

Planbeskrivning

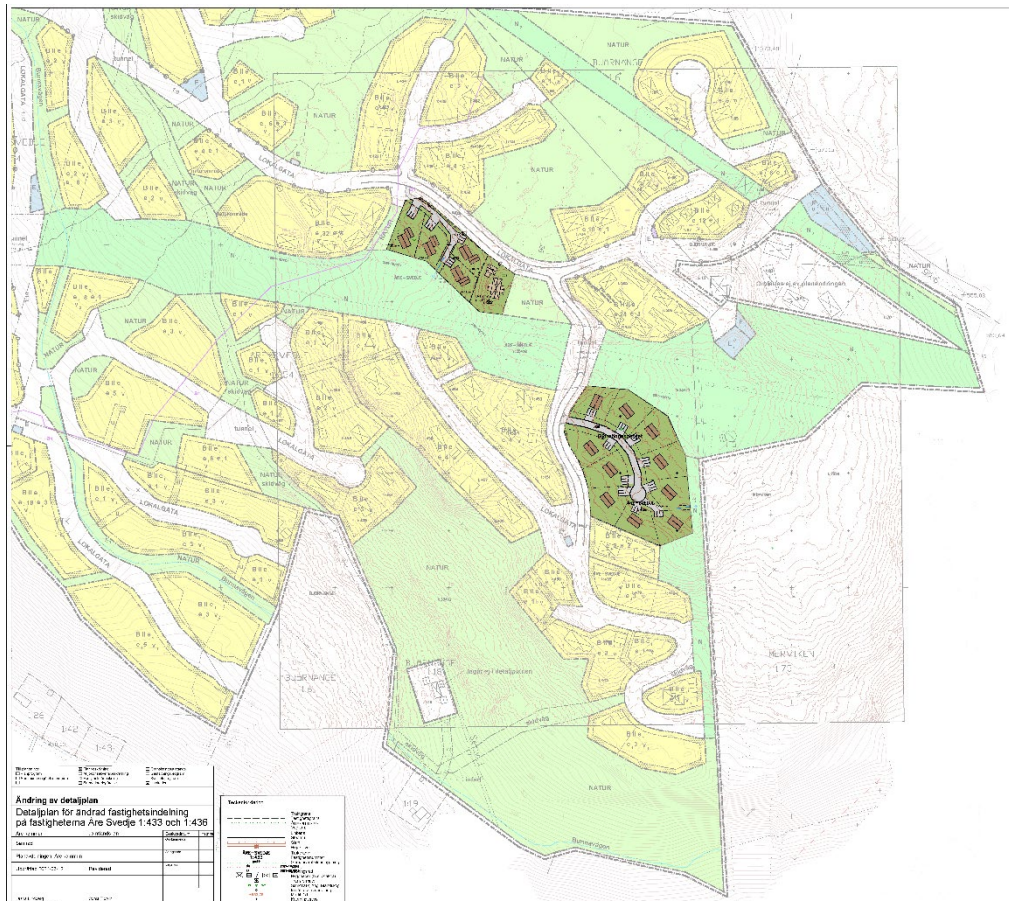
Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Ändring av detaljplan för ändrad fastighetsindelning på fastigheterna Åre-Svedje 1:433 och 1:436, Åre kommun

DNR: PLAN.2023.25

Åre kommun, Jämtlands län



Upprättad av planavdelningen, samhällsbyggnadsserviceförvaltningen, Åre kommun

Planbesked:	2021-11-11, dnr: PLAN.2021.33
Påbörjad:	2023-10-26
Samrådhandling	2024-06-12
Granskningshandling	2024-09-12
Laga kraft	2024-12-05

Detaljplaneprocessen

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande. Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

En ändring av detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer till stor del samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort planbestämmelser.

Denna detaljplan är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) med standardförfarande, se illustration nedan. Planarbetet startade 2023-10-26 (*påskrivet plankostnadsavtal*) och detaljplanen förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2024.

Planbesked: 2021-11-11, dnr: PLAN.2021.33

Antagandehandling: 2024-10-24, dnr: PLAN.2023.25

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).



Bilden visar de olika stegen planprocessen. Detaljplanen är just nu i antagandeskedet.

Handlingarna kommer under planprocessen att finnas tillgängliga på Åre kommuns hemsida via:

<https://are.se/byggabo/planerpagang/are-are-svedje-1-433-och-1-436-andrad-fastighetsindelning>

Frågor kring detaljplaneprocessen besvaras av Åre kommuns planavdelning, som nås via Kundtjänst på telefonnummer 0647-161 00.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta (ej bilagd)
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Medverkande tjänstepersoner

Plan- och genomförandebeskrivningen har upprättats av Sonia Tibblin, planarkitekt, på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden. Arbetet har genomförts i samråd med tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsserviceförvaltningen på Åre kommun.

Detaljplanens syfte

Planändringen syftar till att justera gällande plans planbestämmelser för fastighetsindelning, byggnaders antal och storlek samt utformning för att bättre möta marknadsbehov.

Syftet ur gällande plan *Detaljplan för Sadeln-Västra Björnen* (aktnr. 2321-P13/9): Syftet med planändringen är att göra vissa justeringar av planens bestämmelser för fastighetsindelning, storlek på komplementbyggnader och "extralägenheter" samt husutformning för att bättre svara upp mot marknadens efterfrågan.

HUVUDDRAG (FÖR PLANÄNDRINGEN)

- Möjligt antal fastigheter ökar. Ändringen syftar till att Åre-Svedje 1:433 delas in i fyra fastigheter för bostadsändamål och att Åre-Svedje 1:436 delas in i tio fastigheter för bostadsändamål. Respektive område ska ha gemensam tillfartsväg för området som är egen fastighet, denna ska nå varje fastighet. Det är för att uppnå kravet på att parkering ska anordnas på respektive fastighet och på tillgänglighet.
- Antalet byggnader minskar
- Total byggrätt förändras ej

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden. Särskilda frågor för bygglovet är:

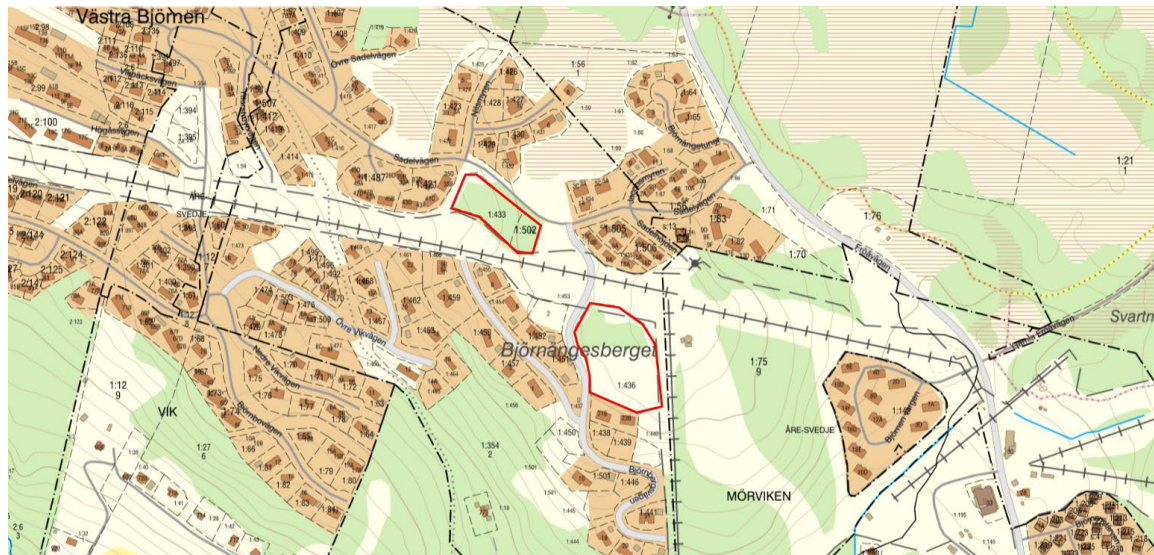
- Att byggrätter följer krav på utformning och gestaltning
- Parkering ska anordnas inom varje fastighet
- Uppvärmning av bostadshus
- Tillfartsväg och att den följer krav på tillgänglighet, lutning, placering och vilplan

Se vidare under respektive rubrik.

Beskrivning av detaljplanen

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Detaljplanen ligger i Västra Sadeln, öster om Åre by. Planområdet omfattar cirka 16 000 kvm.



Figur 1: Karta över planområdet.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Samtliga i planen ingående fastigheter är i privat ägo. Åre-Svedje 1:433 omfattar cirka 3700 m², 1:522 cirka 1300 m² och 1:436 cirka 11 000 m².

Fastighet	Areal	Ägoförhållande
Åre-Svedje 1:433	~3700m ²	Privat
Åre-Svedje 1:436	~11000m ²	Privat
Åre-Svedje 1:502	~1300m ²	Privat

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Västra Sadeln är idag näst intill fullt utbyggt med turistiskt boende i enlighet med gällande detaljplan. Åre-Svedje 1:433 och 1:502 ligger längs med Sadelvägen med Hermelinbacken på södra sidan, en grupp parhus på västra sidan och ett mindre naturområde på östra sidan. Åre-Svedje 1:436 ligger i direkt anslutning till platån där Hermelinbacken, Björnbacken och Vargbacken tar sin början. Västerut finns något mer varierad bebyggelse bestående av en- och tvåbostadshus och söderut angränsar marken närmast till två fastigheter med parhus.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) från det att detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som omfattas av ändring av detaljplan enligt 4 kap. 22 § PBL.

ALLMÄN PLATS

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och som ska vara tillgänglig för allmänheten.

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

KVARTERSMARK

Samtliga fastigheter i planändringen är idag planlagda för bostäder. Planändringen tillåter att berörda fastigheter delas in i fler tomter än tidigare och minskar samtidigt antalet möjliga byggnader något. Den totala byggrätten förblir densamma. De tidigare bestämmelserna krävde ett minsta antal lägenheter på 20 respektive 44 på Åre-Svedje 1:433 och 1:436. De nya bestämmelserna innebär att 1:433 får bebyggas med 8 lägenheter och 1:436 med 20 lägenheter.



Figur 2: Inzooming på illustrationsplan.

BEFINTLIGT

Västra Sadeln är idag näst intill fullt utbyggt med turistiskt boende i enlighet med gällande detaljplan. Åre-Svedje 1:433 och 1:502 ligger längs med Sadelvägen med Hermelinbacken på södra sidan, en grupp parhus på västra sidan och ett mindre naturområde på östra sidan. Åre-Svedje 1:436 ligger i direkt anslutning till platån där Hermelinbacken, Björnbacken och Vargbacken tar sin början. Västerut finns något mer varierad bebyggelse bestående av en- och tvåbostadshus och söderut angränsar marken närmast till två fastigheter med parhus.

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Motivering till varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan (Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8 2 kap. 15 §)

Sedan gällande detaljplan trädde i kraft har efterfrågan på olika typer av boende förändrats från lägenheter med färre bäddar till större boenden som gör det möjligt för flera familjer att bo under samma tak. Kontoret för samhällsbyggnadsservice har också sett att det genomsnittliga antalet bäddar per lägenhet som faktiskt producerats är större än vad den ursprungliga planen avsåg. De bestämmelser som tillförs är av samma typ som i tidigare plan men har uppdaterats för att reflektera dagens lagkrav.

UPPHÄVDA/BORTTAGNA PLANBESTÄMMELSER I SAMBAND MED ATT DEL AV PLANEN ERSÄTTS

Planbestämmelser är strukna i plankartan på fastigheterna Åre-Svedje 1:433 samt Åre-Svedje 1:436 och ersatta med nya för att uppnå planens syfte. Åre-Svedje 1:502 som också ligger inom planområdet som

ändras ersätts några planbestämmelser med nya. Där samma planbestämmelse återfinns utanför ändringen är de gällande. De planbestämmelser som upphävs inom ändringen och vid genomförandet av planen är:

II

Högsta antal tillåtna våningar. Därutöver får vind förses med takkupor med maximal bredd på 4 m (enbostadshus) resp. 8 m (parhus/flerbostadshus). Inom område betecknat E₁ e₇ 400 får skorsten uppföras.

e₂

Maximal byggnadsarea är 24 % av tomtarean. Förläggs minst 90 % av erforderliga p-platser under huvudbyggnad(er) är maximal byggnadsarea 30 % av tomtarean

e₃ XX

Maximalt antal lägenheter [XX]. Tomtplats skall bebyggas med minst 70 % av det maximalt angivna antalet lägenheter. Utbyggnaden av kvarteret får etappindelas. Vid etappindelning ska hela kvarterets utbyggnad illustreras i första etappen.

e₄ XX

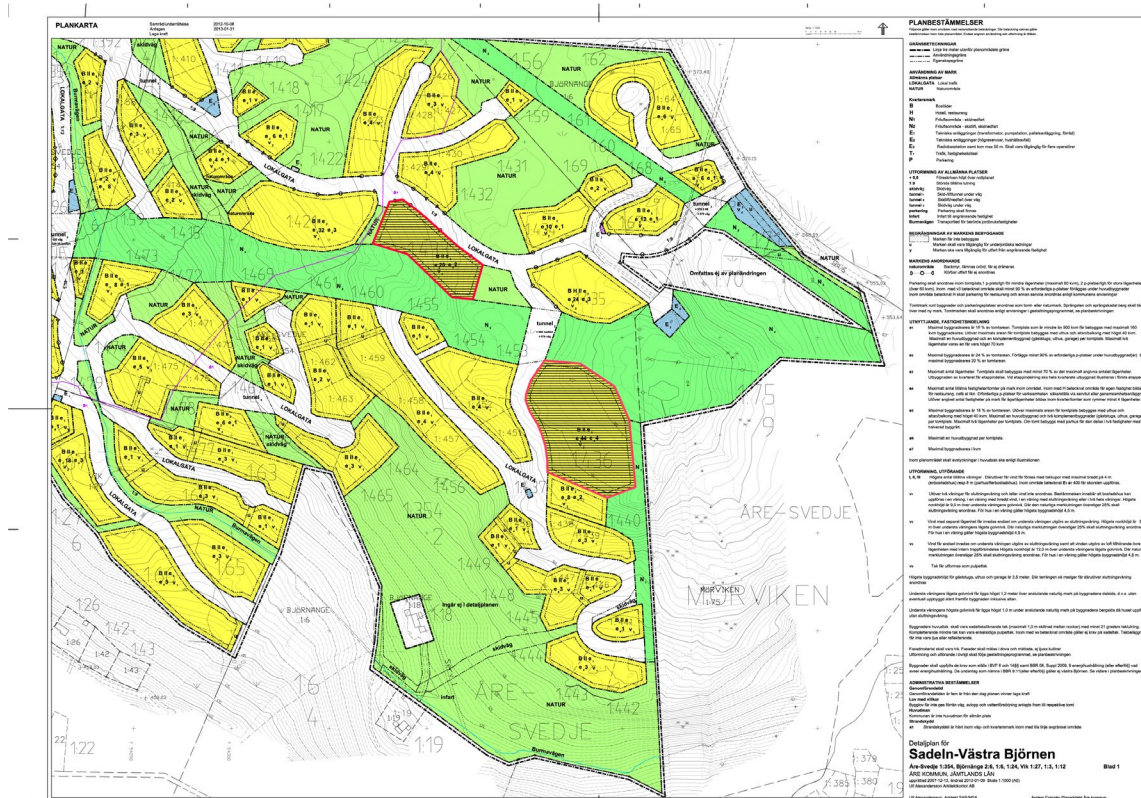
Maximalt antal tillåtna fastigheter/tomter på mark inom området [XX]. Inom med H betecknat område får en egen fastighet bildas för restaurang, café el. likn. Erforderliga p-platser för verksamheten säkerställs via servitut eller gemensamhetsanläggning. Utöver angivet antal fastigheter på mark får ägarlägenheter bildas inom kvarter/tomter som rymmer minst 4 lägenheter.

V₂

Vind med separat lägenhet får inredas endast om understa våningen utgörs av sluttningsvåning. Högsta nockhöjd är 9,5 m över understa våningens lägsta golvnivå. Där naturliga marklutningen överstiger 25 % ska sluttningsvåning anordnas. För hus i en våning gäller högsta byggnadshöjd 4,5 m.

Körbar utfart får ej anordnas.

Justeras 10 meter i östlig riktning för att få till en något större infart på Åre-Svedje 1:433 som inte behöver gå över naturmark och kan använda befintlig gruslagd yta utanför planområdet. Markeras med röd färg i kartan.



Figur 3: Kartan visar vilka delar av gällande detaljplan som ersätts av ändringen.

ANNAT

Grundkartan framtagen 2023-12-15 omfattar del av plankartan, markerad med svart linje. Övrig grundkarta är från befintlig plan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

REGLERINGAR AV ALLMÄN PLATSMARK

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

REGLERING AV KVARTERSMARK

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Rubrik enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5)

Bestämmelse enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6

Begränsning av markens utnyttjande

"Prickmark" – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Reglerar att bebyggelse placeras 5,5 meter från användningsgräns.

Fastighetsstorlek

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är 640m²

Motiv: Säkerställer att Åre-Svedje 1:433 kan styckas upp i 5 fastigheter där en fastighet är avsedd att brukas till gemensam tillfartsväg. Tillsammans med egenskapsbestämmelse e_6 (största bruttoarea 320 m² per

fastighet) premieras maximalt utnyttjande av marken. Reglerar att det blir flera fastigheter inom användningsområdet.

d_2 – Minsta fastighetsstorlek är 920m²

Motiv: Möjliggör att Åre-Svedje 1:436 kan styckas upp i 11 fastigheter, där en fastighet är avsedd att brukas till gemensam tillfartsväg. Tillsammans med egenskapsbestämmelse e_3 (största bruttoarea 225 m² per fastighet) premieras maximalt utnyttjande av marken. Reglerar att det blir flera fastigheter inom användningsområdet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8,5 meter över färdig golvnivå

Motiv: Säkerställer att byggnaders höjd anpassas till omgivande bebyggelse

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Parkering ska anordnas inom egen fastighet och följa gällande parkeringsnorm

Motiv: Säkerställer att tillkommande bebyggelse uppfyller krav om parkering

Takvinkel

α_1 – Största takvinkel är 35 grader

Motiv: Säkerställer att byggnaders takvinkel anpassas till omgivande bebyggelse

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Motiv: Gäller för Åre-Svedje 1:436 så att brandspridningskrav uppfylls, det blir en luftigare karaktär i bostadsområdet. Dessutom underlättar det hantering av snöras och markåtgärder.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största bruttoarea är 320m² per fastighet

Motiv: Säkerställer att utnyttjandegraden uppfyller planens syfte och reglerar bygggrätten per fastighet för att anpassa utformning till omgivningen.

e_2 – Största bruttoarea är 225m² per fastighet

Motiv: Säkerställer att utnyttjandegraden uppfyller planens syfte och reglerar bygggrätten per fastighet för att anpassa utformning till omgivningen.

Genomförandefrågor

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatör ansvarar för att samtliga erforderliga fastighetsrättsliga frågor löses. Miljöavdelningen uppmärksammar att fastighetsstorlek behöver anpassas till antal borrhål för bergvärme om det är uppvärmningskälla. Mindre fastigheter med stora hus kan innebära svårigheter för uppvärmning genom bergvärme.

För att uppnå planens syfte och få en god bebyggd miljö i området är det av vikt att fastighetsindelningen sker gemensamt under samma förrättning. Det underlättar tillgängligheten till respektive fastighet och att detaljplanen kan genomföras vid en bygglovsprövning.

LOKALVÄG INOM PLANOMRÅDET

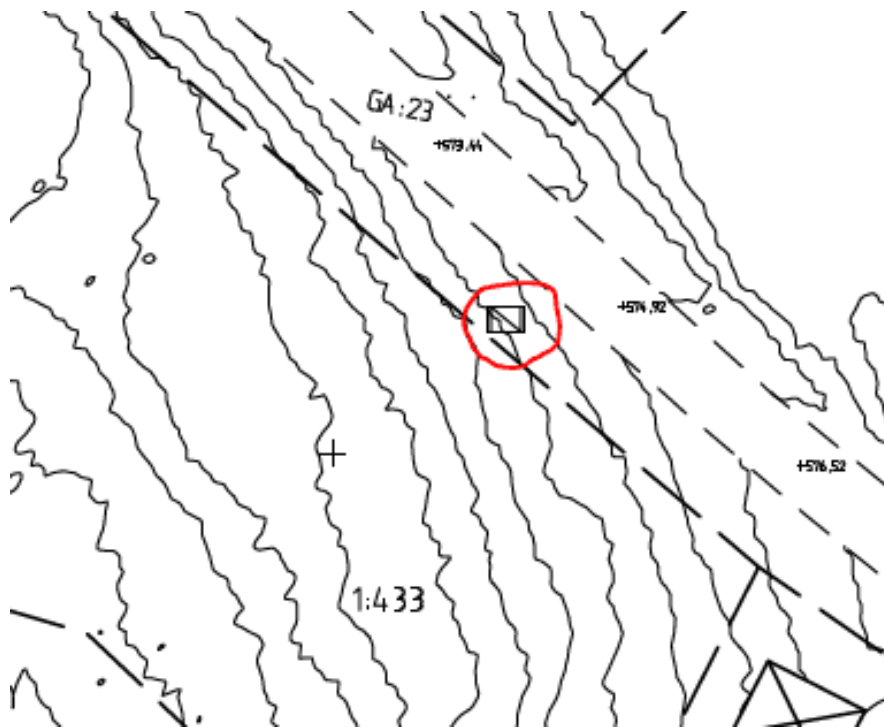
Inom respektive fastighet vars detaljplan ändras ska tillfartsväg anordnas. Illustrationsplanen är en anvisning till hur denna kan anordnas men låser inte fast en lösning då det är framför allt viktigt att vägen kan nå varje fastighet och uppnår kravet på lämplig lutning (8%). Om denna inte anordnas korrekt blir delar av detaljplanen svår att genomföra. Infart till Åre-Svedje 1:436 behöver särskilt beaktas i efterföljande skeden att infarten uppfyller krav på lutning och tillgodoser ett vilplan i korsningsläget där två mötande bilar får plats. Att kraven på lutning och tillgänglighet uppfylls får studeras mer detaljerat i ett bygglovsskede. Under avsnitt *Konsekvenser > Fastighetsindelning och rättigheter* beskrivs mer kring tillfartsväg inom planområdet och att en enskild fastighet för gemensam infart bör beaktas i en lantmäteriförrättning.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet för ändringen finns det två servitut:

Aktnr 2321–10/77.1 avseende ledningsrätt för vatten till förmån för Skistar och belastar Åre-Svedje 1:433 och 1:436. Detta ligger på skidbacken Hermelinbacken mellan de två fastigheterna som omfattas av ändringen.

Aktnr D-2023-00346286:1 avseende avtalsservitut för elledning till förmån för Östersund Elkraften 2 (Jämtkraft Elnät Aktiebolag) och belastar Åre-Svedje 1:433. Servitutet avser ett kabelskåp som ligger i fastighetsgräns mellan Åre-Svedje 1:433 och Åre-Svedje 1:354. I akten regleras rättigheter mellan Björnberget Fastighetsförvaltning och Jämtkraft om uppförandet av byggnad, upplag eller liknande i närhet av kabelskåpet. Det reglerar även merkostnader till följd av anvisade skyddsåtgärder.



Figur 4: Kartan visar kabelskåpets lokalisering.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatör ansvarar för att samtliga erforderliga tekniska frågor löses. Bergvärme är en populär uppvärmningskälla i Sadelområdet. Om detta ska brukas för kommande bebyggelse är det viktigt att bostäder anpassas efter avstånd mellan borrhålen (rekommenderat avstånd 20 meter). Detta är för att energibrunnarna inte ska stjäla värme från varandra.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Behov av vatten- och avloppskapacitet ryms inom gällande detaljplans ursprungliga kvot. Planområdet är genom samfällighet/GA anslutet till kommunalt verksamhetsområde för VA. Ny bebyggelse ska kopplas till befintlig samfällighet/GA för vatten och avlopp.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Planändringen berör ej allmän plats.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Behov av vatten- och avloppskapacitet ryms inom gällande detaljplans ursprungliga kvot. Planområdet är genom samfällighet/GA anslutet till kommunalt verksamhetsområde för VA. Ny bebyggelse ska kopplas till befintlig samfällighet/GA för vatten och avlopp.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören bekostar planarbetet och ansvarar för genomförande, drift och underhåll. Planändringen bedöms ej belasta kommunen.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Exploatör ansvarar för inrättande, drift och underhåll av erforderliga gemensamhetsanläggningar och/eller samfälligheter.

- GA:6 officialservitut för Fröåvägen samfällighetsförening, Åre-Svedje 1:433 och 1:436 ingår redan med 0,2 andelar vardera. Vid ny fastighetsindelning bör varje bostadsfastighet ingå i GA:6.
- GA:23 officialservitut för Sadelns samfällighetsförening, Åre-Svedje 1:433 och 1:436 ingår redan med 0,3 andelar vardera. Vid ny fastighetsindelning bör varje bostadsfastighet ingå i GA:23.

För de nya lokalvägarna inom fastigheterna Åre-Svedje 1:433 och 1:436 kan det antingen skapas en ny GA för respektive område där samtliga nya fastigheter som berörs ska ingå eller att ny lokalväg ingår i GA:23. Detta är upp till fastighetsägaren vid en lantmäteriförrättning.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avlopp drivs och underhålls av samfällighet/GA.

GATUKOSTNADER

Anslutning till existerande gatunätverk samt ytor för trafik och parkering inom de fastigheter som berörs av planändringen ombesörjs av exploatör.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Det anses inte vara nödvändigt att ta fram ett exploateringsavtal eftersom det som reglerades i gällande detaljplan är genomfört gällande VA och vägar och detaljplanen för ändringen avser inte ny exploatering.

TIDPLAN

Samrådsbeslut: 2024-03-27

Samråd: 2024-06-12 – 2024-08-12

Granskning: 2024-09-13 – 2024-09-30

Antagande: 2024-11-14

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Förrättning enligt fastighetsbildningslagen.

UPPLYSNINGAR

Särskilda anvisningar till bygglov:

- Att byggrätter följer krav på utformning och gestaltning
- Parkering ska anordnas inom varje fastighet
- Uppvärmning av bostadshus
- Tillfartsväg och att den följer krav på tillgänglighet, lutning, placering och vilplan

Planeringsunderlag

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

- Kommuntäckande översiktsplan (2017)
- Fördjupad översiktsplan för Åredalen (granskningsversion 2022)
- Detaljplan för Sadeln-Västra Björnen, Åre-Svedje 1:354, Björnänge 2:6, 1:6, 1:24, Vik 1:27, 1:3, 1:12, Åre (Dnr: 2321-P13/9)
- Grundkarta, Sweco 2024-12-15 (uppdaterad 2024-09-10)
- Fastighetsförteckning, Sweco 2024-09-11

UTREDNINGAR

I framtagande av denna detaljplan har inga utredningar tagits fram utöver de som ligger till grund för den ursprungliga planen då de ändringar som föreslås inte medför ytterligare exploatering. Avvägningar och bedömningar i planbeskrivningen har utgått ifrån befintliga öppna data från myndigheter och kommunen.

Planeringsförutsättningar

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISIONSBERÄTTELSE - VISION 2050

Åre kommuns vision "Tillsammans skapar vi en hållbar framtid för alla i storslagen fjällmiljö" pekar tillsammans med visionsberättelsen ut riktningen för kommunens mål, styrning, ledning och verksamheternas arbete.

Visionsberättelsen består av åtta punkter som syftar till att tydliggöra visionen och baseras på medborgarnas önskemål om en långsiktig utveckling fram till år 2050.

1. Delaktighet
Åre kommun ska göra det möjligt för medborgare att vara delaktiga i och kunna påverka beslut som har betydelse för kommunens utveckling.
2. Jämlikhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för att utjämna ojämlika förutsättningar i bygderna samt identifiera bygdernas möjligheter och stärka dem.
3. Mångfald
Åre kommun ska aktivt arbeta för mångfald bland invånare, inom näringslivet, kulturen och bland fritidsaktiviteter.
4. Hållbarhet
Åre kommun ska aktivt arbeta för hållbar utveckling av miljön, ekonomin och den sociala hållbarheten.
5. Framförhållning
Tillgången av kommunal service i Åre kommun ska gå i takt med tillväxt och inflyttning.
6. Ansvar och riktning
Åre kommun ska ta ansvar, modiga beslut och visa tydlig riktning.
7. Värna och vårda naturen
Åre kommun ska värna och vårda den storslagna naturen. Utveckling behöver ske hållbart. Det ska finnas möjlighet för alla att vistas i naturen.
8. Utveckla med eftertanke
Åre kommun ska utvecklas med eftertanke. Vid nybyggnationer ska kommunen beakta en estetiskt tilltalande utformning, värna kulturmiljöer och ta hänsyn till naturen.

ÖVERSIKTSPLANER

Kommuntäckande översiktsplan (2017)

Planeringsstrategier

I Åre kommuns översiktsplan, antagen 2017, finns sex övergripande planeringsstrategier som ligger till grund för ställningstaganden kring allmänna intressen och utvecklingsprinciper.

Planera med fokus på hållbar tillgänglighet: En långsiktig planering för tillgänglighet innebär att vi i framtiden har möjlighet att röra oss inom, till och från kommunen på ett hållbart sätt och att vi maximerar möjligheterna att skapa en stark och fungerande kollektivtrafik. För att uppnå detta behöver vi hushålla med marken och skapa en effektiv markanvändning. Nya bostäder och större arbetsplatser bör i första hand lokaliseras där det finns god tillgång till kollektivtrafik. Fungerande stråk för gång- och cykeltrafik behöver utvecklas till och från stationer och busshållplatser.

Planändringen bedöms ej uppfylla strategin.

Skapa en attraktiv flerkärnighet: Aktiv planering med satsningar på goda och attraktiva boendemiljöer med service, aktiviteter och mötesplatser i strategiska lägen är viktigt eftersom bristen på bostäder riskerar att bli en begränsning för tillväxt och utveckling. Goda kollektiva transportmöjligheter som möjliggör arbetspendling mellan olika samhällen kan sprida utvecklingen som sker i Åredalen till andra orter i kommunen.

Planändringen bedöms uppfylla strategin.

Se utvecklingsmöjligheterna i regionen: Åre kommun har förutsättningar för att skapa arbetsmarknads- och tillväxtregioner både mot Östersund och Trondheim. Genom att skapa en gemensam regional syn på hur kollektivtrafik och infrastruktur ska utvecklas kan vi skapa en god inomregional tillgänglighet. Regionens olika orter ska komplettera varandra – inte konkurrera.

Planändringen bedöms uppfylla strategin.

Stärka befintliga bygder: Strategin innebär att vi ska satsa på befintliga strukturer och syftar till att skapa hållbar utveckling i hela kommunen. Befintliga bygder ska stärkas genom att tillkommande bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga bebyggelsesamlingar. Initiativ som syftar till att skapa gemensamma lösningar ska uppmuntras.

Planändringen bedöms uppfylla strategin.

Bygga robust: För att undvika naturolyckor och stora framtida kostnader behöver vi satsa på att redan idag skapa robusta samhällsstrukturer. Robusta samhällsstrukturer skapas genom att vi planerar med framförhållning och tar hänsyn till prognoser om framtida förhållanden. Riskbedömningar och åtgärder ska göras med en helhetssyn - enskilda projekt måste sättas in i en helhet. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster ska integreras i planering och byggande. Vid hantering av dagvatten ska naturnära och lokala lösningar väljas.

Planändringen bedöms delvis uppfylla strategin.

Se landskapets potential: Genom ett ökat fokus på att anpassa exploateringar och åtgärder till landskapet kan vi synliggöra, nyttja och utveckla landskapet samtidigt som vi bevarar viktiga värden. Hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och bygdens identitet. Väl underbyggda avvägningar ska göras mellan olika intressen vid exploateringar som påverkar areella näringar.

Planändringen bedöms uppfylla strategin.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den kommunala översiktsplanen och bedöms inte strida mot planeringsstrategierna. Översiktsplanen föreslår att bebyggelse med turistisk inriktning utvecklas i Björnen där det finns möjlighet till ski-in-ski-out boende vilket detaljplanen möjliggör.

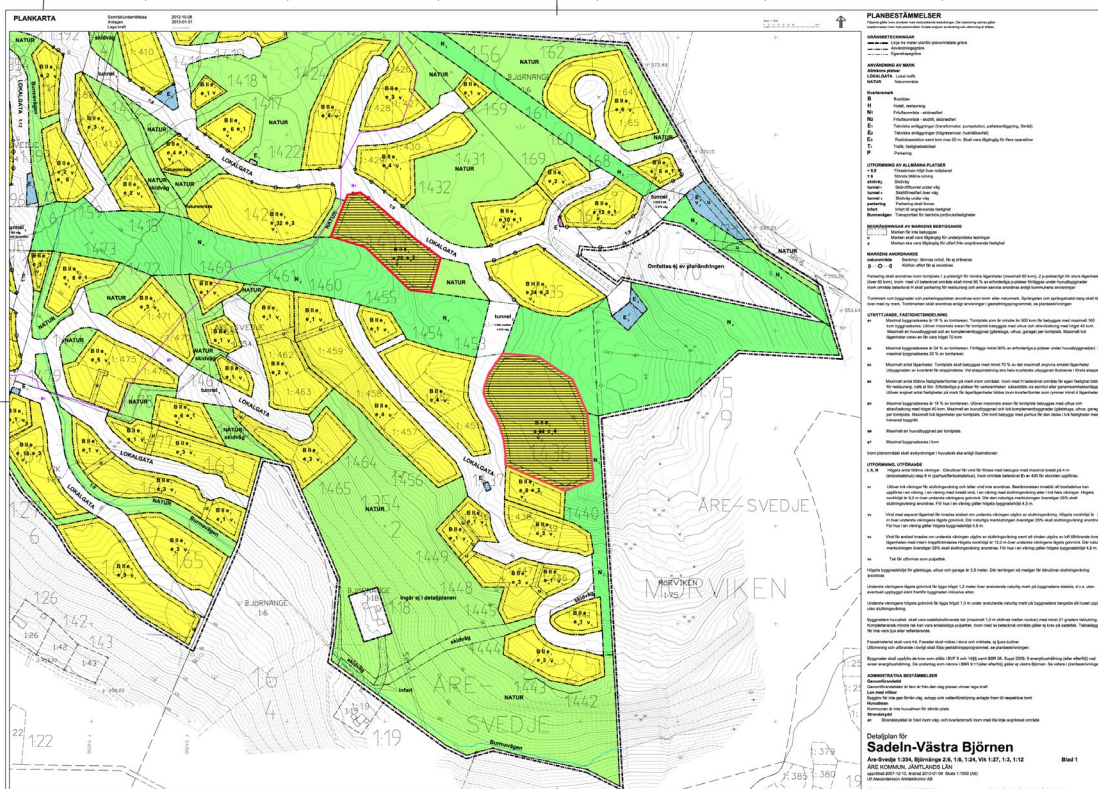
Fördjupad översiktsplan Åredalen (granskningshandling 2022)

Planområdet ingår i utvecklingsområdet Björnen och Sadeln i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) Åredalen. Där är landskapet kuperat med branta sluttningar och ligger Åredalens största fritidshusområde med en stor del av bebyggelse som har möjlighet till ski-in-ski-out. I utvecklingskartan markeras fastigheterna för detaljplanen ut som sammanhängande bostadsbebyggelse.

DETALJPLANER

Området regleras idag av "Detaljplan för Sadeln-Västra Björnen, Åre-Svedje 1:354, Björnänge 2:6, 1:6, 1:24, Vik 1:27, 1:3, 1:12, Åre" (Dnr: 2321-P13/9) där planområdet är planlagt för bostäder. Genomförandetiden har gått ut. Planen är till största del utbyggd förutom sökta fastigheter. [Länk till detaljplan.](#)

Ändring av detaljplan ersätter skrafferat område i gällande detaljplan.



Figur 5: Ändring av detaljplan ersätter skrafferat område i gällande detaljplan.

PLANBESKED

Ansökan om planbesked inkom 2021-07-14. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-10 § 146 att prövning genom detaljplan medges.

KOMMUNALA BESLUT

- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-09-10 § 146 att prövning genom detaljplan medges.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-27 § 41 att planen godkänns för utskick på samråd.
- Beslut om betydande miljöpåverkan beslutades 2024-08-08 och delgavs via kommunens anslagstavla 2024-08-08.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-09-12 § 105 att planen godkänns för utskick på granskning.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-11-14 § 132 att anta planen.

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Åresjön ligger inom ett område, Medstugan - Åreälven, som är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Syftet med riksintresset är att skydda älvdalen och odlingslandskapet. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger inom av riksintresse för friluftsliv, FZ6 Åreskutan, enligt 3 kap 6 § MB. Området beskrivs som ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer samt friluftslivsaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

KULTURMILJÖVÅRD

Området gränsar till riksintressen för kulturmiljö, Z32 Åredalen och Z35 Fröå, enligt 3 kapitel 6 § MB. Planändringen bedöms ej påverka dessa negativt.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Mittbanan och E14 är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 6 § MB. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Stora delar av Åre kommun är utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet, fjällvärlden enligt 4 kap 2 § MB. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid exploateringar. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

SKYDDADE VATTENDRAG

Planområdet ligger inom området riksintresse skyddade vattendrag för Åreälven. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

NATURA 2000

Recipient för dagvatten är Åresjön. Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

För vattenförekomsten Åresjön, som är recipient för dagvatten från planområdet, är den ekologiska statusen otillfredsställande med målsättning att den ska vara god år 2021. Den kemiska ytvattenstatusen är otillfredsställande med målsättning att den ska nå god status. Planändringen medför en liten minskning av antalet PE som krävs vilket leder till minskad belastning på VA-infrastrukturen i området. Planändringen bedöms påverka miljö kvalitetsnormen för vatten positivt jämfört med gällande plan.

OMGIVNINGSBULLER

Enligt 3 § i förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Åre kommun har cirka 12 000 invånare och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för kommunen.

MILJÖ

STRANDSKYDD

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (PBL 4 kap. 17§). Planområdet berörs ej av strandskydd.

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet består av enstaka björkar, granar och sly. Planområdet har viss sluttning som resterande område i Sadeln. I och med exploateringen av Sadeln så har den tidigare skogen glesats ut under tidigt 2010-tal. Marken sluttar från sydöst till nordväst med cirka 15 meter. Från Sadelvägen mot Åre-Svedje 1:433 sluttar marken kraftigt för att sedan plana av något mot det sydvästra hörnet av fastigheten. Väster om fastigheterna finns naturmark bevarad, denna del är något mera låglänt och blötare med ett mindre vattendrag. Söder om fastigheterna växer sly och det finns ett avvattningsdike från Hermelinbacken. Åre-Svedje 1:436 är obebyggd och angränsar i väster mot lokalgata, till väster om gatan och söder om fastigheten finns befintlig fritidshusbebyggelse. Norr om fastigheten löper en skidnedfart samt en liftgata följt av ytterligare fritidshusbebyggelse. Närmast till öster om fastigheten finns också en liftgata samt en skidnedfart följt av en skogsdunge som skiljer fastigheten från ytterligare fritidshusbebyggelse. Marken sluttar i riktning mot väst-sydväst med höjdskillnad om cirka tio meter. Fastigheten är till viss del glest skogbevuxen och på några ställen syns berg i dagen. Gatan som tangerar fastighetens västra gräns leds genom en tunnel under skidnedfarten och liftgatan, i anslutning till fastighetens norra del.

Naturvärden

Området innehåller ej kända naturvärden.

Vatten

Det finns inga vattendrag inom planområdet eller i närheten. Dagvatten från planområdet har Åresjön som recipient.

Ekosystemtjänster

Planområdet är relativt litet i sin omfattning och gör då mindre påverkan på ekosystemtjänster. Det kan fortfarande vara viktigt för biotoper och naturvärden men eftersom det redan är planlagt för bostäder bedöms prövningen på ekosystemtjänster redan vara prövad i befintlig detaljplan.



Figur 6: . Foto Åre-Svedje 1:433, planområdet till vänster. Foto: Sonia Tibblin 2024-07-19

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Visst buller kommer från Fröåvägen 300 m från planområdet. Annars är det lokaltrafik i närheten av planområdet. Buller för bostadsbebyggelsen bedöms vara utrett i gällande detaljplan.

RISK FÖR OLYCKOR

E14 bedöms ligga för långt från planområdet att det skulle påverkas av olycka med farligt gods.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet bedöms ligga för långt från vattendrag eller strandlinje för att finnas risk för översvämning.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Området är idag till största del utbyggt och risker för ras, skred och erosion bedöms som osannolika på grund av ändring av detaljplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta består jordartgrundlaget av morän och berg. Marken bedöms översiktligt ha en medelhög genomsläpplighet och med ett skattat jorddjup till berg på 0–3 meter. Jorddjupet ger en översiktlig bild av jordtäckets mäktighet men jorddjupsuppgift finns lokaliserad inom planområdet enligt SGU:s jorddjupsmodell (2018-11-22).

Terrängen inom planområdet sluttar 0 – 5 % söderut med undantag för området norr om verkstadsbyggnaden som lutar kraftigt (25 – 30%) och är förstärkt med stödmur.

Den grundläggande geologiska information som redovisas via karttjänst för vägledningen för ras, skred, erosion (SGI, SGU, MSB, SMHI, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen) presenterar en förenklad bild av markens stabilitetsegenskap. Utifrån det översiktliga underlaget bedöms inga geotekniska risker föreligga inom planområdet, södra delen av Åre-Svedje 1:436 ligger inom område som kan påverkas av ras. Underlaget bedöms som tillfredsställande för planarbetets syften, därför bedöms inget behov av en geoteknisk utredning i samband med planläggningen.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Åre kommun har ingen dagvattenstrategi men ställningstaganden från den kommuntäckande översiktsplanen (2017) ska följas. Utgångspunkten för dagvattenhantering är att föreslagen exploatering inte ska försämra dagvattensituationen i området genom ökade dagvattenflöden och föroreningsbelastningar. För ändring av detaljplan har ingen dagvattenutredning bedömts som nödvändig då markanvändningen inte förändras genom planläggning utifrån gällande detaljplan.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet idag.

FRIYTOR OCH REKREATION

Varje fastighet kommer ha möjlighet för ski-in-ski-out till skidbackarna i Björnen och till Åre. Sommartid finns det gott om vandringsleder och cykelleder i närområdet för rekreation.

SÄRSKILD BETYDELSE FÖR SAMISKA FRÅGOR

Detaljplanen inte bedömts ha särskild betydelse och har därför inte konsulterats enligt lagen (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelsen riktar sig främst till turistiskt boende och det finns goda förutsättningar för rekreation både vinter- och sommartid. I Björnen centrum finns det värmestuga, café och butiker. De sociala förutsättningarna och närheten till kommunal service bedöms mindre viktig i ett turistiskt område. Detta är främst för att boende inte förväntas vistas i området under längre perioder och permanent, därför finns det inte samma behov av den kommunala servicen som områden för permanentboende.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för VA och ska anslutas till samfällighet för VA.

EL OCH UPPVÄRMNING

Planområdet är idag anslutet till Jämtkrafts elnät. Bebyggelsen förväntas värmas upp med bergvärme då det är populär uppvärmningsmetod i övriga Sadelnområdet.

TELE OCH INTERNET

Planområdet är anslutet till fibernätet.

AVFALL

Avfallshantering ska ske enligt gällande detaljplan: "Hantering av hushållsavfall centraliserat till några för området gemensamma uppsamlingsplatser i anslutning till huvudvägen med anläggningen vid infarten som

huvudplats. De skall ingå i den nya samfälligheten och vara skild från "gamla Björnen". Vid behov kan också behållare placeras i på andra lämpliga platser i området. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, t ex ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska finnas inom området".

Fastigheterna som ingår i planändringen ingår i samfälligheten för Sadeln. Vid genomförande av detaljplanen behöver den gemensamma hanteringen ses över gällande antalet avfallsbehållare allteftersom tillkommande byggnation av bostadshus med tillkommande hushåll sker i området. Detta gäller restavfall, matavfall och samtliga förpackningsavfall (plast, papper/kartong, metall, färgat och ofärgat glas).

SERVICE

Planområdet ligger inom Sadeln där närmsta service med livsmedelsbutik, apotek, restaurang etc. finns i Björnen, Björnänge eller Åre by.

TRAFIK

GATUNÄT

Planområdet går att köras till via Sadelvägen från Fröåvägen som är grusbelagda. Lokalvägarna är återvändsgator så ingen genomfartstrafik rör sig förbi planområdet. För området aktuellt för planändring föreslås i ursprunglig plan att en infart ska anläggas från huvudvägen in till fastigheten och att parkering för alla byggnader ska på gemensam parkeringsyta. I samband med planändringen och förändrad fastighetsindelning har utformningen och fördelningen av infarter och byggnader setts över för att säkerställa att de ändrade indelningen ger förutsättningar för ändamålsenlig utformning och parkering på varje fastighet. Vägar inom planområdet ska följa krav på lutning och vilplan uppfylls. Kraven på maximal lutning 8% och krav på vilplan ställs i bygglövs-skedet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Sadeln och Björnen saknar separerade gång- och cykelvägar och hänvisas till lokalgator alternativt Fröåvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Vintertid trafikeras Fröåvägen med skidbuss mellan Åre och Björnen. Övriga månader hänvisas kollektivtrafiken till E14. Närmaste tågstation är Åre station.

PARKERING

Parkering för respektive bostad ska ske inom fastighet och i anslutning till bostaden. Parkeringsantalen ska följa gällande parkeringsnorm för Åre kommun.

Konsekvenser

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär en ökning av antalet möjliga fastigheter från två till fem på Åre-Svedje 1:433 och från fyra till tio på 1:436.

Inom planområdet för ändringen finns det två servitut:

- Aktnr 2321–10/77.1 avseende ledningsrätt för vatten till förmån för Skistar som bedöms inte påverkas av ändringen av detaljplanen eftersom det ligger utanför fastigheterna Åre-Svedje 1:433 och 1:436.
- Aktnr D-2023-00346286:1 avseende avtalsservitut för elledning till förmån för Östersund Elkraften 2 (Jämtkraft Elnät Aktiebolag) och belastar Åre-Svedje 1:433. Kabelskåpet ligger utanför fastighetsgräns och får fortsatt användning som lokalgata som gällande detaljplan. Servitutet ligger inom "prickmark" (Marken får inte förses med byggnad). Det innebär att kabelskåpet inte ska störas vid genomförande. I servitutet regleras att byggnad eller annan anläggning inte får upprättas utan ledningsägarens medgivande, vilket säkerställer servitutets användning och strider inte mot planens genomförande. Kostnader för att ändra servitut ligger på exploatör. I grundkartan till granskningen mättes kabelskåpet in och det visar att kabelskåpet ligger utanför planområdet som ändras och inom användningbestämmelsen LOKALGATA från ursprunglig detaljplan.

Planen ska inte innebära någon förändring för Åre-Svedje 1:502 utifrån gällande detaljplan.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Planförslaget innebär att nya fastigheter ska ingå i GA:6 och GA:23. För de nya lokalvägarna inom fastigheterna Åre-Svedje 1:433 och 1:436 är det upp till fastighetsägaren vid en lantmäteriförrättning om dessa ska ingå i GA:23 eller att en ny GA ska bildas.

MILJÖ

GRÖNOMRÅDE

Planändringen bedöms inte påverka närliggande grönområde utöver vad som redan utretts i gällande plan.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden bedöms ej förändras negativt. Det möjliga antalet byggnader ökar men den totala byggytan förblir densamma vilket innebär en glesare bebyggelse med mindre volymer i stället för färre större byggnader.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

MILJÖBEDÖMNING

Planändringen bedöms inte skapa några negativa konsekvenser utöver vad som redan utretts i gällande plan.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning är genomförd (2024-03-05) för att avgöra om detaljplanens genomförande innebär en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med samrådet för planen genomfördes ett undersökningssamråd med Länsstyrelsen Jämtland för att få deras yttrande på undersökningen och bedömningen. Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen, att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska enligt 6 kap. 7 § MB efter undersökning om miljöpåverkan i ett särskilt beslut avgöra om genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan togs 2024-08-08 och delgavs via kommunens anslagstavla 2024-08-08.

STRANDSKYDD

Området omfattas ej av strandskydd.

DAGVATTEN

Ingen dagvattenutredning bedömts behövas för ändringen då marken är redan planlagd för bostadsbebyggelse med tillhörande parkering och vägar. Det har därför inte gjorts någon beräkning för klimatförändringarnas påverkan på ökad nederbörd. En ökad nederbörd är en förväntad effekt av klimatförändringar vilket i planläggning ska tas hänsyn till. En ökad nederbörd och klimatförändringar är en osäkerhet som bedöms hanterbar inom berörd fastighet. Planförslaget bedöms inte leda till några försämringar av dagvattensituationen jämfört med gällande detaljplan.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet bedöms inte riskeras att överskridas vid genomförande och miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget bedöms inte öka buller mer än vad som gällande plan tillåter utan snarare minska antal bilister eftersom det blir färre lägenheter.

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte påverkas av risken för översvämning eller påverka bebyggelse nedströms.

RAS, SKRED OCH EROSION

Planförslaget bedöms inte påverka risken för ras, skred och erosion mer än som redan är tillåtet i gällande detaljplan.

SOCIALA

BARN

Planförslaget planläggs som bostäder som tidigare plan, främst riktat till turistiskt boende där barnfamiljer förekommer då Björnen är riktat till barnfamiljer och lättare skidåkning. Barn och unga kan lätt ta från boendet ut till rekreation såsom skidåkning och cykel. Det är en fördel att inte behöva passera större bilvägar utifrån trafiksäkerheten.

JÄMLIKHET

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på jämlikhet i jämförelse med gällande plan.

RIKSINTRESSE

NATURVÅRD

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

FRILUFTSLIV

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

KULTURMILJÖVÅRD

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

SKYDDADE VATTENDRAG

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

NATURA 2000

Planändringen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

TRAFIK

LOKALVÄG INOM PLANOMRÅDET

En ökning av trafik på huvudvägen kan förväntas från nuläge till efter exploatering, dock förväntas ingen ökning från ursprunglig plan till planändring.

För området aktuellt för planändring föreslås i ursprunglig plan att en infart ska anläggas från huvudvägen in till fastigheterna och att parkering ska anordnas på en gemensam parkeringsyta. Placering och utformning av infarter har i samband med planändring omfördelats i illustrationskartan i jämförelse med ursprunglig detaljplan, detta för att underlätta in- och utfartsmöjligheterna samt för att fördela parkeringen på varje fastighet. En spridning på parkeringarna skapar ett småskaligare intryck vilket går i enlighet med detaljplanens syfte och bidrar till en god gestaltning.

För Åre-Svedje 1:433 fanns det i ursprungliga plan ett utfartsförbud mot huvudväg som ligger kvar i ändring av detaljplan. Det gör att det måste finnas en gemensam infart till alla fastigheter. För Åre-Svedje 1:436 visar illustrationen en gemensam infartsväg till alla fastigheter. Placering av infarten från huvudvägen är inte reglerad i detaljplanen med utfartsförbud då det inte finns i ursprunglig plan. Placering har inte studerats mer än översiktligt och bedöms därför inte att infart ska låsas fast till viss placering. Vid behov kan finnas det möjlighet för två infarter till området men det vore inte lämpligt att ha fler än så för att maximera antal fastigheter.

Infarter behöver särskilt beaktas i efterföljande skeden att infarten uppfyller krav på 8% lutning och tillgodoser ett vilplan i korsningsläget där två mötande bilar får plats. Att kraven på lutning och tillgänglighet uppfylls får studeras mer detaljerat i ett bygglovsskede. I samband med planändringen och förändrad fastighetsindelning har utformningen och fördelningen av infarter, parkering och byggnader setts över för att säkerställa att de ändrade indelningen ger förutsättningar för ändamålsenlig utformning.

PARKERING

Parkering ska anordnas på egen fastighet som regleras med egenskapsbestämmelsen n₁. Antal fordon till planområdet bedöms inte öka i och med genomförande av ändringsplanen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns ingen separerad gång- och cykelväg till planområdet eller på Fröåvägen som är transportled mellan Björnen och E14/Åre. Trafikverket håller på att ta fram en vägplan för gång-, cykel- och mopedväg mellan Åre och Björnänge vilket kan öka antal cyklister från och till planområdet.

SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSEHANDLING

Detaljplan för Sadeln-Västra Björnen

Åre-Svedje 1:354, Björnänge 2:6, 1:6 och 1:24, Vik 1:27, 1:3, 1:12, Åre kommun, Jämtlands län

UPPRÄTTAD 2012-10-08, rev 2013-01-09

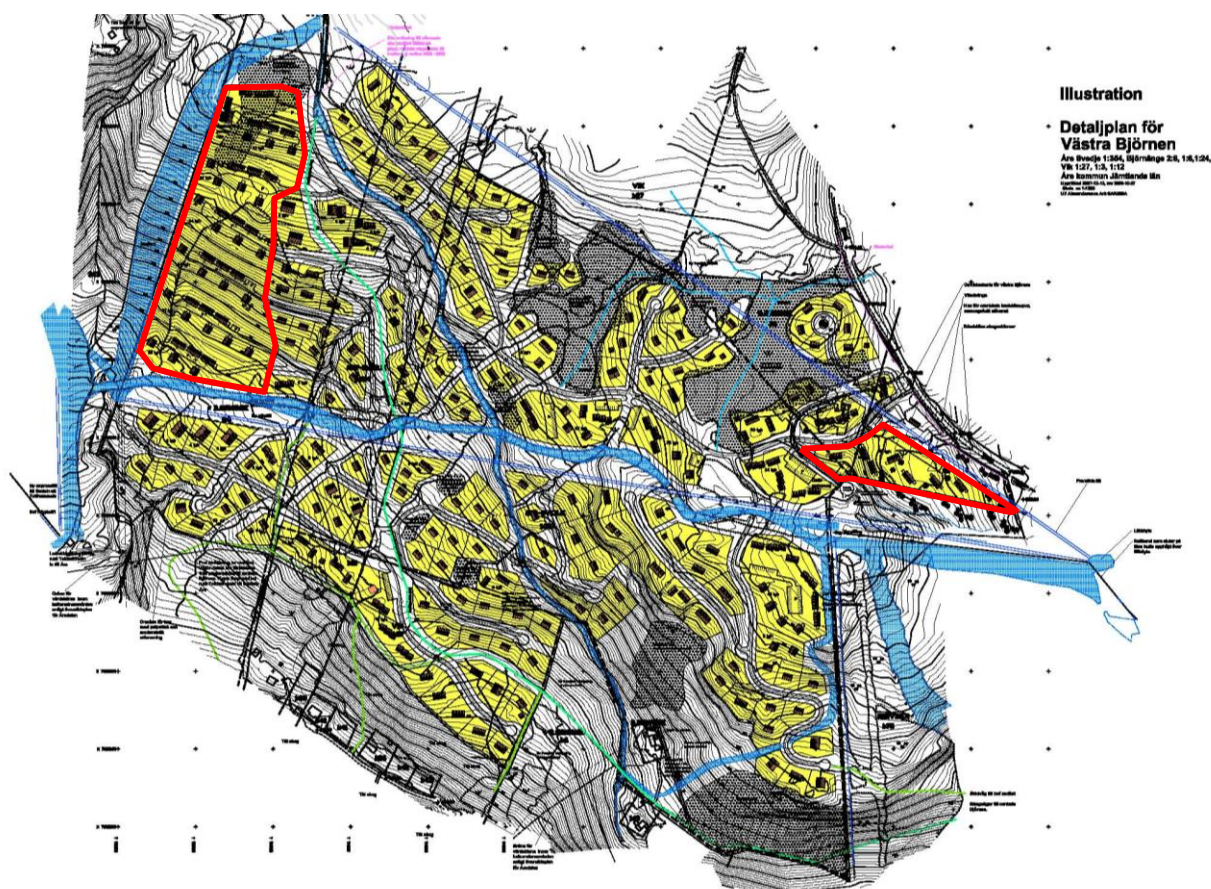
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingen består av plankarta med planbestämmelser. Till planen hör även denna planbeskrivning.

PLANDATA

Planändringen omfattar kvartersmarken inom hela detaljplanen för västra Björnen förutom vissa områden där planändring nyligen är genomförd. Planens genomförandetid har inte gått ut, men ändringen är initierad av fastighetsägaren och genomförs innan någon mer exploatering är påbörjad i området. Se karta nedan.



Planområdet omfattar hela västra Björnen utom de rödmarkerade områdena, där planändring nyligen är genomförd

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har 120316 och 120912 beslutat att prövning genom detaljplan medges.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH INNEBÖRD

Syftet med planändringen är att göra vissa justeringar av planens bestämmelser för fastighetsindelning, storlek på komplementbyggnader och ”extralägenheter” samt husutformning för att bättre svara upp mot marknadens efterfrågan.

FÖRÄNDRING

Planbestämmelserna ändras för att:

- medge bildande av ägarlägenheter inom kvarter som rymmer minst 4 lägenheter
- medge uppdelning av större kvarter i flera fastigheter, dock med bibehållet lägenhetsantal
- medge byggande av parhus inom centralt belägna kvarter
- medge något ökadnockhöjd (från 8,5 till 9,5 m) för tvåvåningshus
- medge större takkupor i vindsvåning
- medge utökad byggnadsarea för komplementbyggnader inom tomt avsedd för enskilda fritidshus (från 25 kvm till 40 kvm)
- medge utökad storlek på extralägenhet inom tomter avsedda för enskilda fritidshus (från 40 kvm till 70 kvm)
- medge två våningar för komplementbyggnader, dock endast där undervåning kan bli sluttningsvåning
- ta bort krav på norsk husutformning med torvtak mm så att utformningsbestämmelserna för dessa kvarter blir lika som för området i övrigt.

Dessutom säkerställs en byggrätt för den högvattenreservoar som anlagts i anslutning till huvudvägen i området, möjlighet till uppförande av biobränsleanläggning (pelletsplan) för områdets värmeförsörjning samt mellanlager för restaurang Kastrullen inom övre delen av planområdet. På denna plats finns i gällande plan utrymme för en mindre parkering. Viss parkeringsmöjlighet bibehålls. Se illustration sist i beskrivningen. Ett läge för tillfällig placering av pelletsanläggningen har diskuterats innan MBR fattade beslut om att planen kan skickas ut på samråd/underrättelse, men efter beslutet har Skiab Invest AB i samråd med Jämtkraft återtagit denna begäran. Platsen har illustrativt markerats på plankartan, men avses tas bort innan planen antas. Det nu föreslagna läget för pelletsanläggningen bedöms av Jämtkraft vara optimalt och innebär att inte enbart Skiabs område, utan även omfattande delar av övriga intilliggande delar av planområdet kan erhålla biobränsle driven uppvärmning.

