PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns. Gränsen ligger i skaffrehtgens innerkant
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- GENOMFART — Genomfartsgata
- LOKALGATA — Lokalgata

Kvartersmark

- B — Bostäder
- E1 — Miljöstation
- E2 — Nätstation (transformator)
- E3 — Vattenreservoar
- E4 — Tryckstegsingestation
- NATUR — Natur

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Parkering — Parkering skall finnas
- Cykel och gång — Cykel och gångväg

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e_1 — Största tillåtna byggnadsarea är 95 m2
- e_2 — Största tillåtna byggnadsarea är 140 m2
- e_3 — Största tillåtna byggnadsarea är 180 m2
- e_4 — Största tillåtna byggnadsarea är 210 m2
- e_5 — Största tillåtna byggnadsarea är 230 m2
- e_6 — Största tillåtna byggnadsarea är 260 m2
- e_7 — Minsta tillåtna tomtstorlek är 300 m2
- e_8 — Minsta tillåtna tomtstorlek är 600 m2
- e_9 — Minsta tillåtna tomtstorlek är 900 m2
- e_{10} — Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 m2

BEGRÄNSNING AV MARKENS BYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- parkering — Parkering skall finnas

Utfart

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning, utseende

- I — Högst en våning - högsta byggnadshöjd 3,5 meter
- v_1 — Högst en lägenhet per fastighet
- v_2 — Högst två lägenheter per fastighet

Inom hela området gäller att:

Bebyggelsen skall i sin utformning ytgå från Hälsedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader skall ha enkla former med luttensk 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. Färgsättningen skall harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial skall utgöras av icke reflekterande material.

Vind får ej hindras mellan snyfullt får anordnas.

STÖRNINGSSKYDD

- m_1 — Vid uppförande av ny bvggnad, tillbyggnad eller väsentligt ändrad användning skall fönster, tak och fasader utformas så att ljudnivarna ău ds(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå inte överskrids i närliggande bostadsrum. Bestämmelsens gäller inomhus och endast bostadsrum (ej WC, förråd, klädkammare o dyl).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden för planområdet är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglov får ej ges förrän vatten-,avlopps- och väg är utbyggt till respektive tomt

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark

——— Illustration fastighetsgräns

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I HÅLLANS FRITIDSOMRÅDE

Fundestalen 32:25

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2009-06-11, REVIDERAD 2010-06-06

LANTMÄTERIET

Micael Fredriksson
Planingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Handlingarna består av:

- sammanställningshäfte
- skrivs planmarke med bestämmelser
- plankarta med fastighetsindelning, illustrationskarta, skala 1:1000
- grundkarta, skala 1:1000
- fastighetsförteckning

Antaget av MSN och byggnämnden i Härjedalens kommun, 2010-09-09 § 157

Laga kraft 2010-09-15

2361-P10/15

Lantmäteriet
Ink. 2010 -06- 18
Dnr:.....

