

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns. Gränsen ligger 3 meter in
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA

Lokaltrafik

NATUR

Naturmark

Kvartersmark

B

Bostäder

E

Sopförvaring

P

Parkering

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

1:10

Största lutning (pilen pekar uppåt)

n1

Kalhuggning är inte tillåten

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e1

Högst en huvudbyggnad med högst en lägenhet per tomtplats - största byggnadsarea per tomtplats är 90 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus - minsta fastighetsstorlek är 600 m²

e2

Högst en huvudbyggnad med högst en lägenhet per tomtplats - största byggnadsarea per tomtplats är 120 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus - minsta fastighetsstorlek är 800 m²

e3

Högst två huvudbyggnader med högst en lägenhet per byggnad - största byggnadsarea per tomtplats är 180 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus - minsta fastighetsstorlek är 1200 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

u

Marken får inte bebyggas

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

u

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

l

Högst en våning - högsta byggnadshöjd 5,0 meter för bostadshus och 3,5 meter för uthus.

v1

Suterrängvåning får anordnas. Vindsvåning får inte inredas i hus med suterrängvåning.

f1

Träfasad, icke reflekterande tak. Taklutning 15-30 grader.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Bygglov får inte ges förrän vattenförsörjning och avlopp anlagts till respektive tomt

ILLUSTRATION

Föreslagen fastighetsgräns

DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I BYDALEN

Hallens-Backen 1:38 m fl, Äre kommun

UPPRÄTTAD 2006-08-24, REVIDERAD 2006-11-20

LANTMÄTERIET

Sten-Olof Schärudin
Lantmätare

Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Antagen: 2006-12-08

Laga kraft: 2007-01-03

2321-P07/1 KA1

ANTAGANDEHANDLING

Handlingarna består av:

- denna plankarta med bestämmelser
- plan och genomförandebeskrivning
- illustrationskarta, skala 1:1000
- grundkarta, skala 1:1000
- fastighetsförteckning