Planändringen medför ingen förändring av antal lägenheter inom området och endast marginellt ändrade hushöjder jämfört med gällande plan. Ändringen bedöms därför inte medföra någon förändrad påverkan på riksintressena i området.

I övrigt bibehålls samma planbestämmelser som för gällande plan. För att underlätta arkivhållning och framtida ärendegranskning, omfattar denna planändring inte enbart de ändrade bestämmelserna utan även de äldre gällande planbestämmelserna som avses bibehållas. Därigenom erhålls alla bestämmelser samlade på en och samma plankarta. En konsekvens av detta blir att strandskyddet måste hävas på nytt för berörd väg- och kvartersmark, se vidare nedan.

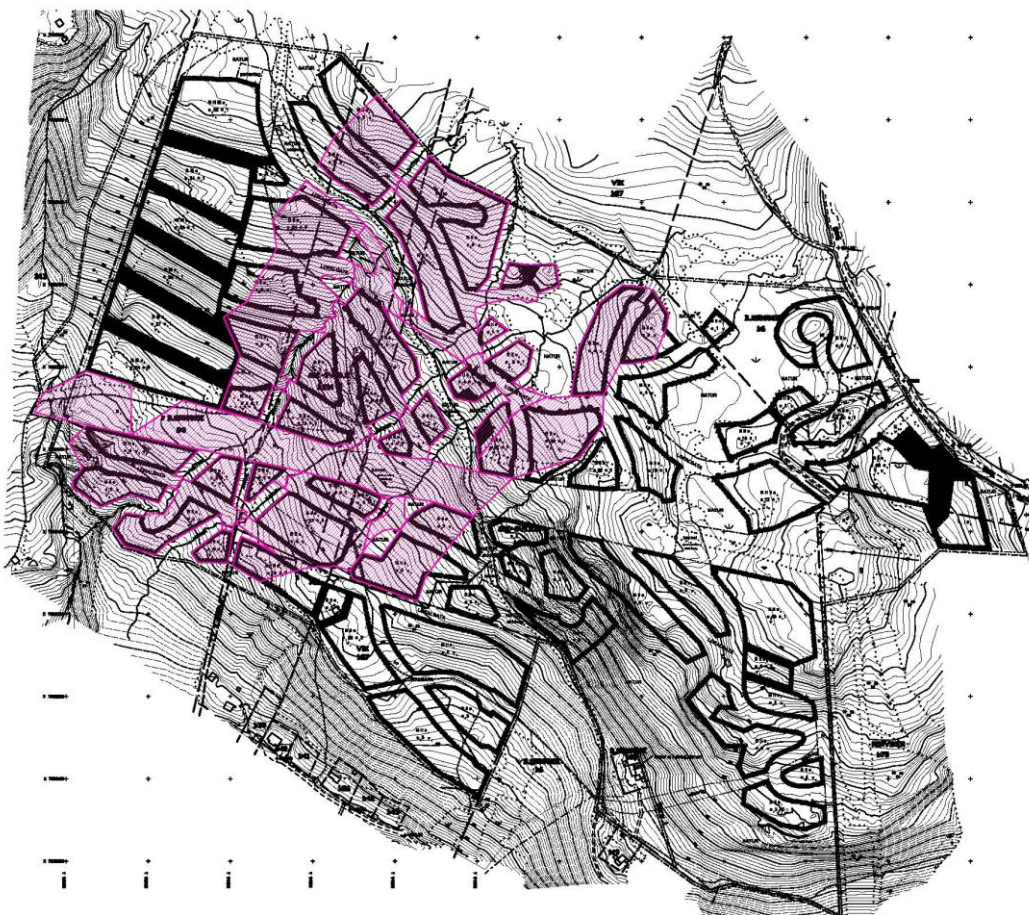
Vad gäller övriga förhållanden mm hänvisas till gällande planbeskrivning för området (Detaljplan för västra Björnen, Åre Svedje 1:354 (fd 1:140), Björnänge 2:6, Avstyckn fr Björnänge 1:6 och 1:24, Vik 1:12, Vik 1:27, Vik 1:3) som vann laga kraft 2010-12-23.

STRANDSKYDD

Som framgår av den ursprungliga planbeskrivningen för västra Björnen rinner flera mycket små bäckar genom planområdet. Dessutom tangerar Vikbäcken området.

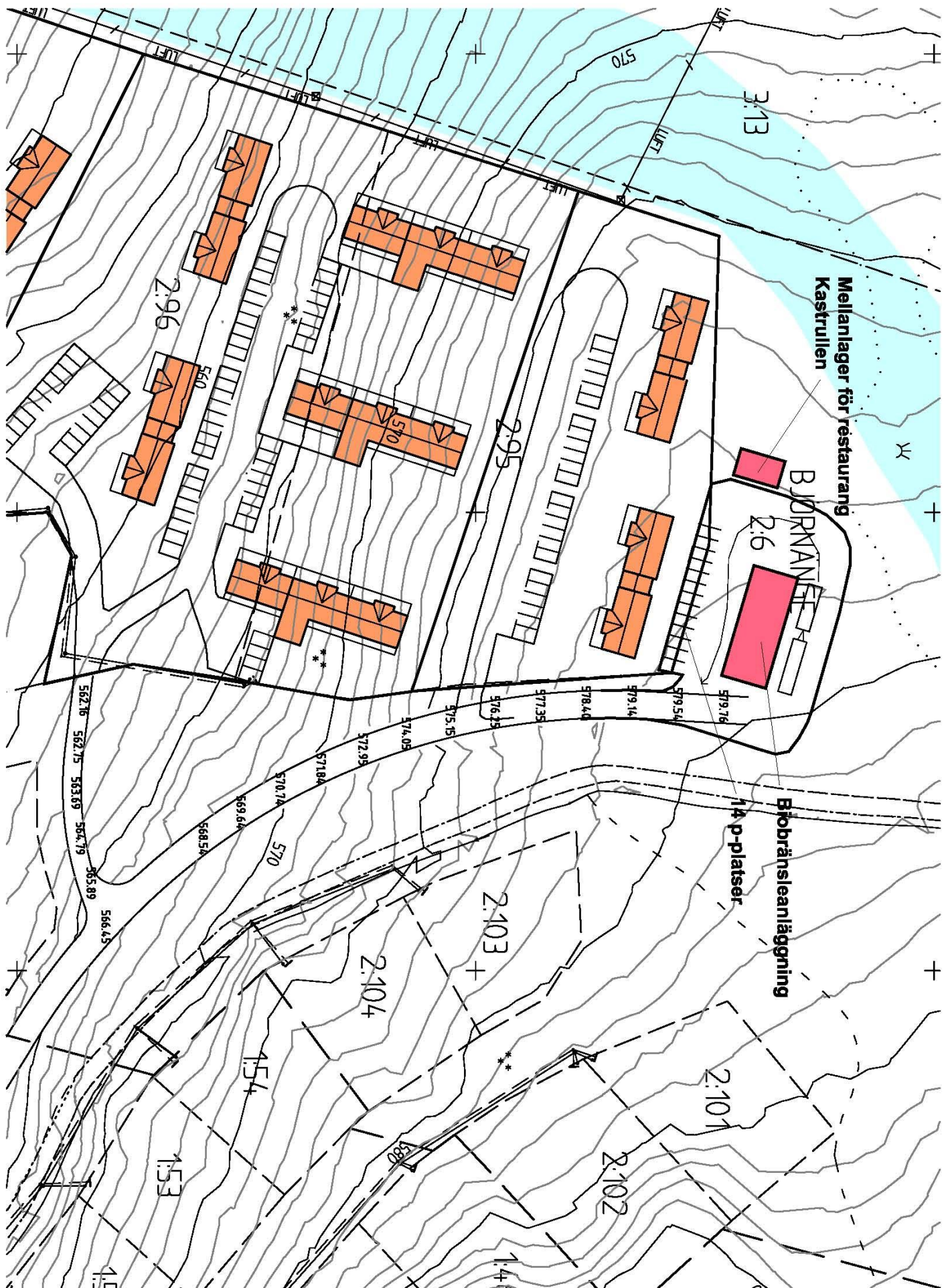
Strandskyddet är hävt för väg- och kvartersmark inom gällande plan och föreslås därför ånyo hävas för de delar av väg- och kvartersmarken inom planändringen, som är belägen inom strandskyddet. Omfattningen framgår av karta nedan. Särskilda skäl för upphävande är:

- att planen är ett led i genomförandet av intentionerna i utvecklingsplanerna för området, där exploateringen är viktig för områdets tätorts- och destinationsutveckling (MB 18§ c pkt 5).
- att marken redan är tagen i anspråk då vägarna är utbyggda och alla tomter är fastighetsbildade (MB 18§ c pkt 1)



Inom rosamarkerat/snedskrafferat område är strandskyddet hävt.

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av fastighetsägarna i området företrädta av Björnbergets Fastighetsförvaltning AB. Planförfattare har varit Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har upprättats i samråd med planarkitekt Anders Franzén, Åre kommun.



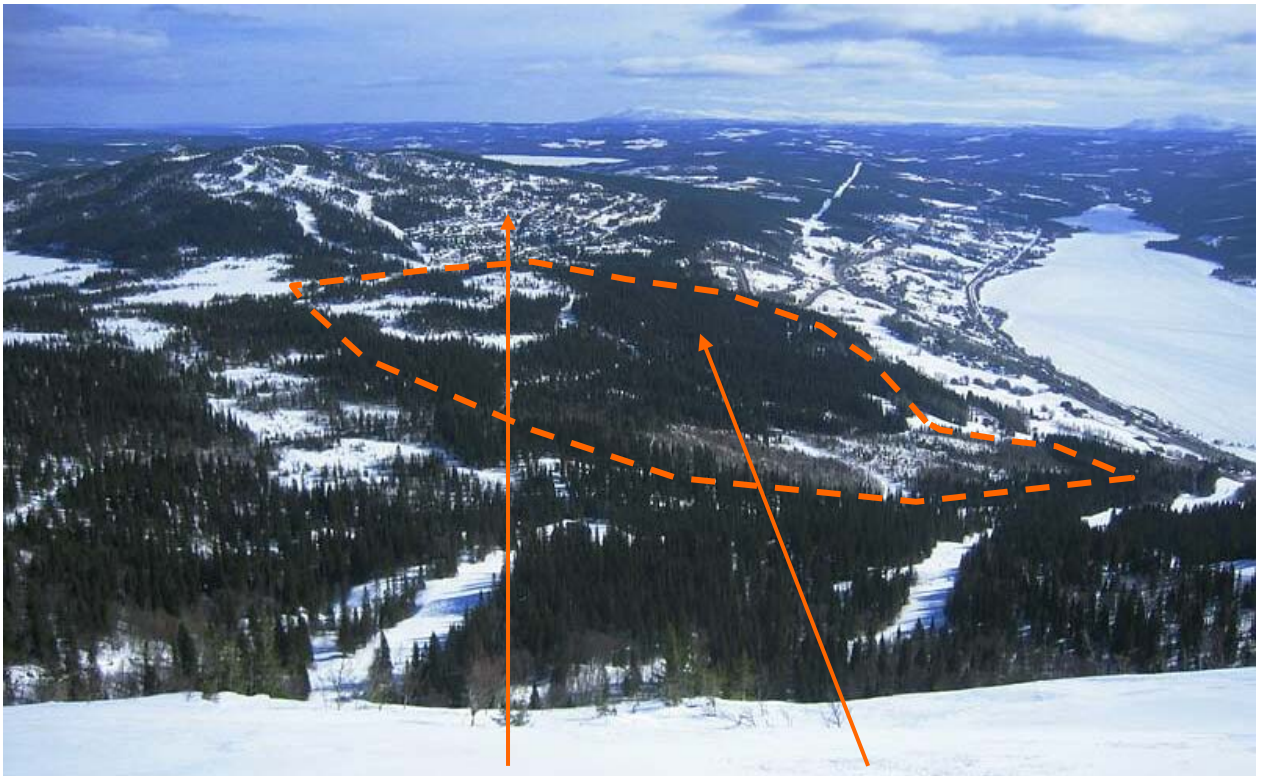


Bild från Totthummeln mot bef bebyggelse i Åre Björnen samt planområdet

DETALJPLAN FÖR VÄSTRA BJÖRNEN

Åre Svedje 1:354 (fd 1:140), Björnänge 2:6
Avstyckn fr Björnänge 1:6 och 1:24
Vik 1:12, Vik 1:27, Vik 1:3

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 2007-11-18
Samråd 2007-12-04
Utställning 2008-04-22
Antagen 2010-11-25
Laga kraft 2010-12-23

Planförfattare:
Ulf Alexandersson AB
Arkitekt och utredningskontor
Ulf Alexandersson SAR/MSA

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration, grundkarta samt fastighetsförteckning.

PLANERINGENS SYFTE

Planeringen syftar till att tillskapa mark för ny turistisk bebyggelse inom del av Åre Svedje 1:354 (fd 1:140), Vik 1:3, 1:12, 1:27, Björnänge 2:6, 1:6 och 1:24, beläget väster om befintlig bebyggelse i Åre Björnen. Planen skall också ses som en viktig åtgärd i att skapa förutsättningar för en utbyggnaden av de alpina anläggningarna och förbättringar av sammanbindningen mellan Björnenområdet och centrala Åre. Planområdet ansluter till befintlig bebyggelse och liftar mm i Björnenområdet. Planens avsikt är att möta den stora efterfrågan på välbelägna bäddar och byggbara tomter i Åreområdet och särskilt i Åre Björnen. Planen inriktas mot tät bebyggelse med kommersiella eller semikommersiella bäddar intill skidnedfarter samt glesare bebyggelse i utkanterna av området. Därigenom säkerställs en hög nyttjandegrad och ett ekonomiskt underlag för erforderliga utbyggnader av de alpina anläggningarna i området.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 64 ha. Marken ägs av:

Åre Svedje 1:354	Björnbergets Fastighetsförvaltning AB
Björnänge 2:6	Björkfjärden Egendomar AB
Avstyckn fr Björnänge 1:6	Jotunheimen Eiendom AS och Överbygg AS
Björnänge 1:24	Håkan och Eva Forsell
Vik 1:12	Jonas Jonsson och Tina Nilsson
Vik 1:27	Bengt och Nils-Göran Jacobsson
Vik 1:3	Susan Björklund m fl

Områdets belägenhet framgår av karta på nästa sida.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom den del av Åredalen som utgör riksintresse för kulturminnesvården runt Björnänge-Såå enligt kap 3 i miljöbalken. Avgränsningen är översiktlig och värdekärnan utgörs av det öppna jordbrukslandskapet i dalgången. Planområdet berörs också av riksintresse för turism och friluftsliv enligt kap 4 miljöbalken. Den i programmet förslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset för turism och friluftsliv och inte påtagligt påverka riksintresset för kulturminnesvården då skogsbrynet mot det öppna jordbrukslandskapet bibehålls intakt.

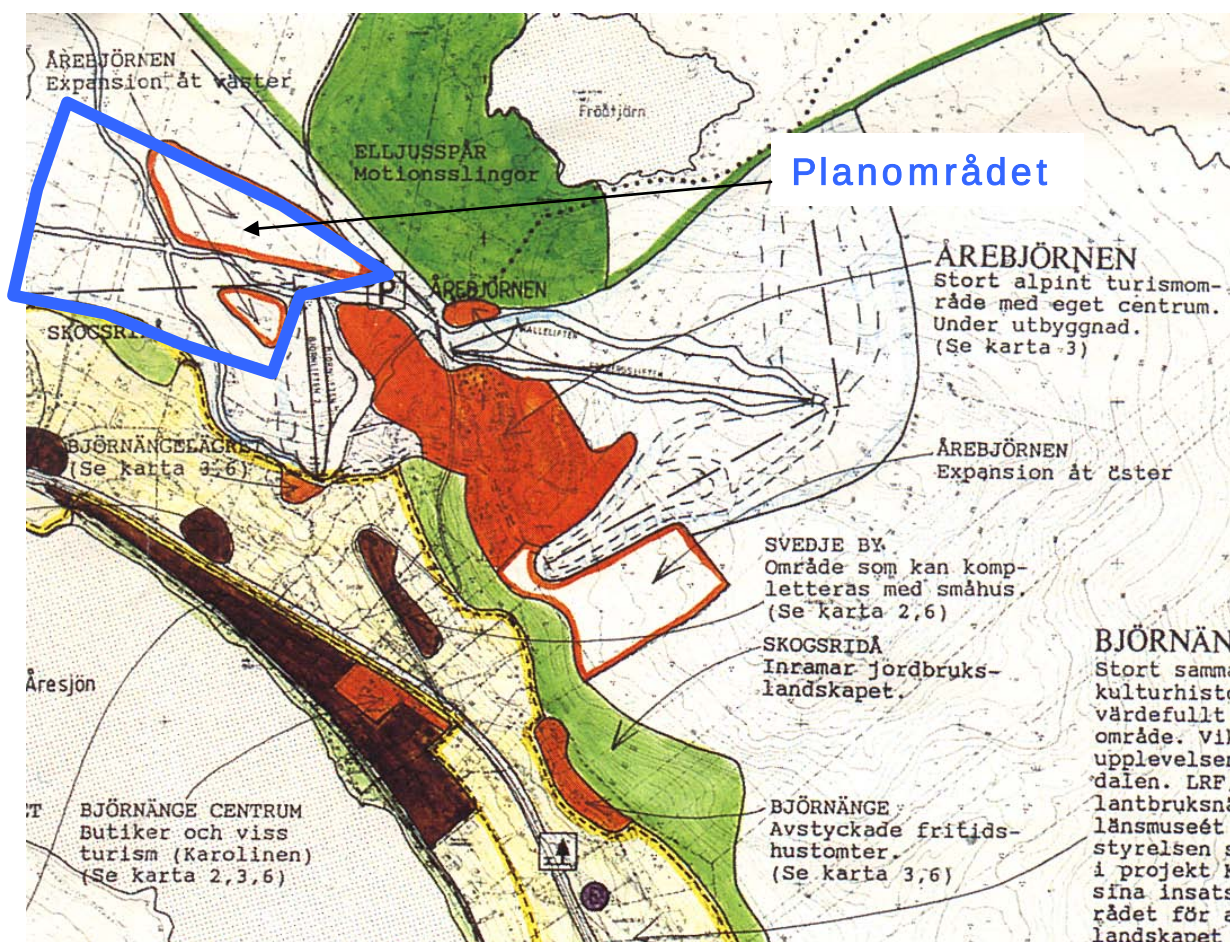
Översiktliga planer

För Åredalen finns en av kommunfullmäktige antagen översiktsplan från 1989. Det föreslagna planområdet överensstämmer i sin norra del i huvudsak med denna översiktsplan. Det förslagna utbyggnadsområdet mellan befintlig skidnedfart och Vikbäcken har dock inte stöd i

översiktsplanen, men stämmer väl överens med kommunens princip om att tillskapa en bandformig bebyggelse med ca 500 bredd som följer Åre Björnens nivå åt både öster och väster samt en tydlig åtskillnad mellan exploateringen uppe i skogen och det nedanförliggande jordbrukslandskapet. Skogsmarken ovanför bebyggelsen bevaras för rekreation och friluftsliv. I översiktsplanen anges en totalvolym för Åre Björnen på ca 11000 bäddar. Befintliga planlagda områden beräknas innehålla storleksordningen 8500 - 9000 bäddar. Den i planen föreslagna utbyggnaden beräknas omfatta ca 3-4000 bäddar, vilket innebär ett sammanlagt bäddantal ungefär i nivå med den angivna totalvolymen för Åre-Björnen.

