

**PLANKARTA**

Samråd 2003-06-11  
 Utställning 2003-08-28  
 Antagen 2003-11-12  
 Laga kraft 2003-12-23

**PLANBESTÄMMELSER**

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

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

**ANVÄNDNING AV MARK**  
 Allmänna platser  
 LOKALGATA Lokal trafik  
 NATUR Naturområde

**Kvartersmark**  
 B Bostäder  
 E Tekniska anläggningar

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**  
 + 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet  
 1:10 Största tillåtna lutning (pilen pekar uppåt)  
 skidväg Skidväg  
 tunnel Gångtunnel för skidväg

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
 u Marken får inte bebyggas  
 u Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

**MARKENS ANORDNANDE**  
 Parkering skall anordnas inom tomtplats, 1 p-plats/gh för normalstor lgh, 2 p-plats/gh för stora lgh

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, UTNYTTJANDE**  
 II Högsta antal tillåtna våningar. Om slutningsvåning anordnas får vind ej inredas  
 e2 Maximalt 4 lägenheter per tomtplats  
 e3 Maximalt 6 lägenheter per tomtplats  
 e5 Maximal byggnadsarea är 25 % av tomtarean  
 e7 Minsta tillåtna tomstorlek är 650 kvm  
 e8 Minsta tillåtna tomstorlek är 1000 kvm  
 e9 Minsta tillåtna tomstorlek är 800 kvm  
 e10 00 Maximalt antal tillåtna tomter inom området

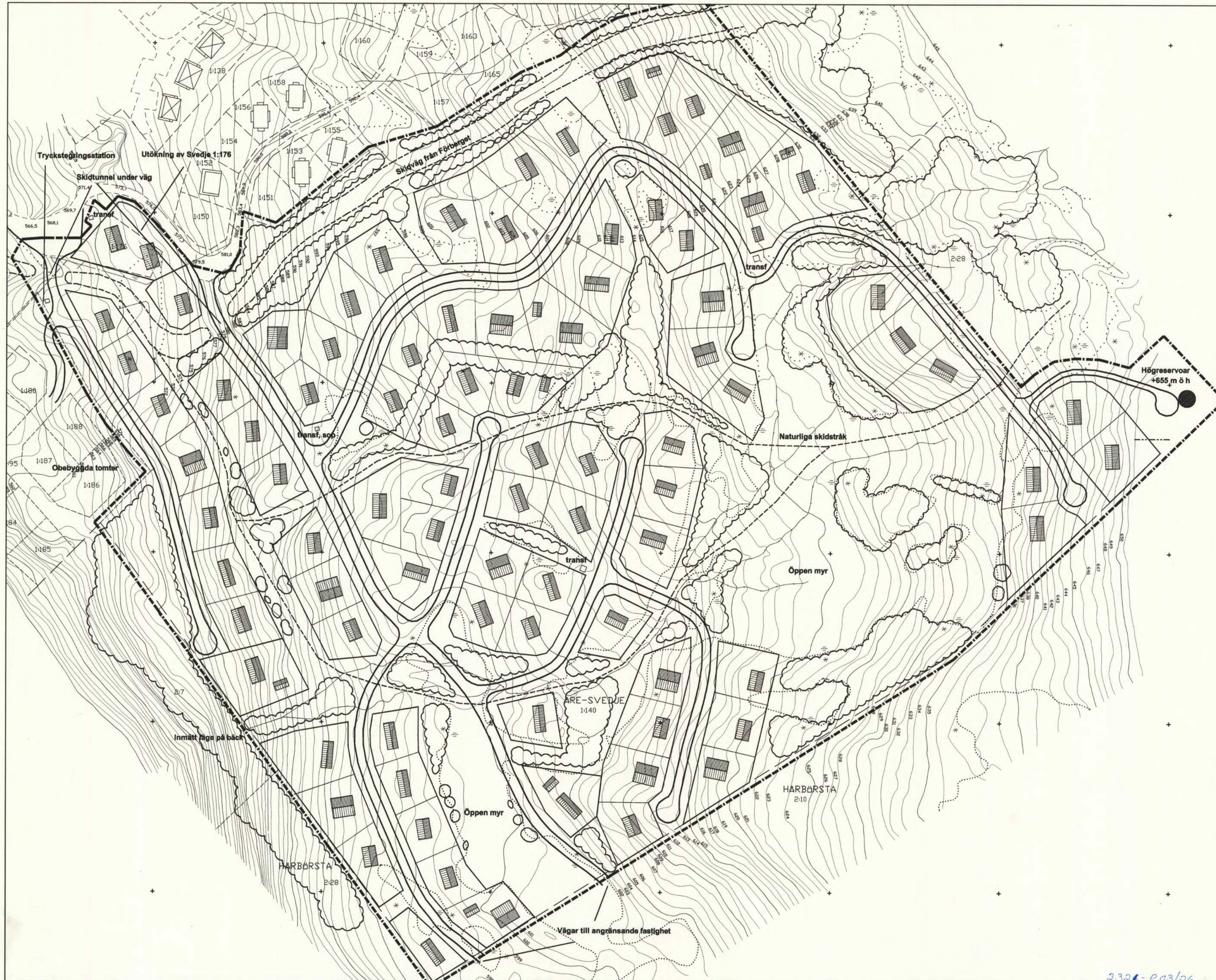
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
 Genomförandetid  
 Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft  
 Huvudman  
 Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**Detaljplan för  
 Äre Björnen  
 KV BÄVERN,  
 SVEDJE 1:140**

ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2003-08-15  
 reviderad 2003-10-30 Skala 1:1000  
 Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB  
 Ulf Alexandersson Arkitekt SAR

Detaljplanen har ändrats  
 Se akt 2321-P06/4



Skala 1:1000  
 0 5 10 15 20 25 30 m

Samråd 2003-06-11  
 Utställning 2003-08-28  
 Antagen 2003-11-12  
 Laga kraft 2003-12-23

**Beskrivning**  
 Planen innehåller 83 tomter där huvuddelen är av storlek på 800 - 1000 kvm. Någon enskilda runt 700 kvm samt några större tomter med utökad byggrätt.

Minsta tomtbredd ca 30 m. Därigenom erhålls en något gleasare karaktär än angränsande exploatering inom kv Råven där tomtbredden i snitt är ca 25 m.

Byggrätt på max 25 % av tomtarean, två våningar inkl slutnivåer, därtöver inredningar vind.

Max 4 lgh/tomtplats.  
 För de större tomterna 6 lgh/tomtplats.

Breda vägområden som medger plats för skidåkning med slänter och skärningar samt uppställning för minskat sprängningsdjup för VA ledning. Marken följer av ett tunt lager grovblockigt moränledda på berg med förekomst av yttigt berg inom vissa delar av området. Huvuddelen av myrmarken är fast, relativt grund och i huvudsak beväxad med björk. Det innebär att de på kartan markerade gränserna mellan myr och fastare skogbeväxad mark i praktiken ej är särskilt tydliga.

Från de allra flesta tomtarna har man en fantastisk utsikt över Åredalen, Renfjället och Åreskutan.

Frytor och passager är placerade så att man lätt ska kunna nå den planerade skidledaren från Förberget, både till och från området.

De stora tomtarna skapar tillsammans med genomkorsande naturmarkstråk en nära till skog och myr som håller in ett värt väntigt inom exploatering i Åredalen.

## Illustration

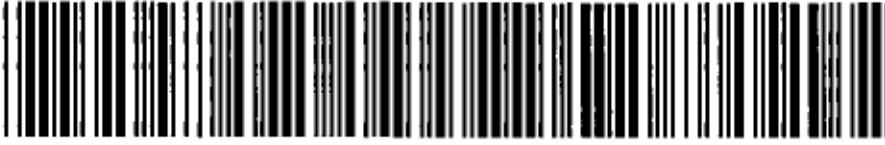
Detaljplan för  
 ÅRE BJÖRNE  
 KV BÄVERN,  
 SVEDJE 1:140

ÅRE KOMMUN,  
 JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2003-08-15  
 reviderad 2003-10-30  
 Skala 1:1000  
 Ulf Alexandersson  
 Arkitektkontor AB  
 Ulf Alexandersson  
 Arkitekt SAR

Detaljplanen har ändrats  
 Se akt 2331-P064

232-P03/26



**Akt nr:**  
**2321-P03/26**

\*AU\$2321-P03/26\*

2321-P03/26

Detaljplanen har ändrats

Se akt 2321-P06/4

Detaljplan för Åre Björnen

KV Bävern, Svedje 1:140 i Åre  
kommun och Jämtlands län.

Antagen av Kommunstyrelsen

2003-11-12.

Akten innehåller 3 sid. och 2 kartor.

2321-P03/26



BESLUT

2004-01-05

DNR 2003/4 P

**Laga kraftbevis**

Kommunstyrelsen har den 12 november 2003 antagit detaljplan för Åre Svedje 1:140 Åre Björnen Östra kv Bävern, Åre kommun.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 23 december 2003.

Björn Reuterswärd  
förv chef tillika stadsarkitekt

Gudrun Larsson  
assistent

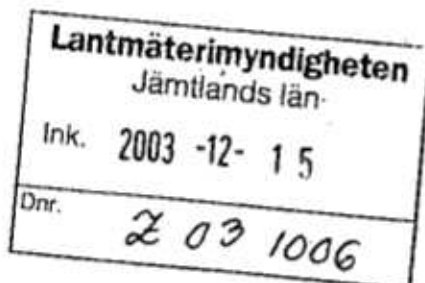
Detaljplanen har ändrats

Se akt .....2321-P06/4.....



