

# PLANBESTÄMMELSER

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdets gräns ligger i skräfferingens innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK

#### Allmänna platser

PARK Anlagd park

#### Kvartersmark

BH <sub>1</sub>	Bostäder med handel/restaurang i gatuplanet
KB	Hotell, bostäder
B	Bostäder

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Kanal av stenkäddad betong med erosionstrappor dimensioneras för att klara flödet 19 m<sup>3</sup>/s

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med garage
- Marken får endast bebyggas med carport
- balk Marken får bebyggas med balkong med en fri höjd av 2,20 m till underliggande mark
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g<sub>1</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- g<sub>2</sub> Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning till en fri höjd av 2,20 m

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

#### Utfart, stängsel

- Staket skall finnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
- II-III Högsta antal våningar
- v<sub>1</sub> Souterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar
- Utseende
- f<sub>1</sub> Ny bebyggelse ska utföras med beaktande av omgivande byggnaders karaktärsdrag (se beskrivning)

#### Byggnadsteknik

- b<sub>1</sub> Byggnad mot ån skall utformas och utföras så att den inte tar skada om ån översvämmas
- Fasad skall utföras som brandmur, EI60
- Varsamhet
- k<sub>1</sub> Byggnadens karaktärsdrag (3 kap 10 § PBL) ska särskilt beaktas vid ändring

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, dvs den slutar.....

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## DETALJPLAN FÖR RESTAURANG, BUTIK OCH BOSTÄDER SAMT OMBYGGNAD AV DEL AV MÖRVIKSÄN ÄRE SAMHÄLLE

