



BYGG BOSTÄDER I
DUVED



**Vill du vara med och bygga bostäder i Duved
på exploateringsfastighet Åre Hamre 2:45?**

Åredalen har allt sedan järnvägen kom i slutet av 1800-talet varit en destination för turism. Dalgången har i årtionden genomgått en förvandling från ett oreglerat bondesamhälle med en handfull gårdar till en expansiv turistdestination med världsanseende. Överallt i dalgången finner man hotell, stugbyar och exploateringsområden från de olika epokerna.

Sedan slutet av 1990-talet visar Åre kommun upp en stadigt växande befolkningsmängd samtidigt som många av de som är permanent bosatta i kommunen är folkbokförda på en annan ort.

Idag bor det mer människor i Åredalen än någonsin och faktum är att Åre kommun är den enda glesbygdskommunen i Sverige och den enda kommunen i Norrlands inland som kan visa upp en obruten befolkningsökning under dom senaste 20 åren.

Framåtanda och tillväxt

Kommunen som helhet präglas av stark framåtanda, och har av svensk kommunrating flera år i rad fått högsta betyget A i rating. Det är ett betyg som sätts efter en sammanvägning av flera olika nyckeltal, däribland vägs in finansiella möjligheter, finansiella risker och kommunens ledningsförmåga.

Åre är främst känt för sin fantastiska skidåkning. I Åre finns ett av världens bästa skidsystem. Vinterturismen har bidragit till att det investerats stora summor i liftar, boende, affärslokaler och infrastruktur. De senaste åren har även sommarturismen kommit stort och utvecklats med flera sommarsporter som till exempel mountainbike.

Tillväxten kan i mångt och mycket tillskrivas besöksnäringens behov av arbetskraft och entreprenörer men faktum är att många av dem som väl-

jer att flytta till Åredalen är egenföretagare inom olika branscher som genom IT-utvecklingen kan arbeta på annan ort än i storstaden. Åredalen lockar med bland annat skidåkning, tillgång till natur, ett rikt uteliv och ett dynamiskt samhälle med många unga människor som drivs av ett annat sätt att leva än 9–5 på kontor i Stockholm, för att slippa bilköer och få mer tid över till familj och fritid.

Het bomarknad – ont om byggbar mark

Åre har en exceptionellt stark tillväxt och är en väletablerad turistort med en het och eftertraktad bostadsmarknad.

Det finns knappt någon byggbar mark kvar vare sig i Åre by, eller i intilliggande Duved by – som numer kan sägas vara en del av Åre by, då man är en del av Åre bys liftsystem. Åre by ligger bara 10 minuter bort med bil, och har täta bussförbindelser.

Det råder en stor efterfrågan på både permanentboende och turistboende. Det råder även ett alltmer tilltagande efterfrågetryck från norrmännen med den norska starka valutan kopplat till det korta avståndet till den norska gränsen. Detta sammantaget har medfört att prisbilden på bostäder är mycket hög, och följer i stort Stockholmspriser på bostäder. I januari 2019 ligger dagspriset på lägenheter i Åre by ligger på omkring 70000 kronor per kvadratmeter. Priserna på en bostadsrätt i centrala Åre by tangerar priserna på bostäder i centrala Stockholm.

I det läget är det en riktig guldsats att vi kan presentera ett helt nytt större markområde, kanske det sista, som erbjuder en möjlig byggnation enligt detaljplanen på uppemot 186 stycken byggrätter – i såväl radhus som även mindre lägenheter.



ÅRE KOMMUN

Utveckling av bostadsområden

Att bo i Åre är inte bara livsstil och skönt häng, utan Åre är även en exceptionellt expansiv och framåt kommun. Här är exempelvis andelen företagare den femte högsta i Sverige och arbetslösheten betydligt lägre än genomsnittet i landet. Här sjuder och bubblar det av aktivitet året om.

Det är inte bara turister och säsongarbetare som lockas till Åre. Genom åren har även den bofasta befolkningen ökat alltmer, och bygden som helhet är i stark utveckling. Detta sammantaget medför ett mycket högt tryck inte bara på bostäder utan även på skola och utbildningsmöjligheter. Åre kommun gör nu en unikt omfattande satsning på Duveds skola, som också den ligger i anslutning till exploateringsfastigheten.

Åre kommun satsar på Duved

Duveds skola är en F-9 skola, som tar emot elever från hela Åre kommun. Där satsar nu Åre kommun på en kraftig utbyggnad, som görs inom samma detaljplanearbete som berör exploateringsfastighetens detaljplanearbete. Åre kommun satsar även samtidigt på en utbyggnad av Duvedshallen som ligger i anslutning till skolan.

I februari 2018 beslutade kommunfullmäktige i Åre kommun att storsatsa på det växande Duved genom att investera i en utbyggnation av Duveds skola. Samtidigt planeras också en utbyggnation av Duvedshallen. Dessa byggnationer är en av de största investeringarna i Åre kommuns historia.

Skolan har varit väldigt trångbodd de senaste åren då elevantalet hela tiden har ökat. Skolan planeras att byggas ut för att ge plats åt 600 elever. Idag rymmer skolan 400 elever. Duveds skola blir efter utbyggnaden den största skolan i Åredalen och därmed en cen-

tral och viktig samlingspunkt för vidareutvecklingen av både boende och näringsliv i Duved och Åre.

Arbetet med utbyggnad av skolan fortgår och en detaljplan beräknas vara klar under våren 2019. Ombyggnationen av Duvedshallen kommer påbörjas som första etapp under våren/sommaren 2019 och arbetet med att bygga ut Duveds skola påbörjas sommaren 2020.

Merparten av de som bosätter sig i Åredalen gör det i stråket Duved-Åre-Undersåker-Järpen där Duved sticker ut, då det är i Duved invånarna i Åredalen främst har tillgång till skola, idrottshall, fotbollsplan och liftnära boende.

Det finns väldigt lite byggbar mark i Åre by och få villor, varför Duved med sitt strategiska läge ca 6 km väster om Åre by är utpekad av Åre kommun som prioriterat tillväxtområde och stora satsningar görs därför på utbyggd skola och detaljplanearbeten för att skapa möjligheter att bygga bostäder i olika form för att möta det stora befolkningstrycket.

Det enda som hindrar Åredalens snabba tillväxt för tillfället är bristen på mer permanentboende i attraktiva lägen; bristen gäller alla bostadsformer såväl villor som hyresrätter och bostadsrätter.

Möjlighet att bygga ett helt nytt bostadsområde

Vi är därför mycket stolta och glada att vi genom detta projekt kan vara med och bidra till Åredalens fortsatta utveckling då vi kan erbjuda samarbete med ett helt nytt bostadsområde för permanentboende. I direkt anslutning till vårt exploateringsområde finns bland annat skola, barnomsorg, idrottshall och fotbollsplan. På promenadavstånd finns mataffär, restauranger, sportaffärer och inte minst hela Duved/Tegefjälls skidområde. Vill man ta skidbussen in till Åre by så ligger den inte mer än 10 minuter bort.

Alpina VM i Åre – världens näst största vintersportevenemang

Alpina VM i Åre genomfördes vintern 2019 och är världens näst största vintersportevenemang. Inför detta evenemang har det gjorts investeringar på uppemot tre miljarder kronor. Det är satsningar i Åre som berör till exempel infrastruktur, fastigheter, arenabyggen, ljus- och vattenförsörjning för tillverkning av konstsnö, mm.

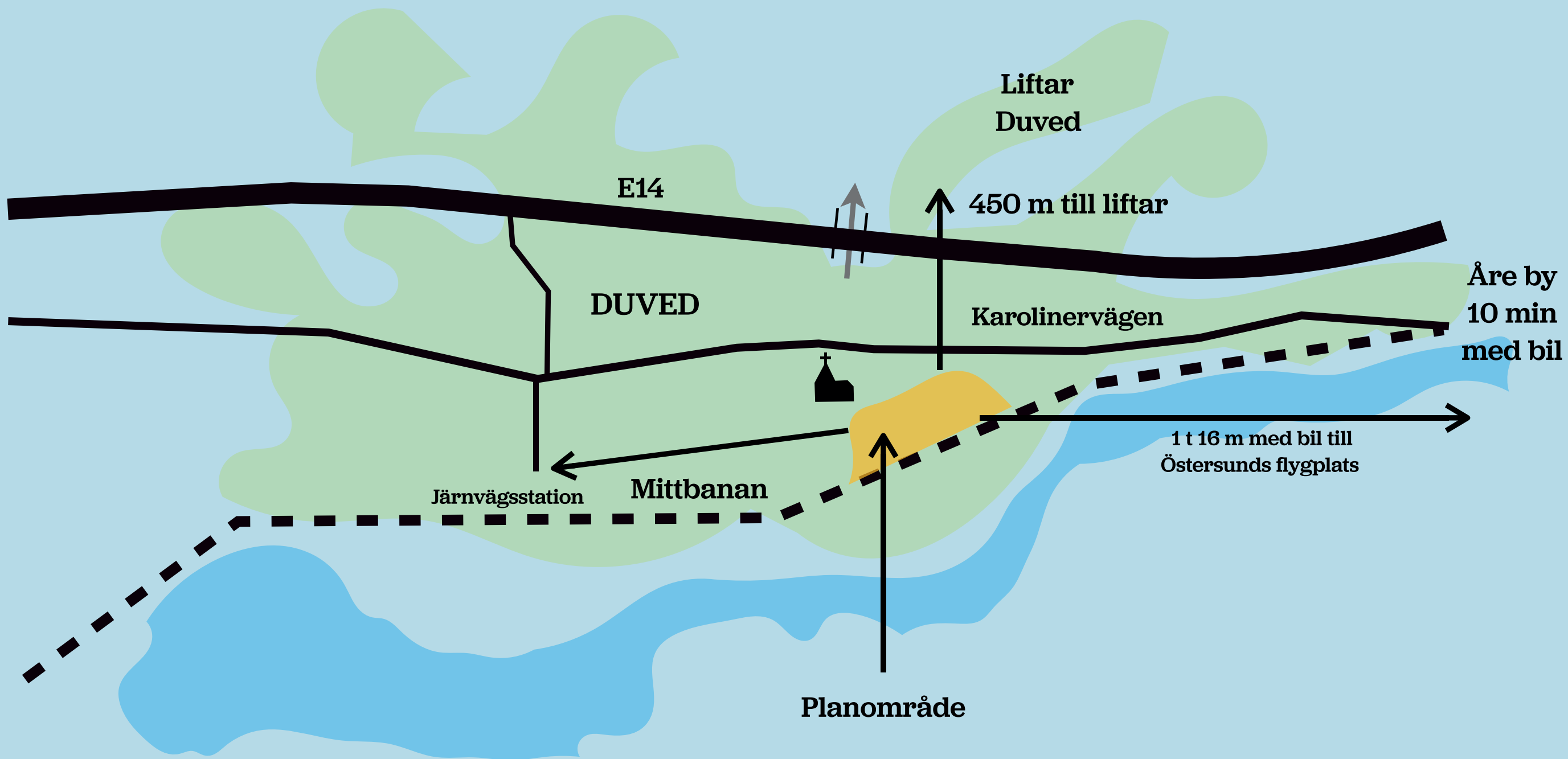
Man vet av erfarenhet att världens näst största vintersportevenemang medför en stark utvecklingsspiral för det aktuella området vilket ger många ringar på vattnet och har stor marknadsföringsmässig betydelse bland annat för att folk runtom i världen får upp ögonen för orten.