Länsstyrelsen  
Jämtlands län  
Samhällsplanering  
och boende

Christina Nilsson



BESLUT

Datum  
2003-12-11

Dnr (anges vid skrivväxling)  
402-13251-03

2321-P03/26<sup>5</sup>

Åre kommun  
Kommunstyrelsen  
Box 201  
830 05 JÄRPEN

### Beslut om prövning enligt PBL

Kommunstyrelsen har den 12 november 2003 antagit detaljplan för Åre Svedje 1:140 m fl i Åre kommun.

Länsstyrelsen har den 11 december 2003 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunstyrelsens antagandebeslut såvitt avser prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

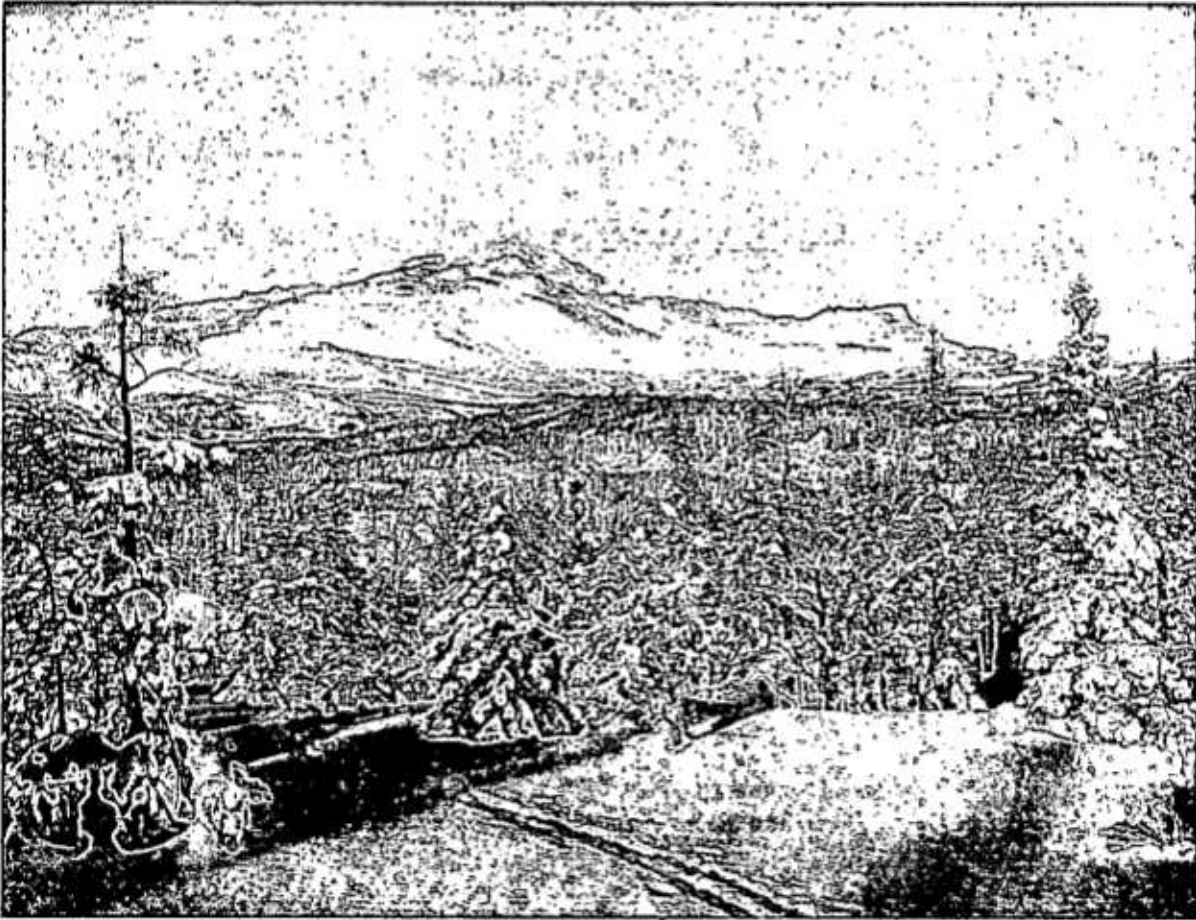
Enligt 13 kap 4 § PBL får Länsstyrelsens beslut om prövning inte överklagas.

Christina Nilsson

Maria Nilsson

### Kopia:

Ulf Alexandersson AB, Mariedal, 832 51 Frösön  
Lantmäterimyndigheten, Fastighetsreg. Box 366, 831 25 Ösd  
Samhällsplanering och boende  
Akten



*Bild från planområdet med Åreskutan i fonden*

## DETALJPLAN FÖR KV BÄVERN

ÅRE, BJÖRNEN

Svedje 1:140

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 2003-08-15

Antagen 2003-11-12

Laga kraft 2003-12-23

Planförfattare:

