



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av DETALJPLAN FÖR VEMDALENS KYRKBY 43:105 m.fl.

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Förfarande

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 2023-11-01 till 2023-11-29

Planhandlingar har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas de 10 yttranden som inkommit under samrådstiden.

Yttranden utan erinringar på planförslaget har inkommit från:

- Skanova
- Postnord
- Räddningstjänsten Jämtland
- Trafikverket
- LRF

Yttranden från myndigheter/organisationer återfinns i sin helhet även som bilagor till samrådsredogörelsen. Yttranden från privatpersoner infogas i sin helhet nedan och de synpunkter som berör planförslaget har bemötts med kommentarer samt de eventuella förändringar som yttrandet har medfört i planens utformning. Yttrandena biläggs inte utan har avidentifierats nedan med hänsyn till dataskyddsförordningens bestämmelser om hantering av personuppgifter.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Länsstyrelsen Jämtland (bilaga 1)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 miljöbalken samt inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Kommunen behöver beskriva och ta ställning till det i planhandlingarna.

Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar:

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med en beskrivning av ändringens eventuella påverkan på riksintressena.

Lantmäteriet (bilaga 2)

Delar av planen som bör förbättras

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som kan ske i och med ändringen av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Rubriken "Genomförandetid" bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd ellernockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd ochnockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd*Kommentar:*

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med information om vem som bekostar fastighetsbildning och justerar rubriknivån för genomförandetiden i plankartan. Vid ändring av detaljplan kan det finnas bestämmelser i originalet, som inte är rekommenderade enligt nu gällande föreskrifter. En reglering med nockhöjd blir dock tydligare, och denna nya möjlighet nyttjas i granskningen.

Trafikverket (bilaga 3)

Trafikverket har inga synpunkter gällande ändringen av detaljplanen.

Vatten och miljöresurs (bilaga 4)

Utifrån förslaget på ändring av detaljplanen uppfattar jag inte att det kommer att påverka avfallshanteringen i området då avfallshanteringen idag sköts genom kommunala uppsamlingsplatser men kommer övergå i samfällighetsföreningens GA fr om halvårsskiftet 2024.

BRF Tallstigen och BRF Björnrike 1

Bostadsrättsföreningarna Tallstigen 22 och Björnrike 1 äger fastigheterna Vemdalens kyrkby 43:274 respektive 43:259, som är grannfastigheter till Vemdalens kyrkby 43:481.

Föreningarna konstaterar att syftet med ändringen av detaljplanen, är att möjliggöra för fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481, att delas in i två fastigheter. Föreningarna motsätter sig inte en delning av fastigheten i två fastigheter under förutsättning att de två fastigheterna då får utnyttjandegrad "e3" såsom den är beskriven i befintlig detaljplan. Det medför att den största byggnadsarean får vara 100 m² per fastighet med högst två lägenheter per fastighet.

Föreningarna motsätter sig dock att utnyttjandegraden för de två fastigheterna skulle bli "e2" och vill att utnyttjandegraden för de två fastigheterna istället bestäms till "e3".

Enligt gällande detaljplan får bildas fastighet med utnyttjandegrad "e3" som är minst 500 m² stor med max 100 m² byggnadsyta och högst två lägenheter.

Enligt gällande detaljplan har fastigheten utnyttjandegrad "e4", vilket medger att den största byggnadsarean i fastigheten är 200 kvadratmeter, varav max 30 kvadratmeter för uthus eller annan byggnad utan bostadsrum. Det får högst finnas fyra lägenheter i fastigheten.

Föreningarna menar att den största tillåtna byggnadsarean inte ska få vara större vid en ombildning av denna fastighet till två mindre fastigheter. Eftersom det uttalade syftet med att ändra detaljplanen är att möjliggöra en delning av fastigheten till två fastigheter utan något ytterligare syfte, så menar föreningarna

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

att utnyttjandegraden ska ändras till "e₃" och inte "e₂", eftersom "e₂" medger att byggnadsarean får vara 150 m² per fastighet. En ändring av utnyttjandegraden till "e₂" skulle medföra att byggnader med sammanlagd byggnadsarea om maximalt 300 m² skulle kunna få finnas på den tomtmark som idag får ha en maximal byggnadsarea om 200 m².

Föreningarnas styrelser har noterat att på fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481 finns redan fyra byggnader. Deras sammanlagda byggnadsyta synes vara mycket större än de 200 m² som tillåts enligt den befintliga fastighetens utnyttjandegrad "e₄". Vidare menar föreningarna att det östra bostadshuset inte är byggt på den plats som är angiven i den situationsplan som beaktades då bygglovet beviljades.

När kommunen nu har tagit emot detta yttrande förväntar sig föreningarna därför att kommunen senast under planprocessens granskningsskede ska kontrollera om

1. befintliga byggnader på fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481 är placerade i enlighet med situationsplanen i beviljat bygglov och
2. den sammanlagda byggnadsarean är större än tillåten byggnadsarea i fastigheten.
3. Byggnadernas höjder följer beviljat bygglov.

Föreningarna menar att om en fastighetsägare bebygger sin fastighet med byggnader som har större sammanlagd byggnadsarea än den som medges enligt detaljplanen, så ska kommunen i efterhand inte ändra detaljplanen för att tillåta de felaktigt uppförda byggnaderna. Det skulle annars kunna tolkas som att kommunen uppmuntrar fastighetsägare att inte följa detaljplanen och åsidosätta beviljade bygglov.

Kommentar:

Bestämmelsen e₂, som ersatt e₄ i det område som ändringen avser, syftar till att begränsa antalet fastigheter till högst två. Det vill säga att fastigheten Vemdalens kyrkby 43:481 kan delas upp i högst två fastigheter genom att minsta fastighetsstorlek är reglerat till 800 m². Fastighetens totala yta är 1663 kvadratmeter och regleringen e₃, som föreslås i yttrandet, skulle medföra att tre fastigheter kan bildas inom området som var och en kan bebyggas med 100 m². Det skulle innebära totalt 300 m² fördelat på tre fastigheter jämfört med samrådsförslaget som möjliggjorde totalt 300 m² fördelat på två fastigheter.

Ändringens syfte är att möjliggöra att befintlig fastighet kan delas i två delar. Planbestämmelsen om största byggnadsarea justeras till 125m². För att möjliggöra en flexibilitet för lantäteriet när avstyckningen görs, justeras också den minsta fastighetsstorleken till 700m². Justeringen av minsta fastighetstorlek innebär inte att det kan bildas fler fastigheter än de två tänkta inom området.

Fritidshusen inom fastigheten har beviljats bygglov år 2015 och år 2016. Den totala byggnadsarean för fastigheten överstegs i samband med bygglovets 2016,



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

vilket medgavs enligt möjligheterna till liten avvikelse från detaljplan enligt Plan -och bygglagen. Lägeskontroller har gjorts och godkänts av kommunen i respektive ärende.

Ändringar efter genomförd granskning

Planbestämmelser avseende nockhöjd, byggnadsarea och fastighetsstorlek har sets över. Även smärre redaktionella ändringar av planhandlingarna har genomförts.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Ellinor Karlsson

Planingenjör

Miljö- och byggavdelningen

Berg och Härjedalens kommun



Bilaga 1



Länsstyrelsen
Jämtlands län

Yttrande

1 (2)

Datum
2023-11-28

Diarienummer
8271-2023

Härjedalens kommun
mob@berg.se

Samråd om ändring av detaljplan för nya fritidshus, Vemdalens kyrkby 43:105 m.fl., Härjedalens kommun

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med 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 detaljplanen rymms inom den ursprungliga detaljplanens syftet, då de planlagda områdena för bostadsbebyggelse inte påverkas.



Länsstyrelsen Jämtlands län

Yttrande

2 (2)

2023-11-28

8271-2023

Överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5. och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 miljöbalken samt inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2§ miljöbalken. Kommunen behöver beskriva och ta ställning till det i planhandlingarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av samhällsplanerare Jonna Grandics med arkitekt Massimo Cati som föredragande.



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Bilaga 2

LANTMÄTERIET

2023-11-17

Härjedalens kommun
mob@berg.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2023/057744

LM2023/057744-0002

DATUM:	2023-11-17	ERT ÄRENDE:	2022-536
KOMMUN:	HÄRJEDALEN	LÄN:	JÄMTLANDS LÄN
SKEDE:	SAMRÅD		

Detaljplan Vemdalens Kyrkby 43:105 med flera

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-01) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som kan ske i och med ändringen av detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i [Boverkets allmänna råd BFS 2020:6](#). Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på *samma rubriknivå* som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan

Lantmäteriet 801 82 Gävle
TELEFON 0771-63 63 63 E-POST lantmateriet@lm.se WEBBPLATS www.lantmateriet.se

1(2)

Dnr MBN 2022-000536 – Datum 2023-11-17



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

LANTMÄTERIET

lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. [Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.](#) I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

För Lantmäteriet

Johanna Skoog

Johanna Skoog

Kopia till:

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genom att kontakta kundcenter på 0771-63 63 63 eller kundcenter@lm.se

2023-11-17

LM2023/057744-0002



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Bilaga 3

fredag 2023-11-03 11:46

Inkommande e-post

Till: Miljö och Bygg <mob@berg.se>

Från: Katarina Järverup-Frisk <katarina.jarverup-frisk@vattenmiljoresurs.se>

Skickat: 11:46

Bilagor: image001.png;image002.jpg;smime.p7s

Sv: Samråd detaljplan Vemdalens Kyrkby 43:105 m.fl, Härjedalens kommun.

Utifrån förslaget på ändring av detaljplanen uppfattar jag inte att det kommer att påverka avfallshanteringen i området då avfallshanteringen idag sköts genom kommunala uppsamlingsplatser men kommer övergå i samfällighetsföreningens GA fr o m halvårskiftet 2024.

Med vänlig hälsning



Katarina Järverup-Frisk

Miljösamordnare

010-251 53 27

www.vattenmiljoresurs.se



Bergs kommun
Bierjen tjielte



**HÄRJEDALENS
KOMMUN**
HERJEDAELIEN TJIELTE

SAMRÅDSREDOGÖRELSE sida 11(11)

Datum

2024-02-22

Dnr

MBN 2022-000536

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd