

# Kompletterande planbeskrivning

## Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



## Ändring av Detaljplan för nya fritidshus Björnrike, Vemdalens kyrkby 43:105 m.fl.

Härjedalens kommun

Planbesked: 2022-05-12, dnr: MBN 2022-000536

Planförfattare: Elise Nilsson, Ellinor Karlsson, Josef Rundström,

Påbörjad 2022-05-12

Samrådhandling 2023-11-01 – 2023-11-29

Granskningshandling 2024-03-07-2024-04-05

Antagande

# Innehåll

Innehåll.....	2
Planhandlingar .....	3
Syftet med ändringen av detaljplanen .....	3
Ändring av en detaljplan .....	3
Val av förfarande.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	4
Planförslag .....	4
Kvartersmark .....	4
Genomförandetid .....	4
Motiv till detaljplanens regleringar .....	5
Motiv till regleringar.....	5
Regleringar av kvartersmark .....	5
Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser .....	7
Konsekvenser av ändringen .....	8
Genomförandefrågor .....	8
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Tekniska frågor .....	8
Organisatoriska frågor .....	9
Planeringsunderlag.....	9
Kommunala planeringsunderlag .....	9
Medverkande tjänstepersoner.....	10

# Planhandlingar

Till detaljplanen hör nedan planhandlingar:

- Plankarta med ändringar i skala 1:2000 (A1)
- Kompletterande planbeskrivning (denna handling)
- Beslut och undersökning av betydande miljöpåverkan
- Ursprunglig planbeskrivning från akt 2361-P08/16
- Fastighetsförteckning

## Syftet med ändringen av detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481, att delas in i två fastigheter.

Kommunen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanens utbredning rymms inom det ursprungliga syftet, då de planlagda områdena för bostadsbebyggelse inte påverkas.

## Ändring av en detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska vara förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebära några nya olägenheter.

Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Detta dokument är ett komplement till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas i det här dokumentet är gällande.

## Val av förfarande

Innebörden av den föreslagna förändringen bedöms inte vara av sådan karaktär eller betydelse att en ny detaljplan behöver upprättas. Genom att låta ärendet hanteras genom en ändring av detaljplan skapas tydlighet om varför planområdets användning har ändrats i förhållande till den ursprungliga planen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

# Beskrivning av detaljplanen



Figur 1 Planområdet i gult.

## Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i centrala Björnrike och omfattar fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481.

Planområdet är drygt 1600 m<sup>2</sup> stort.

## Planförslag

Planförslaget innebär att fastigheten blir möjlig att dela i två fastigheter. Planbestämmelserna för området som planändringen avser har setts över och anpassats utifrån gällande lagstiftning. För de områden som inte omfattas av ändringen gäller fortsatt de ursprungliga planbestämmelserna i detaljplanen för Vemdalens kyrkby 43:105 med flera, lantmäteriets aktbeteckning 2361-P08/16. Den ursprungliga planen och dess beskrivning återfinns längst bak i detta dokument.

## Kvartersmark

### B – Bostäder

Kvartersmarken inom planområdet regleras som kvartersmark för bostäder, B. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder.

## Genomförandetid

Genomförandetiden i gällande plan har gått ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som planändringen avser är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och Plan- och bygglagens andra kapitel. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

## Regleringar av kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Marken behöver för sin funktion vara byggnadsfri. I huvudsak är området med prickad mark överfört från tidigare detaljplan.

### Fastighetsstorlek

d<sub>1</sub>- Minsta fastighetsstorlek är 700 m<sup>2</sup>

Motiv: Regleringen syftar till att möjliggöra att befintlig fastighet kan delas.

### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på byggnad är 631 meter (RH2000)

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa en enhetlig höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap §6.

Före ändring reglerades höjd med en högsta byggnadshöjd. Med reglering av nockhöjd blir byggnadernas höjd mer förutsägbar. Höjden har satts utifrån befintliga byggnaders höjd.

### Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v<sub>3</sub>- Högst 2 lägenheter per fastighet

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa antalet lägenheter inom området. Bestämmelsen är samma som tidigare bestämmelse i gällande detaljplan, före ändring.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vattenledningar som går genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter.

### Takvinkel

o<sub>1</sub>- Minsta takvinkel är 25 grader

o<sub>2</sub>- Största takvinkel är 35 grader

Motiv: Regleringarna syftar till att säkerställa en enhetlig utformning av tak inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap §6. Bestämmelserna är samma som tidigare bestämmelse i gällande detaljplan, före ändring.

### **Utformning**

f<sub>2</sub>- Tak ska vara av icke reflekterande material

f<sub>3</sub> - Takfoten ska utformas med begränsat takutsprång

f<sub>4</sub> - Fasader ska i huvudsak vara av trä och i dova kulörer

Motiv: Regleringarna syftar till att säkerställa en enhetlig utformning inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap §6. Bestämmelserna är i stort sett samma som tidigare bestämmelse i gällande detaljplan, före ändring.

### **Utnyttjandegrad**

e<sub>7</sub>- Största byggnadsarea är 125 m<sup>2</sup> per fastighet

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på byggnationen inom planområdet.

## Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser

Bestämmelse befintlig detaljplan	Ändrad del av detaljplan
Högst två våningar – högsta byggnadshöjd 5,5 meter	Bestämmelse om våningsantal utgår.  Bestämmelse om byggnadshöjd ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd, <b>h<sub>1</sub></b> - Högsta nockhöjd är 631meter (RH2000). Detta motsvarar höjden på redan uppförda byggnader.
Största byggnadsarea per fastighet är 200 m <sup>2</sup> - dock högst 30 m <sup>2</sup> för uthus eller annan byggnad utan bostadsrum – högst fyra lägenheter per fastighet – minsta fastighetsstorlek är 1500 m <sup>2</sup>	Bestämmelse om storlek för uthus utgår.  Bestämmelsen om byggnadsarea per fastighet ersätts med <b>e<sub>7</sub></b> - Högsta byggnadsarea är 125m <sup>2</sup> per fastighet.  Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek ersätts av <b>d<sub>1</sub></b> - minsta fastighetsstorlek är 700m <sup>2</sup> .  Bestämmelsen om högst 4 lägenheter per fastighet ersätts med <b>v<sub>3</sub></b> - Högst 2 lägenheter per fastighet.
Bebyggelsen ska i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader ska ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasader skall i huvudsak utgöras av trä. Taken skall ges en lutning på 25–35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Färgsättning ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial skall utgöras av icke reflekterande material.	Bestämmelse om utformning utifrån Härjedalens och bygdens byggnadstradition utgår.  Bestämmelse om enkla former och riktning på taknock utgår.  Bestämmelse om fasad ersätts med <b>f<sub>4</sub></b> - Fasader ska i huvudsak vara av trä och i dova kulörer.  Bestämmelse om takens lutning ersätts med <b>o<sub>1</sub></b> - Minsta takvinkel är 25 grader och <b>o<sub>2</sub></b> - Största takvinkel är 35 grader.  Bestämmelse om takutsprång ersätts med <b>f<sub>3</sub></b> - Takfoten ska utformas med begränsat takutsprång.  Bestämmelse om färgsättning ersätts med <b>f<sub>4</sub></b> - Fasader ska i huvudsak vara av trä och i dova kulörer.

	Bestämmelse om takmaterial ersätts med <b>f<sub>2</sub></b> - Tak ska vara av icke reflekterande material
Utöver två våningar får suterrängvåning och/eller vind inte anordnas/inredas. Bestämmelsen innebär att bostadshus uppförs i en våning, i en våning med inredd vind, i en våning med suterrängvåning eller i två hela våningar.	Bestämmelsen utgår.

## Konsekvenser av ändringen

Då området redan är bebyggt med bostäder innebär planförslaget ingen större förändring. Med planändringen avses byggrätten och minsta fastighetsstorlek ändras. Kommunen bedömer att dessa ändringar väl överensstämmer med andra fastigheter i området med liknande förutsättningar.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481 kan efter ändringen av detaljplanen delas i två nya fastigheter med en minsta storlek av 700m<sup>2</sup>.

#### Rättigheter

##### Ledningsrätt

Det finns ledningar inom planområdet, men inga ledningsrätter.