Exploateringsfastigheten **Åre Hamre 2:45** ligger centralt beläget i Duved, med promenadavstånd från Duveds centrum, skola, och med utblick över Duveds slalomsystem inpå knuten – på gångavstånd från liftsystem. Naturskönt läge nära Indalsälven.

Området har en detaljplan där alla handlingar ligger färdigt för antagande under våren 2019.

Området har möjlighet till mycket hög exploateringsgrad då detaljplanen medger bostäder med total bruttoarea på ca 12.000 kvadratmeter. Området är möjligt att bygga i flertalet etapper och är planerat i flera separata kvarter, med lika många separata avstyckningsmöjligheter. Inom varje kvarter medges enligt plan dessutom ytterligare avstyckning om det skulle vara önskvärt.

Bebyggelsen är till sin typ i huvudsak parhusbebyggelse i två plan, men medger även två större huskroppar i 3 plan.

Huvudsyftet med detaljplanen är att omvandla området från camping till att bli ett trivsamt bostadsområde. Längs med Mittbanan ger planen möjlighet att anlägga förråd, carports, garage och bullerskydd. Gång- och cykelstråk planeras i områdets norra del. Sockenstugevägen planläggs för att få ny utformning med bland annat trottoar.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns idag en servicebyggnad till campingen med tillhörande förråd- och garagebyggnad, ett vandrarhem, samt ett antal mindre förrådsbyggnader.

Läge

Fastigheten Åre Hamre 2:45 ligger centralt i Duveds samhälle med bekvämt gångavstånd till affärer, restauranger, liftar, järnvägsstation och busshållplats. Fastigheten ligger i anslutning till Duveds skola, samt även busshållplats. I områdets omedelbara närhet finns längdskidspår med spårcentral, vandringsleder samt skoterspår.

Genom sydöstra delen av fastigheten rinner en bäck, Lerån, som bjuder på lummig grönska och höga naturvärden. Indalsälven med många rekreationsmöjligheter ligger på cirka 200 m avstånd från fastigheten.

I öst gränsar fastigheten till Lerån, i väst mot Sockenvägen, i syd mot Mittbanan och i norr gränsar den till en idrottsplan. Den norra delen gränsar även mot Duveds gamla kyrka från slutet av 1800-talet som omges av en lummig kyrkogård med rundande grusgångar.

Åre by ligger inom cirka 10 minuters avstånd med bil. Det finns även linjebussar mellan Duveds by och Åre by. Järnvägsstationen ligger 600 meter från fastigheten.

Duveds skidbackar och liftsystem når man genom att gå genom en tunnel under E14, och avståndet till Leråliften är endast 450 meter från fastigheten.

Skidbuss till Åres skidsystem, går mellan Duved och Åre.

Avstånd till Östersunds flygplats är 96 km och tar 1 timma och 16 minuter att åka med bil.

Flyg Östersund-Trondheim tar 18 minuter.

Sammanfattning

Fastighetsbeteckning: Åre Hamre 2:45

Adress: Åre – Duved, Sockenstugevägen

- » Tomtfastighet på cirka 35.000 kvadratmeter, där kommande detaljplan medger en bebyggelse av bostäder med parhus och flerbostadshus i 2–3 våningar med en total bruttoarea på cirka 12.000 kvadratmeter, med möjlighet till cirka 180 byggrätter.
- » Fastigheten är centralt belägen i Duveds by i Åre kommun.
- » Bostäderna lämpar sig lika bra för permanentboende som för fjällnära fritidshusboende.
- » Detaljplanen väntas bli antagen under våren 2019.
- » Innehållet i detta prospekt grundar sig på framtagna detaljplan med plankarta och planbestämmelser samt planbeskrivning.



ÅRE HAMRE



Byggrätt

Byggrätten är på totalt cirka 12000 kvadratmeter bruttoarea, och medger en byggnation, i ett full utbyggt förslag, på cirka 120–180 bostäder beroende på storleken på lägenheterna.

Byggnationen inom planområdet är indelad i olika kvarter/gårdar, där varje gård enligt planen medger separat avstyckning. Varje kvarter kan sedan indelas i flera ytterligare etapper med motsvarande möjlighet till ytterligare avstyckningar.

Kring varje gård kan tjugo till trettio bostäder byggas i flerbostadshus eller radhus.

Byggnation kan ske i främst två plan. Mot Sockenstugevägen i tre plan, samt även i tre plan i den byggnation som vetter mot idrottsplatsen.

Byggrätterna är placerade så att alla lägenheter har möjlighet till uteplats med sol. Samtidigt ger planområdet och dess placering möjlighet att få kontakt med fjället och till viss del Indalsälven.

Bebyggelsen är styrd med en minsta takvinkel, en högstanockhöjd samt en största byggnadsarea. Eftersom man tidigare har byggt med olika typer av fasad och takmaterial, samt använt flera olika uttryck och kulörer i Duveds by, medger planen en öppen gestaltning.

Kvartersmark

Bostadsbebyggelse medges med ennockhöjd som motsvarar ungefär nio meter och två våningar. Närmast Sockenstugevägen och idrottsplatsen har två byggrätter medgivits ennockhöjd som motsvarar ungefär 12 meter och tre våningar. En minsta takvinkel om 14 grader. Syftet är en småskalig och tät bebyggelse.

Längs Mittbanan får komplementbyggnader, tillfart med vändplatser och parkering anläggas. Komplementbyggnaderna har maximalnockhöjd på 3.5



meter. Tak på byggnader ska vara av icke-reflekterande material för att inte skapa solkatter på fjället.

Förslag på möjlig lägenhetsfördelning i de respektive olika etapperna:

- » Ettor: 84 stycken lägenheter på cirka 35–45 kvadratmeter per lägenhet
- » Radhuslägenheter: 97 stycken bostadsenheter på cirka 100–120 kvadratmeter per bostadsenhet
- » Totalt detta förslag blir det då 181 stycken lägenheter med totalt cirka 12000 kvadratmeter bruttoarea.
- » För beviljande av bygglov ska bullerplank, väg och infrastruktur med mera, färdigställas och godkännas enligt exploateringsavtalet.
- » Bygglov kommer medges i enlighet med detaljplanen med planbestämmelser samt exploateringsavtal.

Förutsättningar

Drömhus i Duved AB äger fastigheten Åre Hamre 2:45. Bolaget ryms under Werkelinbolagen, som är ett samlingsnamn för fastighetsutvecklaren Pigge Werkelins bolag. Vi söker en medexploatör för att tillsammans med denne driva projektet med bostäder i mål. Vi är öppna för olika förslag.

Sammanfattning fastighet Åre Hamre 2:45

- » Detaljplan med mycket hög möjlig exploateringsgrad, det sista större centrala området med möjlig exploatering i Duved, Åre.
- » Exploateringsgrad ca 12.000 kvadratmeter bruttoarea. Cirka 180 bostadslägenheter i huvudsak parhusform i 2 plan, samt två byggnadskroppar med möjlighet att bygga i 3 plan.
- » Det mycket centrala läget på fastigheten gör den väl lämpad såväl för fastboende såväl som för turistboende.
- » Unik exploatering med samtliga parhuskroppar med tillhörande 1–2 st flexibla uthyrningsdelar till varje bostad, vilket medför en unikt låg boendekostnad för den slutkund som köper bostaden.
- » Stor efterfrågan på boende i området på såväl permanentboende som turistboende och boende till säsongarbetare.
- » Närservice med butiker, skola samt kommunikation av såväl järnvägsstation som busshållplats på promenadavstånd.
- » Fjällen inpå knuten, tunnel under vägen till hela liftsystemet, Indalsälven med fiske och friluftsliv, nära till Åre by.



