PLANKARTA

Samråd	2016-09-01
Granskning	2017-09-14
Antagen	2019-09-10
Laga kraft	2019-10-03



Skala 1:1000

PLANBESTÄMMELSER

Dnr PLAN 2013.10/214

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

NATUR Naturmark (enskilt huvudmannaskap)

Kvartersmark

B Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

l Marken ska vara tillgänglig för allmänn luftledning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Endast uthus, förråd el likn får uppföras

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

dike Marken ska vara tillgänglig för allmännyttigt dike

MARKENS ANORDNANDE

Inom respektive fastighet ska minst 2 parkeringsplatser plus en parkeringsplats per extra lägenhet anordnas

UTNYTTJANDEGRAD, FASTIGHETSINDELNING

e1 Minsta fastighetsstorlek är 730 kvm.Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 180 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 220 kvm. Maximalt en lägenhet per fastighet

e2 Minsta fastighetsstorlek är 850 kvm. Maximal fastighetsstorlek är 1500 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e3 Minsta fastighetsstorlek är 820 kvm. Maximal fastighetsstorlek är 1600 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e4 Minsta fastighetsstorlek är 850 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e5 Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Maximal fastighetsstorlek är 1800 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e6 Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e7 Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Maximal fastighetsstorlek är 2000 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

e8 Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvm. Varje fastighet får inrymma högst en fristående huvudbyggnad med maximal byggnadsarea (BYA) på 220 kvm inklusive uthus/garage samt maximal bruttoarea (BTA) på 280 kvm. Maximalt två lägenheter per fastighet varav en inte får överstiga 50 kvm

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE, BYGGNADSTEKNIK

II Högsta antal våningar. Högsta tillåtna nockhöjd är 7,5 m för huvudbyggnad och 5 m för uthus/garage beräknat från resp byggnadsdels markbjälklags översida.

f1 Fasadmaterial ska vara trä. Tak ska vara av icke reflekterande material.

Understa våningens högsta golvnivå får ligga högst 1,2 meter över anslutande naturlig mark på byggnadens dalsida, 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 på byggnadens bergsida då byggnaden uppförs utan sluttningsvåning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid: Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap: Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd: Strandskyddet är hävt inom kvarters - och vägmark

Detaljplan för Såå 4:1, 2:81 m fl

Akt 2321-P2019/20

ÅRE SAMHÄLLE, ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2016-08-17, rev 2018-07-11 Skala 1:1000

Ulf Alexandersson Arkitekt SAR/MSA Karolina Åström-Eriksson Planarkitekt Åre kommun

Samråd	2016-09-01
Granskning	2017-09-14
Antagen	2019-09-10
Laga kraft	2019-10-03

Dnr PLAN 2013.10/214



Beskrivning
Planen innehåller 6 nya tomter inom Såå 4:1 med självfall till avloppsanslutning. Inom Såå 2:81 (kommunens mark) innehåller planen 8 nya tomter inom ett sedan tidigare planlagt område samt en obebyggd redan avstyckad tomt (2:73) .

Dessutom omfattar planen befintlig bebyggelse där planen anpassas till avstyckade tomter och anlagda vägar.

Planen inom Såå 4:1 är delvis belägen inom område som används för bete. Ca 0,3 ha betesmark tas i anspråk som tomtmark, men den nya bebyggelsen utgör en naturlig fortsättning på den befintliga med husen placerade på samma avstånd från E14 (ca 90 m) som de redan byggda småhusen. Inträngt på jordbruksmark blir således mycket begränsat. Området är utpekat som möjligt utbyggnadsområde för bostäder (viss förtätning/komplettering med bostäder kan ske i anslutning till Continental Inn) i kommunens översiktsplan

Enligt Riksantikvarieämbetet finns en fornlämning inom området (Övrig kulturhistorisk lämning). Den är belägen mitt på den bebyggda tomten Såå 2:68 och påverkas således ej av planen Inom Såå 4:1 finns ett odlingsröse som skyddas genom att betecknas NATUR på plankartan.

Illustration

Detaljplan för
Såå 4:1, 2:81 m fl
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

upprättad 2016-08-17, rev 2018-07-11 Skala 1:1000 (A2), ca 1:1500 (A3)

Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA

Karolina Åström-Eriksson
Planarkitekt Åre kommun



Utsikt från planområdet (Såå 4:1)mot Åresjön och Renfjället

Detaljplan för Såå 4:1, 2:81 m fl

Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad	2016-08-17
Samråd	2016-09-01
Granskning	2017-09-14
Antagen	2019-09-10
Laga kraft	2019-10-03

Planförfattare:
Ulf Alexandersson
Arkitekt SAR/MSA

Karolina Åström Eriksson
Planarkitekt Åre kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger i en södersluttning i Såå. Planen syftar till att skapa utrymme för sex nya tomter för boende inom Såå 4:1 (ägare Bengt Wiklund), översyn av gällande obebyggda detaljplan inom Såå 2:81 (ägare Åre kommun) där utrymme för åtta tillkommande tomter tillskapas samt anpassning av planen för den utbyggda delen av 2:81 så att den stämmer överens med hur området är utbyggt. Planens syfte är vidare att tillskapa nya tomter och byggrätter, väl anpassade till terrängen och naturliga markförhållanden, på fastigheterna Så 4:1 och Så 2:81 samt att till stora delar anpassa planen efter de redan utbyggda delarna av den tidigare detaljplanen från 1979. Planen medför ett angeläget tillskott av tomter för enbostadshus i Åredalen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen och landskapsbildsskydd

Området ligger inom "fjällvärlden" enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Åreområdet ingår i område som omfattas av riksintresse för turism och kulturmiljövården. Den i planen föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset, då den tillskapar boendemöjligheter nära områdets centralort, bl a för de som arbetar inom turismen. Då de nya huskropparna blir småskaliga och lika övriga befintliga i området (intilliggande planlagt område för villor), bedöms inte riksintresset för kulturmiljövården bli påverkat.

PLANDATA

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger ca 6 km från Åre by. Planområdet omfattar ca 4,3 ha.

Marken ägs av Bengt Wiklund (4:1), Åre kommun (2:81) samt enskilda fastighetsägare (inom den bebyggda delen).



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den kommuntäckande översiktsplanen för Åre kommun från 2017 anger att viss förtätning/komplettering med bostäder kan ske i anslutning till Continental Inn. Det berörda området ligger norr om E14, intill befintlig villabebyggelse, öster om Continental Inn."

Detaljplan
Planområdet omfattar i norr en äldre detaljplan för villabebyggelse varav den södra delen är utbyggd och den nordöstra ej bebyggd. Planen är antagen 1979. Inga vägar eller VA är byggda inom den nordöstra delen. Gällande plan redovisas sist i planbeskrivningen.

Planprogram
Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt då planen har stöd i översiktsplanen.

Kommunala beslut i övrigt
14 febr 2014 beslutade kommunstyrelsen att prövning genom detaljplan medges för Såå 4:1 (positivt planbesked). För Såå 2:81 har positivt planbesked lämnats 2016-06-16, Ks §112.

Mellankommunala frågor
Planen berör ej någon annan kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur
Mark och vegetation
Området ligger i en sydvästsluttning och utgörs inom både Såå 4:1 och 2:81 av delvis igenväxt betesmark med inslag av lövträd, granar och buskar. Se bilder på nästa sida.

Jordbruksmark
Planen inom Såå 4:1 är delvis belägen inom mark som används för bete. Ca 0,3 ha betesmark tas i anspråk som tomtmark. Utgör en liten gip längst upp i betesmarken, se bilden nedan. . Jordbruksmarken i det aktuella området är mycket brant och stenig och därmed svår att bruka rationellt. Kommunen gör därför bedömningen att en del av den kan ianspråktas för bostäder, då det finns en efterfrågan på fler tomter för enbostadshus i Åredalen. Området är utpekat som möjligt utbyggnadsområde för bostäder (viss förtätning/komplettering med bostäder kan ske i anslutning till Continental Inn) i kommunens översiktsplan. Den nya bebyggelsen utgör en naturlig fortsättning på den befintliga med de nya husen placerade på samma avstånd från E 14 (90 m) som de redan byggda villorna. Intrånget på betesmarken blir således mycket begränsat.



Betesmarken/landskapsbilden närmast E 14 påverkas ej

Vy från E14 upp mot planområdet Ungefärlig gräns för ny bebyggelse

Geotekniska förhållanden
Geotekniska undersökningar har utförts för området under våren sommaren 2017. I dessa redovisas markförhållandena och anvisningar för grundläggning mm. I de mer sluttande partierna av området är det lämpligt med sluttningshus. De brantaste delarna av området lutar ca 1:5, vilket är en för Åredalen relativt "snäll bygglutning".

Fornlämningar
Enligt Riksantikvarieämbetet finns en fornlämning inom området (Övrig kulturhistorisk lämning). Den är belägen mitt på den bebyggda tomten Såå 2:68 och påverkas således inte av planen. Om en okänd fornlämning påträffas ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. På Såå 4:1 finns ett odlingsröse som omfattas av biotopskydd. Rösets omfattning har kartlagts på plats, se karta och bilder på nästa sida.

Bebyggelseområden
Bostäder
I planförslaget föreslås möjligheter att uppföra sex enbostadshus (villor) i 1-2 våningar inom Såå 4:1.

Inom den redan planlagda men obebyggda delen av Såå 2:81 föreslås bebyggelse-kvarteren för enbostadshusen flyttas mot söder så att det i dag tillämpade skyddsavståndet till kraftledningen blir 40 m (gäller bostadshusen). Tomterna föreslås sträcka sig något närmare kraftledningen, men inom skyddsavståndet enbart få bebyggas med uthus/förråd. Denna del av planen rymmer åtta tillkommande tomter för villor i 1-2 våningar.

På de något större tomterna medges två lägenheter, varav en får vara maximalt 50 kvm bruttoarea. Därigenom kan en mindre uthyrnings- eller ungdomslägenhet tillskapas, t ex i sluttningsvåningen.

Inom den södra delen av 2:81 anpassas planen till de redan utbyggda gatorna och genomförd fastighetsbildning. Här anpassas också byggrätten till de uppförda bostadshusen.

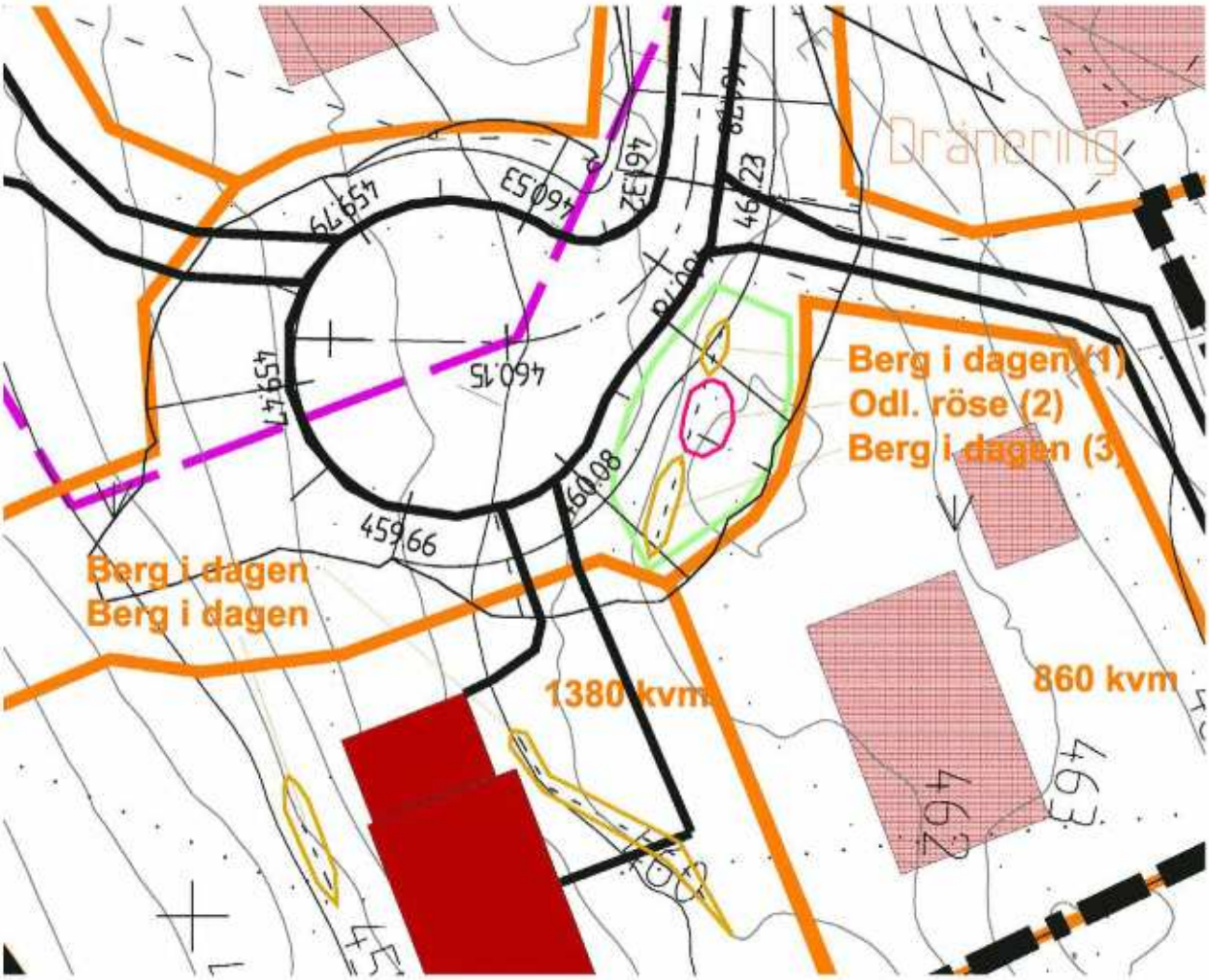


Bebyggelseområden inom Såå 4:1, 2:81





Befintl bebyggelse inom området



Det som redovisas som terrängskuggningar i flygbilder visar sig till stor del bestå av berg i dagen, se bilder nedan. Odlingsröset inkl närmaste omgivning skyddas mot påverkan genom att betecknas NATUR på plankartan.

Odl röse (2)

Berg i dagen (1)



Odl röse (2)



Berg i dagen (3)



Kommersiell service
Affär med dagligvaror finns i Björnänge ca 3 km västerut. I Åre by finns ett stort utbud av service.

Tillgänglighet
Husen utförs enligt gällande regler angående tillgänglighet.

Byggnadskultur och gestaltning
Planen innehåller vissa, för området gemensamma utformningsbestämmelser.

Friytor, utsikt
Lek och rekreation
Utrymme finns för lek inom tomterna för de nya husen. Området gränsar till obebyggda skogsområden mot nordost.

Strandskydd
Planområdet är beläget inom 100 m från stranden av tre mindre bäckar (0,3 - 0,5 m breda) som rinner upp strax söder om kraftledningen och som delvis utgör vägdiken inom den redan utbyggda delen av planområdet. De omfattas av strandskyddsbestämmelserna, vilket innebär att all kvarters- och vägmark berörs av strandskyddat område. Strandskyddet föreslås hävas för kvarters- och vägmarken. Exploateringen bedöms ej påverka djur- och växtlivet intill bäcken. 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 7 kap,18§ c pkt 5).

-att området inom 2:81 redan är kvartersmark i gällande plan



Bef liten bäck

Påverkan på Åreälven (Natura 2000 område)
Planområdets avvattning sker via lokalt omhändertagande inom resp tomtplats. Dagvattnet från vägdiken leds ut på marken nedom tomterna samt till de små bef bäckarna, som delvis utgör vägdiken eller är kulverterade inom det redan utbyggda området. Dessa småbäckar saknar miljökvalitetsnorm (MKN). Planen kommer att medföra begränsade markarbeten, som ändå kan medföra viss transport av jord och slam. I vägdikena placeras halmbalar som skapar sedimenteringsdammar innan vattnet kommer ut i bäckarna. Dessa byts kontinuerligt ut under byggnadstiden. Därigenom sker ingen indirekt påverkan på Åresjön som är en del av Natura 2000 området Åreälven och att man därmed kan bibehålla en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området.

Gator, trafik gångväg

Angöring, gator

Planområdet angörs via befintlig infart från E14, som passerar förbi Continental Inn och genom det befintliga villaområdet. Ny väg byggs ned genom planområdet inom Såå 4:1 samt upp genom kommunens mark på Såå 2:81. Nya vägar inom planområdet lutar maximalt 9 % och är 5 m bred. Utrymme för snöupplag finns, se illustration. Huvudvägen från Continental Inn och upp till planområdet är ca 4,0-4,5 m bred och kommer att breddas till 5,0 m. Gatubelysning bör anläggas vid nya vägar.
Inom Såå 4:1 reserveras ett utrymme för en enklare traktorväg in till Såå 2:14 enlig markägarens önskemål.

Parkering

Parkering sker inom resp tomtplats. Det ska finns utrymme för 2 p-platser/tomt, vilket innebär att kommunens p-norm uppfylls.

Kollektivtrafik

Till närmaste busshållplats är det ca 5 min gångväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Samtliga nya byggnader ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvattnet omhändertas lokalt. Se vidare särskild dagvattenutredning.

Värme, el, tele

De nya husen värms upp individuellt och med sedvanlig anslutning till el- och telenätet.

Kraftledning 130 kV

En ledningsrätt reglerar användandet av marken som är under och intill en ledning. Ledningsrätten har en bredd på totalt 34 meter (17 meter horisontellt åt vardera hållet från ledningens centrumlinje). Inom detta område får fastighetsägaren inte, under eller invid ledningarna:

- ändra markanvändningen så att ledningarnas bibehållande enligt elsäkerhetsföreskrifterna i Elsäkerhetsverkets Författningssamlingar regler äventyras,
- fälla träd utan att samråda med ledningshavaren,
- utan ledningshavarens i god tid inhämtade medgivande spränga, ändra marknivån, uppsätta stängsel eller vidtaga annan åtgärd som kan medföra fara för ledningarna eller dess tillbehör eller vålla skada på person eller egendom.

Avfall

Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation.

Hälsa och säkerhet

Rasrisk

Planområdet ligger i en flackare del av Åredalens dalgång med omfattande befintlig bebyggelse. Inga större bäckar berör planområdet, som kan medföra stora mängder vattenflöde, som i sin tur kan medföra erodering med efterföljande ras. Marken i sig sluttar måttligt (max 1:5) och ingen rasrisk bedöms föreligga.

Översvämning pga skyfall

Planområdet berörs ej av någon större bäck, vilket innebär att risken för översvämning bedöms vara mycket liten. Tomterna sluttar mot söder och kan inte bli översvämmade av kvarvarande vatten vid skyfall.

Transporter av farligt gods

Tomterna ligger som närmast ca 90 m från E 14 och ca 450 m från järnväg. Vid 70-150 meter från riskkällan kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer, vilket här inte

är fallet. Tomterna är också belägna betydligt högre än E14.

Förutsättningar för Räddningstjänsten
Bebyggelsen på tomterna är nåbar för Räddningstjänsten via befintliga gator. Inställelsetiden är mindre än 10-15 min.

Radon mm
Markundersökning av förhöjda radonvärden skall genomföras av byggherren innan bygglov sökes.

Ingen förorenad mark finns inom planområdet.

Trafikbuller
En enkel bullerberäkning med utgångspunkt från 2300 fordon /årsmedeldygn och 15 % tung trafik (uppskattad trafikmängd 2024) ger en beräknad ekvivalent bullernivå på 53 dB(A). Riktvärdena för buller är 55 dB(A) utomhus vid fasad. Avståndet på ca 90 m från E14 bidrar till dämpningen. Maximalnivån på 70 dB(A) vid fasad överskrids ej enligt beräkningen.

Miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet
Miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet är fastställda för nästan alla sjöar och vattendrag. Av distriktets alla vattendrag är 7 379 utpekade som vattenförekomster enligt Vattendelegationen för Bottenhavet dit alla vattendrag i Åre kommun hör.

För miljökvalitetsnormer inom Åresjön gäller överlag att den uppnår god eller måttlig ekologisk och kemisk status (exkl kvicksilver) enligt Vattendelegationens statusklassificering. Vissa sjöar har dock otillfredställande ekologisk status.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är "uppnår ej god status" i samtliga vattenförekomster. Detta gäller över hela landet och beror på en hög halt av kvicksilver och kvicksilverföreningar i marken, bland annat orsakade av atmosfäriskt nedfall. Problemen förvärras av försurning. Målsättningen är att halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009.

En bra och systematisk dagvattenhantering vid både byggskede som driftskede behövs för att minimera sedimenttransport från planområdet. På så vis kan sedimentering och grumling på recipienten Åresjön undvikas från planområdet vilket innebär att miljökvalitetsnormerna kan följas. En god dagvattenhantering i området är viktigt både för att det ska vara möjligt att följa och skapa förutsättningar att förbättra normen för ekologisk status i Åresjön. Detta är också av betydande vikt för en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Åresjön.

Dagvattnet från planområdet leds via lokalt omhändertagande ut i angränsande naturområde söder om tomterna och vidare ned till Åresjön via småbäckar/diken. Vid planens utbyggnad kommer åtgärder att vidtas som förhindrar slamtransporter ned i Åresjön/Åreälven. Se under "Påverkan på Åreälven (Natura 2000 område)" ovan.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter anslutning till Åres avloppsreningsverk där kommunen bedömt att planen ryms inom det miljötillstånd som verket har. Det är kommunens ansvar att bevaka att reningsverkets funktion säkerställs så att vattenkvalitet inte försämras på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormen negativt påverkas. Planen medför ingen ytterligare anslutning jämfört med nu gällande plan.

Behov av miljöbedömning
I bilaga 1 återfinns kommunens miljöbedömning där det har bedömts att de föreslagna kompletteringarna inte kan anses medföra någon betydande miljöpåverkan enligt vad som avses i PBL 4 kap § 34. Beskrivningen av planens konsekvenser 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 fullständig MKB enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Konsekvenser av planens genomförande
Befintlig villabebyggelse intill Continental Inn kompletteras med 16 nya villor.

De nya husen som tillskapas är väl lämpade för permanentboende och bedöms medföra en marginell påverkan på förhållanden för angränsande befintlig bebyggelse. Det nya planområdet påverkar inga utblickar för befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen medför ingen påverkan på viktiga naturvärden.

Ca 0,3 ha betesmark tas i anspråk för bebyggelse.

Bildande av fastighet för den nya bebyggelsen sker genom avstyckning från Såå 4:1 och 2:81.

Övriga fastighetsbildningsåtgärder som blir konsekvensen av planens genomförande, är upplåtelse av ledningsrätt för allmänna ledningar, bildande av servitut för VA-ledning samt anslutning av nya området till befintlig vägsamfällighet.

Trafiken på tillfartsvägen till de nya villorna kommer att öka marginellt.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
Då planen har stöd i gällande översiktsplan samt omfattar en försiktig förtätning i anslutning till ett redan bebyggt område, bör den kunna handläggas enligt reglerna för standardförfarande. Efter samrådsbeslut av Samhällsbygnadsnämnden kan planen skickas ut på samråd/underrättelse under sommaren 2016. Om inga allvarligare invändningar framförs, kan planen antas under hösten 2016.

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning
Exploatören ansvarar för genomförande och exploateringskostnader samt ansöka om nödvändiga lantmäteriåtgärder.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören för Såå 4:1 innan antagande.

Huvudmannaskap
Åre kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Som särskilda skäl anges att kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap samt att det bör vara enskilt huvudmannaskap för att få en enhetlig förvaltning vid kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR
Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av väg

och VA inom planområdet, breddning av bef väg (som tillhör gemensamhetsanläggningen Så ga:2) samt lokalt omhändertagande av dagvattnet från vägdiken.
Utrymme för de kommunala VA-ledningarna inom tomt säkerställs genom u-områden i planen samt ledningsrätt.

Befintliga teleanläggningar bör så långt som möjligt behållas i nuvarande läge. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Skanova kontaktas i samband med projektering/byggnation för att befintliga teleanläggningar så långt som möjligt ska behållas i nuvarande läge.

Jämtkraft kontaktas angående uppgradering av det matande elnätet i samband med projektering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

För tillkommande bostadshus inom planområdet bildas egna fastigheter. Servitut bildas för VA-ledning över Såå 2:81. Egen gemensamhetsanläggning bildas för väg inom området alternativt utökas den befintliga vägsamfälligheten (Så ga:2) ned till E14. Den samfällda markremsan (betecknad S) som löper genom området, föreslås tas bort. Den fyller ingen funktion och är delvis bebyggd idag. Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder bekostas av fastighetsägarna/exploatörerna som också ansöker om nödvändiga lantmäteriåtgärder. Gemensamhetsanläggning ska bildas för förvaltningen av naturmark.

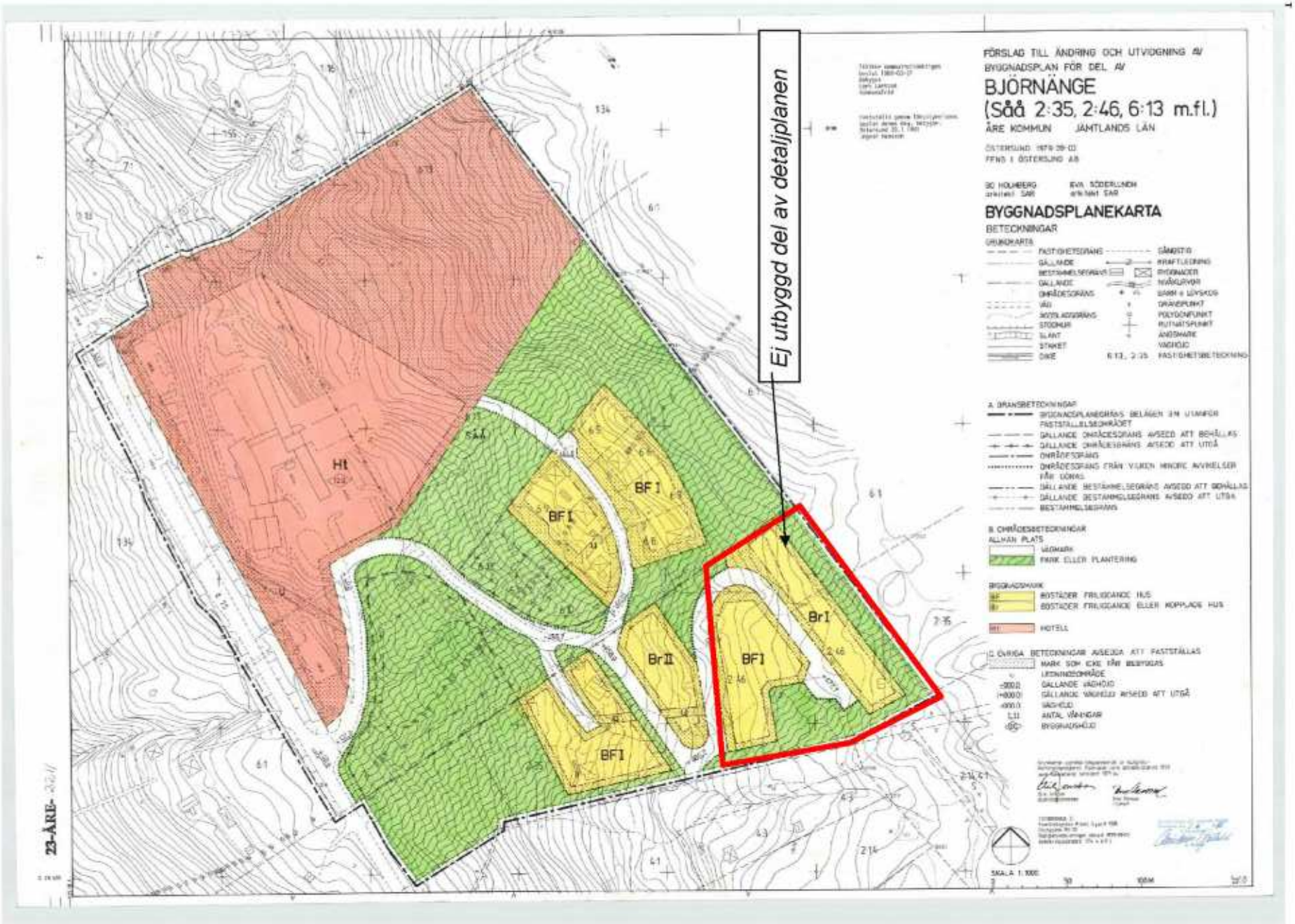
Ledningsrätt upplåtes för allmänna ledningar inom planområdet.

Mark som i planen är utlagd som allmän platsmark, upplåts till en gemensamhets-anläggning vid lantmäteriförrättning vilket innebär att fastighetsägaren som äger marken tvingas upplåta utrymme till gemensamhetsanläggningen enligt 12 § anläggningslagen. De fastigheter som ska delta i en eventuell ny eller omprövad gemensamhetsanläggning är skyldiga att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till den mark som utgörs av allmän plats enligt PBL 14:15 samt att sättet det görs på är genom bildandet av en gemensamhets-anläggning. Eventuella ersättningar som kan komma ifråga när utrymme upplåts vid dessa situationer regleras i lantmäteriförrättningen.

I gemensamhetsanläggningen ingår även det NATUR-område som omfattar odlingsröset. Det utgör fornlämning, är skyddat enligt kulturmiljölagen och omfattas dessutom av biotopskydd. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för odlingsrösets skötsel, vilket innebär att inga åtgärder får vidtas som kan skada röset.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats på uppdrag av fastighetsägarna Bengt Wiklund och Mark- och exploateringsavdelningen, Åre kommun av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har utarbetats i nära samråd med planavdelningen på Åre kommun.


Ej utbyggd del av detaljplanen
FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV
BYGGNADSPLAN FÖR DEL AV
BJÖRNÄNGE
(Såå 2:35, 2:46, 6:13 m.fl.)
ÅRE KOMMUN JÄMTLANDS LÄN
BYGGNADSPLANEKARTA
BETECKNINGAR
Ht
BF I
BF I
BF I
BF I
BrII
BrI
Såå
SKALA 1:1000
23-ÅRE-