Ulf Alexandersson AB

Arkitekt och utredningskontor

Ulf Alexandersson SAR

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att tillskapa mark för ny fritidsbebyggelse inom exploateringsfastigheten Svedje 1:140 belägen i östra delen av Åre Björnen. Planen ansluter till angränsande boendeområden inom kvarteret Råven. För fastigheten har planförslag tidigare upprättats år 1991 som var utställt och godkänt av byggnadsnämnden men fördes på dåvarande markägarens begäran ej till kommunstyrelsen för antagande.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägarförhållanden

Planområdet är beläget öster om kvarteret Råven i Björnen och omfattar huvuddelen av exploateringsfastigheten Svedje 1:140. Planområdet omfattar ca 13,5 ha. Marken ägs av Lars och Yvonne Thunell, Stockholm. Områdets belägenhet framgår av kartbilden 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 planen förslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset för turism och friluftsliv och inte påtagligt påverka riksintresset för kulturminnesvården.

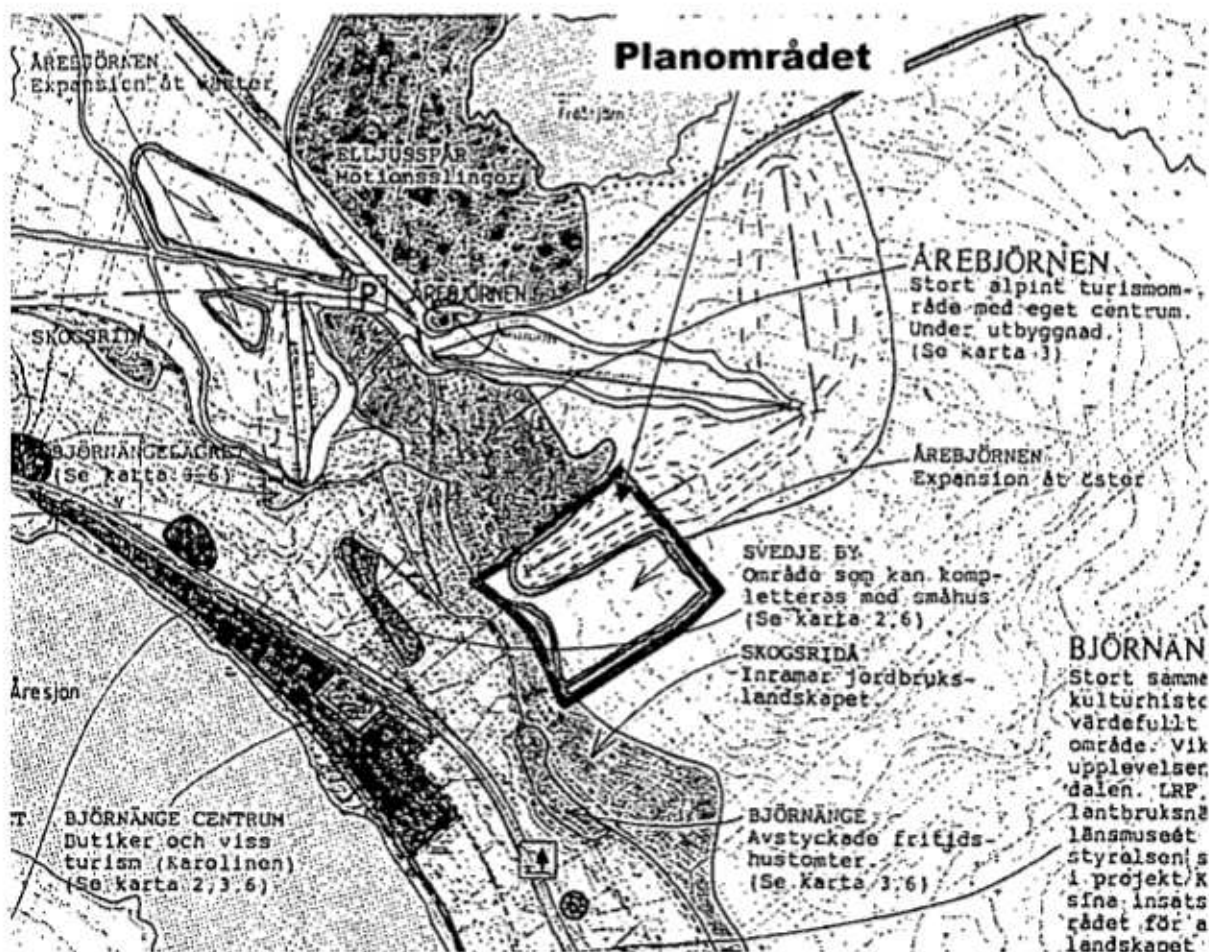
### Översiktliga planer

För Åredalen finns en av kommunfullmäktige antagen översiktsplan. Enligt denna plan utgör planområdet ett framtida expansionsområde för turistiskt boende. I översiktsplanen redovisas också utrymmen för tillkommande lift med nedfarter belägen i omedelbar anslutning till kvarteret Råven. Någon ny lift är numera dock inte aktuell att bygga ut i detta område enligt översiktsplanen. Sedan den upprättades i slutet av 1980-talet har förutsättningarna och principerna för fortsatt liftutbyggnad väsentligt ändrats. Nu byggs färre och mer strategiskt placerade liftar med betydligt högre kapacitet och en utbyggnad av liftsystemet på Förberget är därför ej längre aktuellt i det tidigare föreslagna läget. Utrymme för skidnedfart/skidväg bör dock bibehållas.

