

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSER**

	Planområdesgräns. Gränsen ligger i skafferingsens innerkant
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK**

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturmark

**Kvartersmark**

B	Bostäder
E <sub>1</sub>	Sopförvaring
N <sub>1</sub>	Skidbacke och skidlift

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

1:8, 1:10	Största lutning
n <sub>1</sub>	Kalvhuggning är ej tillåten

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING**

De olika områdena med kvartersmark för bostäder får inte delas i fler fastigheter än vad som redovisas med illustrationslinje på plankartan

**e<sub>1</sub>**  
Högst en huvudbyggnad med högst en lägenhet per tomplats - största byggnadsarea per tomplats är 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus - minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>

**e<sub>2</sub>**  
Högst två huvudbyggnader med högst en lägenhet per byggnad, alternativt ett parhus med högst två lägenheter - största byggnadsarea per tomplats är 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader och 30 m<sup>2</sup> för uthus - minsta fastighetsstorlek är 1300 m<sup>2</sup>

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE**

	Marken får inte byggas
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

l	Högst en våning - högsta byggnadshöjd 5,0 m
f <sub>1</sub>	Träfasad, icke reflekterande tak
v <sub>1</sub>	Suterrängvåning får anordnas. Vindsvåning får inte inredas i hus med suterrängvåning. Dock får ett sk sovloft inredas om huset har suterrängvåning

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats  
 Bygglöv får inte ges förrän vägar, vattenförsörjning och avlopp anlagts till respektive tomt  
 Bygglöv får inte ges utan att avloppsreningen godkänns i erforderlig mån (se plan- och genomförandebeskrivningen)

**ILLUSTRATION**

	Illustrationslinje, fastighetsgräns
--	-------------------------------------

**DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I**

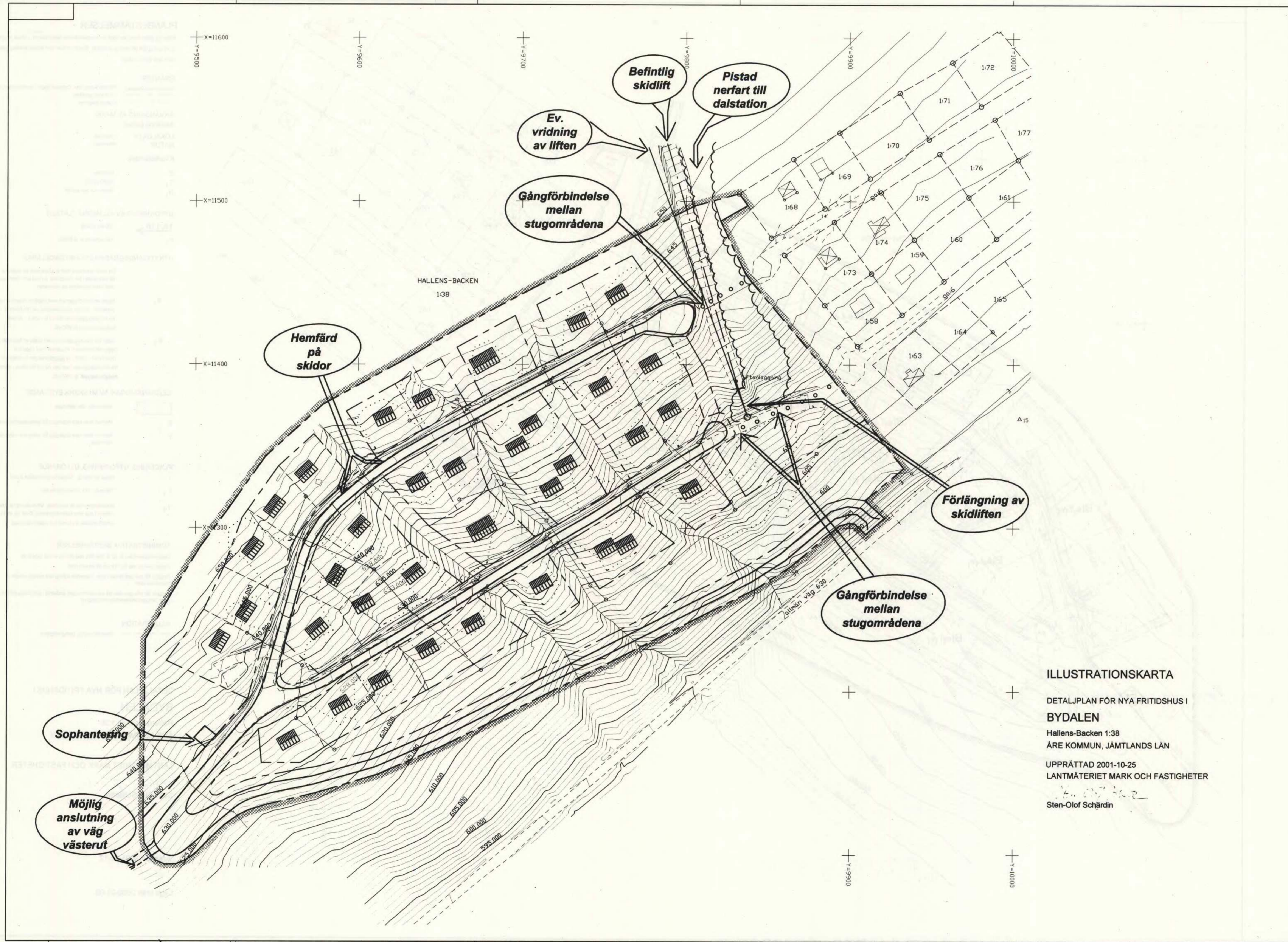
**BYDALEN**  
 Hallens-Backen 1:38  
 ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

