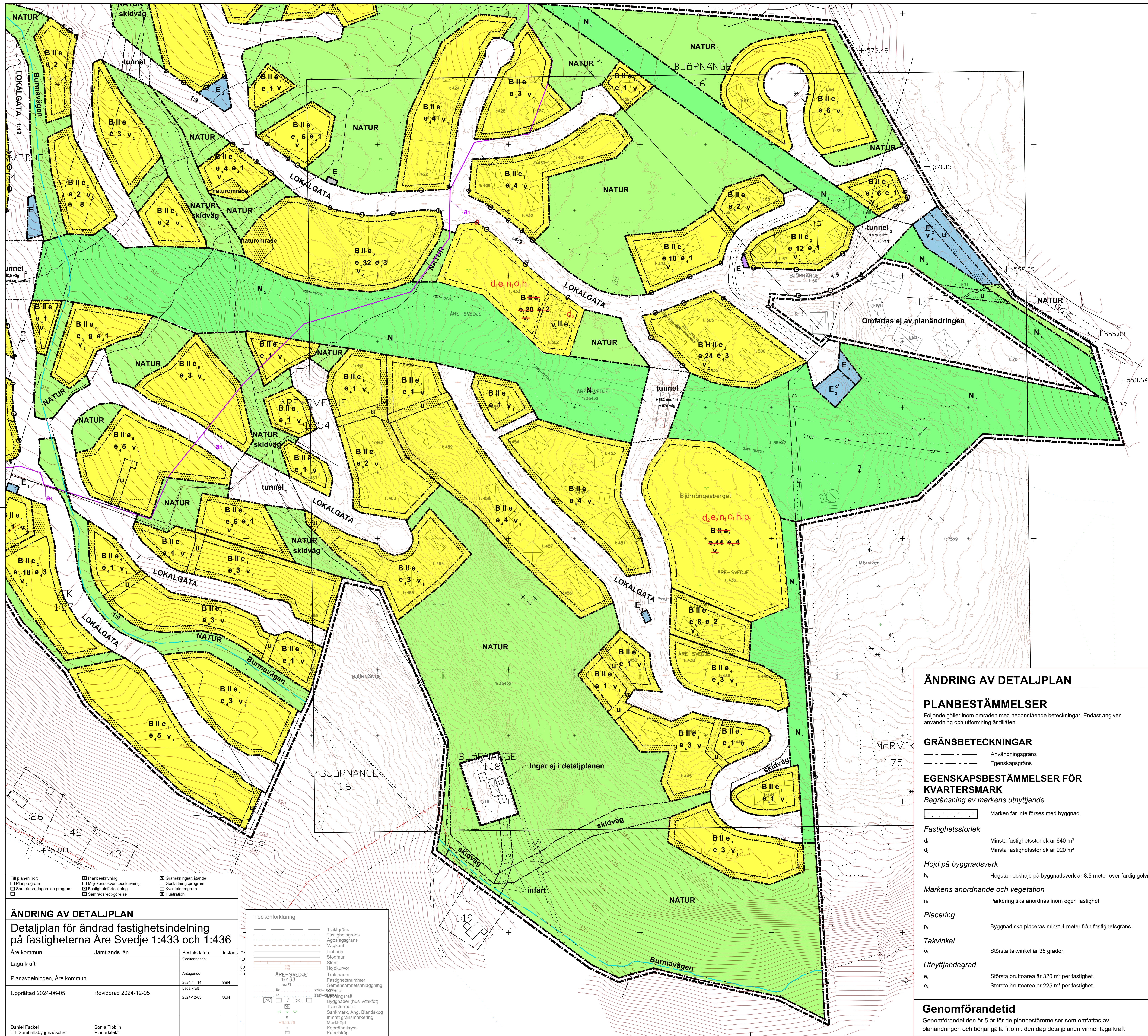




Till planen hör:		☒ Planbeskrivning	☒ Gränskningsutlåtande
☒ Planprogram		☒ Miljökonsekvensbeskrivning	☒ Gestaltungsprogram
☒ Samrådsredogörelse program		☒ Fastighetsbeteckning	☒ Kvalitetsprogram
☐		☒ Samrådsredogörelse	☒ Illustration

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplan för ändrad fastighetsindelning
på fastigheterna Åre Svedje 1:433 och 1:436

Åre kommun	Jämtlands län	Beslutsdatum	Instans
Laga kraft		Godkännande	
Planavdelningen, Åre kommun		Antagande	
		2024-11-14	SRN
Upprättad 2024-06-05	Reviderad 2024-12-05	Laga kraft	
		2024-12-05	SRN
Daniel Fackel T.f. Samrådsbyggnadschef	Sonia Tibblin Planarkitekt		