DEL AV MÖRVIKEN 2:37 M FL

ÄRE KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

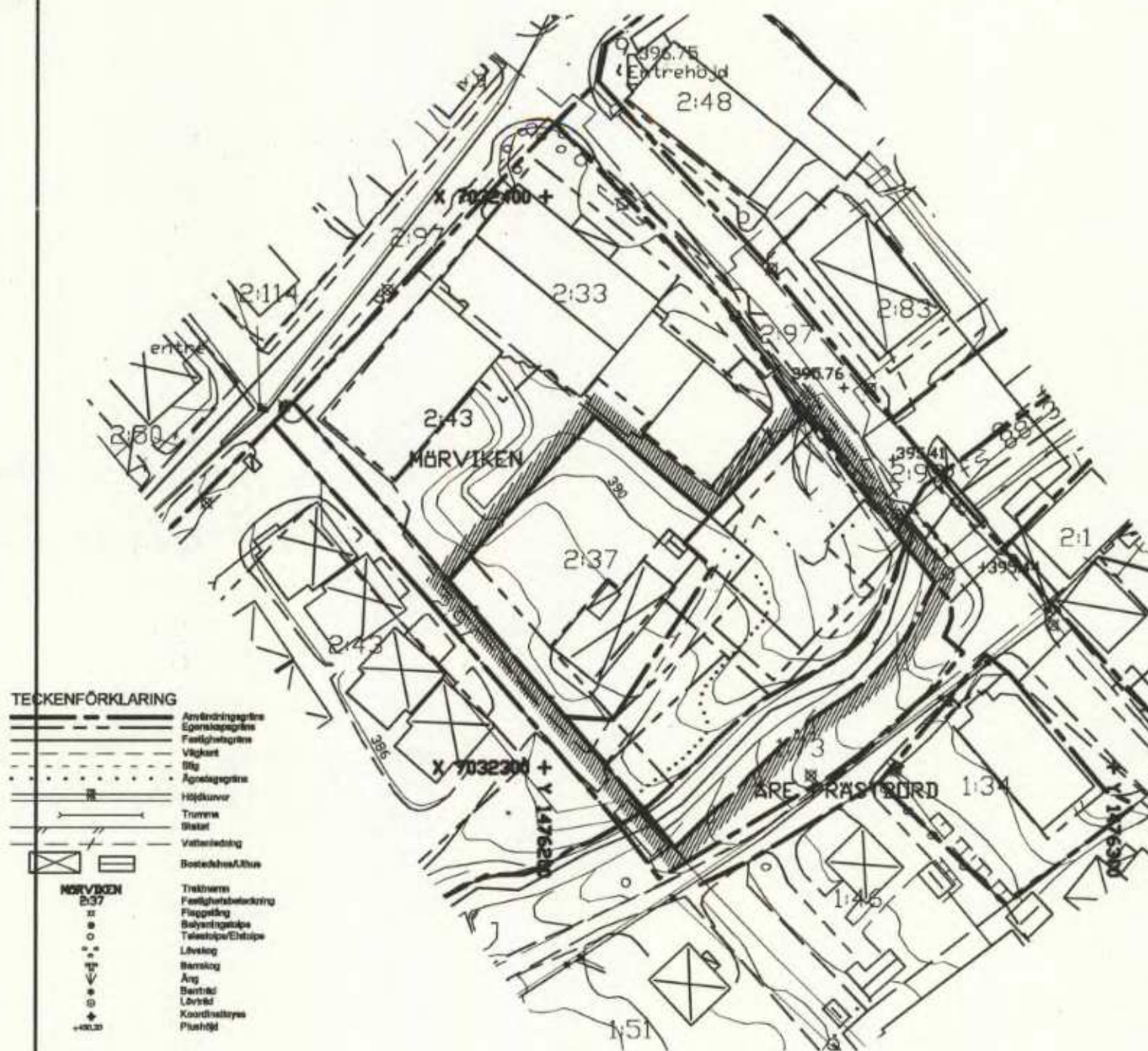
2004-12-22

ÄRE KOMMUN

MILJÖ, BYGG, RÄDDNING Planförfattare

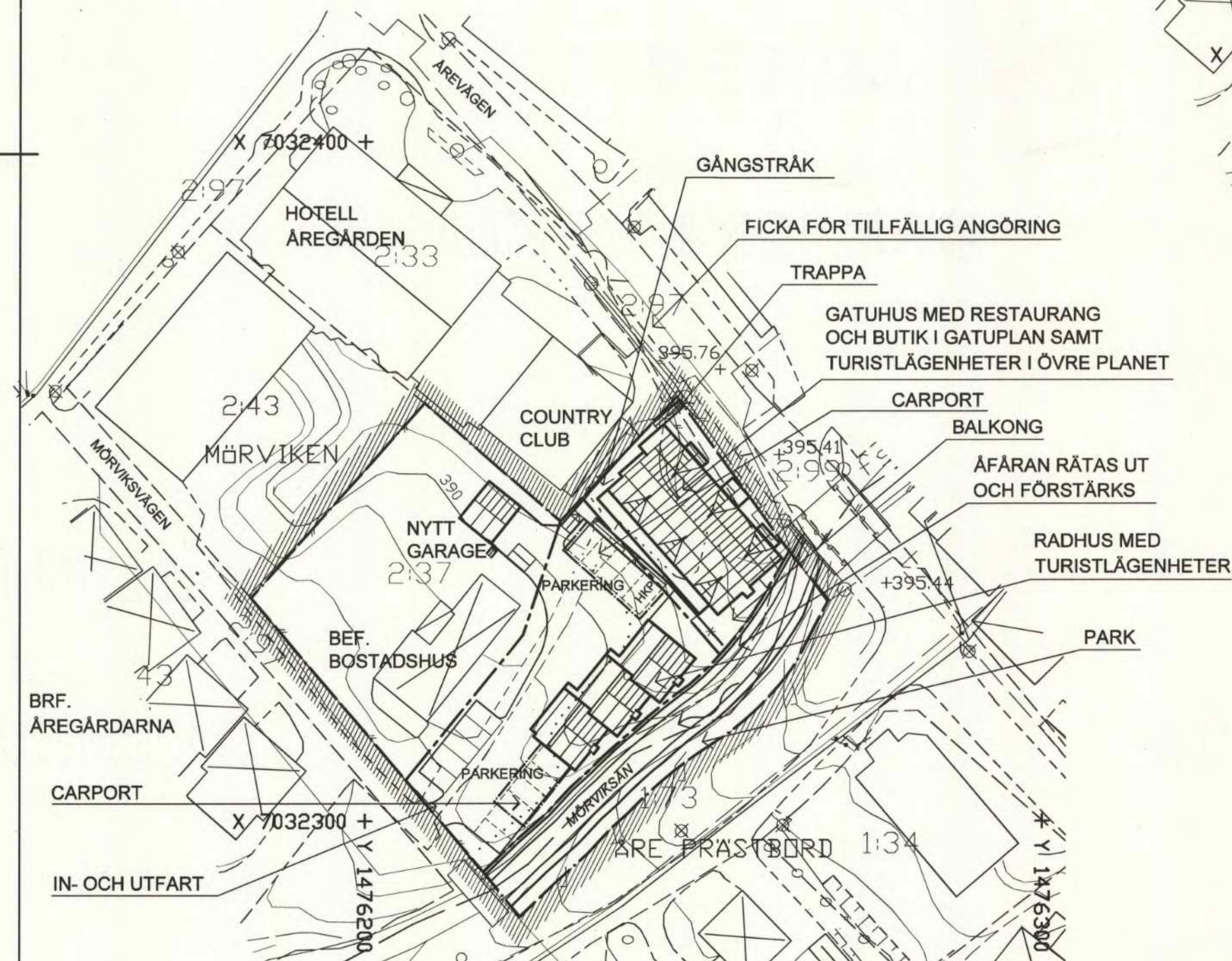
Reviderad 2005-02-10

Björn Reuterswärd, Eva A Suneson, Ulla Rylander  
Björn Reuterswärd, Eva A Suneson och Ulla Rylander



## GRUNDKARTA

För ökad tydlighet har dagvattenledning i Ärevägen och teleledningar tagits bort från kartan.



## ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkarta över Mörviken 2:37 Äre kommun, Jämtlands län



Koordinatsystem i plan: RT 11 5 gen v 0-15  
Koordinatsystem i plan: R100  
Fastighetsindelning ajour: 2004-10-19  
Skala 1:1000

UPPRÄTTAD 2004-10-19  
METRIA

Mona Holmberg



## PLANKARTA

Detaljplanen består av:  
- plankarta med planbestämmelser  
- plan- och genomförandebeskrivning

Samråd: 2004-12-22 - 2005-01-21

Antagen av kommunstyrelsen: 2005-02-10

Laga kraft: 2005-05-11



SKALA 1:500  
75 M

2321-P 05/14





**Akt nr:**  
**2321-P05/14**

**\*AU\$2321-P05/14\***

2321-P05/14

Detaljplan för restaurang, butik och  
bostäder samt ombyggnad av del av  
Mörviksån. Åre samhälle. Del av  
Mörviken 2:37 m fl. Åre kommun,  
Jämtlands län.

Antagen av KS 2005-05-11.

Akten inneh. 19 sid. och 1 karta

2321-P05/14

BESLUT

2005-05-11

DNR PLAN 2004.19



### Laga kraftbevis

Kommunstyrelsen har den 13 april 2005 antagit detaljplan för restaurang, butik och bostäder Mörviken 2:37 Åre samhälle, Åre kommun.

Då kommunens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap 2 § FBL har beslutet vunnit laga kraft den 11 maj 2005.



