



ILLUSTRATIONER

Illustrationslinjer

Skiljet och gångväg

Illustrerat ny byggnad

ILLUSTRATION
DEL AV LOFSDALEN 26:1
 HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Skala 1:1000

UPPRÄTTAD AV BYGG-TEKNIK I MALLUNG AB, Uppdragsnummer: 2012-0071
 November 2013, reviderad i april 2014

Karl-Gösta Östberg
 Byggnadsingenjör

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 Skala 1:1000

2361-P14/B 2.13



- Reddning avloppslinje
- Reddning avloppslinje
- Reddning rennäss
- Reddning rennäss
- Ny avloppslinje
- Ny avloppslinje
- Ny vattenledning
- Ny vattenledning
- Ny rennäss
- Ny rennäss
- Ny byggnad
- Ny byggnad

**VA-KARTA
DEL AV LOFSDALEN 26:1**

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

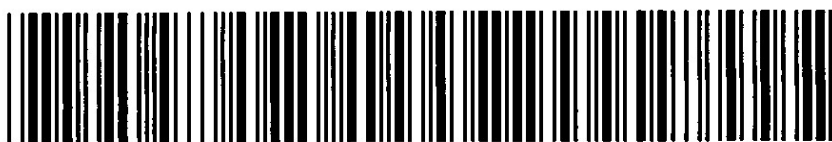
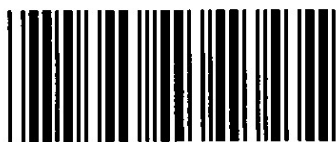
Skala 1:1000

UPPRÄTTAD AV BYGG-TEKNIK I MALLING AB. Uppdragsnummer: 2012-0071

November 2013, reviderad i april 2014

Kartläggare
Byggnadsingenjör

2361-PI4/B 3(3)



Akt nr:
2361-P14/8

AU\$2361-P14/8

HANDLINGAR

Upprättade år 2014	Ärendenummer Z14867
Ärende Detaljplan för del av Lofsdalen 26:1.	
Kommun Härjedalen	
Län Jämtland	

Till akten hör

.....¹ band.....¹⁰ numrerade sidor.....[—] inneliggande
kartor.....³ andra kartor**2361-P14/8****3p**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Lofsdalen 26:1

Härjedalens kommun
Jämtlands län

Upprättad i november 2013, rev. April 2014
och juli 2014.
av Bygg-Teknik i Malung AB

MB 2013-000052

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	MBN	2014-01-09
Beslut om granskning	MBN	2014-04-29
Antagen	MBN	2014-08-21
Vunnit laga kraft		2014-09-15



ANTAGANDEHANDLING

MB 2013-000052

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- VA-karta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att tillskapa 32 nya tomtplatser för permanentbostäder alternativt fritidshus samt att ändra planbestämmelserna inom det redan planlagda området så att planbestämmelserna blir samma inom hela planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i västra delen av Lofsdalen direkt norr om länsväg 502.
Areal	Planområdets areal är ca 10 ha.
Markägförhållande	Planområdet omfattar hela den befintliga detaljplanen norr om länsväg 502 utom fastigheten 26:29 (totalt 12 bostadstomter) samt ytterligare 32 tomtplatser belägna på fastigheten Lofsdalen 26:1. Fastigheten 26:1 ägs av Olov Näslund.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden samt turism/rörligt friluftsliv. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§.
Översiktliga planer	Enligt den kommunomfattande översiktsplanen finns ett lokalt intresse för naturvärden inom hela Lofsdalen. I den fördjupade översiktsplanen för Lofsdalen-Glöteområdet, antagen av kommunfullmäktig i oktober 2012 redovisas aktuellt markområde som redan detaljplanlagt område: "Inom dessa områden pågår och kan framledes bli aktuellt med förtätningar och kompletteringar". Planområdet ligger inom område "B2 Lofsdalen 26:1" för vilket gäller: "Mindre kompletteringsmöjligheter inom gällande plan. Området beräknas rymma 100 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt va-nät"

Detaljplaner	För området gäller i huvudsak detaljplan för Lofsdalen 26:1 m.fl. fastigheter, fastställd av länsstyrelsen 1969-10-03. I östra delen gäller detaljplan för Lofsdalen 26:1, 26:44 m.fl., fastställd av Länsstyrelsen 1988-02-15. Den norra delen av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område.
Strandskydd	I östra delen av planområdet finns en bäck som är strandskyddad. Strandskyddet föreslås upphävas inom den kvarters- och lokalगतumark, som är belägen närmare än 100 meter från bäcken. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens gäller att strandskyddsområdet redan är ianspråktaget för fritidsbebyggelse och skidspår samt att det är ett angeläget intresse att området exploateras enligt översiktsplanens intentioner. (Jmf. 7 kap 18 § Miljöbalken)
Kommunala beslut	Myndighetsnämnden beslutade 2013-04-16 att detaljplanearbete får påbörjas, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar förutsätts beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur <i>Mark och vegetation</i>	De nya tomtplatserna ansluter till ett redan exploaterat fritidsområde. Växtligheten består i huvudsak av gran- och tallskog. Måttlig bonitet och fältskikt av blåbärsristyp. I anslutning till den bäck som passerar genom östra delen av planområdet finns inslag av lövträd av björk, al och vide. I samband med exploateringen skall tillses att bäcken inte grumlans ner mer än nödvändigt i samband med att vägtrummor läggs ner. Om det ställs krav på speciella åtgärder kan halvtrummor läggas ner och halm eller fiberduk läggas ut i samband med exploateringen om det bedöms nödvändigt med hänsyn till bäckens naturvärde. Anmälan skall göras till länsstyrelsen innan vägtrummor anläggs.
Geotekniska förhållanden	Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av genomförd bebyggelse i området visar att markens bärighet är god.
Fornlämningar	Inga kända fasta fornlämningar finns registrerade inom området.
Bebyggelseområden <i>Bostäder, B</i>	Med hänsyn till områdets närhet till Lofsdalens centrum förväntas intresset för permanentbebyggelse vara relativt stort, men intresse finns även att uppföra fritidshus inom området. De flesta tomter är lämpliga för tvåvåningshus, men på vissa tomter kan med fördel sluttningshus uppföras. Det är viktigt för hela områdets karaktär att bebyggelsen blir traditionell för orten. Därför har en speciell bestämmelse införts angående bebyggelsens utformning. <i>Generellt gäller inom hela planområdet:</i> • Bebyggelsen skall i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnaden skall ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasader ska vara av trä. Taken ska ges en lutning på 25-35 grader och utföras med begränsande takutsprång. Färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material. • Staket skall utföras av grå gärdsgård, grånat rundvirke eller liknande naturanpassat material.

Följande bestämmelser gäller för B-områdena:

- Största tillåtna byggnadsarea begränsas till 140 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus och gårdsbyggnad.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,2 meter och för uthus och gårdsbyggnad 3,5 meter.
- Högst en huvudbyggnad och ett uthus eller gårdsbyggnad får uppföras på varje tomtplats.
- Högst två våningar får uppföras. Därutöver får ej slutningsvåning anordnas eller vind inredas, dock får så kallat sovloft inredas.
- Endast friliggande hus får uppföras och högst två lägenheter får inredas på varje tomtplats.

Elstation (E₁) För området förslås högst en våning tillåtas samt högsta tillåtna byggnadsarea 30 m², högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter och högsta tillåtna taklutning 30 grader.

Sopuppsamlingsplats (E₂) För området förslås högst en våning tillåtas samt högsta tillåtna byggnadsarea 30 m², högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter och högsta tillåtna taklutning 30 grader.

Kommersiell service Affärer med daglivaror, sport- och fiskeutrustning m.m. finns i bykärnan ca 1500 m öster om planområdet.

Friytor
Naturmiljö Befintlig skog och vegetation inom naturområdena och tomtplatserna förutsätts bibehållas i största möjliga utsträckning. Omedelbart norr om planområdet finns en befintlig skidled, som redovisats på illustrationskartan.

Gator och trafik
Gatunät

Bägge anslutningarna mot allmän väg 502 är befintliga. Den västra anslutningen är fastställd i gällande detaljplan och försörjer idag 12 fritidstomter. Den östra är illustrerad i gällande detaljplan. Båda anslutningarna har goda siktförhållanden och vilplan som uppfyller gällande regler. Något nytt tillstånd till utfart bedöms därför ej erfordras.

Samtliga tomter har förlagts minst 5 meter från länsväg 502 och inga byggnader får placeras närmare vägområdet än 12 meter. Detta har säkerställts genom att en prickad zon med 9 meters bredd har lagts ut inom det kvarter som gränsar mot väg 502.

Mellan Hansslättsvägen och den nya tillfartsvägen i öster har en gångväg föreslagits för att underlätta tillgängligheten mot skidspår och skogområdet norr om planområdet.

Parkering Parkeringsfrågan förutsätts lösas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik Idag finns ingen kollektivtrafik inom Lofsdalen och bedöms ej heller realistisk inom överskådlig framtid. Länstrafiken passerar längs länsväg 502 direkt söder om planområdet.

Teknisk försörjning <i>Vatten och avlopp</i>	Bebyggelse inom planområdet avses anslutas till kommunens VA-nät. För att minska ingrepp i naturen kommer VA-ledningar i första hand att dras längs vägarna. Tillstånd enligt § 44 Väglagen kan eventuellt bli aktuell i samband med anslutning av VA. En separat VA-karta har upprättats i samband med planarbetet.
<i>Dagvatten</i>	Några dagvattenledningar kommer inte att byggas ut inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet enkelt kan lösas inom tomtplatserna och angränsande vägdiken. I undantagsfall kan infiltrationsmagasin anläggas. På vilket sätt dagvattnet skall omhändertas får prövas mer i detalj i samband med bygglov och det tekniska samrådet.
<i>Värme</i> <i>Ei</i>	Ny bebyggelse kommer att anslutas till Härjeåns Elnät AB. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej.
<i>Avfall</i>	Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. Det befintliga området för sopuppsamling i anslutning till den västra infarten till planområdet legaliseras i planförslaget. Om källsortering blir aktuellt i framtiden finns även plats för detta inom området som utlagts i planförslaget.
<i>Högspänningsledningar</i>	En högspänningsledning i luft passerar genom planområdet med huvudsaklig sträckning genom planområdets södra del. Denna ledning skall i samband med exploateringen kablas ner längs länsväg 502. För detta krävs tillstånd enligt §44 Väglagen. En administrativ bestämmelse har införts om att bygglov inte får ges på bostadstomter förrän befintliga högspänningsledningar inom 50 meter från byggplatsen har kablat ner.
<i>Teleanläggningar</i>	Kanalisation för fiber kommer att dras fram till de nya tomtplatserna i samband med att de nya lokalgatorna anläggs. Exploatören bekostar eventuell förändring av den befintliga teleanläggningen.
Brandskydd	Insatstiden för räddningstjänsten understiger 20 minuter. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får prövas i samband med bygglov och tekniskt samråd. Närmaste brandvattenpost är belägen i korsningen mellan Uppvallsvägen och högspänningsledningen, ca 200 meter från planområdet.
Administrativa frågor	Följande administrativa bestämmelser har införts i planen: Vattenförsörjning och avlopp skall vara ordnad till varje byggnadsplats innan bygglov ges för nya bostadshus. Bygglov får inte ges på bostadstomter förrän befintlig högspänningsledning inom 50 meter från byggplatsen har kablat ner. Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark inom och angränsande planområdet. Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom den kvartersmark och lokalgatemark som är belägen närmare än 100 meter från den bäck som passerar genom planområdet.

ANTAGANDEHANDLING

MB 2013-000052

Behovsbedömning Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvärden, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planens karaktäristiska egenskaper:

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Planen innebär att ett natur- och skogsområde tas i anspråk för fritids- och permanentbebyggelse.
Utnyttjande av mark	Planområdets areal är ca 10 ha. Det nyexploaterade området omfattar ca 6 ha
Avfall, föroreningar, störningar, risker för olyckor	Ett område för sopuppsamling finns i planområdets södra del. Fordonstrafiken till området bedöms inte innebära några olägenheter för angränsande bebyggelse.
Hållbar utveckling, miljömål	Den planerade bebyggelsen är en naturlig förtätning och utveckling av turismen inom Lofsdalen.

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet:

Nuvarande mark-användning	Planområdets nuvarande markanvändning utgörs av skogsmark.
Skyddade områden	Inga objekt som är skyddade enligt 7 kap miljöbalken finns.
Föroreningar	Ingen sanering av marken behövs.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat:

Naturvård	Befintlig vegetation kommer i samband med exploateringar delvis att tas bort. Exploatören kommer i samband med nybyggnation att tillse att vegetationsskiktet återställs i samband med finplaneringen av tomterna. Stora delar av planområdet är fortfarande utlagt som naturmark. Vegetationen förutsätts bibehållas inom naturområdena och även inom tomtplatserna i största möjlig utsträckning.
Kulturmiljö och landskapsbild	Några kulturmiljövärden finns inte inom området och påverkan på landskapsbilden är försumbar med hänsyn till områdets topografi och belägenhet.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets belägenhet samt styrningen av den nya bebyggelsens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad total påverkan på områdets natur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande:

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömningen enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Konsekvenser av planens genomförande Planen innebär i huvudsak att exploateringsgraden på 12 befintliga fritidstomter utökas något samt att ett natur- och skogsområde tas i anspråk för 32 nya fritids- alternativt permanentbostadstomter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.
Tidplan Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under vinter 2013/2014.
Genomförandetid Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Huvudmannaskap Huvudman för genomförandet av detaljplanen är ägaren till fastigheten Lofsdalen 26:1.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning enligt planförslaget att ske.
Gemensamhetsanläggning En gemensamhetsanläggning skall bildas i samband med att tomtplatserna avstyckas och skall omfatta lokalgatorna och naturmarken inom planområdet. I samband med förrättningen bör även prövas om sopuppsamlingsplats och gångväg skall ingå i gemensamhetsanläggningen.
Fastighetskonsekvensbeskrivning Från fastigheten Lofsdalen 26:1 kommer 32 nya fastigheter att avstyckas. Några förändringar av de 12 befintliga fritidsfastigheterna (26:13 samt 26:32 – 26:42) kommer inte att ske annat än att de kommer att ingå i den gemensamhetsanläggning som kommer att bildas. I samband med avstyckning av fastigheten omedelbart väster om Lofsdalen 26:32 skall dessutom ett vägservitut bildas till förmån för fastigheten 26:32 och som belastar den nybildade fastigheten. Fastigheten 26:1 kommer att belastas av de rättigheter som följer av att en gemensamhetsanläggning bildas för lokalgatemarken och naturmarken inom planområdet. Samtliga tomtplatser inom planområdet och övriga som kan ha nytta av anläggningarna kommer i samband med förrättningen att få ett andelstal i den nybildade gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Exploateringskostnaden för nybyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 150 miljoner kronor.

TEKNISKA FRÅGOR**Grundkarta m.m.**

Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i september 2012 genom flygning med oktokoptyr på 150 m höjd.
Fastighetsförteckning har upprättats av Metria i Östersund.

Vatten och avlopp

VA-ledningsnätet till den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att byggas ut av exploatören och anslutas till kommunens VA-nät. Efter hand som utbyggnad sker kommer kommunen att ta över drift och underhåll av ledningsnätet. Drift och underhåll av VA-nätet inom det befintliga planområdet sköts för närvarande av kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Olov Näslund och i samråd med stadsarkitekt Eva A Suneson.