Utdrag ur översiktsplanekartan redovisas på nästa sida där också planområdet markerats.

### Detaljplaner

Den norra delen av planområdet omfattas av antagen detaljplan (område för skidnedfart och lift). Även den östligaste infarten omfattas av gällande plan (infart). För den södra delen av planområdet har förslag till detaljplan tidigare upprättats men inte antagits.



Utdrag ur översiktsplan för Åredalen

## Program

Då planförslaget i huvuddrag stämmer överens med översiktsplanen för Åredalen bedöms inte någon särskild programfas enligt PBL:s regler nödvändig.

Följande kan ses som program/underlag för planarbetet:

I Åreområdet finns ett stort utbud av lägenheter eller fritidshus på relativt små tomter. Planarbetet är inriktat mot att tillskapa ett tomtområde av hög kvalitet och därför föreslås genomgående något större tomter än det som hittills varit vanligt förekommande. Denna exploateringsprincip harmonierar också väl med områdets något mosaikartade natur med inslag av många små myrar. Huvuddelen av tomterna föreslås ligga runt 1000 m<sup>2</sup>. Dessutom föreslås några enstaka större tomter bli vid vägslut. Mellan exploateringsområdet och befintlig bebyggelse i kvarteret Råven reserveras utrymme för en skidnedfart från Förberget. Områdets tillfartsvägar placeras i nedre delen av exploateringsområdet samt förses med skidtunnlar med planskild korsning med skidnedfarten.

## Miljökonsekvenser

Planen innebär att ett tidigare obebyggt skogbeklätt område nu tas i anspråk för exploatering. Planen är utformad så att de större myrarna och våtmarkerna lämnas opåverkade liksom en större bäck som passerar genom området. Lutningsmässigt påminner

området om intilliggande redan utbyggda områden, men kommer att erhålla en något lägre exploateringsgrad. Huvuddelen av området har ytligt berg, vilket innebär att någon rasrisk överhuvudtaget inte finns inom det nya planområdet. Den övergripande avvägningen mellan vilka områden som skall tillåtas att exploateras och vilka områden som skall förbli obebyggda har gjorts i den fördjupade översiktsplanen för Åredalen. Planen bedöms mot bakgrund av ovanstående inte medföra någon påtaglig påverkan på miljön varför ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning har ansetts nödvändig att upprätta.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sydvästsluttning på Förberget med en relativt kraftig lutning i nedre delen av området. Den nedre delen är belägen på + 570 m ö h och den övre på + 635 m ö h. Från hela planområdet har man utsikt över Åresjön och omgivande fjäll med Åreskutan i centrum. Området

utgörs av orörd skogsmark med inslag av mindre myrmarker. Skogen är relativt tät och utgörs av huvudsakligen av gran (se bilden) med inslag av lövskog. Den bäck som rinner genom området avvattnar delar av ovanförliggande sluttning. Bäckens är vattenförande året runt och bibehålls i hela sin sträckning. På några platser korsas bäcken av vägar inom området. Trummor dimensioneras med hänsyn till befintlig vattenföring med särskilt beaktande av vårfloeden och andra höga flöden.



Huvuddelen av planområdets myrområden bibehålls förutom några enstaka små och grunda myrar som bedömts kunna utgöra delar av tomtmark.

Skogen inom områdena betecknade NATUR skall bevaras. Endast naturvårdande skötsel får utföras.

#### Geotekniska förhållanden

Inför tidigare planarbeten inom området utfördes en översiktlig markinventering. Av denna framgår att marken utgörs av ett tunt grovblockigt moräntäcke på berg med förekomst av ytligt berg inom vissa delar. Huvuddelen av myrmarken är fast, relativt grund och i huvudsak bevuxen med björksly.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

**Bebyggelseområden**

Planområdet skall i sin helhet användas för turistiskt boende. Planens intentioner är att kunna erbjuda ett varierat utbud av tomter med huvuddelen runt 800 -1000 m<sup>2</sup>, några enstaka runt 700 m<sup>2</sup> samt några större tomter. Minsta tillåten tomtstorlek anges till 650 m<sup>2</sup> för några enstaka tomter. Huvuddelen av tomterna kommer att bli större genom att tomtbredden mot väg för de flesta tomterna föreslås vara ca 30 m. Därigenom erhålls en glesare karaktär på planområdet än angränsande bebyggelse inom kvarteret Råven där tomtbredden ligger på 24-26 m. Varje tomt ges en flexibel byggrätt på maximalt 25% av tomtarean med max 4 lgh/tomt. För de större tomterna utökas byggrätten ytterligare. Planbestämmelser om tomtstorlek och maximalt antal tillåtna tomter inom resp område låser den maximalt möjliga exploateringen inom planen, i princip i överensstämmelse med illustrationen.