Björn Reuterswärd  
stadsarkitekt



Gudrun Larsson  
assistent

Detaljplan för

# RESTAURANG, BUTIK OCH BOSTÄDER SAMT OMBYGGNAD AV DEL AV MÖRVIKSÅN

## ÅRE SAMHÄLLE

Del av Mörviken 2:37 m.fl.  
Åre kommun, Jämtlands län

Östersund 2004-12-22

Reviderad 2005-02-10

Antagen 2005-04-13

Laga kraft 2005-05-11

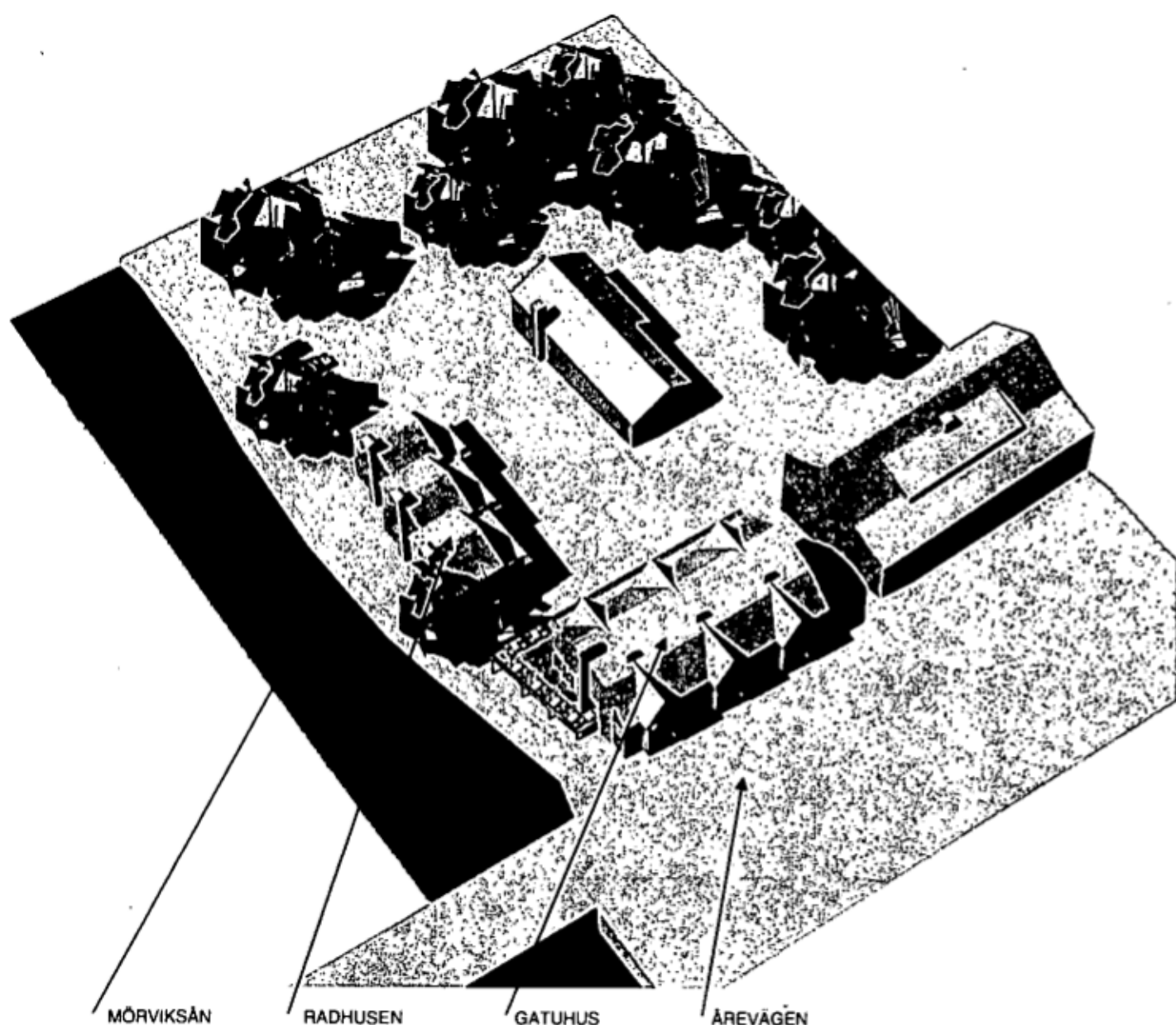


Illustration Rolf Bergsten

## Planbeskrivning

### HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

Grundkarta	1:1000
Plankarta med bestämmelser	1:500
Illustration	1:500
Planbeskrivning	
Genomförandebeskrivning	
Särskilt utlåtande	
Fastighetsförteckning	

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget avser att förvekliga de intentioner i *fördjupad översiktsplan för Åre samhälle, 1987-12-16* och *samrådshandling fördjupad översiktsplan för Åre samhälle 2004-06-23*, vad gäller komplettering och utformning av bebyggelsen i centrala Åre.

Detaljplanen syftar till att rätta ut Mörviksåns sträckning mellan Årevägen och Mörviksvägen och samordna den nya sträckningen med planerad bebyggelse.

Planen består av 2 nya byggnader öster om hotell Åregården. Mot Årevägen planeras en byggnad med restaurang, mindre delikatessbutik och bostäder. Längs Mörviksån ned mot Mörviksvägen planeras 3 st radhus med bostäder.

I planförslaget ingår också ett befintligt bostadshus med utökad byggrätt med vindsvåning och souterrängvåning samt byggrätt för garage.

Anslutning mot Årevägen skall ingå i projektet.

Mörviksåns västra kant rätas ut och vid dess östra kant förblir parkmark.

Syftet är att ändra ändamålet för bebyggelse på tomten från hotell till handel med restaurang och bostäder.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Hela Åre samhälle ligger inom Fjällvärlden enligt Miljöbalken (MB kap 4 §§ 1 och 2).

Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse (MB kap 2 § 6) för kulturmiljövården - Z 32 Åredalen (Raä).

Den i planen föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl med riksintresset för turism och friluftsliv genom att det svarar mot efterfrågan på ett förtäta centrum.

Riksintresset för kulturminnesvård bedöms kunna förstärkas genom att planerad bebyggelse ansluter i skala och utformning till närliggande byggnader samt förstärker gaturummet fram till Åre torg.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan, där kulturminnesvårdens och friluftslivets riksintressen behandlas. Planen innehåller särskilda bestämmelser vad avser byggnadernas utformning. Planen bör därmed kunna anses överensstämma med Miljöbalkens krav.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget mitt i Åre samhälle. Planen gränsar i nordost mot Årevägen och sträcker sig utmed Mörviksåns östra strand. I nordväst gränsar planen mot hotell Åregården och i sydväst ansluter den till Mörviksvägen, tvärxeln i Åre park.

### Areal

Planförslaget omfattar ett område på totalt 0,35 hektar.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Mörviken 2:37 ägs av Kerstin och Leif Lindqvist.

Fastigheten Åre Prästbord 1:73 ägs av Åre kommun.

Fastigheten Mörviken 2:97 ägs av Åre kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet ingår i *fördjupad översiktsplan centrala Åre samhälle 1987-12-16* och *samrådshandling fördjupad översiktsplan för Åre samhälle 2004-06-23*.

Översiktsplanerna redovisar byggnader mot Årevägen på 2,5 våning innehållande turistlägenheter med byggnadsarea 300m<sup>2</sup> (1987) samt 3 våningar för hotell med byggnadsarea 750 m<sup>2</sup> (2004), båda med souterrängvåning.

Den nu planerade byggnaden innehåller restaurang med mindre matbutik och bostäder (turist) och har en byggnadsarea på 440m<sup>2</sup>.

Förutom planerat gatuhus innehåller förslaget tre radhus med turistlägenheter i områdets södra del med byggnadsarea 215 m<sup>2</sup>.

Tillägget av radhusen kompenserar den nu planerade mindre byggnaden vid Årevägen, gatuhuset.

### Detaljplaner

Det nu föreslagna planområdet innefattas i *detaljplan för Hotell vid Mörviksån, Åre centrum, Mörviken 2:37 m fl* som vann laga kraft 1990-06-26.

