

LÄNSSTYRELSEN
Jämtlands län

MEDELANDE

Datum
1992-06-16

Dnr (anges vid skriftväxling)
2023-5461-92

JÄMTLANDS LÄN

Överlantmätarmyndigheten

Ink 92-07-06

Dnr

Kommunstyrelsen
Åre kommun
Box 201
830 05 JÄRPEN

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Kommunstyrelsen har den 19 maj 1992 antagit förslag till detaljplan för Fritidsbebyggelse i Trillevallen, Stångårde 4:8 m fl, Åre kommun.

Länsstyrelsen har den 27 maj 1992 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 juni 1992.

Christina Nilsson
Christina Nilsson
arkitekt

Margareta Ternström
Margareta Ternström
byråassistent

ARE KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Kommunstyrelsen

1992-05-19

LÄNSSTYRELSEN I
JÄMTLANDS LÄN

INK. 1992-05-112 2

2023-546192

Ks § 104

Au § 97

Dnr 91-1171

214

Detaljplan för Stångårde 4:8 m fl i Trillevalen, Undersåker

Miljö- och byggnämnden har den 13 december 1991, efter vissa revideringar, godkänt detaljplanen för Stångårde 4:8 m fl i Undersåker och rekommenderar kommunstyrelsen att anta planen.

Det föreligger påtecknat eploateringsavtal.

AU 21/4-92

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen beslutar

att anta detaljplanen för Stångårde 4:8 m fl i Trillevalen, Undersåker.

Ks 19/5-92

Kommunstyrelsen beslutar enligt arbetsutskottets förslag.

Beslut 1992-05-27

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagande.