X 6999100 +

X 6999000 +

X 6998900 +

Y 1511800

Y 1512100

Dalsjön

HALLENS-BACKEN

1:38

NATUR

n1

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

1:10

X 6999200 +

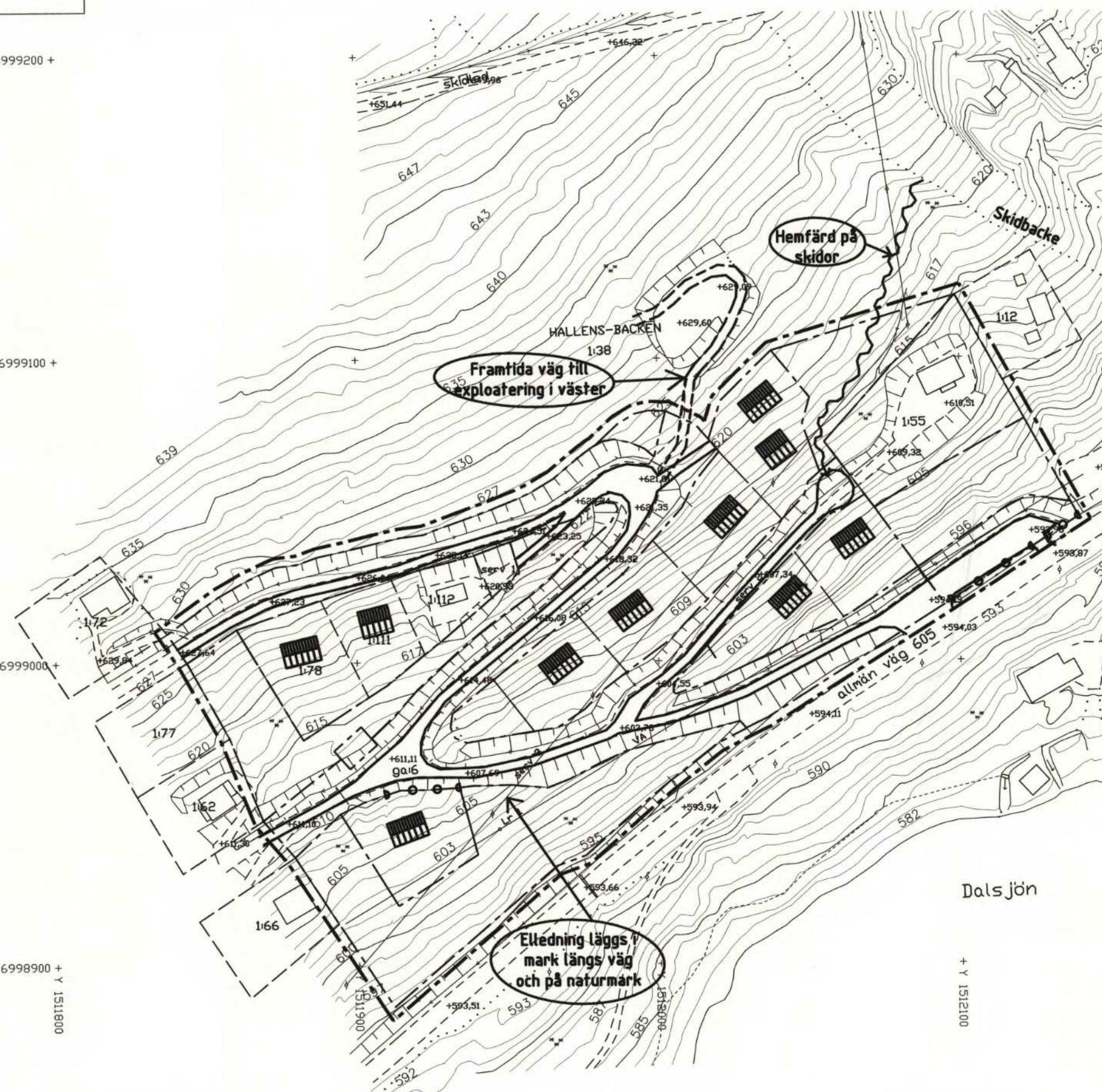
X 6999100 +

X 6999000 +

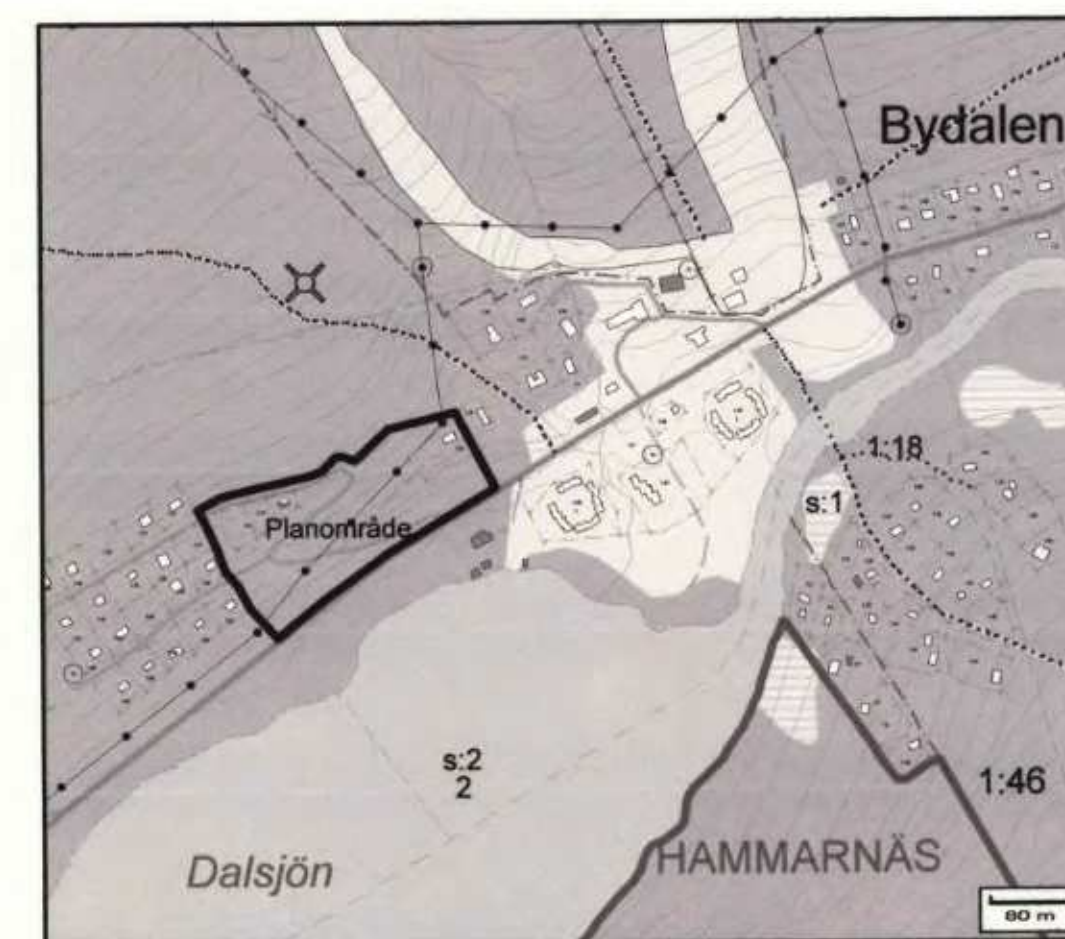
X 6998900 +

Y 1511800

ANTAGANDEHANDLING



ILLUSTRATION



ORIENTERINGSKARTA

DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I BYDALEN Hallens-Backen 1:38 m fl, Åre kommun

UPPRÄTTAD 2006-08-24, REVIDERAD 2006-11-20
LANTMÄTERIET

Sten-Olof Schärudin
Sten-Olof Schärudin
Lantmätare

Björn Reuterswärd
Björn Reuterswärd
Stadsarkitekt

Antagen: 2006-12-08
Laga kraft: 2007-01-03



Akt nr:
2321-P07/1

AU\$2321-P07/1



BESLUT

2007-01-03

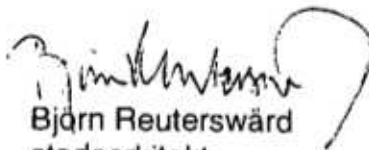
Dnr: PLAN.2005.5

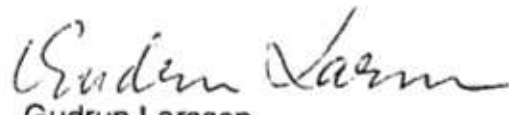
Lantmäterimyndigheten	
Jämtlands län	
Ink.	2007 -01- 05
Dnr.	7 07 79

Laga kraftbevis

Åre kommuns, miljö-, bygg- och räddningsnämnd har den 8 december 2006 antagit Detaljplan för 7 fritidshustomter Hallens-Backen 1:38, etapp 1, Bydalen Hallen .

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 3 januari 2007.


Björn Reuterswärd
stadsarkitekt


Gudrun Larsson
planassistent

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR

NYA FRITIDSHUS I BYDALEN

HALLENS-BACKEN 1:38 m fl

ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2006-08-24, REVIDERAD 2006-11-20

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Under samrådet biläggs fastighetsförteckning och grundkarta med gällande plangränser.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att tillskapa 7 nya tomter för fritidsboende på mark som idag är planlagd som allmän platsmark. Byggrätten på tomterna föreslås bli i huvudsak densamma som i angränsande fritidshusområden fränsett att på två tomter ges möjlighet att uppföra två bostadshus alternativt ett parhus.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen och landskapsbildsskydd

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

Natura 2000

Dammån med Dalsjön utgör ett Natura 2000-område. Det finns inga bäckar inom planområdet med avrinning till Dalsjön.