##### Servitut

Det finns kommunala VA-ledningar inom planområdet. De är skyddade med servituten 23-IM2-76/3013.1 och 23-IM2-72/1682.1. Servituten kommer att finnas kvar för kommunens ledningar.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

#### Förutsättningar

I anslutning till fastigheten finns kommunalt VA som går att ansluta till. Genom planområdet går i dag befintliga VA- ledningar. Varje fastighet ansluts separat med en anslutningspunkt till VA. Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### Planförslag

I dag finns det en anslutningspunkt för VA som går till fastigheten. När fastigheten delas i två kommer det att behövas en ny anslutningspunkt till den andra fastigheten.

#### Konsekvenser

Kostnaden för en ny anslutningspunkt ska bekostas av exploatören. Detta ska fastställas i ett avtal mellan Vatten- och miljöresurs AB och exploatören. Eventuellt kan ett servitut behöva bildas, beroende på var anslutningspunkten placeras.



## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal regleras i PBL och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Detaljplanen som ändringen avser är genomförd. Den fastighet som ändringen avser är bebyggd enligt de regleringar som gäller i detaljplanen före ändring. Kommunen har inte för avsikt att ingå ett exploateringsavtal inför genomförandet av ändringen av detaljplanen.

### Tidplan

Ändringen av detaljplanen har varit på samråd i november 2023. Granskning sker under vinter 2024 och ett antagande antas kunna ske under våren 2024.

## Planeringsunderlag

### Kommunala planeringsunderlag

#### Detaljplan

Området omfattas av Detaljplan för nya fritidshus Björnrike, Vemdalens kyrkby 43:105 m.fl, Härjedalens kommun. Detaljplanen vann laga kraft 2008-11-20 och har en genomförandetid på 10 år. Genomförandetiden har gått ut.

#### Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Vemdalen -Björnrike, som antogs 2008, är fastigheten utpekad som områden med antagen detaljplan. Inom dessa pågår ett flertal förtätningar. Kommunen bedömer att ändringen av detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och biläggs planhandlingarna. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen i samband med samrådet för ändringen av detaljplanen och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

#### Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har fattat beslut om att ett plangenomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, 2024-02-22

## Riksintressen

I planarbetet ska kommunen bedöma om ett detaljplaneförslag riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse.

#### Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

Planområdet är ligger inom anspråk av riksintresseområde för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken – FZ 11 Vemdalskalet-Veman. I kommunen finns stora sammanhängande områden som pekats ut som riksintresse för friluftslivet. Det aktuella området omfattar 45 000 ha och karaktäriseras av en omväxlande och lättillgänglig lågfjällsmiljö med bland annat en vacker

dalgång, Oxsjödalen-Röjdalen. Mycket goda förutsättningar finns för skidsport. Ett flertal leder och vindskydd finns samt många skidbackar och liftar. Goda vägförbindelser och flera turistanläggningar finns i området. Turismen i området är expansiv med utbyggnader och nyetableringar av turist- och skidanläggningar.

#### *Konsekvenser*

Ett plangenomförande bedöms kunna ske utan att riksintressets utpekade värden påtagligt skadas och bedöms ligga i linje med kommunens ställningstagande i översiktsplaner genom att ändringen avser redan genomförd detaljplan i anslutning till befintlig skidanläggning.

#### **Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB**

Planområdet ingår i riksintresseområde för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar mer än halva kommunens yta och är till största del lokaliserat till fjällen. Med rörligt friluftsliv avses aktiviteter i naturområden som sker med stöd av allemansrätten.

#### *Konsekvenser*

Ändringen avser en enskild fastighet inom befintlig detaljplan som är genomförd. Konsekvenserna av ändringen är att fastigheten kan delas i två, vilket inte bedöms påverka riksintresset negativt.

## **Medverkande tjänstepersoner**

Planhandlingarna har upprättats av Elise Nilsson, Ellinor Karlsson, planingenjörer och Josef Rundström, samhällsplanerare på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun.



**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller från ovan och ned successivt: bestämmelser, tekniska angivelser, utformning och utformning i tillägg. Bestämmelser utan hänvisning gäller från sina paragrafer.

**GRÄNSER**  
 Planeringsgränser, Ödlinjen ligger 3 meter in  
 Användningsgränser  
 Egendomsgränser

**ANVÄNDNING AV MARK**

Allmänna platser

**LOKAL GATA**

**STADT**

Kvartersmark

**B** bostäder

**E1** Nilsstaden

**E2** Sjöstrand

**E3** vattensamling, vattensamling

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

**tillfart**

Marken skall vara tillgänglig för allmänna ändamål

**UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTHETSINDELENING**

**01** 30000 byggnadsareal per fastighet för 170 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**02** 30000 byggnadsareal per fastighet för 150 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**03** 30000 byggnadsareal per fastighet för 100 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**04** 30000 byggnadsareal per fastighet för 200 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**05** 30000 byggnadsareal per fastighet för 300 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**06** 30000 byggnadsareal per fastighet för 240 m<sup>2</sup> - dock högst 30 m<sup>2</sup> för utrustning eller annan byggnad utan bostadsrum - högst två byggnader per fastighet - minsta fasthetsareal 500 m<sup>2</sup>

**BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

**u** Marken får inte bebyggas

**y** Marken skall vara tillgänglig för allmänna ändamål

**MARKENS ANORDNANDE**

**n1** Innehavare av tomten

**n2** Innehavare av tomten

**PLACERING, UTFORMNING, UTFORMNING**

**I** Högst en våning - högst bygghöjd 4,5 meter

**II** Högst två våningar - högst bygghöjd 8,5 meter

**f1** Bostadens skall inte utformas som en tvåvånings och byggnadsbyggnad. Byggnader skall ha enklare former med tydligt uttryckt funktion och proportion. Fasaderna skall i huvudsak utformas av trä. I vissa fall kan en del av fasaden utformas i tegel eller andra material. Byggnadens utformning skall harmoniseras med byggnadsens funktion. Fasadens utformning skall harmoniseras med byggnadsens funktion. Fasadens utformning skall harmoniseras med byggnadsens funktion.

**V1** Utsikten från våningarna för utställningsutrymme eller andra utrymmen skall vara av hög kvalitet. Bestämmelsen innebär att bostadens utformning i en våning, som utgör en del av våningen, inte skall utformas som en tvåvåningsbyggnad eller i två våningar.

**V2** Utställningsutrymme för anordnas. Om utställningsutrymme anordnas för andra ändamål.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen blivit lagad kraft

Kommunen är inte huvudsakligen för allmän plats

Byggnader får inte ges frihet vidg, verksamhetsutövning och utseende enligt 48 i regeringsformen

**ILLUSTRATION**

Förslagen förbättringar

**DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I BJÖRNKRIEK**

Vemdalsens Kyrkby 43:105 m fl, Härjedalens kommun

UPPRÄTTAD 2007 01 08, REVIDERAD 2007 08 20

LANTMÄTERIET

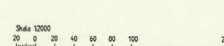
Sten-Claf Schärin

Lantmätare

Antagan: MBN 2007-10-04, § 298

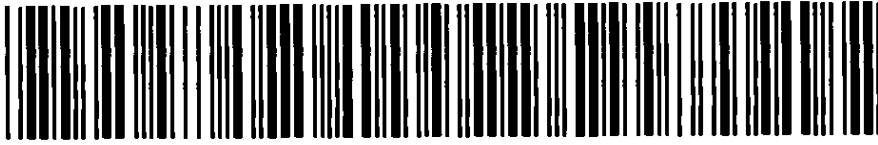
Laga kraft: 2008-11-20

Lantmäteriet  
 nr. 2008-12-15



ANTAGANDEHANDLING  
 Antagandehandling  
 Antagandehandling  
 Antagandehandling

2361-P08/16



**Akt nr:**  
**2361-P08/16**

\*AU\$2361-P08/16\*

Upprättade år 2008	Ärendenummer Z081136
Ärende DETALJPLAN Nya fritidshus i Björnrike Vemdalens Kyrkby 43:105 m fl	
Kommun Härjedalen	
Län Jämtland	

Till akten hör

...1... band

...13... numrerade sidor

..... inneliggande kartor

...1... andra kartor

**2361-P08/16**



HÄRJEDALENS KOMMUN  
Miljö- och Byggkontoret

2008-12-08

Plan 0025/2004

Lantmäteriet

Ink. 2008-12-12

Dnr. 208 1136

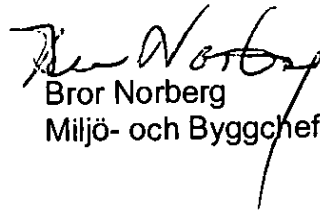
### Laga kraftbevis


Miljö- och Byggnämnden har 2007-10-04, § 2296, antagit detaljplan för Vemdalens Kyrkby 43:105 m fl i Härjedalens kommun.

Miljö- och Byggnämndens beslut att anta detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen som 2007-11-01 avslagit besvären.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till miljödepartementet som 2008-11-20 avslagit besvären.

Miljö- och byggnämndens beslut har därmed vunnit laga kraft **2008-11-20**.

  
Bror Norberg  
Miljö- och Byggchef

  
Elsa Blixt  
Bygg- och planassistent

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering och Boende, 831 86  
Östersund (1 ex)  
Lantmäterimyndigheten, Box 366, 831 25 Östersund  
Lantmäterimyndigheten, Box 29, 842 21 Sveg  
Vägverket Region Mitt, Box 388, 831 25 Östersund  
Lokala Skattemyndigheten, 831 87 Östersund  
Skattekontoret i Sveg, Box 207, 842 22 Sveg  
Ulf Alexandersson, Mariedalsvägen 5, 832 51 Frösön

2007-03-24

**ANTAGANDEHANDLING****DETALJPLAN FÖR NYA FRITIDSHUS I BJÖRNRIKE  
Vemdalens Kyrkby 43:105 m fl, Härjedalens kommun**

PLAN 25/04

Upprättad 2007-01-08, reviderad 2007-08-20

Lantmäteriet

ink. 2008-12-12

Dnr:.....

**PLANBESKRIVNING****HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt plan- och genomförandebeskrivning.

Under samrådet biläggs fastighetsförteckning och grundkarta med gällande plangränser.

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planområdet ligger inuti planlagda och bebyggda områden i Björnrike. Planen syftar till att skapa utrymme för 28 nya tomter för fritidsboende. De blir belägna på mark som tidigare är planlagd som allmän platsmark, grönområde. Planen medger att högst två bostadshus med högst två lägenheter kan uppföras på tomterna. På två större tomter föreslås fyra lägenheter. Även befintliga fastigheter erhåller en utvidgad byggrätt.

**AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN***Riksintressen och landskapsbildsskydd*

Planområdet ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (MB) och inom "fjällvärlden", riksintresset för turism och friluftsliv enligt 4 kap 1 o 2§ MB. Den i planen föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset då den medför ny eller utökad verksamhet inom turismen.

*Strandskydd*

Gällande detaljplan i anslutning till Sersån är fastställd 1972-02-01. Därmed omfattas inte Sersån av strandskydd.

*Förenlighet med miljöbalken*

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark och vatten enligt 3 och 4 kap MB. Enligt 5 kap MB skall gällande miljö kvalitetsnormer (anger gränsvärden för olika ämnen och partiklar) iakttagas vid planering och planläggning. En exploatering enligt denna plan bedöms inte överskrida dessa gränsvärden.

**PLANDATA***Läge, areal och markägoförhållanden*

Planområdet ligger i övre delen av Björnrike, ovanför Sersån och Centrat samt väster om skidbackarna.

Planområdet omfattar ca 30 hektar.

Planområdet omfattar del av Vemdalens Kyrkby 43:105 som ägs av exploatören Bostadsrättsföreningen Björnrike Fjällviste. Därutöver ingår i planen ett större antal enskilt ägda fastigheter, drygt 90 stycken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktsplan*

Den fördjupade översiktsplanen anger att markanvändningen kan förändras om det medför en komplettering av aktivitetsanläggningar mm av allmänt intresse. I översiktsplanen anges att fortsatt utbyggnad skall föregås av bedömningar om befintliga avloppsanläggningar har erforderlig kapacitet. Allmänna landskapsbilds- eller natur- och kulturvärden får inte påverkas negativt. Exploatering skall regleras genom detaljplan. Översiktsplanen är föremål för omprövning.

### *Detaljplan*

Planområdet omfattas av äldre detaljplaner, byggnadsplaner, som fastställts 1972-02-01, 1978-10-23 och 1988-05-16. Dessa planers genomförandetid har gått ut. Den nya planen ersätter de äldre planerna.

### *Planprogram*

Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt.

### *Skyddsområde*

Större delen av planområdet ingår i yttre skyddsområde för den kommunala vattentäkten i Björnrike.

### *Miljökonsekvenser*

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i 6 kap 11 § MB har därför inte bedömts erforderlig. Behovsbedömning görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

### *Kommunala beslut i övrigt*

2004-10-07 MBN § 221 med komplettering 2004-12-02 MBN § 268 beslutade Miljö- och Byggnämnden att medge planläggningstillstånd. Nämnden anordnade ett samrådsmöte i Björnrike 2005-03-03.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### *Natur*

#### *Mark och vegetation*

Området ligger i en sydvästsluttning beväxt med gles tallskog. Den mark som planläggs för ny bebyggelse utgörs av allmän platsmark, grönområden. Marken är upplåten som gemensamhetsanläggning. Området närmast barnbacken är inte tidigare planlagt. De gällande planerna innehåller tämligen stora ytor grönområden. En förtätning där vissa av dessa ytor omformas till kvartersmark medför inte att områdets karaktär nämnvärt påverkas. Efter förtätningen finns fortfarande tillräckliga ytor grönområden kvar. Förtätningen sker på platser i anslutning till befintlig infrastruktur, vägar och VA-ledningar. Sersåns relativt djupa ravin behålls som



naturmark. Tillkomsten av nya tomter och kortare vägavsnitt medför en viss utglesning av skogen.

#### *Geotekniska förhållanden*

Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av genomförd bebyggelse i området visar dock att markens bärighet är god. Risken för skred eller ras bedöms som liten och bebyggelsen är indragen från bäckravinen. Enligt redovisning i översiktsplanen så föreligger ingen risk för markradon inom planområdet.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga registrerade eller eljest kända fasta fornlämningar.

#### *Bebyggelseområden*

##### *Bostäder*

Varje ny tomt får bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Därmed kan bebyggelsen t ex utföras som en huvudbyggnad och en gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad, inrymmande två lägenheter. Största byggnadsarea för bostadshusen och ett uthus är 170 m<sup>2</sup> varav uthuset får omfatta högst 30 m<sup>2</sup>. Bostadshusen får uppföras med två våningar intill en byggnadshöjd om 5,5 meter. Därutöver får suterrängvåning inte anordnas eller vind inredas. Med dessa bestämmelser kan bostadshus uppföras i en våning, i en våning med inredd vind, i en våning med suterrängvåning eller med två hela våningar. Minsta fastighetsstorlek är 900 m<sup>2</sup>. De befintliga fastigheterna omfattas också av denna byggrätt.

På nio nya tomter får bebyggelsen ske med en våning intill en byggnadshöjd om 4,5 meter. Bostadshusen kan där byggas med suterrängvåning eller med inredd vind.

På två mindre befintliga fastigheter är största byggnadsarean 150 m<sup>2</sup> varav uthus får omfatta högst 30 m<sup>2</sup>. Dessa tomter får inte vara mindre än 800 m<sup>2</sup>. På de tre minsta befintliga fastigheterna, som utgörs av delade parhus, är största byggnadsarea 100 m<sup>2</sup> och minsta tomtstorlek 500 m<sup>2</sup>.

Två nya tomter är något större, ca 1500 m<sup>2</sup>, och på dessa föreslås en bebyggelse som kan inrymma fyra lägenheter inom byggnadsarean 200 m<sup>2</sup>. Vemdalen Kyrkby 43:259 och 43:274 erhåller byggrätt som innefattar befintlig bebyggelse.

Vissa befintliga fastigheter kan utökas mot väg med mark som tagits i anspråk för parkering, förråd e dyl. Några fastigheter är liksom i tidigare detaljplaner delbara.

Utsikten mot fjäll i söder är god och avståndet till backar och liftar samt längdåkningsspår är kort.

#### *Kommersiell service*

Affär med dagligvaror samt sportutrustning mm finns i Centrat i Björnrike. Service utöver detta finns i Vemdalen.

#### *Tillgänglighet*

Alla tomter blir tillgängliga med motorfordon och för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Gående och funktionshindrade kan bekvämt röra sig i området längs vägar och gångstråk.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Den nya bebyggelsen skall anpassas till de utformningskrav som kommunfullmäktige lagt fast i översiktsplanen. Detta innebär bl a att bebyggelsen i sin utformning skall utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader skall ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasadmaterial skall utgöras av trä. Färgsättningen skall harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Taken skall ges en lutning på 25 – 35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Takmaterial skall utgöras av icke reflekterande material.

### *Friytor*

#### *Naturmiljö*

Återstående grönområden bedöms uppfylla kraven på en god närmiljö. Planområdet gränsar också mot vidsträckta områden skogsmark och fjäll i väster och norr samt skidbackar i öster.

### *Gator och trafik*

#### *Angöringsvägar*

Befintliga vägar används som angöring till den nya bebyggelsen. Rönstigen, Björkstigen och Videstigen förlängs 20-40 m mot barnbacken. Från Slalomvägens översta kurva återställs, nybyggs, en väg mot väster om ca 100 m. Befintligt vägnät bedöms ha kapacitet för den tillkommande trafiken. Före och efter Slalomvägens kurva vid barnbacken finns utfartsförbud för fem tomter.

#### *Parkering*

Parkering skall anordnas på tomtmark. Två bilplatser per lägenhet erfordras.

#### *Skidvägar*

Preparerade skidspår finns inte inom området. Från bostäder till backar och omvänt så sker skidåkning på grönområden och i passager. Dessa stråk bibehålls. Deras ungefärliga lägen framgår av illustrationen till planen. Vid Vemdalens Kyrkby 43:267 läggs skidstråket på naturmark mot Slalomvägen.

#### *Störningar*

Planområdet ligger i ett utbyggt fritidsområde i anslutning till skidåkningsområde. Lifter ligger som närmast ca 80 meter från den nya bebyggelsen vid barnbacken. Pistade backar ligger nära nya byggnader. Störningar från denna verksamhet består av ljud från pistning av backar, snötillverkning, skotertrafik för tillsyn och underhåll, ljud från lift och skidåkare. Verksamhetsansvarig har för avsikt att anpassa verksamheten så att störningarna blir så små som möjligt. Pistning kan ske på sena eftermiddagen i de närmaste backarna. Snötillverkningen sker för det mesta under lågsäsong och en övergång till kanoner med lägre ljudnivå planeras. Närmaste lifter får betraktas som praktiskt taget ljudlösa. Skotertrafiken sker med moderna skotrar med fyrtaktsmotor och den kan planeras tidmässigt så att inte det sker trafik tidigt på morgonen eller sent på kvällen och inte alls nattetid. Sammantaget så får bullerstörningar från skidåkningsverksamheten, med de hänsynstaganden som verksamheten är beredd att ta, anses som begränsade. Den nya och förtätade bebyggelsen medför mer trafik på vägnätet inom området. Vägnätet bedöms ha kapacitet för den ökade trafiken och störningarna av den bedöms vara måttliga. Områdets exploatering kommer inte mer än marginellt att öka störningarna för

omgivningen. Säkerheten vid skidåkning kommer inte att påverkas enligt den verksamhetsansvarige.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Samtliga nya bostadshus ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Inom två kvarter i norra delen sker en omläggning av ledningar för att möjliggöra förtätning. Kommunens vattenverk och högreservoar ligger inom området. Avloppsvattemängderna kommer att ligga inom ramen för befintligt tillstånd enligt dåvarande Miljölagen.

#### **Dagvatten**

Dagvattnet infiltreras inom området.

#### **Värme**

Husen värms upp individuellt.

#### **El**

De nya tomterna ansluts till elnätet som har erforderlig kapacitet. Befintliga nätstationer behålls i sina nuvarande lägen. Den elektriska starkströmsledningen i områdets sydöstra del kommer att förläggas i mark i samma sträckning.

#### **Tele, bredband**

Under exploateringsskedet får ställning tas till hur förbindelse för tele och bredband till den nya bebyggelsen skall ordnas.

#### **Avfall**

Hushållsavfall samlas på särskilda sopuppsamlingsplatser inom området. Dessa platser bibehålls med små förändringar. Det avfall som skall återvinnas samlas på annat ställe i Björnrike.

#### **Administrativa frågor**

Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje byggnadsplats innan bygglov ges för nya bostadshus. Genomförandetiden sätts till tio år.

#### **Behov av miljöbedömning**

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

#### **Planens karaktäristiska egenskaper**

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Projektet omfattar 28 nya tomter för fritidsboende. Det är förenligt med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.
Utnyttjande av mark	De nya tomterna tar i anspråk ca 3 ha mark som utgörs av tidigare planlagd mark, grönområden.

Avfall, föroreningar, störningar	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet ansluts till kommunalt avloppsnät. En viss ökad trafik på lokalvägar tillkommer.
Hållbar utveckling, miljömål	Planerad bebyggelse är en förtätning av eller komplettering i ett redan exploaterat område. Det nya bebyggelseområdet stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö.

*Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet*

Nuvarande markanvändning	Tomtmark, glesbeväxt skogsmark och vägmark samt krafledningsgata. Sersån och dess ravin påverkas inte.
Skyddade områden	Större del av planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för den kommunala vattentäkten. De skyddsföreskrifter som fastställts gäller även för tillkommande bebyggelse.

*Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat*

Naturvård	Tippning av schaktmassor i Sersåns ravin får inte förekomma vid planens genomförande liksom avledande av grumlat ytvatten till Sersån.
Kulturmiljö och landskapsbild	Nya byggnader erhåller en utformning som fastlagts i översiktsplanen. Sammantaget bedöms planen inte medföra någon betydande påverkan på områdets landskapsbild.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

*Ställningstagande*

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

*Tidplan*

Efter samrådsbeslut av Miljö- och Byggnämnden kan planen skickas ut på samråd under vintern 2007. Därefter sker utställning. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under hösten 2007. De nya fastigheterna kan därefter bildas. Nya byggnader kan uppföras efter det att tekniska anläggningar har utförts.

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### *Ansvarsfördelning*

Exploateraren svarar för genomförande och exploateringskostnader vad gäller exploatering på egen mark. Björnrike samfällighetsförening svarar för nybyggnad av ca 100 m väg vid Slalomvägens översta kurva.

### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm*

Tjugoåtta nya fastigheter kan bildas varav en är beroende av en fastighetsreglering mellan berörda fastigheter. Vissa få fastigheter kan delas och några kan utökas genom fastighetsreglering. Vemdals Kyrkby 43:267 utökas mot Rönstigen och avstår mark mot Slalomvägen. Den nya stickvägen samt de förlängda vägarna skall ingå i den gemensamhetsanläggning som förvaltas av Björnrike samfällighetsförening. Den kvartersmark, tomtmark, som bildas av tidigare grönområden skall utgå ur gemensamhetsanläggningen för grönområden. Detta sker genom ett nytt anläggningsbeslut. De nybildade fastigheterna kommer att anslutas till föreningen. Vägsservitut kan bildas för enstaka tomter.

Ledningsrätt kan upplåtas för kommunala VA-ledningar och högspänningsledningar. Servitut för vatten- och avloppsserviser ordnas vid avstyckningen. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatören, fastighetsägare eller av ledningsägare.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### *El, tele*

Nya tomter ansluts till befintligt elnät samt eventuellt till teleledningsnät och bredband.

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Nya tomter ansluts till allmänt vatten- och avloppsnät. Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt. Brandpost/er anordnas i den utsträckning som Räddningstjänsten anser är nödvändigt. Detta bedöms vid bygglovskedet.

### *Värme*

Bebyggelsen värms upp individuellt.

### *Särskild hänsyn under byggnadstiden*

Vid plangenomförandet skall tillses att tippning inte sker i Sersåns ravin samt att grumlat ytvatten inte får ledas till Sersån.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Bostadsrättsföreningen Björnrike Fjällviste av Lantmäteriet genom Sten-Olof Schärdin. Planen har utarbetats i samråd med Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun.

*Sten-Olof Schärdin*

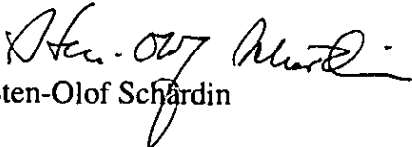
**REVIDERING 2007-08-20**

Till följd av inkomna synpunkter under utställningen revideras planen enligt följande:

-Byggnadshöjden minskas till 4,5 meter med envåningsbestämmelse för de fyra nya tomter som är belägna strax öster om Vemdalens Kyrkby 43:265. Prickmark införs också för att begränsa nya byggnaders lägen.

-En tomt vid Björkstigen-Aspstigen utgår och för de två kvarvarande nya tomterna införs envåningsbestämmelse.

-För en tomt nedanför Vemdalens Kyrkby 43:247 införs envåningsbestämmelse samt utvidgad prickmark. Angöringen till granntomten i väster blir belägen på "naturmark" och betecknas som "tillfart".

  
Sten-Olof Schärdin