

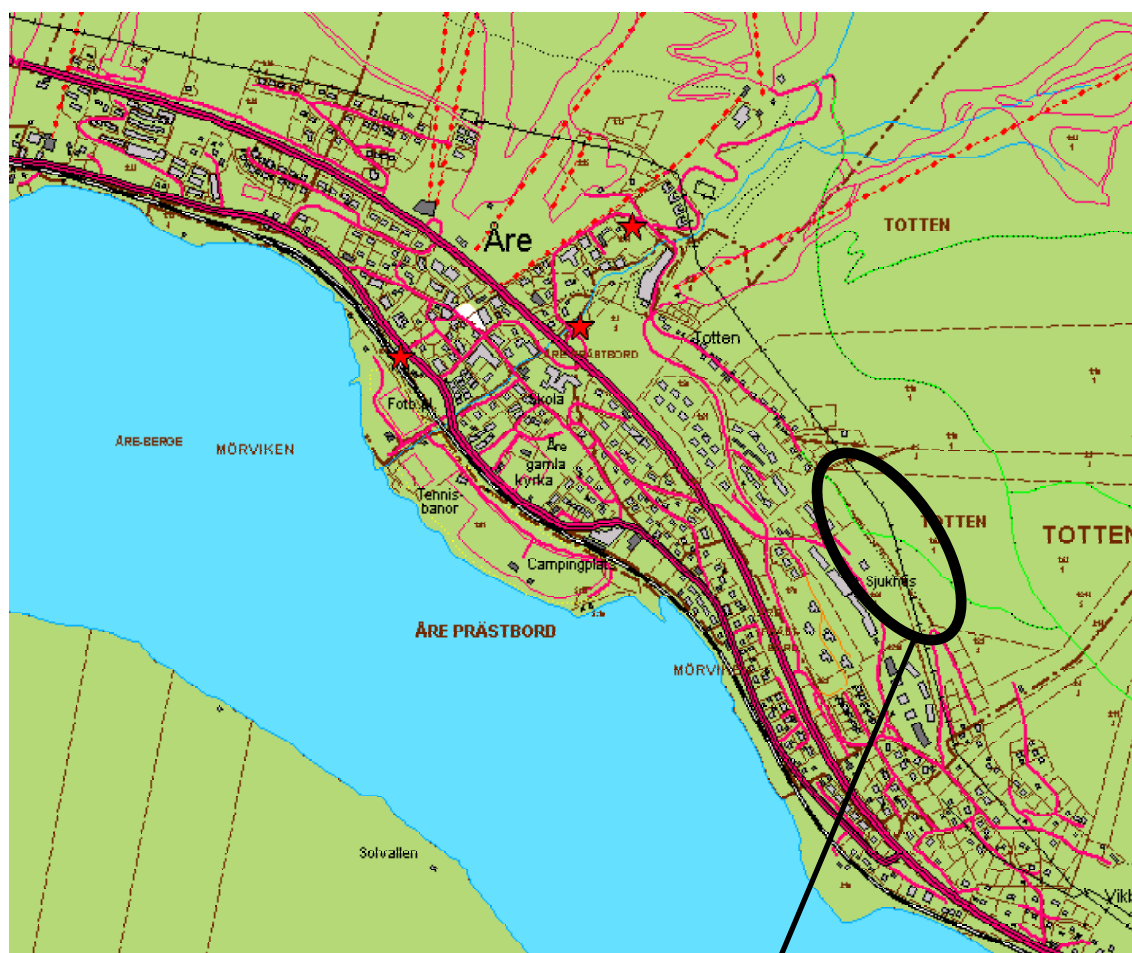
UTSTÄLLNINGSHANDLING

DETALJPLAN FÖR

TOTTHYLLAN

NYTT OMRÅDE FÖR ÅRETRUNTBOSTÄDER, ÅRE SAMHÄLLE
DEL AV TOTTEN 1:63 OCH 1:68 M.FL.

Åre kommun, Jämtlands län



PLANOMRÅDET

Planförfattare:

Can Savran

Bygg- och Miljöbyrån GRÖN FORM

Björn Reuterswärd

stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

- denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- gestaltungsprogram
- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att medge byggande av 14 åretruntbostäder på nya tomter längs ”Totthyllan”. Ny väg kommer att anläggas som angöring till bostäderna.

Planförslaget innebär delvis ändrat läge av befintlig vandringsled, den sk Solstigen, liksom ett befästade av bäckravinen mot Tottens by inom planlagt naturområde. Inom naturområdet föreslås även ny skidnedfart.

Byggnader och anläggningar inom planområdet ska placeras och utformas efter upprättat gestaltungsprogram som ingår i planhandlingarna.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Riksintressen

Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Trekröset i norr är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och av riksintresse med särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (MB).

Åre samhälle och därmed planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet och kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ MB. För områdets landskapsbild och kulturmiljö innebär planen att Åres

bebyggelsegräns i detta avsnitt flyttas något upp längs fjällslutningen. Den planerade bebyggelsen ligger på en naturlig plåtå i landskapet, på samma höjd som Tottens by, men väl avskilt ifrån den äldre bebyggelsen.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelser för användning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. MB.

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB, som anger gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar, ska iakttas vid planering och planläggning.

Gränsvärdena bedöms inte överskridas när planen har genomförts.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av ett sluttande naturområde som är beläget norr om Åre kompaniet (fd Åre sjukhus) och sydost om Tottens by. Planområdet omfattar ca 35,0 ha. Huvuddelen av området, Totten 1:63, ägs av Åre kommun. Totten 1:68 ägs av Norhold AB. Totten 1:71 och 15:2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen för Åredalen från 1989 ligger detaljplanen för Totthyllan i gränzonen mellan område för bostäder och värdefullt naturområde. Planförslaget finns omnämnt i och överensstämmer med den fördjupade översiktsplan för Åre samhälle som för närvarande upprättas.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplaner fastställda 1975-06-12, 1989-05-02 och 2004-09-02.

Övre delen av planområdet är tidigare inte planlagt.

Förordnande enligt 7 kap 7 § MB (fd landskapsbildsskydd)

Den tidigare ej planlagda delen av planområdet omfattas av förordnade enligt 7 kap 7 § MB, fd landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL, lydelsen före 1975. Detta förordnande upphävs inom planområdet när planen vinner laga kraft.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2003-09-03 Miljö-Bygg- och Räddningsnämnden uppdrag att upprätta detaljplan för området.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms ej medföra sådan betydande påverkan på miljö, hälsa eller hållning med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18 § PBL anses nödvändig att upprätta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet utgörs av ett brant sluttande naturmarksområde som nertill gränsar mot Årekompaniet. I nordvästra delen av planområdet rinner en bäck. Den sydöstra delen av planområdet ansluter till Granlidsvägen. Den höjdplatå i sluttningen som "Totthyllan" utgör ligger i förlängningen av vägen genom Tottens by. Längs "Totthyllan" löper idag en naturstig. Den övre delen av planområdet ovanför leden består främst av granskog medan det nedre partiet främst består av lövskog. Längs bäcken finns en stig som leder ner mot flerbostadshuset Östan och Västan samt förskolan.

Geotekniska förhållanden

Byggbarheten i området bedöms mot bakgrund av erfarenheter från tidigare byggande i området vara relativt god för lättare ny bebyggelse. Marken består av grunt liggande

berg. Särskild hänsyn måste tas till risken för erosion och ras vid vattenmättad jord och vid kraftiga regn. Området genomkorsas inte av någon stor bäck, bortsett från den vid förskolan, men genom området uppstår vid nederbörd ett flertal mindre vattenflöden. Dessa måste tas om hand när området exploateras. En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. För den fortsatta projekteringen av väg, murar, skidport, va-ledningar och diken behöver undersökningen kompletteras. För de enskilda husen ska en kompletterande geoteknisk undersökning utföras innan bygglov ges.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Angränsande kulturmiljö

Inga kulturhistoriskt värdefulla byggnader finns inom planområdet. Nordväst om planområdet ligger Tottens by, en kulturhistoriskt värdefull terrassby. Tottens by är en av "värdekärnorna" inom Åredalen, som i sin helhet är område av riksintresse för kulturmiljövården. Byn har medeltida anor men den nuvarande bebyggelsen är i huvudsak från 18- och 1900-talet. Det är en tät bebyggelse grupperad efter en smal bygata, men med en oklar avslutning mot sydost.

