

PLANKARTA

Grundkarta på del av Storlien 1:41

Äre kommun, Jämtlands län

Dnr: M05 4345

Koordinatsystem i plan: RT90 5 gon V 0:15

Koordinatsystem i plan: RH70

Kartan ajour: 2006-02-15

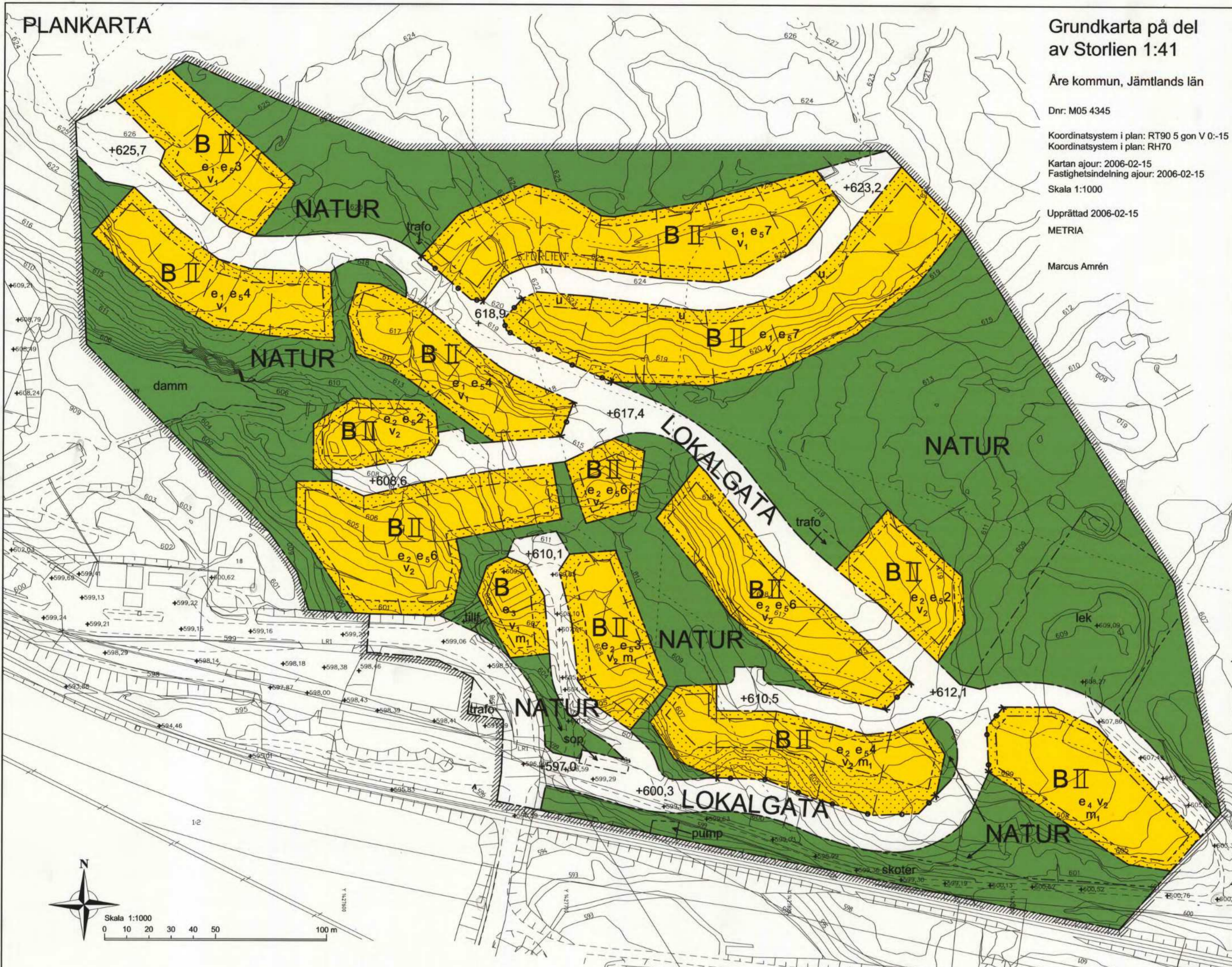
Fastighetsindelning ajour: 2006-02-15

Skala 1:1000

Upprättad 2006-02-15

METRIA

Marcus Amrén



PLANBESTÄMMELSER GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdets gräns ligger i skrafferingens innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- NATUR** Naturområde
- LOKALGATA** Lokaltrafik

Kvartersmark

- B** Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0 föreskriven höjd över nollplanet
- skoter snöskoterled
- lek lekryta, bollplan - grävarbete kräver särskilt tillstånd. Se genomförandebeskrivning
- tillf tillfart till fastighet
- damm uppdamd vattenyta
- sop miljöstation
- trafo transformator
- pump pumpstation

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Högst två lägenheter i en huvudbyggnad på högst 220m² bruttoarea (BTA) och 30m² byggnadsarea (BYA) uthus/garage per fastighet
- e₂ Högst två lägenheter i en huvudbyggnad på högst 180m² BTA och 25 m² BYA uthus/garage per fastighet
- e₃ Högst tre lägenheter i en huvudbyggnad på högst 270m² BTA och 30m² BYA uthus/garage över nivån +605,3
- e₄ Antingen högst fyra fastigheter med vardera högst två lägenheter i en huvudbyggnad på högst 180m² BTA och 15m² BYA uthus/garage per fastighet. Om området byggs i ett sammanhang får dock området byggas med 10 lägenheter i 10 huvudbyggnader till en sammanlagd BTA på 900m² och 150m² BYA uthus/garage. Då kan fastigheten delas i lika många fastigheter som antalet lägenheter
- e_{5 0} Högst antal fastigheter. Inom område betecknat e₁ och e₂ får dock fastighet delas i två om den bebyggs med parhus. (Se beskrivning)

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Inom tomtmark betecknad med B får marken inte höjas eller sänkas mer än 0,7 meter i förhållande till ursprunglig markhöjd om det inte gäller anordnande av parkeringsplats

- Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

- I Högst en våning - högsta byggnadshöjd 5,3 meter
- II Högst två våningar
- v₁ Högsta nockhöjd är 5,7 meter över understa bjälklagets ovsida
- v₂ Högsta nockhöjd 6,5 meter över understa bjälklagets ovsida

Uthus får ha en högsta byggnadshöjd på 2,7 meter

Utseende

Byggnader ska ha sadeltak med 17 - 30 graders lutning i icke-reflekerande material. Fasaderna ska vara av trä och målade med slämfärg eller järnvitriol - kulören ska vara mörk och dämpad

Huset ska höjdsättas så att höga slänter undviks

Staket får endast sättas upp som säkerhetsåtgärd vid stup och vatten

Störningsskydd

- m₁ Maximala riktvärden för tågbuller enligt beskrivning får inte överskridas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Krav för bygglov

Bygglov får inte ges förrän vägar, vatten och avlopp enligt plankartan och planbeskrivningens anvisningar byggts ut till aktuell tomt.

Genomförandetid

För planområdet gäller att genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Illustrationer

- illustrationslinje

BETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Egenskapsgränslinje
- Fastighetsgräns
- Lehtingsgräns
- Vägar
- Dikesbotten/Backbotten
- Höjdnurvor
- Agostgräns
- Lehter/EI-ljusgräns
- Stig
- Järnvägsspår
- Staket
- Trumma
- Spillvattenledning (osäker läge)
- Vattenledning (osäker läge)
- Teleledning (osäker läge)
- Eledning mark (osäker läge)
- Slätt
- Fastighetsbeteckning
- Traktnamn
- Byggnad lekant
- Transformator
- Belysningsstolpe
- Stolpe/Ledmarkering
- Barrskog
- Lövskog
- Sälskär
- Berg i dagen
- Koordinatskryss
- Markhöjd
- Vattenyta

Teledningar redovisade efter material från Comcarta AB
VA-ledningar redovisade efter material från Äre kommun
El-ledningar redovisade efter material från Jämtkraft

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I ÖSTRA STORLIEN

DEL AV STORLIEN 1:41, M.F.L.
STORLIEN SAMHÄLLE, ÄRE KOMMUN,
JÄMTLANDS LÄN

Upprättad av Äre kommun, Miljö Bygg Räddning
2006-09-21

Reviderad 2007-02-01

Björn Reuterswärd
stadsarkitekt

UPPLYSNINGAR:

- Till planen hör:
- denna plankarta med bestämmelser
- illustrationskarta
- plan- och genomförandebeskrivning
- naturvärdesinventering

Samråd: 2006-10-03 - 2006-10-23
Utställd av Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden: 2006-11-08 - 2006-12-06
Godkänd av Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden: 2007-02-01
Antagen av Kommunstyrelsen: 2007-02-22
Laga kraft: 2007-03-15