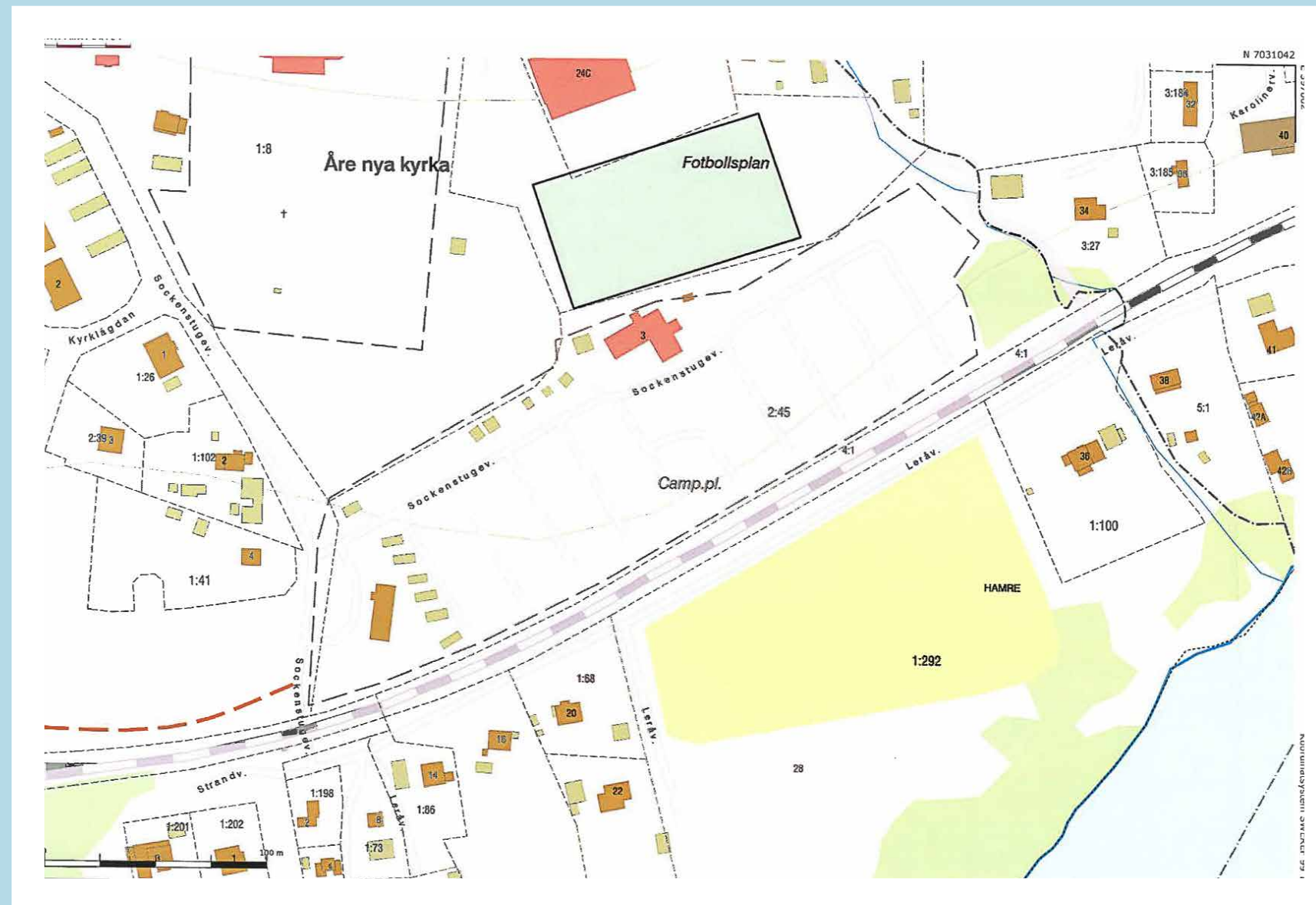
Ta chansen att utveckla ett unikt område!

