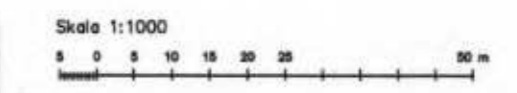
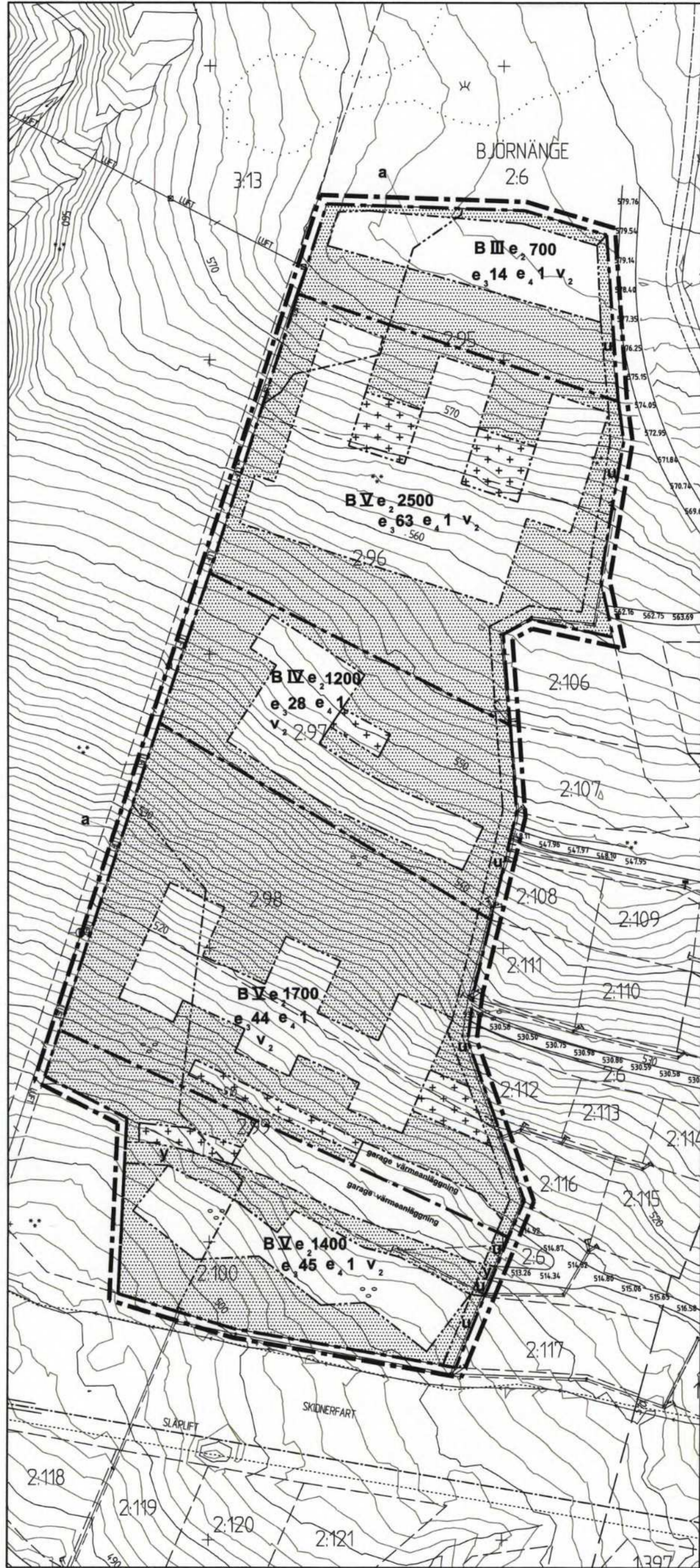
