

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Detaljplanen har upprättats med eld av plan- och bygglag (2010:600) (PBL), uppdaterad till och med SFS 2017:965.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Egenskapsgräns och Administrativ gräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Lokalgata

#### Kvartersmark

Bostäder

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### Bebyggandets omfattning

- c. Utnyttjandegrad i högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 00 m<sup>2</sup>
- e. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup>
- e. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 240 m<sup>2</sup>
- e. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 300 m<sup>2</sup>

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

#### Utformning

- f. Endast parhus
- f. Sutturängväning får anordnas
- Högsta byggnadshöjd i meter

#### Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v1. Högst en lägenhet per fastighet
- v2. Högst två lägenheter
- v3. Högst fyra lägenheter

#### Markens anordnande och vegetation

n. Marken är avsedd för parkering

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Administrativa bestämmelser kvartersmark Gemensamhetsanläggning

g. Markreservat för gemensamhetsanläggning PBL 4:18

#### Administrativa bestämmelser hela planområdet

Genomförandetid PBL 4:21

Huvudmannaskap PBL 4:17

Strandskydd PBL 4:17

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet

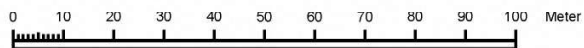
#### Teckenförklaring grundkarta

- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- Ägostagsgräns
- Vägkant
- Dikesbotten/Bäckbotten
- Höjdkurvor
- VA-ledning
- Luftledning
- Traktnamn
- Fastighetsbeteckning

Bostadshus/Ullhus

- Sankmark
- Barrskog
- Belysningstolpe
- Stolpe
- Markhöjd
- Koordinatkruss

PLANKARTA 2018-09-20		Enkelt	Övrigt
Till handlingen hör: Plankarta Illustrationskarta Planbeskrivning Fastighetsförteckning		Grundkarta Underlag till undersökningsområde	
<b>Detaljplan för Bostäder</b> Lofsdaalen 1:304 m.fl. Lofsfolens stugbyar Härjedalens kommun			
Upprättad 2018-02-02 ANTAGANDEHANDLING		Beslutsdatum 2018-10-29 Beslut 2019-07-05 Antagandehandling	Instans MB
Jon Månsson Samhällsplanerare		Sten-Olof Schärin Lantmätare div. ing.	
Plannummer 2018-000590			



Skala: 1:1000 (A3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 14 15 resp RH 2000



## ILLUSTRATION

### GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Illustrationslinje

### BEBYGGELSE

- Ny bebyggelse
- Befintlig bebyggelse

ILLUSTRATION 2018-09-28		Dirr Adh	Dirr Byggr
Till handlingen hör:	Grundkarta		
Plankarta	Underlag till undersökningsområdet		
Illustrationskarta			
Planbeskrivning			
Fästighetsförteckning			
<p><b>Detaljplan för Bostäder</b>  Lofsdaalen 1:304 m.fl.  Lofsotens stugbyar  Härjedalens kommun</p> <p>Upprättad 2018-02-02  ANTAGANDEHANDLING</p>			
Jon Månsson Samhällsplanerare	Sten-Olof Schärudin Lantmätare civ. ing.	Beslutsdatum 2018-10-25	Instans MB
		Plannummer 2018-07-05	
		Aktbeteckning 2016-000590	



## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan

Antagandehandling 2018-09-28

Standardförfarande, plan- och bygglag (2010:900) uppdaterad till och med SFS 2017:985.



### Detaljplan för bostäder

**Lofsdalen 1:304 m.fl.**

*Lofsfotens stugby*

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Planbesked: Miljö- och byggnämnden 2016-12-08. MB 2016-000590

Planförfattare: Jon Månsson och Sten-Olof Schärdin, Arctan AB

Upprättad	2018-02-02
Samråd	2018-05-16 - 2018-06-07
Granskning	2018-08-29 - 2018-09-19
Antagen	2018-10-25
Laga kraft	2019-07-05

## INLEDNING

### Vad är en detaljplan

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t.ex. bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.

---

Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Lagakraft

## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser och planbeskrivning med genomförandefrågor. Därtill finns illustration, grundkarta och fastighetsförteckning.



*Bild 1. Visar befintlig bebyggelse på Lofsdalen 1:304 m.fl.*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ligger inom det befintliga fritidshusområdet *Lofsfotens stugbyar* beläget i direkt anslutning till Lofsdalens skidanläggning.

Planförslaget syftar till att möjliggöra vidare bostadsbebyggelse på Lofsdalen 1:304 m.fl. Syftet är att tillåta en ökad exploatering så att ytterligare fyra parhus om åtta lägenheter kan uppföras jämfört med vad som tillåts enligt gällande plan. Genomförandetiden för gällande plan 2361-P12/2 löper ännu. Den nya planen ersätter gällande plan.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

### Riksintressen

Planen innefattas av riksintresse för friluftsliv, FZ 14 Vedungsfjällen, enligt miljöbalken (1998:808) 3:6, härefter MB. För att ett område ska vara ett riksintresse för friluftslivet ska det ha stora friluftsvärden sett i ett nationellt perspektiv på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Riksintresset Vedungsfjällen karaktäriseras av orörd och varierad lågfjällsmiljö förutom i de delar där det finns turistanläggningar och stugbyar, skidanläggningar och omfattande nät av leder. Riksintresset ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Vidare finns riksintresse med geografiska bestämmelser (MB 4:2 fjällvärlden) i området.