**LANTMÄTERIET MARK OCH FASTIGHETER**

*Sten-Olof Schärдин*  
 Sten-Olof Schärдин

Antagen 2001-12-12

Laga kraft 2002-01-09



ILLUSTRATIONSKARTA  
 DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I  
 BYDALEN  
 Hallens-Backen 1:38  
 ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN  
 UPPRÄTTAD 2001-10-25  
 LANTMÄTERIET MARK OCH FASTIGHETER  
 Sten-Olof Schärudin



**Akt nr:**  
**2321-P02/6**

\*AU\$2321-P02/6\*

2321-P02/6

Detaljplan för nya fritidshus i  
Bydalén, Hallens-Backen 1:38.  
Åre kommun och Jämtlands län.  
Antagen av Ks 2001-12-12.  
Akten inneh. 13 sid. och 1 karta.

2321-P02/6



## BESLUT

2002-01-09

DNR 2000/6 P

Lantmäterimyndigheten  
Jämtlands län

Ink. 2002-01-1 U

Dnr Z 02 47**Laga kraftbevis**

Kommunstyrelsen har den ~~12~~<sup>12</sup>-december-2001 antagit detaljplan för HALLENS-BACKEN 1:3B i Åre kommun.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den ~~9~~<sup>9</sup>-januari-2002.

  
Björn Reuterswärd  
förv chef tillika stadsarkitekt

  
Ulla Nordqvist  
nämndsekreterare

## ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR  
NYA FRITIDSHUS I BYDALEN  
HALLENS-BACKEN 1:38  
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN  
UPPRÄTTAD 2001-10-25

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan samt plan- och genomförandebeskrivning

Under samrådet biläggs fastighetsförteckning och grundkarta med gällande plangränser.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att tillskapa 32 nya tomter för fritidsboende på mark som idag inte är planlagd. Byggrätten på tomterna föreslås bli i huvudsak densamma som i angränsande fritidshusområde fränsett att på fyra tomter ges möjlighet att uppföra två bostadshus alternativt ett parhus.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

*Riksintressen och landskapsbildsskydd*

Området ligger inom "fjällvärlden" enl. MB 4 kap 2§. Det omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och vetenskaplig naturvård, däribland fisket i Dammån.

### PLANDATA

*Läge, areal och markägoförhållanden*

Planområdet ligger ca 700 meter sydväst om hotellet och på ovansidan väg 630. Det angränsar ett planlagt stugområde.

Planområdet omfattar ca 8 hektar.

Planområdet är beläget på Hallens-Backen 1:38 som ägs av Bydalens Fjällanläggningar AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

*Översiktsplan*

Enligt områdesplan för Bydalen, Gräftåvallen, antagen 1979-11-26 av Åre kommun är planområdet beläget inom "Skogsområde för anläggningsanknutet friluftsliv".

*Detaljplan*

Planområdet angränsar i nordost område med detaljplan som antagits 1993-04-14.

**Planprogram**

Något särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt. All mark ägs av exploatören.

**Miljökonsekvenser**

Planen bedöms inte medföra några allvarigare negativa miljökonsekvenser. Planområdet angränsar ett redan exploaterat fritidshusområde. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts erforderlig.

**Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsen beslutade 2000-08-23 § 128 att:

- bevilja planläggningstillstånd för maximalt 30 fritidshustomter
- uppmärksamma sökanden på att det är avgörande för en utbyggnad att avloppsfrågan får en tillfredsställande lösning
- sökanden betalar alla planläggningskostnader
- planläggningstillståndet gäller under två år

Miljö- och byggnämnden beslutade 2001-09-06 § 187 att godkänna planhandlingarna för utställning. Dessutom antogs miljöchefens skrivelse 2001-09-05 avseende behandlingsanläggning för avloppsvatten.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur****Mark och vegetation**

Planområdet täcks av granskog. Det sluttar mot sydost och utsikten mot fjällen i söder är god. Viss urhuggning för väggata och byggnadsplatser har gjorts. Även viss vägbyggnation har skett. Området genomlöps av ett antal mindre bäckar varav en del endast har vattenföring vid snösmältningen.

En mindre transportlift med liftgata finns i områdets östra del.

**Geotekniska förhållanden**

Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av genomförd bebyggelse i grannområdet visar dock att markens bärighet är god.

**Bebyggelse****Bostäder**

Planläggningen medger 32 tomter för bostadsändamål varav 28 för en lägenhet och fyra större tomter för högst två lägenheter. Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup> för enlägenhetstomten och 1300 m<sup>2</sup> för tvålägenhetstomten.

Varje tomtplats får bebyggas med fritidshus i högst en våning samt att suterrängvåning får anordnas. Vindsvåning får inte inredas om suterrängvåning anordnas. Ett s k sovloft får dock inredas om byggnaden har suterrängvåning. Ett sovloft har inte full våningshöjd utan "ståhöjd" på en begränsad bredd av utrymmet. Maximal byggnadsarea är 120 m<sup>2</sup> på enlägenhetstomten och 200 m<sup>2</sup> på tvålägenhetstomten. Två lägenheter kan byggas antingen i två huskroppar eller som parhus. Härutöver får ett uthus om högst 30 m<sup>2</sup> uppföras. Till kategorin uthus räknas också mindre gäststuga som inte ansluts till VA-nätet och alltså inte kan

fungera som självständig bostad med full standard. Dessa planbestämmelser är i stort sett de som tillämpas på angränsande planområde.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

Fasadmaterial skall utgöras av trä och målas i en relativt mörk kulör. Takmaterial skall utgöras av icke reflekterande material.

#### *Friytor*

##### *Rekreation*

Mellan de båda planområdena finns en enkel transportlift som ägs av exploatören för förbindelse med åkområden i sluttningarna ovanför. Denna lift kan ersättas med annan konstruktion samt förlängas och vridas något så att alla boende bekvämt kan nå dalstationen. En pistad nerfart från ovanför liggande åkområden kan anläggas på nordöstra sidan om liften. Därmed är tillgängligheten till skidåkningsområdena väl tillgodosedd.

##### *Naturmiljö*

De bäckstråk som i små raviner genomlöper planområdet utgör värdefulla inslag i naturmiljön. Ravinerna med vegetation bibehålls såsom de är fransett omläggning av en mindre sträcka för den mellersta bäcken ovanför översta vägen. Bäckarnas vattenföring är sedan tidigare påverkad av tillkomsten av skidvägen längre upp i sluttningen. Numera förekommer vattenföring främst vid snösmältning och regnperioder. På övrig naturmark, i huvudsak i sluttningen mot allmänna vägen, kan skogen glesas ut men inte kalhuggas.

#### *Gator och trafik*

##### *Gatunät*

Planområdet får sin angöring via ny väg från väg 630. En projektering har skett rörande angöringsvägens linjeföring. Vägen lutar som mest 10%. Den utförs med ca 5 meter bred grusad körbana med mötesplatser. Där vägen ansluter till byggnadskvarteren utformas högerkurvan med en vilplan som har ringa lutning. Vilplanen har en bredd av 25 meter och den medger passage av lastfordon liksom fordonsmöten. I planens västligaste del kan en eventuellt framtida väg västerut anslutas.

Vägsystemet i bostadsområdet utgörs av två väggrenar med vändplaner. Vägarna är 5 meter breda. Den övre väggrenen har utförts med en lutning av drygt 11%. Sträckan är relativt kort, vägen är rak och lutningen påverkar inte framkomligheten. Denna väg tillåts i planbestämmelserna att bibehålla sin lutning.

##### *Parkering*

Parkering för de nya tomterna sker på tomtmark.

##### *Gångvägar, skidangöring*

Gångtrafik och skidåkning mellan vändplanerna i respektive planområde över mark för skidbacke och skidlift blir möjlig genom anläggande av två enkla gångvägar. För den övre vägen kan detta bli aktuellt först när skidliften fått annan konstruktion. Den måttliga trafik som kan förekomma vintertid förutsätts inte ge upphov till stömingar inom skidområdet.

Angöring på skidor från skidleder längre upp i sluttningen kan ske på naturmarken i anslutning till en bäckfåra.



### *Störningar*

Planområdets ligger som närmast ca 70 meter från allmänna vägen och ca 100 meter från angränsande planområde. En transportlift ligger strax utanför vändplanerna. Planen medger att liften kan förändras och förlängas men den blir ändå i huvudsak lift för de närboendes behov. Detta medför begränsade störningar från omgivningen. Områdets exploatering kommer inte mer än marginellt att öka störningarna för omgivningen.

### *Teknisk försörjning*

#### *Vatten och avlopp*

Vatten- och avloppsanläggningen i Bydalen liksom huvudledningar ägs av exploatören. Anläggningarna är allmänförklarade. Det nya området skall anslutas genom ledningssystem som finns i grannområdets nedre del. Utbyggnad av nya VA-stammar har skett. Förutsättningarna för bygglov är att avloppsvattenmängderna ligger inom ramen för befintligt tillstånd enligt dåvarande Miljölagen. Enligt nuvarande bedömning kan som mest 10 tomter bebyggas inom den ramen utan åtgärder. Bedömning av behov av åtgärder görs av Åre kommun i samråd med exploatören.

Exploatören har under samrådtiden utrett hur avloppsreningen från den allmänna anläggningen alternativt kan lösas genom infiltration i myrmark. Utredningen redovisar bl a möjlig myr, ledningsdragnings och dimensionering. Till utredningen hör en miljökonsekvensutredning..

Vattensystemet kan kompletteras med tidur för att minska toppbelastningen av vattenuttag tidsmässigt under dygnet.

Brandvattenförsörjningen sker genom att normenligt antal brandposter anläggs inom området.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet på tomtmark skall så långt som möjligt infiltreras inom området. De tre bäckar som löper igenom området kommer att tillföras dagvatten från vägnarken. Detta ökar inte vattenmängden nämnvärt men under anläggandet av angöringsvägen samt övriga byggnadsåtgärder kan det uppkomma viss grumling. För att förhindra att slam transporteras till Dalsjön anläggs sedimentfällor i bäckarna mellan angöringsvägen och allmänna vägen.

#### *Värme*

Husen värms upp individuellt.

#### *El*

Området ansluts till elnätet. Befintlig transformator i grannområdet klarar av den nya belastningen.

#### *Avfall*

Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. Soporna samlas i behållare vid områdets västra del.

**Administrativa frågor**

Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje tomt innan bygglov ges. En annan förutsättning för bygglov är dessutom att avloppsvattenmängderna ligger inom ramen för gällande tillstånd. Åtgärder för att minska vattenmängden vidtas kontinuerligt av exploatören också som avstämmer dessa med kommunen, se även avsnittet Vatten och avlopp.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING****ORGANISATORISKA FRÅGOR***Tidplan*

Efter samrådsbeslut av Miljö- och byggnämnden kan planen skickas ut på samråd i juli/augusti. Planen hanteras med normalt planförfarande. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under 2001. Planområdets tomter kan därefter avstyckas och bebyggas.

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

*Ansvarsfördelning*

Markägaren svarar för genomförandet och exploateringskostnaderna.

*Huvudmannaskap för allmän plats*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

*Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR/FASTIGHETSINDELNING**

I planområdet bildas 32 nya fritidshusfastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 800 resp 1300m<sup>2</sup>. De nya tomterna kommer att ingå i en ny gemensamhetsanläggning som omfattar väghållning, sophantering och skötsel av allmän platsmark, grönområden, samt gångvägarna österut. En samfällighetsförening bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Ett mindre område allmän platsmark, natur, i nordöstra hörnet bör ingå i angränsande Dalsjöns samfällighetsförening. Eventuella servitut för VA-serviser ordnas vid avstyckningen. Ledningsrätt bildas för VA-stammarna. Framtida huvudman för skidliften kan vara markägaren/exploatören eller de båda planområdenas samfällighetsföreningar i samverkan.

**TEKNISKA FRÅGOR***El, tele*

Området ansluts till befintliga el- och teleledningsnät. Exploatören står för kostnaden för detta.

*Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet ansluts till befintligt allmänt vatten- och avloppsledningsnät. Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Bydalens Fjällanläggningar AB, Anders Durling av Lantmäteriet Mark och Fastigheter genom Sten-Olof Schärdin.

- Planen har utarbetats i samråd med Miljö- och byggnämnden i Åre kommun.



Sten-Olof Schärdin  
Lantmätare