Den nya bebyggelsen på "Totthyllan" ligger på samma höjd i landskapet som Tottens by men ca 200 meter sydost. Den nya bebyggelsen ansluter inte till Tottens by utan är tydligt åtskild genom ett antal nyare fritidshus och naturmarken med bäckravinen.

Nedanför "Totthyllan" ligger det fd sjukhusområdet med anor från 1920-talet. Från den tidiga utbyggnadsetappen återstår idag endast köksbyggnaden. I sluttningen mellan sjukhuset och "Totthyllan" fanns tidigare två villor från sent 1800-tal, Granliden och Tottebo, numera rivet respektive flyttat.

Nya bostäder och tomter

Planen medger byggande av 14 åretruntbostäder på nya tomter längs ”Totthyllan”. Husen ska vara enfamiljs permanentbostäder med möjlighet att även addera en mindre extra lägenhet som uthyrningslägenhet, för generationsboende eller för verksamhet i fastighetsägarens egen regi. De tomter som bildas ska ha den befintliga terrängens lutning och vegetation bevarad.

Bostadskomplement

Bostadshuset föreslås kompletteras med gemensam byggnad för källsortering och bilvård.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen ska ha en enhetlig och sammanhållen karaktär även om varje bostadshus är individuellt utformat och uppfört av skilda byggherrar. För att hålla ihop helheten och ange det överordnade temat finns ett gestaltungsprogram som en bilaga till planhandlingarna. Planens bestämmelser angående bebyggelsens placering, utformning, utförande och färgsättning hänvisar till redovisning i gestaltungsprogrammet. Även utförandet av den yttre miljön, gatan och andra gemensamma anläggningar ska i huvudsak anläggas enligt gestaltungsprogrammet. Gestaltungsprogrammet ligger till grund för bygglovhanteringen och den fortsatta projekteringen.

Tillgänglighet

De nya bostäderna och närmiljön inom planområdet ska vara normenligt tillgängliga. Byggnad ska placeras i gräns mot förgränsmark vilket ger förutsättningar för kort avstånd från angöring till entrén.

Friytor**Lek- och rekreation**

All mark inom planområdet som inte utgörs av tomter eller väg planläggs som naturområde. I nordväst befästs bäckravinen som naturområde. Naturområdet vid bäcken fyller en viktig funktion som fri- och lekyta för förskolorna i Åre samt sammankopplar området stigar och gångvägar. Naturområdet

skapar också en distans mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse i Tottens by.

Naturmiljö

Solstigen är den allmänna vandrings- och skidled som möter den nuvarande naturstigen längs ”Totthyllan”. Planen innebär delvis ändrat läge för Solstigen. Ny sträckning blir ovanför de nya tomterna. Vandringsleden befästs och görs allmänt tillgänglig med nya anslutningar både mot väster och sydost.

Inom naturområdet, i anslutning till befintlig kraftledning föreslås en ny skidnedfart, vilken även kommer att nyttjas som den östra anslutningen till Solstigen. Skidnedfarten kommer att gå under den nya vägen.

Inom naturområdet finns även befintlig vattenreservoar för Årekompaniet.

Gator, trafik och parkering

Planområdet nås via ny väg som ansluter till Granlidsvägen. Den nya vägen avslutas i nordväst vid bäckravinen med en vändplan. Vägen ligger inom kvartersmark och förvaltas gemensamt av de boende, men ska vara tillgänglig för allmän kör-, gång- och cykeltrafik. Vid varje bostadshus finns plats att parkera två bilar. Därutöver finns möjlighet att anlägga 14 gemensamma parkeringsplatser, dvs en extra plats/bostad.

Gångvägar

Befintlig gångväg över bäcken mot Tottens by och vidare mot Åre centrum kvarstår och planläggs som gångväg.

Störningar

Genom området går en 130 kV högspänningsledning. Byggnadsdel får ej uppföras närmare än 10 meter i plan från ledningens yttre fas. Parkering får ej anläggas närmare än 6 meter i plan från den yttre fasen.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Nya byggnader i området ska anslutas till kommunens VA-nät. Smältvatten från slutt-

ningen ovanför tomterna tas om hand i nya överdiken och infiltreras i så hög grad som möjligt. Dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand i dagvattenränna längs vägen och infiltreras. Bilvårdsplatsen, som är den enda tillåtna platsen för biltvätt, ska förses med oljeavskiljare och kopplas till VA-nätet.

Inom naturområdet finns befintlig vattenreservoar som vattenförsörjer Årekompaniet. Det är enligt planen möjligt att ordna tillfart till reservoaren via skidnedfarten och vandringsleden.

Värmeförsörjning

De nya byggnaderna i området ska anslutas till Åre samhälles fjärrvärmenät.

EI

De nya byggnaderna och anläggningarna ska anslutas till befintligt elnät. Yta för transformatorstation för den nya bebyggelsens behov reserveras i planen.

Avfall

De nya bostäderna ska nyttja den kommunala renhållningen för Åre samhälle. Läge

för gemensam byggnad för källsortering finns angivet i planen.

Administrativa frågor

Genomförandetid och medverkande tjänstemän redovisas nedan i genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

De åtgärder som kommer att erfordras för planens genomförande bedöms inte vara av en sådan art att betydande miljöpåverkan eller störning föreligger.

Trafiken kommer att öka något på Solbringsvägen och Granlidsvägen eftersom de 14 nya bostadshusen kommer att ha sin tillfart härifrån.

Befintlig promenadväg mot Åre samhälle tas i anspråk för bebyggelse. Denna förbindelse ersätts dock med den nya vägen, som är allmänt tillgänglig, samt den nya sträckningen av Solstigen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplaner

Detaljplan

Beslut om samråd togs av miljö-, bygg- och räddningsnämnden (MBR) 2004-09-02. Samråd genomfördes mellan 2004-11-10 och 2004-12-03. Beslut om utställning togs av MBR 2005-02-10. Avsikten är att planen ska tas upp för godkännande och antagande av MBR andra kvartalet, 2005.

Byggande

Avsikten är att byggande av vägar, tomter och ledningar ska påbörjas andra kvartalet, 2005 så att byggklara tomter ska finnas hösten 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det att beslut om antagande av planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för och bekostar utförande av vägar och ledningar samt de 14 avstyckningarna och erforderliga fastighetsregleringar. Särskild exploateringsbudget finns i utvecklingsplanen.

För vägen ska bildas en gemensamhetsanläggning. Efter färdigställandet av vägen överlämnas den till en samfällighetsförening för framtida drift och underhåll.

Kommunen utför tunneln för skidnedfarten under vägen, för senare överlämnande till lämplig förvaltare.

Kommunen ansvarar för etablering av ny vandringsled.

Varje tomtköpare ansvarar för uppförandet av sitt eget hus och tillhörande anslutning till vägen enligt gestaltungsprogrammet.

Kommunen ansvarar för anläggande av oljeavskiljare för bilvårdsplats samt för uppförande av byggnad för gemensam källsor-

tering. Dessa ska efter färdigställandet överlämnas till en samfällighetsförening för framtida drift och underhåll.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Avtal

Kommunen är markägare och exploatör och kommer att sälja de 14 tomterna genom köpekontrakt för villatomter med byggnadsskyldighet och folkbokföringsklausul.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen förutsätter en fastighetsreglering där en mindre bit av Totten 1:63, som ägs av Åre kommun, byts mot en markyta som tillhör Totten 1:71. Delar av Totten 1:68 överförs genom fastighetsreglering till Totten 1:63 liksom även mindre del av Totten 15:2. Från Totten 1:63 avstyckas 14 nya fastigheter.

Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

För vägen och bostadskomplementen ska en gemensamhetsanläggning bildas.

Rätten till allmän gång-, cykel- och körtrafik på vägen säkras genom upprättande av servitut.

Rätten för Årekompaniet att ordna tillfart till vattenreservoar säkras genom servitut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunledningskontoret har genom markingenjör Rolf Lundell uppdragit åt Sofia Westerlund/Nina Rydén, Nyréns arkitektkontor att upprätta planförslaget. Gestaltungsprogrammet har utarbetats av Tomas Svanström/Stefan Scherrer, Arkitekter Svanström Scherrer. Projektsamordnare har

varit Can Savran, Bygg- och Miljöbyrån Grön Form. Hos kommunens miljö-, bygg- och räddningskontor har stadsarkitekt Björn Reuterswärd varit handläggare.

Åre kommun

MILJÖ BYGG RÄDDNING

Plankontoret

Can Savran

Bygg- och Miljöbyrån GRÖN FORM

Björn Reuterswärd

Stadsarkitekt