Planområdet är redan exploaterat genom befintlig bebyggelse. Föreslagen markanvändningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande riksintressen.

### Strandskydd

En vattenförande bäck rinner norr om och öster om planområdet. Av den anledningen aktualiseras strandskyddsreglerna i miljöbalken (1998:808) (MB) 7:13-18 h §§. Kommunen kan dock upphäva strandskyddet i en detaljplan med stöd av plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4:17, det förordar dock särskilda skäl och att intresset för den markanvändning planen föreskriver väger tyngre än strandskyddsintresset. Vad som kan utgöra särskilda skäl för upphävande av strandskyddet finns i MB 7:18 c 1 st 1-6 p.

### Särskilda skäl

De särskilda skäl för upphävande av strandskyddet som anges i MB 7:18 c 1 st 1 p och 5 p bedöms vara tillämpliga i det aktuella fallet, om än i olika delar av planområdet.

Av MB 7:18 c 1 st 1 p framgår att upphävande ska ske om området *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Det innefattar främst situationer då bostadsbyggnader är placerade inom strandsskyddsavståndet vars hemfridszon inskränker allemansrätten.

För att MB 7:18 c 1 st 5 p ska vara tillämplig förordas att området *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Det krävs alltså dels att ändamålet med planläggningen fyller ett angeläget allmänt intresse och dels att detta inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Anledningen till att MB 7:18 c 1 st 1 p bedöms vara tillämplig hänför sig till förutsättningarna i den norra delen av planområdet. Marken där är sedan tidigare bebyggd och bostäderna har en etablerad hemfridszon som sträcker sig mot den norra fastighetsgränsen. En hemfridszons utsträckning finns inte reglerat i lag. Analogier kan dock göras till reglerna som finns i brottsbalken (1962:700), härefter BrB, 4:6 och 12:4 om hemfridsbrott och tagande av olovlig väg. Dessa regler inskränker således den grundlagslagsskyddade allemansrätten, se regeringsformen (1974:152) 2:15 4 st.

Med hänsyn till det korta avståndet mellan bostadsbyggnaderna i planområdets norra del och bäcken är bedömningen att reglerna i BrB skulle aktualiseras vid oanmäld vistelse i

strandområdet. Det innebär således att bäcken inte är allemansrättsligt tillgänglig från norra delen av planområdet och att de uppställda rekvisiten i MB 7:18 c 1 st 1 p därmed är uppfyllda.

Övriga delar av planområdet som nu tillges en byggrätt har ingen etablerad hemfridszon vilket innebär att upphävande med stöd av MB 7:18 c 1 st 1 p svårligen kan göras i det aktuella fallet. Däremot aktualiseras MB 7:18 c 1 st 5 p och rekvisiten avseende *angeläget allmänt intresse* med mera. Ett genomförande i enlighet med planförslaget möjliggör vidare bebyggelse i Lofsdalen som i sin tur bidrar till ortens utveckling, vilket anses vara ett angeläget allmänt intresse. Att kunna vidareutveckla Lofsfotens fjällby bidrar till ortens utveckling genom att möjliggöra att fler personer kan besöka området och ta del av utbudet. Exploateringen får en positiv inverkan på turismen. Det är ett angeläget allmänt intresse eftersom Lofsdalen och även hela Härjedalens kommun är beroende av turismnäringen och att den utvecklas.

Det är förvisso möjligt att tillskapa kvartersmark för bostadsändamål på andra ställen inom orten med omnejd. Behovet kan således bedömas kunna tillgodoses utanför planområdet. Det är dock inte möjligt att förtäta området utanför det strandskyddade området då bäckarnas influensområde sträcker sig över hela planområdet.

Planförslaget innebär dock att befintlig infrastruktur såsom ledningar och väg kan nyttjas, vilket följaktligen innebär att det inte förordas några väsentliga ingrepp i naturen för ett plangenomförande. Av den anledning bedöms det vara mer lämpligt att förelägga bebyggelsen inom planområdet än på jungfrulig mark.

#### *Fri passage*

Upphävande av strandskyddet får inte ske i strid mot MB 7:18 f. Det innebär att upphävande inte får ske i område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och/eller som behövs för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Passage till bäckarna finns fortfarande vid ett genomförande. Detta säkerställs genom ett bebyggelsefritt område motsvarande cirka 20 meter i bredd i norra delen av planområdet. Planens genomförande bedöms inte påverka växt- och djurlivet i det strandskyddade området. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med reglerna om fri passage.

#### *Avvägning intressen och slutsats*

Av MB 7:25 följer att det i bedömningen av upphävande strandskyddet ska hänsyn till enskilda intressen tas. Vidare får inte inskränkningen i enskilds rätt gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Det är alltså fråga om att strandskyddet ska stå i proportion till fastighetsägarens enskilda intresse. Med hänsyn till rådande omständigheter inom planområdet bedöms upphävande vara förenligt med proportionalitetsprincipen i MB 7:25.

Bedömningen är således att det föreligger särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Det som kvarstår för att kunna upphäva strandskyddet i enlighet med PBL 4:17 är att intresset för den markanvändning planen föreskriver ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Med hänsyn till att bäcken är av begränsad storlek bedöms ett plangenomförande och därmed möjlig vidareutveckling av orten väga tyngre än strandskyddsintresset. De uppställda rekvisiten i PBL 4:17 bedöms därmed vara uppfyllda. Av den anledningen har det införts en bestämmelse på plankartan om att strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.



## Miljökvalitetsnormer (5 kap)

### *Förenlighet med miljöbalken*

Detaljplanen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med lokaliseringsprincipen i MB 2:6.

Enligt 5 kap MB ska gällande miljökvalitetsnormer (föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt) iakttas vid planering och planläggning.

Fem gällande förordningar om miljökvalitetsnormer finns idag:

Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477)

Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus (SGU-FS-2008:2)

Förordningen *SFS 2010:477* omfattar luftkvalitet vad avser kväveoxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, arsenik, kadmium, nickel och bly.

*SFS 2004:660* behandlar förvaltning av kvalitén på vattenmiljön. *SFS 2001:554* äsyftar bland annat gräns- och riktvärden för fiskvatten enligt förordningens bilaga 1 och för musselvatten enligt bilaga 2.

*SFS 2004:67* syftar till att harmonisera bullerarbetet inom EU vad avser bedömning och hantering av omgivningsbuller. *SGU-FS-2008*: avser grundvattenförekomsternas kvantitativa status och deras kemiska grundvattenstatus. Dessutom fastställs de värden som ska gälla som utgångspunkt för att vända uppåtgående trender, uttryckt som koncentration av vissa förekommande förorenande ämnen.

HVMFS 2013:19 är Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om klassificering och miljökvalitetsnormer. Föreskriften innehåller bedömningsgrunder som ska användas vid klassificering av ekologisk status i ytvattenförekomster och gränsvärden för klassificering av kemisk ytvattenstatus. Föreskriften fyller miljökvalitetsnormerna (SFS 2004:660) med innehåll.

Planområdet ligger inom huvudavrinningsområde Ljusnan och delavrinningsområdet för Lofssjön enligt Vatteninformationssystem Sverige, härafter VISS. Enligt VISS finns det en risk att Ljusnan inte kommer att nå god ekologisk och kemisk status till år 2021. Gällande Lofssjön har sjön enligt VISS otillfredsställande ekologisk och ej god kemisk status inklusive kvicksilver. Det finns risk att god ekologisk status inte uppfylls till 2021.

Riskbedömningen baseras på bedömningen att vattenförekomsten idag inte uppnår god ekologisk status och att status inte kommer att förbättras utan att åtgärder genomförs för att kunna uppnå miljökvalitetsnormen. Riskbedömningen tar också hänsyn till identifierad påverkan och miljöproblem. Dessutom indikerar tillgänglig kunskap om framtida påverkan av skogsbruk att vattenförekomsten riskerar att få en försämrad status 2021. Vattenförekomsten bedöms inte heller uppnå god kemisk status på grund av kvicksilver och statusen förväntas inte förbättras till 2021. I EG:s ramdirektiv för vatten (2008/105/EG samt 2013/39/EU) anges gränsvärdet, det vill säga den tillåtna halten, för kvicksilver i biota till 20 mikrogram per kilogram ( $\mu\text{g}/\text{kg}$ ). I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Enligt VISS finns det ingen grundvattenförekomst inom fem kilometer från planområdet.

Den tänkta exploateringen i sig bedöms inte medföra att gränsvärdena för miljö kvalitetsnormerna överskrids.

### Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt reglerna i MB 6:3 har således inte bedömts vara nödvändig. Underlag till undersökningssamråd görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av Lofsfotens stugby. Avståndet från centrala Lofsdalen är cirka två kilometer. Alldeles väster om planområdet finns en skidlift vilket föranleder att ski in/ski out möjligheterna är goda. Omkringliggande områden präglas av fritidshusbebyggelse.

Lofsdalen 1:304, 1:348 och 1:419 ägs av Lofsfotens Stugby AB. Ett mindre område av 1:309 kan bli överfört till 1:304 genom fastighetsreglering. Befintliga fastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner och företag. Lofsfotens Stugby AB är exploatör.