Förslaget till ny detaljplan redovisar ett gatuhus som är en våning lägre mot Årevägen samt en minskad byggnadsarea av 310 m<sup>2</sup>. Radhusen har tillkommit i detta planförslag. Den totala byggnadsarean är 675 m<sup>2</sup> jämfört med gällande detaljplans 750 m<sup>2</sup>.

**Program**

Då planförslaget i huvuddrag överensstämmer med *översiktsplanen centrala Åre samhälle* bedöms inte något program enl PBL:s regler vara nödvändigt.

**Miljökonsekvenser**

Planområdet anses som lämpligt att exploatera p.g.a. det centrala läget i Åre by.

Några särskilda negativa konsekvenser för naturmiljön i området bedöms inte uppstå, med undantag av det faktum att området bebyggs. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur**

- *Mark och vegetation*

Planområdet består av Mörviksån längs en sträcka av 75 m med park på östra åkanten. Väster om ån finns gräsytor med lövträd och en parkeringsyta med ett garage överbyggt med planterbart bjälklag. Ett mindre flerbostadshus med trädgård ingår också i området.

- *Geotekniska förhållanden*

För planområdet finns ingen aktuell geoteknisk undersökning.

En geoteknisk undersökning ska göras innan exploatering påbörjas.

- *Fornlämningar och byggnadsminnen*

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

**Bebyggelse**

- *KB – hotell/bostäder*

Inom planområdet finns ett mindre befintligt flerbostadshus. Byggnaden föreslås få en utökad byggrätt till 2 våningar med vinds- och souterrängvåning enligt tidigare plan. Hela eller del av byggnaden kan användas för uthyrningsändamål såsom hotell.

Planen medger även en byggrätt för garage som tillhör flerbostadshuset.

- *BH – bostäder/handel*

Mellan Mörviksån och Åregården/Country Club i anslutning till Årevägen är en byggnad med bl.a restaurang och delikatessbutik planerad, i denna beskrivning benämnd gatuhus.

Tre spetsiga och höga vindskupor är genomgående från gatuplan till övre våningen och innehåller 2 av byggnadens entréer från Årevägen.

Restaurang och delikatessbutik ligger i gatuplan, restaurangen har en spektakulär balkong som skjuter ut över Mörviksån.

På övre våningen planeras 3 st lägenheter med entré från nordvästra gaveln i souterrängplan. På övre plan når man lägenheterna från en loftgång med upphöjda terrasser i söderläge.

I souterrängvåningen med ingångar från gården är 2 st mindre personallägenheter och övriga utrymmen för restaurang/butik planerade.



- **B – bostäder**

Nedanförl gatuhuset föreslås 3 st radhus med 6 st lägenheter varav 3 st är i ett plan och 3 st är i två plan. Lägenheterna har egna entréer mot det fria. Radhusen trappar sig efter markens lutning och är placerade intill Mörviksån.

**Byggnadskultur och gestaltning**

Planområdet ligger centralt i Åre by, som har ett särpräglat bebyggelsemönster och flera byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde. Planområdet ansluter i sydväst mot Mörviksvägen, som utgör "tvärsaxeln" från parken mot klockstapelns spira i det centrala stadsplanemotivet med huvudaxeln upp från stationen mot Bergbanan och Fjällgården. Planområdets byggrätter har därför en utformningsbestämmelse: f<sub>1</sub> – "Ny bebyggelse ska utföras med beaktande av omgivande byggnaders karaktärsdrag (se beskrivningen)". Det innebär att nya byggnader ska utformas och färgsättas enligt anvisningarna i skriften "Byggnadsutformning och miljö" från 1986 samt i tillämpliga delar enligt det som anges för detta område och som typiskt för "Åres stil" i den fördjupade översiktsplanen för Åre samhälle som var ute på samråd under sommaren 2004 och som avses bli utställd under mars till maj 2005. För det befintliga huset på Mörviken 2:37 från 1958 och som har stora arkitektoniska värden ändras varsamhetsbestämmelsens lydelse, "k<sub>1</sub> – Byggnadens karaktärsdrag (3kap 10§ PBL) ska särskilt beaktas vid ändring.

**Gator och trafik**

- **Tillfartsväg**

Befintligt gätunät ombesörjer områdets tillgänglighet.

Planområdet gränsar i nordöst mot Årevägen som har enkelriktad trafik mot torget. Lastzon markeras inom fastigheten och framför varuintaget, kan tidsbegränsas och samordnas med kommunens parkeringsplatser. Framför restaurangens entré föreslås att utrymme medges för tillfällig angöring av taxibilar mm.

Mörviksvägen i områdets nedre del utnyttjas som tillfart för både boende och personal i anläggningarna inom planområdet. Infarten skall vara tillgänglig för räddningsfordon och därför utföras med en bredd på min 3,0m.

- **Parkeringar**

Enligt parkeringskvoten redovisad i Fördjupad översiktsplan för Åre behövs följande antal P-platser:

För befintlig villa krävs 4 P-platser som förutsätts lösas på villans blivande fastighet.

Antalet turistlägenheter med 4 bäddar är 9, vilket ger 9 fasta P-platser. Dessutom krävs 2 extra P-platser för de 4 extra bäddar/lägenhet som finns i radhusens övre tre lägenheter. Antalet personalbostäder är 2 vilket ger 2,2 P-platser. Totalt innebär det 13,2 P-platser.



Parkeringskvoten för butiken ger 2,65 p-platser och för restaurangen 16 P-platser. Personalparkering för butik och restaurang antas 2,65 p-platser som ska rymmas på gården, vilket ger totalt 16 P-platser på gården. Illustrationskartan ändras så att den redovisar 16 i stället för 15 platser.

16 P-platser för restauranggäster återstår. Dessa platser bör rimligen inte förläggas på gården, som har en utpräglad privat karaktär, med en infart där trafiken bör begränsas. Det rimliga är att restauranggästerna parkerar på gatan utanför eller ställer sig på någon annan allmänt tillgänglig P-plats i centrala Åre. Hur detta ska lösas och finansieras bör klaras ut i exploateringsavtalet.

Förslaget till parkeringsnorm, som ingår i den fördjupade översiktsplanen och därmed ännu inte är antagen, föreslås minskat något när det gäller parkeringar för restauranger. De här redovisade siffrorna är efter denna reduktion.

Längs Årevägen föreslås att sidokantsparkeringen bibehålls förutom där in- och utlastning sker, vilket kan tidregleras.

#### • Gångtrafik

Gatuområdet parallellt med Årevägen skall utföras som trottoar för gående.

Mellan gatuhuset och Åregården/Country Club föreslås en gångväg till fastgheten.

En acceptabel lösning på markbehandling ska redovisas innan bygglov beviljas.

#### Vattenområde

Mörviksån gör en krök i övre delen av planområdet vilket vid ett skyfall sommaren 2003 gav upphov till kraftigt eroderad åkant inom planområdet. Avsikten med planen är att ändra fastighetsgränsen längs ån så att åtgärder som vidtas längs västra åkanten i huvudsak sker på kommunal mark.

Sveriges Geologiska Institut, SGI, har i en rapport *Detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden i Mörviksravinens avrinningsområde, Åre* daterad 2004-06-09, föreslagit åtgärder för att förbättra Mörviksåns tålighet mot höga flöden. Att rätta ut åloppet samt öka arean i åfåran och i trumman under Årevägen är åtgärder som berör planområdet. Byggnader nära Mörviksån ska utföras så att de klarar att ån översvämmas. Dimensionerande högvattenflöde är 19m<sup>3</sup>/s med återkomsttid 150 år.

Området närmast ån ska så långt som bara är möjligt vara tillgängligt för underhåll och räddningsinsatser.

En acceptabel lösning på markbehandling ska redovisas innan bygglov beviljas.

Förslag till markbehandling som upprättas för Mörviksån skall ske i samråd med Åre kommun, tekniska kontoret.



**Tillgänglighet**

Naturmarkens lutning gör det svårt att generellt klara lutning 1:12, det ska dock läggas största vikt vid att lösa tillgänglighet igenom området och till entréer.

Huvuddelen av lägenheterna ska vara tillgängliga för rullstolsburna. Från parkering på gården kan gatuhusets lägenheter nås via ramp fram till trapphuset.

**Störningar**

Trafikmängden bedöms inte innebära några störningar för bebyggelsen. Närheten till Åregården och Country Club däremot kan medföra störningar i form av hög ljudnivå kvälls- och nattetid. Gaveln till gatuhuset mot Country Club bör därför utformas med så hög ljudisolering som möjligt.

**Teknisk försörjning**

- *Vatten och avlopp*

Området ansluts till kommunens VA-nät. I gatuhusets sockel skall en s.k sockelbrandpost placeras.

- *El*

Erforderliga nätstationer och distributionsledningar finns anlagda i angränsande delområden och gator.

- *Värme*

Den nya bebyggelsen förutsätts bli uppvärmd via vattenburen värme, via befintligt fjärrvärmenät.

- *Avfall*

Restaurang/butik och bostäder förses med separata soprum i souterrängvåningen och i gatuplan, hämtning sker från Årevägen med hjälp av kommunala medel.

**Administrativa frågor**

- *Lovpliktens omfattning*

Planområdet ligger i en kulturhistoriskt värdefull miljö med värdefulla byggnader både på aktuell och på angränsande fastigheter. Mörviksån innebär risker för närliggande bebyggelse vid höga flöden och erosion. Åre är dessutom ett samhällscentrum med högt bebyggelsetryck. Planen har därför relativt detaljerade anvisningar för bygglov.



## Genomförandebeskrivning

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Eftersom den nya planen ersätter del av befintlig hanteras den med enkelt planförfarande. Det innebär att planen efter samrådsutskick i december 2004 kan komma att antas av kommunstyrelsen i mars 2005.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

Utbyggnaden inom planområdet delas i tre ansvarsområden:

- Anläggande och förstärkning av ny fåra för Mörviksån är Åre kommuns ansvar.
- Genomförande av gatuhus innehållande restaurang, butik och lägenheter samt radhusen med lägenheter och tillhörande parkeringsplatser ansvaras av Hotell Excellent Åre AB.
- Eventuell utbyggnad av befintligt bostadshus ansvaras av Hotell Excellent Åre AB.

Åre kommun är ansvarig för upprättandet av denna detaljplan.

Jämtkraft AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig). Eventuell flytt av kablar och andra el-anläggningar bekostas av exploatören.

#### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är endast huvudman för allmän plats på egen fastighet inom planområdet.

#### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen ska upprättas och undertecknas innan planen antas av kommunstyrelsen.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen innebär att befintligt flerbostadshus styckas av från huvudfastigheten och att planområdet därmed delas upp i två fastigheter. För gatuhus respektive radhus kan bostadsrättsförening bildas. Planen förutsätter att fastighetsindelningen vid anslutningen mot Mörviksån ses över.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### • VA

Kommunen, tekniska avdelningen, ansvarar för vatten och avlopp.

#### • EI

Jämtkraft AB äger och ansvarar för elledningarna i området.

#### • Tele

Telia AB äger och ansvarar för områdets teleledningar.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna på uppdrag av Åre Kommun har upprättats av SWECO FFNS Arkitekter AB, Östersund genom landskapsarkitekt Ulla Rylander och arkitekt Eva Agdler Suneson.

För underlag byggnader och situationsplan till denna detaljplan svarar arkitekt Rolf Bergsten Frösön.

Östersund 2004-12-22



Eva A Suneson  
Arkitekt SAR/MSA



Ulla Rylander  
Arkitekt LAR/MSA

Reviderad 2005-02-10



Eva A Suneson



Ulla Rylander