fjällgårdplatån ägs inte av Åreliftarna (se skrivelse 14) utan av Svenska Jämvägstjänstemännens Semesterhemsförening upa. Den nyttjas i dag som parkering för Åreliftarnas personal i området, personal och boende på Fjällgården samt för servicetrafik. Det finns inte någon vettig alternativ p-plats och Fjällgården måste kunna nås med bil. Planförslaget redovisar en möjlighet att bygga under platån med ett garage, men detta är knappast ekonomiskt möjligt. Längsparkering efter Fjällgårdsvägen innebär ett hot mot framkomligheten och är därför inte acceptabelt. Det faktiska behovet måste därför tillgodoses på Platån. Miljömässigt vore det självklart en fördel om denna plats kunde göras bilfri. Ett nyttjande av området för en skidlift skulle emellertid endast marginellt förbättra skidåkningen. En ny dalstation nere i dalbotten ger däremot obestridda fördelar: tillräckliga bromsplaner kan anordnas, stakning och klättring undviks och smidig kontakt i bägge riktningarna med skidåkningen på andra sidan Mörviksån.

6. LÄNSSTYRELSEN

Sammanfattning Länsstyrelsen har i och för sig inga invändningar mot planen och anser inte att den ger anledning att varsla om överprövning. Det som kan skapa problem är flyttningen och kulverteringen av Mörviksån. Fluvialmorfologisk expertis, förslagsvis från naturgeografiska institutionen i Uppsala bör kopplas in.

Kommentar Genomförandebeskrivningen kompletteras med att omfattande samråd skall genomföras innan åtgärder vid Mörviksån igångsätts. Se kommentar till skrivelse nr 5 från Åre Teknik. Samråden ska också omfatta lämplig experthjälp.

7. LÄNSSTYRELSENS RENNÄRINGSENHET

Sammanfattning Ingen erinran.

8. VÄGVERKET

Sammanfattning Ingen erinran. Allmän väg berörs ej av förslaget. Positivt att Fjällgårdsvägen förbättras. Detta kan emellertid försämra trafikförhållandena vid Sunwing, där framkomligheten tidvis är begränsad. Detta bör belysas i planen.

Kommentarer Den i planen föreslagna nya bebyggelsen har medvetet en begränsad omfattning bl a för att inte skapa för mycket trafik förbi Sunwing. Situationen där är tidvis besvärlig. Detta bör, alldeles oavsett denna plans genomförande, åtgärdas genom en uppordning av trafikytorna vid hotellets entré, så att det tydligare framgår att Tottvägen faktiskt inte slutar vid Sunwing, utan går vidare och alltså måste hållas öppen. Eventuellt kan kompletterande föreskrifter och en skärpt kontroll hjälpa upp situationen, men detta berörs inte ytterligare i denna plan, då denna endast inrymmer ett begränsat tillskott av bäddar.

9. SJ

Sammanfattning Ingen erinran. SJ hänvisar till särskild skrivelse från Svenska Jämvägstjänstemännens Semesterhemsförening.

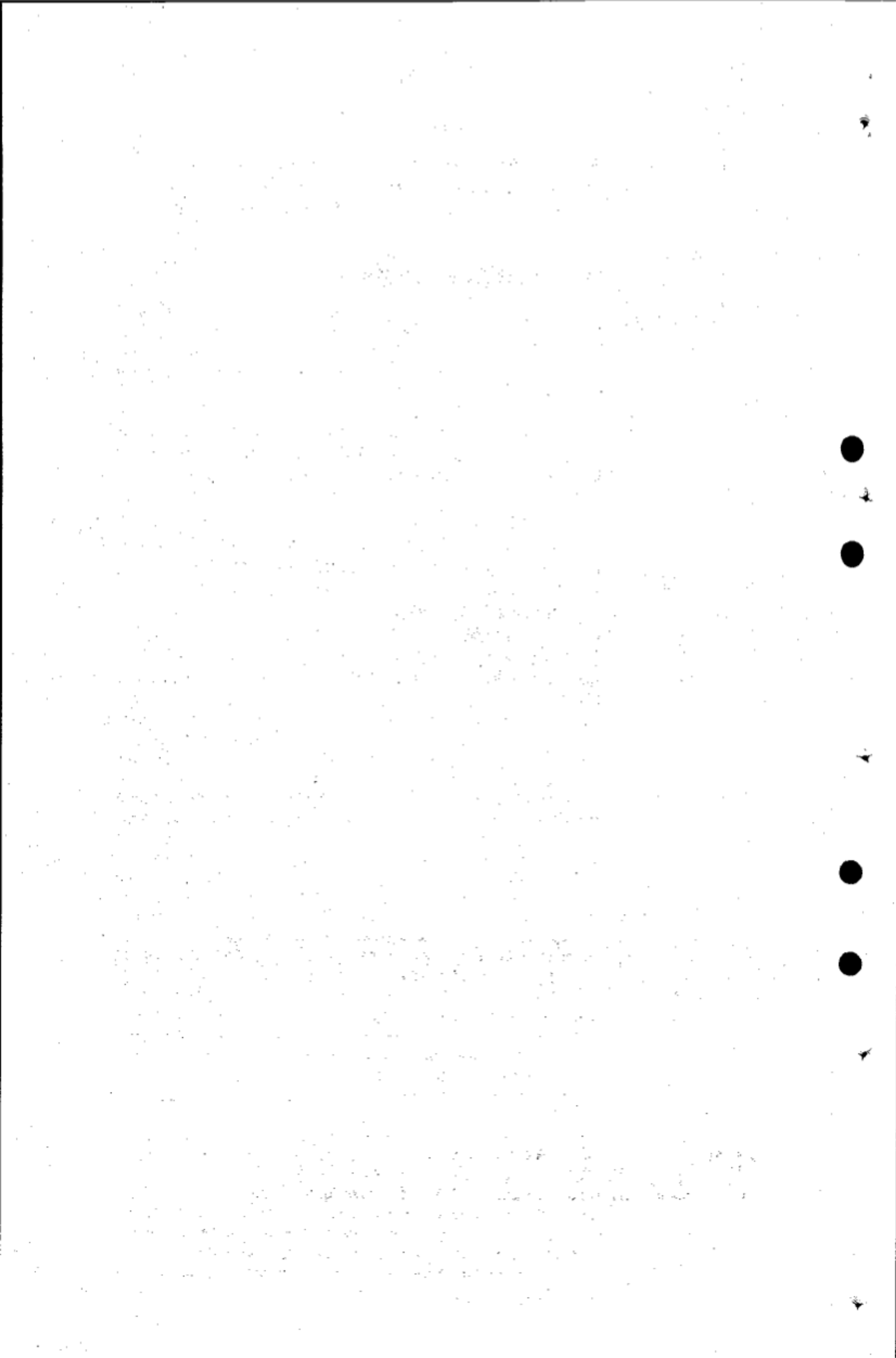
10. TELEVERKET

Sammanfattning Ingen erinran. Bifogar en karta med de viktigaste telekablar i området. Förhoppningen är att dessa skall beröras så lite som möjligt. Vill också påminna om vikten av att Televerket så tidigt som möjligt får meddelande om flyttning av ledning erfordras.

Kommentarer Beskrivningen under Teknisk Försörjning och Genomförandebeskrivningen under Tekniska och ekonomiska frågor kompletteras med avsnitt om Tele, där vikten av ett tidigt samråd betonas. En upprustning av Bergbanans banvall samt en ny dalstation nedanför Fjällgården kräver samordning och eventuellt flyttning av teleledningar.

11. JÄMTKRAFT

Sammanfattning Kablifiering eller flyttning av stolpar i befintlig 130 kV-ledning kräver lång tid för projektering och genomförande. Överenskommelse måste därför ske i ett tidigt skede. En befintlig högspänningskabel kommer troligen att beröras av den föreslagna dalstationen nedanför Fjällgården. Kostnader för ändringar regleras i överenskommelse mellan Äreliftarna AB och Jämtkraft AB.



Kommentar Detaljplanen tillgodoser Jämtkrafts synpunkter.

12. JÄMTLANDS LÄNS MUSEUM

Sammanfattning Ingen erinran.

13. SJS-HOTELLEN, Bo Törnqvist

Sammanfattning Vi avser att behålla och utveckla Fjällgårdsplatån till ett aktivitetsområde för Fjällgårdens gäster. Vi har av kommunen blivit tvingade att hålla p-platser på området, vilket vi inte vill se som en permanent lösning. Att göra området till en gemensamhetsanläggning kan vi inte acceptera.

Den dyra omläggningen av vägen beror främst på önskan att utöka skidområdet. Detta bör framgå av handlingarna. Det finns billigare lösningar om man vill förbättra framkomligheten för brandbilar. Det är inte möjligt att belasta en framtida hotellutbyggnad med denna investering.

Förslaget tar inte hänsyn till det framtida lägenhetshotellet, på västra sidan Bergbanan, som ingick i försäljningen av mark och liftar till dåvarande ÅKAB. Vi kan inte godkänna att denna "optionsrätt" försvinner.

Kommentar

Alla turistanläggningar i Åre måste svara för det antal P-platser som respektive anläggning genererar. Parkeringsfrågan har diskuterats utförligt inom kommunen och med olika företag. För Åre centrum har en norm antagits. Principen är att parkeringar skall anordnas i erforderlig mån på egna tomten. Skavlösningsparkering har i vissa fall accepterats. Exploatören köper sig då fri från ansvaret att själv anordna P-platser. Detta har varit aktuellt då det inte varit rimligt eller lämpligt att bygga fler P-platser just på den aktuella tomten och/eller då kommunen har haft ett bättre alternativ att erbjuda. Antalet P-platser uträknas dels i förhållande till antalet bäddar i anläggningen, dels till storleken på kommersiella lokaler som t ex restauranger och butiker. Antalet P-platser har i normen reducerats med hänsyn till att en stor andel av gästerna reser med annat än bil till Åre. Vid beräkningen av P-platsbehovet slås hotellrum samman till "typlägenheter" med 4 bäddar. För ett enkelrum ger detta 0.15 platser och för dubbelrum 0.3. Erfarenheterna visar att detta är i lägsta laget, men avsikten har varit att kräva en mini-nivå. Hotellanläggningarna ska inte tvingas till högre P-standard än att trafikproblem undviks. Det är inte kommunen som ska bestämma vilken service som erbjuds.

Fjällgårdens gäster, personal och verksamhet genererar bilar som måste parkeras. Byggs Fjällgården ut ökas P-behovet. Platån är idag den enda rimliga uppställningsplatsen. Här erfordras också ett mindre antal platser för Åreliftarna. Platån ska däremot inte vara en P-plats för skidåkare. Fjällgårdsvägens samfällighetsförening måste därför skapa förutsättningar för att begränsa och om möjligt förhindra eller i varje fall bötfälla de dagturister som parkerar här. I och för sig vore det trevligt med Platån som ett aktivitetsområde, men det förutsätter att Fjällgårdens parkering ordnas på annat sätt. Planen medger ett garage under Platån, men detta är knappast ekonomiskt realiserbart.

I gällande plan utgörs hela Platån av allmän platsmark: vägområde. Fjällgårdsvägen bör i detaljplanen sluta med en vändplan. Det enda rimliga läget för en sådan är på Platån. Platån är också av intresse för Fjällgården, Åreliftarna och allmänheten - detta är en viktig startpunkt för flera vandringsleder. Det är en rimlig lösning att den del av Platån som inte utgörs av gatumark för att klara

Fjällgårdsvägens avslutning, får utgöra en gemensamhetsanläggning för Åreliftarna och Fjällgården. Därigenom tillförsäkras Fjällgården rätten att nyttja Platån för tillfart och parkering samt för aktiviteter i den mån dessa inte kolliderar med de andra intressena.

Det är riktigt att omläggningen av Fjällgårdsvägen med tre serpentinkurvor framtvingas av önskemålet att bygga World Cupbacken 2. Fjällgårdsvägen är dock i dag i ett mycket dåligt skick. Den måste byggas om, delvis i ny sträckning, alldeles oavsett om World Cupbacken 2. Långa partier är på tok för branta, passagen under bergbanan är för trång och vägkroppen dålig. Att vägen får bättre standard och framkomlighet är till nytta för Fjällgården och en förutsättning för en större utbyggnad av hotellverksamheten. Den ekonomiska sidan av denna "nytta" är naturligtvis begränsad för Fjällgården, så länge anläggningen inte byggs ut. Detta bör regleras i den överenskommelse som planen förutsätter mellan Åreliftarna AB och Svenska Järnvägstjänstemännens Semesterhemsförening upå.

Planen kan inte ta ställning till den option som Fjällgården har gentemot Åreliftarna. Här kan bara konstateras att ett område för framtida turistisk utbyggnad väster om Bergbanan reserveras via områdesbestämmelser som hanteras parallellt med detaljplanen. Att lägga in byggrätter i detta område är inte lämpligt då något konkret projekt inte föreligger.

