

The map shows a residential area with several buildings and a network of roads. A yellow shaded area, likely a plot or development site, is located in the lower-left quadrant. The terrain is marked with contour lines and elevation points. Labels include 'NATUR' (Nature) in several locations, 'LOKALGATA' (Local Road) along a road, and 'Skidvåg' (Ski Lift) near a building. The map is oriented with North at the top, indicated by a compass rose in the bottom right corner.

[illegible]

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

////////// Detaljplanegränsen ligger i skrafferingens innerkant.
----- Användningsgräns
----- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde

Kvartersmark

B	Bostäder
---	----------

UTFORMNING AV ALLMÄNA PLATSER

skidväg Skidnedfart
1:9,5 Största lutning på lokalgata.

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e₁ Endast en byggnad får uppföras med maximalt två lägenheter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) är 180m². Högst en fastighet. Denna får dock delas i två om den bebyggs med parhus. Varje del får då halverad byggrätt.

e₂ Endast en byggnad får uppföras med maximalt två lägenheter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) är 280m². Högst en fastighet. Denna får dock delas i två om den bebyggs med parhus. Varje del får då halverad byggrätt.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas.
--	---------------------------

u Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

+000 Föreskriven höjd över nollplanet.
bäck Bäck och intilliggande skogsvegetation ska skyddas och lämnas orörd.
slänt Erforderliga slänter för vägen får byggas.

➤ — — — — — ➤ Gärdsgård ska finnas.

För övrigt tillåts staket endast som en skyddsåtgärd mot stup eller vatten.

UTFORMNING, UTSEENDE

◊ +000,0	Högsta nockhöjd i meter över havet.
----------	-------------------------------------

I-II Högsta antal våningar med högsta nockhöjd på 5 respektive 7,2 meter.

Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden. Fasadmaterial ska vara av trä och målas i mörk dämpad kulör. Taken ska beläggas med torv. Yttertakens lutning ska vara mellan 24-30 grader.

Markarbeten ska utföras med stor försiktighet för att undvika sedimenttransporter till den närliggande bäcken.

Träd och annan vegetation ska i största möjligaste mån sparas inom planområdet, liksom inom respektive tomt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Krav om bygglov
Bygglov får inte ges förrän vägar, vatten och avlopp anlagts fram till respektive tomt.

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

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

ILLUSTRATIONER

----- Illustrerad fastighetsgräns

Detaljplan för			
Tomter på Björnångehyllan DEL AV ÄRE-SVEDJE 1:51,1:140 Äre Björnen, Äre kommun, Jämtlands län		Beslutsdatum	Instans
		Godkännande	
		2009-05-28	MBR
		Antagande	
		2009-06-11	KS
Upprättad 2008-05-22	Reviderad: 2009-05-28	Laga kraft	
		2009-07-08	
 Björn Karlsson Björn Reuterswärd Stadsarkitekt		Helén Karlsson Planarkitekt	
Plan-karta Skala 1:500 (A1)			
0 5 10 15 20 25		50 m	
		PLAN 2008.6	

2321-P09/16



Akt nr:
2321-P09/16

AU\$2321-P09/16

Upprättade år 2009	Ärendenummer Z09921
Ärende Detaljplan för Björnängehyllan, Åre Björnen.	
Kommun Åre	
Län Jämtland	

Till akten hör

.....1..... band

.....33..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

2321-P09/16

p

BESLUT

2009-07-08

Dnr PLAN 2008.6

Lantmäteriet

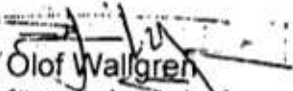
Ink. 2009 -11- 0 9

Dnr: Z-09921

Laga kraftbevis

Kommunstyrelsen i Åre kommun har den 11 juni 2009 antagit Detaljplan för fritidstomter på del av ÅRE-SVEDJE 1:51, 1:140 Björnängehyllan, Årebjörnen.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 8 juli 2009.


Olof Wallgren
förvaltningschef


Gudrun Larsson
planassistent

ANTAGEN 2009-06-11
LAGA KRAFT 2009-07-08

Lantmäteriet
Ink. 2009-10-21
Dnr:

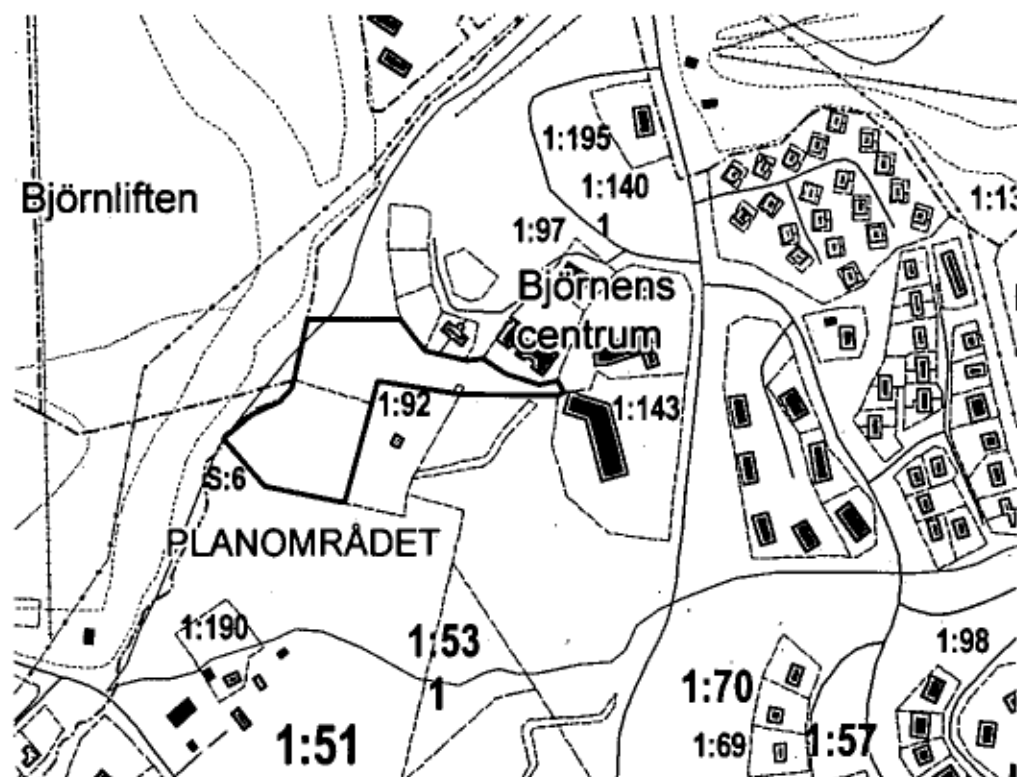
DETALJPLAN FÖR TOMTER PÅ BJÖRNÄNGEHYLLAN

DEL AV ÅRE-SVEDJE 1:51, 1:140

Björnen, Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 2008-05-22

Rev 2009-05-28



Planförfattare:
Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Kristina Gillsberg
Planingenjör

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser samt illustrationskarta:

Till planen hör även:

- Denna plan- och genomförandebeskrivning inklusive behovsbedömning
- samrådsredogörelse

I utställningshandlingarna ingår även planprogram med tillhörande samrådsredogörelse, naturvårdsinventering, fastighetsförteckning och grundkarta. Dessa handlingar delgavs sakägare och myndigheter i samrådet och finns därför bara på utställningsstället.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte med exploatering är att medge sju nya tomter för fritids- och permanentboende med närhet till Björnens alpina skid- och liftsystem.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Det aktuella området ligger inom det samlade fjällområdet från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset i norr, "fjällvärlden" som är av riksintresse för turismen och friluftslivet, 4:1-2 Miljöbalken (MB).

Planområdet ligger även inom ett område av riksintresse för friluftslivet, 3:6 MB samt inom riksintresse för kulturmiljövården Z32 Åredalen 3:6 MB. Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintressena.

Natura 2000

I anslutning till planområdets västra del finns en bäck. Denna rinner slutligen till Åresjön som utgör ett Natura 2000-område. Det är därför av stor vikt att sedimenttransporter från planområdet till

Åresjön förhindras under såväl byggtiden som därefter.

Förenlig med 3-5kap. MB

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

Enligt 5 kap. MB ska gällande miljö kvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning. Miljö kvalitetsnormerna anger gränsvärden för kvävedioxid, bly och partiklar som inte får överskridas. Dessa gränsvärden bedöms inte överskridas genom en exploatering enligt planen.

Förordnanden och strandskydd

Området omfattas av ett förordnande till skydd för landskapsbilden enligt "gamla" 19§ NVL, som numer ska betraktas som ett naturreservat enligt 7 kap 7§ MB. Landskapsbildsskyddet innebär något förenklat förbud att bygga ny byggnad, väg eller lift. Landskapsbildsskyddet föreslås bli upphävt inom planområdet.

