

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ändring av Detaljplan för Södra Björnvallen

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

Björnrike

Härjedalens kommun, Jämtlands län

MBN 2020–876

Upprättat 2022-09-30

FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2019:949. Kompletta planhandlingar har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning, samt till myndigheter och övriga som berörs av planläggningen. Planförslaget har varit ute på samråd under tiden **2022-01-12 – 2022-02-02** och ute på granskning under tiden **2022-04-22 – 2022-05-13**.

INKOMNA SKRIVELSER OCH YTTRANDEN UNDER SAMRÅD

- | | |
|--|-------------|
| 1. Länsstyrelsen – ingen erinran | 2022-02-01 |
| 2. Lantmäteriet – ingen erinran | 2022-02-01 |
| 3. Räddningstjänsten Jämtland – ingen erinran | 2022-01-13 |
| 4. Skanova– ingen erinran | 2022-01-21 |
| 5. Postnord– ingen erinran | 2022- 01-20 |
| 6. LRF Härjedalen– ingen erinran | 2022-02-02 |
| 7. Trafikverket– ingen erinran | 2022-02-01 |
| 8. Global Connect– ingen erinran | 2022-01-13 |
| 9. Vatten och miljöresurs Härjedalen – ingen erinran | 2022-01-17 |
| 10. Fastighetsägare via ombud, juristbyrå: Ludvig § co Östersund | 2022-01-31 |

Samrådssvar avseende ändring av Detaljplan för Södra Björnvallen (2361-P10/14) Del av Vemdalens kyrkby 43:9, 43:10 m.fl fast Björnrike

Yttrandet avser ett tvålägenhetshus som är uppfört på fastigheten med grund i ett planstridigt bygglov som upphävdes 2017 genom Mark – och miljööverdomstolens dom i mål P 902-17. I Mark- och miljööverdomstolens dom slås fast att den understa våningens lägsta golvnivå är belägen väsentligt högre än 1,2 meter över anslutande obearbetad mark, och att bygglovet därför avviker från bestämmelser i gällande detaljplan. Ägaren till Vemdalens kyrkby 43:529 har efter det ansökt om planändring med syftet att inte behöva riva den uppförda planstridiga byggnaden.

Enligt yttrandet anger tjänstemännen tydligt att ändringsförfarandet inte bör användas för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enskilda fastigheter, i enlighet med Boverkets riktlinjer. Kommunens politiker ansåg dock, utan motivering, att planbesked var lämpligt varför de gick emot tjänstemännen. Kommunen meddelade därför planbesked den 17 september 2020. I samband med planbeskedet förlängdes rivningsföreläggandet med två år.

Vidare anser fastighetsägarna att samtliga regler som tidigare möjliggjort en anpassning av bebyggelsen på Vemdalens kyrkby 43:529 till omgivningen och bergets naturliga terräng tas således bort. Planändringen ändrar vidare fastighetens karaktär eftersom den möjliggör en helt annan bebyggelse, både i storlek och utformning, än vad som tidigare medgivits i det aktuella området. Sammantaget skulle den föreslagna ändringen innebära att fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529 skulle få en helt annan karaktär än övrig bebyggelse i det nordöstra området och mer likna den i centrumkvarteret. Fastigheten består idag av en stor slänt med hänsyn till den utfyllnad som planstridigt, utförts. Bebyggelsen sticker redan idag ut avsevärd eftersom den understa våningens lägsta golvnivå är belägen väsentligt högre än anslutande marknivå. Att lägga till ytterligare våningar och byggnadshöjd samt ta bort prickmarken skulle innebära att bebyggelsen sticker ut ytterligare och än mindre anpassas efter den naturliga terrängen samt övrig bebyggelse i området.

Fastighetsägarna menar att planläggning ska syfta till att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Byggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden på platsen och främjar intresset för en god helhetsverkan. För att kunna genomföra en ändring av det slag som kommunen föreslår krävs åtminstone att ändringen överensstämmer med det ursprungliga syftet. Genom den föreslagna ändringen förfelas syftet med den ursprungliga planen och planbestämmelserna.

Se bifogat yttrande i sin helhet längst bak i dokumentet.