Skrivelsen från SJS-Hotellen bör inte föranleda någon ändring av planen. De här avgivna förtydligandena och det åsyftade avtalet med Åreliftarna, tillsammans med exploateringsavtalet med kommunen, ger förhoppningsvis tillräckliga klarlägganden.

14. ÅREFJÄLL TURISTBYRÅ AB, Benny Paulsson

Sammanfattning Önskar en annan lösning än ett nytt skidorg nere i Mörviksåns ravín. Skona den från vidare ödeläggelse. Gräv ner nuvarande parkeringen på Platån och skapa plats där för bromsplan och liftbyggnad.

Kommentarer En bromsplan på Platån innebär ett mycket stort ingrepp om den ska bli tillräckligt rymlig. Eftersom den kommer att ligga på ena slutningen i en dalgång, kan den aldrig ge samma kontakt tvärs över dalgången som den föreslagna lösningen. Platån ägs dessutom i dag av Fjällgården. Garage är en dyr lösning (som planen i och för sig medger), men någon form av bilavgöring i markplanet erfordras ändå. Den föreslagna lösningen innebär visserligen stora ingrepp, men den ger också stora kvaliteter och bör kunna erbjuda en bra närmiljö förutsatt att mark och vegetation hanteras på rätt sätt.

15. ÅREGRUPPEN (internremiss, skrivelse från Anders Eriksson)

Sammanfattning Ekonomisk utopi och miljömässigt vansinnigt! Detaljplanen har mycket få ljusglimtar. Inom överskådlig tid finns inget behov av ny tomtmark. I dagsläget är behovet av en ny Fjällgårdsväg ringa, liksom skidnedfarten World Cup 2, som dessutom tycks få gå på skrå i sitt övre lopp. Tanken att flytta Mörviksån är befängd, ännu värre är att kulvertera den. På sid 5 i beskrivningen finns ett stycke om erosionen. Att området varit någorlunda förskonat från detta lär bero på att ravinen sluppit större schaktningsarbeten och skidnedfarter. Dock har det förekommit flera ras i området den senaste 10-årsperioden. Skred med stora mängder jord skulle förmodligen korka igen hela dal-

gången. Hur går det då med kulverten? Miljön och naturen blir den stora förloraren. Jämtlands näst sista häckande försärla skräms antagligen iväg, liksom strömstaren, som dock inte är lika fåtalig i länet. Området har kvaliteter för ett lättillgängligt och populärt naturreservat.

Förslag: riv alla onödiga förråd och baracker som tillhör Äreliftarna, riv Fjällgårdsliftens dalstation och curlingklubbens förråd. Sänk delar av platån och fyll ut österut. Bygg en ny lift mot Sadeln där curlingbanan ligger och en ny Fjällgårdslift på Platån (all parkering vintertid skall ske i garage under Platån). Bygg en ny bred träbro över Mörviksån. Säkerställ Solstigen som vandringsled. Låt oss slippa nya breda skidvägar. Dom är effektiva som skidnedfarter men dötråkiga att fotvandras. Med Byspåret kvar behövs inte den flacka och tråkiga nedfarten till Fjällängen. Högsta prioritet för utvecklingen av skidområdet borde för övrigt vara fler snökanoner i de befintliga nedfarterna. Den osäkra snötillgången är Åres svagaste punkt.

Tänk noga igenom behoven av anläggningar och glöm inte bort sommarprodukten och naturupplevelsen!

Kommentar

Flertalet av de synpunkter som framförts i skrivelsen har bemötts i kommentarerna ovan till de andra skrivelserna. Avsikten med planen är inte ett omedelbart genomförande av alla ingående delar. Det är alldeles riktigt att detta i dag är realistiskt. Avsikten är att skapa möjligheter att genomföra vissa mindre delar. Kostnaderna ska då självfallet vägas mot bl a fler och bättre snökanoner. Vissa andra investeringar, som t ex WC 2-backen, blir aktuella om Åre får stora tävlingar. Den investeringen har hela tiden funnits med i OS-planeringen och det vore oansvarigt att inte nu ta in den i planen. Fjällgårdsvägen är dessutom inte acceptabel. En bättre väg bör redovisas. Fjällgården är Äreliftarnas sämst fungerande knutpunkt i skidsystemet. Liften kommer att behöva bytas ut. Bara det blir mycket kostsamt. Då gäller det att den placeras så att man får valuta för pengarna. Även om det ekonomiska läget i dag är dystert, måste planen hålla öppet för en positivare utveckling.

Sommaren och upplevelsen av naturen är mycket viktig. Det kräver särskild omsorg och hänsyn vid genomförandet. När detta blir utsträckt över många år blir det dock svårt att via detaljplanen att skapa garantier. I planen och i exploateringsavtalet finns krav och påpekanden, men denna diskussion måste också hållas levande och tillåtas att löpande få påverka.

2. OFFENTLIGT MÖTE

38 intresserade deltog i ett offentligt möte på Åregården 1992-10-08. Planförslaget presenterades. Det hade till mötet reviderats så att tomtantalet begränsats till 13 nya fritidstomter mot tidigare 15. Därigenom kommer markgreppen i området att avsevärt reduceras, samtidigt som mer mark avsätts som allmän platsmark och därmed skyddas. Gällande plan, med beräknad tillåten exploatering, redovisades också.

Framförallt två frågor diskuterades, dels exploateringen nere i dalbotten vid Mörviksån, dess konsekvenser och risken för ras, dels tomtområdet och möjligheten att behålla Stjärnstigen. Tomtområdets nödvändighet ifrågasattes. Äreliftarna hävdade dock bestämt att detta område ska behållas i planen, då det kan få mycket stor ekonomisk betydelse. Exploateringen är inte mer än vad som ryms i gällande plan. När World Cup-backen 2 ska byggas och Fjällgårdsvägen till stor kostnad måste byggas om, kan dessa tomter ge ett viktigt tillskott. Tomtområdet har också reducerats och "markanpassats" och områdets byggrätter har minskats sedan samrådsutskicket.

"Sommarprodukten" diskuterades också. Stigen som går upp efter östra sidan av Mörviksån borde redovisas på kartan. Dess sträckning nedanför Tottbryggans bro över ån kommer inte att beröras av utbyggnaden av skidområdet. Det är också viktigt att ingreppen utformas och genomförs så att området inte blir för fullt. Stigar måste anläggas över de nya bromsplanerna och skidvägarna.

På mötet kritiserades de stora ingreppen i naturen som ett genomförande av planen innebär, men också det positiva framhölls i att skidåkningen i detta område förbättrades. Oro framfördes över att miljöanpassningen styrdes bättre av planen. Detta lades på framtiden och då är det svårt att lita på de fina målsättningarna i planen. Val av teknik är dock på intet sätt klarlagt nu och då är en långtgående precisering inte möjlig. Planen föreskriver dock en grundlig projektering och ett brett samråd innan arbetet sätts igång.

3. ÄNDRINGAR SEDAN SAMRÅDSUTSKICKET

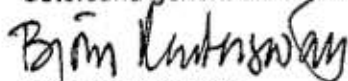
Områdesbestämmelsema har inte ändrats.

Detaljplanen har ändrats på följande punkter:

- Stugområdet har ändrats från 15 fritidstomter till 12 fritidstomter och en liten restaurangtomt, som till sin storlek motsvarar den östligaste av de tidigare tomterna. Ändringen innebär att andelen "NATUR"-mark inom tomtområdet ökat och att fem av de nedre tomterna får sin tillfart via en ny "KÖRBAR GÅNGVÄG", som följer nuvarande Byspårets sträckning. Den övre tillfartsvägen har "NATUR"-mark på nedersidan och tomter endast på ovensidan. Dessa båda förhållanden minskar markingreppen. Stjämstigen mellan nedfarten Serpentina och nya World Cup 2 ska därmed kunna behållas intakt.
- Fritidshusens byggrätt har ändrats från max 120 m² bruttoarea för huvudbyggnad till max 100 m² exklusive balkong. Antal tillåtna våningar har minskats från två och sluttningsvåning, men inte vind, till en våning och sluttningsvåning eller vind. Byggnadshöjden har minskats från 6,5 meter i genomsnitt till 6,0 för byggnadens dalsida och 3,0 för bergsidan.
- Den nya restaurangtomten har givits en byggrätt på 180 m² plus 120 m² terrass eller balkong. Två våningar samt sluttningsvåning eller vind medges. Byggnadshöjden är för byggnadens dalsida 7,5 meter och 4,0 för bergsidan.
- Bestämmelsema har kompletterats med förbud för andra staket än de som tillkommer av säkerhetsskäl.
- Beträffande "skog" inom tomtmark ändras från "Träd med markvegetation skyddas" till "Träd och mark med vegetation skyddas mot skador och ingrepp. Enstaka träd får fällas."
- Beskrivningstexten har rättats och kompletterats enligt ovan samt setts över för att bli tydligare och mer lättläst.
- Genomförandebeskrivningen har försetts med en fylligare text under "Tidplan", "Gemensamhetsanläggningar mm" och "Brand" samt kompletterats med avsnitt om "Tele" och "Mörviksån". Dessa ändringar har tillkommit dels för att dessa avsnitt saknats eller behandlats alltför knapphändigt i samrådsupplagan av planen, dels för att tillmötesgå inkomna synpunkter under samrådstiden. Dessa synpunkter har redovisats ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

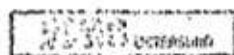
Samrådsredogörelsen har upprättats på uppdrag av Ärelittarna AB av FFNS Arkitekter i Östersund genom arkitekt SAR Björn Reuterswärd.



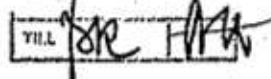
Björn Reuterswärd
planförfattare



LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län
Planenheten



1992-06-11



Datum
1992-06-11
SAMRÅDSYTTRANDE

Dnr (anges vid skriftväxling)

2020-4993-92

ARE KOMMUN
Miljö- och byggnämnden

92-06-12

Miljö- och byggnämnden
Äre kommun
Box 201
830 05 JÄRPEN

22-0193

Detaljplan samt områdesbestämmelser för Fjällgården, Äre
samhälle, del av Mörviken 2:9 m.fl. i Äre kommun.

Samrådshandlingarna är daterade den 15 april 1992.

Syftet med planen är att ersätta gällande plan från 1937 och 1956 med en ny plan. Det nya planförslaget innebär en utveckling av skidåkningsområdet, flyttning av Mörviksån och en ombyggnad av Fjällgårdsvägen. Planen redovisar också ett område för fritidshus och en utbyggnad av Fjällgården.

Länsstyrelsen har den 12 maj 1992 haft ett muntligt samråd med kommunen om det nya planförslaget.

Länsstyrelsen har i och för sig inga invändningar mot planförslaget. Det som kan skapa problem är den föreslagna flyttningen av Mörviksån. Länsstyrelsen anser att en flyttning och kulvertering av ån bör ske i samråd med fluvial-morfologisk expertis, förslagsvis från naturgeografiska institutionen i Uppsala. Strömnings- och erosionsförhållandena kan komma att påverkas.

Prövning enligt PBL.

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte ger någon anledning att varsla om prövning enligt kapitel 12 plan- och bygglagen.

Lillie Hägglund
tf länsarkitekt

Christina Nilsson
arkitekt

1994-04-21

Samrådsredogörelse II

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL (fd del av Mörviken 2:9 m fl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Detaljplanen och områdesbestämmelserna för Fjällgården skickades 1992-05-06 ut på ett skriftligt samråd. 1992-10-08 hölls ett allmänt möte i Åre om detaljplanen. Denna ställdes sedan ut för granskning under tiden 1992-12-21 -- 1993-01-20. Under utställningstiden inkom 17 olika skrivelser. Efter utställningen har exploatören beslutat att ändra och begränsa planens exploateringar för att tillmötesgå flera av de invändningar som framförts och som en anpassning till förändrade förutsättningar, både skidåkningsmässigt och ekonomiskt. Förändringarna av planen är så omfattande att en förnyad utställning erfordras.

De synpunkter som framförts under den förra utställningen kommer att finnas med i den fortsatta planhanteringen om de inte uttryckligen tas tillbaka. Denna samrådsredogörelse kompletterar alltså den som skrevs inför den första utställningen.

Följande skrivelser inkom under utställningen årsskiftet 1992-1993:

- | | |
|----------------------|--|
| Myndigheter mm: | 1. Åre kommun, Kommunstyrelsens arbetsutskott (plan) |
| | 2. Åre kommun, Göran Andersson |
| | 3. Åre kommun, Barn- och ungdomsnämnden, Karina Göransson |
| | 4. Länsstyrelsen |
| | 5. Vägverket |
| | 6. Jämtkraft |
| | 7. Åre Teknik, genom Peter Wilén |
| Partier: | 8. Åre Centern |
| | 9. Folkpartiet liberalerna i Åre |
| Sakägare: | 10. SJS-hotellen, Bo Törnqvist, Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86 |
| | 11. Christer Jartman, Mörviken 2:54 |
| Övriga, ej sakägare: | 12. Fyra överläkare på Åreklíníkema |
| | 13. Åre Hem och skola, tio namn |
| | 14. Anders Hedström |
| | 15. Ann-Charlotte Hartman |
| | 16. Ann-Mari Karlsson |
| | 17. Anders Eriksson |

SAMMANFATTNINGAR

De inkomna skrivelserna sammanfattas och kommenteras nedan:

1. **KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT (PLAN)**
Äre kommun har ingen erinran som fastighetsägare.
2. **ÄRE KOMMUN, GÖRAN ANDERSSON**
Ingen erinran.
3. **ÄRE KOMMUN, BARN- OCH UNGDOMSNÄMNDEN (Karina Göransson)**
Sammanfattning: Nämnden arbetar med ett kulturprogram för kommunen. Planen innebär ett stort ingrepp i ett bevarandevärt område. Nämnden motsätter sig att Mörviksån föreslås flyttad och kulverterad. Nämnden har inga invändningar mot planen i övrigt.
Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats med en utförlig redovisning av säkerhetsfrågorna runt Mörviksån.
4. **LÄNSSTYRELSEN**
Sammanfattning: Under utställningstiden tas endast frågan om prövning av planen enligt PBL kap 12 upp. Länsstyrelsen finner inte att planförslaget motiverar sådan prövning.
5. **VÄGVERKET**
Ingen erinran. Planen berör ej allmän väg.
6. **JÄMTKRAFT**
Ingen erinran.
7. **ÄRE TEKNIK (genom Peter Wilén)**
Sammanfattning: Under samrådet framförda invändningar kvarstår. Texten har förbättrats, men på illustrationsplanen anges "eventuell" fångdamm. Ett minimum av åtgärder om ån kulverteras och flyttas är att säkra att kulverten inte sätts igen. Enklarest görs detta genom en avsättningsdamm samt släntstabiliserande åtgärder. Planen bör kompletteras med minimiåtgärder. Detta ersätter inte geotekniska och hydrologiska utredningar med nödvändig expertis vid en utbyggnad.
Kommentar: Planen har ändrats och kompletterats för att säkra att synpunkterna tillgodoses när en utbyggnad blir aktuell.
8. **ÄRE CENTERN (Olle Olovsson, Olle Berling)**
Sammanfattning: Planen är generellt sett bra. Om det nya skidområdet genomförs kommer detta att vara positivt för gästerna, men fångdammen bör inte vara eventuell och vikten av noggranna undersökningar innan Mörviksån kulverteras kan inte nog understrykas.
Kommentar: Planen ändras och kompletteras för att tillmötesgå synpunkterna.

9. FOLKPARTIET LIBERALERNA I ÄRE (styrelsen)

Sammanfattning: Det utställda planförslaget koncentrerar sig helt på liftsystemet utan att ta hänsyn till andra kvaliteter i området. Det hade blivit mindre "gnissel" om samrådet genomförts innan exploateringsarbetet kommit i gång. Innan planen fastställs måste en grundlig undersökning av geotekniska förhållanden och vattenflöden genomföras. Det är angeläget att lösa in tomterna Mörviken 2:54 och 2:55. Däremot finns det ingen anledning att skapa 13 nya byggrätter. Det bör vara möjligt att förlägga Fjällgårdsliftens dalstation till Platån. Detta framfördes av flera under samrådet. Samtliga sommarleder ska ritas in och bevaras.

Kommentar: Exploateringen har inte påbörjats. I övrigt se gemensam kommenter.

10. SJS-HOTELLEN (Bo Tömquist) - Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86

Sammanfattning: Vi är positiva till den byggrätt som redovisas för hotell Fjällgården, men för Fjällgårdsvägens ombyggnad redovisas inga kostnader eller någon finansiering. Den som påkallar vägomläggningen ska också betala ombyggnaden. Det är uteslutet att finansiera vägen med hotellets utbyggnad och förmodligen också med det föreslagna tomtområdet. Nuvarande väg tillgodoser Fjällgårdens behov för närvarande och i framtiden.

Vi är inte beredda att lämna markområdet framför hotellets entré till gemensamhetsanläggningen. Den behövs för parkering och som aktivitetsyta för hotellets gäster.

SJS protesterar mot att man ger tillstånd till ytterligare en restaurang, när det redan är överetablering. Innan planen antas måste ett exploateringsavtal vara tecknat som kan godkännas av båda parter. Planen kan ej tillstyrkas i sin nuvarande utformning.

Kommentar: Planens ändras så att Fjällgårdsvägen i huvudsak följer dagens sträckning. Se också gemensam kommentar nedan.

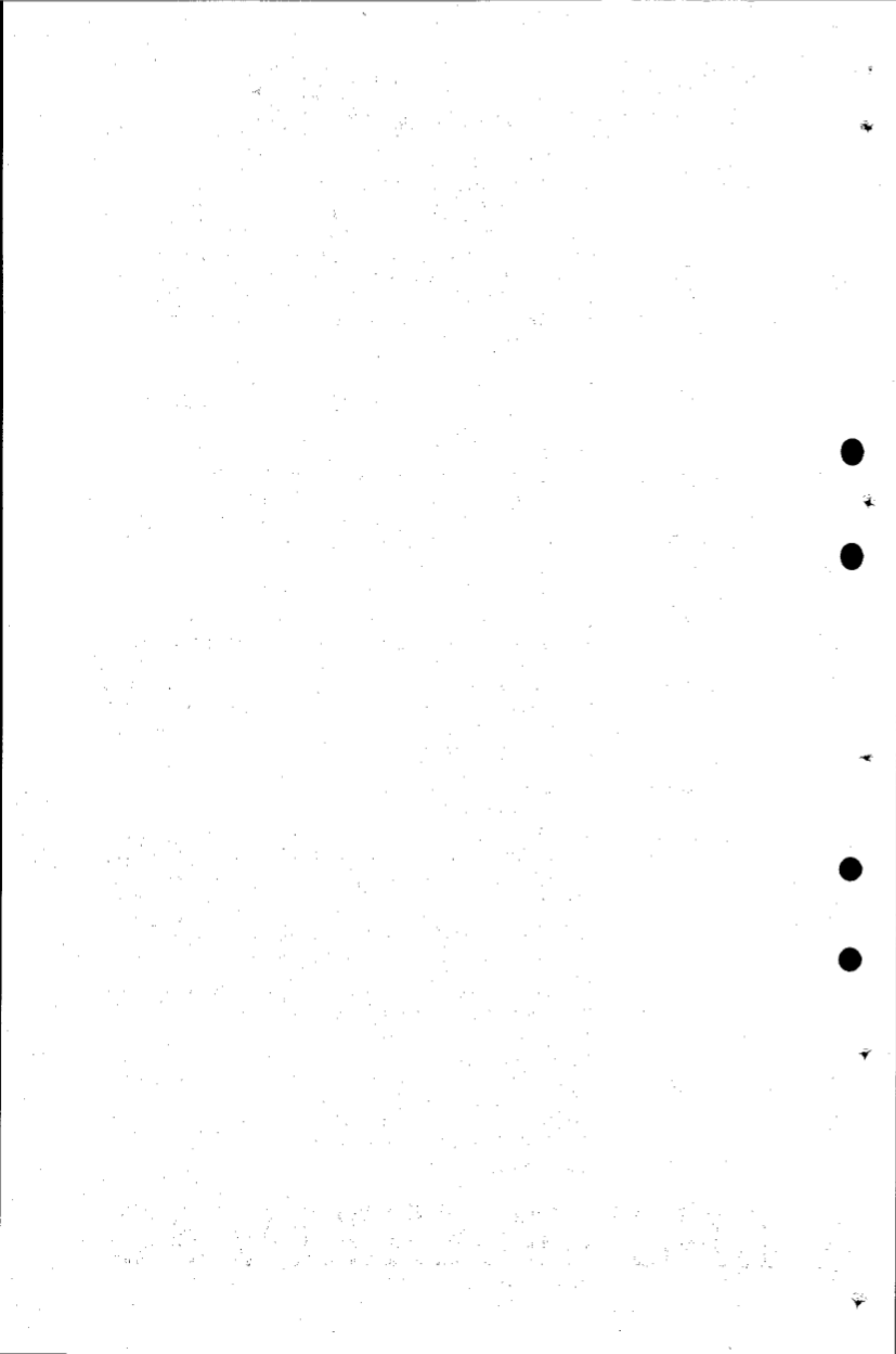
Fjällgårdsplatån nyttjas i dag som vändplan, angöringsplats och parkering för både Fjällgården och Äreliftarna. Här står kundernas, gästernas och personalens bilar. Äreliftarna har snöröjningsfordon och annan teknisk utrustning här. Fjällgården måste kunna nås med taxi, för leveranser och för sophämtning. Tyvärr nyttjas Platån endast i begränsad utsträckning som aktivitetsyta. Det vore trevligt om Platån kunde snyggas upp. Platån utgör en egen fastighet som bildades för att ta hand om allmän platsmark i gällande plan. Mörviken 2:82 är alltså ingen hotellfastighet. Detaljplanen föreslår ingen ändrad användning av Platån. Marken närmast Fjällgården utgör gatu- mark. Resten utgör en gemensamhetsanläggning mellan Fjällgården och Äreliftarna.

Planen föreslås däremot ändrad så att Fjällgårdens utbyggnadsmöjligheter motsvaras av en möjlighet att anordna fler parkeringsplatser. Ett garage under Platån blir troligen för dyrt och komplicerat, även om det finns med i planen. En till Fjällgårdsfastigheten kopplad parkering redovisas på nersidan Fjällgårdsvägen omedelbart väster om den lilla nästationen.

Detaljplaner får inte utformas så att de begränsar konkurrensen.

11. CHRISTER JARTMAN - Mörviken 2:54

Sammanfattning: Planen accepteras under förutsättning att en överenskommelse kan tecknas med Äreliftarna om alla detaljer kring tomtbytet. Den nya tomten bör märkas HB (inte H) för att medge bostad på övervåningen. Byggnadshöjden är



4,0 meter på bergsidan. Den måste höjas till minst 4,9 meter. Fasadbeklädnaden skall också kunna vara timmer.

Kommentar: Planen förutsätter en överenskommelse mellan Christer Jartman och Åreliftarna. I det nu aktuella planförslaget redovisas en restaurangtomt ovanpå gamla linbanestationen.

12. FYRA ÖVERLÄKARE PÅ ÅREKLINIKERNA (Karin Osterman, Lennart Andersson, Dan Vinberg och Arne Wickström)

Sammanfattning: Det är med förfäran vi ser att området kring Mörviksån ska förstöras och ge utrymme för alpin turism. Detta är ett viktigt promenadområde för Årekliner-nas patienter. Solstigen blir tvärt avhuggen och den vackra bäckravinen fylls ut. Planen måste revideras. Satsa mer på markerade promenadvägar och längdskidåkning vintertid. Vi kräver att hänsyn tas till Årekliner-nas in-tressen av vandringsleder för att kliner-nas rehabiliteringsprogram ska kun-na genomföras. Åre kan inte enbart leva av vinterturism.

Kommentar: Stigarna ges ett mer preciserat skydd. Se gemensam kommentar.

13. ÅRE HEM OCH SKOLA (10 namn)

Sammanfattning: Vi protesterar mot den hårda exploateringen av Mörviksåns dalgång. Detta är vårt enda kvarvarande strövområde, dit man kan promenera från byn. Alla stigarna runt Fjällgården blir mer eller mindre förstörda. Den vackra försande bäcken är av oskattbart värde och får inte gömmas i fula betongkulvertar. Låt oss ha kvar Mörviksån med dess raviner och skogklädda sluttningar för oss Årebor och våra efterkommande.

Kommentar: Stigarna ges ett mer preciserat skydd. Se gemensam kommentar.

14. ANDERS HEDSTRÖM

Sammanfattning: Jag brukar arbeta med skogsstigare kring Fjällgården för Åre Turistföre-ning. Jag är ordförande i Åre Hembygdsförening sedan 1985. Vid Fjällgår-den har funnits curling, bobsleigh, skidloppsstarter, utförsåkning, invigning-ar, dansbana, tennis, serveringar. Härifrån startade man vandringar och skid-turer. Det är en intressant plats intill vild orörd natur. Nu ska här schaktas och fällas skog för utförsåkning. Fjällgården med sina grusåsar och raviner bör röras så lite som möjligt.

Byt bron över Bergbanan till Fjällgården till något snyggare! Ta bort det fula betonglift-huset om liften ändå ska bytas. Bygg ett snyggt garage in under slänten. Bygg om Fjällgårdsvägen enligt planen. Ta bort Wallers villa och ut-öka bromsplanen genom en måttlig schakt. Ge ersättning eller en kompen-sationstomt som inte förstör Fjällgården. Flytta ner sportstugeområdet och den nya restaurangen till området mellan Bergbanan och vägen. Inkomster-na från en tomtförsäljning ovanför Fjällgårdsvägen blir Judaspengar! Ge-nomför schakter och liftbyggen först den dag då det är beslutat och helt klart att Åre får OS eller VM, men annars aldrig.

Ekonomiskt borde Åreliftarna tänka sig för innan de sätter igång ett projekt som kanske får hela företagets existens på spel. Låt oss Årebor ha kvar idyl-len kring Fjällgården någorlunda oförändrad.

Kommentar: Några av synpunkterna har tillgodosetts. Se gemensam kommentar.

15. ANN-CHARLOTTE HARTMAN

Sammanfattning: Planen medger oacceptabelt stora ingrepp i Mörviksåns dalgång. Vattendomstolen bör få yttra sig innan planen antas. Först borde man ha kontaktat geologisk expertis. Gör flödesmätningar i ån. Dalgången och skogsområdet med sina stigar är Åres enda närliggande strövområde. Rusta upp stigarna, røj bort gammalt skräp, så det blir ett attraktivt strövområde. Forsande vatten har alltid fängslat, så inte minst ur turistisk synvinkel bör detta område värnas. Behövs fler fritidshus? Det blir knappt några träd kvar efter exploateringen. Det bör bevaras obebyggt.

Kommentar: Några av synpunkterna har tillgodosetts. Se gemensam kommentar.

16. ANN-MARIE KARLSSON

Sammanfattning: Tänker Åre kommun verkligen medverka till att detta ynka lilla kvarvarande närområde för rekreation och sommarturism förstörs? Det sägs i planen att det är viktigt att behålla stigarna. Det har inte Åreliftarna lyckats med hittills. Flera gamla stigar bara försvinner när de korsar nedfarter. Satsa på välskötta vandringsleder och naturstigar! Detta är viktigt för sjukhusets patienter. Vad beträffar Trollstigen, på östra sidan Mörviksån, så slutar den tvärt. Ska man gå vidare på en träbrygga och så småningom hamna vid en liftstation? Inga ingrepp i naturen runt Fjällgården och Mörviksån. Rusta upp de gamla fina stigarna så återvänder sommarturisterna till Åre.

Kommentar: Några av synpunkterna har tillgodosetts. Se gemensam kommentar.

17. ANDERS ERIKSSON

Sammanfattning: Åt alla synpunkter som framförts under samrådet tar planförfattaren som vanligt ingen hänsyn. Varken han eller exploatören är villiga att tänka i nya banor. Möjligheterna provas inte förutsättningslöst. Miljö- och sommarupplevelser är oväsentligt. Förhandlingarna är förmodligen långt gångna, tomter sålda - det vanliga förfaringssättet i Åre, som gör en så upprörd. Om optimal skidåkning ska uppnås måste gamla Fjällgårdsliftens dalstation rivas. Då öppnas nya möjligheter. Det borde gå att placera stationen på Platåns östra del med måttliga markarbeten. Även anslutningen från Tottliften borde gå att lösa på ett skonsammare sätt. Bygg inga liftstationer på utfylld mark i dalgången. Planlägg Troll- och Solstigen. Ställ krav genom exploateringsavtal med Åreliftarna. Skrota alla tomtidéer. Enda förändringen efter samrådet är en ny restaurangtomt, som tycks vara ett dåligt genomtänkt hastverk. Anslutningsväg saknas. Använd inte Stjärnvägen.

En opartisk arkitekt bör få ge sina synpunkter på förslaget. Att det är ett likhetstecken mellan exploatör och planförfattare är för mig ett demokratiskt mysterium.

Kommentar: Inga tomter har sålts. Några av synpunkterna har tillgodosetts. Se gemensam kommentar.

GEMENSAM KOMMENTAR

Allmänt om planarbetet

Åreliftarna AB har tagit initiativet till denna planläggning och bekostar också planarbetet. Planförfattaren, undertecknad, arbetar på uppdrag av Åreliftarna. Planen koncentrerar sig på det som är tillståndspliktigt, säkerhetsfrågor och sådant som kräver planmässig prövning. Gångstigar

exempelvis fordrar däremot inte detaljplan. Beteckningen "NATUR" eller friluftsområde (N) ger mycket goda möjligheter att både underhålla befintliga och anlägga nya promenadstigar. Att planen till stor del handlar om exploateringar och utförsäkning är inte en fråga om ensidighet och nonchalans, utan en följd av att dessa företeelser erfordrar planläggning.

Åreliftarna är markägare och exploatör samt initiativtagare till planläggningen. Området är sedan 1937 planlagt för "sportstugor", bostäder och rekreationsanläggningar. Delar av planen utgör parkmark, men det är uppenbart att avsikten var att området skulle exploateras. Även om den planens genomförandetid har gått ut, är Åreliftarna huvudman för en pågående verksamhet över i stort sett hela området. Åreliftarna har skaffat sig kontroll över marken för att kunna bedriva och utveckla sin verksamhet. Åreliftarna måste självklart se affärsmässigt på sitt ägande.

Planläggning är en demokratisk process där olika intressen vägs in. Åreliftarnas intressen ställs mot enskilda intressen och mot de allmänna intressen som finns i området. För att hanteringen skall vara allsidig och "neutral" har Miljö- och Byggnämnden i Åre Kommun i detta ärende givit arkitekt SAR Ulf Alexandersson i uppdrag att granska och följa processen.

Planförslaget ändras: World Cup II-backen, stugområdet och ombyggnaden av Fjällgårdsvägen utgår.

För att tillmötesgå kritiken, men också som en konsekvens av ändrade ekonomiska och skidåkningsmässiga förutsättningar föreslår Åreliftarna att planförslaget ändras. Parallellbacken till World Cupbacken, som ingått i bl a alla OS-koncept hittills, är inte längre nödvändig. I stället föreslås en ny tävlingsbacke väster om störtloppet, men den provas i annat sammanhang. Det är möjligt att bredda World Cupbacken något på västra sidan för att öka åkytorna och därmed förbättra säkerheten. Detta ses som en bättre och billigare lösning än den som redovisats i denna plan. I och med att denna backe utgår, behövs ej heller den redovisade dyra ombyggnaden av Fjällgårdsvägen. I och för sig är denna väg dålig i dag, men en ombyggnad som i huvudsak följer dagens vägsträckning blir avsevärt billigare och enklare att utföra.

Det föreslagna tomtområdet utgår också. Det har fått mycket kritik. Ett av syftena med detta område var att bidra till finansieringen av Fjällgårdsvägens ombyggnad. Detta har nu bortfallit. Förutsättningarna att få en avsevärd vinst på försäljning av dessa tomter har också drastiskt försämrats. Härigenom kan också Byspåret ligga kvar i sin nuvarande sträckning, samtidigt som den på illustrationskartan redovisade källbanan blir betydligt enklare att utföra.

Fjällgårdsområdet har stor betydelse för den alpina skidåkningen

Det centrala skidområdet vid Fjällgården är väl utnyttjat och ofta överbelastat. Området bjuder på bra skidåkning och det är väderokänsligt. Det är populärt, trots att det fått konkurrens från Störtloppet och trots att området är slitet och till stora delar föråldrat.

Området passeras dagligen av stora mängder skidåkare. Detta är enda möjligheten att ta sig till och från de östra delarna av skidsystemet med anläggningar som Sunwing och ÅreBjörnen. Passagen innebär stakåkning, men är också brant och trång - inget större problem för den erfarna, men för nybörjaren är det inte roligt att ta sig ner till Tottbryggan. Bromsplanen och köutrymmet vid Fjällgårdsliften är nog det sämsta i hela liftsystemet, särskilt som de som ska passera måste tränga sig förbi. Området uppfyller inte de säkerhetskrav man ställer i dag. Blandningen av de som vill åka i backarna och de som ska passera är ytterligare en riskfaktor.

Varför föreslås dalstationerna i dalbotten?

De nya liftar och nedfarter som redovisas på illustrationsplanen ska endast ses som en av många möjliga lösningar. Utbyggnaden kommer att bli utsträckt över många år. De lösningar som väljs

och därmed ingreppens omfattning, blir beroende av den teknik och de övriga förutsättningar som gäller när respektive etapp genomförs. Plankartan redovisar "N" för friluftsområde och ger därmed stor frihet att välja lösning, så länge marken nyttjas för detta ändamål.

Fjällgårdsliftens dalstation föreslås i dalbotten av flera skäl. Det avgörande är att det endast är möjligt att skapa tillräckligt stora plana ytor här. En rymlig plan yta vid en dalstation är viktigt dels för att få en bra funktion på liften, dels för att klara de krav man i dag ställer på säkerheten. Ett alternativ, som flera för fram, är Fjällgårdsplatån. Där är den plana ytan emellertid alltför begränsad. Den används dessutom intensivt som parkerings- och angömningsplats. Se skrivelse nr 10. Platån ägs inte av Äreliftarna utan av SJS.

En liftstation i dalbotten är lätt att nå från båda dalsidorna. Detta ger valfrihet, ökar skidåkarens möjlighet att orientera sig och underlättar förflyttningar i liftsystemet. En dalstation måste förankras mycket noga för att kunna stå emot kraften från linan. I dalbotten är det nära till den fasta berggrunden, medan dalsidan och särskilt en bildning som Platån, är uppbyggd av lösa och rasbenägna massor. Att bygga en modern dalstation där blir komplicerat, särskilt som den bör stå längst ut på kanten, för att inte inkräkta för mycket på den plana ytan.

Säkerhetsfrågor vid ingrepp på och intill Mörviksån

Säkerhetsfrågorna får inte negligeras. Utfyllnader och en kulvertering av Mörviksån innebär risk för ras och skred. Den stora faran uppstår om bäckfåran skulle blockeras av is eller jordmassor. Än har besiktigats tillsammans med natur- och säkerhetsansvariga på Länsstyrelsen. Denna del av dalgången bedömdes som relativt säker. Stora helt oskadade träd står helt nära bäckfåran. Särskild aktsamhet måste dock iakttas vid utfyllnader mot ån eller om den ska kulverteras. Dimensionerande vattenmängd måste vara "hundraårsflödet". En prövning i vattendomstol är inte nödvändig för de ingrepp som nu diskuteras. Vattenflödet i Mörviksån avses inte bli ändrat eller hindrat annat än marginellt och då enbart för att öka säkerheten genom att en viss utjämning erhålls.

Kommunen genomför för närvarande en kvalificerad erosionsutredning för hela Äredalen. Mörviksån har här självklart en central roll. Åtgärder har under vintern 1994 vidtagits nere i samhället. Utredningen visar att dalbotten är relativt säker, men att en bildning som Platån är rasbenägen. En riktigt utförd utfyllnad i dalbotten kommer att verka stabiliserande. Ytterligare studier av vattenflöde och geologi i anslutning till planen är inte meningsfullt, men innan mer omfattande byggföretag påbörjas skall kompletterande undersökningar genomföras.

Inom område med detaljplan gäller att marklov erfordras för schakier och tyllningar som medför att markens höjdläge avsevärt ändras. Markarbeten för nya nedfarter inom denna plan kräver alltså bygglov. Säkerhetsfrågorna ingår normalt i bedömningen, men i detta fall bör de preciseras. Planens bestämmelser och beskrivning har därför kompletterats. Illustrationskartans "eventuell" framför fångdamm har strukits. För dalbotten har en ny bestämmelse införts:

"a, lov med villkor: Bygg- eller marklov får inte ges om inte åtgärder för att stabilisera slänter och förhindra erosion redovisas. Vid kulvertering av Mörviksån skall särskilda åtgärder som förhindrar igensättning redovisas och sättas som villkor."

Beskrivningen under "Geotekniska förhållanden" har kompletterats:

"Hundraårsflödet skall vara dimensionerande för arbeten intill Mörviksån. Som förutsättning skall gälla sämsta tänkbara kombination av nederbördsintensitet och markens porttryck. Utfyllnader och slänter mot bäckfåran skall utformas så att de står emot erosion. Om ån kulverteras skall igensättning förhindras med en damm eller annan anordning som lätt kan rensas och underhållas. Schakter, utfyllnader och andra markarbeten skall utformas så att de naturliga vattenflödena inte hindras och så att ras på ett betryggande sätt förhindras. Nyskapade marktytor och slänter ska omgående bindas med vegetation. Snabbväxande lövträd ska planteras intill de nya nedfarterna för att ersätta de träd som avverkas. Utflöde av slam i Mörviksån och andra bäckar ska så långt möjligt förhindras."