Strandskydd

Inom 100 meter från Dalsjön gäller strandskydd på ett mindre område naturmark i 1980-års detaljplan samt på kvarters- och allmän platsmark i 1993-års detaljplan. Kommunen avser att hos Länsstyrelsen begära att strandskyddet upphävs inom berörd kvartersmark och allmän platsmark, vägmark.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark och vatten enligt 3 och 4 kap MB. Enligt 5 kap MB skall gällande miljökvalitetsnormer (anger gränsvärden för olika ämnen och partiklar) iaktas vid planering och planläggning. En exploatering enligt denna plan bedöms inte överskrida dessa gränsvärden.

PLANDATA*Läge, areal och markägförhållanden*

Planområdet ligger ca 400 meter sydväst om hotellet och på ovansidan väg 630. Det ligger inom ett planlagt stugområde.

Planområdet omfattar ca 3 hektar.

Planområdet innefattar bl a Hallens-Backen 1:38 som ägs av exploatören Bydalens Fjällanläggningar AB. Övriga ingående fastigheter är avstyckade fritidstomter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN*Översiktsplan*

Föreslagen förtätning överensstämmer med den "Masterplan för Bydalen" som har upprättats på initiativ av företagarna i området och under viss medverkan av kommunen.

Detaljplan

Detaljplanen ersätter den östligaste delen av detaljplan som antagits 1993-04-14 samt en liten del av detaljplan, fastställd 1980-05-13. Båda planernas genomförandetid har löpt ut. Områdena vid Hallens-Backen 1:55, 1:78, 1:111 och 1:112 är inte tidigare planlagda.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt. All mark för de nya tomterna ägs av exploatören.

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte medföra några allvarigare negativa miljökonsekvenser. Planområdet ligger i ett redan exploaterat fritidshusområde. Särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte bedömts erforderlig. Under byggtiden tas särskild miljöhänsyn genom att sedimentfälla anordnas i samlingsdiket ovanför allmänna vägen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2005-12-14 § 217 att:

- en förtätning med ca 7 tomter får prövas i detaljplan med enkelt planförfarande
- sökanden betalar alla planläggningskostnader
- inte kräva exploateringsavtal

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR*Natur**Mark och vegetation*

Planområdet består av byggda vägar, granskog och tomtmark. Det sluttar mot sydost och utsikten mot fjällen och Dalsjön i söder är god. Genom tillkomsten av nya tomter blir granskogen utglesad på kvartersmarken.

Geotekniska förhållanden

Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av redan genomförd bebyggelse visar att markens bärighet är god. Dagvattenavrinning sker till Dalsjön genom vägdiken. Inga bäckar genomkorsar planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planläggningen innefattar elva tomter för bostadsändamål varav sju är nya. Nio tomter avses för en lägenhet och två större tomter för högst två lägenheter. Minsta fastighetsstorlek är 600 m² eller 800 m² för enlägenhetstomten och 1200 m² för tvålägenhetstomten.

Varje tomtplats får bebyggas med fritidshus i högst en våning samt därutöver suterrängvåning. Vindsvåning får inte inredas om suterrängvåning anordnas. Ett s k sovloft får dock inredas om byggnaden har suterrängvåning. Ett sovloft har inte full våningshöjd utan "ståhöjd" på en begränsad bredd av utrymmet. Största byggnadsarea är 90 eller 120 m² på enlägenhetstomten och 180 m² på tvålägenhetstomten. Två lägenheter kan byggas antingen i två huskroppar eller som parhus. Härutöver får ett uthus om högst 30 m² uppföras på mindre tomter och högst 40 m² på större tomter. Till kategorin uthus räknas också mindre gäststuga som inte ansluts till VA-nätet och alltså inte kan fungera som självständig bostad med full standard. Dessa planbestämmelser är i stort sett de som tillämpas på angränsande planområden.