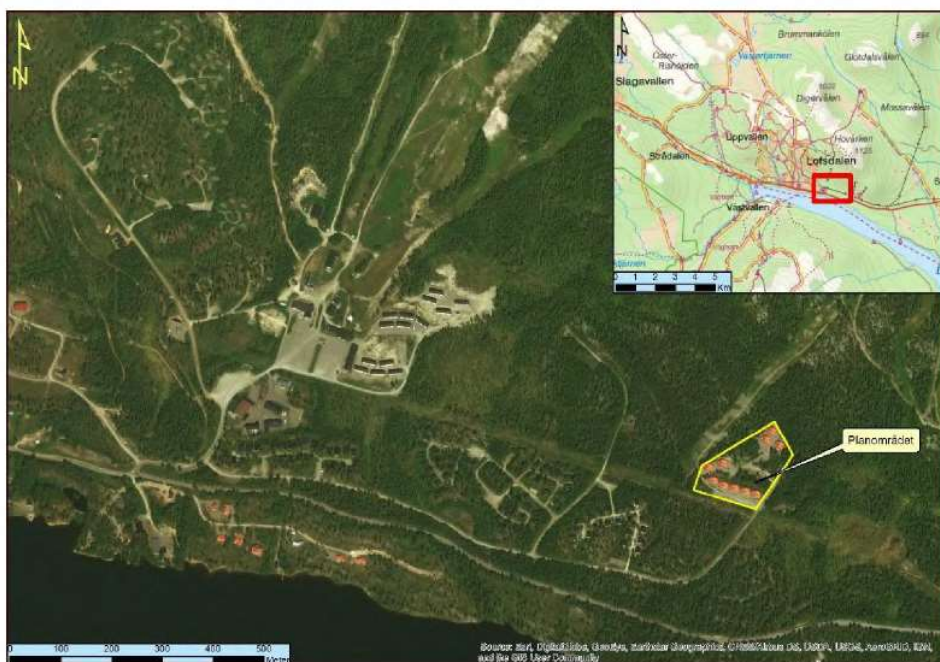


Bild 2. Planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planområdet finns utpekad i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Lofsdalen- och Glöteområdet som område med detaljplan. Planförslaget bedöms vara förenligt med FÖP:ens syfte om att *stärka områdets attraktionskraft och möjliggöra en fortsatt utbyggnad av olika typer av turistiska bäddar*



*(kommersiella-och semikommersiella bäddar, fritidsbebyggelse) samt service- och aktivitetsanläggningar mm.*

### **Detaljplan**

Området omfattas av detaljplan 2361-P12/2, lagakraftvunnen 2011-10-18. Planen syftar till att tillåta markanvändning för bostäder. Planens genomförandetid löper ännu. Under genomförandetiden får inte planen ändras om någon berörd fastighetsägare motsäger sig detta, vilket följer av PBL 4:39 1 st. Önskade åtgärder är inte förenliga med gällande plan. För att kunna genomföra föreslagna åtgärder måste gällande plan ersättas med en ny.

Planområdet omringas av plan 23-LIN-815 som delvis är genomförd.

Planförslaget bedöms vara förenliga med gällande plans övergripande intentioner.

### **Planprogram**

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt, eftersom området i stort överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

### **Kommunala beslut i övrigt**

2016-12-08 i MB 2016-000590 beslutade Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun att lämna positivt planbesked för att vidare förtätning på Lofsdalen 1:304 m.fl. Planen handläggs genom ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) uppdaterad till och med SFS 2017:985. Planförslaget var ute på samråd under 2018-05-16 – 2018-06-07.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Området är tidigare exploaterat och befintliga byggnader formar en stugby. På fastigheten finns det grusande väg- och parkeringsytor. Vegetationen inom planområdet är överlag begränsad. Den sydvästra delen av planområdet är i sin helhet skogbevuxen. Hela planområdet omringas av tall- och lövskog.



*Bild 3. Delar av planområdet.*

#### *Naturvärden*

Området saknar kända naturvärden.

### **Geotekniska förhållanden**

Berggrunden utgörs av kvartsarenit, lerskiffer, konglomerat och metamorfa ekvivalenter. Områdets jordarter domineras av morän. Jordarten släpper igenom vatten väl.

Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Markens beskaffenhet bedöms vara god. Erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i området.

### **Miljöförhållanden**

#### *Förorenad mark*

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken.

#### *Radon*

Inom fjällområdet finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden. Dock finns det risk att det lokalt kan förekomma förhöjda radonvärden. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornfynd eller okända fornlämningar påträffas i samband med arbeten i området ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

### **Risk och säkerhet**

#### *Skred och höga flöden*

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

#### *Risk för olyckor*

Det finns en 40 kV- och 20 kV-luftledning cirka 15 meter söder om planområdet. Enligt Elsäkerhetsverkets riktlinjer ska inte bebyggelse lokaliseras närmare än fem meter från ledning med högst 55 kV. Planförslaget är förenligt med denna riktlinje.

### **Störningar**

#### *Buller*

Inom planområdet samt i omkringliggande bebyggelse finns mindre vägar och parkeringar som skapar visst buller.

Väster och norr om planområdet finns skidnedfarter. Viss störning av pistmaskiner och snöotillverkning kan därmed förekomma. Störningar kan också uppkomma genom den skidlift som finns i planområdets närhet.

### **Jämställdhet**

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för både kvinnor, män och barn. Ambitionen har varit att ta fram en plan som i sin utformning ger möjlighet till att skapa en trygg atmosfär för alla och som är inbjudande att vistas i. Lofsdalen 1:304 m.fl. är belägen i redan befintligt bebyggt stugområde. Det kan i sin tur

bidra till att skapa en trygghetskänsla för människor att röra sig i området vid olika tidpunkter på dygnet. Avstånd till lokal service och rekreation anses som god.

### **Barnperspektivet**

Alldeles väster om planområdet finns Lofsdalens fjällanläggningar utbud av skidnedfarter, däribland barnområdet *Loffes minipark* som uppmuntrar till lek. Liftsystemets förbindelser är goda och nedfarterna har en varierad svårighetsgrad, så det finns stor möjlighet till variation. Söder om planområdet finns ett skidspår som kan nyttjas av de mindre. Sett utifrån ett större perspektiv erbjuder Lofsfolen goda möjligheter till lek och rekreation för barn.

### **Klimatanpassning**

Det finns flera olika scenarier för hur klimatet förändras över tiden. Dock råder det konsensus att det pågår en global uppvärmning. SMHI har vid flera tillfällen genomfört studier av det framtida klimatet och konsekvenserna av detta. I rapporten från 2015, *Framtidsklimat i Jämtlands län*, framgår det att årsmedelnederbörden kommer att öka i området som avses med planförslaget. Analyserna av årsmedelnederbörd bekräftar större regnmängder i det framtida klimatet. Den kraftiga nederbörden, maximal dygnsnederbörd, bedöms också öka. Vidare ses en ökning av årstillrinningen till sjöar och vattendrag.

Det framtida klimatet kan förväntas medföra utmaningar med förhöjda och intensivare utflöde till sjöar och vattendrag på Vemdalskalet. Dessa förhållanden kan i sin tur bidra till ökade risker för översvämningar, ras, skred och erosion.

Planområdet ligger inte i närheten av större vattenområden eller åar som kan förväntas svämmas över eller utsättas för erosion vid ökad tillförsel av vatten. Risken för att planområdet drabbas av höga flöden eller svämmas över är liten p.g.a. lokaliseringens läge i förhållande till stora vattenområden och vattendrag.

Med ett framtida klimat enligt rapporten *Framtidsklimat i Jämtlands län* ökar risken för ras, skred och erosion på Vemdalskalet. Skred och ras kan uppstå både av naturliga skäl och på grund av yttre påverkan på naturen. Ofta handlar det om en kombination av flera faktorer. Störst risk för skred och ras är det i jordslänter som innehåller jordlager med låg hållfasthet och i bergslänter med svagheter i berggrunden. I rapporten *Ras och skred utifrån ett förändrat klimat* från 2013 redogörs för områden inom Jämtland med infrastruktur och bebyggelse där skred och ras kan inträffa. Inom centrala Vemdalskalet finns inga identifierade områden med risk för skred och ras.

Områden med brant lutning och jordarten morän kan också utgöra en ökad risk för skred och ras. Jordarterna silt och lera är skredkänsliga. Planområdet är relativt flackt och innefattas inte av skredkänsliga jordarter vilket medför att risken för skred och ras bedöms som liten.

Erosion av slänter kan uppkomma vid kraftiga och ihållande regn. Detta skulle kunna uppstå och medföra konsekvenser för befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet. Risk för ett sådant scenario i större omfattning bedöms emellertid som mindre sannolikt p.g.a. planområdets läge, beskaffenhet och den relativt glesa bebyggelsen.

#### *Bedömning behov av åtgärder för klimatanpassning*

Lokalisering av planområdet medför att risk för att höga flöden och översvämningar med väsentliga konsekvenser bedöms som liten. Beaktas vidare markens beskaffenhet så torde risken vara liten för



allvarliga incidenter i form av omfattande skred, ras och erosion i området. Lokaliseringen och planens utformning bedöms vara robust mot ett framtida klimat och dess konsekvenser.

## Bebyggelse

### *Bostäder*

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med tretton fritidshus som formar en stugby. Bebyggelsen har växt fram etappvis. Planförslaget möjliggör att även del av Lofsdalen 1:304 och 1:348 kan bebyggas.

Bestämmelsen  $e_1$  återfinns i södra delen av planområdet och reglerar tillåten användning för fastigheterna Lofsdalen 1:402-1:411. Av bestämmelsen följer att högsta utnyttjandegrad per fastighet är 90 m<sup>2</sup>, vilket är samma utnyttjandegrad som i gällande plan. Bedömningen är att byggrätten är välavvägd i förhållande till fastighetsstorleken och att tillåten utnyttjandegrad därmed inte behöver ökas. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.

Enligt bestämmelsen  $e_2$  tillåts en utnyttjandegrad om 180 m<sup>2</sup> inom egenskapen. Bestämmelsen återfinns i gällande plan för områdets norra och sydvästra del. I planförslaget har dock fastigheterna Lofsdalen 1:420-1:422 även tilldelats bestämmelsen. Det innebär att fastigheterna kan bebyggas 30 m<sup>2</sup> mer än vad som följer av gällande plan. Den ökade byggrätten motiveras med att fastigheterna efter fastighetsbildning fått ett större omfång än vad som förutsågs i gällande plan. Den högsta byggnadshöjden är dock densamma som i gällande plan, det vill säga 4,5 meter.

Bestämmelse  $e_3$  och  $e_4$  med en tillåten byggnadsarea om 240 m<sup>2</sup> respektive 300 m<sup>2</sup> återfinns i område av Lofsdalen 1:348 och 1:304. I gällande plan är marken, avseende del på Lofsdalen 1:348 och del på 1:304, försedd med prickad kvartersmark för bostäder som inte får bebyggas. Enligt planförslaget får dessa områden nu förses med parhus, se bestämmelse  $f_1$ . Av bestämmelsen  $v_2$  framgår att högst fyra lägenheter får inrättas. Högst tillåten byggnadshöjd är 4,5 meter.

Bestämmelsen  $e_3$  finns även på del av Lofsdalen 1:419. I planförslaget införlivas de bestämmelser som följer av gällande plan. Högst fyra lägenheter får inrättas. Eftersom marken sluttar tillåter planen att suterrängvåning får anordnas, se bestämmelse  $f_2$ .

Illustrationskartan visar exempel på hur bebyggelsen i planområdet kan uppföras.

### *Brandvatten och räddningstjänstens insattid*

I Lofsdalen finns en deltidstation som är utrustad med släck- och tankbil. Insattiden till planområdet är cirka 15 minuter.

## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

Anläggningar för utförsäkning med tillhörande service finns i närområdet. Affär för dagligvaror och övrig samhällsservice finns i Lofsdalen. Avståndet till tätorten Sveg är cirka sju mil.

### *Tillgänglighet*

Planområdet är tillgängligt med bil. Terrängen i planområdet är flack vilket underlättar för parkering. Det finns tillräcklig yta inom planområdet för att handikappanpassad parkering ska kunna anordnas.

**Friytor**

*Naturmiljö, vandringsleder och spår för längdskidor*

Planområdet ligger i fjällmiljö där stora fjällområden är lättillgängliga för friluftsliv och rekreation. I och intill området finns leder både för vandring, längdskidåkning och skoteråkning och alpint skidområde.

**Gator, trafik och tillgänglighet**

*Kollektivtrafik*

Snötäget trafikerar sträckan Stockholm-Mora-Sveg. Från Sveg kan vidare resa till Lofsdalen göras via buss eller hyrbil.

*Angöring*

Söder om planområdet löper länsväg 502 där det finns väganslutning till planområdet. Norra delen av planområdet angörs via lokalgatan *Hallonvägen* som är allmän platsmark, lokalgata. Södra delen av planområdet angörs via den befintliga vägen *Smultronvägen* som är belägen på kvartersmark.

*Parkering och utfarter*

*Hallonvägen* och *Smultronvägen* kommer som fortsatt användas som planområdets in- och utfart. Det finns utrymme inom planområdet att anordna fler parkeringsplatser, illustrationskartan visar på möjlig parkeringslösning.

*Gång-, cykel- och mopedtrafik*

Från planområdet är det gångavstånd till skidanläggningen. Service i Lofsdalen nås enklast genom att färdas i bil.

**Teknisk försörjning**

*Vatten och avlopp*

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp i planområdets ytterkant. Ny bebyggelse ansluts till anslutningspunkten. Exploatören bekostar nedläggningen av nya VA-ledningar i planområdet. Exploatören ansvarar även för att kommunens styrande dokument för anläggande av VA-anläggningar antagen 2015-01-29 i MBN 8 § följs. Kommunalt renings- och vattenverk har tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse.

*Dagvatten*

Dagvatten inom planområdet ska infiltreras lokalt på varje fastighet. Planen är av begränsad omfattning och ett genomförande bedöms inte påverka dagvattenhanteringen i området.

*El*

Planområdet är sedan tidigare anslutet till Härjeåns Nät AB.

*Avfall*

Hushållsavfall lämnas i befintlig anläggning vid utfartsvägen mot väg 502 cirka 500 meter från Lofsboten.

*Tele och bredband*

Anslutning till tele- och bredband är möjlig. Fiberförbindelse finns i närområdet.

*Värme*

Byggnader värms upp individuellt.

**Administrativa frågor**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap får enligt PBL 4:7 förekomma om det föreligger särskilda skäl. Särskilt skäl som anges är att det sedan tidigare finns enskilt huvudmannaskap i området och att fortsätta med enskilt huvudmannaskap underlättar enhetlig förvaltning av området.

Planens genomförandetid är fem år.

**Underlag undersökningssamråd**

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt MB 6:3 1 st upprätta en strategisk miljöbedömning. Det är dock en huvudregel och undantag från skyldigheten att upprätta en strategisk miljöbedömning finns i MB 6:3 2 st. För att utreda huruvida betydande miljöpåverkan kan antas ska kommunen enligt MB 6:5 1 st undersöka om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undantag från skyldigheten att upprätta ett undersökningssamråd finns i MB 6:5 2 st.

Av MB 6:6 1 p framgår att kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. I MB 6:6 2 p finns ett samrådskrav med kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som kan antas bli berörda av planen. Om kommunen inte redan beslutat att en strategisk miljöbedömning ska göras ska samråd avseende frågan om betydande miljöpåverkan ske med dessa parter. För gällande planförslag har kommunen upprättat ett underlag som avser utgöra grund för undersökningssamråd, se tabell med tillhörande avsnitt nedan.

I miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §, härefter MBF, finns en uttömmande lista avseende vad kommunen ska identifiera vid ett undersökningssamråd. Kommunen ska identifiera omständigheter som i det enskilda fallet talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. I MBF 2 § finns bestämmelser när betydande miljöpåverkan ska antas enligt MB 6:3. För detaljplaner på lokal nivå ska dock frågan om betydande miljöpåverkan först avgöras efter undersökningssamrådet i enlighet med MB 6:6, se MBF 3 § 1-2 p. Om det av undersökningssamrådet framgår att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Bestämmelser om utförandet av en strategisk miljöbedömning finns i MB 6:9-19 §§. Vid fall där detaljplanen ska strategiskt miljöbedömas aktualiseras PBL 4:34 avseende innehållet i planbeskrivningen.

Om en strategisk miljöbedömning inte ska göras ska skälen för detta i stället redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4:33 b.

I bilagan till MBF finns det uppräknat verksamheter och åtgärder som är av betydelse för att avgöra om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Redovisningen av förutsättningar för genomförandet av detaljplanen, enligt tabellen nedan, utgår från innehållet i MBF 5 § med hänvisning till respektive punkt.



<i>Frågeställning</i>	<i>Förutsättningar</i>	<i>Motivering</i>
I vilken utsträckning anger detaljplanen förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden eller genom att fördela resurser (1 p a)	Goda	Planförslaget är lokaliserat till ett område där fritidshusanvändning pågår sedan tidigare. Projektet avser en förtätning där rådande förutsättningar för att uppföra ytterligare bebyggelse medför god hushållning med resurser.
Detaljplanens betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför. (1 p b)	Låg betydelse	Projektet medför inte några miljöeffekter som kan påverka andra planer i området.
Detaljplanens betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt. (1 p c)	Viss betydelse	Genomförandet av detaljplanen är del i vidareutvecklingen verksamheten i området. Turismen är en viktig näringen inom denna del av kommunen och projektet bidrar till att utveckla denna näring. Det har inte identifierats några väntade miljöeffekter av ett plangenomförande. Således bedöms inte planen vara av betydelse för integreringen av miljöaspekter i övrigt.
Detaljplanen i relation till möjligheterna att följa miljölagstiftningen. (1 p d)	Goda	Planförslaget bedöms vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljö kvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.
Miljöproblem som är relevanta för detaljplanen. (2 p)	Låg betydelse	Det saknas kända miljöproblem i området. Ett genomförande av planförslaget väntas inte ge upphov till några miljöproblem.
Detaljplanens sannolika miljöeffekter och det påverkade områdets utmärkande egenskaper (3 p). Se även MB 6:2 om miljöeffekter.	Låg betydelse	Området är redan exploaterat för avsedd verksamhet. Planen möjliggör att mer mark kan exploateras för bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen bedöms dock vara av mindre omfattning. Miljöeffekterna bedöms därmed förbli oförändrade vid ett genomförande.
Vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna	Låg	Inga sannolika miljöeffekter har identifierats vid genomförandet av

(4 p).		planen.
Miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper (5 p)	Låg	Inga sannolika miljöeffekter har identifierats vid genomförandet av planen.
Miljöeffekternas omfattning (6 p)	Låg	Inga sannolika miljöeffekter har identifierats vid genomförandet av planen.
Riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter (7 p)	Låg	Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området. Planförslaget bedöms vara robust mot klimatförändringar.
Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen (8 p)	Låg	Planförslaget bedöms genom sin lokalisering och utformning inte medverka till en mer intensiv markanvändning. Det innebär att ett genomförande inte medför ett överskridande av miljökvalitetsnormerna, ökad risk för människors hälsa eller miljön.
Påverkan på områden eller natur som erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. (9 p)	Låg	Området omfattas av strandskyddet. I övrigt finns inga skyddade områden enligt MB 7 kap inom eller i anslutning till planområdet.

#### *Beslut i fråga om miljöpåverkan*

Kommunen ska enligt MB 6:7 1 st i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet ska det enligt MB 6:7 2 st redovisas vilka omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen beslutar i och med ett antagande av detaljplanen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan bedöms inte föreligga. Detta beslut grundar sig på planförslaget är lokaliserat till ett område som redan är exploaterat för fritidshusbebyggelse och att planförslaget medger endast förtätning av bebyggelsen i området. De övergripande förutsättningarna för exploateringen är gynnsamma. Planmässigt stöd i delar föreligger, markanvändningen förändras inte väsentligt och vidare berörs inte några skyddade områden, exklusive strandskyddet. Exploateringen utförs inom ett område som saknar natur- och kulturvärden. Risken för olyckor som kan ge effekter för människors hälsa och miljö bedöms som ringa. Planförslaget bedöms därmed vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljökvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Samråd kvartal 2, 2018

Granskning kvartal 3, 2018

Antagande kvartal 3, 2018

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

#### *Ansvarsfördelning*

Exploatören ansvarar för nedläggning av VA-ledning. Härjeåns Nät AB ansvarar för områdets elförsörjning.

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark.

#### *Avtal, Exploateringsavtal*

I detta ärende görs bedömningen att inget exploateringsavtal behöver upprättas med hänvisning till Riktlinjer för exploateringsavtal, antagen 2015-02-09, KF § 26.

#### *Brandvattenförsörjning*

Ett par hundra meter sydväst om planområdet, inom Lofsdalens fjällby, Hammarvallsvägen, finns en brandpost i det kommunala nätet som uppfyller räddningstjänstens behov för tillkommande bebyggelse

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### *Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser*

Följande gemensamhetsanläggningar finns i planområdet: Lofsdalen ga:31 (vatten- och avloppsanläggning), Lofsdalen ga:32 (väg), Lofsdalen ga:33 (parkering) och Lofsdalen ga:34 (grönområde). Strax utanför planområdet finns Lofsdalen ga:3 (vägar, parkeringsplatser, utrymmen för sopförvaring och grönområde).

Lofsdalen ga:31-34 förvaltas av Lofsfotens samfällighetsförening. Ga:3 förvaltas av Lofsens Fjällby samfällighetsförening.

Delar av mark som ingår i ga:34 i sydvästra delen kommer genom ett plangenomförande vara möjlig att avstycka och bebygga. Lofsdalen 1:348 kan inte bebyggas förrän ga:34 har upphävts i delar som ligger på byggrätten. Eftersom 1:348 i sådant fall befrias från en belastning aktualiseras frågan om ersättning i enlighet med anläggningslagen (1973:1149) (AL) 40 a §. Det är ägaren till 1:348 som eventuellt blir ersättningsskyldig till de fastighetsägare som är ansluten till ga:34. Anslutningsersättning enligt AL 42a § kan komma att utgå för de nya fastigheter som ansluts till de befintliga gemensamhetsanläggningarna.

Lofsdalen 1:348 bör anslutas till ga:33 (parkering) den inte kommer att ha egen parkeringslösning. Gemensamhetsanläggningen bör även omprövas i enlighet med AL 35 § så att anläggningen även omfattar det utökade parkeringsområdet på Lofsdalen 1:348. Det kan



vara lämpligt att samtliga parkeringsytor inom planområdet ingår i samma gemensamhetsanläggning för att få en enhetlig förvaltning.

Lofsdalen 1:348, i sydvästra delen av planområdet, bör anslutas till ga:31 med ny VA-ledning (vatten- och avloppsanläggning) och ga:32 (väg) som förvaltas av Lofsbotens samfällighetsförening.

Möjlig styckningslott på i den östra delen av planområdet på Lofsdalen 1:304 bör anslutas till ga:31 (vatten- och avloppsanläggning).

Det bör inrättas en gemensamhetsanläggning för den befintliga infartsvägen benämnd som "gata" på plankartan. I gemensamhetsanläggningen bör Lofsdalen 1:304 och alternativ styckningslott av denna ingå. Lofsdalen 1:419-1:422 bör även anslutas till denna gemensamhetsanläggning. De södra fastigheterna har sin infart i planområdets södra del på *Smultronvägen* och är sedan tidigare anslutna till ga:32. Dessa fastigheter behöver således inte ingå i den gemensamhetsanläggning som bör bildas, jämför AL 5 §.

Restmark på Lofsdalen 1:304 och 1:348 bör ingå i ga:34 (grönområde), på så vis säkerställs även passagemöjlighet till Mellanliften på 1:309. Illustrationskartan visar aktuell passage.

Samtliga fastigheter inom planområdet bör, utöver vad som angivits ovan, anslutas till ga:3.

Del av Lofsdalen 1:309 bör överföras till 1:304 genom fastighetsreglering.

På Lofsdalen 1:348 finns det ett officialservitut till förmån för 1:309 som avser rätt för utfart, se akt 2361/12/51. I planen har marken vid servitutet angetts som prickad kvartersmark för bostäder, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Ett plangenomförande inskränker således inte på rättighetshavarens möjlighet att nyttja servitutet.

Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploatören.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av exploatören i samråd med miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun, av Arctan AB genom Jon Månsson, samhällsplanerare och Sten-Olof Schärdin, lantmätare civ. ing.

*Planhandläggare*

Planchef Britt-Mari Nordstrand, Härjedalens kommun.