Naturvärden vid Mörviksån

Det knappt 300 meter långa avsnitt av ån som kommer att påverkas av en utbyggnad enligt planen, är redan påverkat av skidvägar, nedfarter, broar, stigar, vägar och olika anläggningar, som t ex den gamla curlingbanan och den lilla dammen med pumphus vid övre plangränsen. Som naturmiljö är denna del av dalgången inte lika intressant som vare sig avsnitten ovanför eller nedanför, som båda har mycket stora bevarandevärden. Området nedanför skyddas med "NATUR"-beteckning. Här finns spännande hållmarker. Mörviksån ovanför planområdet, som också har mycket stora värden, påverkas inte av planen. Här förekommer en icke sanktionerad skidåkning, som utgör ett säkerhetsproblem, men detta kan planen inte påverka.

Bevarandet av områdets natur måste i detta fall också vägas mot skidåkarnas säkerhet. Området uppfyller inte de krav man ställer i dag. När liften byts ut måste säkerheten förbättras. Avsikten med den på illustrationskartan redovisade lösningen är att den ska utformas så att den klarar säkerheten vad gäller erosion och ras och så att naturvärdena tas tillvara så långt som är möjligt. Området ska också i framtiden utgöra ett attraktivt rekreationsområde både sommar och vinter.

Stigar och vandringsleder - "sommarturism"

Äreliftarna har inte huvudmannaskapet för stigar och vandringsleder. Inom planområdet är man markägare och har därmed ansvar. När nya nedfarter byggs och stigar skadas ska de återställas. Planbestämmelserna bör för tydlighetens skull kompletteras med särskilt villkor för lov:

"Bygg- eller marklov får inte ges om inte återplantering och besåning samt återställning/ersättning av eventuella stigar redovisas."

Avsikten är att området ska vara attraktivt för rekreation och naturupplevelse hela året och att Fjällgården också framgent ska vara en naturlig startpunkt för vandringar. Ingrepp i ån bör utformas så att det forande vattnet framhåvs och så att de plana ytorna, som skapas genom utfyllnader och schakter, ska vara trevliga att vistas på. Exempelvis kan de sommartid nyttjas som rastplatser.

Naturligtvis kommer det att uppstå stömingar när byggnationer pågår. Flera gamla träd kommer att behöva offras. Det är självklart att dessa inte går att ersätta direkt. De gamla träden är dock ett problem också utan någon exploatering. Vid de återkommande höst- och vinterstormarna faller ett flertal årligen. Detta understryker vikten av återplanteringar, förslagsvis till viss del med mer snabbväxande lövträd, som skapar en trivsamt miljö och som binder marken. Särskild omsorg måste läggas vid alla markarbeten. Detta ska bevakas av Miljö- och byggnämnden vid bygg- och marklov.

För att stigar och leder i Åre ska kunna bli ett tillskott till miljön fordras ett omfattande underhåll och även ett visst nyanläggande. Stigarna måste anpassas till övriga utbyggnader och till nya önskemål. Huvudmannaskapet är här mycket viktigt. Alltför mycket har hittills skett med ideella krafter. Här måste hela Åre ta sitt ansvar. Här ingår självklart Äreliftarna, men bara som en av flera.

På illustrationskartan har stigarna markerats tydligare. Där bör det också framgå att de befintliga stigarna ska behållas och att de ska återställas om de blir skadade.

FÖRÄNDRINGAR PÅ PLANFÖRSLAGET

Planförslaget föreslås bli ändrat på följande punkter:

- Stugområdet med 12 fritidstomter utgår i sin helhet. Plangränsen ändras så att bara det område planläggs som omfattats av tidigare planläggning.
- Fjällgårdsvägen ges en sträckning som i huvudsak motsvarar dagens väg. Plangränsen mot Fjällängen ändras så att den följer vägområdet.

- Området med områdesbestämmelser ändras som en följd av ovanstående punkt.
- Den illustrerade World Cup II-backen utgår.
- Den nya restaurangtomten flyttas till gamla linbanestationen, där en envånings påbyggnad medges för restaurangändamål, H.
- En H-tomt för parkering med rätt att bygga under med garage införs omedelbart väster om den lilla E-tomten vid Fjällgårdsvägen.
- På illustrationskartan behåller Byspåret sin nuvarande sträckning, men "förbättras" samtidigt som kalkbanan får en ny sträckning på "utsidan" Fjällgårdsvägen. Detta rymms inom "N"-beteckningen.
- Under "lov med villkor" införs en bestämmelse om återplantering och återställning av mark och stigar enligt gemensam kommentar ovan.
- För N-området på ömse sidor Mörviksån införs beteckningen a₁ med särskilda villkor för bygg- och marklov enligt gemensam kommentar ovan.
- Illustrationskartan kompletteras med promenadstigar: befintliga som ska behållas och nyanlagda. Intill "Tottbryggan" justeras plangränsen så att Trollstigen helt kommer innanför planen i detta avsnitt. NATUR-marken utökas upp mot Bryggan.
- Beskrivningen under "Geotekniska förhållanden" ändras enligt gemensam kommentar ovan. Ordet "eventuell" före "fångdamm för sten och grus" stryks på illustrationskartan.
- Planhandlingarna kompletteras med en miljökonsekvensbeskrivning.
- Kartor och text ses över. Innehållet rättas redaktionellt och ses över för att följa upp ändringarna ovan.

TIDIGARE SAMRÅD

Detaljplanen skickades 1992-05-06 ut på skriftligt samråd. En första samrådsredogörelse bifogades planhandlingarna vid utställningen årsskiftet 1992-1993. Denna samrådsredogörelse kompletterar denna. De som yttrade sig under det skriftliga samrådet redovisas nedan. De som också yttrade sig under utställningen och alltså också bemöts i denna skrivelse, redovisas i kursiv stil:

1. Åre kommun, Kommunstyrelsen
2. Åre kommun, Kommunstyrelsens arbetsutskott
3. Åre kommun, Socialnämnden
4. Åre Räddningsnämnd
5. Åre Teknik AB, Peter Wilén
6. Länsstyrelsen
7. Länsstyrelsens rennäringsenhet
8. Vägverket
9. SJ
10. Televerket
11. Jämtkraft
12. Jämtlands läns museum
13. SJS-hotellen
14. Årefjäll Turistbyrå AB, Benny Paulsson
15. Åregruppen (skrivelse av Anders Eriksson)

Östersund 1994-04-21

FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND

Björn Reuterswärd
Björn Reuterswärd

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Miljö- och byggnämnden

1994-12-16

FFNS ÖSTERSUND

188

1994-12-29

TILL *[Signature]*

Mbn § 138

dnr 92-0193/315

Au § 194

Detaljplan för FJÄLLGÅRDEN, Mörviken 1:75 m fl
Åre

Planförfattare: FFNS Arkitekter i Östersund AB, Box 553, 831 27
Östersund.

Exploatör: Åreliftarna AB, Box 36, 830 13 Åre.

Tidigare beslut: Bn § 249, 1990-10-16.
Ks au § 304, 1990-10-04 planläggningstillstånd.
Mbn §§ 6, 112, 135 och 168, 1992.
Mbn au §§ 99 och 142, 1992.
Mbn au §§ 67 och 194, 1994-03-29.
Mbn § 32, 1994-04-21 beslut om ny utställning.
Mbn § 109, 1994-09-15.

Planförfattaren Björn Reuterswärd redovisar de
under utställningstiden inkomna skrivelserna i
yttrande 1994-12-02.

Arkitekt Ulf Alexandersson som konsulterats som
sakkunnig i planärendet har sammanställt och be-
mött de inkomna synpunkterna i utlåtande 94-12-05.

Miljö- och byggnämnden beslutar

att anta Alexanderssons utlåtande med bilagt
yttrande av planförfattaren som sitt eget,

att därmed anse inkomna skrivelser besvarade,

att låta revidera detaljplanen enligt bilagt
yttrande,

att därmed också godkänna den reviderade detalj-
planen,

att rekommendera kommunfullmäktige anta detalj-
planen under förutsättning att erforderliga ex-
ploateringsavtal påtecknats.

Ledamoten Olle Berling deltog ej i beslutet p g a
jäv.

Justerandes sign

*[Signature]**[Signature]*

Utdrag av kommunfullmäktige

delges: planförf, exploatör

941223 *[Signature]*

Åre kommun
Miljö- och byggnämnden
Box 201
830 05 JÄRPEN

UTLÅTANDE

Detaljplan och områdesbestämmelser för Fjällgården, ÅRE SAMHÄLLE
Del av Mörviken 1:75 m fl, Åre kommun, Jämtlands län

Förutsättningar

Undertecknad har på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Åre kommun granskat det av FFNS Arkitekter i Östersund upprättade förslaget till detaljplan för rubricerat område. Granskningen utgår från kraven i PBL 11:4, vari stadgas i att kommunen måste ha tillgång till sakkunnig arkitekt som granskar såväl planer som bygglov. Miljö- och byggnämndens begäran om extern granskning beror på att ordinarie stadsarkitekt, anställd av FFNS Arkitekter i Östersund, upprättar planen på uppdrag av områdets huvudexploatör.

Undertecknad har följt planprocessen från samrådsskedet fram till nämndens godkännande av planen. Granskningen inriktas på att bedöma om avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen är godtagbar. Vidare ansvarar undertecknad för planutlåtandet.

Granskning

Följande handlingar har legat till grund för granskningen:

Detaljplan och områdesbestämmelser för Fjällgården, ÅRE SAMHÄLLE, del av Mörviken 1:75 m fl, Åre kommun, Jämtlands län

- samrådshandling 1992-05-06
- samrådsredogörelse 1992-11-26
- samrådsredogörelse II 1994-04-21
- utställningshandling 1992-11-26
- utställningshandling inkl MKB 1994-04-21
- planförfattarens yttrande 1994-12-02

Protokollsutdrag från kommunala nämnders och styrelser yttranden och beslut i detaljplaneärendet.

- kommunstyrelsens planläggningstillstånd 1990-10-04
- miljö- och byggnämndens beslut att godkänna planen för samråd, genomföra offentligt informationsmöte samt utställning

Planen har varit utställd två gånger p g a omfattande, mellanliggande bearbetning då bl a den i nordvästra delen av planen föreslagna gruppen fritidshus och servering togs bort.

Förändringarna har också inneburit att två samrådsredogörelser finns upprättade av planförfattaren. Dessa uppfyller enligt min bedömning PBL:s krav på avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen.

Planen syftar till en modernisering av knutpunkten Fjällgården och medge en utveckling av skidåkningsområdet samtidigt som säkerhetsaspekterna förbättras. I planarbetet har alternativa lösningar på Fjällgårdsområdet studerats, men en placering av skidliftar, bromsplan mm på själva platån har ej bedömts möjlig p g a att denna behövs för angröring, parkering till Fjällgården och vändplan.

Skrivelser och synpunkter inkomna under utställningstiden redovisas i bilagt yttrande upprättat av planförfattaren 1994-12-02. I yttrandet kommenteras de inkomna synpunkterna utförligt samt föreslås vissa revideringar av planförslaget.

Planen innebär vissa ingrepp i miljö längs Mörviksån, men detta sker i ett parti som redan idag är påverkat och innehåller olika anläggningar. Det är en relativt kort sträcka av dalgången som blir påverkad och planens bestämmelser säkerställer landskapsvårdande återställningsåtgärder inkl stigar. Mörviksåns ravin kan således även fortsättningsvis användas sommartid för promenader längs stigarna. De ur landskaps- och natursynpunkt viktigaste delarna av ravinen ligger också ned- och uppströms planområdet.

Planen säkerställer vidare erforderliga undersökningar, tekniska åtgärder och tillstånd sammanhängande med ev kulverteringar mm av Mörviksån samt för att stabilisera och förhindra erosion av slänter.

Av de inkomna yttrandena har alla tillgodosetts utom Christer Jartman, ägare till Mörviken 2:54. Jartman har inte framfört några erinringar mot planens innehåll som sådant, men påpekat att förutsättningen för ett accepterande av planen är att de krav på kompensation som ställts, blir till fulla tillgodosedda. Förhandlingar har förts mellan Jartman och Åreliftarna AB, men någon uppgörelse har ej kunnat träffas. Ett borttagande av fritidshuset på Mörviken 2:54 och förvärv av fastigheten är en förutsättning för att kunna höja säkerheten för skidåkare i området samtidigt som det är ett viktigt led i utvecklandet av områdets viktigaste näringsliv, motorn för hela turistnäringen, utförsåknigen. Det allmänna intresset att genomföra planen måste således anses vara tyngre än det enskilda i detta fall, särskilt som fastighetsägaren i sak inte motsatt sig planen, utan endast ersättningsens storlek.

Miljö- och byggnämnden föreslås därför godta planen inkl MKB i befintligt skick och fullfölja genomförandet med efterföljande fastighetsplan. Ersättningsfrågorna rörande Mörviken 2:54 får därefter prövas och beslutas som ett led i genomförandet enligt de regelsystem som gäller.

Planförslaget, samrådsredogörelsen, planförfattarens yttrande och föreslagna revideringar innebär en avvägning mellan de olika enskilda och allmänna intressena och en utformning av planen helt i enlighet med PBL:s regler.

Jag har mot bakgrund av ovanstående inga erinringar mot det upprättade planförslaget, samrådsredogörelsen och yttrandet. Planförfattarens yttrande föreslås utgöra bilaga till detta planutlåtande.

Rekommendation till beslut

Med hänvisning till de ovan anförda rekommenderas miljö- och byggnämnden besluta

att anta denna skrivelse och bilagt yttrande av planförfattaren som sina egna

att därmed anse inkomna skrivelser besvarade

att låta revidera detaljplanen enligt bilagt yttrande

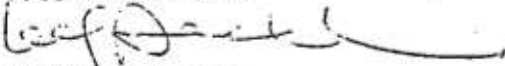
att därmed också godkänna den reviderade detaljplanen

att rekommendera kommunfullmäktige att anta detaljplanen under förutsättning att erforderliga exploateringsavtal påtecknats.

Följande inkomna synpunkter har inte tillgodosetts, vilket medför rätt att besvara sig över kommunfullmäktiges antagandebeslut:

Christer Jartman, ägare till Mörviken 2:54

Frösön 1994-12-05



Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR

Kopia till:

Lilly Hägglund, länsstyrelsen
Björn Reuterswärd, FFNS

TILLHÖR MILJÖ- OCH
BYGGNÄMNDENS

BESLUT § 138, 941216 *um.*

YTTRANDE ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Detaljplan och områdesbestämmelser för Fjällgården
ÅRE SAMHÄLLE

Del av Mörviken 1:75 m fl (f d del av Mörviken 2:9 m fl)
Åre kommun, Jämtlands län

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Detaljplanen och områdesbestämmelserna för Fjällgården har varit utställda för granskning under tiden 1994-07-06 -- 1994-08-31. Under utställningstiden har nedanstående skrivelser inkommit:

Myndigheter mm:

1. Åre kommun, kommunstyrelsens arbetsutskott (plan)
2. Åre kommun, markingenjör Göran Andersson
3. Länsstyrelsen, planenheten
4. Länsstyrelsen, rennäringsenheten
5. Vägverket
6. Jämtkraft
7. Telia Region Mitt
8. Jämtlands läns museum
9. Åre Teknik AB, Peter Wilén
10. Lantmäteriet, fastighetsbildningsmyndigheten

Partier:

11. Åre kommunkrets av Centerpartiet

Sakägare:

- 12a. SJS-HOTELLEN, Lars-Åke Persson, Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86
13. Christer Jartman, Mörviken 2:54
- 14a. Jan Luderowski, Mörviken 2:55

Övriga, ej sakägare:

15. Lennart Andersson, överläkare på Årelinikerna
16. Anders Eriksson

Efter utställningstiden har kompletterande skrivelser inkommit från:

- 12b. SJS-HOTELLEN, Lars-Åke Persson, Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86
- 14b. Jan Luderowski, Mörviken 2:55
17. Åreiftarna AB, Åke Johansson

SAMMANFATTNINGAR OCH KOMMENTARER

Inkomna skrivelser och synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan:

1. **ÅRE KOMMUN, kommunstyrelsens arbetsutskott (plan)**
Ingen erinran.
2. **ÅRE KOMMUN, markingenjör Göran Andersson**
Ingen erinran.

71 5 7

3. LÄNSSTYRELSEN, Planenheten

Sammanfattning: Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n), som ska kompletteras, har ännu inte godkänts av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen, som i övrigt inte har några synpunkter på planen, finner att den inte motiverar prövning enligt PBL kap 12.

Kommentar: Länsstyrelsens naturvårdsenhet har muntligen framfört att MKB:n borde kompletteras med en inventering av flora och fauna. Med anledning av detta har Äreliftarna beställt en sådan inventering. Delar av inventeringen har redan utförts, men vissa kompletterande arbeten bör utföras under barmark. Detta kan göras först sommaren 1995. Vid samråd har Länsstyrelsen accepterat att planen antas av kommunen innan den färdiga inventeringen föreligger. MKB:n kompletteras med att en inventering skall färdigställas sommaren 1995.

Länsstyrelsens fiskeenhet har också framfört att konsekvenserna för fisket borde ha belysts i MKB:n. Anledningen till att detta saknas är att konsekvenserna bedömts bli mycket begränsade. Mörviksån har ett mycket ojämnt vattenflöde - det är i fjällbäck utan någon flödesutjämnande sjö eller våtmark. Under torrare perioder saknar ån synligt vatten. Nedanför planområdet, som ligger en kilometer från Åresjön, finns flera fall som hindrar fisken att vandra uppför ån. Risken för utsläpp av slam i Åresjön har bedömts som liten med tanke på dels avståndet, dels att ån långa sträckor passerar moränmarker med rikligt med sten och grus där slammet kan tas upp. MKB:n kompletteras med ett avsnitt om fisket där detta redovisas.

4. LÄNSSTYRELSEN, Rennäringsenheten

Ingen erinran.

5. VÄGVERKET

Ingen erinran. Planen berör ej allmän väg.

6. JÄMTKRAFT

Ingen erinran.

7. TELIA REGION MITT

Sammanfattning: Bra att våra synpunkter har tillgodosetts i den nya genomförandebeskrivningen. Telia vill nu redovisa tänkbara lägen för telekablar efter en flytt. Skåpet på Bergbanestationens gavel måste kunna nås. I övrigt ingen erinran.

Kommentar: Inga förändringar föreslås vid bergbanestationens gavel. Det bör alltså, precis som nu, vara möjligt att nå detta skåp. Själva Platan bör utgöra allmän platsmark, se kommentar till skrivelse 12.

8. JÄMTLANDS LÄNS MUSEUM

Sammanfattning: Länsmuseet har ingen erinran mot planen. Eventuella broar och tunnlar förbi Bergbanan måste utformas så att de ej stör kulturvärdena. Vissa redaktionella kommentarer bifogas: q₁, q₂ och q₃ bör ersättas med f₁, f₂ respektive f₃.

Kommentar: Planen inrymmer en ny bro över Bergbanan. Den ska utformas med särskild hänsyn till både landskapsbild och Bergbanan, vilket framgår av planbeskrivningen, sid 9. Den ligger inom Bergbanans QT-område, vilket ger förutsättningar att styra utformningen. Frågan kan också tas upp vid en byggnadsminnesförklaring av Bergbanan. q₂ och q₃ bör bytas ut mot f₁ och f₂, medan q₁ bör utgå, se kommentar till skrivelse nr 12a från SJS-HOTELLEN.

9. ÅRE TEKNIK AB, Peter Wilén

Sammanfattning: Att områdets lift- och pistsystem måste förbättras är nog alla eniga om - men i vilken omfattning och till vilket pris? Det krävs en helhetsbedömning av Åre som samhälle och turistort. Den bedömningen måste göras i ett mycket långt perspektiv. Utvecklingen har de senaste åren skett vid Störtloppet. Borde inte satsningarna göras där i stället? Fjällgårdsområdet är begränsat i storlek och här finns större risker. En utbyggnad drar till sig fler skidåkare, vilket i sin tur medför att problemen ökar.

Den reviderade planen innebär förbättringar mot tidigare. MKB:n är dock bristfällig på flera punkter. Schaktningsarbeten innebär alltid risker - det borde ge minus för i stort sett alla objekten! Fångdammen t ex, utgör i sig en risk! Nollalternativet borde beskrivas. En genomarbetad projektering och ett riktigt utförande kan klara en utbyggnad enligt planen. Problem med ras och erosion, senast vid störtloppet/ gästrappet, har förekommit. Är det riktigt att ta samma risker vid Mörviksån?

Kommentar: Som grund för planarbetet ligger självfallet en helhetsbedömning av skidsystemet. Det aktuella området är mycket populärt, trots nya satsningar på andra håll och trots de uppenbara brister som finns här. Vid dålig väderlek är detta område ett av få som verkligen fungerar. Området knyter dessutom samman Tottbacken och skidbackarna öster därom med det övriga systemet. Problemet är främst Fjällgårdsliften - både tekniskt och funktionellt. Den måste bytas ut. Satsningen i detta område är väl motiverad och genomtänkt.

Både beskrivningen och bestämmelserna är så utformade att det borde framgå att riskerna för erosion och ras inte har försummats. Det anges t ex att den största regnmängden på hundra år ska vara dimensionerande. Uppgiften för Åre Teknik är att genom kontroller och besiktningar se till att projektering och utförande uppfyller de krav som bör ställas.

En MKB i anslutning till planer är något nytt. Därför är det viktigt att utformning och innehåll diskuteras. Den diskussionen bör dock inte vidare föras i detta yttrande. I den matris som bilagts MKB:n redovisas riskerna för skred under byggtiden separat. Här är det minus för alla åtgärder som berör Mörviksån och fjällslutningarna, också för fångdammen! Däremot har denna ett stort plus för ökad säkerhet när den väl är byggd. Dess syfte är ju att höja säkerheten för hela ån, ända ner till byn! Klarar man inte detta finns det ingen anledning att bygga den. Nollalternativet borde kanske ha beskrivits mer utförligt. I planbeskrivningen finns dock en redogörelse för skidområdet som åtminstone ger en allmän uppfattning om hur det ser ut och fungerar i dag. Ett problem med 0-alternativet är att Fjällgårdsliften är så gammal och i sådant skick att den inte kan köras många säsonger till. Den måste i sin helhet bytas ut. Att bara stänga den är inte möjligt om skidsystemet ska fungera.

Självklart ska man minimera riskerna när man bygger ut i Fjällgårdsområdet. Erfarenheterna från tidigare utbyggnader på Åreskutan ska självfallet tas till vara. Detta kan inte uppnås genom ännu mer text i detaljplanen. Planen i sin nuvarande form ställer så många krav och ger den säkerhet man kan begära i detta skede. Det viktiga är att samarbetet mellan de olika parterna fungerar när planens innehåll ska förverkligas. Här spelar Åre Teknik en viktig kontrollerande och samordnande roll.

10. LANTMÄTERIET, fastighetsbildningsmyndigheten

Sammanfattning: Det är i dag inte möjligt att se de olika andelstal delägarna har i Östra Platåns Vägsamfällighet, som för övrigt inte finns med i fastighetsförteckningen. En ny anläggningssamfällighet, lämpligen den samma som för norra delen av

FLYV

Fjällgårdsplatån, bör bildas för vägen, med Åreliftarna och SJS-HOTELLEN som största delägare.

Sista meningen under "Ansvarsfördelning" i genomförandebeskrivningen bör bytas ut mot följande text: "Fjällgårdsvägen ingår i Östra Platåns Vägsamfällighet, vilken bör ersättas av en ny anläggningssamfällighet, se vidare under fastighetsrättsliga frågor." Texten under "Fastighetsrättsliga frågor" bör kompletteras med att en ny anläggningssamfällighet bör bildas för Fjällgårdsvägen.

Kommentar:

Sista meningen under "Ansvarsfördelning" bör bytas enligt Lantmäteriets förslag. Beskrivningen, sid 3 om markägoförhållanden rättas - det är Östra Platåns vägsamfällighet som äger Fjällgårdsvägen. Texten under fastighetsrättsliga frågor, stycket om gemensamhetsanläggningar mm, bör få ny lydelse och ny rubrik: "Anläggningssamfällighet - En ny anläggningssamfällighet bör bildas för Fjällgårdsvägen och Platån, så att delägarskapet samt ansvaret för upprustning, skötsel och reglering av trafik klarläggs. Huvudintressenter är Åreliftarna och SJS-HOTELLEN, men alla med intressen i vägen och Platån bör ingå. Vägen ger tillfart till Järnkrafts fördelningsstation och kommunens vattenreservoar. Platån nyttjas som parkering för personal, tjänstebilar och Fjällgårdens gäster samt som angöringspunkt och aktivitetsyta. Under lågsäsong nyttjas denna yta ofta som upplag i samband med byggnadsarbeten högre upp på fjället. Platån har också stor betydelse för allmänheten som mötespunkt, utgångspunkt för vandringar och som en plats med tradition. Dagtid under högsäsong kan icke behörig trafik komma att behöva begränsas.

11.

ÅRE KOMMUNKRETS AV CENTERPARTIET (Olle Olovsson)

Sammanfattning:

Vi beklagar att Fjällgårdsvägens långt utdragna kurva fortsättningsvis utgör ett hinder i nedfartssystemet. Det är bra att planen nu visar stor respekt för erosionsrisken och att hänsynen till naturvärdena nu beskrivs utförligare. Det är nödvändigt med en modernisering av denna knutpunkt. Planförslaget godkänns.

12a och 12b.

SJS-HOTELLEN (Lars-Åke Persson) - Mörviken 2:82, 2:85 och 2:86

Sammanfattning:

12 a: Beskrivningen anger att planen medger en 50%-ig utbyggnad, men den i planen föreslagna totala byggrätten på 4 700 m² innebär, då den taxerade bruttoarean är 3 900 m², bara en 20%-ig utbyggnad. SJS ser negativt på etableringen av en ny restaurang på taket till den befintliga liftstationen. Fjällgårdens utbyggnad kan inte ensam bära kostnaden för en utbyggnad av Fjällgårdsvägen. Avslutningen av lokalgatan bör flyttas längre från hotellet. SJS vill behålla 2:82 för egna aktiviteter och inte som gemensamhetsanläggning. SJS-HOTELLEN accepterar inte planförslaget i detta läge.

12b: Med de förslag till ändringar som planförfattaren redovisat i särskilt brev accepteras planen. Förändringarna avser:

1. hotellets utbyggnadsrätt frikopplas från krav på upprustning av vägen,
2. en mindre ökning av hotelltomten mot Platån,
3. strykning av beskrivningens "50-procentig utbyggnad",
4. Fjällgårdsplatån, som ska utgöra allmän plats samt
5. restaurangbyggrätten på liftens nuvarande dalstation, som utgår.

Kommentar:

Efter utställningstiden har SJS' första skrivelse diskuterats. Därvid har ytterligare synpunkter framförts. Undertecknad har sedan sammanfattat de ändringar och förtydliganden som erfordras för att SJS ska acceptera planen. Ändringarna, som sammanfattas i SJS andra skrivelse, bör kunna infogas i planen med följande kommentarer och motiveringar:

Fd SF

1. Planens administrativa bestämmelse att bygglov för utökat hotellboende inte får ges "förrän vägen byggts om i erforderlig mån" kan tas bort, då vägporten under Bergbanan redan höjts så att kommunens brandbilar kan passera. Planens beskrivning på sidorna 10 och 11 justeras så att detta framgår.
2. Plankartan ändras så att minst 4 meter av Platån närmast hotellet ingår i hotelltomten. Det är rimligt att Fjällgården kontrollerar marken närmast hotellet. Denna mark får ej bebyggas.
3. Beskrivningen av Fjällgårdens utökade byggrätt ändras. Ordet "50-procentig" på sidorna 2 och 6 i planbeskrivningen stryks då det saknar betydelse.
4. Större delen av Platån utgör i det utställda förslaget kvartersmark, N - friluftsområde, med beteckningarna "torg - marken ska hållas öppen och allmänt tillgänglig som torg eller plats", "gu - marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och underjordiska gemensamma ledningar" samt små cirklar för att medge underbyggnad med körbart bjälklag. Planen bör utan negativa konsekvenser kunna ändras så att Platån i stället utgör allmän plats, "TORG - friyta, parkering, vändplan", med utformningsanvisningen "garage - garage under planterbart bjälklag får byggas".
5. Restaurangbyggrätten på liftens dalstation bör utgå. SJS och Åreliftarna har en överenskommelse om att endast Fjällgården ska driva restaurangrörelse i detta område. SJS är inte intresserade av denna byggrätt. Marken bör i stället ingå i Åreliftarnas friluftsområde, betecknat "N". På illustrationskartan redovisas en möjlighet att på den befintliga dalstationen bygga en värmestuga eller en lokal för liftpersonal när linbanans dalstation flyttas härifrån. Beskrivningens redovisning av denna restaurangbyggrätt på sid 6 utgår. De två första meningarna i detta stycke, som beskriver de befintliga lokalerna i det befintliga lifthuset, förs in under nästa rubrik, Friluftsområde - N. Texten kompletteras med: "Det är möjligt att ställa en värmestuga eller bygga utökade personalutrymmen där påstigningen och vändhjulet i dag befinner sig."

13. CHRISTER JARTMAN - Mörviken 2:54

Sammanfattning: Förutsättningen för att planen ska accepteras är att de krav på kompensation som ställts till fullo blir tillgodosedda.

Kommentar: Överenskommelse föreligger ännu ej. Se skrivelse nr 17 från Åreliftarna AB.

14a och 14b. JAN LUDEROWSKI - Mörviken 2:55

Sammanfattning: 14a. Förutsättningen för att planen ska accepteras är att de krav på kompensation som ställts till fullo blir tillgodosedda.

14b. I skrivelse daterad 1994-10-17 meddelas att avtal slutits med Åreliftarna AB om Mörviken 2:55.

Kommentar: I och med att överenskommelse slutits kvarstår inga erinringar mot planen.

15. LENNART ANDERSSON - överläkare på Årelinikerna

Sammanfattning: Med tillägget i planbestämmelserna under "lov med villkor", innebärande att stigarna får ett mer precist skydd, är Årelinikernas intressen tillgodosedda.

16. ANDERS ERIKSSON

Sammanfattning: Det är glädjande att planen omarbetats så mycket. Planens lösning kring ån ger anledning till oro, men om geologer och naturvårdsenhet ser det som

möjligt att flytta och kulvertera så måste man acceptera det. Det är ett absolut krav att områdets historiska och kulturella tyngd samt naturkvaliteter bevaras. Området är i dag till stora delar sjabbigt och ostädat, vilket Åreliftarna bär stor skuld till. Det vore en enorm tillgång med en inbjudande närmiljö, men när man ser arbetena som nu utförs i backarna förstår man att sommarmiljön har mycket låg prioritet. Med detta i färskt minne är det oerhört viktigt att hårda miljökrav ställs i planområdet. Inga dispenser och miljöprutningar får medges om exploateringarna "drar iväg" ekonomiskt. Först då blir slutresultatet positivt.

Kommentar: Inga invändningar mot planen kvarstår.

17. ÅRELIFTARNA AB (Åke Johansson)

Sammanfattning: Förhandlingar har förts med ägarna till fastigheterna Mörviken 2:54 och 2:55 angående förvärv. Överenskommelse har nåtts med 2:55 men inte med 2:54. K-konsult Jämtland AB har värderat Mörviken 2:54 till 850.000 +/- 50.000 kronor. Ägaren kräver 3.000.000 kronor. Parterna står alltså långt från varandra. Någon uppgörelse inom rimlig tid är ej att förvänta. Åreliftarna AB anholder om att Miljö- och byggnämnden godkänner planen för fastställelseprövning trots att överenskommelse inte träffats med ägaren till Mörviken 2:54.

Kommentar: Mörviken 2:54 ligger mycket olyckligt mitt framför Fjällgårdsbacken. Detta är en hårt belastad knutpunkt i lift- och nedfartssystemet som inte kan byggas bort eller undvikas på annat sätt än att byggnaden rivs och marken nyttjas för en breddad skidnedfart. Området är olycksdrabbat. Ett dödsfall har inträffat. Dagens situation är inte acceptabel vare sig ur säkerhets- eller funktionssynpunkt. Tomten och byggnaden tillkom i mitten av 1950-talet som personalbostad till Fjällgården. Då var utförsåknigen i Åre något helt annorlunda än vad det är i dag.

Tanken under hela denna i tiden mycket utsträckta planläggning har varit att Åreliftarna AB skulle komma överens med Christer Jartman om ett förvärv av Mörviken 2:54. I planarbetet har denna tomt från första början utgjort "friluftsområde" och på illustrationskartan redovisats som skidnedfart. Den befintliga byggnadens värde och olika möjligheter att finna lämplig ersättning har däremot diskuterats ingående.

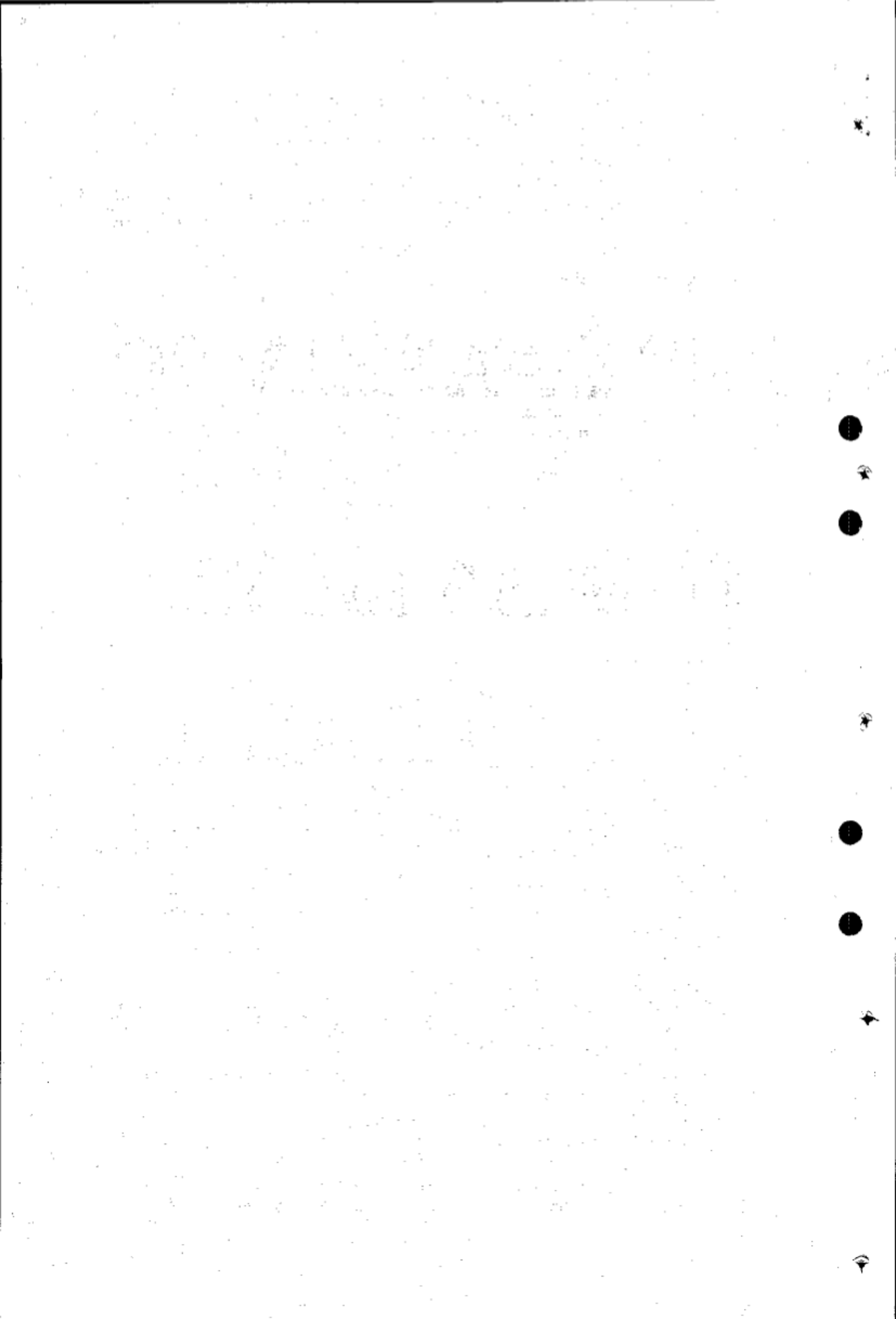
Ägaren till Mörviken 2:54 har ej direkt ifrågasatt det berättigade i att huset och tomten tas bort. Han har framfört att en förutsättning för att han ska kunna acceptera planen är att han ersätts fullt ut. Fastighetens rätta värde och ersättnings utformning är dock frågor som varken kan eller ska regleras via detaljplanläggning. Med hänvisning till detta borde planen kunna godtas i befintligt skick vad beträffar Mörviken 2:54.

REVIDERINGAR

Planen föreslås reviderad på följande punkter:

- Platån betecknas som allmän plats, "TORG - friyta, parkering, vändplan", i stället för att vara kvartersmark i enlighet med vad som redovisas ovan i kommentaren, punkt 4, till skrivelse nr 10 från SJS-HOTELLEN. Plankartan och bestämmelserna ändras.
- Beskrivningen och genomförandebeskrivningen ändras i enlighet med vad som redovisas ovan under sammanfattning av och kommentar till skrivelse nr 8 från Lantmäteriet.
- Den tredje administrativa bestämmelsen ges följande lydelse: "Inom område betecknat med H får inte bygglov ges för utökat hotellboende förrän vattenförsörjningen förstärks i erforderlig mån." Planens beskrivning ändras så att detta framgår.
- Plankartans gräns mellan Fjällgårdens tomt och den allmänna platsen på Platån rätas ut och ligger som närmast 4 meter från hotellets fasad. Fjällgårdens byggrätt ändras ej.

U SP



- I beskrivningen på sidorna 2 och 6 stryks ordet "50-procentig".
- Restaurangbyggrätten på Fjällgårdsliftens nuvarande dalstation utgår i enlighet med vad som redovisas ovan i kommentaren, punkt 5, till skrivelse nr 10 från SJS-HOTELLEN. Planens H₂, Q₁ och e₁ utgår. Som en följd av detta ersätts H₁ och e₂ med H respektive e.
- Beteckningarna q₂ och q₃ ersätts med f₁ respektive f₂.
- Miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras enligt önskemål från Länsstyrelsen.

SAMRÅD OCH TIDIGARE UTSTÄLLNING

Detaljplanen och områdesbestämmelserna skickades 1992-05-06 ut på skriftligt samråd. 1992-10-08 hölls ett allmänt möte i Åre om planen. Den ställdes sedan ut för granskning under tiden 1992-12-21 -- 1993-01-20. Under utställningstiden inkom 17 olika skrivelser. Exploatören och Miljö- och byggnämnden beslöt därefter ändra och begränsa planens exploateringar samt komplettera och precisera skyddsföreskrifterna för att tillmötesgå flera av de invändningar som framförts och som en anpassning till ändrade förutsättningar. Ändringarna var så omfattande att en ny utställning bedömdes nödvändig - den utställning som resulterat i detta yttrande. Utöver de som författat skrivelser under denna utställning har följande tidigare inlämnat skrivelser:

Myndigheter mm:

1. Åre kommun, socialnämnden, räddningsnämnden samt barn- och ungdomsnämnden
2. SJ
3. Årefjäll turistbyrå
4. Folkpartiet liberalerna i Åre

Övriga:

5. Åre Hem och skola
6. Anders Hedström
7. Ann-Charlotte Hartman
8. Ann-Mari Karlsson

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

De synpunkter som framfördes under samrådet och den första utställningen har tillgodosetts eller i alla fall till viss del tillmötesgått. De som framfört kritiska synpunkter har inte varit sakägare - de har inte funnits med i den av Lantmäteriet upprättade fastighetsförteckningen.

Åre Teknik AB, som är ett av kommunen helägt bolag, har framfört tveksamhet mot planen. De synpunkter som framförts förhindrar dock inte ett antagande av planen. Samtliga övriga synpunkter som inkommit bör kunna anses vara tillgodosedda genom de ovan redovisade revideringarna. Christer Jartman accepterar dock inte planen då en överenskommelse inte föreligger med Åreiftarna AB om ett förvärv av Mörviken 2:54. Han ska därmed ges möjlighet att överklaga ett kommunalt antagande av planen.

Järpen 1994-12-02

Björn Reuterswärd
Björn Reuterswärd
Planförfattare

TILLHÖR MILJÖ- OCH
BYGGNÄMNDENS
BESLUT 5138, 94/12/16 *vm*



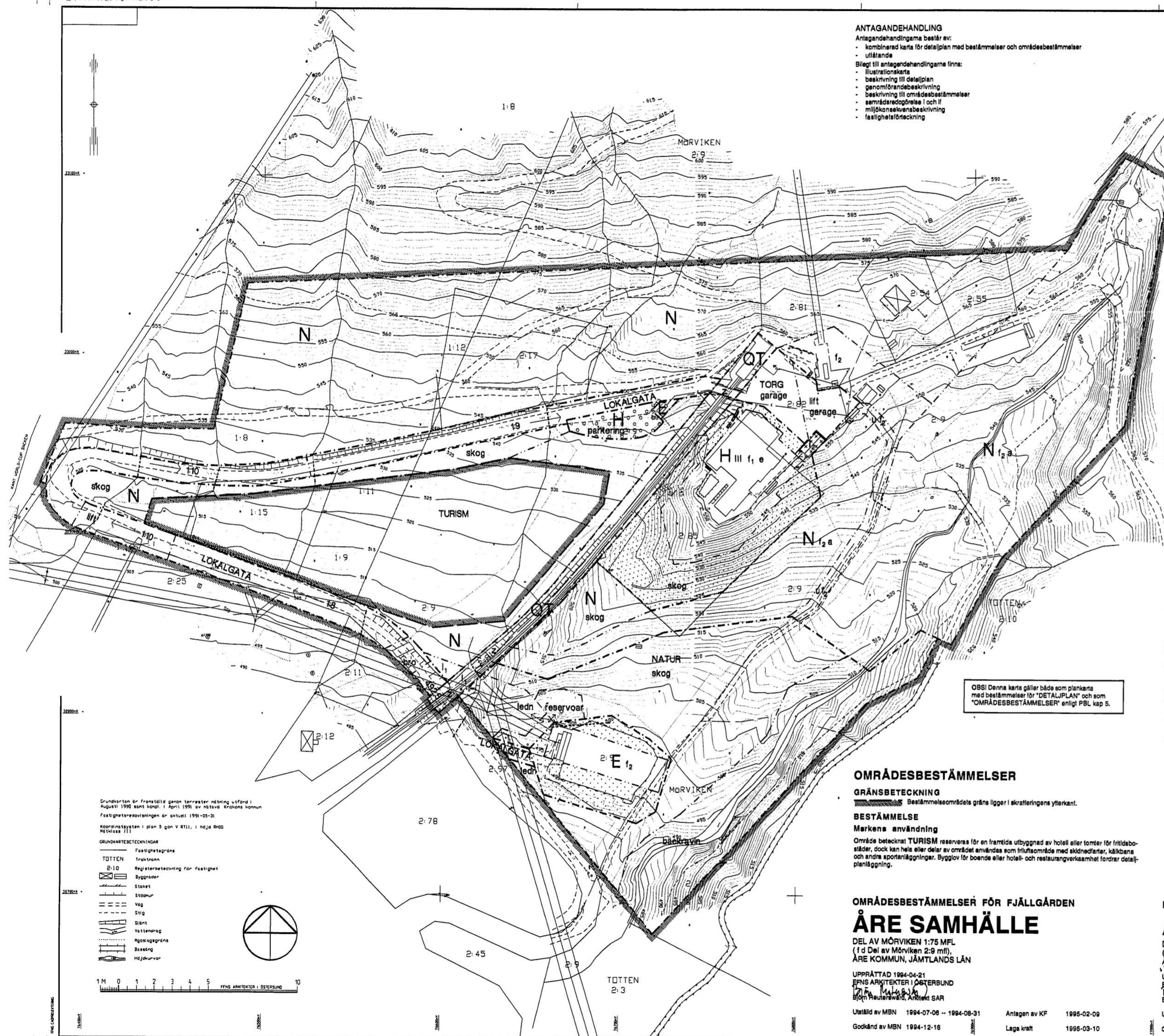
Jämtland Åre planer

KARTFILM TILL:

2321-P

P95

6:1,2



ANTAGANDEHANDLING

- Antagandehandlingarna består av:
- kombinerad karta för detaljplan med bestämmelser och områdesbestämmelser
 - utlåtande
- Bilaget till antagandehandlingarna finns:
- illustrationskarta
 - beskrivning till detaljplan
 - genomförandebeskrivning
 - beskrivning till områdesbestämmelser
 - samrådsredogörelse I och II
 - miljökonsekvensbeskrivning
 - fastlighetsföreläggning

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser markerade med punkt (•) gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns ligger i skratferingens innerkant.
- Gräns mellan planområdet och område med områdesbestämmelser.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser			
LOKALGATA	Gata som ingår i lokalnätet.	NATUR	Naturområde.
TORG	Fritäta, parkering, vändplan.		
Kvartermark			
E	Tekniska anläggningar.	N	Fritidsområde.
H	Hotell, restaurang.	QT	Kulturresevat, Bergbans.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet.
- 00 % Blötare lutning (pilen pekar uppåt).
- bro Gång- och skidbro, fri höjd minst 4,0 meter över körbana.
- sop Plats för sophus eller container.
- garage garage under planterbart bjälklag får byggas.
- lift Skidlift eller linbana passerar över minst 4,5 meter över mark.
- ledn Luftledning.
- reservoar Till största delen underjordisk högre reservoar för vatten.
- skog Träd med markvegetation skyddas.
- bäckgrävn Bäckgrävn med omgivningar skyddas.

UTNYTTJANDEGRAD

- 0 Endast en huvudbyggnad och två uthus får uppföras. Maximal bruttoarea exklusive garage och tekniska utrymmen är 4700 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får bebyggas med uthus och garage.
- Marken får byggas under med körbart bjälklag.
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska gemensamma ledningar.
- Allmän luftledning som skall vara tillgänglig.
- Linbans skall vara tillgänglig.
- Marken får byggas över med bro eller under med tunnel. Fri höjd för körbana skall vara minst 4,0 meter på en bredd av minst 3,5 meter.

MARKENS ANORDNANDE

- skog Blaket får sättas upp endast om detta erfordras av säkerhetsskäl.
- Träd och mark med vegetation skall bevaras och skyddas mot skador och ingrepp.
- Enstaka träd får fällas.
- parkering Parkering får anordnas.

UTFORMNING, UTSEENDE, VÄRDEFULL MILJÖ

- III Höga antal våningar för huvudbyggnad. Härutöver får en slutningevänning anordnas. Höga byggnadshöjd är 10,0 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för uthus.
- f₁ Till- och ombyggnader skall utföras med särskild hänsyn till landskapsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla äldsta delen av Fjällgården. Gavelmottivet ut mot dalen i Bergbanans förlängning får ej försvannas eller byggas för.
- f₂ Byggnader skall utformas med särskild hänsyn till den omgivande miljön. Tekniska anläggningar skall så långt möjligt utformas med särskild hänsyn till miljön och får ej göras större och mer iögonfallande än nödvändigt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, huvudman, lov med villkor

- Genomförandetiden är fem år från det att planen vunnit laga kraft, dvs den slutar 2000-03-10.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
- Inom område betecknat med H får inte bygglov ges för utökad hotellboende förtjän vattenförsörjningen förästräkt i erforderlig mån.
- Bygg- eller marklov får inte ges om inte återplantering och besättning samt återställning, alternativt ersättning av befintliga eldar redovisas.
- a1 Bygg- eller marklov får inte ges om inte åtgärder för att stabilisera slänter och förhindra erosion redovisas. Vid kulvertering av Mörviken skall särskilda åtgärder som förhindrar igensättning redovisas och sättas som villkor.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNING

- Bestämmelseområdets gräns ligger i skratferingens ytterkant.

BESTÄMMELSE

Markens användning

Område betecknat **TURISM** reserveras för en framtida utbyggnad av hotell eller tomt för fritidsboende, dock kan hela eller delar av området användas som friluftsområde med skidspår, skidbana och andra sportanläggningar. Bygglov för boende eller hotell- och restaurangverksamhet fördrar detaljplanläggning.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 MFL
(1 d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 1994-04-21
EFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND
Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Utlåst av MBN 1994-07-06 -- 1994-08-31

Godkänd av MBN 1994-12-16

Anlagen av KF

Laga kraft

1995-02-09

1995-03-10

DETALJPLAN FÖR FJÄLLGÅRDEN

ÅRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 1:75 M FL,
(1 d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 1994-04-21
EFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND
Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Utlåst av MBN 1994-07-06 -- 1994-08-31

Godkänd av MBN 1994-12-16

REVIDERAD 1994-12-16

Björn Reuterswärd, Arkitekt SAR

Anlagen av KF

Laga kraft

1995-02-09

1995-03-10

Grundkarta är framställd genom terraster höjning utförd i Augusti 1990 samt kopia i April 1991 av Nätets Kommun Fastighetsredovisningen är aktuell 1991-05-31

Koordinatstycken i plan 3 gån V RT11, i höjd R400

HEIKKAS 111

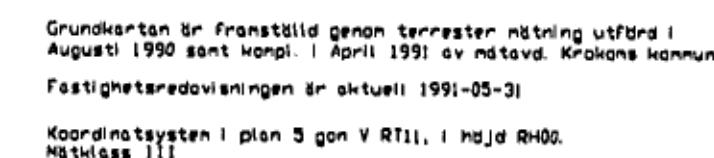
GRUNDKARTSBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Teknisk
- Reguleringsbeteckning för fastighet
- Byggnader
- Staket
- Stugur
- Väg
- Stig
- Slätt
- Vattendrag
- Rösgårdsgräns
- Bassäng
- Häjdurvar

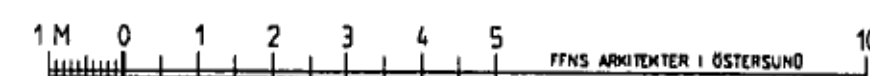


1 M 0 1 2 3 4 5 10

FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND



GRUNDKARTTEBETEGNINGAR	
TOTTEN	Fasthetsgräns
± 10	Irakstrann
	Registrerad beteckning för fasthetsgräns
	Byggnader
	Staket
	Stenmur
	Väg
	Stig
	Slätt
	Vattendrag
	Agostaggräns
	Gräns
	Gräns



DEL AV MÖRVIKEN 1:75 M FL,
(f d Del av Mörviken 2:9 mfl),
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 1994-04-21
FFNS ARKITEKTER I ÖSTERSUND
Blom Reuterswärd, Arkitekt SAR

REVIDERAD 1994-12-16
Sören Reuterswärd, Arkitekt SAR