Kommentar:

Kommunen har valt planförfarandet ändring av detaljplan, eftersom det är mindre justeringar som ska göras i den här detaljplanen. Kommunen bedömer inte att alla lämplighetsprövningar som görs i en ny detaljplan behöver göras i det här planärendet. Bedömningen är vidare att ändringen av detaljplanen uppfyller det ursprungliga syftet i detaljplanen.

Ändringen av detaljplanen uppfyller detaljplanens: **Detaljplan för Södra Björnvallen Del av Vemdalens kyrkby 43:9, 43:10 m.fl fast. Björnrike**, ursprungliga syfte som är att:

"Planeringen 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."

På Boverkets hemsida står det om ändring av detaljplan att: "En ändring 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."

Byggnaden begränsas av planbestämmelsen **e₁**, som återinfördes på plankartan efter samrådet. Bestämmelsen fanns som bestämmelse på fastigheten från början, men föll ifrån i samrådet. Planbestämmelsen **e₁** innebär att det finns en begränsning för byggnadens omfattning till " Största byggnadsarea är 200m². Utöver största byggnadsarea får tomt bebyggas med högst 30m² uthus/balkong. Högst två lägenheter per tomt." Planbestämmelsen **e₁** är dessutom samma bestämmelse som finns i området. Även om prickmarken har tagits bort från fastigheten, kommer det inte att byggas ända ut i fastighetsgräns.

Kommunen anser att även om detaljplaner har en ursprunglig tanke med sin utformning, innebär det inte, att avvikelser inte får förekomma från detaljplaner. De ska dock vara godtagbara och inte ha en allt för stor påverkan på sin omgivning.

En skuggstudie har utförts för den befintliga byggnaden. 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. Se bifogad bilaga. På den östra sidan av byggnaden finns likväl inga byggnader som kan påverkas. Bedömningen blir att byggnaden med till viss del avvikande planbestämmelser från området, inte kommer att påverka helhetsintrycket av området.

I yttrandet från fastighetsägarna via ombudet Ludvig & co står det att:

"Kommunens politiker ansåg dock, utan motivering, att planbesked var lämpligt varför de gick emot tjänstemännen."

Det finns emellertid ett bifogat yrkande från vice ordförande i Miljö – och byggnämnden i Härjedalen, Thomas Wiklund, (2020-09-16) där han anger skäl till beslutet:

Skäl till beslut

- Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun har beviljat bygglov då uppförd byggnad och utformning av tomten anses som lämplig inom området och följer den praxis som kommunen har för tolkning av bygglov.
- I handläggningen av detta ärende har det funnits en samsyn hos såväl miljö-byggavdelningens tjänstemän som politiska representanter för miljö-och byggnämnden att vid utgången av detaljplanens genomförandetid bevilja ett nytt planbesked. Vid senaste mötet med sökande den 2019-10-16 bekräftades detta ställningstagande även för den sökande.
- Vid beredning 2020-09-03 inför detta nämndsmöte informerade miljö-och byggnämndens tjänstemän att de ändrat åsikt och kommer att föreslå nämnden att avslå ansökan om planbesked. I ärendet har inget nytt tillkommit sedan mötet med sökande den 2019-10-16 förutom ett senare möte med klagande granne.

ÄNDRINGAR EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD

Bestämmelsen e1 ” Största byggnadsarea är 200m². Utöver största byggnadsarea får tomt bebyggas med högst 30m² uthus/balkong. Högst två lägenheter per tomt”, återinförs på fastigheten.

INKOMNA SKRIVELSER OCH YTTRANDEN UNDER GRANSKNING

1. Länsstyrelsen – ingen erinran	2022-05-03
2. Lantmäteriet– ingen erinran	2022-05-13
3. Trafikverket– ingen erinran	2022-05-09
4. Jämtkraft– ingen erinran	2022-04-25
5.Vatten och miljöresurs Härjedalen - ingen erinran	2022-05-19
6. Räddningstjänsten Jämtland – ingen erinran	2022-05-02

BEMÖTANDE AV INKOMMNA YTTRANDEN

Inga nya yttranden har inkommit efter granskning.

ÄNDRINGAR EFTER GENOMFÖRD GRANSKNING

Inga ändringar har gjorts efter genomförd granskning.

Granskningsutlåtandet är sammanställt av:

Planingenjör: Katrina Ekelund
Berg och Härjedalens kommun

Östersund, 31 januari 2022

**Berg- och Härjedalens kommun,
miljö och byggnämnd**
Medborgarhuset
842 80 Sveg

** mob@berg.se **

Dnr 2020-876

Samrådssvar avseende ändring av Detaljplan för Södra Björnvallen (2361-P10/14)

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

Staffan Johansson m.fl.¹ har kontaktat mig för biträde i fråga rörande ändring av ovan detaljplan. Ändringen berör fastigheten Härjedalen Vemdalens kyrkby 43:529 som är en av flera fastigheter som omfattas av detaljplanen. På fastigheten är idag uppfört ett tvålägenhetshus med grund i ett planstridigt bygglov som upphävdes 2017 genom Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 902-17. I Mark- och miljööverdomstolens dom slås fast att den understa våningens lägsta golvnivå är belägen väsentligt högre än 1,2 m över anslutande obearbetad mark, och att bygglovet därför avviker från bestämmelser i gällande detaljplan. Kommun meddelade först två år senare (2019) ett rivningsföreläggande av byggnaden på fastigheten med ett års tidsfrist.

Ägaren till Vemdalens kyrkby 43:529 har efter det ansökt om planändring med syftet att inte behöva riva den uppförda planstridiga byggnaden. Den 1 september 2020 föreslog kommunens tjänstemän avslag på en ansökan om planändring. Tjänstemännen anger tydligt i handlingen att ändringsförfaranden inte bör användas för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enskilda fastigheter, i enlighet med Boverkets riktlinjer. Kommunens politiker ansåg dock, utan motivering, att planbesked var lämpligt varför de gick emot tjänstemännen. Kommunen meddelade därför planbesked den 17 september 2020. I samband med planbeskedet förlängdes rivningsföreläggande med två år.

Enligt planavtalet mellan kommunen och exploatören är avsikten en ändring av den befintliga detaljplanen, 2361-PIO/14, avseende bestämmelserna om byggnaders placering och utformning i förhållande till anslutande obearbetad marknivå. Planändringen tycks dock, enligt planavtalet, enbart avse en ändring för fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529 och utelämnar övriga fastigheter i planområdet. Av planavtalet framgår vidare tydligt syftet med planändring; att göra befintligt planstridigt bygglov planenligt.

Kommunen har nu tagit fram ett förslag till ändring av detaljplanen som skickats ut till berörda på samråd. Ändringen berör i enlighet med planbeskedet endast en del av detaljplanen (fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529) vilket innebär att ändringen enbart kommer gälla för en av alla de

¹ Se bilagd fullmakt.

fastigheter som omfattas av detaljplanen. För övriga fastigheter kommer de ursprungliga planbestämmelserna att gälla. Ändringen innebär att det inte längre kommer föreligga något krav på suterräng för det fall markens lutning överstiger 25 % för Vemdalens kyrkby 43:529. Vidare tas bort de planbestämmelser som reglerar maximala höjdskillnaden mellan understa våningens lägsta och högsta golvnivå i förhållande till anslutande mark. Tillåtna byggnads- och nockhöjd höjs med 2,5 m och antalet våningar som får byggas på fastigheten utökas från två till tre. Slutligen tas prickmarken på fastigheten bort vilket innebär att det inte längre finns någon begränsning för var på fastigheten bebyggelse kan placeras.

Samtliga regler som tidigare möjliggjort en anpassning av bebyggelsen på Vemdalens kyrkby 43:529 till omgivningen och bergets naturliga terräng tas således bort. Planändringen ändrar vidare fastighetens karaktär eftersom den möjliggör en helt annan bebyggelse, både i storlek och utformning, än vad som tidigare medgivits i det aktuella området.

Plan och bygglagen anger tydligt att en ändring av en detaljplan ska rymmas inom syftet med den ursprungliga planen. Kommunen har i samrådshandlingarna angivit att ändringen ligger i linje med den ursprungliga planens syfte om att tillskapa mark för turistisk bebyggelse inom del av Björnrike. Undertecknad motsätter sig den bedömningen eftersom en ändring av enskilda planbestämmelser inte bara kan prövas mot planens övergripande syfte. En ändring av enskilda planbestämmelser behöver också prövas mot det ursprungliga syftet med just de aktuella planbestämmelserna.

Vad gäller ändringarna avseende byggnadens karaktär kan konstateras att den ursprungliga planen är indelad i två områden, centrumkvarteret och det nordöstra området där Vemdalens kyrkby 43:529 är belägen. Centrumkvarteret utpekats som lämpligt för större och högre bebyggelse (lägenhetshus där minst 20 % av lägenheterna ska utgöra uthyrningsbara lägenheter) samt handel medan det nordöstra området ska ha en karaktär av mindre bebyggelse med högst två lägenheter per fastighet. Vidare ska bebyggelsen i det nordöstra området anpassas till markens naturliga lutning genom särskilda bestämmelser vid lutning som överstiger 25 % samt bestämmelser som reglerar höjdskillnaden mellan golvnivån på den undre våningen och anslutande marknivå. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar i ovan dom att det inte finns någon anledning att planreglera på det här sättet om inte syftet är att få en bebyggelse som anpassats till bergets naturligt sluttande terräng.²

Sammantaget skulle den föreslagna ändringen innebära att fastigheten Vemdalens kyrkby 43:529 skulle få en helt annan karaktär än övrig bebyggelse i det nordöstra området och mer likna den i centrumkvarteret. Fastigheten består idag av en stor slänt med hänsyn till den utfyllnad, som planstridigt, utförts. Bebyggelsen sticker redan idag ut avsevärd eftersom den understa våningens lägsta golvnivå är belägen väsentligt högre än anslutande marknivå. Att lägga till ytterligare våningar och byggnadshöjd samt ta bort prickmarken skulle innebära att bebyggelsen sticker ut ytterligare och än mindre anpassas efter den naturliga terrängen samt övrig bebyggelse i området.

Planläggning ska syfta till att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Byggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett

² Mål P 902-17.

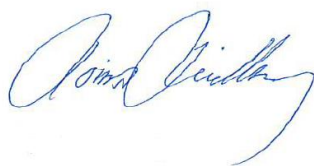
sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden på platsen och främjar intresset för en god helhetsverkan.³ Vid upprättandet av den ursprungliga planen tog kommunen ställning för hur bebyggelsen i området skulle kunna anpassas till den naturliga terrängen på ett ändamålsenligt sätt, varför de aktuella planbestämmelserna infördes. Kommunen avser nu gå emot sina egna ställningstaganden som gjordes i enlighet med plan- och bygglagens regler.

För att kunna genomföra en ändring av det slag som kommunen föreslår krävs åtminstone att ändringen överensstämmer med det ursprungliga syftet. Genom den föreslagna ändringen förfelas syftet med den ursprungliga planen och planbestämmelserna.

Vidare finns anledning att ifrågasätta kommunens intresse i att driva den här frågan, förutom det faktum att det handlar om att undkomma ett skadestånd för den olyckliga hanteringen vid beviljandet av bygglov för Vemdalens kyrkby 43:529. Att kommunen gjort fel ska dock inte behöva drabba enskilda och det vore ytterst olyckligt om kommunen vidtog åtgärder som inte grundade sig i objektivitet och saklighet.⁴ Det vore även direkt olämpligt om kommunen agerade i enskilda fastighetsägares intressen eftersom kommunen i sin verksamhet ska beakta allas likhet inför lagen.⁵ Det vore därför förödande om kommunens agerande blev prejudicerande på så sätt att det aldrig går att lita på att en gällande detaljplan består om kommunen, helt utan gränser, kan ändra en detaljplan efter genomförandetidens utgång och dessutom vidta åtgärder (läs förlänga rivningsförelägganden) i enskilda ärenden för att möjliggöra en sådan ändring.

Vid en sammantagen bedömning av Boverkets riktlinjer, Plan- och bygglagens krav samt de offentlighetsrättsliga kraven på kommunen som förvaltningsmyndighet är det svårt att dra någon annan slutsats än att den föreslagna planändringen är otillåten och därmed lagstridig. Vi vill med detta samrådssvar göra tydligt att mina huvudmän motsätter sig den föreslagna ändringen i sin helhet, och avser driva frågan vidare för det fall planarbetet fortgår.

Med vänliga hälsningar,



Lovisa Lindberg
Ludvig & Co
Jurist
063-15 71 08
lovisa.lindberg@ludvig.se

³ Se 2 kap 2 § och 6 § p 1 PBL.

⁴ Se 1 kap 9 § Regeringsformen och 5 § Förvaltningslagen.

⁵ Se 1 kap 9 § Regeringsformen, 5 § Förvaltningslagen och 2 kap 2 § Kommunallagen.