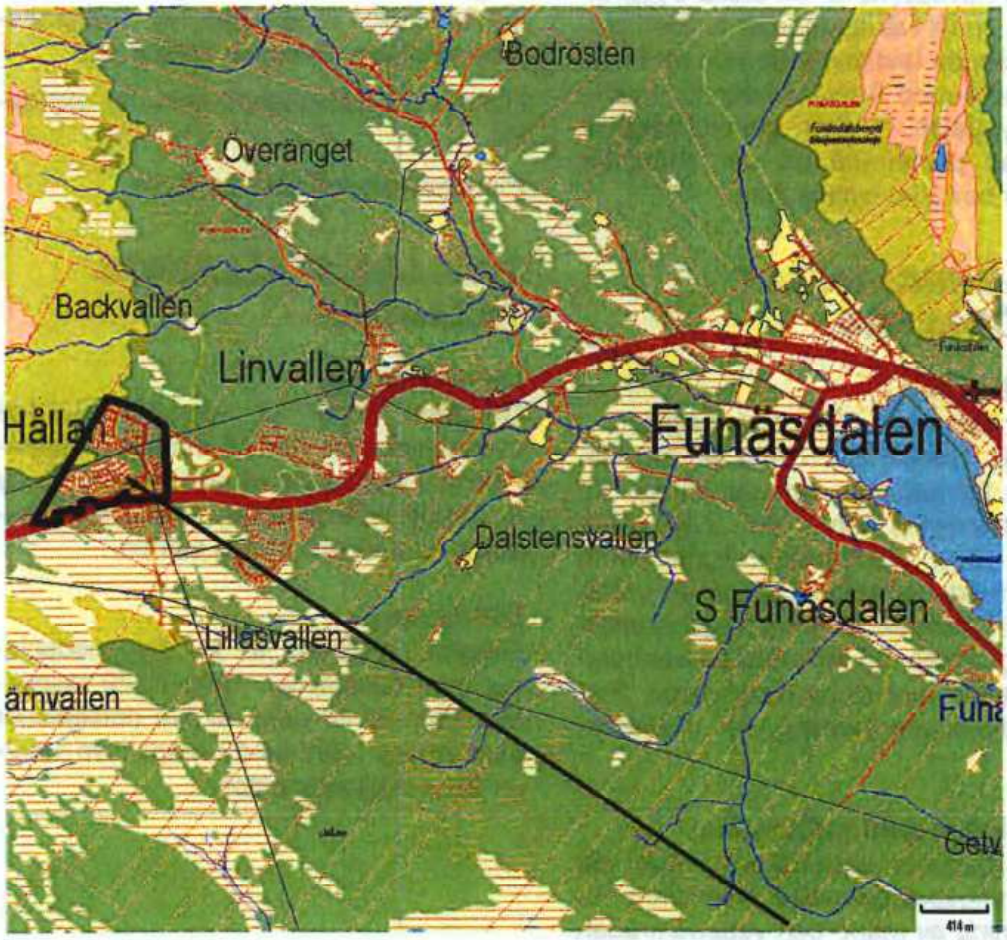
ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR FRITIDSHUS I HÅLLANS FRITIDSOMRÅDE

FUNÄSDALEN 32:25, m fl

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2009-06-11 **REVIDERAD 2010-05-06**



Planområdet

Planförfattare:
Micael Fredriksson
Planingenjör
Lantmäteriet

2361-P10/15

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser och illustration samt grundkarta. Till planen hör även:

- denna planbeskrivning inklusive genomförandebeskrivning samt behovsbedömning
- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att utöka byggrätten från en till två lägenheter för de i planen ingående fastigheterna och att förtäta området med 9 nya tomter för fritidshusbebyggelse. I den gamla stugbyn anpassas planen så att den stämmer med hur området nyttjas idag.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Fjällområdet från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset i norr är av riksintresse för turismen och det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (MB), planområdet ligger inom detta område samt inom ett större område av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Väg 84 som planen gränsar mot är av riksintresse. Planen bedöms vara förenlig med riksintressena.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med de hushållningsbestämmelser som finns för användning av mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Enligt miljöbalken 5 kap ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Miljökvalitetsnormerna anger gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar som inte får överskridas.

Gränsvärdena bedöms inte bli överskridna genom exploateringen.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägoförhållanden och areal

Planområdet utgörs av Hållans fritidshusområde.

Området ligger norr om väg 84 och ca 6 kilometer väster om Funäsdalen.

Planområdet omfattar Funäsdalen 32:25, som ägs av Hållans Samfällighetsförening, samt de flesta fastigheter som är medlemmar i föreningen, se fastighetsförteckningen. Dessa är i privat ägo.

Hållans Samfällighetsförening är exploatör.

Planområdet omfattar ca 36 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

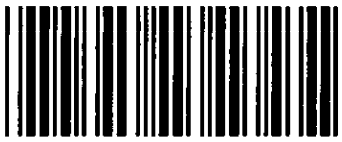
Översiktsplan

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Tänndalen-Hamra-Fjällnäs. Det pågår ett arbete med en ny fördjupad översiktsplan. Föreslaget bedöms vara förenligt med planen.

Detaljplaner

Området omfattas av två byggnadsplaner som fastställdes 1975-10-29 respektive 1981-08-14 samt av två detaljplaner som antogs 1990-04-12 respektive 1992-11-26, se följande sidor.

2361-P10/15



Akt nr:

2361-P10/15

AU$2361-P10/15

LANTMÄTERIET

HANDLINGAR

Upprättade år	Ärendenummer
2010	Z10538

Ärende
Detaljplan för fritidshus i Hållans fritidsområde.

Kommun
Härjedalen

Län
Jämtland

Till akten hör

.....1..... band

....38..... numrerade sidor

..... – ..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

2361-P10/15

p

HÄRJEDALENS KOMMUN
Miljö- och Byggkontoret

2010-06-17

Plan 12/2005

Lantmäteriet
Ink. 2010 -06- 18
Dnr:.....