ILLUSTRATION

Grundkarta på del
av Storlien 1:41

Äre kommun, Jämtlands län

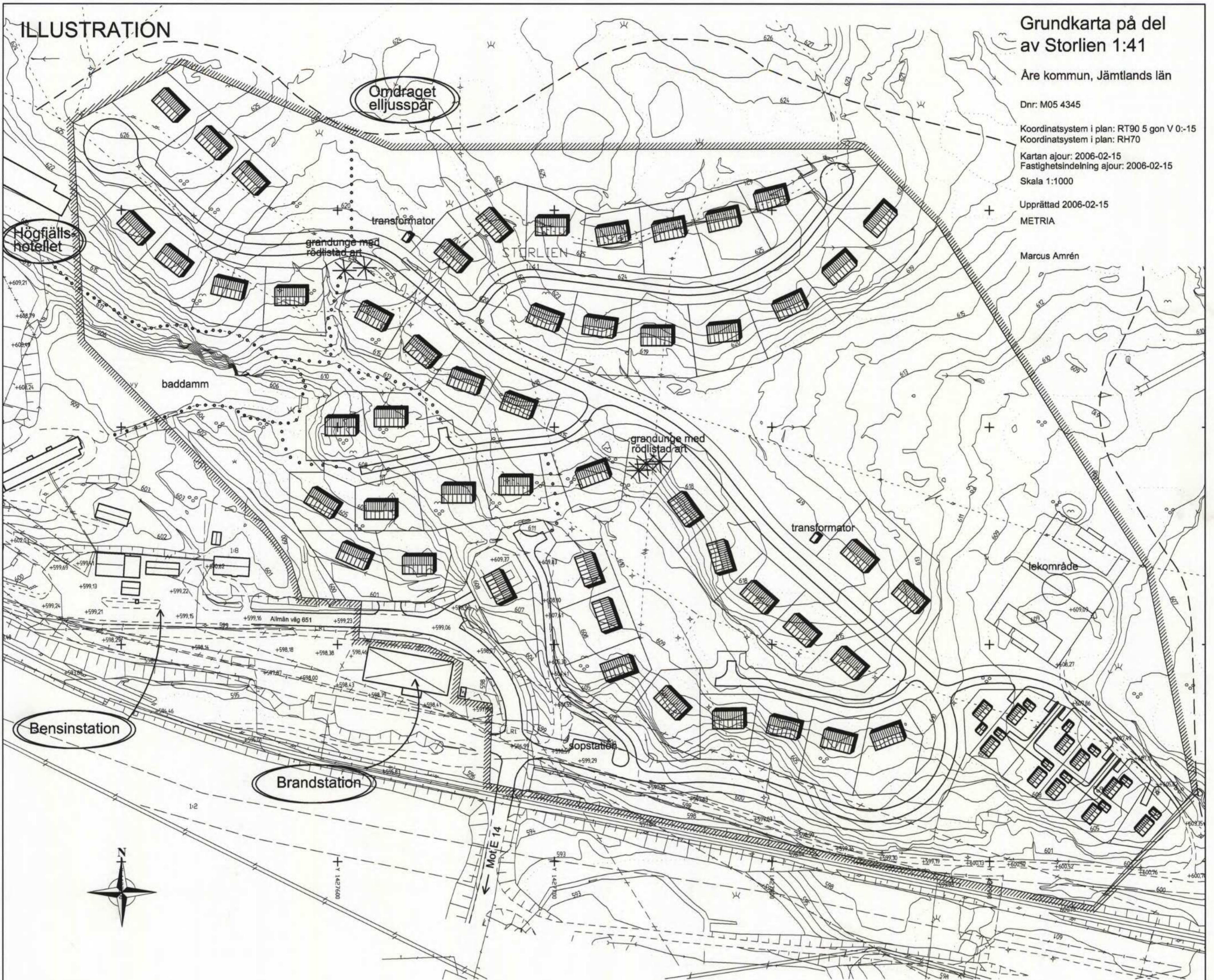
Dnr: M05 4345

Koordinatsystem i plan: RT90 5 gon V 0:-15
Koordinatsystem i plan: RH70

Kartan ajour: 2006-02-15
Fastighetsindelning ajour: 2006-02-15
Skala 1:1000

Upprättad 2006-02-15
METRIA

Marcus Amrén



ILLUSTRATIONSKARTA

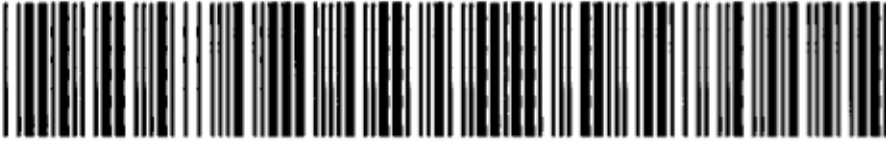
DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I ÖSTRA STORLIEN

DEL AV STORLIEN 1:41, M.F.L.
STORLIEN SAMHÄLLE, ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Upprättad av Äre kommun, Miljö Bygg Räddning
2006-09-21
Reviderad 2007-02-01

Björn Reuterswärd
Björn Reuterswärd
stadsarkitekt

Samråd: 2006-10-03 - 2006-10-23
Utställd av Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden: 2006-11-08 - 2006-12-06
Godkänd av Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden: 2007-02-01
Antagen av Kommunstyrelsen: 2007-02-22
Laga kraft: 2007-03-15



Akt nr:
2321-P07/22

AU\$2321-P07/22

2321-P07/22

Detaljplan för Storlien 1:41 , fritidhus
Östra Storlien , Åre kommun ,
Jämtlands län.

Kommunstyrelsens beslut 2007-02-22.

Upphävande av landskapsbildsskydd

Beslut 2007-01-26.

Upphävande av strandskydd

Beslut 2007-02-20.

Upphävande av strandskydd

Beslut 2007-01-23.

Akten inneh. 35 sid, och 2 kartor.

2321-P07/22



BESLUT

2007-03-15


PLAN.2005.4

Lantmäterimyndigheten	
Jämtlands län	
Ink.	2007-03-19
Dnr.	207 434

Laga kraftbevis

Kommunstyrelsen i Åre kommun, har den 22 februari 2007 antagit Detaljplan för Storlien 1:41, fritidshus Östra Storlien.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 15 mars 2007.


 Björn Reuterswärd
 stadsarkitekt


 Gudrun Larsson
 planassistent



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende
Christina Nilsson

Lantmäterimyndigheten	
Jämtlands län	
Ink.	2007 -01- 3 0
Dnr.	

BESLUT

Datum
2007-01-26

Dnr (anges vid skrivväxling)
521-11740-06

Åre kommun
MBR
Box 201
830 05 JÄRPEN

Upphävande av landskapsbildsskydd inom detaljplan för Storlien 1:41 i Storlien, Åre kommun. (2 bilagor)

Beslut

Länsstyrelsen upphäver förordnandet enligt 19 § naturvårdslagen (dess lydelse före den 1 januari 1975) för det område som omfattas av detaljplan enligt bifogad planhandling.

Detta beslut kan överklagas till miljödomstolen i Östersund, bilaga (F7).

Aktuella bestämmelser

I beslut den 14 december 1970 förordnade länsstyrelsen i Jämtlands län med stöd av 19 § naturvårdslagen (1964:822) (dess lydelse före den 1 januari 1975) till skydd för landskapsbilden om förbud att, utan länsstyrelsens tillstånd, inom vissa områden i Åre kommun uppföra byggnad, framdraga lift eller därmed jämförlig anordning, röja skidnedfarter samt bygga vägar.

Enligt 9 § lag (1998:811) om införande av miljöbalken gäller förordnandet fortfarande och skall anses vara meddelat med stöd av miljöbalken.

Övriga upplysningar

Åre kommun har också hos Länsstyrelsen ansökt om att få strandskyddet upphävt inom den kvartersmark som avses ingå i detaljplanen. Länsstyrelsen har prövat upphävandet i särskild ordning i beslut daterat den 25 januari 2007.

Länsstyrelsens bedömning

Den nya bebyggelsen kommer att ansluta till de tidigare bebyggda områdena kring Storliens högfjällshotell och överensstämmer i stort med rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen för Storlien, antagen den 20 juni 1984.



Enligt planbestämmelsema skall husen byggas med träfasader målade med mörk och dämpad färg eller järnvitriol. Husen skall vidare förses med sadeltak i ett icke reflekterande material. De intressen som utgjort grund för förordnandet får anses vara tillgodosedda i detaljplanen.

I detta beslut har också jurist Marina Wallén deltagit.

Harry Westermarck
Länsarkitekt

Christina Nilsson
Arkitekt

Utskrift: delg

Bilagor:

Hur man överklagar
Karta över området

Kopia + bilagor + delg:

Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm

Kopia + karta:

Lantmäteriet, fastighetsreg. Box 366, 831 25 Östersund
Samhällsplanering och boende

Kopia:

Akten

OBS! två beslut



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende
Christina Nilsson

BESLUT
Datum
2007-02-20

Dnr (anges vid skrivväxling)
521-2344-07

Lantmäterimyndigheten
Jämtlands län
Ink. 2007-02-27
Dnr.


