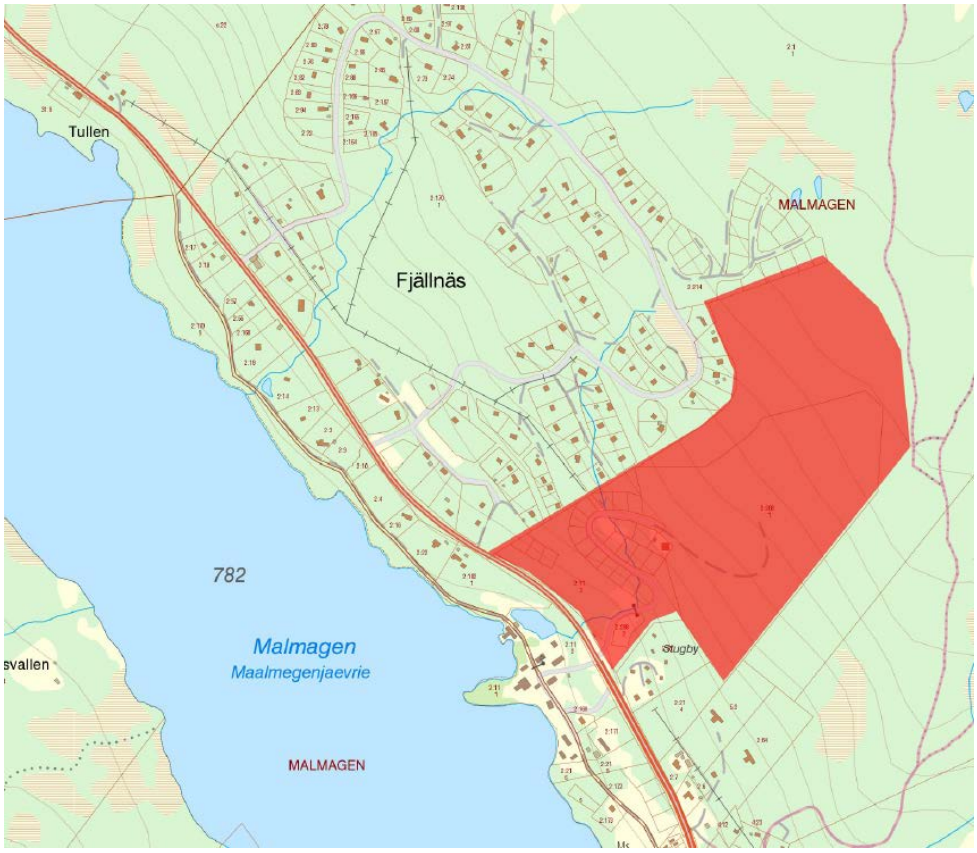
HÄRJEDALENS KOMMUN
HERJEDAELIEN TJIELTE

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ändring av Detaljplan

Antagandehandling

Standard planförfarande



Tillägg till detaljplan för Malmagen 2:1, 2:11, 2:21,

laga kraft 2006-06-08

Härjedalens kommun

Planbesked Mbn § 76

Planförfattare: Elise Nilsson och Eli Larsdotter Brynhilldsvoll

Upprättad	2015-10-12
Samrådhandling	2016-02-02 -2016-02-22
Granskning/Utställning	2016-03-10 – 2016-04-01
Antagen	2016-04-28
Laga kraft	2016-05-23

INLEDNING

vad är en detaljplan

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t ex vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t ex uppförande av ny bebyggelse.



Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Lagakraft

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:
Plankarta med bestämmelser som ändras
Plan och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreslagen ändring av detaljplanen syftar till att utöka byggrätten för garage/uthus, vilket är önskvärd åtgärd då flertalet potentiella tomtköpare har uttryckt behov av större förrådsutrymmen. Bestämmelsen om antal våningar tas bort för att möjliggöra bättre markanpassade hus. Även byggrätten inom två områden betecknade med K förändras för att stämma bättre överens med exploatörens befintliga verksamhet.
På punktprickad mark längs befintlig lokalgata tillåts byggnation av garagebyggnader förutsatt att minst 6 meters avstånd till vägbanan kan uppnås. Förändringen gällande byggnation på punktprickad mark längs lokalgatan kan medges eftersom lokalgatan redan är anlagd.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Fjällnäs, norr om väg 84. Mittemot planområdet på den södra sidan om vägen ligger det anrika Fjällnäs fjällhotell. Väster om planområdet ligger ett stort fritidshusområde kallat Hallners.

Inom planområdet finns idag 23 avstyckade tomter samt möjlighet att bygga ett nytt hotell. Angränsande bebyggelse i väster består av äldre fritidshusbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar ca 23,5 ha

Markägoförhållanden

Fastigheterna ägs till största delen av Fjällnäs Fastighets AB. Tre tomter ägs av privatpersoner. Härjedalens kommun äger ingen mark i området

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Tänndalen, antagen 2010-05-28. Planområdet är utpekat som område med befintlig bebyggelse.

Detaljplan
Planområdet är tidigare planlagt (Laga kraft 2006-06-08) och gränsar i väster till flertalet detaljplaner.

Kommunala beslut i övrigt
2015-05-07 beslutade Miljö- och byggnämnden att bevilja planbesked för Malmagen 2:11. Mbn § 76, Dnr MB 2015–000163

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN
Tillägget till detaljplan för Malmagen 2:11, laga kraft 2006-06-08, bedöms vara förenligt med 3, 4 (riksintressen) och 5 kap (miljökvalitetsnormer) Miljöbalken.

Artskyddsförordningen (8 kap)
Om rödlistade arter påträffas och ska grävas upp/förstöras, krävs dispens från artskyddsförordningen som kan sökas hos länsstyrelsen. Respektive fastighetsägare för nybildade fastigheter är ansvarig att söka dispens från artskyddsförordningen om rödlistad art påträffas.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
Ändringen av detaljplanen medför att bestämmelsen e_1 om största byggnadsarea för uthus eller annan byggnad utan bostadsrum ändras från 30 m² till 40 m². Även bestämmelsen I, högst en våning- högsta byggnadshöjd 4,5 m ändras så att antalet våningar tas bort och enbart byggnadshöjden finns kvar. Inom ett område betecknat med K minskas byggrätten från 7000 m² till 300 m² och i ett annat ökas byggrätten från 50 m² till 100 m². Inom punktprickad mark längs befintlig lokalgata tillåts byggnation av garagebyggnad förutsatt att ett minsta avstånd om 6 m hålls till körbanan. Övriga bestämmelser i detaljplan för Malmagen 2:11, laga kraft 2006-06-08, fortsätter att gälla.

Konsekvenserna av ändringen är att den sammanlagda byggnadsarean per fastighet inom B betecknat område blir sammanlagt 180 m² dvs. 10 m² större än i gällande plan och att på planare mark kan en bättre markanpassning av husen göras då bestämmelsen om endast en våning tas bort. Efter att gällande plan vann laga kraft har förutsättningarna gällande etableringen av en större hotellverksamhet inom planområdet förändras. Ändringarna inom två av områdena betecknade med K innebär en bättre anpassning till exploatörens önskemål och befintliga verksamhet. Förändringen gällande byggnation på punktprickad mark mot körbanan möjliggör en bättre markanpassning för byggnation av garagebyggnader. Genom att ett minsta avstånd om 6 m ska hållas till körbanan säkerställs både plats för snöröjning men även trafiksäkerheten.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING
Tillägget bedöms inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan
Efter beslut av miljö- och byggnämnden kan planen skickas ut på samråd under vintern 2015 och granskning våren 2016. Om inga allvarligare konsekvenser uppstår, kan planen antas under våren 2016.

Genomförandetid
Genomförandetiden är den samma som för den gällande plan, tio år från dagen då den vann laga kraft, vilket var 2006-06-08.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Avtal upprättas mellan kommunen och Fjellnäs fastighets AB upprättas beträffande kommunens del i detaljplanens framtagande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av fastighetsägaren av Planingenjör Elise Nilsson i samråd med miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun.