

Hemavan Fjällkedjan AB
Fastighetskonsekvensbeskrivning
2018-05-02 (reviderad 2018-11-15)

Bilaga till:

Detaljplan för Hemavan Björkfors: 1:448, 1:819, 1:850 m.fl.
Fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken.

Bakgrund

Denna beskrivning har till ändamål att ge en samlad bild av vilka fastighetsrättsliga konsekvenser enskilda fastigheter får till följd av aktuellt planarbete med att revidera gällande detaljplan, lagakraftvunnen 2011-10-29.

Syftet med planändringen är att skapa komplement till befintlig byggnadsstruktur samt att ändra byggrätter så de bättre svarar mot gällande marknadsbehov. Vidare görs anpassningar med anledning av genomförd bostadsbyggnation samt i förhållande till angränsande planer.

Till denna beskrivning hör en fastighetskonsekvenskarta som redovisar samtliga fastigheter inom planområdet, vilka byggrätter som utgår samt vilka nya fastigheter som planeras inför kommande lantmäteriförrättningar.

Området är idag närmast fullt utbyggt utifrån gällande detaljplan och ett stort antal fastigheter har nybildats för fritidsboende sedan planen vann laga kraft. Dessa fastigheter har alla anslutits till tre gemensamhetsanläggningar (väg, belysning samt s.k. "övrig mark" som utgörs av grönytor, naturmark mm). Dessa gemensamhetsanläggningar förvaltas av Kungsvägens Samfällighetsförening. För närvarande pågår en lantmäteriförrättning gällande omprövning av gemensamhetsanläggningarna på initiativ av samfällighetsföreningen. Förändringar enligt aktuellt planförslag har samrått med handläggare för denna förrättning.

Denna beskrivning är en bilaga till antagandeutgåvan av planbeskrivningen för ovan omnämnda planarbete. I denna beskrivning redogörs för detaljplanens genomförande under rubriken "Genomförandebeskrivning". Här framgår att det nya planförslaget inte ändras gällande huvudmannaskap, allmänt tillträde eller deltagande i gemensamhetsanläggningar. Enskilda fastighetsägare utav fritidshus påverkas därför inte av planförändringen annat än genom att vissa bestämmelser anpassats rörande utformning, utförande mm. Dessa anpassningar har skett utifrån givna bygglov. Vidare har svårtolkade delar av bestämmelser justerats och förtydligats. Dessa anpassningar redovisas bara på plankartan.

För några fastigheter sker en mer omfattande förändring. Detta redovisas i nedanstående uppställning.

Område A - byggrätter för fritidsboende utgår (Björkfors 1:819 och 1:850)

Nuvarande byggrätt som möjliggör 10 st. små fritidshus om max 50 m² BYA utgår. Någon fastighetsreglering har inte skett inför ett kommande genomförande. Planförändringen berör därför inte nuvarande gemensamhetsanläggningar. Beslut om att låta dessa byggrätter utgå till förmån för bevarande av naturmark bygger på en analys att byggrätterna är komplexa varpå byggkostnader inte kommer att vara marknadsmässigt realiserbara. Fastigheten får därför ingen juridisk eller ekonomisk påverkan utav planförändringen.

Område B - byggrätter för centrumändamål förändras (Björkfors 1:819)

En byggrätt (B¹) som möjliggör 3000 m² BTA för handel, kontor och annan verksamhet flyttas närmare skidbacke och minskas till 800 m² till förmån för fler bostäder i närområdet. En tillhörande parkeringsyta (B²) minskas som följd av detta till förmån för grönytor.

Någon fastighetsreglering har inte skett inför ett kommande genomförande. Planförändringen berör därför inte nuvarande gemensamhetsanläggningar. Beslut om att minska dessa byggrätter bygger på en analys av att nuvarande byggrätten bedömts alltför stor för att vara marknadsmässigt realiserbar inom överskådlig framtid. I gengäld möjliggörs en ökat ekonomiskt värde genom tillkommande område C, se nedan.

Område C - byggrätter för fritidsboende tillkommer (Björkfors 1:819)

Fastigheten kan bebyggas med en planerad bebyggelse av fritidsbostäder i form av 9 st. parhus. I samband med en kommande förrättning tillskapas 18 st. nya fastigheter som alla erhåller andelar i gemensamhetsanläggningar för väg, belysning och "övrig mark". Fastigheten får ett ökat ekonomiskt värde för dessa byggrätter. Ägaren kommer att stå för kostnader för utbyggnad av väg, Va-nät, markberedning, fastighetsreglering mm.

Område D - byggrätter för fritidsboende tillkommer

(Björkfors 1:819)

Fastigheten kan bebyggas med en planerad bebyggelse av fritidsbostäder i form av ca 30 st. lägenheter. I nuläget har inga beslut tagits angående upplåtelseform. En kommande fastighetsindelning kan innebära att området avstyckas i ett lämpligt antal fastigheter inför uppförande av hyresrätt, bostadsrätt alternativt äganderätt genom 3D-bildning. De nya fastigheterna kommer att erhålla andelar i gemensamhetsanläggningar för väg, belysning och "övrig mark". Fastigheten får ett ökat ekonomiskt värde för dessa byggrätter. Ägaren kommer att stå för kostnader för utbyggnad av väg, Va-nät, markberedning, fastighetsreglering mm.

Område E - byggrätter för fritidsboende tillkommer

(Björkfors 1:819)

Fastigheten kan bebyggas med en planerad bebyggelse av fritidsbostäder i form av 2 st. radhus. I samband med en kommande förrättning tillskapas 6 st. nya fastigheter som alla erhåller andelar i gemensamhetsanläggningar för väg, belysning och "övrig mark". Fastigheten får ett ökat ekonomiskt värde för dessa byggrätter. Ägaren kommer att stå för kostnader för utbyggnad av väg, Va-nät, markberedning, fastighetsindelning mm.

Område F - byggrätter för centrumändamål tillkommer

(Björkfors 1:819)

Fastigheten kan bebyggas med 600 m² BTA för handel, kontor och annan verksamhet. En byggrätt med skotergarage utgår. Någon fastighetsreglering har inte skett till följd av gällande plan. Planförändringen berör därför inte nuvarande gemensamhetsanläggningar. Fastigheten får ett ökat ekonomiskt värde för denna byggrätt. Ägaren kommer att stå för kostnader för utbyggnad av väg, Va-nät, markberedning, fastighetsreglering mm.