Åre kommun
MBR
Box 201
830 05 JÄRPEN

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Storlien 1:41 i
Åre kommun.
(1 bilaga)**

Länsstyrelsen beslutade den 23 januari 2007, med dnr: 521-11741-06, att upphäva strandskyddet inom ovan rubricerade detaljplan.

Detaljplanens tomtindelning ändrades på två punkter efter utställningen varför en ny karta upprättats som visar det upphävda strandskyddet enligt den nya tomtindelningen. Se bifogad kartkopia. Denna karta skall nu gälla tillsammans med beslutet från den 23 januari 2007.


Anne Dahlgren
Arkitekt


Christina Nilsson
Arkitekt

Bilaga:
Ny karta som visar det upphävda strandskyddet.

Kopia:
Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm
Lantmäteriet, fastighetsreg. Box 366, 831 25 Östersund
SaBo
Akten



Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende

Christina Nilsson

Lantmäterimyndigheten	
Jämtlands län	
Ink.	2007-01-30
Dnr.	

BESLUT

Datum
2007-01-23

Dnr (anges vid skrifväsling)
521-11741-06

Åre kommun
MBR
Box 201
830 05 JÄRPEN

**Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Storlien 1:41
i Åre kommun.**
(2 bilagor)

Beslut

Med stöd av 7 kap 15 § miljöbalken (MB) beslutar Länsstyrelsen att den kvartersmark för bostäder (B) och transformatorstation (trafo) och som avses ingå i rubricerad 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 miljödepartementet, se bilaga, F1.

Redogörelse för ärendet

Åre kommun har hos Länsstyrelsen ansökt om att få strandskyddet upphävt inom den kvartersmark som ingår i detaljplanen och som omfattas av strandskydd. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter att bygga nya bostäder, främst för fritidsboende.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för den damm och de bäckar/diken som finns inom planområdet. Den lilla konstgjorda dammen, dess utlopp och de övriga 20-100 meter korta bäckarna/dikena som redovisas på detaljplanens grundkarta saknar uppenbart betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer också att växt- och djurlivet inte nämnvärt påverkas.

I detta beslut har också jurist Marina Wallén och naturskydds-handläggare Per Nilsson deltagit.

Harry Westermark
Länsarkitekt

Christina Nilsson
Arkitekt



Länsstyrelsen
Jämtlands län

Utskrift: delg

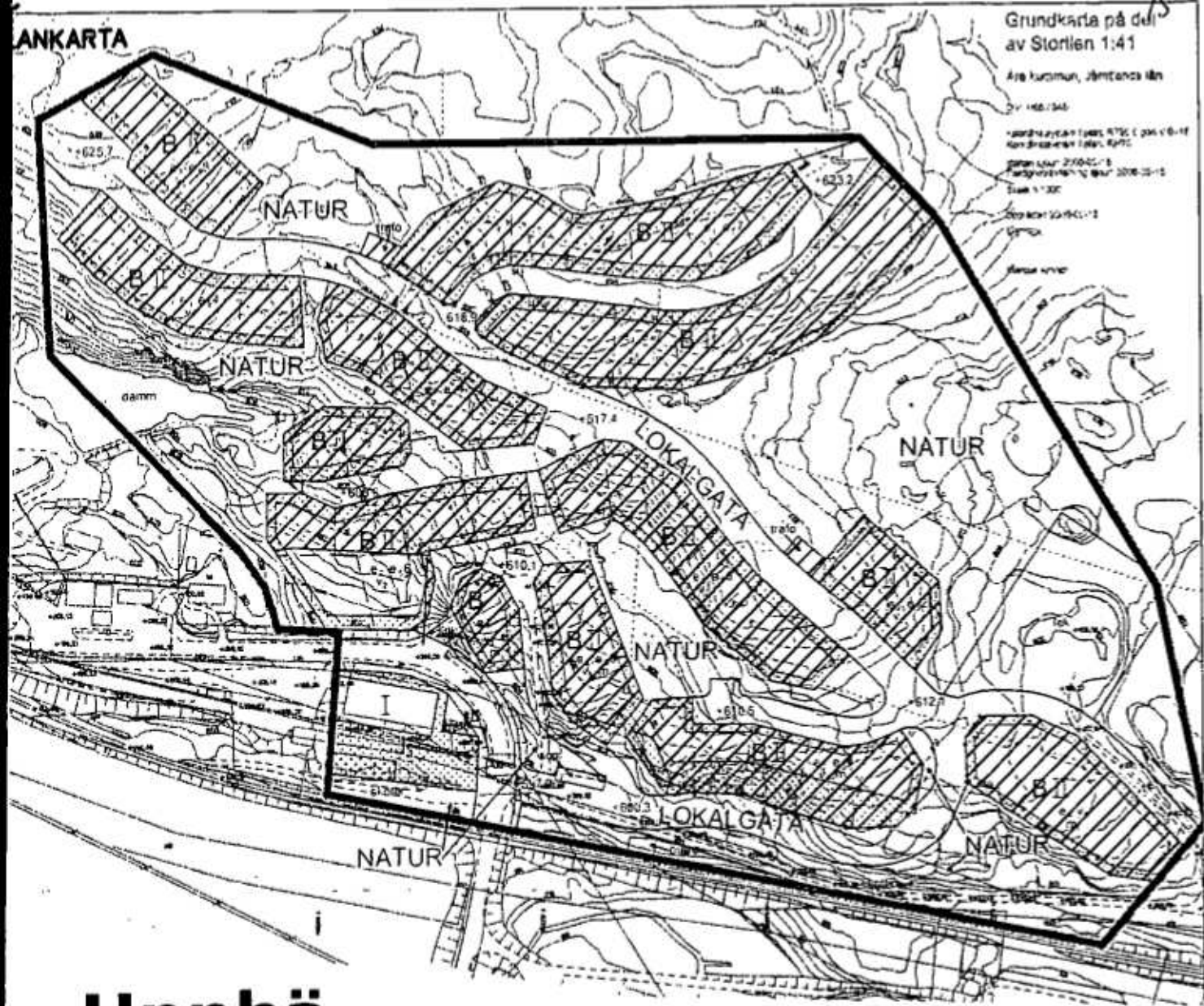
Bilagor:

Hur man överklagar
Karta över området

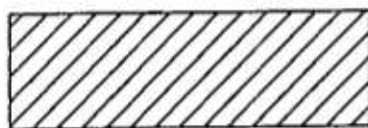
Kopia + bilagor + delg:
Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm

Kopia + karta:
Lantmäteriet, fastighetsreg. Box 366, 831 25 Östersund
Samhällsplanering och boende

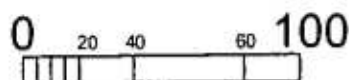
Kopia:
Akten



Upphävande av strandskydd



Område inom vilket strandskydd upphävs



UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I ÖSTRA STORLIEN

DEL AV STORLIEN 1:41, M.F.L.

STORLIEN SAMHÄLLE, ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Upprättad av Äre kommun, Mjö Bygg Rådning
2008-08-21

Björn Reuterwärd
stadsarkitekt



Revider: 2008-10-03 - 2008-10-03
Utställning av 1:40.1340-1 Byggnadsplan 2008-11-08 - 2008-11-08
Anslagen av kommunstyrelsen
Laga 2008

Den plan/2008.4



Plan- och genomförandebeskrivning
DP Östra Storlien (Rev 2007-02-01)

2006-10-26 1 (9)
PLAN/2005.4

Antagen av Kommunstyrelsen: 2007-02-22
Laga kraft vunnit: 2007-03-15

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I ÖSTRA STORLIEN

DEL AV STORLIEN 1:41 M.FL.

Storliens samhälle, Åre kommun, Jämtlands län

2006-10-26



Planförfattare:
Björn Reuterswärd
stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till planen hör även:

- denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Som planeringsunderlag har en naturvärdesinventering upprättats, skriven av Ulrika Nordin och Fredrik Jonsson.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syftar till att skapa ett nytt fritidshusområde i den östra delen av Storlien samhälle. Planen rymmer totalt högst 50 nya tomter samt en grupp med högst fyra tomter som alternativt får bebyggas med högst 10 gruppygda fritidshus.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treiksröset i norr är av riksintresse för turismen, det rörliga friluftslivet och för dess natur- och kulturvärden, 4kap.1&2§§ Miljöbalken (MB). Planområdet, liksom större delen av Åre kommun, ligger inom detta område. Planområdets sydöstra hörn ligger inom ett större område av riksintresse för naturvärden (NZ00), 3kap.6§ MB. Järnvägen omedelbart söder om planområdet är också av riksintresse, 3kap.8§ MB.

Förordnanden och strandskydd

Huvuddelen av planområdet – delen som inte omfattas av gällande detaljplan – omfattas av ett förordnande till skydd för landskapsbilden enligt "gamla" 19§ NVL, som numer ska betraktas som ett naturre-

servat enligt Miljöbalken. Landskapsbildsskyddet innebär något förenklat förbud att bygga ny byggnad, väg eller lift utan särskilt upphävande av områdets förordnande som utförs av länsstyrelsen.

Ca 1,5 km sydost om planområdet finns ett fågelskyddsområde, 7kap.12§ MB.

Intill Höfjällshotellet finns en uppdamad baddamm på ca 0,2 ha vars östra del ligger inom planområdet. I myrmark i områdets norra delar finns några mindre gölar som ofta är vattenfyllda. Inom planområdet finns ett stort antal mindre bäckar och diken. Något större är bäcken som avvattnar baddammen, som följer plangränsen ner till allmänna vägen. Vattendragen och gölarna är små och saknar betydelse för fisket. Baddammen är liten och är ingen naturlig sjö. Allt detta vatten innebär att i stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd. Planområdets södra delar ligger dessutom lite mindre än 100 meter från sjön Stalljärn söder om bangården. Mot denna bakgrund har Länsstyrelsen, på kommunens begäran, upphävt strandskyddet inom hela planområdet. Även landskapsbildsförordnandet har upphävts för aktuell del av planområdet.

Förenlighet med 3-5 kap. MB

Detaljplanen ger möjlighet att utveckla och stärka turismen i Storlien. De åtgärder som planen medger bedöms förenliga med hushållningsbestämmelserna för användning av mark- och vattenresurser i 3 och 4 kap. MB.

Enligt MB 5 kap ska gällande miljökvalitetsnormer iakttagas vid planläggning. De anger gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar som inte får överskridas. Gränsvärdena bedöms inte bli överskridna genom exploateringen.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägande och areal

Planområdet ligger i östra delen av Storliens samhälle och omfattar den tidigare obebyggda sluttningen ovanför och öster om järnvägsövergången fram till hotellet i väster.

Huvuddelen av planområdet omfattar fastigheten Storlien 1:41, som ägs av Åre Storlien Hotell AB. Planen omfattar också en mindre del av Banverkets fastighet, Storlien 1:5.

Planområdet omfattar ca 12,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Områdesplanen för Storlienområdet från 1984, som enligt kommunfullmäktiges beslut 2006 fortfarande gäller som översiktsplan, anger för den obebyggda delen av området i huvudsak friluftsområde.

Detaljplan

Huvuddelen av planområdet är tidigare inte planlagt. För delar av den nedre västra delen gäller en detaljplan som fastställdes 1987-12-22. Planområdet berörs av de byggrätter som finns ovanför den allmänna vägen. Den äldre planen medger två villor på nya tomter och en mindre industritomt öster om järnvägsövergången. Ingen av dessa byggrätter har tagits i anspråk.

Program

Upprättandet av ett planprogram bedömdes vara onödigt då exploateringen är ett enskilt initiativ utan större påverkan för allmänheten. Planen berör i huvudsak endast exploatörens egen fastighet.

Behov av miljöbedömning

Planområdets växtlighet och de lokala ekosystemen, som beskrivs nedan under NATUR, Mark och vegetation, kommer att påverkas av exploateringen. De nya husen blir relativt små och anpassade till

marken. De största ingreppen kommer från byggandet av väg och VA-ledningar som planen medför. Ingreppen måste dock ses mot bakgrund av att området redan idag är starkt påverkat av olika ingrepp och ett intensivt nyttjande.

Inom den östra delen av planområdet finns ett mindre markområde som tidigare använts som soptipp. Den har planats ut och täckts med grus. Inom detta område, som markerat som en lektyta i planen, ska inga grävarbeten utföras. Se genomförandebeskrivningen.

Eftersom berget ligger ytligt i området och det inte finns något större vattendrag är risken för större ras och översvämning små.

Sammantaget anses detaljplanen inte medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap. 18§ PBL bedömts vara nödvändig.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen medgav 2005-12-14 att exploateringen av det aktuella området får prövas genom planläggning på sökandens bekostnad. 2006-08-30 beslutade kommunstyrelsen att en ny översiktsplan ska utarbetas för Storlienområdet. Detta arbete ska dock inte hindra framtagandet av bl.a. den nu aktuella detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området lutar mot söder. Höjdskillnaden mellan områdets nedre del vid järnvägen i söder och de högsta delarna i norr är drygt 25 meter. Ovanför Vintergatan finns en i berget insprängd sandficka med tillfart och vändplan på ovansidan. Denna anläggning, som byggts av Vägverket, är numera nedlagd.

Huvuddelen av planområdet består av naturmark. Den nedre delen av naturmarken är skogbevuxen med låg fjällbjörk och enstaka granar. Här finns flera mindre sydbanor. På flera platser går berget i dagen. Högre upp är marken planare med större öppna myrmarker och små dungar med låg gles skog. Området är vindutsatt, vilket syns på växtligheten. Planområdet avvattnas mot Stalletjärn, som i sin tur rinner ut genom Stor-Tävlan mot Norge.

Planområdet är i hög grad påverkat av närheten till Högfjällshotellet. Ett stort antal vandrings-, skid- och skoterleder passerar. Lederna har flyttats flera gånger. Terrängen har på många ställen åtgärdats genom dikning, utfyllnader och andra markarbeten, samtidigt som vegetationen röjts och stolpar för elljusspår och ledmarkeringar satts ut. Sammantaget är naturmarken i området påtagligt påverkat av friluftslivet i området.

Storlien är känt för sina orkidéer och andra rara fjällväxter. Under åren har området runt Storlien studerats. Planområdet har inte pekats ut särskilt. Däremot finns det en lokal för den fridlysta örten fjällbrud norr om järnvägsövergången, som ska skyddas från negativ påverkan. Detta ska dock inte påverka järnvägens drift, underhåll och utveckling.

2006-08-22 gjordes en naturvärdesinventering för vägområdet upp genom planområdet. I inventerings sammanfattning anges att största delen av området har låga naturvärden. Det är triviala fattigkärr, fjällhed och fjällbjörkskog. Störst naturvärden hittades i de små grandungar som fanns spridda i området. I två av grandungarna påträffades rödlistade arter, knottrig blåslav (missgynnad), norsk näverlav (sårbar) och urnlav (sårbar). För att skydda arterna i den nu aktuella detaljplanen är dessa förklarade inom naturmark. I sammanfattningen påpekas också att stora delar av området är beläget på fuktig mark och att det därför är viktigt att vidta försiktighetsåtgärder vid markarbeten.

I inventeringen nämns att det ska finnas en före detta soptipp i området. Den är sedan länge utplanad och övertäckt med grus. I planen är den avsatt för lek, med tillägget att grävarbeten inte får genomföras. Den före detta soptippen rörs därmed inte.

I inventeringen nämns också att det ska finnas en bilskrot och något som liknar ett skyddsrum på en av tomterna i området. Detta är fel. Det som finns är Vägverkets övergivna sandficka. Avsikten är att den ska kunna göras om och nyttjas som en del i ett större fritidshus. Den blir därmed omhändertagen. På den gamla vändplanen för grusbilarna ovanför sandfickan finns ett par rallycrossbilar uppställda. Det är alltså inte fråga om en bilskrot, utan om en tidsbegränsad uppställning på en undanskymd plats av dessa buckliga och illa tilltygade bilar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts av Eva Jonsson på Rambölls Östersundskontor inför planläggningen. Jorden i området består av sediment av silt och sandig silt på morän eller av torv på sediment eller morän. Moränen består av siltmorän eller sandig siltmorän. Bergytan ligger ytligt inom större delen av området. Uppstickande berg och block förekommer. Torven har en mäktighet på mestadels 0,3-1,5 meter på undersökta punkter. På enstaka punkter är mäktigheten över 2 meter. Grundvattenytan ligger i markytan eller strax under i områden med torv. En mer detaljerad undersökning måste göras för varje hus som ska byggas i området.

Fornlämningar och värdefulla byggnader

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Bebyggelseområden

B – Fritidsbostäder

Området inrymmer 54 tomter avsedda för friliggande fritidshus med vardera högst

två lägenheter i en byggnad. De kommer att få sådan standard att de också medger permanent boende. Byggrätten för dessa tomter varierar:

e₁ För 25 tomter högst upp i området medges de största husen med högst 220m² bruttoarea (BTA) och högst två lägenheter i huvudbyggnaden. Dessutom medges 30m² byggnadsarea (BYA) för uthus, garage och carport

e₂ För 24 tomter i den nedre delen av området medges hus med högst 180 m² BTA och högst två lägenheter i huvudbyggnaden samt 25 m² BYA för uthus, garage och carport.