Bäcken, strax väster om planområdet, ligger närmare bebyggelsen än 100 meter. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom hela planområdet. I samband med planläggningen kommer en ansökan skickas till Länsstyrelsen för att upphäva både landskapsbildsskyddet och strandskyddet.

PLANDATA

Exploateringsområdet ligger i närheten av Björnens centrum, ca 3,5km öster om Åre by.

Den så kallade Björnängehyllan, del av Åre-Svedje 1:51 har nyligen förvärvats av Øverbygg Tomtutveckling AS, Snåsa. Planläggningen omfattar även en mindre del av Åre-Svedje 1:140, ÅreBjörnens exploateringsfastighet som är i privat ägo.

Hela planområdet omfattar ca 1 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området är behandlat i översiktsplanen för Åredalen från 1989-06-13. Här ligger området delvis inom "alpint skidområde" strax ovanför det markerade kulturhistoriskt värdefulla lantbruksområdet Björnänge-Såå och nedanför det markerade centrat i Åre Björnen. I översiktsplan anges att landskapsbilden ska skyddas inom det alpina skidområdet.

Detaljplan

Området är inte sedan tidigare detaljplanelagt.

Planprogram

Den nu föreslagna detaljplanen har föregåtts av ett planprogram. Synpunkterna som inkom har legat till grund för den nu upprättade detaljplanen. Avsteg från programmet har gjorts avseende antal tomter och förfarande. Tomtantalet har ökats från sex till sju stycken och planförfarandet har ändrats från enkelt till normalt. Programsamrådets alla inkomna synpunkter och kommentarerna till dessa har sammánställt i en programsamrådsredogörelse, som bifogas till de nu utskickade utställningshandlingarna.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen medgav 2007-09-18 att prövning genom detaljplan får ske på exploatörens initiativ och bekostnad samt att planen ska inledas med ett planprogram. Miljö-, bygg- och räddningsnämnden godkände 2008-09-25 dessa handlingar för utställning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är beläget i det vackra och landskapsmässigt känsliga Åredalen. Ingen

annanstans i Sverige möter en månghundraårig jordbruksbygd ett högfjäll på detta dramatiska sätt.

Planområdet ligger på en naturlig hylla i ett betydligt brantare omgivande landskap som sluttar mot söder. Exploateringsområdet utgörs främst av gammal ängsmark som delvis har växt igen med sly. Längs bäcken finns ett skogsparti som utgörs av blandskog med grandominans i den sydliga och nordliga delen samt lövdominans i det mellersta partiet. I skogspartiet finns lämningar av en ängslada. I väster ansluter området till det alpina skid- och liftsystemet med den s.k. Björnbacken. I söder angränsar planområdet till en något brantare sly- och skogsparti med en skidväg som går i överkanten av det öppna odlingslandskapet. Närliggande bebyggelse finns österut på fastigheten Åre-Svedje 1:92. Här finns ett äldre fritidshus omgivet av gammal tät granskog. Fåtal fritidshus finns även norr om planområdet. De större angränsande bostadsområdena är Björnängeläget i sydväst och Åre Björnens centrum i nordöst.

En naturvärdesinventering har upprättats 2008-07-09 av Rutilus ekologiska AB, Bosse Säll, Sebastian Ackér och Magnus Lanner. Inventeringens slutsats är att planområdet hyser störst naturvärden i området kring bäcken. Det påtalas även att det är svårt att veta hur området kring bäcken kommer att påverkas av den föreslagna exploateringen. Vidare står det att skogspartiet runt bäcken bör lämnas ostört för att skydda naturvärden hos biotoperna. Detaljplanen anger därför att bäcken och intilliggande skogsvegetation ska skyddas och lämnas orört. Då bäcken slutligen mynnar ut i Åresjön (Natura 2000-område) regleras även att markarbeten ska utföras med stor försiktighet för att undvika att grumlat vatten förs ut i bäcken och vidare till Åresjön, detta under såväl byggtiden som därefter. Bäcken svämmar även tidvis

över, vilket ska beaktas vid exploateringen för att undvika problem i framtiden.

Träd och annan vegetation ska i största möjligaste mån sparas inom planområdet, liksom inom de respektive tomterna.

Nivåskillnaden mellan högsta och lägsta punkten inom planområdet är ca 30 meter. Från området finns bitvis goda utblickar utmed Indalsälven.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är gjord, men byggbarheten bedöms som god. Berg går bitvis i dagen. Det har tidigare nämnts att en geoteknisk undersökning ska upprättas, men har numera bedömts som överflödigt. En mer ingående undersökning ska dock göras innan byggstart.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturhistorisk värdefulla byggnader.

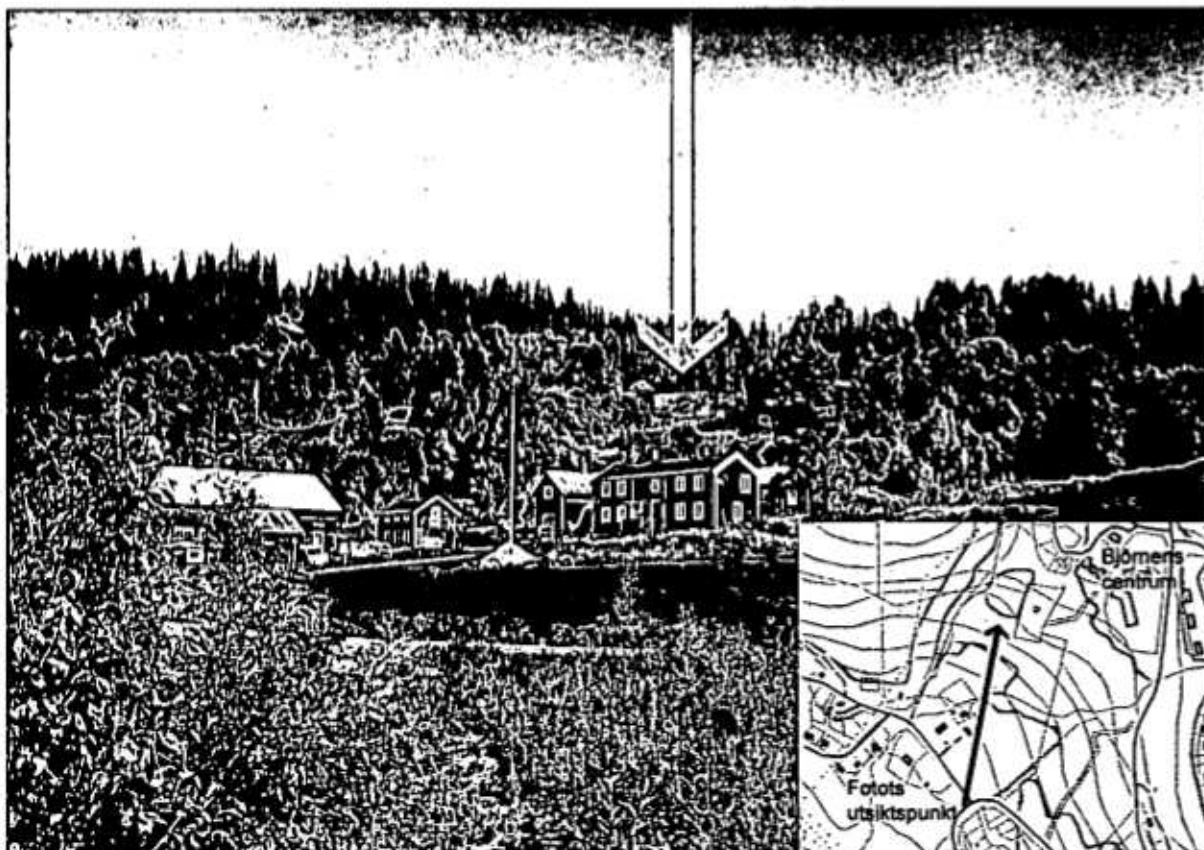
Bebyggelseområde

B₁- Bostäder

Planen medger uppförandet av sju stycken bostadshus som ska inordnas i den äldre traditionella omgivande bebyggelsen i Åredalen och utformas med hänsyn till landskapsbilden. Fasaderna ska vara av trä och målas i mörk dämpad kulör, exempelvis jordbrunt. Taken ska beläggas med torv. Husen får uppföras i högst en alternativt två våningar med en högsta byggnadshöjd på 5,0m respektive 7,2m. Taklutning regleras till att var mellan 24-30 grader.

e₁ Endast en byggnad får uppföras med maximalt två lägenheter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) är 180m². Högst en fastighet. Denna får dock delas i två om den bebyggs med parhus. Varje del får då halverad byggrätt.

e₂ Endast en byggnad får uppföras med maximalt två lägenheter. Största tillåtna bruttoarea (BTA) är 280m². Högst en fastighet. Denna får dock delas i två om den bebyggs med parhus. Varje del får då halverad byggrätt.