Laga kraftbevis

Miljö- och Byggnämnden har 2010-05-06, § 137 ,antagit detaljplan för **Funäsdalen 32:25 m fl** (Hållan) i Härjedalens kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2 § och 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit **laga kraft 2010-06-15**.

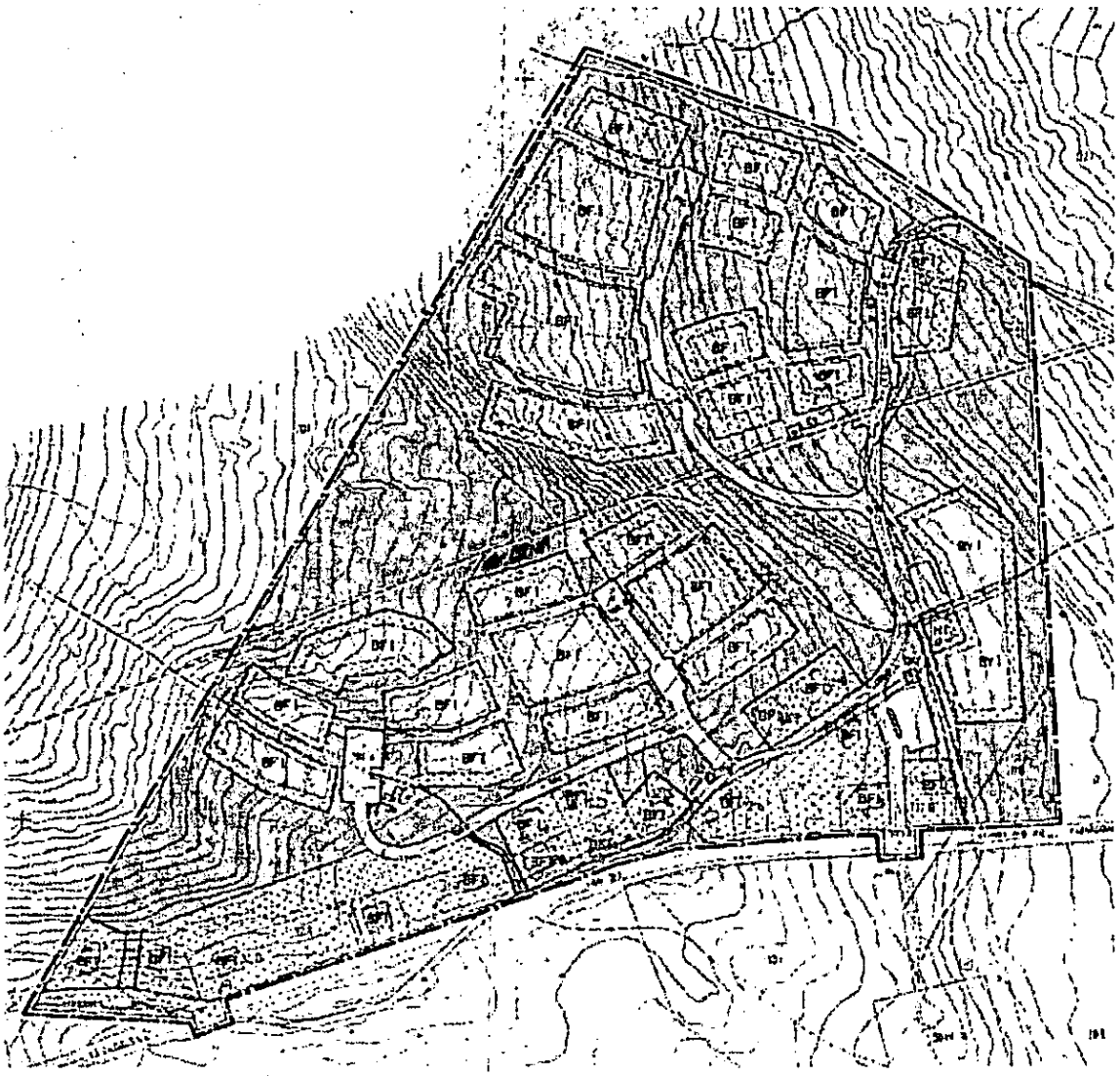
Tommy Bäckelin

Eva Persson

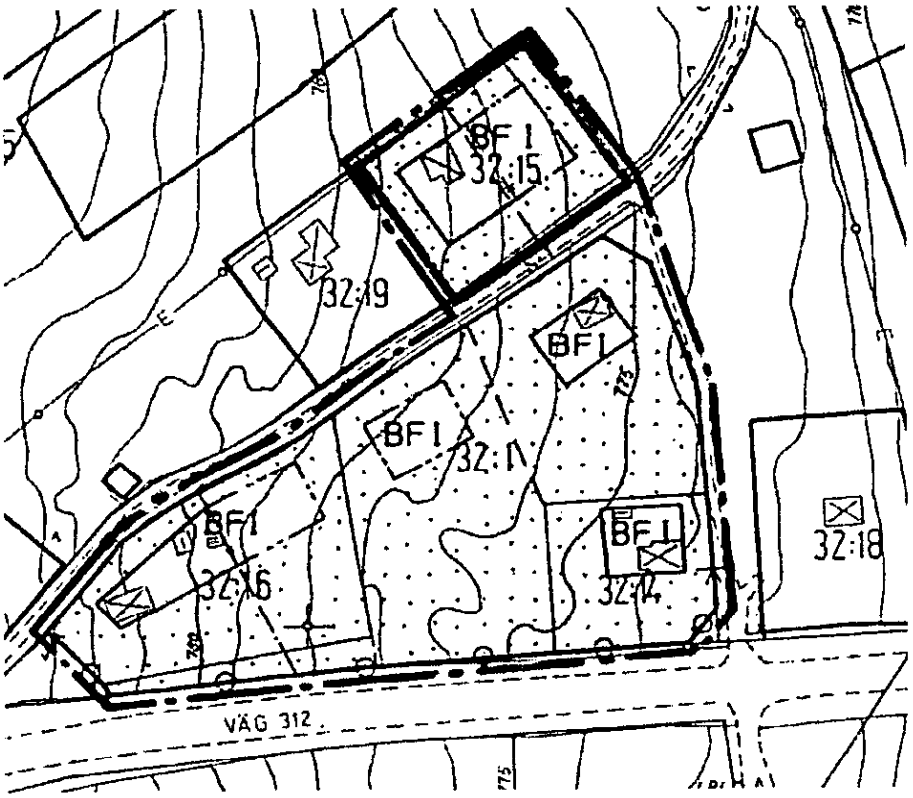
Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering och Boende, 831 86 Östersund (1 ex)
Lantmäteriet, Fastighetsregistret, Box 1111, 462 28 Vänersborg
Lantmäteriet, Medborgarhuset, 842 80 Sveg
Trafikverket, Box 388, 831 25 Östersund
Skatteverket, Fastighetssektionen, 831 87 Östersund
Ulf Alexandersson, Mariedalsvägen 5, 832 51 Frösön

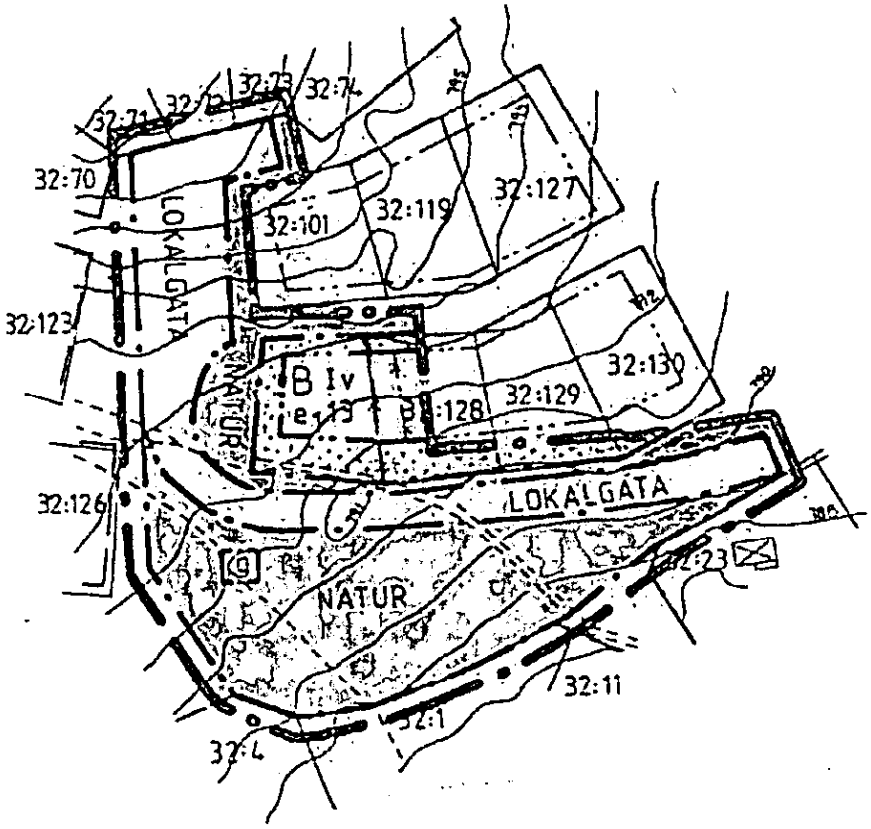
1975-10-29



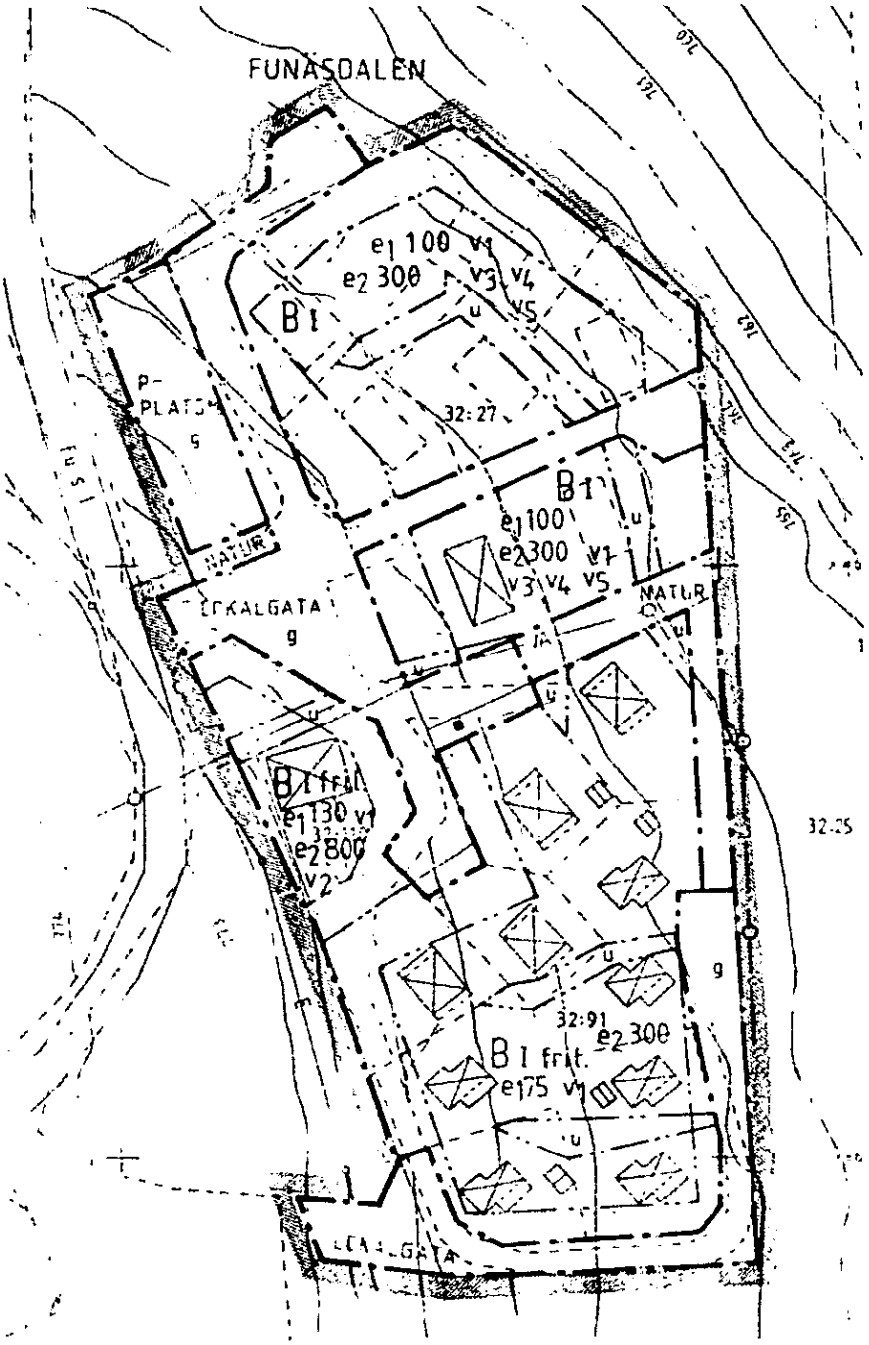
1981-08-14



1990-04-12


32:70
LOKALGATA
32:101
32:119
32:127
32:123
NATUR
B Iv
32:128
32:129
32:130
32:126
LOKALGATA
NATUR
32:11

1992-11-26



Genomföradetiden har gått ut för samtliga planer. Den nya planen ersätter de äldre planerna helt.

I de befintliga planerna är området avsatt för fristående hus med en i huvudsak största byggnads area om 130 m^2, varav huvudbyggnad får vara 100 m^2. En lägenhet i en våning och förbud mot inredd vind. I detaljplanen från 1992-11-26, gamla stugbyn, så är bestämmelserna lite annorlunda. Där är största byggnads area 75 m^2 - 100 m^2, med en till två lägenheter och möjlighet att inreda sovloft.

Program
Då området sedan tidigare är planlagt bedöms upprättande av planprogram vara onödigt.

Övriga kommunala beslut
Miljö-, och byggnämnden beslutade 2007-03-22 att ge planläggningstillstånd.

Samråd
Miljö-, och byggnämnden beslutade 2009-06-11 att planen ska skickas ut på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation
Ungefär halva planområdet utgörs av tomtmark. I övrigt är det glest bevuxet med blandskog och avsatt som grönområde, dvs allmän platsmark. I detta område förslås att nio nya tomter med tillhörande väganslutningar kan tillkomma. Med tanke på den stora areal som utgörs av grönområde så kommer det efter att förtätningen gjorts ändå finnas tillräckligt med grönområde kvar så att en god närmiljö bibehålls i området.

Geotekniska förhållanden
Ingen geoteknisk utredning finns för området. Området är redan bebyggt varför en geoteknisk utredning bedöms som onödig. Risken för skred och ras bedöms som minimal. Ingen risk för markradon föreligger utifrån redovisningen i översiktsplanen.

Fornlämningar
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområde

B – Bostäder
Hela området är avsett för bostäder för fritidsändamål.

I större delen av området är byggnads arean är 180 m^2 med något enstaka undantag, där upp till 260 m^2 tillåts, beroende på redan uppförda byggnader. En våning med möjlighet till två lägenheter blir tillåtet. Minsta tomtstorlek är 900 m^2.

I den norra delen av gamla stugbyn är byggnads arean 140 m^2. En våning med möjlighet till två lägenheter blir tillåtet. Minsta tomtstorlek är i detta område 300 m^2.

I den södra delen av gamla stugbyn gäller andra bestämmelser. Här är största byggnads arean 95 m^2, med en lägenhet i en våning. Minsta tomtstorlek är i detta område 300 m^2.

Inom hela området får sluttningsvåning anordnas, vind får ej inredas, sovloft får inredas, högsta byggnadshöjd är 3,5 meter.

Byggnadskultur och gestaltning
Ny bebyggelse skall anpassas till de utformningskrav som kommunfullmäktige lagt fast i översiktsplanen. Detta innebär bl a att bebyggelse 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 harmonisera med bygdens traditionella färgsättning. Taken skall ges en lutning på 25-35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Tak material skall utgöras av icke reflekterande material.

Friytor
Återstående grönområden uppfyller väl de krav som finns på en god närmiljö. Planområdet gränsar till vidsträckta områden med skog och fjäll som enkelt nås via skoterleder och de skidspår som ingår i Nordic Ski Center.

Kommersiell service
Offentlig och kommersiell service finns i Funäsdalen ca 6 kilometer öster om planområdet.

Tillgänglighet
Området lutar måttligt men är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Byggnaderna i sig

ska tillgodose normala krav på tillgänglighet.

Gator och trafik

Angöringsvägar
Planområdet nås via en redan befintlig väg söderifrån som ansluter till väg 84. Från denna väg går Backvallenvägen västerut. Backvallenvägens vägområde är i vissa delar för smalt och förslås utökas förbi fastigheterna Funäsdalen 32:15, 32:19, 32:97 och 32:113. Detta innebär att en 0,5 meter bred remsa av dessa fastigheter överförs till vägområdet. Vidare föreslås att möjligheten att med bil köra Backvallenvägen västerut och komma ut på Rörosvägen tas bort. Här kommer endast passage för gående och cykel över mark avsedd för naturändamål att tillåtas. I området föreslås också att två nya stickvägar byggs med en sammanlagd längd om ca: 250 meter för att ansluta de föreslagna tomterna.

Parkering
Parkering skall anordnas inom respektive fastighet. Två bilplatser per lägenhet erfodras.För den gamla stugbyn i sydöstra delen av planområdet skall kompletterande parkering ske på i planen anvisad plats. Planen ger möjlighet till byggande av garage i den norra delen av stugbyn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp
Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet. För bättre kapacitet och tryck erfodras en ny vattenreservoar. Dagvatten infiltreras lokalt.

Värme
Husen värms upp individuellt, huvudsakligen med el.

Elförsörjning
Området är redan anslutet till befintligt elnät. Ny tillkommande bebyggelse kan ansluta på befintligt elnät.

E_1 - Miljöstation
Hanteringen av avfall skall ske på plats som i planen markerats med E_1, och efter de anvisningar och bestämmelser som kommunens tekniska kontor anger. Återvinningsbart avfall lämnas på uppsamlingsplats som finns i Funäsdalen.

E_2 - Nätstation
Område avsatt för nätstation, (transformator).

E_3 – Vattenreservoar
Område avsatt för ny vattenreservoar .

E_4 – Tryckstegring
Område avsatt för tryckstegringsstation.

Administrativa frågor
Lovplikten regleras så att bygglov inte ges innan vägar, vatten och avlopp är framdraget och klart för respektive tomtplats.

Detaljplanens genomförandetid är femton(15) år efter det att planen vunnit laga kraft.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Nedan redovisas en behovsbedömning som genomförts enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 4 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Bedömningen görs för att klargöra om planens åtgärder medför någon betydande miljöpåverkan.

Planens karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Projektet omfattar nio nya tomter avsedda för fritidshusbebyggelse med rätt att bygga två lägenheter. Tillkommande tomter är en förtätning av ett redan utbyggt område med fritidshus. En anpassning av planen görs för resterande fastigheter så att det även där blir möjligt med två lägenheter per fastighet, förutom i den gamla stugbyn. Totalt innebär det att det blir möjligt att utöka lägenhetsantalet från idag ca:116 lägenheter till ca:242 lägenheter. Intentionerna i planen stämmer väl överens med kommunens vilja att förtäta bebyggelsen i redan befintliga planområden.
Utnyttjande av mark	Planen omfattar ca 35 hektar mark. Ungefär hälften av marken består av tomtmark resterande utgörs av grönområde som består av glest bevuxen blandskog. Tillkommande tomter tar ca 2 hektar mark i anspråk med tillhörande vägar.
Avfall, föroreningar, störningar	Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet är anslutet till kommunalt avlopp. En ökning av avloppsmängden till det dubbla kan förväntas om planen genomförs fullt ut. En ökning av trafiken på lokalvägarna tillkommer. Hur stor denna blir beror på hur många som utnyttjar möjligheten att inreda eller bygga en lägenhet till på sin fastighet. Några störningar för omgivningen bedöms ej uppstå.
Översiktsplanen	Utbyggnaden har stöd i den gällande översiktsplanen.
Hållbar utveckling, miljömål	Den planerade bebyggelsen är en förtätning av befintlig bebyggelse med närhet till alpin skidåkning i både Hamra och Funäsdalen. Strax norr om området passerar skidspår som ansluter till Nordic Ski Centers spårsystem. Skoterleder finns i nära anslutning. Planen är förtätning av ett befintligt fritidshusområde med befintliga vägar och annan infrastruktur. Planområdets lokalisering och utformning bedöms stämma väl överens med miljömålet "God bebyggd miljö".

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	Ungefär hälften av marken består av tomtmark resterande utgörs av naturmark som består av glest bevuxen barr- och lövskog.
Naturvärden mm	Inga värdefulla naturområden finns redovisade i regionalt tillgängligt planeringsunderlag.
Skyddade områden	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga objekt som är skyddade enligt 7 kap miljöbalken.
Kulturmiljö och fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i eller i anslutning till området.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturvård	Naturvårdens intressen påverkas inte.
Landskapsbilden	Bebyggelsen är belägen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Nya byggnader erhåller en utformning och anpassning som beslutats av kommunfullmäktige. Området kommer att innehålla korridorer av naturmark och är relativt försiktigt exploaterat. Planen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på landskapsbilden.
Vatten	Åtgärder ska vidtas så att dagvattenavrinningen från området infiltreras lokalt.
Markföroreningar	Inom planområdet kommer troligtvis inga markföroreningar påträffas eller skapas.
Påverkan på riksintresse	Planområdet ligger inom riksintresset för fjällvärlden samt inom riksintresset för friluftsliv. Området i sig nyttjas inte för vandring eller skidåkning. Exploateringen bedöms inte påverka riksintressenas intentioner på ett negativt sett.
Hälsa och säkerhet, buller	Planer medger endast bostäder avsedda för fritidsändamål och tillåter inga störande verksamheter. Den nya bebyggelsen kommer inte att påverka människors hälsa eller säkerhet.
Miljöns tålighet, miljökvalitetsnormer	Avgaserna i området kommer att öka genom ökad biltrafik till nya byggnader och tillkommande lägenheter. Avgashalterna bedöms dock ligga långt under miljökvalitetsnormerna.
Geoteknik	De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda med erfarenhet från de redan bebyggda tomterna. Någon geoteknisk undersökning bedöms ej vara nödvändig.

Totaleffekt av påverkan	Den nya exploateringen som planen medger bedöms medföra en mycket begränsad påverkan på miljön och områdets natur- och kulturvärden.

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§§ samt 22§ miljöbalken. Upprättande av en särskild MKB enligt miljöbalken behövs således inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Tidplan
Planen är utsänd på samråd under sommaren 2009. Därefter kommer planen att ställas ut. Om inga allvarligare synpunkter på förslaget då framförts beräknas planen antas i december 2009. Om ingen överklagar den antagna planen vinner den laga kraft tre veckor efter det att det justerade protokollet tillkännagivits genom anslag.

Genomförandetid
Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning
Ägarna till fastigheten Funäsdalen 32:25, Hållans Samfällighetsförening, är ansvarig för planens genomförande. Härjeåns Elnät AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig). Telia Sonera är ansvarig för teleledningar.

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal mellan Härjedalens kommun och exploatören, dvs, Hållans Samfällighetsförening, skall tecknas före det att planen antas.

Huvudmannaskap för allmän plats
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
Hållans Samfällighetsförening kan efter att planen vunnit laga kraft ansöka om lantmäteriförättning. Förrättningen skall reglera de marköverföringar mellan Funäsdalen 32:25, 32:136 och 32:138 och mellan 32:110 och 32:25 som planen medger samt breddningen av Backvallsvägen, som berör Funäsdalen 32:15, 32:19, 32:97 och 32:113. Vidare skall tomter avstyckas och gemensamhetsanläggningarna för väg och grönområde utökas med tillkommande fastigheter. Till gemensamhetsanläggningarna läggs ett antal nya vägar samt tillkommande grönområde på 32:1. Gemensamhetsanläggningen för VA-ledningar inom den gamla stugbyn bör omprövas så att den erhåller rätt lokalisering i förhållande till det utbyggda nätet. Ledningsrätt kan upplåtas för starkströmsledningar och kommunala VA-ledningar. Detta sker på initiativ av ledningsägaren. Gemensamhetsanläggning för uthus/garage skall bildas där följande fastigheter bör ingå; Funäsdalen 32:145, 32:146 och 32:148 - 32:154 Gemensamhetsytorna för grönområdet inom ny kvartersmark skall upphävas.

TEKNISKA FRÅGOR

El
Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät.

Vatten, avlopp och dagvatten
Ny bebyggelse skall anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät. Dagvatten infiltreras lokalt. Eventuellt behov av nya brandposter i området anläggs av exploatören efter anvisning av räddningstjänsten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi
Detaljplanens upprättande och genomförande ska bekostas av exploatören, dvs, Hållans Samfällighetsförening.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingar har upprättats på uppdrag av Hållans Samfällighetsförening av Lantmäteriet genom Micael Fredriksson. Planen har utarbetats i samråd med bygg- och miljökontoret i Härjedalens kommun.

Micael Fredriksson

Planingenjör

Revidering 2010-05-06

Plan- och genomförandebeskrivningen revideras enligt följande:

- I planbeskrivning kompletteras texten med att Väg 84 är av riksintresse
- I genomförandebeskrivningen beskrivs hur en marköverföring mellan Funäsdalen 32:25, 32:136 och 32:138 kan ske.
- Funäsdalen 32:8 och 32:11 plockas bort ur planen
- Plan- och genomförandebeskrivningen ses över redaktionellt

Plan- och illustrationskarta revideras enligt följande:

- Plankartan ändras så att en marköverföring mellan Funäsdalen 32:25, 32:136 och 32:138 blir möjlig.
- Funäsdalen 32:8 och 32:11 plockas bort ur planen
- Plan- och illustrationskarta ses över redaktionellt