Byggnadskultur och gestaltning

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

Tillgänglighet

Samtliga nya tomter blir tillgängliga med bil. Tillgängligheten vid skidåkning förbättras genom den nya skidangöringen från åkområdet.

Parkering

Kvarvarande parkeringsyta enligt 1980-års plan vid allmänna vägen bibehålls. Området består av en plan yta som används när fjällanläggningens parkeringar i övrigt är fullbelagda.

Friytor

Rekreation

Planområdet är beläget i grannskapet till den alpina anläggningen. En nerfart från ovanför liggande åkområde kan anläggas in till planområdets återvändsväg. Övrig bebyggelse nås genom åkning i terrängen från ovanförliggande skidled. Därmed är tillgängligheten till skidåkningsområden väl tillgodosedd.

Naturmiljö

Den naturmiljö som behålls består av mindre områden skogsmark i anslutning till vägar och byggnadskvarter. Skogen kan glesas ut men inte kalhuggas.

Gator och trafik**Vägnät**

Planområdet får sin anslutning via genomlöpande befintlig väg från väg 630. Vägen lutar i vissa kortare avsnitt mer än 10%. Dessa vägsnitt skall utjämnas så att lutningen inte överstiger 10 % senast i samband med exploatering av område i väster, den s k etappen 2. Inga nya huvudvägar behöver byggas. Vägen till Hallens-Backen 1:55 skall förbättras så att den erhåller minst samma standard som befintliga vägar. Detta innebär att bärigheten förbättras och att vägen förses med en ca 3,5 meter bred gruskörbana och att vändplan anläggs vid vägslutet. Vattenavrinningen längs vägens överdike förbättras så att vägens terrass torrläggas. Utfart från ny tomt på vänster sida längs huvudvägen får anordnas enbart på sträcka mitt emot sopförvaringsplatsen.

Parkering

Parkering för de nya tomterna sker på tomtmark. En bilplats per lägenhet erfodras.

Störningar

Planområdets byggnadskvarter ligger som närmast ca 30 meter från allmänna vägen och mer än åtta meter högre än allmänna vägen. Detta medför begränsade störningar från omgivningen. Områdets exploatering kommer inte mer än marginellt att öka störningarna för omgivningen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Vatten- och avloppsanläggningen i Bydalen liksom huvudledningar ägs av exploatören. Anläggningarna är allmänförklarade. De nya tomterna skall anslutas till ledningssystemet med nya ledningar på allmän platsmark.

Avloppsvattenmängderna ligger inom ramen för befintligt tillstånd enligt dåvarande Miljölagen.

Värme

Husen värms upp individuellt.

El

Befintlig 20kV luftledning förläggs i mark på den sträcka som berör nya tomter. Den markförlagda ledningen blir belägen på allmän platsmark. Nya tomter ansluts till elnätet. Befintlig transformator i grannområdet klarar av den nya belastningen.

Avfall

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

Administrativa frågor

Lovplikten regleras så att vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje tomt samt skall vägen till Hallens-Backen 1:55 vara åtgärdad innan bygglov ges.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Efter samrådsbeslut av Miljö-, bygg- och räddningsnämnden kan planen skickas ut på samråd under hösten 2006. Planen handläggs med enkelt planförfarande. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under 2006. Planområdets tomter kan därefter avstyckas och bebyggas.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet och exploateringskostnaderna.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver inte upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR/FASTIGHETSINDELNING

I planområdet bildas sju nya fritidshusfastigheter. Minsta fastighetsstorlek är 600, 800 eller 1200 m². Hallens-Backen 1:112 kan tillföras mark, nuvarande servitutsområde för parkering. De nya tomterna kommer att ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen som omfattar väghållning, sophantering och skötsel av allmän platsmark, grönområden. Anläggningen förvaltas av Dalsjöns samfällighetsförening. Den allmänna platsmarken, vägar och naturområden, inom detaljplanen från 1993 ingår i gemensamhetsanläggningen. Den nya kvartersmarken måste utgå ur anläggningen genom ett nytt anläggningsbeslut där också vägen till Hallens-Backen 1:55 tillförs gemensamhetsanläggningen. Eventuella servitut för VA-serviser ordnas vid avstyckningen. Ledningsrätt bildas för nya VA-stammar. Initiativ till erforderliga förrättningar tas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

El, tele

Området ansluts till befintligt elnät. Exploatören står för kostnaden för detta.

Vatten, avlopp och dagvatten

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

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Eftersom Dammån med Dalsjön ingår i ett Natura 2000-område är det särskilt viktigt att grumlat dagvatten inte avleds till Dammån. Under byggtiden anläggs sedimentfälla på norra sidan vid vägskalet till Hallens-Backen 1:55. Fällan kan

omfatta ca 25 m² och den skall underhållas och vara kvar i funktion under och efter byggtiden tills ny vegetation har etablerat sig i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Bydalens Fjällanläggningar AB, Anders Durling av Lantmäteriet Mark och Fastigheter genom Sten-Olof Schärdin. Planen har utarbetats i samråd med Miljö-, bygg- och räddningsnämnden i Åre kommun.

Sten-Olof Schärdin
Lantmätare

REVIDERING 2006-11-20

Till följd av inkomna yttranden under samrådstiden revideras planen enligt nedan.

Planbeskrivningen kompletteras med rubrik och text angående tillgänglighet
Genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgift angående sedimentfälla samt att vägen till Hallens-Backen 1:55 skall ingå i gemensamhetsanläggningen
Planbeskrivningen kompletteras med text angående standard på vägen till Hallens-Backen 1:55 och vattenavrinning
Plankarta och bestämmelser kompletteras med utfartsförbud på viss sträcka längs huvudvägen

Sten-Olof Schärdin
Lantmätare



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende
Christina Nilsson

RESULT

2006-11-30

Der Katalog ist erhältlich:
521-9934-00

Lantmäterimyndigheten
Jämtlands län
Ink. 2007-09-10
Dnr.

Åre kommun
MBR
Box 201
830 05 JÄRPEN

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Hallens-
Backen 1:38 i Bydalen, Åre kommun
(2 bilagor)

Beslut

Med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken (MB) beslutar länsstyrelsen att den kvartermark och mark för lokalgata som avses ingå i rubricerade detaljplan och som är markerad på bifogad karta inte skall omfattas av strandskydd.

Beslutet skall gälla från den dag beslutet om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Detta beslut kan överklagas till miljö- och samhällsdepartementet, se bilaga (F1).

Redogörelse för ärendet

Äre kommun har hos Länsstyrelsen ansökt om att få strandskyddet upphävt inom den kvartersmark och mark för lokalgata som ingår i detaljplanen och som omfattas av strandskydd. Syftet med detaljplanen är att skapa nya tomter (sju stycken) för fritidshus.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att det finns särskilda skäl för att upphäva sirandskyddet eftersom allmänna vägen 605 avgränsar detaljplanen från strandområdet. Allmänhetens möjlighet att ta sig ner och vistas på strandområdet förändras inte alls i och med att detaljplanen genomförs.

Det finns inte några särskilda naturvärden som påverkas. Villkoren för växt- och djurlivet bedöms inte påverkas negativt.

I detta beslut har också jurist Marina Wallén och Andreas Gällerspång naturskydd deltagit.

Harry Westennark
Länsarkitekt

Christina Nilsson
Arkitekt



Utskrift: delg

Bilagor:

Hur man överklagar, formulär F1.

Karta över det upphävda området

Kopia + bilagor + delg:

Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm

Kopia + karta:

Lantmäteriet, fastighetsreg. Box 366, 831 25 Östersund

Sten-Olof Schärdin, lantmäteriet, Box 366, 831 25 Östersund

Samhällsplanering och boende

Kopia:

Akten