Teckenförklaring		Traktgräns
---	Fastighetsgräns	Fastighetsgräns
---	Ägaregräns	Ägaregräns
---	Vägfäst	Vägfäst
---	Linbana	Linbana
---	Stödmur	Stödmur
---	Sten	Sten
---	Höjduk	Höjduk
---	Traktnamn	Traktnamn
---	Fastighetsnummer	Fastighetsnummer
---	Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning
---	2321-06/Åre Svedje	2321-06/Åre Svedje
---	2321-06/Åre Svedje	2321-06/Åre Svedje
---	Byggnader (hus/vikt)	Byggnader (hus/vikt)
---	Transformator	Transformator
---	Sankmark, Ång, Blandskog	Sankmark, Ång, Blandskog
---	Inmätt gränsmarkering	Inmätt gränsmarkering
---	Markhöjd	Markhöjd
---	Koordinatkrävs	Koordinatkrävs
---	Kabelskap	Kabelskap

ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

---	Marken får inte förses med byggnad.
-----	-------------------------------------

Fastighetsstorlek

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 640 m ²
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 920 m ²

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8.5 meter över färdig golvnivå
----------------	---

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Parkerings ska anordnas inom egen fastighet
----------------	---

Placering

p ₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
----------------	--

Takvinkel

o ₁	Största takvinkel är 35 grader.
----------------	---------------------------------

Utnyttjandegrad

e ₁	Största bruttoarea är 320 m ² per fastighet.
e ₂	Största bruttoarea är 225 m ² per fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år för de planbestämmelser som omfattas av planändringen och börjar gälla fr.o.m. den dag detaljplanen vinner laga kraft

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

---	Linje tre meter utanför planområdets gräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA

Lokal trafik

NATUR

Naturområde

Kvartermark

B

H

N₁N₂E₁E₂E₃T₁

P

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0.0

1:9

skidväg

tunnel 1

tunnel 2

tunnel 3

parkering

infart

Burmavägen

Begränsningar av markens bebyggande

Marken får inte bebyggas

u

y

MARKENS ANORDNANDE

naturområde

Backmyr, lämnas orörd, får ej dräneras

D

Körbar utfart får ej anordnas

Parkerings ska anordnas inom tomplats, 1 p-plats/lgh för mindre lägenheter (maximalt 60 kvm), 2 p-plats/lgh för stora lägenheter (över 60 kvm). Inom med v3 betecknat område ska minst 90 % av erforderliga p-platser förläggas under huvudbyggnader

Inom område betecknat H skall parkering för restaurang och annan service anordnas enligt kommunens anvisningar

Tomtmark runt byggnader och parkeringsplatser anordnas som tomt- eller naturmark. Sprängsten och sprängskadat berg skall täckas över med ny mark. Tomtmarken skall anordnas enligt anvisningar i gestaltungsprogrammet, se planbeskrivningen

UTNYTTJANDE, FASTIGHETSINDELNING

e₁

Maximal byggnadsarea är 18 % av tomtarean. Tomtplats som är mindre än 900 kvm får bebyggas med maximalt 160

kvm byggnadsarea. Utöver maximala arean får tomplats bebyggas med uthus och altan/balkong med högst 40 kvm.

Maximalt en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (gäststuga, uthus, garage) per tomplats. Maximalt två

lägenheter varav en får vara högst 70 kvm

e₂

Maximal byggnadsarea är 24 % av tomtarean. Förläggas minst 90% av erforderliga p-platser under huvudbyggnad(er) är

maximal byggnadsarea 30 % av tomtarean

e₃

Maximalt antal lägenheter. Tomplats skall bebyggas med minst 70 % av det maximalt angivna antalet lägenheter.

Utbbyggnaden av kvarteret får etappindelas. Vid etappindelning ska hela kvarterets utbyggnad illustreras i första etappen.

e₄

Maximalt antal tillåtna fastigheter/tomter på mark inom området. Inom med H betecknat område får egen fastighet bildas

för restaurang, café el likn. Erforderliga p-platser för verksamheten säkerställs via servitut eller gemensamhetsanläggning.

Utöver angivet antal fastigheter på mark får ägarlägenheter bildas inom kvarter/tomter som rymmer minst 4 lägenheter.

e₅

Maximal byggnadsarea är 18 % av tomtarean. Utöver maximala arean får tomplats bebyggas med uthus och

altan/balkong med högst 40 kvm. Maximalt en huvudbyggnad och två komplementbyggnader (gäststuga, uthus, garage)

per tomplats. Maximalt två lägenheter per tomplats. Om tomt bebyggs med parhus får den delas i två fastigheter med

halverad byggrätt.

e₆

Maximalt en huvudbyggnad per tomplats.

e₇

Maximal byggnadsarea i kvm

Inom planområdet skall avstyckningar i huvudsak ske enligt illustrationen

UTFORMNING, UTFÖRANDE

I, II, III

Högsta antal tillåtna våningar. Därutöver får vind för förses med takkupor med maximal bredd på 4 m

(enbostadshus) resp 8 m (parhus/ärbostadshus). Inom område betecknat E₁ er 400 får skorsten uppföras.v₁

Utöver två våningar får slutningsvåning och/eller vind inte anordnas. Bestämmelsen innebär att bostadshus kan

uppföras i en våning, i en våning med inredd vind, i en våning med slutningsvåning eller i två våningar. Högsta

nockhöjd är 9.0 m över understa våningens golvnivå. Där den naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning

anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4.5 m.

v₂

Vind med separat lägenhet får inredas endast om understa våningen utgörs av slutningsvåning. Högsta nockhöjd är 9.5

m över understa våningens lägsta golvnivå. Där naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas.

För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4.5 m.

v₃

Vind får endast inredas om understa våningen utgörs av slutningsvåning samt att vinden utgörs av loft tillhörande övre

lägenheten med intern trappförbindelse Högsta nockhöjd är 12.0 m över understa våningens lägsta golvnivå. Där naturlig

marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4.5 m.

v₄

Tak får utformas som pulpettak

Högsta byggnadshöjd för gäststuga, uthus och garage är 3.5 meter. Där terrängen så medger får därutöver slutningsvåning

anordnas

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1.2 meter över anslutande naturlig mark på byggnadens dalsida, d.v.s. utan

eventuellt uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan.

Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1.0 m under anslutande naturlig mark på byggnadens bergsida då huset uppförs

utan slutningsvåning.

Byggnaders huvudtak skall vara sadeltakliknande tak (maximalt 1.0 m skillnad mellan nollar) med minst 21 graders taklutning.

Kompletterande mindre tak kan vara enkelsidiga pulpettak. Inom med v₃ betecknat område gäller ej krav på sadeltak. Takbeläggning

får inte vara ljus eller reflekterande.

Fasadmaterial skall vara trä. Fasaderna skall målas i dova och mättade, ej ljusa kulörer

Utformning och utförande i övrigt skall följa gestaltungsprogrammet, se planbeskrivningen

Byggnader skall uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14§§ samt BBR 08, Suppl 2009, 9 energihushållning (eller efterfölj) vad

avser energihushållning. De undantag som nämns i BBR 9:11(eller efterfölj) gäller ej västra Björnen. Se vidare i planbeskrivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Lov med villkor

Bygglöf får inte ges förrän väg, avlopp och vattenförsörjning anlagts fram till respektive tomt

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

a1 Strandskyddet är hävt inom väg- och kvartersmark inom med lila linje avgränsat område

Detaljplan för

Sadeln-Västra Björnen

Åre-Svedje 1:354, Björnånge 2:6, 1:6, 1:24, Vik 1:27, 1:3, 1:12

ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2007-12-13, ändrad 2013-01-09 Skala 1:1000 (A0)

Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB

Ulf Alexandersson Arkitekt SAR/MSA

Anders Franzén Planarkitekt Åre kommun



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje tre meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- LOKALGATA Lokal trafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B Bostäder
- H Hotell, restaurang
- N1 Fritillsområde - skidnedfart
- N2 Fritillsområde - skidlift, skidnedfart
- E1 Tekniska anläggningar (transformator, pumpstation, pelletsanläggning, förråd)
- E2 Tekniska anläggningar (högreservoar, hushållsfall)
- E3 Radiobasstation samt tom max 50 m. Skall vara tillgänglig för flera operatörer
- T1 Trafik, fastighetsskötsel
- P Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- 1:9 Största tillåtna lutning
- skidväg Skidväg
- tunnel1 Skid-/lifttunnel under väg
- tunnel2 Skid-/lifttunnel över väg
- tunnel3 Skidväg under väg
- parkering Parkering skall finnas
- Infart Infart till angränsande fastighet
- Burmavägen Transportled för berörda jordbruksfastigheter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- y Marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

- naturområde Backmyr, lämna orörd, får ej dräneras
- D-O-Q Körbar utfart får ej anordnas

Parkering skall anordnas inom tomtplats, 1 p-plats/lgh för mindre lägenheter (maximalt 60 kvm), 2 p-plats/lgh för stora lägenheter (över 60 kvm). Inom med v3 betecknat område skall minst 90 % av erforderliga p-platser förläggas under huvudbyggnader. Inom område betecknat H skall parkering för restaurang och annan service anordnas enligt kommunens anvisningar.

Tomtmark runt byggnader och parkeringsplatser anordnas som tomt- eller naturmark. Sprängsten och sprängskadat berg skall täckas över med ny mark. Tomtmarken skall anordnas enligt anvisningar i gestaltungsprogrammet, se planbeskrivningen.

UTNYTTJANDE, FASTIGHETSINDELNING

- e1 Maximal byggnadsarea är 18 % av tomtarean. Tomtplats som är mindre än 900 kvm får bebyggas med maximalt 160 kvm byggnadsarea. Utöver maximala arean får tomtplats bebyggas med uthus och altan/balkong med högst 40 kvm. Maximalt en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (gäststuga, uthus, garage) per tomtplats. Maximalt två lägenheter varav en får vara högst 70 kvm.
- e2 Maximal byggnadsarea är 24 % av tomtarean. Förlägs minst 90% av erforderliga p-platser under huvudbyggnad(er) är maximal byggnadsarea 30 % av tomtarean
- e3 Maximalt antal lägenheter. Tomtplats skall bebyggas med minst 70 % av det maximalt angivna antalet lägenheter. Utbyggnaden av kvarteret får etappindelns. Vid etappindelning ska hela kvarterets utbyggnad illustreras i första etappen.
- e4 Maximalt antal tillåtna fastigheter/tomter på mark inom området. Inom med H betecknat område får egen fastighet bildas för restaurang, café el likn. Erforderliga p-platser för verksamheten säkerställs via servitut eller gemensamhetsanläggning. Utöver angivet antal fastigheter på mark får ägarlägenheter bildas inom kvarter/tomter som rymmer minst 4 lägenheter.
- e5 Maximal byggnadsarea är 18 % av tomtarean. Utöver maximala arean får tomtplats bebyggas med uthus och altan/balkong med högst 40 kvm. Maximalt en huvudbyggnad och två komplementbyggnader (gäststuga, uthus, garage) per tomtplats. Maximalt två lägenheter per tomtplats. Om tomt bebyggas med parhus får den delas i två fastigheter med halverad byggrätt.
- e6 Maximalt en huvudbyggnad per tomtplats.
- e7 Maximal byggnadsarea i kvm

Inom planområdet skall avstyckningar i huvudsak ske enligt illustrationen

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I, II, III Högsta antal tillåtna våningar. Därutöver får vind får förses med takkupor med maximal bredd på 4 m (enbostadshus) resp 8 m (parhus/ärbostadshus). Inom område betecknat E1: 400 får skorsten uppföras.
- v1 Utöver två våningar får slutningsvåning och /eller vind inte anordnas. Bestämmelsen innebär att bostadshus kan uppföras i en våning, i en våning med inredd vind, i en våning med slutningsvåning eller i två våningar. Högsta nockhöjd är 9,0 m över understa våningens golvnivå. Där den naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4,5 m.
- v2 Vind med separat lägenhet får inredas endast om understa våningen utgörs av slutningsvåning. Högsta nockhöjd är 9,5 m över understa våningens lägsta golvnivå. Där naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4,5 m.
- v3 Vind får endast inredas om understa våningen utgörs av slutningsvåning samt att vinden utgörs av loft tillhörande övre lägenheten med intern trappförbindelse. Högsta nockhöjd är 12,0 m över understa våningens lägsta golvnivå. Där naturliga marklutningen överstiger 25% skall slutningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4,5 m.
- v5 Tak får utformas som pulpettak

Högsta byggnadshöjd för gäststuga, uthus och garage är 3,5 meter. Där terräng så medger får därutöver slutningsvåning anordnas

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 meter över anslutande naturlig mark på byggnadens dalsida, d.v.s. utan eventuellt uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan.

Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark på byggnadens bergsida då huset uppförs utan slutningsvåning.

Byggnaders huvuddak skall vara sadeltaksliknande tak (maximalt 1,0 m skillnad mellan nockar) med minst 21 graders taklutning. Kompletterande mindre tak kan vara enkelsidiga pulpettak. Inom med v5 betecknat område gäller ej krav på sadeltak. Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande.

Fasadmaterial skall vara trä. Fasadser skall målas i dova och mättade, ej ljusa kulörer. Utformning och utförande i övrigt skall följa gestaltungsprogrammet, se planbeskrivningen

Byggnader skall uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14§§ samt BBR 08. Suppl 2009, 9 energihushållning (eller efterfölj) vad avser energihushållning. De undantag som nämns i BBR 9:11 (eller efterfölj) gäller ej västra Björnen. Se vidare i planbeskrivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft
- Lov med villkor Bygglövs får inte ges förrän väg, avlopp och vattenförsörjning anlagts från till respektive tomt
- Huvudman Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Strandskydd a1 Strandskyddet är hävt inom väg- och kvartersmark inom med lila linje avgränsat område

Detaljplan för
Sadeln-Västra Björnen

Äre-Svedje 1:354, Björnänge 2:6, 1:6, 1:24, Vik 1:27, 1:3, 1:12

Blad 1

ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN
upprättad 2007-12-13, ändrad 2013-01-09 Skala 1:1000 (A0)
Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB