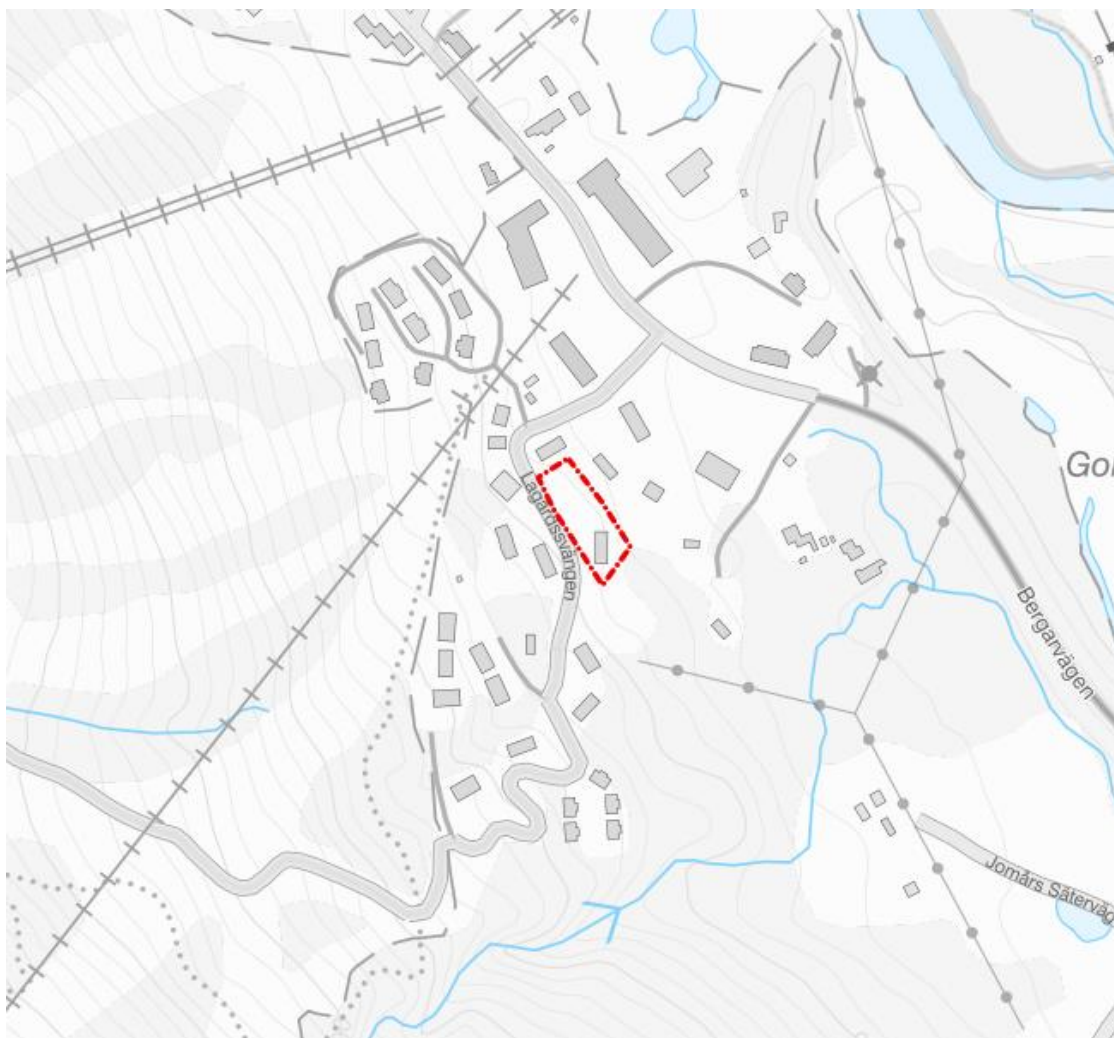


Planbeskrivning

Granskningshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Ändring av del av Detaljplan för Ramundberget – Funäsdalen 42:124 m fl

Härjedalens kommun

Planbesked: 2026-03-24 SUU § 42, dnr: KS2026/126

Planförfattare: Kristoffer Saengsee Eskilsson

Samrådhandling: 2026-04-28

Granskningshandling: 2026-05-25

Antagande: 2026-09-15 (KS)

Innehåll

Innehåll	2
Planhandlingar	3
Syftet med ändring av detaljplanen.....	3
Ändring av en detaljplan	3
Val av förfarande	3
Betydande miljöpåverkan	3
Beskrivning av planändring av detaljplanen	4
Planändringens omfattning och lokalisering.....	4
Planförslag	4
Kvartersmark	5
Genomförandetid.....	5
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	5
Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser	6
Konsekvenser av ändringen	6
Genomförandefrågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Rättigheter	6
Tekniska frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Organisatoriska frågor	7
Planeringsunderlag.....	7
Kommunala planeringsunderlag	7
Regionala planeringsunderlag.....	8
Riksintressen.....	8
Medverkande tjänstepersoner.....	8

Planhandlingar

Till detaljplanen hör nedan planhandlingar.

- Plankarta med ändringar i skala 1:1000
- Kompletterande planbeskrivning (denna handling)
- Beslut om undersökning om betydande miljöpåverkan
- Ursprunglig planbeskrivning från akt 2361-P10-25
- Fastighetsförteckning

Syftet med ändring av detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för fastigheten Funäsdalen 42:142 att fördela antalet bostäder på annat vis än vad detaljplanen medger. Enligt detaljplanens nuvarande bestämmelse, *Tomtplats får bebyggas med största byggnadsarea 480kvm. Högst 14 lägenheter. Minsta fastighetsstorlek är 2.400 kvm*, kan fastigheten inte styckas i mindre delar, vilket är önskvärt. Syftet med ändringen är att möjliggöra för Funäsdalen 42:142 att fördela samma antal (14) lägenheter över två mindre fastigheter.

Kommunen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanen utbredning ryms inom det ursprungliga syftet, då det planlagda området 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 lämplighetsbedömningen som görs vid ett upprättande av en ny detaljplan. Det finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska vara förenlig med planens syfte och med övriga planbestämmelser.

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 utpekat geografiskt område och därmed är det inte möjligt att upprätta 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.

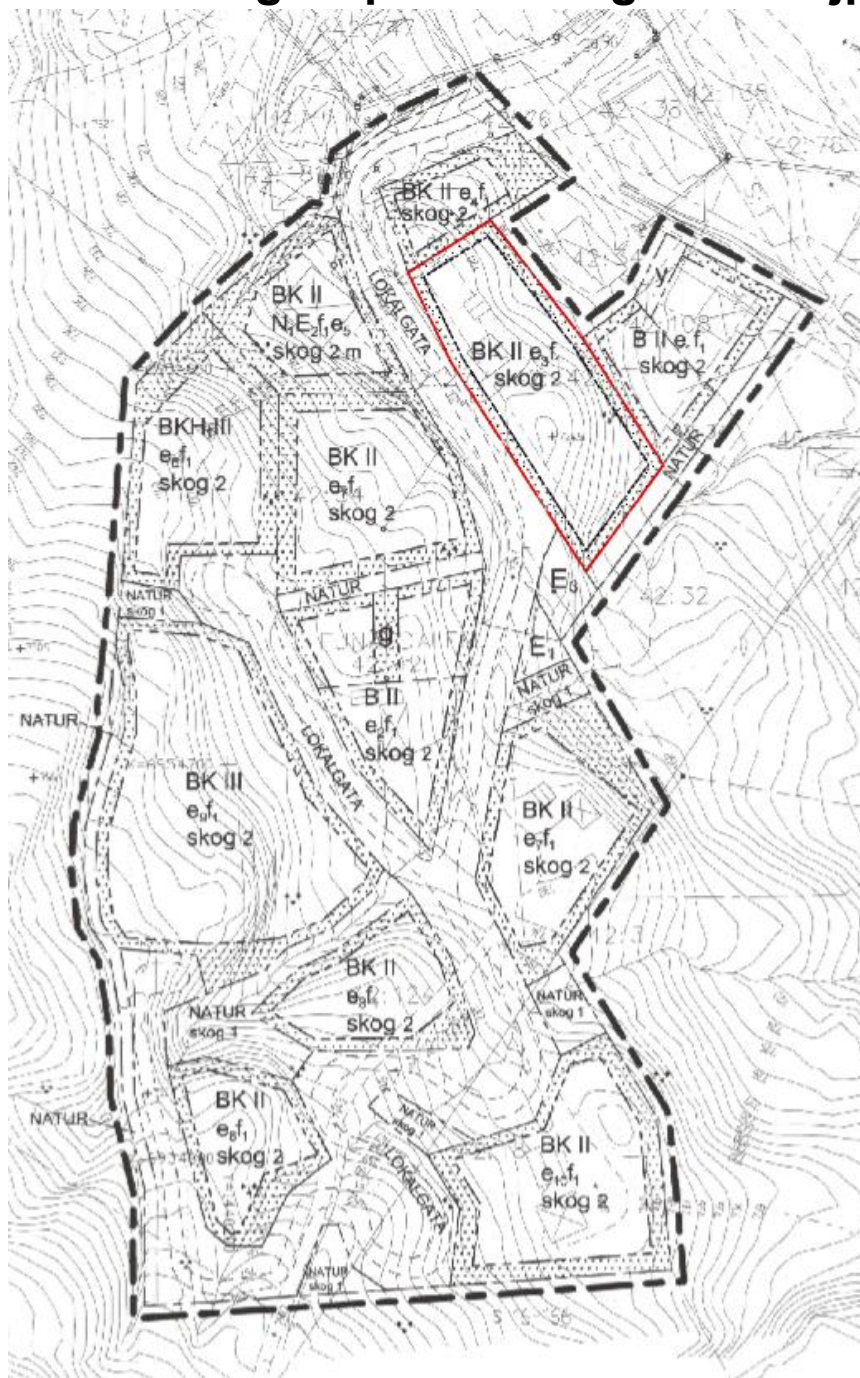
Val av förfarande

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.

Betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte är en betydande miljöpåverkan. Kommunen önskar i samrådet Länsstyrelsens syn på detta ställningstagande. Beslut om betydande miljöpåverkan avses fattas efter genomfört samråd.

Beskrivning av planändring av detaljplanen



Ursprunglig detaljplan, planändringsområde illustrerad med röd linje.

Planändringens omfattning och lokalisering

Området som omfattas av detaljplansändringen ligger i Ramundberget, ärendet gäller fastigheten Funäsdalen 42:142. Planområdet är ca 2 453 kvadratmeter 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 fortfarande de ursprungliga planbestämmelserna i detaljplanen för *Funäsdalen 42:124 m fl* (Lantmäteriets aktbeteckning akt

2361-P10-25). 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.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga eller växthus.

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

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planändringen avser enbart att ändra minsta fastighetsstorlek inom bestämmelsen e₃. Övriga egenskapsbestämmelser inom användningsområdet behålls.

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 820 m² inom användningsområde.

Motiv: Regleringen tillåter att syftet med ändringen av detaljplanen uppfylls, att möjliggöra uppdelning av planområdet i två fastigheter. Regleringen förhindrar att planområdet delas upp i fler än två fastigheter då det totala planområdet är ca 2 453 kvadratmeter stort.

Utnyttjandegrad

Användningsområde får bebyggas med största byggnadsarea 480 kvm

Högst 14 lägenheter inom användningsområde.

Motiv: Syftet är att behålla exploateringsgraden som den ursprungliga detaljplanen medger.

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

Bestämmelser befintlig detaljplan.	Ändrad del av detaljplan.
Minsta fastighetsstorlek 2 400 kvadratmeter	Minsta fastighetsstorlek 820 kvadratmeter inom användningsområde
Tomtplats får bebyggas med största byggnadsarea 480 kvm	Användningsområde får bebyggas med största byggnadsarea 480 kvm
Högst 14 lägenheter	Högst 14 lägenheter inom användningsområdet

Konsekvenser av ändringen

Ändringen gör det möjligt att fördela totalt 14 lägenheter på två mindre fastigheter i stället för 14 lägenheter på en större fastighet. Kommunen gör bedömningen att denna ändring inte förändrar områdets karaktär och ryms inom det ursprungliga syftet.

Detaljplanering syftar i första hand till att pröva markens lämplighet för bebyggelse.

Utgångspunkten i lämplighetsprövningen är de allmänna intressena i plan- och bygglagen, PBL.

Vid tillämpningen av flertalet av dessa intressen ingår gestaltningsfrågor i olika omfattning. Ett av de allmänna intressena handlar om att detaljplanering ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, detta med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden. Detta innebär att centrala frågor i gestaltningsarbetet under planprocessen är ändamålsenlighet och estetik, det vill säga bärande delar inom arkitektur. Intresset provas slutgiltigt genom detaljplaneringen.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Funäsdalen 42:142 kan efter ändringen av detaljplanen delas in i två nya fastigheter med en minsta storlek på 820 kvadratmeter. Exploatören bekostar fastighetsförrättningen.

Rättigheter

Ledningsrätt

Inom planändringsområdet finns inga ledningsrätter.

Servitut

Inom planändringsområdet finns inga servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Funäsdalen 42:142 är redan anslutet till gemensamhetsanläggning GA:95. Eventuella kostnader förknippade med lantmäteriatgärder för justering av gemensamhetsanläggningen bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Förutsättningar

I anslutning till fastigheten finns VA som går att ansluta till, vilken befintlig fastighet är ansluten till.

Planförslag

Idag finns det redan en anslutningspunkt för VA som går till den nya fastigheten.

Konsekvenser

Anslutningsavgift, för den avstyckade fastigheten, gällande spillvatten anses redan vara betald.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen har idag ingen taxa för planavgift. Kostnader för framtagande av detaljplanen har reglerats i ett särskilt planavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal regleras i PBL och definieras i lagen som ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan kommun och 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, då förändringen är mer av en administrativ karaktär.

Tidplan

Ändringen av detaljplanen planeras att gå ut på samråd under andra kvartalet av 2026 och antas under hösten 2026.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet omfattas av Detaljplan för Ramundberget, Funäsdalen 42:124 m fl, Härjedalens kommun, Jämtlands län. Detaljplanen vann laga kraft 2010 med en genomförandetiden var 15 år från det datum detaljplanen vann laga kraft vilket innebär att genomförandetiden gick ut 2025.

Översiktsplan

I ställningstagande angående riktlinjer för bebyggelse i kommunens översiktsplan kan förtätning eller förändring inom bebyggelsestruktur i område som ligger utanför fördjupad översiktsplan prövas genom detaljplan. Planområdet omfattas inte av en fördjupad översiktsplan, men är redan detaljplanlagt och har därmed lämplighetprövats. Ändringen av detaljplanen anses följa riktlinjerna i kommunens översiktsplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att genomförande av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ytor inom ändringens område är redan hårdgjorda samt bebyggda och anses i anspråktaga.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att ett genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattas inför granskningen.

Regionala planeringsunderlag

Utöver de kommunala styrdokument som redovisas ovan har arbetet med detaljplanen tagit hänsyn till planeringsunderlag från Länsstyrelsen, SGU, Skogsstyrelsen, m.fl.

Riksintressen

I en detaljplan provas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Kommunen ska bland annat ta ställning till riksintressena. Riksintressena ska alltid tillgodoses i en detaljplan. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

Riksintresse Kulturmiljövård 3:6 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk för kulturmiljövård.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig fastighet kan styckas av och att antalet lägenheter kan fördelas på ett annat vis än vad nuvarande detaljplan medger.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseanspråket då ändringen är mer av administrativ art och inte påverkar den totala byggrätten.

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk för det rörliga friluftslivet.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig fastighet kan styckas av och fördela det totala antalet lägenheter på annat vis än vad nuvarande detaljplan medger.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseanspråket med hänsyn till att den totala mängden lägenheter inte förändras.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Kristoffer Saengsee Eskilsson, planarkitekt, på uppdrag av Härjedalens kommun.