Christina Nilsson Torger Hausson

Justerandes sign

B. St.

Utdragsbestyrkande

miljö- och byggnämnden

Göran Andersson Fotokopiering

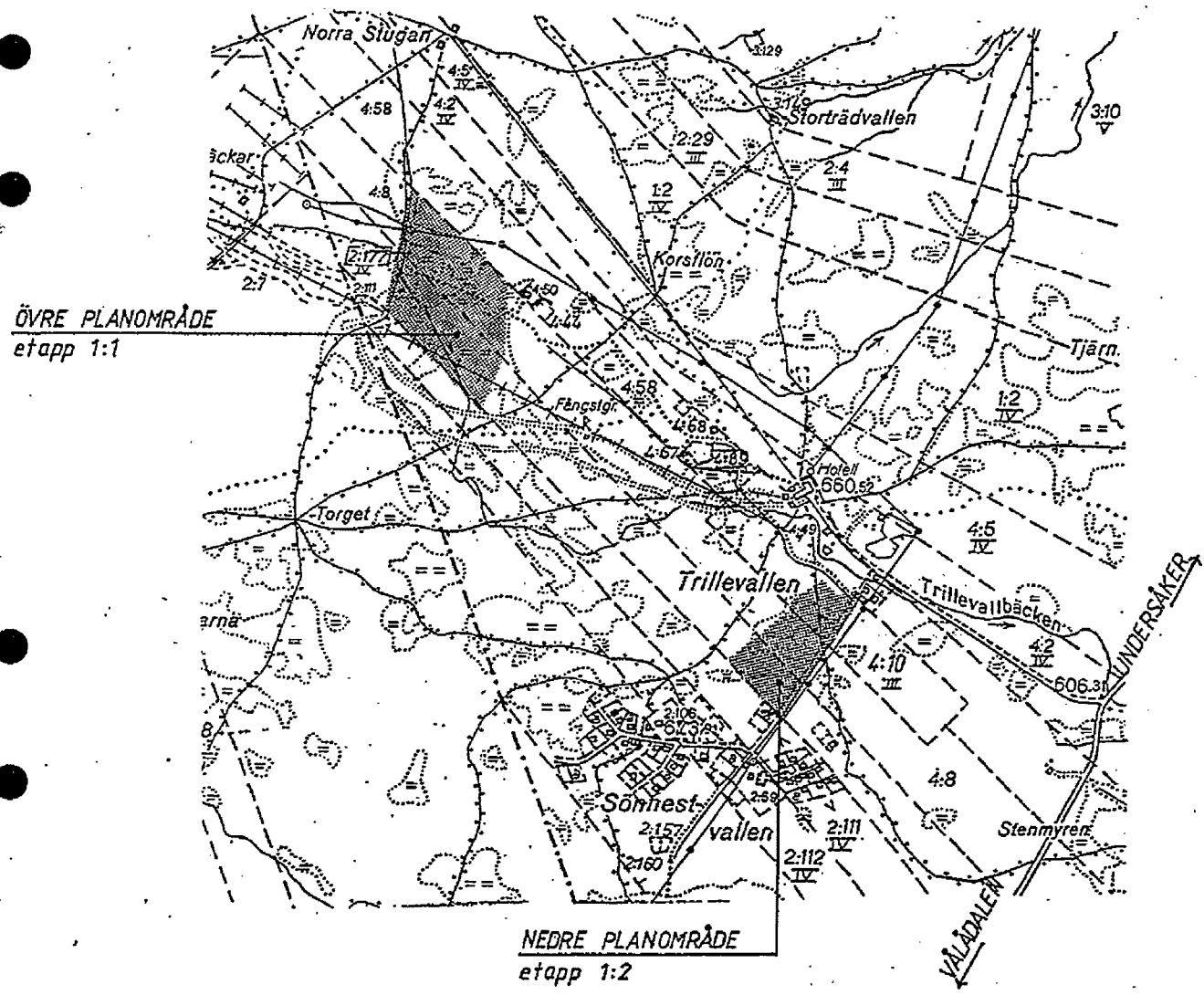
länsstyrelsen med originalet intygas

FFNS

K18

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR
FRITIDSBEBYGGELSE I TRILLEVALLEN
STAMGÄRDE 4:8 M FL
ÅRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN



ÖSTERSUND 1991-10-21
REVIDERAD 1991-11-29

Detaljplan för
Fritidsbebyggelse i Trillevallen
Stamgårde 4:8 m fl
Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 1991-10-21, reviderad 1991-11-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Till förslaget hör dessutom:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Vägbilaga

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser att förverkliga en första etapp av den exploatering som regleras i områdesbestämmelserna för Trillevallen, som vann laga kraft den 19 februari 1991.

Detaljplanen är uppdelad i två delområden benämnda nedre respektive övre området. Detaljplanen medger att nedre området får bebyggas med friliggande fritidsbebyggelse och övre området med en blandad bebyggelse i form av dels servicebyggnader för friluftsområdet och dels friliggande fritidsbebyggelse alternativt större byggnader med upp till 10 lägenheter.

Detaljplaneområdena är förlagda utefter befintligt vägsystem för att så lite som möjligt av den orörda naturen i omgivningen skall påverkas av utbyggnaden i denna etapp.

PLANDATA

Lägesbestämning Nedre området ansluter i sydöst mot väg till Sönnestvallen m m och i sydväst gränsar planområdet mot fastigheten Stamgårde 2:111. Övre området gränsar i nordväst mot befintligt liftsystem vid foten av Vällistefjället. I nordöst gränsar området mot fastigheten Stamgårde 4:58 och i sydväst mot Stamgårde 2:111.

Areal Nedre detaljplaneområdets areal är ca 7,1 hektar övre detaljplaneområdet omfattar ca 13,7 hektar.

Markägoförhållanden All kvartersmark inom planområdena ägs av Välliste Högfjällshotell AB.

TIDIGARE
STALLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Detaljplaneområdet ingår i översiktsplan för Åre kommun vilken varit utställd under tiden 1990-06-25 t o m 1990-09-12. Översiktsplanen redovisar att övre detaljplaneområdet ingår i område för rörligt friluftsliv och att nedre planområdet ingår i ett område där skogsbruket skall ta hänsyn till den vetenskapliga naturvården och det rörliga friluftslivet.

Områdesbestämmelser

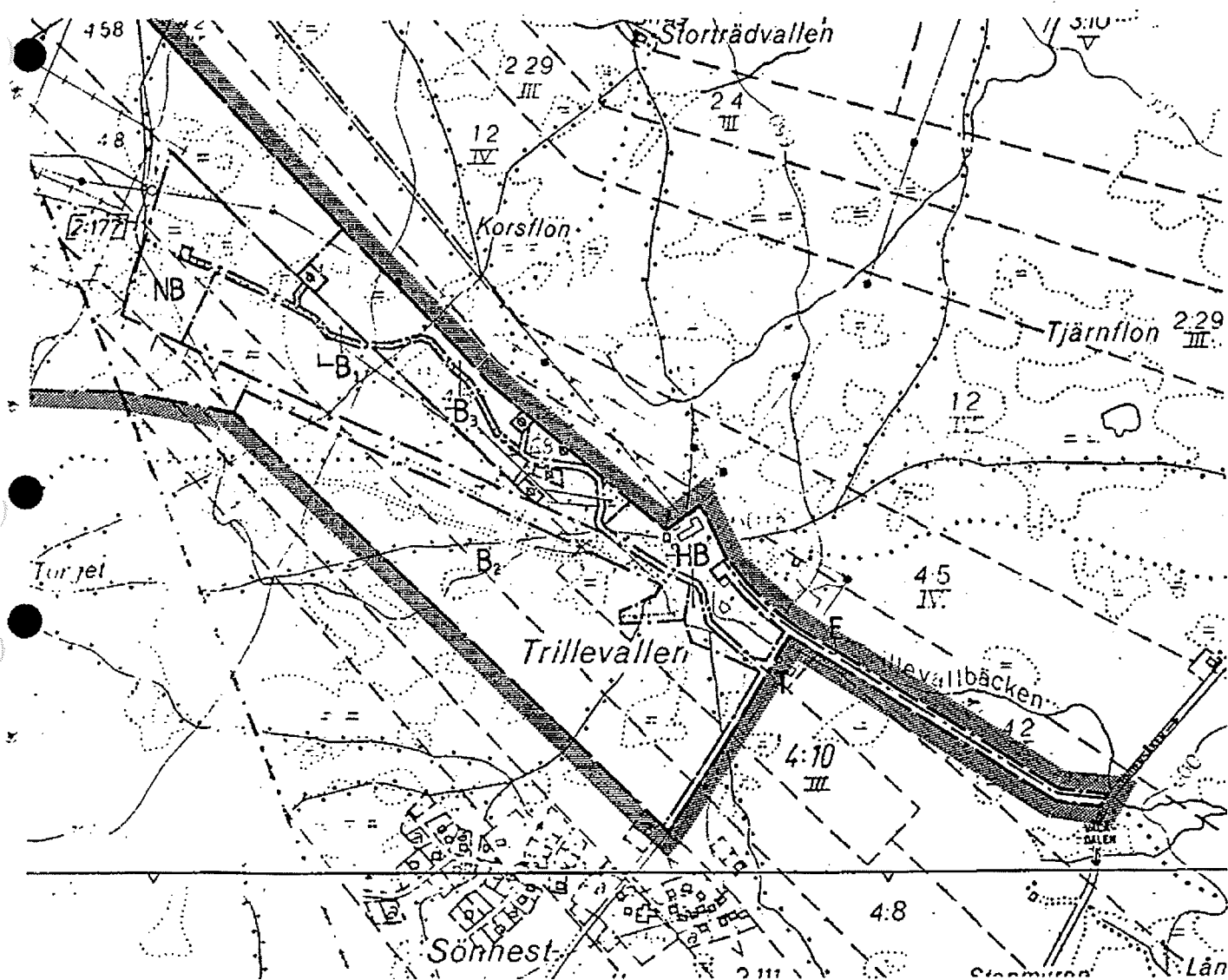
För planområdena gäller områdesbestämmelser fastställda 1991-02-19.

I områdesbestämmelserna anges det att detaljplanläggning förutsätts ske inom de områden där bostäder planeras.

Detaljplanering förutsätts kunna ske med s k enkelt planförfarande vid exploatering upp till den nivå som områdesbestämmelserna medger.

Exploateringen som sådan och dess påverkan på omgivningen skall anses vara prövad genom antagandet av områdesbestämmelserna.

Utdrag ur gällande områdesbestämmelser:



FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Nedre planområdet sluttar mot sydöst och består i huvudsak av skogsmark bevuxen med barrskog. Längs planområdets norra gräns sträcker sig ett myrområde.

Övre planområdet sluttar mot sydöst och utgörs av fjällnatur med en blandning av myr- och skogsmark. Trädbeståndet utgörs här till största delen av fjällbjörk.

Fritidsbebyggelsen bör här disponeras med hänsyn till vad vegetationen medger och får därför lokaliseras i huvudsak till fastmarksområden.

Geotekniska förhållanden

En del geotekniska undersökningar har utförts i området. Kompletterande geotekniska undersökningar förutsätts utföras inom de olika detaljplaneområdena innan området bebyggs.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom detaljplaneområdena.

Bebyggelseområden

Bostäder Nedre planområdet föreslås utnyttjas för friliggande fritidsbebyggelse med fritidshus på max 100 m² exklusive verandor o dyl samt en tomtstorlek på i genomsnitt ca 650 m². Alternativt kan större tomter på mer än 1 000 m² anläggas och bebyggas med en större byggnad på max 160 m². Antalet tomter minskar då proportionellt så att exploateringsvolymen i huvudsak behålles. Byggnaderna får maximalt inrymma en våning med souterrängplan där marken så medger alternativt inredd vind.

För att uppfylla det köpeavtal som finns upprättat mellan nuvarande och föregående ägare till Trillevallen har en större tomt, centralt i området, undantagits från den gemensamma exploateringen och reglerats med en särskild bestämmelse vilken medger en något större byggrätt samt rätt att dela fastigheten i två tomter.

I anslutning till befintligt liftsystem inom övre planområdet får servicebyggnader på två våningar och inredd vind samt parkeringar till friluftsområdet uppföras. Servicebyggnaderna är tänkt att inrymma handels- och serviceverksamhet samt enklare bostäder med en boendeform typ vandrarhem, personallägenheter eller lägenheter för tillfälligt boende.

Inom övre planområdet inryms också tomter på mellan 600 - 3 000 m². Varje tomt får bebyggas med en största byggnadsarea exklusive verandor och uthus på högst 15% av tomtarean.

Tomter i anslutning till liftsystemet skall ha en minsta tomtstorlek på 2 000 m² och får bebyggas med enstaka större fritidshus alternativt med byggnader inrymmande upp till 10 lägenheter i två våningsplan samt inredd vind.

Området för bostäder i anslutning till kraftledning får också bebyggas med byggnader inrymmande två våningsplan samt inredd vind. Byggnadernas utformning här är dock ej låst utan en rad olika alternativ bör kunna medges. Endera bör tre tomter kunna anläggas och bebyggas med friliggande fritidshus eller så kan området utgöra en enda tomt. Tomten kan då bebyggas med ett friliggande större fritidshus eller en större byggnad med 6 lägenheter alternativt "saxade" grupphus.

Övriga tomter får bebyggas med friliggande hus inrymmande en våning med souterrängplan alternativt inredd vind.

Generellt gäller att alla tomter skall vara tillgängliga från vägnätet.

Planbestämmelserna reglerar ett högsta antal tomter inom respektive användningsområde. När högsta antal tomter inom ett område uppnåtts får fler tomter ej avstyckas. Om ett användningsområde vill delas upp i ett mindre antal tomter än vad som angivits bör framtida delningsmöjligheter redovisas.

Avsikten med detaljplanens flexibilitet är att ge variation i bebyggelse och tomtstorlek både i dagsläget och för eventuella framtida önskemål.

Kommersiell
service

Planområdenas behov av service såsom handel m m tillgodoses delvis genom Trillevallens högfjällshotell.

- Övrig bebyggelse I anslutning till transportlift och skidnedfart finns ett område som får anläggas med pistmaskinsgarage och verkstad med tillhörande utrymmen. Pistmaskinsgaragen kan här på ett enkelt sätt nås från skidnedfarterna samtidigt som de är lättillgängliga från vägnätet eftersom de ligger i anslutning till en vändzon. Dessutom bedöms verksamheten ge minsta möjliga störningar på omgivningen med föreslagen placering.
- Tillgänglighet Lutningsförhållandena inom planområdena ger goda förutsättningar för att anordna godtagbara tillfarter till byggnaderna.
- Friytor
- Naturmiljö och rekreation På Vällistefjället finns ett väl utbyggt liftsystem och skidnedfarter för utförsåkning.
- Genom planområdena sträcker sig även ett flertal befintliga sommar- och vinterleder för fjällvandring sommartid och turåkning vintertid.
- Dessa leder står i direkt förbindelse med ett mycket väl utbyggt ledsystem.
- Mindre omdisponeringar av sommar- och vinterleder erfordras för att skapa en bra anpassning till den nya fritidsbebyggelsen. Kompletteringar av längdspår, liftar och skidnedfarter kommer att ske i takt med utbyggnaden av fritidsbebyggelsen för att få ett väl utbyggt, lift- och spårsystem.
- Befintliga sommar- och vinterleder, transportlift och skidnedfarter skall dock till störst del bibehållas i sina nuvarande sträckningar och lägen.
- Anordningar för motion och rekreation får uppföras inom alla delområden i lämplig omfattning och utsträckning med hänsyn till omgivande bebyggelse och natur. Naturmark för vandringsleder och skidåkning finns redovisade i illustration.

Gator och trafik

Gatunät

Befintliga vägar ombesörjer områdets tillgänglighet. Bebyggelsegrupperna nås via stickgator som avslutas med vändzon för att minimera trafiken utefter dessa gator.

Vägarna skall utföras enligt de normer som gäller för tillgänglighet med räddningsfordon.

Parkering

Parkeringsbehovet skall tillgodoses inom respektive tomt.

Inom övre planområdet finns idag en parkering för dagturister till befintligt lift- och spår-system. Denna parkering kan efter behov utökas norrut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom det gemensamma exploateringsområdet skall anslutas till kommunens avloppsnät i Undersåker via transportledning förlagd utefter Vålådalsvägen.

Vattenförsörjning förutsätts ske från egen vattentäkt. Läge för denna anläggning har rekognoserats av VIAK.

Provborrhningar, för att säkerställa mängd och kvalitet, kommer att utföras under samråds- och underrättelsetiden.

Brandvattenförsörjningen inom planområdena förutsätts ske från egna anläggningar.

Utformningen av anläggningarna och eventuella krav om säkerställande av tillräcklig kapacitet får lösas i samråd med räddningsnämnden.

El

Ny transformatorstation skall kunna uppföras centralt inom respektive detaljplaneområde.

Avfall

Centralt inom respektive planområde anordnas uppsamlingsställen, med container, varifrån kommunen ombesörjer regelbunden hämtning.

Administrativa
frågor

Genomförandetiden för respektive detaljplane-
område är tio år från det att detaljplanen
vunnit laga kraft.

Övrigt

Byggnadsnämnden kan anta detaljplanen men ej
medge bygglov förrän vatten- och avlopp samt
vägar till respektive etappområdes tomter är
lösta och godkända på ett tillfredsställande
sätt.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av HJS Arkitekt-
kontor AB genom planingenjör Per-Erik Dillner
i samråd med byggnadsnämnden i Åre kommun och
stadsarkitekt Björn Reuterswärd.

Östersund 1991-10-21

Per-Erik Dillner
Planingenjör

REVIDERING

Efter samråd och underrättelsetiden har planbe-
skrivning kompletterats med krav om att brand-
vattenförsörjningen inom planområdena skall ske
från egna anläggningar som utföres i samråd med
räddningsnämnden. Dessutom har beskrivningen
förtydligats med att tomter betecknade med e, ej
ingår i det gemensamma exploateringsområdet i
övrigt. Denna justering har gjorts under rubri-
ken "bostäder" samt "vatten och avlopp".

Östersund 1991-11-29
HJS Arkitektkontor AB

Per-Erik Dillner
Planingenjör

Detaljplan för
Fritidsbebyggelse i Trillevallen
Stamgårde 4:8 m fl
Åre kommun, Jämtlands län

Upprättad 1991-10-21, reviderad 1991-11-29

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen avses skickas ut på samråd och underrättelse under november 1991.

Exploateringsavtal beräknas antas av kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 december 1991, därefter beräknas detaljplanen kunna antas av byggnadsnämnden den 17 december 1991. De första markarbetena beräknas kunna ske under vårvintern 1992.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Samtlig mark inom detaljplaneområdena, ansvaras av Välliste Högfjällshotell AB, med undantag av huvudvägen i nedre planområdet samt tomter betecknade med e_2 . För dessa tomter med tilläggsbeteckningen e_2 ansvarar de ägarna till Trillevallen, Bobergs.

Välliste Högfjällshotell AB ansvarar även för utbyggnad av avloppsnätet till kommunens reningsanläggning i Undersåker samt för utbyggnad av vattendistributionsnätet.

För eldistributionen ansvarar Jämtkraft och för teleanläggningar ansvarar Televerket.

Avtal, exploateringsavtal, markanvisningsavtal

Ett ramavtal finns upprättat mellan exploatören och Åre kommun.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Åre kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet skall förutom genomförande-frågor inom detaljplaneområdena för etapp I även reglera frågor rörande VA-anläggningar.

Ett markanvisningsavtal bör också upprättas, som reglerar att endast träd inom gatumark samt större träd på tomtplats får fällas. Detta för att inte mer träd än nödvändigt tas bort på tomtplats. Tomtägare får sedan efter köp avverka på tomten efter behov.

Markanvisningsavtalet bör också reglera att endast större träd får fällas på naturmark. Detta för att säkerställa en naturlig förnygring av skogsbeståndet.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Sönnevallens samfällighetsförening är idag väghållare och har underhållsansvar på befintlig huvudväg genom nedre områdets södra del. Huvudvägen genom området samt grönytorna intill bilvägen skall utgöra allmän plats. Ansvarig för huvudvägen bör vara en ny särskild samfällighetsförening där fastigheterna i den tidigare samfällighetsföreningen och de nyttillkommande fastigheterna i nedre planområdet ingår. För att detta skall kunna åstadkommas måste en omprövning av beslutet om gemensamhetsanläggning ske vid ny förrättning enligt anläggningslagen.

Detaljplanens genomförande skall ej innebära att några extra kostnader kommer att påföras befintlig gemensamhetsanläggning Stångårde g:a 7.

Detaljplaneförslaget innebär att mark i övrigt inom planområdena som ej får bebyggas också skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. I denna bör ingå natur- och friluftsområden, vägar, vägbelysning samt sophantering.

För drift- och underhåll av de tekniska anläggningarna föreslås en annan gemensamhetsanläggning inrättas där alla fastighetsägare som nyttjar anläggningen ingår.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att skötas och förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar.

Genom förrättningsbeslut regleras hur anläggningen skall utföras, drivas och underhållas. Dessutom skall beslut fattas om när anläggningen skall vara utförd. Att en gemensamhetsanläggning inrättas medför att anläggningen skall byggas, nyttjas och skötas gemensamt av flera fastighetsägare i förhållande till de andelstal som åsätts fastigheterna vid förrättningen. Exploatören utför anläggningarna innan de överläts till anläggningssamfälligheten. Denna samfällighet förvaltas lämpligen av en samfällighetsförening. I föreningen är samtliga berörda fastighetsägare medlemmar.

Andelstal i gemensamhetsanläggningarna fördelas vid avstyckning av tomter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Samtlig mark inom planområdena förutom huvudgata i nedre området samt tomter med tilläggsbeteckningen e₂ skall förfogas av exploatören vilken själv ansvarar för finansiering av exploateringsområdet, inklusive erforderliga anslutningsavgifter mot kommun och myndigheter. Det åligger också exploatören att utföra och bekosta anläggningar, i samråd med rådningsnämnden, som klarar brandvattenförsörjningen inom planområdena.

De ekonomiska förutsättningarna för plangenomförandet, bedöms trots rådande lågkonjunktur på sikt som relativt goda. Initialt innebär planförslaget stora investeringar i tekniska anläggningar. Syftet med detta är att direkt åstadkomma en effektivare markanvändning för hela Trillevallsområdet vilket bör leda till en markant värdeökning av hela området och befintliga anläggningar.

Kostnader för anläggande av vägar m m minimeras dock med den utformning och etappindelning som detaljplanen har eftersom områdena är förlagda utefter befintliga vägar som kan mata planerad bebyggelse.

Planläggningen innebär att området kommer att utnyttjas mer intensivt än tidigare och att områdets totala värde kommer att öka. Genomförandet av planen medför kostnader för byggandet av gator, natur, vatten- och avloppsledning-

ar m m. En jämförelse mellan den värdeökning som detaljplanen medför och de kostnader, som måste läggas ned, vid utbyggnaden av planen, visar att detaljplanen på sikt kan anses ekonomiskt lönsam.

Kostnader för att erhålla färdiga fastigheter i överensstämmelse med detaljplanen varierar mellan de olika kvarterstyperna inom planområdet. Kostnaderna för friliggande bebyggelse påverkas bland annat av fastigheternas tomtstorlek samt att anläggningskostnaderna på tomtmark kan variera inom området bl a beroende på topografi m m.

Plangenomförandet innebär även en värdeökning på redan befintliga fastigheter i närliggande områden. Det beror på standardhöjningen av gator och VA samt på den förbättrade service som blir i området. Hur stor ökningen blir är svårt att uppskatta. Det beror bl a på fastighetens läge och standard samt hur den påverkas av den nya planen.

Eventuell anslutning av fastigheter i närliggande områden till planerade tekniska anläggningar bör kunna ske och förväntas då medföra en värdestegring på de deltagande fastigheterna som lägst torde uppgå till de anslutningskostnader respektive fastighet får.

Genom Trillevallens unika och genuina uppbyggnad som familjeanläggning bedöms tomterna i området ha relativt goda förutsättningar att bli eftertraktade trots rådande nationella lågkonjunktur.

Med nuvarande ägarförhållanden anses Trillevallens även ha goda förutsättningar att kunna bli ett intressant alternativ som turistmål för befolkningen i Mellaneuropa.

Trillevallsområdet har också goda förutsättningar att kunna bli en åretruntanläggning med aktiviteter även under sommaren och hösten vilket innebär att anläggningen ej bör bli lika beroende av inkomsterna under enbart vintersäsongen som andra turistanläggningar i kommunen.

Inlösen,
ersättning

Mark för sommar- och vinterleder skall upplåtas utan ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska
utredningar

Kompletterande grundundersökningar förutsätts ske i samband med projektering av bebyggelsen för de olika delområdena. Innan detaljplanen antas skall även provborrningar ha utförts som visar att vattenförsörjning klaras ifrån egen anläggning.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av HJS Arkitektkontor AB genom planingenjör Per-Erik Dillner i samråd med byggnadsnämnden i Åre kommun och Lantmätare Kjell Svanberg, Jämtbygdens Lantmäteridistrikt.

Östersund 1991-10-21



Per-Erik Dillner
Planingenjör

REVIDERING

Efter samråds- och underrättelsetiden har genomförandebeskrivningen kompletterats med krav om att det åligger exploatören att utföra och bekosta anläggningar som klarar brandvattenförsörjningen inom planområdena. Dessutom har huvudmannaskapet för tomter betecknade med e₂ förtydligast under rubrikerna "huvudmannaskap" och "planekonomi".

Östersund 1991-11-29

HJS Arkitektkontor AB



Per-Erik Dillner
Planingenjör