Ovan visas ett foto taget från Fröåvägen mot exploateringsområdet.

Den nordligaste tomten kommer att bli högst placerad inom planområdet. Denna får en reglerad nockhöjd på 524,0 meter över havet för att säkerhetsställa att de befintliga tomterna norr om planområdet inte får skymd utsikt.

Husen och vägen ska placeras och byggas så att markingrepp såsom fyllning och schaktning minimeras.

Staket tillåts endast som en skyddsåtgärd mot stup eller vatten. Detta kan komma att bli aktuellt främst i den västra och södra delen av planområdet. För att avskilja fastigheterna del av Åre-Svedje 1:51 och Åre-Svedje 1:92 ska ett staket uppföras i nord sydlig riktning mellan de angivna fastigheterna. Detta för att undvika att människor vistas och går på fastigheten Åre-Svedje 1:92. Staketet ska uppföras som en gårdsgård och anpassas därmed till områdets karaktär. Staketet ska finansieras och uppföras av exploatören.

Bygglov kommer inte beviljas förrän vägar, vatten och avlopp anlagts fram till respektive tomt.

Här visas ett fotomontage över exploateringsområdet taget från olika vinklar.



Fotomontage över exploateringsområdet, taget från sydväst.



Fotomontage över exploateringsområdet, taget från söder.



Fotomontage över exploateringsområdet, taget från norr.



Fotomontage över exploateringsområdet, taget från sydöst.

Service

Området ligger i anknytning till Åre-Björnens centrum som erbjuder service såsom livsmedelsbutik och skiduthyrning under skidsäsong. I annat fall hänvisas dessa till livsmedelsbutiken intill E14 i Björnänge och servicen i Åre samhälle.

Tillgänglighet

Normala krav för tillgänglighet ska tillgodoses när bygglov ges.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggrätterna har snävt avgränsats för att de till placering i terrängen, volym, färg och form ska ta hänsyn till landskapsbilden i Åredalen. Planbestämmelserna anger därför att husen ska ges en utformning som ska ta hänsyn till landskapsbilden.

Gator och trafik

I dagsläget finns två skidvägar som leder från Björnens centrum i nordöst till Björnen liften i sydväst. Förslaget bygger på att nyttja den övre pistade skidvägen som tillfartsväg till de nya husen och endast nyttja den södra som skidväg. På så vis kan även den befintliga fastigheten Åre-Svedje 1:92 få tillfartsväg vintertid. Vägen kommer att börja mellan hotellen och parkeringen i Björnens centrum i nordost och sluta nere vid de sydligaste tomterna i sydväst. Området är bitvis brant och för att skapa god framkomlighet och godtagbar lutning blir vägen tvungen att förläggas relativt nära bäcken. Där det avståndsmässigt är mest kritiskt mellan bäcken och vägen kommer en stödmur byggas, som en skyddsåtgärd. Hänsyn ska tas till vegetation och naturvärden kring bäcken under vägbyggnationen samt vid uppförandet av stödmurarna. Vägområdets bredd är ca 10 meter och den planerade vägbredden är 3,5 meter. Planbestämmelserna reglerar tre plushöjder på vägen som anger föreskriven höjd över nollplanet. På vägens nordvästra del regleras även lokalgatans stora tillåtna lutning på 1:9,5 vilket motsvarar ca 10,5% lutning. Vägbyggnationen innebär att stora slänter

skapas. Slänterna bör återplaneras med gräs.

I skrivande stund anläggs tillfartsvägen och är till stora delar redan klar. Vid inspektion visades att stor hänsyn har tagits till bäcken och vegetationen hade i största möjligaste mån sparats. Ett vägräcke bör dock upprättas invid den byggda stödmuren för att undvika avåknningar.

Kommunen kommer inte vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilket medför att en vägsamfällighet ska ansvara för vägen.

Planområdets trafik kommer att ansluta E14 via Fröåvägen. Denna korsning är idag redan starkt trafikerad och för att förbättra trafiksituationen måste åtgärder genomföras. Detta måste behandlas på en mer övergripande nivå, förslagsvis i den kommande översiktsplanen för Åredalen i nära samarbete med Vägverket.

I planområdets närhet finns flera stigar sommartid, dessa kommer inte att bli berörda av den tilltänkta exploateringen. Vintertid finns närliggande skidleder. Planområdet avser ansluta till den närliggande skidleden strax söder om området via en skidväg mellan två av de sydligaste tomterna.

Parkeringar

Parkering sker på respektive tomt. Strax ovanför Åre-Svedje 1:92 har vägområdet utökats något för att fortsättningsvis möjliggöra parkering för denna fastighet.

Störningar

Planområdet ligger naturligt enskild men samtidigt nära skidnedfarter, liftar och ÅreBjörnens centrum med parkeringar. Mest buller utsätts området från snökanonerna, med dessa är bara i bruk en kort tid på året, samtidigt som de utgör en förutsättning för exploateringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En ny ledning kommer att dras från exploateringsområdet till det kommunala

VA-nätet som passerar relativt nära exploateringsområdet. Ett område avsatt för underjordiska ledningar finns i planområdets sydöstra hörn.

Elförsörjning

Tillkommande bebyggelse kommer att anslutas till närliggande el- och teleledningar.

Värmeförsörjning

Husen avser värmas upp individuellt.

Avfall

Planområdet kommer att nyttja Åre-Björnens samfälliga avfallssystem vid Björnens centrum.

Administrativa frågor

Bygglov får inte ges förrän vägar, vatten och avlopp har anlagts för respektive tomt.

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

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande

I planprogrammet redovisades en preliminär behovsbedömning. Även om antalet tomter ökats till sju från programmets sex, bör denna behovsbedömning även gälla denna planen.

Detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser att en miljöbedömning enligt MB 6:11-18 samt 6:22 erfordras. En särskild MKB enligt Miljöbalken behövs således inte. Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden beslutade 2008-05-22 att ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppkomma vid ett genomförande av detaljplanen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande. Ett planprogram har varit utsänt på samråd 2008-04-22 – 2008-05-15. En detaljplan var härefter utsänd på samråd 2008-08-14 – 2008-09-04. De nu aktuella utställningshandlingarna är utsända 2008-10-22 – 2008-11-19. Avsikten är att planen ska kunna antas till årsskiftet 2008/2009.

Exploateringen kan påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Tidplanen för utbyggnad beror på hur marknaden för fritidshus utvecklas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Överbygg Tomtutveckling AS, Snåsa bekostar detaljplanen och ansvarar för planens genomförande.

Exploatören ansvara för att skyddsåtgärder sätts upp mot bäcken för att undvika sedimenttransporter till bäcken och därmed Åresjön.

Exploatören bekostar och uppför staketet/gårdsgården på sträckan som finns angiven på plankartan.

Exploatören bekostar även det vägräcke som bör upprättas vid den byggda stödmuren för att undvika eventuella avåknningar.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att planområdets naturmark, VA och övriga ledningar m.m. ska ingå i en gemensamhetsanläggning, lämpligen Åre-Svedje ga:9. Området ska också ingå i Åre-Svedje ga:6 (Fröåvägen).

Exploatören bekostar VA-ledningar fram till kommunens angivna anslutningspunkt.

Åre kommun är ansvariga för VA- och dagvattenledningar intill planområdet.

Jämtkraft AB är ansvariga för områdets elförsörjning (nätansvarig).

Telia är ansvarig för teleledningarna i området.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen ska upprättas och undertecknas innan planen antas.

Tekniska kontoret ska skriftligen bekräfta att ledningsnätet från Björnenområdet kan ta emot den ökade mängden avloppsvatten från den tillkommande fritidsbebyggelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheter kan bildas först efter att planen vunnit laga kraft. En gemensamhetsanläggning för väg och VA m.m. erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planen och anläggande av nya vägar och ledningar bekostas av exploatören. Kommunen tar inga kostnader för planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har upprättats av Plankontoret, Åre kommun. Planförfattare är stadsarkitekt Björn Reuterswärd, planarkitekt Helén Karlsson. Björn Nyborg, Överbygg Tomtutveckling AS, har medverkat.

REVIDERINGAR AV DETALJPLAN- EN

1. Genomförandebeskrivningen kompletteras med att planområdets naturmark, VA och övriga ledningar m.m. ska ingå i en gemensamhetsanläggning, lämpligen Åre-Svedje ga:9. Området ska också ingå i Åre-Svedje ga:6 (Fröåvägen).

2. Planen ses över redaktionellt.

Plankontoret

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Kristina Gillsbeg
Planingenjör