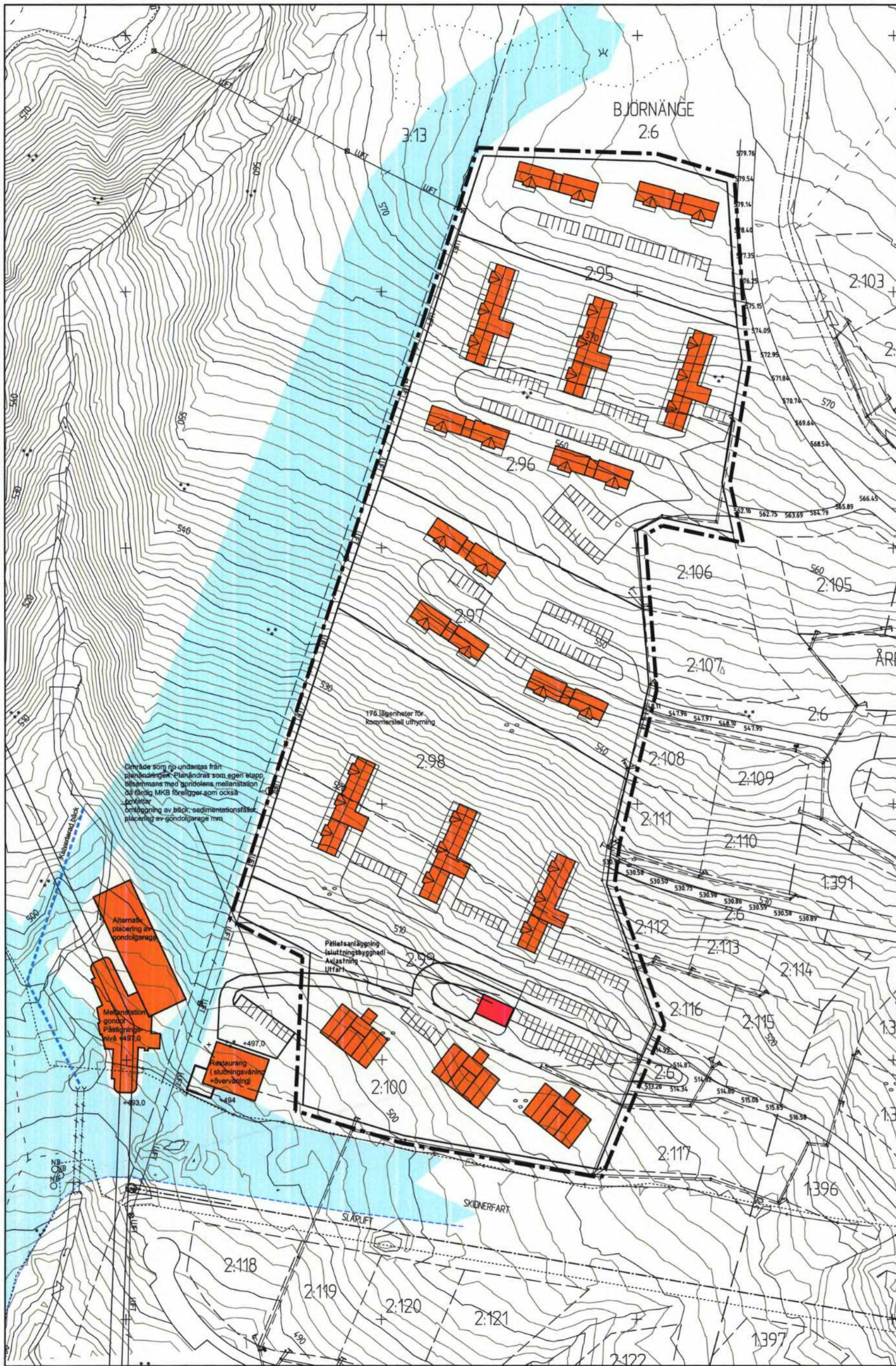


### Illustration

### Plankarta



#### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSBETECKNINGAR

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

#### ANVÄNDNING AV MARK

- Kvartersmark
- B Bostäder

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med förråd med en maximal byggnadshöjd på 5,0 m
- Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar
- Marken ska vara tillgänglig för infart till angränsande fastighet

#### MARKENS ANORDNANDE

Inom med "garage värmeanläggning" angivet område får endast p-däck i två plan, värmeanläggning för biobränsle med en maximal byggnadshöjd på 6 m, skorsten samt förråd anläggas.

Parkering skall anordnas inom tomplats med 1 p-plats/lgh samt erforderliga p-platser för besök och driftspersonal.

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

#### UTNYTTJANDE, FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>2</sub> Största tillåtna byggnadsarea inom området
- e<sub>3</sub> Maximalt antal lägenheter. Tomtplats skall bebyggas med minst 70 % av det maximalt angivna antalet lägenheter
- e<sub>4</sub> Maximalt antal tillåtna fastigheter inom området.

#### UTFORMNING, UTFÖRANDE

- III, IV, V Högsta antal tillåtna våningar
- v<sub>2</sub> Vind får inredas. Vindsvåning får förses med takkupor och frontespis. Där terrängen så medger får utöver angivet våningantal slutningsvåning anordnas innehållande förråd, teknikutrymme el likn.

Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 5,0 meter

Understa våningens lägsta 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 huset uppförs utan slutningsvåning. Byggnaders huvudtak skall vara sadeltak med minst 21 graders taklutning. Kompletterande mindre tak kan vara enkelsidiga pulpettak. Takbeläggning får inte vara ljus eller reflekterande. Fasadmateriell skall vara trä och/eller betong med träliknande struktur. Fasaderna skall målas i dova och mattade, ej ljusa kulörer. Utformning och utförande i övrigt skall följa gestaltningsprogrammet, se planbeskrivningen. Byggnader skall uppfylla de krav som ställs i BVF 8 och 14§§ samt BBR 08, Suppl 2009, 9 energihushållning vad avser energihushållning. De undantag som nämns i BBR 9:11 gäller ej västra Björnen. Se vidare i planbeskrivningen

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft
- Lov med villkor Bygglov får inte ges förrän väg, avlopp och vattenförsörjning anlagts fram till respektive tomt. Efter uppvisande av upphandlingsavtal för VA kan dock kommunen efter särskild prövning bevilja bygglov
- Huvudman Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Strandskydd Strandskyddet är hävt inom kvartersmark mellan linjen och Vikbäcken med biflöde a

### Detaljplan för Björnänge 2:95 - 100 Västra Björnen/ÅreSadeln

Are kommun, Jämtlands län  
 upprättad 2012-02-15, reviderad 2012-04-12 Skala 1:1000 (A1), ca 1.2000 (A3)  
 Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB  
 Ulf Alexandersson Arkitekt SAR/MSA

*Ulf Alexandersson*



**Akt nr:**  
**2321-P13/8**

\*AU\$2321-P13/8\*



## HANDLINGAR

Upprättade år 2013	Ärendenummer Z13741
Ärende Detaljplan för Bjönänge 2:95-100, Västra Björnen/Åre Sadeln	
Kommun Åre	
Län Jämtland	

Till akten hör

- ..... 1 ..... band
- ..... 13 ..... numrerade sidor
- ..... / ..... inneliggande  
kartor
- ..... 1 ..... andra kartor

**2321-P13/8****P**



Lantmäteriet  
Vänersborg

2012-06-04

Dnr.....

BESLUT

2012-05-28

Dnr PLAN 2011.24

### Laga kraftbevis

Kommunstyrelsen i Åre kommun har den 25 april 2012 antagit detaljplan för Björn-  
änge 2:95-100, Västra Björnen/Åre Sadeln.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har  
beslutet vunnit laga kraft den 26 maj 2012.

Emma Lundbergh  
Mark- och exploateringschef  
Tf planchef

Gudrun Larsson  
assistent

2013-08-23



Dnr.....

Samråd/underrättelse	2012-02-28
Antagen	2012-04-12
Laga kraft	2012-05-26

## SAMRÅDS- OCH UNDERRÄTTELSEHANDLING

### Detaljplan för Björnänge 2:95 - 100, västra Björnen/ÅreSadeln, Åre kommun, Jämtlands län

UPPRÄTTAD 2012-02-15, reviderad 2012-04-12

## PLANBESKRIVNING

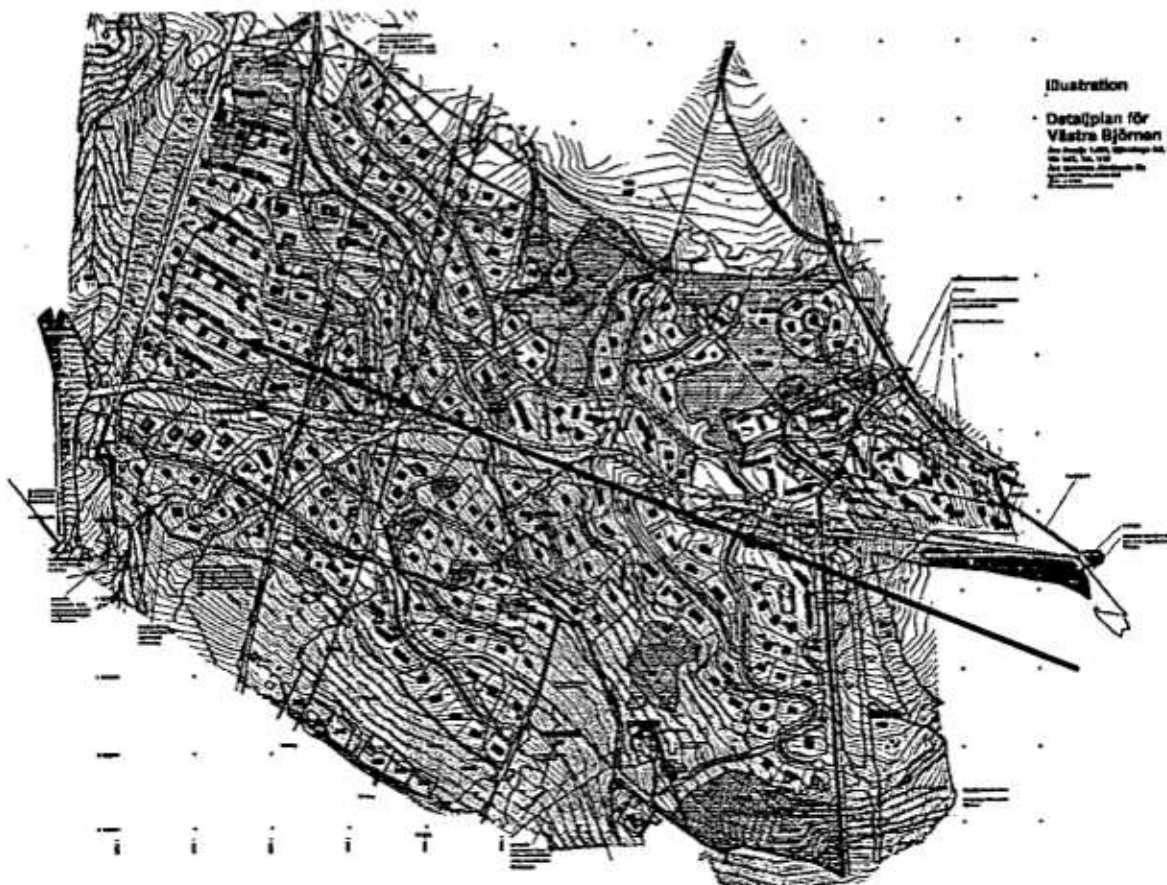
### HANDLINGAR

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

### PLANDATA

Planändringen omfattar Björnänge 2:95-100 som utgör del av detaljplan för västra Björnen/ÅreSadeln. Planens genomförandetid har inte gått ut, men ändringen är initierad av fastighetsägaren och genomförs innan någon exploatering är påbörjad i området. Fastigheten är belägen inom den västra delen av västra Björnen. Se karta nedan.

Planområdet



## KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen har 2011-10-12 beslutat att prövning genom detaljplan medges.

### PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH INNEBÖRD

Syftet med planändringen är kunna öka antalet lägenheter i området från 152 till 175 (med maxtak på 194 totalt), medge något högre hus med god terränganpassning samtidigt som färre hus och ett större avstånd mellan husen tillskapas, än som visas i illustrationen till gällande plan. Området är mycket strategiskt beläget och fastighetsägaren Skiab Invest AB avser därför bebygga området med egenägda kommersiella uthyrningslägenheter ("varma bäddar"). Detta borgar för en långsiktigt hög nyttjandegrad, vilket är mycket positivt för destinationen i sin helhet. Det förbättrar också möjligheterna att genomföra den planerade utbyggnaden av gondolbanan Vik – Sadeln.

Idag projekteras området för 175 lgh, men då området kommer att byggas ut under 4-5 år, kan efterfrågebilden se annorlunda ut om några år. Planen medger därför 10% fler lägenheter än 175 så att det blir möjligt att minska på lägenhetsstorleken och istället tillföra något fler lägenheter inom samma husstorlek.

I planen tas en byggrätt för restaurang bort från övre delen av området. Den avses istället placeras intill det nya skidtorget/knutpunkten som bildas kring gondolens mellanstation i anslutning till nedre delen av planområdet.

Områdets utbyggnad, hushöjder, gestaltning mm visas i bif projektbeskrivning.

### AVGRÄNSNING

I anslutning till det sydvästra hörnet av planen avser SkiStar placera gondolens mellanstation. Då utredningar fortfarande pågår vad gäller det exakta läget för mellanstationen, gondolgaragets placering samt placering av restaurang och värmestuga, har en del av det södra kvarteret undantagits från denna planändring. Det kan också bli aktuellt att kulvertera Vikbäcken en kortare sträcka, vilket kan fordra särskilt tillstånd grundat på en MKB. Då Skiab Invest AB avser påbörja utbyggnaden inom planområdet sommaren 2012, är det angeläget att nu genomföra planändringen för boendet. Området för mellanstationen får behandlas i en efterföljande egen planändring, då erforderliga utredningar samt MKB för gondolbanan upprättats.

### FÖRÄNDRING

Planbestämmelserna förändras vad avser följande:

- Antal våningar för boende ökas från tre plus sluttningsvåning till fem inkl sluttningsvåning, men med en genomarbetad terränganpassning.
- Antal lägenheter ökas från 152 till 175, men med möjlighet att öka antalet lägenheter med 10% inom ramen för samma husvolym.

Planområdet ligger inne i en skogb eklädd dalgång och är väl avgränsat och skyddat från det öppna jordbrukslandskapet som också utgör kulturmiljö av riksintresse. Ökningen av hushöjden, som i praktiken innebär ytterligare en våning mot dal jämfört med gällande plan, bedöms därför inte medföra någon utökad påverkan på riksintresset.

9.  
Bostäderna i planområdet samt gondolens mellanstation avses preliminärt anslutas till en gemensam pelletsanläggning belägen i/under eller i anslutning till parkeringsdäcket i nedre kvarteret med en skorsten som är max 5 m hög (över tak). Den slutgiltiga placeringen kommer att redovisas i bygglovhandlingarna.

I övrigt bibehålls samma planbestämmelser som för gällande plan.

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.

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av fastighetsägaren Skiab Invest AB av Ulf Alexandersson Arkitektkontor AB med arkitekt SAR/MSA Ulf Alexandersson som ansvarig. Planen har upprättats i samråd med planarkitekt Anders Franzén, Åre kommun.

### **STRANDSKYDD**

En mindre del av planområdet är belägen inom 100 m från stranden av Vikbäcken med biflöde och omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Vikbäcken rinner 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. Strandskyddet är hävt för kvartersmark inom gällande plan och föreslås därför ånyo hävas för de delar av kvartersmarken inom planändringen, som är belägen inom strandskyddet. Liksom tidigare bedöms exploateringen 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 18§ c pkt 5).