Vi söker i första hand en samarbetspartner till det här bostadsprojektet, men kan även tänka oss alternativa upplägg. Det är en exploateringsfastighet med möjlighet till cirka 180 byggrätter för bostäder. Det är kanske en av de sista byggbara markområdena i området. Fastigheten kommer att kunna exploateras i olika etapper då detaljplanen medger en stor flexibilitet för avstyckning.









Lantmäteriets plankarta



Genomförda undersökningar

Geoteknisk utredning

Grundläggning av hus i ett plan kan ske på befintlig mark. Två plan kräver någon form av förstärkningsåtgärd såsom till exempel kompensationsgrundläggning.

Markteknisk undersökning

Jordlagret består av siltig finsand, och därunder olika sammansättningar av lera, silt, sand och grus.

Vatten-, avlopp- och dagvattenutredning

Dagvatten ska hanteras lokalt och rinner slutligen ut antingen i Lerån eller i dike vidare under Mittbanan. Utredningen förslår två magasin, ett i väster 150 kbm, och ett i öster 6 kbm kapacitet. Dagvatten ska ledas i öppna svackdiken med kupolbrunnar från byggnationen vidare ner till diken på båda sidor om tänkt tillfartsväg.

Kommande exploatering ska anslutas till kommunalt VA. Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt VA. I VA utredningen har utrymme för ledningsdragning lagts i u-område längs med tillfartsvägen. Från denna kopplas respektive gård och byggnad på.

Bullerutredning

Slutsatsen i utredningen är att samtliga situationer som beräknats, innehåller gällande riktvärden och en god akustisk miljö är möjlig för hela planområdet. Placering av bostäder och byggande av bullerplank i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Vibrationsutredning

Slutsatser i utredningen är att uppmätta nivåer ligger långt under de nivåer där det föreligger risker.

Riskutredning gällande Mittbanan

Mittbanan gränsar till planområdet byggrätter för bostäder ligger som närmast ca 40 m från spårmit. I och med att bostäder i föreslagen plan placeras närmare än 75 meter från Mittbanan har riskutredning genomförts. Placering av bebyggelse i detaljplanen är gjort utifrån den utredningen.

Ras/riskutredning gällande Lerån

Har gjorts, och tagits hänsyn till för placering och avstånd till Lerån med avseende på ras/riskutredningen.

Exploatering och Bygglov

I enlighet med detaljplan med plankarta, planbestämmelser, exploateringsavtal och planbeskrivning gäller följande ansvarsfördelning mellan Exploatören och kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploatören är ansvarig för utbyggnad inom kvartersmark

Exploatörens ansvar

- » Exploatören ansvarar för genomförande, byggnation av bostäder, övriga byggnader, tillfarter och vändplatser inom kvartersmark samt angöring till gårdarna. Exploatören får kostnader i samma omfattning.
- » Exploatören säkerställer att utbyggnation av svackdiken med kupolbrunnar byggs längs med baksidan av komplementbyggnader och bulleravskärmningen mellan dessa och bostäder. Det ska även säkerställas att dagvatten från tak leds vidare i öppna svackdiken till svackdikena med kupolbrunnar. Se illustrationskarta.

- » Exploatören ansvarar för ledningsdragning inom planområdet.
- » Exploatören ansvarar för lantmåteriförrättningar med anledning av exploateringen.
- » Exploatören ansvarar för att bekosta exploateringsbidrag till kommunens fond för grön- och social infrastruktur med cirka 30000 kr per bostad för personer som inte är skrivna på bostaden, när byggnationen är färdigbyggd.
- » Exploatören ansvarar för exploateringsbidrag till kommunen, vilket innebär att exploatören ska stå för kommunens kostnader för genomförandet av de delar som kommunen ansvarar för.

Övrigt ansvar Exploatören

Vatten och avlopp

- » Exploatören säkerställer och beställer och hantlar inkopplingar och installationer.
- » Anslutningstaxan för vatten och avlopp beräknas enligt kommunens VA-taxa.

El-installationer

- » Exploatören säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer.
- » Inom planområdet finns en befintlig nätstation, ansluten till Jämtkraft Elnät AB. Denna kommer behöva flyttas till området med Teknisk anläggning. Det är på Exploatörens ansvar och kostnad att göra detta.

Tele och bredband

- » Exploatören säkerställer att beställa och hantera eventuella inkopplingar och installationer. Ev kostnad av flytt av kablar/teleanläggningar till exploateringsfastigheten hanteras i samråd mellan Jämtkraft och eventuellt andra berörda fastighetsägare.
- » Ledningar för tele/optik finns framdraget till områdets huvudbyggnad.

Värme

- » Ledningar för fjärrvärme finns längs Karolinervägen.

Avfallshantering

- » Området ligger inom område för kommunal sophantering. Ett eller flera soprum med plats för kärl enligt Åre kommuns tekniska krav.
- » Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- » Inom kvartersmark finns områden för gemensamhetsanläggningar gällande bullerskydd, svackdiken med kupolbrunnar, komplementbyggnader, angöringsväg med vändplatser och gårdsrum med angöring till byggnader. Gemensamhetsanläggningarna kommer senare att ansvara för drift och skötsel.
- » Ansvaret för att ansöka om och bekosta samtliga lantmäteriförrättningar ligger på Exploatören.

Åre kommuns ansvar

- » Ombyggnad av Sockenstugevägen från plankorsningen vid Mittbanan till korsningen Kyrklängden, med asfalterad körbana och nivåskild trottoar.
- » Åre kommun säkerställer utbyggnad av gång och cykelväg från infarten till planområdet till idrottsplatsen längs med fastighetsgräns mot kyrkogården.

- » Åre kommun säkerställer att dagvattenmagasin och svackdiken längs med Mittbanan byggs ut. Dagvatten ska enligt utredningen hantera tillkommande flöden från planområdet samt planen för utbyggnad av Duveds skola och Duvedshallen.

Grönstruktur

- » Åre kommun säkerställer utbyggnad av parkområde med lekplats och stig med grönstruktur mot naturområdet mellan Lerån och idrottsplatser.
- » Åre kommun säkerställer utbyggnad av parkområdet med grönstruktur mot Duveds kyrka och kyrkogården längs med Sockenstugevägen och fram till idrottsplatsen.
- » Kommunen får utgift för mark som planlagts som allmän platsmark med krav på ombyggnation av Sockenstugevägen samt trottoar, ny gång- och cykelväg, avskiljande grönstruktur med park mot kyrkogården, lekplats med parkmiljö med anslutande naturområden och dagvattenanläggningar. Kommunen får lika stor intäkt i form av exploateringsbidrag från exploatören.
- » Kommunen får utgift för inköp av mark som anlagts som allmän platsmark på fastigheten Hamre 1:8. Kommunen får lika stort exploateringsbidrag från exploatören.

Övrig info

Exploatören kan ansöka om medel ur den kommunala *Fonden för grön- och social infrastruktur*, ansökan kan göras i samband med att detaljplanen antas. Fonden enligt beslut Åre kommun KS.2015.5623/100. Medel kan sökas ur fonden för Exploatörens kostnader för dagvatten, lekplats, gång- och cykelvägar, gata mm.

Brandvattenförsörjning skall anordnas i samråd med kommunens räddningstjänst i enlighet med exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatör.

De juridiskt bindande dokumenten för exploatör är plankarta med planbeskrivning samt exploateringsavtal. Allt innehåll i prospektet är skrivet utifrån dessa dokument, samt med vägledning av planbeskrivning och övriga samrådshandlingar.







Drömhus i Duved AB, Artillerigatan 2B, 621 45 Visby

070-8401171 • info@werkelinbolagen.se • www.werkelinbolagen.se