Tomtindelningen för e₁ och e₂ ska i princip följa planens illustrationslinjer. Om en sådan tomt bebyggs med parhus får den dock delas i två likvärdiga fastigheter med halverad byggrätt. Med parhus menas ett hus med två likvärdiga lägenheter som gränsar direkt mot varandra – en koppling via uthus eller t.ex. ett utbyggt entréparti medges inte.

e₃ För tomten där sandfickan ligger medges en huvudbyggnad med högst 270 m² BTA och högst tre lägenheter samt 30 m² BYA för uthus, garage och carport. Den större ytan motiveras av att det är fullt möjligt att inrymma bostadsyta nere i den f.d. sandfickan, ett stort utsprängt ungefär 10 meter högt bergrum med infart från vägen nerifrån. Där kan man inreda ett stort garage. Yta för garage o.dyl. som inte räknas som boende ska i detta fall inte inräknas i BTA.

På e₁-, e₂- och e₃-tomterna får bostadshus uppföras i högst två våningar. Högsta nockhöjd för e₁- och e₃-tomterna är 5,7 meter över understa bjälklagets ovansida. Motsvarande mått för e₂-tomterna är 6,5 meter. Den lägre höjden för e₁-tomterna motiveras av att dessa ligger i det öppna fjällskapet. Uthus får ha en högsta byggnadshöjd på 2,7 meter.

e₄ Dessa tomter ligger längst österut – här medges antingen fyra ungefär lika

stora tomter med byggrätt lika e₂ eller högst 10 antingen sammanbyggda eller fristående gruppbyggda hus med tillsammans högst 900 m² BTA och 150 m² BYA för uthus, garage och carport. Om området byggs med grupphus får det när bygget är klart delas upp i lika många fastigheter som lägenheter. Byggnadshöjden är lika den för e₂.

Planen föreskriver att höga slänter ska undvikas. Detta innebär att det understa bjälklaget måste läggas relativt lågt. På några av de mer brant sluttande tomterna innebär det med nödvändighet hus med slutningsvåning.

Planen föreskriver också att byggnader ska ha sadeltak med 17-30 graders taklutning. För att bebyggelsen ska smälta in i landskapet föreskrivs att taken ska utföras så att de inte blir reflekterande och att fasaderna ska vara av trä och målas med slamfärg eller jämvitriol i en mörk och dämpad färg.

Service

Området ligger nära den kommersiella servicen i Storliens by, i Högfjällshotellet och ute vid E14. Området är lätt att nå med bil ligger också nära järnvägsstationen.

Tillgänglighet

Planen avser ett fritidshusområde där flertalet hus kommer att uppföras vart och ett och med olika ritningar. Normala krav för tillgänglighet ska tillgodoses när byggloves ges.

Friytor

Planen inrymmer relativt mycket friytor, som dock till stor del utgörs av myrmark. I områdets naturmark finns dock också hållmarker och annan mer fast mark. Den plana ytan där det tidigare fanns en sopp-tipp sparas som en öppen lektyta som är stor nog att rymma en fotbollsplan för 7-mannalag. Se genomförandebeskrivningen.

Gator och trafik

Lokalgata

Genom området går en lokalgata från den allmänna vägen nere vid järnvägsövergången upp till Högfjällshotellets ovalsida. Från denna lokalgata försörjer fem mindre återvändsgator huvuddelen av områdets tomter.

Gångtrafik

Gångtrafikanterna förväntas nyttja områdets lokalgator. Några särskilda gångvägar föreslås inte. Däremot redovisas på illustrationskartan ett antal stigar som underlättar kontakterna dels inom området, dels ut mot naturmarken och omgivande spår.

Vandrings- och skidleder

Ledcentralen ovanför Högfjällshotellet ligger ca 200 meter öster om planens nordvästra hörn intill Bangårdsliftens dalstation. Härifrån går lederna direkt upp på fjället utan att påverkas av planen. Det som påverkas är elljusspåret och några av de anlagda skidspåren, som går väderskyddat i lågterrängen österut ovanför järnvägen. Dessa spår måste läggas om runt området när detta exploateras.

Skotertrafik

Också skoterleden upp på fjället i norr, som passerar över järnvägsövergången, läggs om i och med exploateringen. Skotertrafiken leds på vägen mot Visjön efter järnvägen och viker av norrut längre österut.

Parkeringar

Erforderligt antal parkeringsplatser ska ordnas på den egna tomten. Detta innebär minst en P-plats per lägenhet.

Störningar

Buller och vibrationer

Bebyggelse i anknytning till spårtrafik medför ofta olägenheter såsom buller och vibrationer. Järnvägstrafiken som idag passerar planområdet är dock begränsad. Tågen framförs i låg fart eftersom nästan alla stannar i Storlien. Planen har dock utformats för att begränsa störningarna. Närmaste byggrätt ligger 37 meter från

spåren. Bebyggelsen ligger också många meter över spåren. Slutningen ner mot spårområdet är brant och skärmar av den högre liggande flackare terrängen. Risken för vibrationer är små eftersom berget ligger ytligt.

För de tomter som ligger mest utsatt och närmast spåren anges att nya byggnader ska klara Banverkets framtagna riktvärden för buller och vibrationer, d.v.s. att följande riktvärden för buller inte får överskridas:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För att klara detta måste husen närmast spåren utformas så att en tyst inom- och utomhusmiljö uppnås med hjälp av fönsterplacering, ljuddämpande fönster, fasadutförande, tätt staket runt uteplats o.s.v. Exploatören/byggherren ansvarar för att dessa riktvärden uppnås.

Andra risker som förknippas med bebyggelse nära järnväg är spårspring. I detta fall bedöms risken är liten då det är nära till järnvägsövergången och lokalgatan inte går direkt intill järnvägen. Det finns heller någon större målpunkt söder om järnvägen som man har anledning att gena till. Järnvägens drift, underhåll och framtida utveckling bedöms inte påverkas av den nya bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Kommunen har för avsikt att begränsa inläckaget i avloppsnätet och/eller bygga ut reningsanläggningen så att planområdets nya bebyggelse kan klaras. Dagvattnet ska så långt som är möjligt ledas till den omgivande myrmarken, så att den ökning av vattenföringen som exploateringen medför begränsas.

Värmeförsörjning

Fritidshusen kommer att uppvärmas individuellt. Huvuddelen av uppvärmningen kommer att ske med el.

Elförsörjning

För den nya bebyggelsen finns två platser markerade för nya nätstationer.

Avfall

En ny miljöstation för området redovisas nere vid infarten till området, då avsikten är att lokalgatorna inte ska trafikeras av hämtningsfordon. Miljöstationen ska utformas i samråd med tekniska förvaltningen i Åre kommun.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Konsekvenser av planens genomförande

När området byggs kommer spår och leder som berörs av exploateringen att behöva flyttas ut från området. Också skoterleden måste flyttas. De omläggningar som erfordras är begränsade. Tillgängliga markområden är vidsträckta. Området har idag i övrigt ett nyttjande som passageområde ut till fjällvärlden. Området i sig nyttjas inte för t.ex. picknick och lek. Det ligger för nära hotellet och byn. Konsekvenserna för friluftslivet blir därmed begränsade. Planområdet är det sista större obebyggda centralt belägna området i Storlien som är lämpligt för fritidsbebyggelse. Exploateringen är viktig för att stärka Storlien som turistort.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen har hanteras med normalt planförfarande.

Planen har föregåtts av ett samråd och en utställning. Planen antogs av kommunstyrelsen den 22 februari 2007 och vann laga kraft tre veckor efter att beslutet antagits, dvs den 15 mars 2007.

Länsstyrelsen gav redan tidigare tillstånd för upphävandet av förordnandet om landskapsbildskydd för vägen i området innan planen hanterades färdigt. Exploatören har därmed påbörjat byggandet av vägen upp till området. Avsikten är att väg och VA sedan ska kunna byggas under vintern och våren 2007 så att tomterna i området kan börja bebyggas sensommaren eller hösten 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatör är Åre Storlien Hotell AB.

Åre kommun är ansvarig för VA-nätet, reningsanläggningarna och vattenverken. Exploatören ansvarar för planområdets nya ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Jämtkraft AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig). Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Telia är ansvarig för teleledningarna.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättas och under-tecknas innan planen antogs. Detaljplanen

antogs först efter det att Tekniska kontoret skriftligen bekräftat att reningsverket kunde ta emot ökad mängd avloppsvatten från tillkommande fritidsbebyggelse.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nu när planen vunnit laga kraft kan området indelas i det antal fastigheter som planen medger. Där parhus byggts kan sedan en sådan tomt delas i två. Nätstationerna ligger med ledningsrätt inom planens allmänna plats.

Gemensamhetsanläggningar

För väg, VA, kabel-TV, miljöstation m.m. ska en gemensamhetsanläggning bildas för de i tomtområdet ingående tomterna. I denna ska också Högfjällshotellet och ägaren till den omgivande marken ingå.

EKONOMISKA FRÅGOR

Åre Storlien Hotell AB bekostar denna detaljplan och står för genomförandet.

Eventuella kostnader för att uppgradera VA-systemet bekostas av exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Den förre detta soptippen där en lekyta/bollplan föreslås kräver särskilda miljöåtgärder för att säkerhetsställa att eventuella giftiga ämnen inte sprids och så att platsen kan nyttjas för lek. Grävarbete i området bör undvikas. Om sådana arbeten måste göras erfordras tillstånd från Miljö-, bygg- och räddningsnämnden. För att området ska kunna nyttjas för lek och fritidsaktiviteter bör tippområdet täckas med en tät markduk och ett nytt gruslager. Ansvar för den gamla tippen och den nya överäckningen förs över till exploatören. Området bör därefter ingå i områdets gemensamhetsanläggning.

Länsstyrelsen överväger att fatta beslut om att en arkeologisk utredning enligt 2:11 kulturminneslagen ska genomföras innan exploateringen påbörjas. En eventuell utredningen bekostas av exploatören.

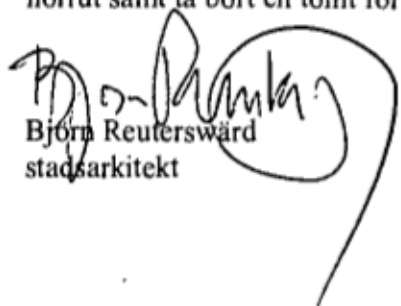
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingar har upprättats av Åre kommun, Plankontoret på Miljö-, bygg- och räddningsförvaltningen. Planförfattare är Björn Reuterswärd. Kennet Strand på SWECO-FFNS har ritat kartorna i Auto-Cad.

REVIDERING

Detaljplanen har redigerats efter planens utställningstid. Brandstationens byggrätt har lyfts ur denna plan, vilket medfört mindre justeringar av plan-, och genomförandebeskrivningen. Naturvärdesinventeringens rekommendationer, om att flytta den nordligaste lokalvägen längre norrut samt ta bort en tomt för att undvika

rödlistade arter har genomförts på plankartan. För att kompensera tomtbortfallet försköts aktuell tomt något för att få in ytterligare en tomt i sydöst. Planbeskrivningen har förtydligats genom att det nu framgår att Länsstyrelsen upphävt förordnandet om landskapsbildskyddet för vägen i området. Genomförandebeskrivningen har kompletterats på fyra ställen. Dels att Länsstyrelsen överväger att besluta om att en arkeologisk utredning ska göras innan exploateringen påbörjar, vilket ska bekostas av exploatören. Dels att örten fjällbrud norr om järnvägsövergången ska skyddas från negativ påverkan och det tydliggörs att detta inte kommer att påverka järnvägens framtida drift, underhåll eller utveckling. Vidare har texten kompletterats med frågor om ansvar och övertäckning av den gamla soptippen. Även har tekniska kontorets önskemål om att vara med när exploateringsavtalet skrivs här förts in i genomförandebeskrivningen.


Björn Reuterswärd
stadsarkitekt