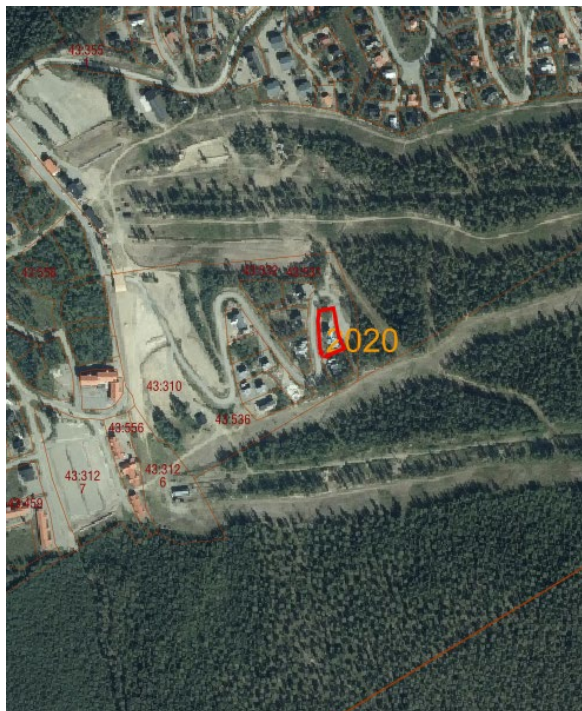




## **PLANBESKRIVNING MED GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **ANTAGANDEHANDLING**

Standardförfarande (PBL 2010:900)



## **Ändring av Detaljplan för Södra Björnvallen**

### **Del av Vemdalens kyrkby 43:9, 43:10 m.fl fast. Björnrike**

Härjedalens kommun

Planbesked/Påbörjad: 2020-09-17. Dnr: MBN 2020–876

Planförfattare: Katrina Ekelund

Upprättad: 2022-09-30

Samrådstid: 2022- 01- 12 – 2022- 02- 02

Granskning: 2022- 04- 22 – 2022- 05- 13

Antagen: 2022-09-28

Laga kraft

## INLEDNING

### Vad är en detaljplan

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga. Det kan gälla bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen som till exempel vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av mark- och vattenanvändningen, anger ramarna för prövning av bygglov vid exempelvis uppförandet av ny bebyggelse.

---

Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Lagakraft

Ändringen föreslås handläggas med standard-förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

## ÄNDRING AV 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 dock 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.

Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

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.

## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Skuggstudie

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med den ursprungliga detaljplanen: **Detaljplan för Södra Björnvallen Del av Vemdalens kyrkby 43:9, 43:10 m.fl fast. Björnrike**

Planen syftar till att tillskapa mark för ny turistisk bebyggelse inom del av Björnrike. Planen skall också ses som en viktig åtgärd i att skapa förutsättningar för drivande av de alpina anläggningarna. Planområdet ansluter till befintligt skid- och liftsystem. Planens avsikt är att möjliggöra anläggandet av en liftstation för en expresslift i Björnrike, att möta den stora efterfrågan på välbelägna bäddar, att skapa underlag för service samt att ge möjlighet till utökad service.

Fastighetsägaren har efterfrågat en ändring av detaljplanen. Syftet är att genom en ändring av detaljplanens planbestämmelser på fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529, möjliggöra byggnationen som finns på fastigheten i dag. Ändringens syfte stämmer överens med det ursprungliga syftet i detaljplanen som är att tillskapa mark för turistisk bebyggelse inom del av Björnrike.

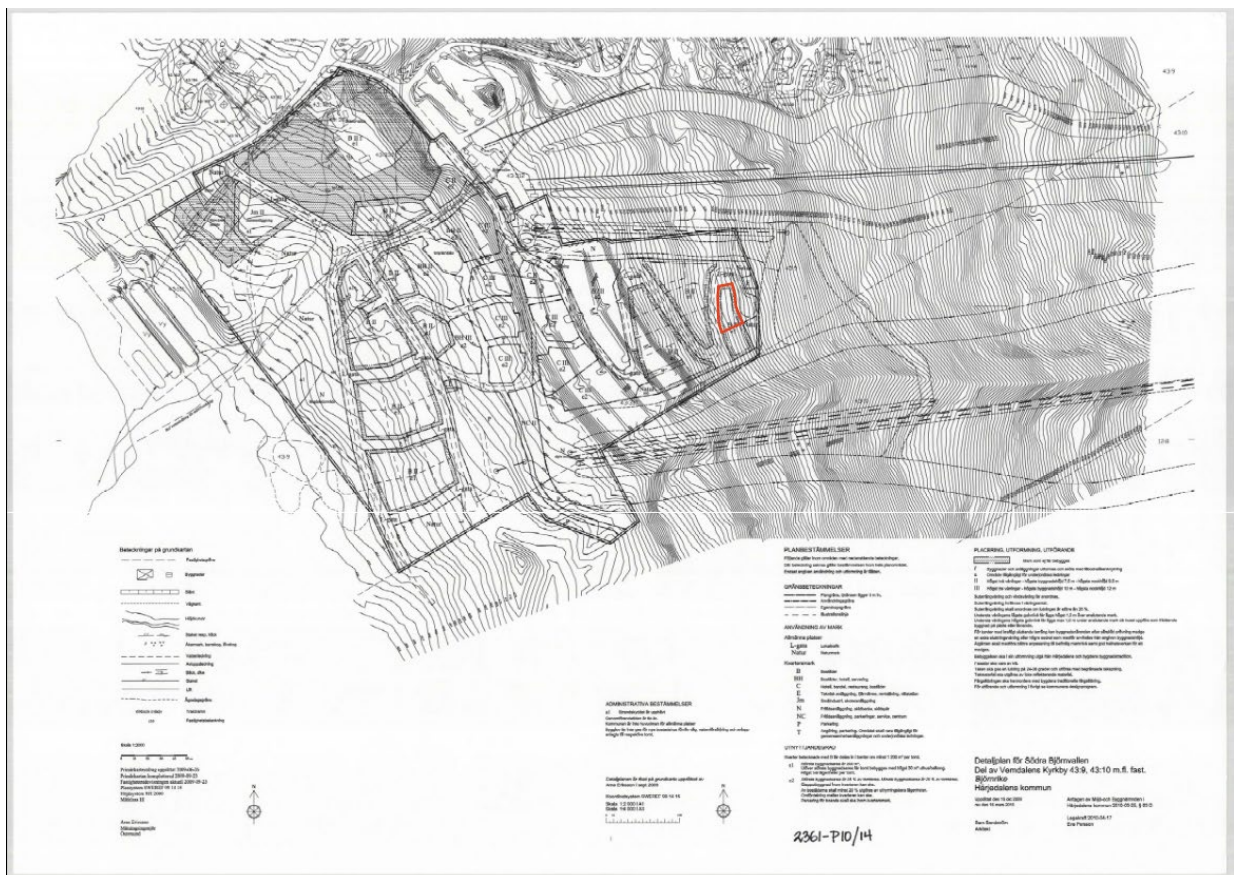
De ändringar som görs i plankartan är följande:

- Planbestämmelsen ”Suterräng skall anordnas om lutningen är större än 25%.” tas bort från fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.
- Planbestämmelsen ”Understa våningens lägsta golvnivå får ligga högst 1,2 meter över anslutande mark”, tas bort från fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.
- Planbestämmelsen ”Understa våningens högsta golvnivå får ligga max 1;0 m under anslutande mark då huset uppförs som fristående byggnad på platta eller liknande”, tas bort från fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.
- Planbestämmelsen **BII** högst två våningar – högsta byggnadshöjd 7,5 m – högsta nockhöjd 9,5 m, ändras till bestämmelsen **BIII** högst tre våningar- högsta byggnadshöjd 10 m - högsta nockhöjd 12 m för fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.
- Prickmarken utgår för fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.

Ändringen omfattar fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529. Övrigt detaljplaneområde bevaras som det är i dag i planen.

Planområdet ligger i Björnrike, strax söder om nuvarande skidbackar och liftar.

Det berörda området är cirka 1500 m<sup>2</sup>



Ändringen görs i den ursprungliga planen, men ändringen omfattar endast markerat område i bild, dvs fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet finns utpekad i Översiktsplanen för Vemdalen-Björnrike området. Härjedalens kommun, antagen i april 2008 som **B16 Vemdalens Kyrkby 43:310 m fl**

Området är utpekade som ett "Större utbyggnadsområde beläget söder om Björnvallenområdet och i direkt anslutning till ny planerad utförsåkningsanläggning. Området möjliggör ski in/ski out till utförsåkningsanläggningarna och kan förutom tillkommande bäddar även rymma ytterligare servicefunktioner. Området har ett centralt och mycket strategiskt läge och därför bör minst 500 av de tillkommande bäddarna vara kommersiella bäddar.

Området skall samplaneras med den nya föreslagna liften med tillhörande nedfarter. Om sammanhållen detaljplan ej kan upprättas skall detaljplanarbetet föregås av en mer detaljerad dispositionsskiss

för området. Tillkommande service i området förläggs i första hand som en fortsättning söderut från befintliga serviceanläggningar i anslutning till liftarnas dalstationer. Därigenom skapas ettsammanhängande servicestråk som bedöms vara attraktivt för området. Området beräknas rymma ca 2 000 tillkommande bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt va-nät."

Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens syfte

#### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig.

Inga nya genomförandefrågor uppstår vid ändringen av detaljplanen.

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen har haft en genomförandetid på tio år och vann lagakraft 2010.04.17.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är fem år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

#### STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunen har studerat en 3D-modell av uppförda byggnader och bedömt att volymen på tre våningar inte bedöms ge påtaglig skada på landskapsbilden. Största anledningen är att terrängen lutar brant uppåt och att byggnader tillåts klättra i terrängen. Trädridån och den branta terrängen direkt

bakom byggnaden gör att volymen inte blir lika påtaglig, som om marken bakom vore kalvfjäll eller flack. Kommunen bedömer att planändringen uppfyller de riktlinjer och policys som kommunen har. De nya tilläggen till detaljplanen, innebär inte ökade störningar för intilliggande fastigheter.

#### ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören svarar för genomförande och exploateringskostnader samt i samråd med kommunen anläggande av vägar, vatten, elektrifiering, insamlingsplatser för sopor samt övriga erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Planhandlingarna har upprättats av planingenjör Katrina Ekelund, på uppdrag av Berg - och Härjedalens miljö – och byggnämnd