Varje normalstor tomtplats föreslås få bebyggas med hus i två våningar inklusive sluttningsvåning samt därutöver inredningsbar vind. Varje normalstor tomtplats får innehålla max fyra lägenheter, de större sex lägenheter.

Genom att vägbredden är 15 m mot vanligtvis förekommande 12 m föreslås att förgårdsmarken (prickat område) mot väg anges till 4,5 m. Det totala avståndet mellan körbana och byggnad blir ändå tillräckligt för t ex parkering.

I planen har också en mindre utökning av Svedje 1:176 tagits med. Tomten är belägen mellan de båda nya infarterna och genom utökningen av tomten till ca 1700 kvm kan den bebyggas med två hus.

Högst upp i området ingår en mindre del av Svedje 2:28 i planen omfattande område för högreservoar samt två tomter mellan de planerade vägarna.

**Friytor**

Utrymmet mellan tomtmarken är allmän platsmark med beteckningen "NATUR". Dessa friytor är placerade så att man lätt skall kunna nå angränsande skidnedfart samt omgivande skogsmark. Planens utformning medger att man från den illustrerade skidnedfarten i områdets västra del kan glida till huvuddelen av tomterna inom området, antingen inom angivna friytor eller i anslutning till vägmarken inom området. De stora tomterna skapar tillsammans med de genomkorsande naturmarksstråken en närhet till skog- och myrmark på ett sätt som hittills inte varit vanligt inom exploateringsområden i Åredalen. Stråken och de orörda myrområdena inom planområdet innebär att man lätt kan nå omgivande terräng till fots eller på skidor ifrån varje tomtplats inom området.

**Gator och trafik**

Området trafikmatas från befintlig väg nedanför kvarteret Råven och Illern med två nya vägar. Dels en kortare anslutning i nedre delen, i samma läge som i nu gällande plan. Dels en huvudinfart i kurvan nedom Svedje 1:150. Skidnedfarten leds under bågiga väganslutningarna på platser med befintlig ravin eller inom område som fordrar uppfyllnad för att en acceptabel lutning på vägen skall uppnås. Vägbredden föreslås vara 6 m för huvudvägen in i och genomområdet samt 5 m för övriga vägar. Bredden på vägområdena är genomgående minst 15 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. Vägarna är placerade så att de maximalt lutar 10%, ofta betydligt mindre.

Huvudvägen samt den västra lokalvägen kan förlängas in på angränsande fastighet om denna blir föremål för exploatering i framtiden. Fastighetsägaren till Svedje 1:140 vill hålla nere trafiken på övriga lokalvägar för att säkerställa kvaliteten på boendemiljön med så lite trafik som möjligt. Därför föreslås att huvuddelen av trafiken till Hårbössta 1:140 kanaliseras via en väg igenom Svedje 1:140.

Vägarna föreslås ingå i de övriga allmänna vägnätet i Åre Björnens turistområde. Parkering inom området anordnas inom respektive tomtplats. Minst en bilplats per lägenhet tillskapas, vilket bevakas i samband med bygglovprövningen.

**Skidnedfart mm**

Mellan befintlig bebyggelse och det nya planområdet reserveras utrymme för en tillkommande skidnedfart/skidväg. Skidvägen föreslås utgöra allmän platsmark (naturområde) med särskild beteckning "skidväg".

Genom den planerade skidnedfarten från Förberget erhålls goda anslutningar både till och från Åres skidsystem. Dessutom finns flera naturliga skidstråk från Förberget, genom planområdet samt mot skidnedfarten.

En utbyggnad av planområdet torde öka förutsättningarna att få till stånd en förbättring av liftförbindelserna mot Åre via Sadeln.

**Teknisk försörjning**

*Vatten och avlopp*

All ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens va-nät via det gemensamma ledningsnätet inom Åre Björnen. Huvudledningen till tomterna placeras huvudsakligen längs matarvägar eller inom naturmark. Till planen har upprättats en särskild översiktligt VA utredning som visar ledningsstråk, plats för tryckstegring samt högreservoar. Denna placeras på arrenderad mark ovanför planområdet. Etapp 1 (se karta i genomförande) kan genomföras med tryckstegring för vattenförsörjningen. En utbyggnad av etapp 2 fordrar att högreservoaren anläggs.

*El*

Området matas med el från befintligt elnät (luftledning) som idag slutar inom kv Råven, strax väster om planområdet. Alla elledningar inom planområdet förläggs i vägmark eller NATUR område. Erforderliga utrymmen för nätstationer redovisas på plankartan. Elförsörjningen till respektive tomtplats förläggs också i mark.

*Värme*

Bebyggelsen kommer att uppvärmas individuellt.

*Avfall*

All hantering av hushållsavfall är centraliserad till en för Åre Björnen gemensam uppsamlingsplats i anslutning till huvudvägen. Den ingår i samfälligheten. Genom utvidgningen av samfälligheten kommer renhållningen att omfatta även det nya planområdet. Centralt i nya planområdet reserveras utrymme för renhållningscontainrar som komplettering till befintlig anläggning.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna Lars och Yvonne Thunell ansvarar för områdets detaljplanläggning.

Fastighetsägarna Lars och Yvonne Thunell ansvarar för utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp, brandposter samt el inom området. Efter besiktning och godkännande från samfälligheten och överlämnande av gällande relationsritningar och skötselinstruktioner övertar samfälligheten de utförda anläggningar. Tomtmarken försäljs till enskilda, som därefter ansvarar för att tomterna bebyggs.

Skidvägen inom naturmarken byggs ut i samråd mellan Å.R.E. AB. Ansvarsfrågan för skidvägens drift och långsiktiga underhåll får diskuteras vidare mellan exploitören och Å.R.E. AB och regleras i exploateringsavtalet.

### Gemensamhetsanläggning

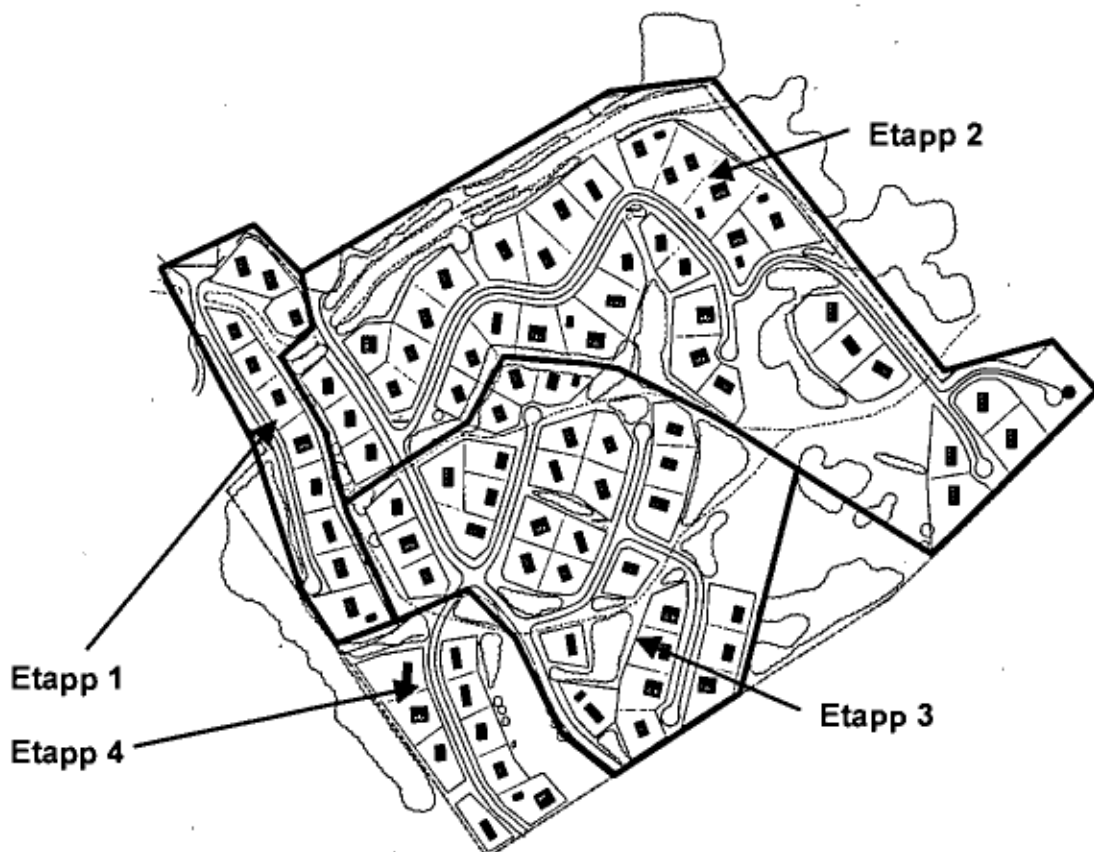
Tillkommande vägar och VA ledningar samt plats för renhållning infogas efter utbyggnad och besiktning i den för hela Åre Björnen stora gemensamhetsanläggningen ga 9. Inom ramen för tidigare förrättning finns utrymme för 500 tillkommande lägenheter inom Svedje 1:140.

### Huvudman för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmänplatsmark inom området.

### Etappindelning

Planen är utformad så att den medger en etappvis utbyggnad. På kartan nedan illustreras en tänkbar etappindelning. Exploateringsavtalet med kommunen bör utformas så att det möjliggör en etappvis utbyggnad av området.



**Tidplan**

Detaljplanen beräknas ställas ut under hösten 2003 och beräknas kunna antas under i slutet på 2003. Under förutsättning att planen vinner laga kraft beräknas vägar, vatten och avlopp mm börja byggas ut våren 2004.

**Genomförandetid**

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

**Exploateringsavtal mm**

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och Lars och Yvonne Thunell.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning**

Avstyckningen av de enskilda tomterna genomförs etappvis allteftersom området byggs ut.

**Gemensamhetsanläggning**

Områdets vägar och va-ledningar mm samt skötsel av naturmarken regleras efter besiktning och godkännande genom förrättning in i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Åre Björnen.

**Ekonomiska frågor**

Lars Thunell svarar för kostnaden för utbyggnaden av vägar, va-ledningar mm.

**TEKNISKA FRÅGOR**

**Brandskydd**

Insatstiden för räddningsstyrka till området kan beräknas till 20 minuter vid normala förhållanden man kan under ogynnsamma betingelse 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.

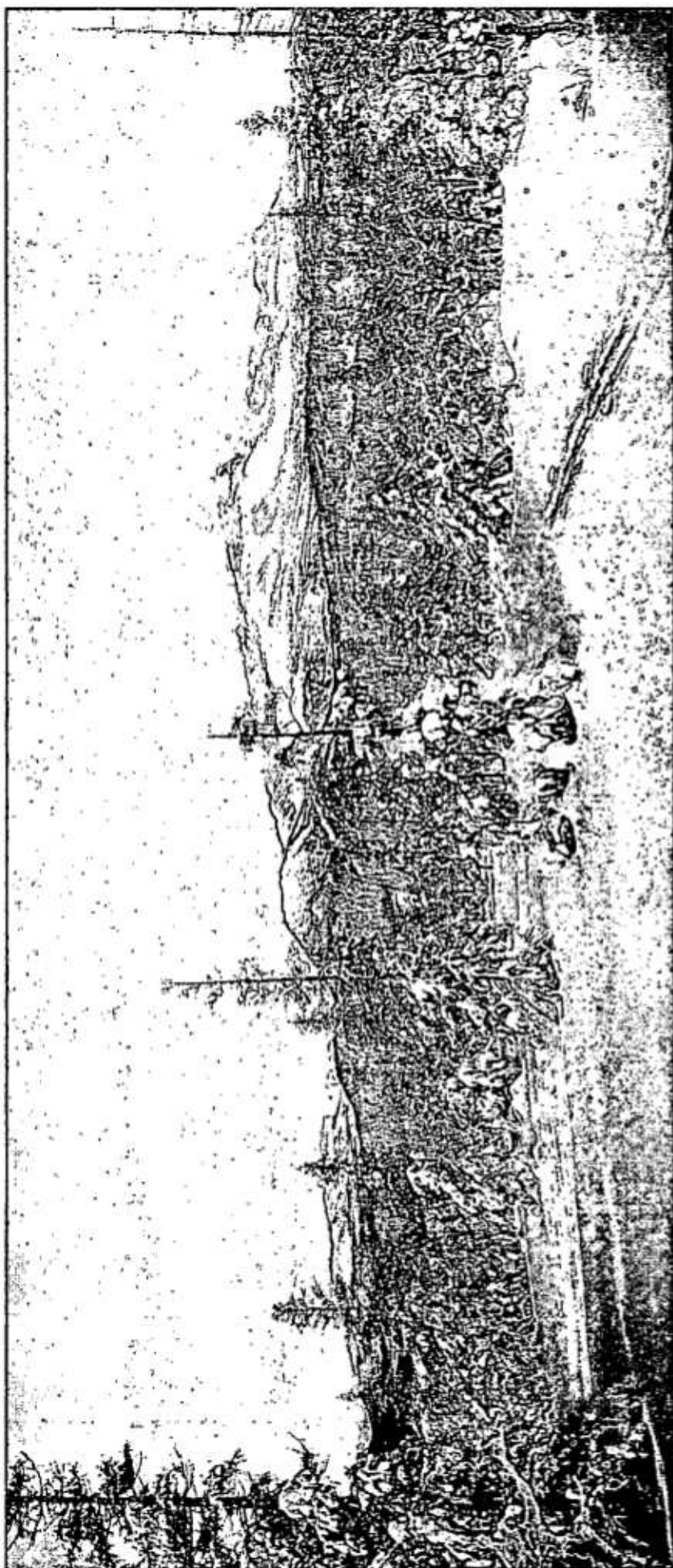
Därutöver gäller alltid kraven i PBL vad gäller skydd och säkerhet samt nybyggnadsreglerna vid byggande på resp fastighet.

Området förses med några brandposter placerade i samråd med räddningstjänsten.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Lars och Yvonne Thunell av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR Ulf Alexandersson som ansvarig.

## Detaljplan för kv Bävörn, Åre Björnen, Svedje 1:140



Panoramabild från  
planområdet med  
Åresjön nere i vänster,  
Mullfjället långt bort och  
Åreskutan i fonden