

## Intervjufrågor ÖP - 221202

### Q – Hur ser ägandeförhållandena ut? (Reda ut)

Bolaget Rödkullen Panorama ägs 50/50 av Nordiska Centruminvest och Naslund Enterprise. Projektet i Rödkullen ägs av Rödkullen Egendom som är planavtalspart med Åre Kommun. Rödkullen Egendom har två delägare; Nordkajen AB som äger 85% och SkiStar AB som äger 15%. Nordkajen AB ägs 50/50 av Nordiska Invest och Naslund Enterprise.

När det gäller ägandet av marken i projektet så är fördelningen följande:  
England 1:2 ägs av Rödkullen Egendom, ett bolag som ägs till 85% av Nordkajen & till 15% av SkiStar  
England 1:3 ägs av Rödkullen Exploatering med Rödkullen Panorama som moderbolag  
Lien 4:1 ägs av SkiStar

### Q – Hur ser nuvarande förslag ut? (Jämfört med det första som lämnades in 2010)

Vår vision för projektet är inte ens jämförbar med Dähliebys förslag 2010.

Vi har minskat exploateringsytan med 66%, från 85 till 28 hektar. Närmare 90% av projektet är nu koncentrerat till området på och runt dagens parkering, alltså till största delen fokuserad på redan ianspråktagen mark. Vi planerar även tillsammans med SkiStar för ett moderniserat och vädersäkert skidsystem med familjen i fokus, något som inte är möjligt om vi inte arbetar med helheten.

### Q – Hur känns det att projektet har pågått under så pass lång tid?

Den här typen av processer har ofta en lång projekttid, men självklart är det frustrerande att vi inte kommit längre. Det är sannolikt ett av de mest välutredda byggprojekten i historien med över 20.000 konsulttimmar från expertis på utredningar i viktiga frågor. Med de svar och förslag på åtgärder utredningarna visar så hoppas vi verkligen att alla är redo för att ta nästa steg i processen.

### Q – Hur länge kommer ni vara villiga att vänta?

Vi vill såklart komma igång så fort det går och har redan presenterat en plan för ett mindre avgränsat område i anslutning till nuvarande parkering, det innebär ca 10% av projektet under de första fem åren.

### Q – Hur mycket pengar har Rödkulleprojektet kostat er hittills?

Vi har hittills spenderat ca 60 miljoner och då är inte mark och bolagskostnader inkluderade. Detta dels för att vi genomgående valt att anlita expertis med nordens mest pålästa och kompetenta konsulter men även på grund av den utdragna processen med återkommande omtag från Åre kommun. Vi finansierar även Åre kommuns personals arbete gällande planprogrammet samt deras upphandlade konsulter.

### Q – Vad är er ambition med projektet?

Vår ambition är att knyta ihop Rödkullen med Åre by. Vi vill vara en aktiv möjliggörare i Åre med våra insatser, där Rödkulleprojektet är ett av flera initiativ. Målet är att Rödkullen ska bli ett hållbart och levande året-runt område med såväl vinter som sommaraktiviteter, ett område anpassat för både tillfälliga gäster och för bybor. I projektet planer vi för en attraktiv centrumkärna med restauranger, service och boende med nära tillgång till skidsystemet och möjlighet till ski in/ski out. Vi har redan påbörjat en hållbar strategi för spår och leder på den

mark som vi disponerar. Vi vill med tydlig skyltning och rätt byggnation göra det lätt för gästerna att agera rätt. Här är ambitionen att erbjuda hållbara leder som nås direkt från byn och att styra gästflödet mellan Rödkullen och byn där de nya lederna ska jacka i det redan befintliga ledssystemet.

#### **Q – Varför känns det viktigt att fortsätta driva det?**

Det är ett helt fantastiskt och välplanerat projekt där vi tar ett hållbart helhetsgrepp om den gröna infrastrukturen och har vänt och vridit på alla tänkbara utmaningar. Det här projektets parter, alltså vi, SkiStar och Åre kommun har genomgående sett till helheten, något som snudd på är unikt i Åres historia. Platsen är den allra lämpligaste för fortsatt utveckling av Åre, ett område som är utpekad som riksintresse för det rörliga friluftslivet och där den låga lutningen på berget ger de bästa förutsättningarna för SkiStars utveckling av familjevänlig skidåkning med ski in/ski out. Vi är övertygade om att vår vision med familjen i centrum blir ett positivt tillskott till det befintliga Åre.

#### **Q – Vad kommer projektet ge Åre kommun?**

För Åre kommun så möjliggör projektet en rejäl satsning på skidområdet, nytt boende både i form av permanent- och fritidsboende med ambition om ett hundratal hyresrätter parallellt med bostadsrätter. Ett utökat aktivitetsutbud med nya backar och liftar, lättillgängliga spår och leder som stärker Åres attraktion för barnfamiljer. Projektet tar också ett omfattande ansvar och kostnader för utbyggnad av infrastruktur som korsningen Ullådalsvägen-E14, VA, elnät, fjärrvärmenät och framtidens mobilitetslösningar samt gång- och cykelvägar och avsätter dessutom stora markområden för natur- och rekreationsområden.

I direkta siffror beräknas projektet också ge 380 nya bestående årsarbetstillfällen även efter projektfasen, generera en kapacitetsökning om 17% samt 300 miljoner kronor i satsningar på skidsystemet.

#### **Q – Hur ser ni på dem knäckfrågor som projektet står inför? (*Fåglarna, konflikten mellan riksintresse för friluftsliv och rennäringen, vattenfrågan (natura 2000, föroreningsrisken, ras och skred samt slamströmmar), reningsverkets bristande kapacitet, korsningen vid E14 och Ullådalsvägen (riksintresse för transport E14), se till så spår och leder fortfarande är hållbara när så många fler människor kommer vistas i området, samt vilka delar som ska ha kommunalt huvudmannaskap*).**

Utvecklingen av Åreskutan som ett prioriterat område för turism och skidåkning påbörjades på 1970-talet genom beslut av dåvarande regering. Då byggdes kabinbanan och flera av de liftar och nedfarter till bland annat Ullådalen, som ingår i dagens skidsystem. Mot den här bakgrunden är utvecklingen av Rödkullen logisk eftersom vi befinner oss i ett område som redan är utvecklat. Vårt att minnas är att det faktiskt var staten som bekostade vägen till Ullådalen för att öka tillgängligheten till området.

Knäckfrågorna har varit i fokus de senaste 6 åren där experterna lagt mycket tid för att utreda och ta fram hållbara lösningar. Vi arbetar för att Rödkullen ska bli ett hållbart och levande året-runt område anpassat för såväl tillfälliga gäster som för bybor där de knäckfrågor du tar upp är ansvarsfullt omhändertagna. Projektets tidsplan sträcker sig över 20 år där 10 % av projektet, ett mindre avgränsat område i anslutning till nuvarande parkering, kommer genomföras under de första fem åren.

Som exempel så har vi påbörjat en strategi för spår och leder på den mark som vi disponerar. Här är ambitionen att styra gästflödet i högre grad österut och knyta ihop Åre by med Rödkullen och låta nya leder jacka i det redan befintliga systemet. Vidare så tar projektet stort ansvar och kostnader för just infrastruktur i området, inklusive utfart vid E14 samt cykel-/gångvägar.

Vi känner oss väldigt trygga i de lösningar som finns för respektive frågeställning. De är många och komplexa men kommer hanteras i varje detaljplan.

Se även fördjupat svar i separat dokument

### **Q – Hur ska ni se till att skydda Ullån som omfattas av Natura 2000 från föroreningar?**

Det är ett krav att tillståndspröva varje detaljplan avseende N2000 och vi har en tight dialog med Länsstyrelsen. Det innebär att vi för varje enskild detaljplan kommer att presentera konkreta lösningar för att inte försämra vattenkvaliteten i Ullån och Åresjön.

I alla exploateringsområden kommer vi att arbeta med fördröjning och rening av allt vatten som påverkas av byggnader och vägar. Allt vatten kommer att återföras till naturlig avrinning på skogsmarken där även naturlig rening sker. Enbart de norra delarna av programområdet avvattnas till Ullån. Den största åtgärden är att påverka så lite av vattenavrinningen som möjligt genom att bevara skogs- och myrmarker insprängd inom exploateringen och att begränsa tomtmarken. Detta säkerställer även att slamströmmar inte uppkommer.

### **Q – I SGI:s rapport bedömer de att det finns påtaglig risk för att slamströmmar ökar i och med en exploatering i området. Dessa bedöms som ett av de största problemen, om slamströmmarna blir tillräckligt stora kan de ta med sig hus och vägar. På vilket sätt ska ni hantera riskerna med ökade slamströmmar?**

Slamströmmar med konsekvenser för andra kommer inte att uppkomma. Ett av de krav vi har på oss är att bevisa att vi uppfyller detta för varje detaljplan och något som även prövas genom miljöbalken av Länsstyrelsen. Utgångspunkt för exploateringsområdena är att behålla dagens avrinningsmönster samt att med begränsad tomtmark och bevarande av skogs- och myrmarker insprängd i exploateringen även fortsättningsvis ha en naturlig avrinning i området. Bäckarna genom programområdet ska bevaras orörda och vattentillförseln ska inte förändras så att erosion kan uppkomma genom ändrade förhållanden.

Se även fördjupat svar i separat dokument

### **Q – Hur ser ni på den kritik projektet har fått från lokalbefolkningen?**

Vi upplever faktiskt inte att lokalbefolkningen unisont är kritiska till projektet. Däremot tycker vi att de kritiska rösterna fått oproportionerligt stor del av medieutrymmet.

Vi kan såklart bara uttala oss för vår egen del men upplever att ju mer folk lärt sig om projektet desto mer stöd har vi fått. De senaste 2 åren har verkligen känts bra ur den aspekten. Samtidigt har vi förståelse för att det finns personer som inte tycker att Åre ska växa mer men det som är tråkigt är att det även finns en hel del kritiker som inte har satt sig in i projektet.

Många av de avgörande byggnationer som bidragit till Åres utveckling har haft både ja- och nejsägare vilket inte är så konstigt på en plats som många har stor kärlek till - Kabinbanan och Holiday Club för att nämna några,

Det som tyvärr sällan kommer fram är att detta är något helt annat än projektet som presenterades 2010... Vårt projekt tar ett helhetsgrepp och planeras i huvudsak på redan ianspråktagen mark, dvs nuvarande parkering, det inkluderar en rejäl utveckling och modernisering av skidområdet i kombination med byggnation och är minskat med två tredjedelar från det som presenterades 2010.

### **Q – Hur jobbar ni för att förändra inställningen till projektet hos de bybor som är kritiska, i så fall på vilket sätt?**

För att råta ut frågetecken, missförstånd och rena felaktigheter har vi de senaste åren jobbat hårt för att förtydliga vad vårt projekt handlar om. Sammankopplingar med det tidigare projekt kvarstår tyvärr ofta. Det försöker vi råda bot på genom transparent information och enskilda dialogmöten med bybor, politiker, företagare, markägare, byggare, och grannar löpande. Givetvis tar vi då även till oss förslag på förbättringar som vi kan ta in i projektet.

Spår och leder är ett sådant exempel. Vi vet att vissa leder är hårt belastade och tittar då lösningsfokuserat på förstärkning med nya leder på de marker vi förfogar över för att minska trycket på de befintliga lederna västerut.. Genomgående fokuserar vi på smarta och hållbara lösningar som är den rätta vägen in i framtiden. Det svåraste för oss är att många av de frågor som vi får är av övergripande karaktär eller kritik som hör till andra exploateringar som tidigare gjorts i Åre.

#### **Q – Hur ser ni på era chanser att projektet faktiskt kommer bli av? Och inom vilken tidshorisont?**

Projektet är unikt i sitt slag. Det är oerhört genomarbetat och för bra för att inte genomföras. Platsen är utan konkurrens den mest lämpliga platsen för Åres fortsatta utveckling och attraktion. Med ett flöde från öst till väst är det den naturliga sammanlänknings till Åres bykärna.

Vi känner oss oerhört trygga med helheten genom de grundliga utredningar vi gjort. Vi skulle inte ha satsat tid, kraft, pengar och engagemang utan tilltro på projektet. När det gäller tidshorisonten så är det inget vi vill sia om, vi vill däremot poängtera att vi ser långsiktigt på vår närvaro i Åre både genom Rödkulleprojektet och andra satsningar där vi är involverade.

#### **Q – Varför har ni pausat projektet nu?**

Projektet är inte pausat. Däremot är tjänstemännens arbete pausat i avvaktan på att de sista utredningarna ska avrapporteras. Vi har anlitat den absoluta toppexpertisen i alla utredningar. Så snart de är klara med sitt grundliga arbete kommer detta att presenteras för tjänstemännen och deras konsulter så att vi tillsammans har ett bra underlag för kommande detaljplaner.

#### **Q – Vad ser ni som de största utmaningarna med projektet?**

Att vi tagit oss an projektet utifrån ett ansvarsfullt helhetstänk är både projektets riktiga styrka och samtidigt den största utmaningen. De blir många frågor att hantera och lösningarna ser väldigt olika ut beroende på vart inom projektet man är vilket inte går att visa i detalj i planprogramskedet utan kommer först i detaljplanearbetet där den riktiga lämplighetsprövningen och konkreta lösningar tas fram. Det här har många haft svårt att sortera i och det är projektets absolut största utmaning.

Viktigt att komma ihåg är att politiska beslut krävs för varje enskild detaljplan - vi måste alltså påvisa betryggande lösningar för alla delar för att en detaljplan sedan ska kunna antas.

Något som också känns olyckligt är att vårt projekt har fått stå till svars för många generella frågor som rör hela Åre samt misstag som gjorts i andra exploateringar.

Vi vet att en snabbare väg framåt hade varit att inte ta ansvar för hela planområdet utan istället avverkat skogen (Idag är skogsbruk området användningsområde) och fokuserat på detaljplan för detaljplan, en metod många exploatörer använder. Men eftersom vi vill ta ett hållbart helhetsgrepp och knyta ihop skidsystem, utfarter och boende med den gröna infrastrukturen så ansåg vi att detta var den korrekta vägen.

Under hösten har vi jobbat hårt med de två frågor som politiken ville få mer fördjupade kunskaper kring. Materialet och de utredningar vi nu kompletterat med känner vi en väldig trygghet kring och vi presenterade materialet för politiken förra veckan. Förhoppningsvis känner de på samma sätt som vi och då bör vi kunna enas om en gemensam vision för området och därmed att politiken kan anta planprogrammet. Därefter började det riktiga jobbet i detaljplanearbetet med fördjupade studier i de centrala delarna som vi har för avsikt att börja titta på.

Nu är det dags att ta projektet vidare i nästa steg!