En utbyggnad enligt planen bör därför kunna ses som en begränsad utökning av översiktsplanens exploateringsområde som inte kolliderar med några andra viktiga allmänna intressen i området och inte strider mot intentionerna i översiktsplanen.

Utdrag ur översiktsplanekartan redovisas nedan där också planområdet markerats.



Detaljplaner

All befintlig bebyggelse i Åre Björnen omfattas av detaljplan. Ingen del av planområdet omfattas dock av detaljplan.

Planprogram

Då en hela den planerade utbyggnaden av västra Björnen formellt inte har stöd i översiktsplanen har ett särskilt programskede genomförts innan själva planarbetet påbörjades. För området upprättades ett planprogram under våren 2007. Detta sändes på samråd under tiden 16 maj – 8 juni 2007. Inkomna synpunkter har sammanfattats i en särskild samrådsredogörelse daterad 27 juni 2007, vilken bifogas efter plan- och genomförandebeskrivningen. Inga principiella erinringar mot en utbyggnad av området redovisades under samrådet. Kommunstyrelsen godkände planprogrammet 2007-08-29 med direktiv om att befintliga promenadvägar genom området skall skyddas.

Miljöbedömning

Planen innebär att tidigare obebyggt skogsbeklädd område nu tas i anspråk för exploatering. Planen grundas på naturvärdesinventering och är utformad så att områden med identifierade naturvärden (större myrar, några mindre backmyrar och bäckar) lämnas opåverkade. Lutningsmässigt påminner området om övriga redan utbyggda områden i Björnen. Delar av området har yttligt berg, någon rasrisk bedöms överhuvudtaget inte finnas inom det nya planområdet.

Genom planområdet avses en ny släplift med tillhörande nedfart att anläggas. Detta kommer att föregås av erforderlig tillståndsprövning enligt miljöbalken med tillhörande mer detaljerad MKB.

I kommunens beslut om planläggning har bedömts att de föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i PBL 5 kap § 18 och att någon särskild MKB därför inte behöver upprättas.

Planens konsekvenser för de olika områdena är dels integrerade i planbeskrivningen nedan, dels samlade i slutet av beskrivningen tillsammans med en fördjupad behovsbedömning om en miljöbedömning ska göras enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, natur, vegetation

Planområdet utgörs av en sydvästsluttning på Björnängesberget med nedre delen belägen på ca 470 m ö h och övre delen på ca 580 m ö h. Från övre delen av området har man utsikt mot Åreskutan, Renfjället och södra delen av Åredalen. Från de nedre delarna begränsas utsikten mot Åreskutan medan utblickarna mot Renfjället och Åresjön fortfarande är fina.

Marken sluttar mot sydväst och väst och utgörs av skogsmark med inslag av myrar. Närmast Fröåvägen är marken i stort sett plan samt sluttar mot nordost. Inom huvuddelen av området växer fullstor granskog. Inom Björnänge 2:6 har skogen avverkats och där finns idag ungskog samt omfattande lövsly.

Målet är att inom detta utbyggnadsområde åstadkomma en mer långtgående naturanpassning än i hittillsvarande utbyggnad i Björnenområdet. Hänsyn skall tas till värdefull och skyddsvärd vegetation. Högre grad av bebyggelsens anpassning till natur och terräng skall

eftersträvas. Avvattningsprinciper med påverkan under byggtiden samt dagvattenhantering i området avses regleras.

För området har därför en naturvärdesinventering genomförts sommaren 2007, se bilaga. De rekommendationer och slutsatser som redovisas i inventeringen är i huvudsak beaktade. De större myrarna i norra delen lämnas orörda liksom den branta sluttningen i sydost. Alla små bäckar (ofta bara några dm breda) inkl närmiljön bibehålls. Bäckarna flödar ut på flera av de bevarandevärda små backmyrarna och är således viktiga för att bibehålla markvattnet på dessa. Dock medges att en torrare liten backmyr får ingå i tomtmark utan att få bebyggas.

Vikbäcken med tillhörande ravin lämnas orörd förutom en mindre breddning av bef skidnedfart inkl utrymme för ny korsande skidlift. Alla mindre bäckar i området rinner ned i Vikbäcken som mynnar i Åreälven (Natura 2000 område). Det är särskilt viktigt att påverkan från slam vid markarbeten undviks. Därför har en särskild inventering av bottenfaunan genomförts i Vikbäcken som skall ligga till grund för uppföljning under och efter utbyggnaden.

För hela området skall en särskild miljöuppföljningsplan för anläggningsskedet utarbetas som underlag för miljöhänsyn vid utbyggnaden av vägar och VA samt enskilda kvarter och tomter. Syftet är precisera vilka miljökrav som ställs på entreprenörer samt anvisa åtgärder för att undvika slamtransporter till Vikbäcken. Se vidare nedan under Natura 2000 och genomförandebeskrivningen.

Bild från hygge på Björnänge 2:6 med utblick mot Renfjället och Åresjön





Geotekniska förhållanden

För området har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts (se bilaga). Den visar att den naturligt lagrade jorden består av sandig grusig siltmorän som är lös till halvfast i ytan för att från ca 0,3-0,6 m:s djup bli fast lagrad. Sammanfattningsvis är området väl lämpat för byggnationer. De områden som vid en okulär besiktning förefaller vara "vattensjuka" är enligt muntlig redovisning från geoteknikern endast ytligt vatten som inte påverkar områdets byggbarhet. För området avses en mer detaljerad geoteknisk undersökning genomföras som underlag för projektering av vägar och VA. Detta innebär att man erhåller en god kunskap om områdets geotekniska förhållanden och att det därför inte borde erfordras någon egen undersökning för varje tomtplats.

Avgränsning mot Björnänge by (kulturmiljö av riksintresse)

Planområdet ingår i den riksintressanta kulturmiljön Z 32 Åredalen som enligt länsstyrelsens beskrivning omfattar:

- Älvdalsbygd på Åresjöns norra sida med bebyggelsekontinuitet från järnåldern
- Turistorten Åre samhälle med medeltidskyrka
- Det öppna odlingslandskapet väster och sydost om Åre med 1800-talsbebyggelse på många gårdar och i odlingsmarken

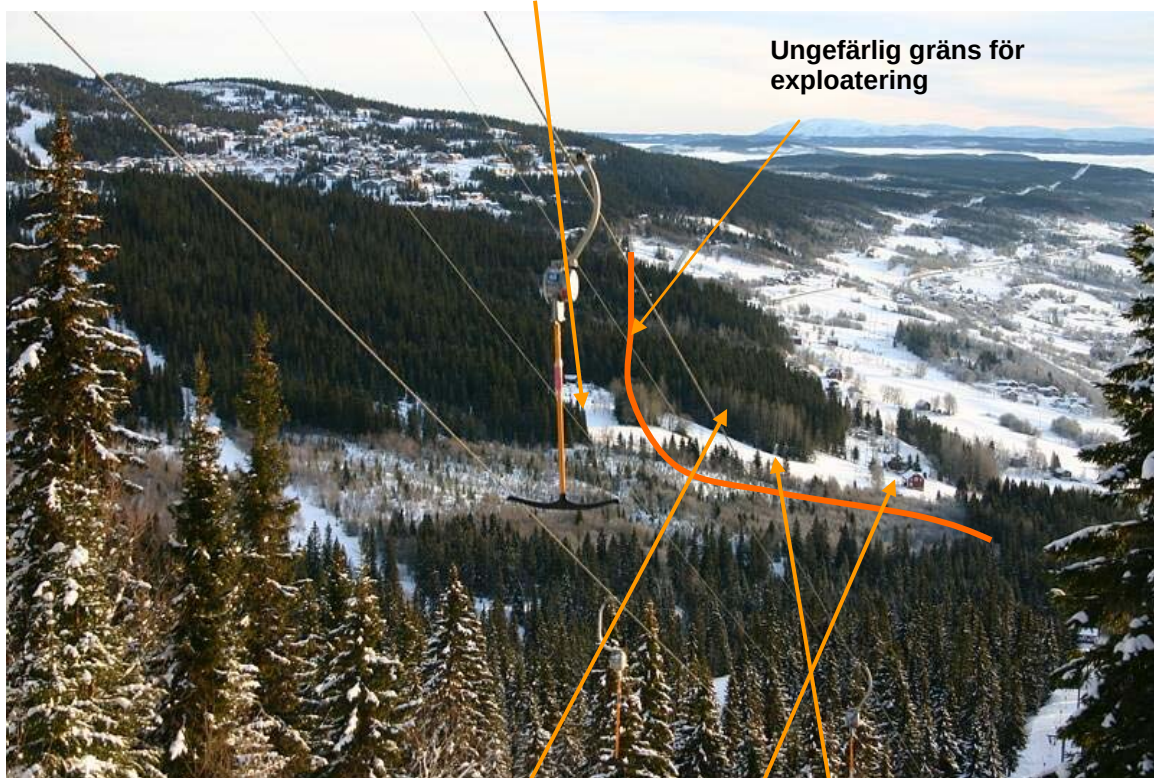
Bild från Högåsliften mot nedre delen av exploateringsområdet (inom linje)

Ett viktigt inslag i kulturmiljön är skogsbrynen som avgränsar den öppna jordbruksmarken. Mellan utbyggnadsområdet och jordbrukslandskapet bibehålls därför en väl tilltagen zon med

skog. Den exakta avgränsningen får studeras närmare i planarbetet då bättre kartunderlag finns tillgängligt. På bilden nedan illustreras en ungefärlig gräns för exploateringen.

Genom byn löper en kulturmiljöstig upp i skogsbrynet. Den kan behöva läggas om längs vissa sträckor med anledning av exploateringen.

Sett nedifrån byn och E 14 bibehålls den öppna och betade täkten kring huvudbyggnaden på Vik 1:12. En exploatering uppe på den plana hyllan kommer inte att bli synlig från byn.



Ungefärlig gräns för
exploatering

Skogsbryn som bibehålls
Boningshus på 1:12
Täkt som bibehålls



Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Exploatörerna och varje enskild fastighetsägare har dock alltid ansvar för att vid markingrepp eller uppförande av byggnad mm anmäla till länsstyrelsen om fast fornlämning påträffas.

Innan utbyggnaden av området påbörjas skall exploatörerna låta genomföra en arkeologisk utredning för att klarlägga om det finns några hittills okända fornlämningar i området.

Skydd för landskapsbilden

Skyddet för landskapsbilden enligt MB (fd § 19 NVL) har i första hand tillkommit för att värna om kulturmiljön och det öppna jordbrukslandskapet nere i dalgången. Med de avgränsningar av exploateringsområdet som beskrivs ovan, bedöms inte planläggningen motverka syftet med landskapsbildsskyddet. Landskapsbildsskyddet inom planområdet måste upphävas av Länsstyrelsen innan planen kan antas.

Strandskydd

Genom planområdet rinner flera mycket små bäckar, som är så små att de tidigare inte omfattades av strandskyddsbestämmelserna. De är ca 3-5 dm breda och leder från myrarna inom planområdets nordöstra del ned till Vikbäcken.

Småbäckarna saknar helt betydelse för det rörliga friluftslivet, men har betydelse ur naturvårdssynpunkt. I planområdet blir alla småbäckar inkl närmiljön (ca 10 m på varje sida om bäcken) belägna inom område betecknat NATUR.

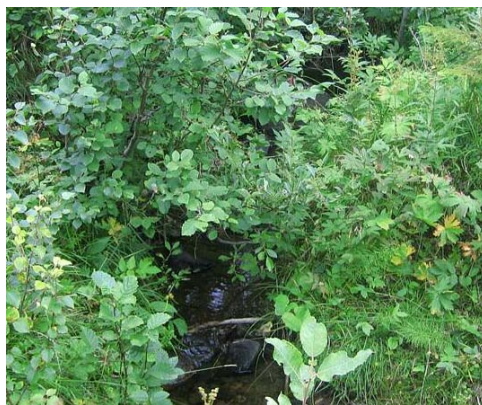


Bild på en av småbäckarna i området

Väster om och i huvudsak utanför planområdet rinner Vikbäcken i en mer eller mindre djup ravin. Bäckravinen påverkas ej av exploateringen förutom inom en kort sträcka i anslutning till nuv skidnedfart, där bäcken inte är nedskuren i en ravin. I anslutning till denna passage är även några föreslagna kvarter/tomter belägna närmare Vikbäcken än 100 m och omfattas således av strandskyddsbestämmelserna. Det gäller även en ny skidnedfart öster om Vikbäcken. Skidnedfarten utgör dock inget hinder för allmänheten. Tomterna och nedfarten är väl avskilda från bäckmiljön genom den djupa ravinen. Strandskyddet föreslås hävas inom de delar av planområdet som omfattas av kvartersmark.

Påverkan på Åreälven (Natura 2000 område)

Omedelbart väster om planområdet rinner Vikbäcken som i sin tur mynnar i Åreälven. Exploateringsområdets avvattnings sker till Vikbäcken. Ett flertal småbäckar men inga större bäckar rinner genom utbyggnadsområdet. Planen kommer att medföra omfattande markarbeten i sluttande terräng, som kan medföra transport av jord och slam.

Miljöuppföljningsplan

Före utställningsskedet och inför planens genomförande skall en särskild miljöuppföljningsplan upprättas där det skall ingå en redovisning av hur man i samband med områdets utbyggnad förhindrar att jord och slam transporteras ned i Vikbäcken och att man därmed kan bibehålla en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Åreälven. Inriktningen är att genom sedimentation och översilning ta hand om uppslammat vatten från schakt- och byggarbeten innan det når Vikbäcken. Den inventering av bottenfaunan som genomförts i Vikbäcken möjliggör uppföljning under och efter utbyggnaden. Under utbyggnaden av området skall den tid slänter och schakter utgör frilagd jord minimeras. Dessa och andra erforderliga åtgärder skall ingå i miljöuppföljningsplanen och bevakas i bygglovskedet samt i resp kontrollplaner. Miljöuppföljningsplanen skall gälla både för de entreprenörer som genomför utbyggnaden av infrastruktur (vägar och va) samt för entreprenörer som bygger inom enskilda kvarter/tomtplatser. Miljöuppföljningsplaner används för motsvarande projekt i Norge. Utifrån en sådan förelaga föreslås den ha följande innehåll:

Bakgrund

Beskrivning av planområdet (hänvisning till planbeskrivning, naturvärdesinventering mm)

Ansvarsförhållanden

Miljökrav på entreprenörer

- generellt
- administrativa krav (krav på styrsystem, miljöplan, sanktioner vid avvikelser från miljökrav, rapporteringskrav)

Åtgärder inom anläggnings- och byggnadsområde

- slänter och schakter
- avfall
- överskottsmassor, stubbar mm
- deponi
- damm, buller mm
- föroreningar
- körsador
- återbesåning

Slamtransporter

- allmänna åtgärder
- områden för översilning och sedimentation
- tekniskt utförande av sedimentationsdammar
- borttransport av sedimenterat material
- program för uppföljning och kontroll av Vikbäcken

Säkerställande av vattenflöden längs bef bäckar samt till angivna områden med höga naturvärden (större myrar, backmyrar mm)

Miljöuppföljningsplanen återfinns som bilaga.

Bebyggelseområden

Området avses byggas ut med både enskilda fritidshus, hus med bostadsrättslägenheter samt några områden med renodlat kommersiellt boende. I området avsätts också två strategiskt belägna områden för kompletterande service, främst restauranger och caféer med koppling till skidåkningen.

Det kommersiella boendet samt tätare kvarter med bostadsrättslägenheter lokaliseras till platser med hög kvalitet på ski in/ski out till skidnedfarter samt med god närhet till längdåkningsspår, stigar och leder. Många bostadsrättslägenheter kommer erfarenhetsmässigt att bli uthyrda, vilket även i viss omfattning gäller de enskilda fritidshusen. Med områdets attraktiva placering och de extremt goda förutsättningarna till omfattande utbyggnad med full ski in/ski out, kan uthyrningsgraden förväntas bli relativt hög.

I områdets entré föreslås en relativt tätt utformningsmässigt sammanhållen bebyggelse av hög kvalitet. Detta avses även omfatta angöringsplatsen för områdets hushållssopor, infartsskyltning mm.

Sammanlagt bedöms området rymma storleksordningen 3500-4000 bäddar. Nedan redovisas inriktningen för resp fastighet

<i>Fastighet</i>	<i>Inriktning</i>
Åre Svedje 1:354 (fd 1:140)	Tätare bebyggelse för kommersiell uthyrning på toppen av Björnängesberget, beläget i mycket bra ski in/ski out läge. Kvarter med tätare exploatering av bostadsrätter i bra ski in/ski out läge. Några mindre Ski lodgeanläggningar med 6-8 lägenheter på varje tomt som bibehålls i eget ägande, placerade i bra ski in/ski out läge. Utrymme för servering mm intill toppen av Björnängesberget. I övrigt tomter för enskild fritidshusbebyggelse.
Björnänge 2:6	Tätare bebyggelse för kommersiell uthyrning i övre delen av 2:6, beläget i mycket bra ski in/ski out läge. Utrymme för serviceanläggning intill de kommersiella bäddarna. I övrigt tomter för enskild fritidshusbebyggelse och hus med 4-6 bostadsrättslägenheter. Särskilda kvarter för hus med modernistisk utformning.
Vik 1:27	Utrymme för mindre egen uthyrningsanläggning. I övrigt tomter för enskild fritidshusbebyggelse.
Vik 1:12	Utrymme för mindre egen uthyrningsanläggning inom den nedre, bredare delen av fastigheten. I övrigt tomter för enskild fritidshusbebyggelse.
Vik 1:3	Tomter för enskild fritidshusbebyggelse.
Avstyckn fr Björnänge 1:6 och 1:24	Tätare bebyggelse i två våningar med bostadsrättslägenheter intill områdets infart och nära befintliga liftar och nedfarter. Tomter för enskild fritidshusbebyggelse i norsk stil.

Nedan redovisas en mer detaljerad sammanställning av fördelningen av byggrätter inom området.

Fastighet	Antal lgh i storkvarter	Antal lgh på tomt med 4-8 lgh	Antal lgh på tomt för friliggande hus (antal tomter inom parantes)	Byggrätt för restaurang, service	Totalt antal lgh
Björnänge 2:6 (Björkfjärden Egendomar)	152	46	42 (21)	1	240
Vik 1:3 (Björklund)		4	16 (8)		20
Vik 1:12 (Jonsson, Nilsson)	18	4	10 (5)		32
Vik 1:27 (Jacobsson)	18		34 (17)		52
Björnänge 1:6, (Överbygg)	16		16 (8)		32
Björnänge 1:24 (Modern Living)	32				32
Svedje 1:354 (Björnbergets fastighetsförvaltning)	122	66	148 (74)	1	336
TOTALT	358	120	266 (133)	2	744 lgh 3500 – 4000 bäddar

Gestaltningssprogram för västra Björnen

Vad är ett gestaltningssprogram?

Gestaltningssprogrammet är ett hjälpmedel för styrning av byggnaders och den yttre miljöns utformning. Den har upprättats av områdets exploatörer i samarbete med kommunen och uttrycker gemensamma ambitioner för området.

Detta program ska utgöra ett för kommunen och blivande enskilda byggherrar gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelsen inom planområdet. Gestaltningssprogrammet utgör bindande bestämmelse som skall följas.

Inom ramen för gestaltungsprogrammet är friheten stor att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak. De personliga önskemålen och kraven kan bidra till områdets varierade karaktär utan att helheten går förlorad.

Gestaltungsprogrammet ska:

- utgöra en planhandling och ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- tillhandahållas vid försäljningen av fastigheterna så att de framtida fastighetsägarna i ett tidigt skede ges inblick i detaljplanens intentioner.
- kunna användas som informationsmaterial och för rådgivning.

Programmets mål

Erfarenheterna från pågående utbyggnad i Björnenområdet pekar på behovet av en uppstyning av bebyggelsens utformning, husens anpassning till markens lutning samt behandlingen av marken kring husen. Den omfattande blandningen av olika hustyper och storlekar ger också ett splittrat intryck som talar för en kvartersvis gruppering av olika hustyper. Genom att via detaljplanen ställa krav på gruppering och utformning, erhålls ett område med sammantaget högre kvalitet.



Exempel på olycklig blandning av hustyper

Målet är att västra Björnen skall bli ett attraktivt område med Åres bästa ski in – ski out och hög arkitektonisk kvalitet både vad avser husutformning, anpassning till markens naturliga lutningsförhållanden och markbehandlingen. Det sistnämnda kommer att få allt större betydelse för att säkerställa boendeområdenas sommarkvalitet. Då området är utbyggt skall det upplevas som en harmonisk miljö med grupper av fint utformade hus väl anpassade till skogsslutningen och den fjällnära miljön och vara ett område där man gärna bygger sitt eget fritidshus, köper lägenhet eller som gäst gärna återvänder till år efter år.

Därför har detta relativt detaljerade gestaltungsprogram upprättats och genomförandemässigt kopplats till planens bestämmelser och de enskilda byggprojektens kontrollplan.

Sammanhållna grupper

I planen samlas de enskilda fritidshusen till egna kvarter liksom de större flerlägenhetshusen. Därigenom tillskapas mer sammanhållna bebyggelsemiljöer där den enskilde tomköparen får bättre uppfattning om hur grannens hus kommer att se ut. Områdena med tätare kommersiell bebyggelse samlas närmast liftar och skidbackar. Bebyggelsen inom dessa kvarter skall ges en kvartersvis sammanhållen utformning. Dessutom anger planen att de skall bebyggas med minst ett visst antal lägenheter för att säkerställa att de inte blir använda som stora tomter med några få enskilda exklusiva lägenheter.

Ovanstående säkerställs med planbestämmelser där bebyggelsens utformning styrs kvartersvis så att man erhåller sammanhållna grupper med enskilda fritidshus (1,1½, 2 vån), andra grupper/kvarter där större hus tillåts innehållande 4-8 lägenheter (2-2½ vån) samt större

kvarter med en sammanhållen gruppbebyggelse för kommersiellt (uthyrningslägenheter) eller semikommersiellt (t ex bostadsrätter) boende.



4 lägenhetshus



Grupp med sammanhållen bebyggelse

Tätare sammanhållen gruppbebyggelse intill pist



Utformning av bebyggelse

Allmänna karaktärsdrag

Planområdet ligger nära Björnänge by som är en kulturmiljö av riksintresse med många inslag av traditionell bebyggelse. Huvudinriktningen för områdets arkitektur är därför att kombinera karaktärsdragen hos de traditionella husen i bygden med inslag av ett modernt formspråk. Husen skall i huvudsak ha fasad av trä (panel eller timmer) och sadeltak med relativt brant lutning. Enkelsidiga pulpettak tillåts inte (med vissa undantag, se nedan), men byggnaders tak kan utgöras flera mindre branta pulpettak i två riktningar med olika taknivåer. Detta kan vara ett bra sätt att tillsammans med halvplan åstadkomma en följsamhet till terrängen samt bryta upp större tak i mindre enheter.

Den traditionella husformen kan kombineras med en modern fönstersättning. De sammanlagda glasytorna får dock inte vara dominerande, dvs ej utgöra mer än 50% av någon fasad.



Enskilda fritidshus med traditionell husform i kombination med modern fönstersättning

Skiss på ny gruppbebyggelse i timmer med modern fönstersättning i entrén till området, byggherre Överbygg/Jotunheimen, ark Heggelund & Koxvold



För att undvika påverkan på landskapsbilden tillåts ej högre byggnader än tre våningar inkl sluttningsvåning i området. Närmast skogsskärmen mot kulturlandskapet sänks tillåten hushöjd ytterligare något för att undvika en icke önskvärd påverkan på riksintresset.

Stora husvolymerna skall brytas ner i mindre delar med avbrott i fasadliv och tak. Husen skall också följa terrängen där mindre lutningar tas upp av stenklädda socklar och större nivåskillnader av full sluttningsvåning. Även om omarbetning av marken måste göras skall inriktningen vara att bebyggelsen skall ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. En god anpassning till terrängen kan även åstadkommas genom terrasseringar och/eller halvplan.

Byggnader med en dominerande modernistisk utformning samlas till några enskilda kvarter. Där tillåts även enkelsidiga pulpettak. Dessa kvarter erhåller en särskild planbestämmelse.



Stor omsorg skall läggas på gestaltning och detaljutformning av karakteristiska, arkitektoniska element såsom burspråk, takkupor, fönsterpartier, och balkonger vilka skänker husen en egen stark identitet.

Detaljreglerna nedan syftar till att uppnå de eftersträlvade karaktärsdragen i området och är således ett villkor för det enskilda byggandet.

Hushöjder, volymer

Byggnader i större kvarter i området får inte vara högre än två våningar samt inredd vind. Därutöver medges sluttningsvåning på tomter som sluttar kraftigt. Inom de delar av området som är belägna närmast kulturlandskapet samt inom tomter för enskilda fritidshus medges högst två våningar inkl sluttningsvåning. Därutöver får vind inte inredas, men tvåvåningsbegreppet medger givetvis att enplanshus med vind kan byggas.

Byggnader får inte ha längre obruten fasad än 15 m. Därefter skall fasadliv förskjutas minst 1 m, vinklas minst 30 grader eller byggnaden ges en förändrad takfotshöjd på minst 1 m.



Exempel på större husvolymer brutna fasader samt varierade takhöjder

Tak

Byggnaders huvudtak skall utföras som sadeltak och ha en lutning på minst 21 grader. Tak skall utföras med utsprång på minst 40 cm eller på annat sätt tydligt markerad takfot. Enkelsidiga pulpettak tillåts endast som tak på lägre byggnadsdelar infogade i byggnadens huvudvolum eller inom särskilt angivna kvarter betecknade v5 på plankartan.

Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande. Inom vissa på plankartan särskilt angivna kvarter skall takbeläggningen vara torvtak, sedumtak, skiffer eller skifferliknande papp.

Takfall större än 120 kvm skall brytas med takkupor, frontespiser eller nivåförskjutningar på minst 1 m.



Exempel på uppbrutna takfall samt tak med kupor

Fasader

Fasader skall huvudsakligen vara av trä. Inslag av puts eller natursten är positivt, främst i marknivå. Fasad i plåt tillåts ej förutom mindre detaljer såsom entrétak, burspråk eller likn.

Fönster

Inom ramen för de övergripande karaktärsdragen skall fönstersättning på fasad inriktas mot att vara "hål i vägg" och inte utgöra stora sammanhängande glasytor på flera fasader där husets huvudkaraktär upplevs vara glashus. Enstaka fasad kan innehålla större glasytor under förutsättning att övriga fasader är mer slutna. Ingen fasad får dock ha mer än 50 % glasyta. I övrigt kan fönstersättning och utformning vara av modern karaktär. Friare fönstersättning gäller inom särskilt angivna kvarter betecknade v5 på plankartan.

Färg

Fasader skall ha dova och mättade, ej ljusa kulörer. På fönster, dörrar och andra detaljer tillåts accentfärger.

Socklar

Utöver tillåtet antal våningar medges socklar för att erhålla god anpassning till den naturliga marken. Socklar får vara högst 1,2 m höga på fasad mot dal och 0,6 m mot bergsidan. Socklar skall vara av grov puts, stenbekladda eller träpanel. Där slutningsvåning utförs medges ej högre sockelhöjd än 0,6 m på dalsida.

Tomtmark

Den del av tomten som inte utgörs av bebyggelsen och bearbetad zon, utgör naturzonen där mark och växtlighet skall bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Körskador, VA-stråk el likn inom naturzon skall återställas som naturmark.

Byggnaders höjdsättning och utformning skall ta hänsyn till existerande marknivåer och marklutningar så att kraftiga uppfyllnader med branta slänter eller onaturliga, djupa schakter/ursprängningar med branta sidor undviks. Husen skall istället genom slutningsvåning eller halvplan anpassas till den naturliga marklutningen eller så skall trappstegsvis anpassning ske med stödmurar av natursten.

Uppfyllnader, schakter

Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 m över anslutande naturlig mark, d.v.s. utan eventuell uppbyggd slänt framför byggnaden inklusive altan. Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,0 m under anslutande naturlig mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta el likn som placeras i nedsprängd eller nedsckhaktad mark med fritt utrymme mellan husvägg och mark (gäller således ej det som betecknas som slutningshus med uppfyllnad mot en eller flera ytterväggar).

Högre uppfyllnader/terasseringar tillåts underförutsättning att terrassen stegvis anpassas mot omgivande mark med stödmurar av natursten. Varje stödmur får vara högst 1 m hög och skall åtskiljas av minst 2 m plan eller svagt sluttande mark.

Sprängsten och sprängskadat berg samt uppfyllnader skall täckas över med jord och sås igen med fröblandning som ansluter till omgivande natur

Uppfyllnader och schakter skall måttsättas i plan och höjd på situationsplan.

Stödmurar

Alla stödmurar skall utföras av grovhuggen natursten med i huvudsak plana horisontella ytor eller sk gabionmurar. Stödmur får inte bestå av staplade oregelbundna stora sprängblock.



Exempel på stödmurar

Staket

Tomtmark får ej omgärdas av staket. Kortare staket, hagar el likn får dock sättas upp i närheten av byggnader som t ex avskärmning kring uteplats eller mot p-plats.

Parkeringsplatser

Till varje lägenhet som överskrider 60 kvm skall två p-platser anordnas inom den egna tomten. För lägenheter under 60 kvm skall en p-plats anordnas.

Vägområde

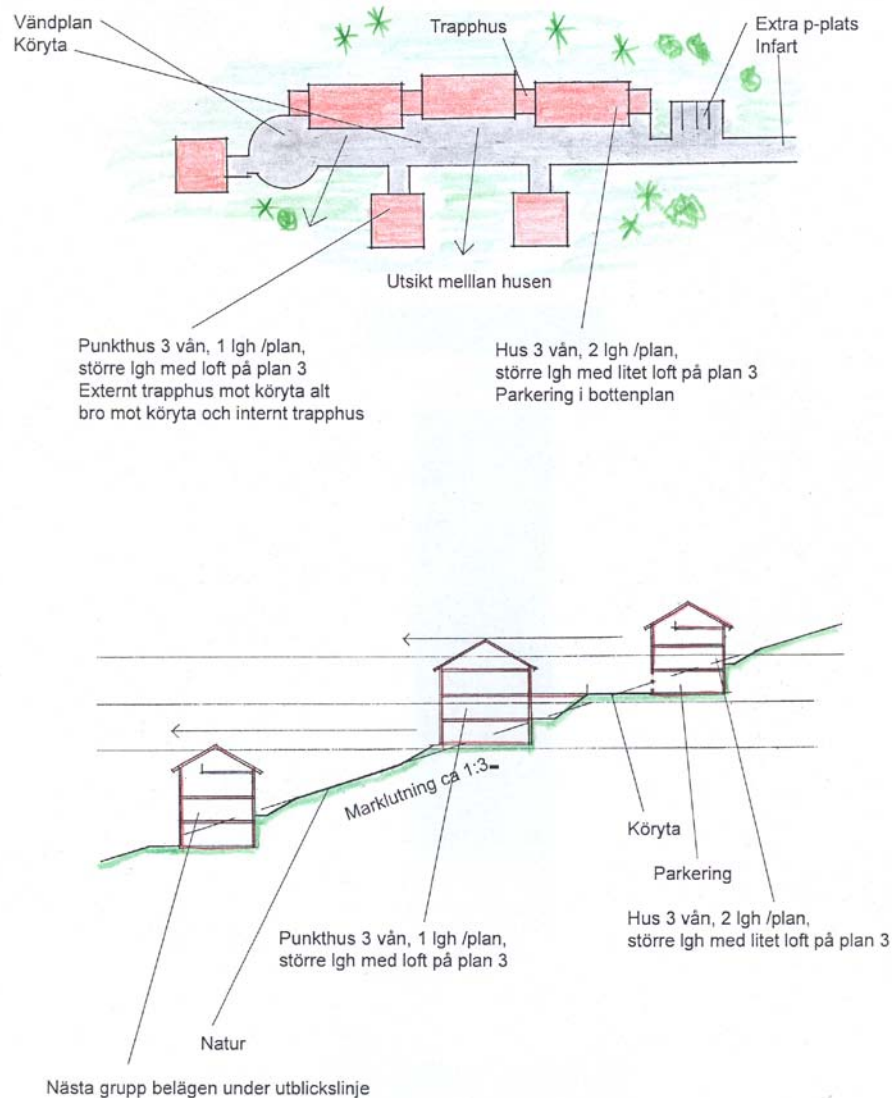
Slänter och skärningar inom vägområde skall anpassas till omgivande mark samt besås med ängsfröblandning som ansluter till omgivande natur.

Stolpar och armatur till vägbelysning skall vara av lägre utförande och utseendemässigt anpassade till områdets karaktär för att skapa en attraktiv miljö för både bilister och gående.

Starkt sluttande terräng

Inom Björnänge 2:6 förslås en relativt hög exploateringsgrad närmast den nya nedfarten öster om Vikbäcken samtidigt som terrängen sluttar ca 1:3 – 1:4. Detta ställer höga krav på exploateringen markanpassning och att parkeringarna till stor del placeras under huskropparna. Det är svårt att anlägga stora p-platser i kraftigt lutande terräng utan att få

oacceptabla slänter och skärningar. Inom dessa kvarter ställs därför krav på parkering i källarplan/sluttningsvåning. Se principskiss nedan.



Naturmark

Naturmarken inom planområdet skall i princip lämnas orörd. Det är särskilt viktigt vad gäller våtmarkerna inom planområdet, närmiljön längs de små bäckarna som genomkorsar området samt de särskilt angivna områdena med naturvärden.

Nedskräpning

Efter avslutat byggnation inom enskild tomt eller kvarter skall tomtmarken vara väl avstädad innan slutbevis utfärdas. Detta gäller även omgivande terräng som skall städas från kringblåsande byggnads- och embalagematerial. Det är byggherren som är ansvarig för att erforderlig städning blir utförd. Detta gäller även då entreprenörer anlitas. I kontrollplanen regleras att byggherren skall försäkra sig om att resp entreprenör utför erforderlig städning inom och utanför tomten samt källsorterar byggavfall och inte eldar upp det i anslutning till byggplatsen. Avfall skall tas om hand av entreprenör med erforderliga tillstånd

Mindre avvikelser

Mindre avvikelser från gestaltungsprogrammet kan medges av Miljö, bygg- och räddningsnämnden under förutsättning att programmets syfte ej motverkas och att en god helhetslösning uppnås.

Genomförande – krav på handlingar

För att säkerställa genomförandet krävs väl genomarbetade bygglovhandlingar både avseende byggnad och mark. För området gäller följande:

Fackmässigt upprättade husritningar i skala 1:100 som omfattar fasader, planer, sektioner, materialval och färgsättning

Fackmässigt upprättad situationsplan i skala 1:500 som grundas på nybyggnadskarta och redovisar husplacering på tomten samt tomtens markplanering. Följande skall redovisas:

- måttsett husplacering
- höjdsättning av hus, tomtmark och angränsande väg
- markens anpassning till tomtens lutningsförhållanden, uppfyllnader och schakter
- hårdgjorda ytor (parkerings- och gångytor, uteplatser etc)
- slänter och stödmurar
- planteringar och markytornas slutgiltiga utseende (gräs, bibehållen naturmark etc)
- va-, dagvatten-, el-, teleledning
- marksektioner omfattande byggnad och tomt fram till tomtgränser inkl angränsande väg. På sektionen redovisas befintliga och planerade marklinjer.

I kontrollplanen anges att marken skall iordningställas enligt godkänd situationsplan och att detta skall verifieras genom besiktningsprotokoll inom ramen för egenkontrollen. Godkänt besiktningsprotokoll skall föreligga innan slutbevis utfärdas av kommunen.

Alla bygg- och markarbeten skall vara genomförda enligt lämnat bygglov inkl markritningar senast fem år efter det att bygglov lämnats enligt reglerna i plan och bygglagen.

Genomförande – utbyggnad av vägar, vatten och avlopp

Inför utbyggnaden av områdets infrastruktur skall en särskild miljöuppföljningsplan för anläggningsfasen upprättas där entreprenörer redovisar hur de uppställda miljökraven främst rörande påverkan på natur- och vattenmiljön ska beaktas. Miljöuppföljningsplanen ska biläggas förfrågningsunderlaget.

Energihushållning

Åre kommun har utarbetat övergripande miljömål som bl a omfatta energihushållning vid byggande. Tillämpningen av målen innebär att byggkontoret ger råd och styr byggnaders utförande så att byggnationen i kommunen utförs på ett så energisnålt sätt som möjligt.

Med hänvisning till gällande förordning och regelverk skall alla byggnader uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14 §§ samt BBR 08, Supplement februari 2009, 9 energihushållning . De undantag som nämns i BBR 9:11 gäller ej planområdet då klimatförhållandena i området påkallar ett avsevärt uppvärmningsbehov i de byggnader som uppförs och förses med VA-installation samt avses användas under vinterhalvåret.

Hela området är avsett för både sommar- och vinteranvändning, vilket innebär att husen kommer att vara uppvärmda under långa perioder vintertid. Det är därför uppenbart att för att uppfylla kraven i BVF 8 måste byggnader som uppförs inom planområdet projekteras med en god isolering samt uppvärmningssystem med hög verkningsgrad.

Service

Utrymme för restaurang, café mm tillskapas uppe på Björnängesberget och inom övre delen av Björnänge 2.6. I övrigt finns ett brett serviceutbud i Åre Björnen centrum, Björnänge och Åre by.

Tillgänglighet

Den enskilda bebyggelsen med tillhörande infarter och entréer utförs i enlighet med gällande regler för tillgänglighet och får beaktas i bygglovskedet.

Vägar och trafik

Exploateringsområdet trafikmatas via ny anslutning till Fröåvägen, genom en äldre grusgrop. Huvudvägen genom utbyggnadsområdet skall utföras 6 m bred och luta maximalt 9 % med undantag för vissa raksträckor där miljö- bygg- och räddningsnämnden/stadsarkitekten kan godkänna lutning upp till 12% som ett led i att uppnå god markanpassning i korsningar mellan väg och skidnedfart/lift. Inga enskilda tomtutfarter tillåts längs den inledande delen av huvudvägen. Kvartersvägar utförs med samma lutningskrav, men 5 m breda.

Bredden på vägområdena är genomgående 14-16 m, vilket medger erforderliga slänter och skärningar i sidolutande terräng utan att inkräkta på tomtmark. Bredden medger också att man kan välja att banka upp vägen för att erhålla tillräcklig täckning över VA ledningar utan att behöva spränga alltför djupt. På illustrationen återfinns en höjdsättning av vägen inom branta partier som bör användas som underlag vid detaljprojektering och utsättning.

Vägarna föreslås ingå i för planområdet ny egen gemensamhetsanläggning.

Parkering inom området anordnas inom respektive tomtplats. Till enskilda fritidshus och stora lägenheter (över 60 kvm) skall minst två p-platser anordnas. Byggs även en mindre lägenhet i t ex gäststuga skall ytterligare en p-plats anordnas. Att erforderliga p-platser anordnas bevakas i samband med bygglovprövningen.

Tillfartstrafiken till planområdet kommer att gå via Fröåvägen. Detta innebär att de blivande fastigheterna in planområdet måste ingå i Fröåvägens Samfällighetsförening ga:6. Avtal mellan exploatören och Fröåvägens Samfällighetsförening angående hur principerna för att fastställa andelstal både vad avser utförande och drift ska vara slutet innan planen antas. Vidare bör avtal angående inlösenssumma i Fröåvägens Samfällighetsförening vara slutet vid samma tidpunkt. Under utbyggnadsskedet av infrastrukturen kommer Fröåvägen att trafikeras av ett stort antal tunga transporter som kan orsaka onormala skador. Hur dessa skall åtgärdas regleras också i avtal.

Fröåvägens samfällighetsföreningen, ÅBS och Brf Björnberget 1 har uttryckt oro för trafiksituationen i Björnens centrum. Kommunen kommer därför att ta initiativ till en översyn av området med målet att utöka antalet p-platser samt vidta åtgärder som förhindrar en felaktig parkering i området. Bl a bör möjligheten att anlägga ytterligare p-platser på östra sidan av Fröåvägen, på myren mellan vägen och spåren studeras. Ansvar för översynen bör

åvila Fröåvägens samf förening, ÅBS, Skistar, samt Åre Björnens Skidcenter/Carins Krog och omfatta både utformning, finansiering och genomförandefrågor. Troligtvis kan fysiska åtgärder också behövas förenas med någon form av parkeringstillsyn under jul/nyår samt påsken.

Fröåvägens anslutning till E14 är redan idag hårt belastad periodvis. En ytterligare utbyggnad av 3-4000 bäddar innebär att trafiken i anslutningen ökar väsentligt. På den ökade trafiken genom denna plan och andra etableringar har Vägverket framfört behovet av en utredning av anslutningens utformning. Vägverket anser att detta bör kopplas även till annan planering i området och belysas i kommande planeringsskede.

Vid Fröåvägens anslutning till E14 finns redan idag dubbla vänstersvängsfält. Nästa steg torde därför vara någon form av cirkulationsplats, men en sådan bedöms vara svår att åstadkomma i den aktuella korsningen. Utrymme saknas för en cirkulationsplats men även utrymme för ytterligare breddning för t ex refuger med kantsten. Skall en förbättrad anslutning åstadkommas bedöms detta endast kunna ske genom en förflyttning några hundra meter österut. Detta fordrar dock kraftiga ingrepp i den starkt sluttande terrängen samt flyttning av flera kraftledningsstolpar. Kommunen har beslutat påbörja en översyn av översiktsplanen för Åredalen. Frågan om förbättrad anslutning mellan Fröåvägen och E14 avses studeras närmare inom ramen för detta översiktsplanarbete. Vägverket har genomfört en förstudie av det aktuella området.

Kollektivtrafik mellan Åre Björnen och centrala Åre finns redan idag genom skidbussen som har ett flertal turer per dag. En utökad bebyggelse i Åre Björnen förbättrar möjligheterna till ökad turtäthet och en förlängning av skidbusslingen in i det nya planområdet.

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt VA genom att nya ledningar dras direkt till Björnänge by och reningsverket för huvuddelen av planområdet. De i planen deltagande fastigheterna har mark hela vägen ned till E 14, vilket underlättar genomförandet. Till planen fogas en särskild översiktlig VA utredning som visar utbyggnadsprinciper, lämpliga ledningsträckningar, dimensionering, behov av tryckstegring mm.

För exploateringsfastigheten Åre Svedje 1:354 (fd 1:140) finns kvarvarande rättigheter för anslutning till nuvarande gemensamhetsanläggning. Kommunen påpekar dock att det i dag inte finns några möjligheter att ansluta till befintligt VA system inom Björnenområdet, varken på vatten eller avlopp. De befintliga kommunala ledningarna klarar inte ytterligare abonnenter. Kvarvarande rättigheter för fastigheten Åre Svedje 1:354 att ansluta till bef system stoppas därför. Kommunen ersätter fastighetsägaren för dessa rättigheter.

Området skall försörjas med brandvatten enligt Räddningstjänstens anvisningar. Brandposterna ska utformas enligt de riktlinjer som ges ut av Svenska Vatten- och avloppsverksföreningen, publ VAV P75 och VAV P83. Brandposterna placeras i samråd med Räddningstjänsten.

Dagvattnets avledande får studeras i detaljprojekteringen av områdets vägar och VA nät. Grundprincipen är att fördela vattnet från vägdikena in till befintliga bäckar och myrar i området så att befintlig vattentillförsel så långt möjligt bibehålls.

Uppvärmning

Vid ett inledande samråd om möjliga uppvärmningsprinciper av området med Jämtkraft, länsstyrelsen, Energikontoret, Åre kommun och de större exploatörerna beslutades att man borde undersöka möjligheten att värma upp området på annat sätt än med direktvärmande el eller enskilda värmepumpar, som hittills varit det vanligaste. Uppvärmning med biobränsle bedöms vara intressant ur marknadsföringssynpunkt och tillskapa en attraktiv miljöprofil för området. Därefter har Jämtkraft utrett några olika alternativ enligt nedan.

Alternativ 1:

Alternativ 1 innebär att området försörjs med fjärrvärme från Åres befintliga fjärrvärmenät. För att klara distributionen till "Västra Björnen" i det befintliga nätet föreslås en förstärkning av fjärrvärmeledningen mellan pumpstationen på Åre strand och upp till Åre sjukhus. En ny fjärrvärmeledning byggs mellan Åre sjukhus och "Västra Björnen" komplett med pump och växlarstationer. Distributionsledningar byggs inom området.

Alternativ 2:

Alternativ 2 innebär att området försörjs med fjärrvärme från en energicentral placerad vid Åres avloppsreningsverk i Vik bestående av värmepump som tar värme från det renade avloppsvattnet samt oljepanna för spetsning och som reserv. En ny fjärrvärmeledning byggs mellan reningsverket i Vik och "Västra Björnen". Distributionsledningar byggs inom området.

Alternativ 3:

Alternativ 3 innebär att området försörjs med fjärrvärme från en energicentral placerad vid Åres avloppsreningsverk i Vik bestående av värmepump som tar värme från det renade avloppsvattnet, pelletspanna samt oljepanna för spetsning och som reserv. En ny fjärrvärmeledning byggs mellan reningsverket i Viik och "Västra Björnen". Distributionsledningar byggs inom området.

Alternativ 4:

Alternativ 4 innebär att området försörjs med fjärrvärme från en lokalt placerad energicentral i området. Uppvärmning sker med fastbränslepanna och olja som spets. Distributionsledningar byggs inom området.

Alt 2 och 3, där värme från avloppsvattnet tillvaratas via en stor värmepump, har bedömts som tveksamt från kommunen, då man behöver värmen för att reningsprocessen ska fungera tillfredställande.

Alt 4 är förenat med svårigheter att finna lämplig plats där inte rökplymen av vattenånga kommer mitt i utblickarna mot Åreskutan från all befintlig bebyggelse i Björnenområdet. Ett sådant förslag bedöms möta stort motstånd då planen ställs ut och därmed försena hela projektet. En förskjutning utanför de viktigaste siktningarna medför långa kulvertar. Dessutom medför en lokalisering i området kontinuerliga tunga transporter av bränsle genom det redan trånga Björnencentrum.

Alt 1 kvarstår som det mest intressanta som också ger en rationell och långsiktigt ekonomisk samordning av fjärrvärmenätet med en enda stor panncentral. Jämtkraft uppskattar

totalkostnaden för fjärrvärmeanslutning vara i storleksordningen 30 milj kr inkl erforderliga förstärkningsåtgärder i befintligt Årenät.

Förslaget innebär att en ny kulvert dras från bef ledningsnät vid Åre sjukhus och fram till exploateringsområdet i kanten på Totthummeln, delvis längs gamla militära vägsträckningar samt stigar. Därigenom vinner man höjd och erhåller en kortare sträcka än om kulvertledningen dras nere i dalgången längs E 14. Möjlig sträckning har studerats översiktligt, men några detaljstudier och kontakter med berörda markägare är inte genomfört ännu.

Planeringen inriktas nu på att förse området med fjärrvärme med målet att erhålla en förbrukningsavgift i nivå med nuvarande taxa i Åre samhälle, vilket kan uppnås med en förhöjd anslutningsavgift på storleksordningen 30 000/ lgh eller hus. Denna kostnad tas ut som en exploateringsavgift på 16 milj kr totalt för området som bakas in i tomtpriset. Därigenom erhålls en naturlig styrning mot hög anslutning av fjärrvärmen och mindre vilja hos den enskilde tomtköparen att t ex installera elvärme.

Jämtkraft kommer nu ytterligare att fördjupa sina studier vad beträffar möjligt samutnyttjande av ledningsschakt för VA, anslutningskostnader och driftskostnader samt ansvarsfördelning.

El

Inom området ges utrymme för erforderliga nätstationer placerade i samråd med Jämtkraft.

Avfall

Hantering av hushållsavfall centraliserat till några för området gemensamma uppsamlingsplatser i anslutning till huvudvägen med anläggningen vid infarten som huvudplats. De skall ingå i den nya samfälligheten och vara skild från "gamla Björnen". Vid behov kan också behållare placeras i på andra lämpliga platser i området. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, t ex ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska finnas inom området.

Vid Fröåvägen, centralt i Björnenområdet finns en gemensam återvinningsstation för papper, kartong, glas, plast, plåt med förpackningsindustrin (fti) som huvudman.

Radon

Risk för förhöjda radonvärden kan finnas i området. Markradonundersökning skall genomföras som underlag för bygglovprövningen om MBR ställer krav på detta. Husen skall uppföras radonsäkert om undersökning visar förhöjda värden.

Påverkan på våtmarker

Enligt Länsstyrelsen kan det vid ev dikning av våtmarker i området krävas tillstånd enligt 11 kap MB samt att vid alla former av ingrepp som kan påverka våtmarkerna med avseende på hydrologi och biologiska värden torde det krävas samråd enl 12 kap 6§ MB.

Rekreation,aktiviteter

Vinter och sommar

Åre som vinterprodukt är mycket stark. Genom ytterligare förbättringar i det alpina skidsystemet som redovisas nedan, förbättras kvaliteten ytterligare. Det gäller både kapacitet

och kvalitet på systemet mellan Åre Björnen och Sadeln, men också tillskott som är positivt för hela Åres skidsystem.

Åre Björnen har mycket fina och lättåtkäta preparerade skidspår (3, 5, 10, 15 km) med elljus i 3 och 5 km spåret. Alla spår har bredd för skaiting, pulkor, draghund mm. Området har också flera markerade leder upp mot Åreskutan, Fröå gruva mm. God och tidig snötillgång, inte så utsatt för västvindarna, gör att spårsystemen är åkbara tidigt på säsongen och alltid åkbara, även i dåligt väder. Denna resurs kan dock utvecklas ytterligare och i samarbete med Sixten Fredriksson, som ansvarar för spår och leder i området, har förslag utarbetats som både är till nytta för exploateringsområdet och Åre Björnen i sin helhet. Se vidare nedan.

Sommarprodukten blir allt viktigare och enligt direktiv från kommunen måste detta beaktas i områdets planering. Ur stadsarkitektens tjänsteskrivelse:

"Hur ska området kopplas till de stora kringliggande naturområdena? Hur når man Fröåområdets motionsområde och fjällen bäst? Finns förutsättningar att skapa gång- och cykelvägar i området direkt ner till Björnänge i sydost och till Åre samhälle och till cykelvägarna på Åreskutan i nordväst? Hur kopplas området till Åre Björnens centrum, med all service och skidbussar, samt till Fröåområdets elljusspår? Både sommar- och vinterprodukten bör studeras inför detta planarbete. Det kan vara farligt för Åre som turistort att bara fortsätta i framgångsrika hjulspår. I de nya tomtområdena i östra Åre Björnen skapas nu en stor mängd tomter med relativt likartade byggrätter. Friheten att på dessa tomter bygga fritt är stor. Alla uppskattar dock inte den blandning som nu uppstår. Norska timmerhus, funkishus med platta tak och svenska trähus med maximalt markutnyttjande. Hur ser nästa generation fritidshus ut? Blir de än lyxigare? Hur stora tomter kommer att efterfrågas? Åtminstone bör en diskussion föras om dessa frågor som ett slags feed-back från dagens exploateringar."

Utifrån detta redovisas förslag på åtgärder som visar hur planområdet kan bli attraktivt även för besökare sommartid. Se vidare nedan.

Alpina anläggningar

Som ett led i ansökan om planläggningstillstånd för området har Björnänge Fastighetsförvaltning AB tillsammans med SkiStar AB, på uppmaning av kommunen, utrett hur skidsystemet mellan Åre Björnen och Sadeln kan förbättras. Det är bristfälligt redan idag och bör egentligen enbart av den anledningen förbättras. En fortsatt utbyggnad av Björnenområdet är inte möjlig utan både kapacitetshöjning och kvalitetsförbättring av sammanbindningssystemet. Planens utformning är också beroende av att skidsystemets utformning läggs fast och att mark reserveras i planen för liftar och nedfarter. Olika alternativ har studerats tillsammans med stadsarkitekten. SkiStar AB har bedömt alternativens kostnader och genomförbarhet, vilket till slut har landat i det förslag till utbyggnad som redovisades i planprogrammet. Det redovisar en ny modern högkapacitetslift från dalstationen vid Högåsliften upp till Sadeln alt upp på Totthummeln (inte ingår i detaljplanen). Längs denna sträcka förbättras och utökas nedfarterna (längd 1700 m, fallhöjd 310-350 m). Från Högåsnedfarten dras en ny lift med nedfart direkt upp till Björnängesberget. Denna lösning medför behov av breddning av befintlig nedfart över Vikbäcken.

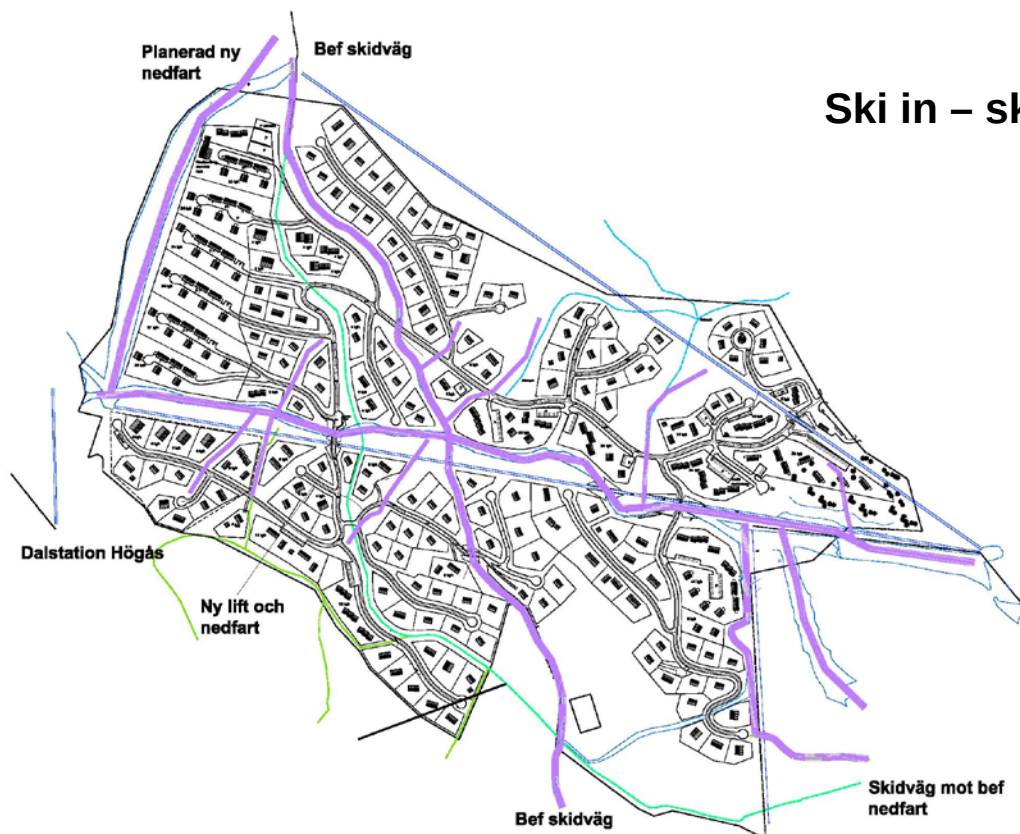
För att förbättra kapaciteten i sin helhet mellan Åre Björnen och Sadeln är det önskvärt att dessutom öka kapaciteten på Björnenliften och Vargenliften.

Genom den ovan angivna utbyggnadsprincipen tillskapas, tillsammans med redan planerade utbyggnader från Fjällgården, ett mycket bra och varierat utförsåkningsområde med både röda och blå nedfarter. Utbyggnaden blir ett positivt tillskott för hela Åres skidåkningsområde, som i viss mån har brist på just denna typ av backar. Exploateringsområdet erhåller en mycket

strategisk placering i detta system med goda förutsättningar att bli ett attraktivt boendeområde med hög beläggning.

Ski in/ski out

Detaljplanen är utformad så att huvuddelen av tillkommande bäddar erhåller bra anslutning till backar och liftar genom ny nedfart öster om Vikbäcken, befintlig skidväg ned till Björnenliften samt den nya liften mellan Högåsnedfarten och Björnängesberget. För de tomter som inte blir belägna i direkt anslutning till backar och skidvägar kan smalare naturliga stråk och öppningar mellan tomter användas tillsammans med kortare promenader från vägarna ut till nedfarter, se karta nedan.



Preparerade skidspår, skidleder

De preparerade skidspåren föreslås utökas väster om Fröåvägen med nya slingor omfattande 3 och 5 km. De samordnas med befintlig ledsträckning (Fäbod- och Fjälleden) och nuvarande skidnedfart som med nya liftutbyggnaden kommer att nyttjas minimalt av alpina skidåkare. Sträckningen erhåller en mer varierad profil än befintliga spår öster om Fröåvägen och kan i sin detaljutformning förses med ännu fler pulshöjande backar. Dessa spår erhåller bra fjällkontakt, men ligger ändå relativt väderskyddade. Liksom befintliga spår blir de av "multi-funktion" så att alla kategorier kan använda dem. Genom utökningen erhålls också högre kvalitet på de första km:arna av Fäbod- och Fjälleden. Med anslutningsspår in i de nya bebyggelseområdena erhåller planområdet ski in/ski out även till längdåkningsspåren, se karta nedan.

Cykelvägar

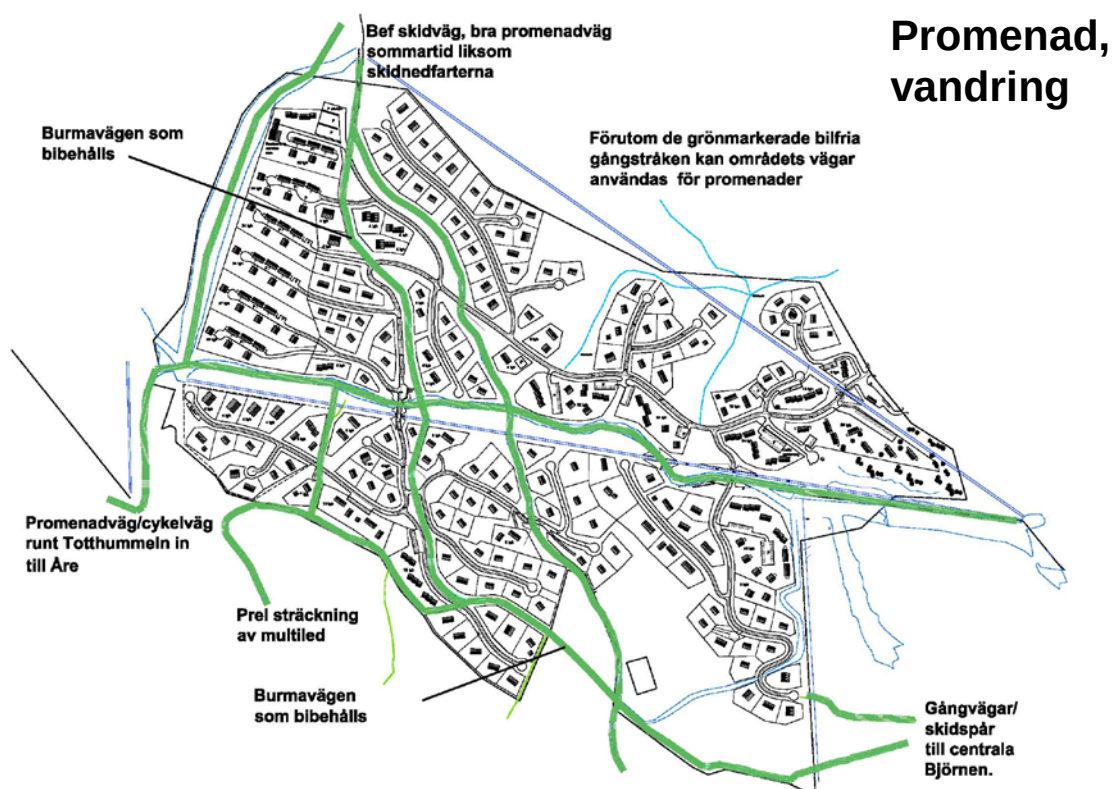
Cykling är på stark frammarsch som en intressant sommaraktivitet i Åreområdet. Det gäller främst downhillåkningen på själva Åreskutan, men även crosscountryåkning i terräng bör vara utvecklingsbart. Inom ÅreBjörnenområdet är gamla Fröåvägen samt Sätteråsvägen väl lämpade för cykling. Även skidnedfarten från Sadeln till Björnenliften, som passerar rakt igenom exploateringsområdet bör kunna användas som cykelled. Via den kan man fortsätta upp längs befintliga stigar på Åreskutan. Den planerade stigen på sydvästsidan Totthummeln blir också en spännande cykelväg som innebär att Björnenområdet blir sammanbundet med befintliga cykelstigar i Åreområdet.

Vandringsstigar, gångvägar

I området finns ett flertal stigar och små vägar samt skidnedfarter som är väl lämpade för vandring och promenader sommartid. Via den befintliga skidvägen rakt genom exploateringsområdet når man stigar upp mot Åreskutan, dels via Sadeln och dels via stigen som ansluter Sätteråsvägen. Den sk Burmavägen genom planområdet används för vandring och som transportled för berörda jordbruksfastigheter. Dess sträckning och funktion genom planområdet bibehålls. Genom att samnyttja vägarna i planområdet, befintliga och nya skidnedfarter, befintliga stigar samt ny stig/väg runt Totthummeln tillskapas dock ett välförgrenat nät för vandring och promenader där man når både Åre by och fjället. Även gamla Fröåvägen är attraktiv för vandring sommartid.

Inom planområdet är det naturligt att använda vägsystemet som gångväg. För att nå Åre Björnen centrum från de övre delarna av planområdet, föreslås att en gångväg/skidväg tillskapas från sydöstra delen av exploateringsområdet, under Björnenliften fram till bef skidnedfart samt vidare befintlig gångväg söder om Vargenområdet. Denna gångväg går redan fram till centrum. Gångvägen måste passera skidnedfarten, men gör det i ett läge där nedfarten är relativt flack och där det finns en antydning till gammal vägsträckning.

Från de nedre delarna av planområdet kan bef stig (Burmaleden) som passerar strax norr om Björnänge 1:19, användas.



EU-projekt

Det ovan skisserade spår- och ledsystemet är relativt kostsamt att genomföra med önskvärd kvalitet. Delar kan genomföras med de medel som avsätts via exploateringsavtalen, men Föreningen Spår och Leder i Åredalen är även intresserad av att undersöka möjligheten att ”växla upp” dessa exploateringsavtalsmedel med EU –medel i ett särskilt projekt. Detta skulle möjliggöra en kraftfull och kvalitetshöjande satsning på det skisserade spår- och ledsystemet till stor nytta för hela destinationen och omfatta både sommar- och vintersäsongen. Inom ramen för ett sådant projekt erhålls då resurser för erforderliga mark- och anläggningsarbeten runt Totthummeln fram till Fjällgården samt för en sammanhållen uppskyltning av ledsystemet.

Multiled

Tidigare har en multiled planerats från Åre via Björnänge upp till Åre Björnen. Den är planerad att klättra upp genom Vik för att sedan följa höjdkurvorna upp mot Åre Björnen. Den föreslagna sträckningen passerar strax söder om planområdet. Någon mer detaljerad information om genomförandet föreligger inte. Sträckningen är redovisad på illustrationen.

Skotertrafik

Inom kommunen överväger man att rekommendera kontrollerad skoteråkning längs vägarna inom t ex Björnenområdet. Med kraftigt lutande terräng samt hög exploateringsgrad med små eller inga utrymmen mellan tomter bedöms detta vara den enda rimliga inriktningen. Ett totalförbud skulle bara leda till olovlig körning. Detta har också preliminärt godtagits av Åre Björnens samfällighetsförening (ÅBS), med begränsning till max 20 km/tim samt förbud mellan 2200 - 0800. Rätten att köra på vägarna avses också endast omfatta färd till närmaste angoringspunkt mot skoterled. Det är huvudmannen för enskild väg som avgör om skoter ska få framföras på sådan väg. Motsvarande regler föreslås även gälla för planområdet inom västra Björnen. Det innebär att markägare i Björnänge, som sedan länge använt den sk Burmavägen som utfart för skoter till sina marker upp mot fjället, får nyttja vägarna genom området för sin utfart.

De föreslagna reglerna kräver att Åre kommun beslutar om att införa ett nytt regleringsområde, (i Åre kommun finns inget generellt förbud mot körning inom detaljplanlagt område), och att man inför en ny LTF avseende hastighet och tidsbegränsning.

Kartor

På bifogad separat karta redovisas det övergripande alpina systemet, spår och leder mm.

Radiobasstation

I anslutning till vattenreservoaren uppe på Björnängesberget reserveras mark för uppförande av radiobasstation för mobil telefoni och bredband. Anläggningen består av två teknikbodar samt ett ostadgat torn med 42 m:s höjd. Tornhöjden medger att även andra operatörer än sökanden (Telia Sonera) kan erbjudas plats. I planbestämmelserna säkerställs detta.

Behov av miljöbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planen innebär en avsevärd förändring av markanvändningen gentemot nuvarande markanvändning, men planens genomförande har inte bedömts medföra sådan betydande

miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11. Utbyggnad av liftar och skidbackar kräver särskild tillståndsprövning enligt miljöbalken med tillhörande MKB.

Planens karaktäristiska egenskaper

<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Projektet omfattar ca 750 nya lägenheter för fritidsboende samt lift och skidnedfart. Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga bebyggelseområden i Åre Björnen.
<i>Utnyttjande av mark</i>	Planen tar ca 64 ha mark i anspråk, huvudsakligen skogs- och myrmark.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet anslutes till kommunalt VA-nät. Några störningar för omgivningen bedöms inte uppstå.
<i>Översiktsplanen</i>	Utbyggnaden har inte fullt stöd i gällande översiktsplan, men överensstämmer med den övergripande idén om en ca 500 m bred bandbebyggelse för Björnenområdet omgiven av natur- och rekreationsområde. Översiktsplanen är föråldrad och ska ses över.
<i>Hållbar utveckling, miljömål</i>	Den planerade bebyggelsen är förtätning i utkanten av befintlig bebyggelse med god närhet till skidbackssystem och rekreationsområden. Planen ska ses som kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur. Genom hög kvalitet på ski in/ski out minskas behovet av intern biltransport för att nå skidåkningen, vilket är positivt för luftmiljö och växthuseffekten. Planområdet har god solinstrålningen, vilket är positivt för energihushållningen. Planområdets lokalisering och utformning bedöms stämma väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

<i>Nuvarande markanvändning</i>	Skogs- och myrmark. Bebyggelsen förläggs inom skogsmark. Myrmarken bibehålls som naturområde.
<i>Våtmarker, övriga naturvärden mm</i>	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i regionalt tillgängligt planeringsunderlag. Genom naturvärdesinventering under sommaren 2007 har vissa naturvärden identifierats i området, se separat bilaga.
<i>Skyddade områden</i>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga natur-,

	kulturresevat eller Natura 2000 områden skyddade enligt kap 7 miljöbalken. Området omfattas av skydd för landskapsbilden enligt miljöbalken (fd § 19 NVL), men det har i första hand tillkommit för att värna om kulturmiljön och det öppna jordbrukslandskapet nere i dalgången.
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	Planområdet ingår i ett stort område av riksintresse för kulturmiljövården, men är inte beläget i närheten av Björnänge by eller Fröå gruva, som utgör kärnområden i miljön. Planen berör inga kända fornlämningar enl RAÄ:s register.
<i>Rennäring</i>	I rennäringens markanvändningsredovisning har Kalls sameby enligt länsstyrelsen redovisat både vinterbete nordväst om Fröåtjärn samt ett reservbetesområde sydost om Fröåtjärn. Något riksintresse för rennäringen berörs ej.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

<i>Landskapsbild</i>	Bebyggelsen är belägen i anslutning till område med omfattande befintlig bebyggelse. Genom att bibehålla en skogsskärm mot den öppna marken i Björnänge by, samt begränsa storlek och höjd på tillkommande bebyggelse närmast byn, bedöms inte exploateringen påtagligt påverka den värdefulla landskapsbilden.
<i>Naturvård</i>	Vid planens upprättande har områden med särskilda naturvärden enligt naturvärdesinventeringen beaktats. De små bäckarna i området bibehålls intakta. Större myrar och mindre backmyrar lämnas orörda. Dock medges att en torrare liten backmyr får ingå i tomtmark utan att få bebyggas. Den branta sluttningen i sydost lämnas obebyggd.
<i>Vatten</i>	Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts. Åtgärder som förhindrar slamtransport till angränsande bäckar och Åreälven skall vidtas. En särskild miljöuppföljningsplan reglerar åtgärderna i detalj och anger ansvarsförhållanden för de i området verksamma entreprenörerna.
<i>Markföroreningar</i>	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.
<i>Påverkan på riksintressen</i>	Det riksintressanta området för kulturmiljön och riksintresset för friluftsliv bedöms inte bli påverkade av planen.

<i>Hälsa och säkerhet, buller</i>	Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och föranleder inget störande buller. Planen innebär ökad trafik vid Fröåvägens anslutning till E 14. Anslutningen behöver förbättras och kommunen avser utreda detta inom ramen för den översyn av översiktsplanen för Åredalen som nu påbörjats.
<i>Miljöns tålighet, miljökvalitetsnormer</i>	Planen innebär att trafiken till och från området ökar och därmed även avgaserna. Avgashalter uppskattas dock ligga långt under miljökvalitetsnormerna. Även med den beräknade trafikökningen påverkas dessa halter endast marginellt.
<i>Geoteknik</i>	De geotekniska förhållandena har kartlagts genom översiktlig geoteknisk utredning. Den anger att området är väl lämpat för byggnationer. Inför detaljprojekteringen kommer ytterligare mer detaljerade undersökningar att genomföras.
<i>Rennäring</i>	Planområdet är beläget i ett område som redan har en omfattande turistisk verksamhet. Här finns ett flertal liftar och skidnedfarter, spår och leder mm. Hela Åreskutans ostsida är flitigt använt för utförsåkning. Sammantaget bedöms planen inte innebära någon förändring av rennäringens nuvarande möjligheter att nyttja området.
<i>Totaleffekt av påverkan</i>	Den tillkommande exploatering som planen medger, medför genom sin storlek en påverkan på ett hittills obebyggt område, men genom planens utformning och hänsynstagande till områdets natur- och kulturvärden, medför inte planen någon påtaglig negativ påverkan på viktiga miljövärden eller riksintressen.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22 § miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för områdets detaljplanläggning.

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp, dagvattenavrinning, brandposter samt el inom området. Efter besiktning och godkännande och överlämnande av gällande relationsritningar och skötselinstruktioner övertar en nybildad samfällighet de utförda anläggningarna. Tomtmarken försäljs till enskilda, som därefter ansvarar för att tomterna bebyggs. Delar av områdets kommersiella bäddar avses att byggas ut av exploatörerna.

Ny skidnedfart som ersätter befintlig nedfart från Björnängesberget till dalstation Högåsliften samt ny lift inom planområdet, skall byggas ut samtidigt som exploateringen av området genomförs. Ansvarsfrågan utreds i samråd med SkiStar och kommunen. SkiStar ansvarar för drift och underhåll av lift och nedfart. Skistar ansvarar redan för den befintliga skidvägen genom området.

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnaden av skidspår väster om Fröåvägen samt upplåter mark för dessa enligt samma principer som för spåren öster om vägen. (Detta åtagande är helt beroende på vilka ekonomiska åtaganden i övrigt som exploatörerna måste ikläda sig för att få till den nödvändiga utbyggnaden av områdets alpina anläggningar)

Exploatörerna är administrativt och ekonomiskt ansvarig för att skyddsåtgärder genomförs på sådant sätt och vid sådan tidpunkt att jord och slam inte transporteras till angränsande bäckar och att andra skador inte uppstår på bäckarnas vattenmiljö.

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för att arkeologisk utredning blir genomförd innan någon utbyggnad påbörjas i området om länsstyrelsen kräver att sådan skall göras. Omfattning och utförande skall ske i samråd med länsstyrelsen. Utredningsrapport skall vara inlämnad och godkänd av länsstyrelsen innan markarbeten får påbörjas inom planområdet.

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för att miljöuppföljningsplan för området upprättas innan planen ställs ut. Förslag till innehåll finns beskrivet tidigare i planbeskrivningen. Detta bestäms slutgiltigt i samråd med kommun och länsstyrelse.

Åre kommun ansvarar för att skotertrafiken regleras i området och att en LTF avseende hastighet och tidsbegränsning

Gemensamhetsanläggning

Tillkommande vägar och VA ledningar samt plats för renhållning infogas efter utbyggnad och besiktning i en ny gemensamhetsanläggning.

Tillfartstrafiken till Björnen och planområdet går via Fröåvägen. Detta innebär att de blivande fastigheterna in planområdet måste ingå i Fröåvägens Samfällighetsförening ga:6. Avtal mellan exploatörerna och Fröåvägens Samfällighetsförening angående hur principerna för att fastställa andelstal både vad avser utförande och drift ska vara slutet innan planen antas. Vidare bör avtal angående inlösenessumma i Fröåvägens Samfällighetsförening vara slutet vid

samma tidpunkt. Under utbyggnadsskedet av infrastrukturen kommer Fröåvägen att trafikeras av tunga transporter som kan orsaka onormala skador. Hur dessa skall åtgärdas regleras också i avtal.

Huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom området.

Tidplan

Detaljplanen beräknas ställs ut under början på 2008 och beräknas kunna antas under våren 2008. Under förutsättning att planen vinner laga kraft beräknas en första etapp av vägar, vatten och avlopp mm börja byggas ut sommaren 2008. Liften genom planområdet med tillhörande nedfart kan komma att byggas under 2009.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år och börjar när planen vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal mm

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I exploateringsavtalet regleras kostnader för anslutning till kommunens VA-nät där bl a anges att grundavgiften för VA anslutning omfattar lägenhet med max sex fasta bäddar.

I exploateringsavtalet anges att exploatörerna ska anlägga en återvinningsstation för omhändertagande av hushållsavfall.

I exploateringsavtalet läggs principerna för miljöuppföljningsplanens tillämpning fast.

Åtaganden därutöver inom ramen för exploateringsavtalet är beroende på vilket ekonomiskt engagemang exploatörerna måste ta ang lift- och skidnedfartsutbyggnaden i området. Detta avses diskuteras i samråd med Skistar och kommunen under planen samrådsskede.

Exploatörernas vilja är att de medel som avsätts via exploateringsavtalen i första hand ska användas till att bygga planskilda korsningar inom området samt utveckla spår och leder i anslutning till planområdet. Investeringar i spår och leder är annars svåra att finansiera. Medel till drift och underhåll av spårsystemen erhålls idag genom en årlig avgift från alla hus/lägenheter i området som tas ut via samfällighetsföreningen (ÅBS). Denna princip avses även gälla det nya utbyggnadsområdet, vilket avses skrivas in i köpareavtalen vid tomtförsäljning. Föreningen Spår och leder i Åredalen, som driver spårsystemen, strävar efter att även andra än de som bor i området ska erlagga en obligatorisk spåravgift då man nyttjar de preparerade skidspåren.

Föreningen är även, som tidigare nämnts, intresserad av att undersöka möjligheten att "växla upp" dessa exploateringsavtalsmedel med EU –medel i ett särskilt projekt. Detta skulle möjliggöra en kraftfull och kvalitetshöjande satsning på det skisserade spår- och ledsystemet till stor nytta för hela destinationen och omfatta både sommar- och vintersäsongen. Inom ramen för ett sådant projekt erhålls då resurser för erforderliga mark- och anläggningsarbeten runt Totthummeln fram till Fjällgården samt för en sammanhållen uppskyltning av ledsystemet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Avstyckningen av enskilda tomter kan genomföras då planen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning, servitut

Områdets vägar och va-ledningar mm samt naturmarken regleras efter besiktning och godkännande genom förrättning in i ny gemensamhetsanläggning för området. Området anslutes genom förrättning till Fröåvägens Samfällighetsförening ga:6.

Ny skidnedfart och utrymmer för ny lift säkerställs via arrendeavtal och servitut på berörda fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning av anläggningskostnader

Fastighetsägarna/exploatörerna svarar för kostnaden för utbyggnaden av vägar, va-ledningar, skidnedfarter mm inom planområdet. Fördelningen av kostnader ska ske utifrån nytta och vara reglerade genom avtal parterna emellan innan planen antas. Grundprincipen är att för varje vägsektion resp va-nätssektion beräknas hur många lägenheter och andra anläggningar inom resp fastighet som har nytta av just den sektionen. De sammanlagda kostnaderna för alla sektioner fördelas på deltagande fastigheter utifrån denna princip.

Kostnader för detaljplan mm

Plankostnaderna samt kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning, översiktlig VA utredning, geoteknisk utredning och naturvärdesinventering fördelas på de i planen ingående fastigheterna utifrån det antal lägenheter som planen medger..

TEKNISKA FRÅGOR

Brandskydd

Insattiden för räddningsstyrka till området kan beräknas till 20 minuter vid normala förhållanden, men kan under ogynnsamma betingelser bli betydligt längre, speciellt med tanke på de väglutningar som förekommer. Tomtstorleken innebär dock en relativt gles exploatering där minimiavståndet på 8 m mellan respektive huvudbyggnad alltid kommer att kunna uppnås. Det gäller dock inte inom de kvarter som medger en tätare bebyggelse med uthyrningslägenheter eller bostadsrätter. Där kan tätheten innebära särskilda brandskyddsåtgärder som får beaktas i projekteringen.

Därutöver gäller alltid kraven i PBL vad gäller skydd och säkerhet samt nybyggnadsreglerna vid byggande på resp fastighet.

Området förses med brandposter placerade i samråd med räddningstjänsten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av ägarna till deltagande fastigheter av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har upprättats i nära samråd med stadsarkitekt Björn Reuterswärd.

BILAGOR

1 Naturvärdesinventering

2 Geoteknisk inventering, översiktlig

3 VA utredning

4 Liftutbyggnad, spår och leder – karta från programskedet

5 Miljöuppföljningsplan

6 Samrådsredogörelser

7 Utlåtande