

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta i skala 1:2000
- VA-karta i skala 1:2000
- Naturvärdesinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa 25 nya tomtplatser för permanentthus alternativt fritidshus.

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 den nordvästra delen av Lofsdalen ca 1 km norr om länsväg 502.
Areal	Planområdets areal är ca 7,5 ha.
Markägförhållande	Planområdet är beläget på del av fastigheten Lofsdalen 26:1. Fastigheten 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 naturvården inom hela Lofsdalen. I den fördjupade översiktsplanen för Lofsdalen-Glöteområdet, antagen av kommunfullmäktig i oktober 2012, ligger planområdet inom område "BR1 Lofsdalen 26:1" för vilket gäller: "Framtida reservområden för bebyggelse beläget på Kvarnåsen samt intill Uppvallsområdet. Områdena är belägna väster om Uppvallsområdet och bedöms lämpliga för boende där tillgång till skoteråkning och naturnärhet prioriteras högre än närhet till liftar och utförsåkning. Området kan med fördel bebyggas med större tomter för att därigenom behålla ett större inslag av skog och natur mellan husen. För området gäller att hänsyn ska tas till befintliga och utökade spårssystem för skidåkning och skoter. Områdena beräknas rymma storleksordningen 200 tomter eller 1200 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt VA-nät. Området intill Uppvallsområdet utgör en komplettering till befintlig planlagd bebyggelse."

Detaljplaner	Hela planområdet är beläget utanför detaljplanelagt område. I öster angränsar detaljplan för Lofsdalen (Lofsdalen 2:2, 26:1 och 26:43) fastställd av Länsstyrelsen 1977-04-20
Strandskydd	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga vattendrag som omfattas av strandskydd.
Kommunala beslut	Myndighetsnämnden beslutade 2013-12-12, § 229 att bevilja sökt planbesked, varvid vissa i beslutet angivna anvisningar förutsätts beaktas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur <i>Mark och vegetation</i>	<p>De nya tomtplatserna ansluter till ett redan detaljplanelagt och exploaterat fritidsområde. En naturvärdesinventering har 2013-08-28 utförts av HL Taigabas, Henrik Liliedahl.</p> <p>Området väster om befintlig skidled består av en torr 20-årig ren tallungskog av ljung/kråkbärsristyp med bottenskikt av renlav. Tämligen mager och mycket homogen. På området öster om befintlig skidled finns en torr medelålders fröträdställning av tall. Fältskikt lingskristyp. Bottenskikt av typiska friskmarks mossor och renlav.</p>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Någon särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av genomförd bebyggelse i området visar att markens bärighet är god.
<i>Radon</i>	Marken inom planområdet har enligt erfarenhet inga höga radonvärden. Skulle det i samband med bygglovprövningen framkomma att radon förekommer inom området skall tillses att all byggnation utförts på ett radonsäkert sätt.
<i>Kulturvärden</i>	Inga noteringar finns i berörda myndigheters offentliga databaser på forn- eller kulturlämningar. Om ytterligare fornyfynd eller okända fornämningar påträffas i samband med arbeten i området ska arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.
Bebyggelseområden <i>Bostäder, B</i>	<p>Med hänsyn till områdets närhet till Lofsdalens centrum förväntas intresset för permanentbebyggelse vara relativt stort, men intresse finns även att uppföra fritidshus inom området.</p> <p><i>Generellt gäller för B-områdena:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Största tillåtna byggnadsarea begränsas till 150 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus och gårdsbyggnad. Högst en huvudbyggnad får uppföras på varje tomtplats. Endast friliggande hus får uppföras. Högst två lägenheter får inredas på varje tomtplats.• Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter och för uthus och gårdsbyggnad 3,5 meter.• Högst två våningar får uppföras. Därutöver får ej slutningsvåning anordnas eller vind inredas.• 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 begränsade takutsprång. Färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material.

Mer detaljerade råd och riktlinjer angående bebyggelsens husutformning utformning finns i kommunens Designprogram, som finns tillgängligt på kommuns hemsida under rubriken "Bygga & Bo/Designprogram".

Antalet tomter inom respektive kvarter regleras med särskilda planbestämmelser, dels genom att antalet tomter per kvarter begränsas och dels genom en generell bestämmelse om minsta tomtstorlek införts.

Kommersiell service

Affärer med daglivaror, sport- och fiskeutrustning m.m. finns i bykärnan ca 2,5 km sydöst om planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är viktigt för hela områdets karaktär att bebyggelsen blir traditionell för orten. Därför har en speciell bestämmelse införts angående bebyggelsens utformning.

Folkhälsomålet

Planen ökar förutsättningarna för ökad fysisk aktivitet.

Barnperspektivet

Området har goda förutsättningar för lek och rekreation.

Jämställdhet

Vid framtagandet av planen har ambitionen varit att skapa ett område som tilltalar både kvinnor och män i olika åldrar. Planläggningen bedöms inte medföra konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv. Planområdet bedöms i dagsläget inte vara av speciell betydelse för barn eller ungdomar. Ett genomförande av planen bedöms därför inte påverka dessa grupper negativt på ett betydande sätt. Negativt ur jämlikhetssynpunkt är däremot att tomterna troligen kommer att säljas dyrt, vilket innebär att vissa grupper utesluts. Kvinnor, män, barn och ungdomar har möjlighet att delta i planprocessen och påverka planen på lika villkor. Både kvinnor och män i olika åldrar deltar i framtagandet av planhandlingarna. Bland beslutande politiker i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden är majoriteten män.

Friytor

Naturmiljö

Befintlig skog och vegetation inom naturområdena och tomtplatserna förutsätts behållas i största möjliga utsträckning. Friytor och naturmiljö bidrar till lek och barnperspektivet samt till miljömålet frisk luft.

Skidled

Befintlig skidled genom planområdet föreslås flyttas norr och väster om planområdet för att tillgodose området med en lämplig tillfartsväg. På illustrationskartan redovisas skidledens nya läge. En uppgörelse om hur flyttningen skall ske och vem som står för kostnaderna finns mellan exploatören och spårbolaget i Lofsdalen.

Gator och trafik

Trafikmönster

En utökad bäddvolym i området förbättrar förutsättningarna för ökad kollektivtrafik, främst vad avser trafik till- och från Lofsdalenområdet. Då järnväg saknas handlar det i huvudsak om ökad busstrafik, både linjetrafik och charterbussar. En ytterligare utbyggnad i området skapar också möjligheter att bygga ut den interna shuttlebusstrafiken inom destinationen. Intill dess området vuxit så mycket att det finns underlag för utökad kollektivtrafik torde bilen vara det vanligast förekommande transportmedlet för interna rörelser.

<i>Gatunät</i>	En ny tillfartsväg till området kommer att anläggas och anslutas till befintligt vägnät inom Uppvallens stugområde i planområdets sydöstra del.
<i>Parkering</i>	Parkeringsfrågan skall lösas inom respektive fastighet.
<i>Kollektivtrafik</i>	Idag finns ingen kollektivtrafik inom Lofsdalen och bedöms ej heller realistisk inom överskådlig framtid. Länstrafiken passerar längs länsväg 502 ca 1 km norr om planområdet.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten och avlopp</i>	Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till kommunens VA-nät. För att minska ingrepp i naturen kommer VA-ledningar i första hand att dras längs vägarna. 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 är goda med hänsyn till jordarten. Riskerna för erosion och sedimenttransport i samband med exploateringen bedöms som ringa. Dagvattenfrågan skall dock under hela exploateringsfasen beaktas för att förhindra skador i form av översvämningar mm. Vägarna kommer inte att beläggas med asfalt utan med genomsläppligt gruslager I samband med projekteringen av vägarna skall tillses att erforderliga diken anläggs och att avrinningen från dessa förläggs så att dagvattnet inte rinner ut över tomterna. Dagvattnet inom respektive tomt skall omhändertas inom tomtplatsen.
Värme	
<i>EI</i>	Ny bebyggelse kommer att anslutas till Härjeåns Elnät AB. Enligt uppgift från nätägaren behövs ingen nya elstation inom området utan befintlig elstation belägen omedelbart utanför planområdet kommer att byggas ut i erforderlig omfattning.
<i>Avfall</i>	Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. Befintlig sopuppsamlingsplats belägen i nedre delen av Uppvallensområdet skall användas av det nya planområdet. Plats för utökning av sopstationen finns om behov skulle uppstå.
<i>Teleanläggningar</i>	Kanalisation för fiber kommer att dras fram till de nya tomtplatserna i samband med att de nya lokalgatorna anläggs.
Brandskydd	Insattiden 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 100 meter norr om länsväg 502. Ca 1500 meter från planområdet
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 skogsområde tas i anspråk för fritids- och permanentbebyggelse.
Utnyttjande av mark	Planområdets areal är ca 7,5 ha.
Avfall, föroreningar, störningar, risker för olyckor	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 miljös 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. 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.
Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet	Det är främst Lofssjön med tillhörande tillflöden som berörs av aktuell plan. Enligt sammanställningen av miljö kvalitetsnormer har Lofssjön måttlig ekologisk status och god kemisk status enligt Vattendelegationens statusklassificering. Ett genomförande av planen kommer det att resultera i ökad avloppsmängd. Planområdet ska anslutas till kommunal avloppsanläggning, vilken vid en utbyggnad utöver lämnat tillstånd kommer att tillståndsprövas enligt miljö balkens regler. Därvid får bevakas att utsläppen inte negativt påverkar gällande miljö kvalitetsnormer för området. Kommunen avser att relativt snart påbörja en översyn av den kommunomfattande översiktsplanen där vattenfrågorna kommer att få en framträdande roll. Inom ramen för detta arbete kommer alla frågor som har med vatten och behov av skydd för vattentäcker mm att behandlas.
Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet	Nivån för MKN regleras i Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) den omfattar luftkvalitet vad avser kväveoxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, arsenik, kadmium, nickel och bly. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller endast tätorter med 250000 invånare eller fler.
Miljö kvalitetsnormer för buller	Förordning (2004:675) om omgivningsbuller. I de största kommunerna (mer än 100 000 invånare) omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Dessutom omfattas vissa utpekade industrigrenar under industriutsläppsförordningen (se vidare 2 §, förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Därutöver omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.
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.

Administrativa frågor

Följande administrativa bestämmelser har införts i planen:
Vattenförsörjning och avlopp skall vara ordnad till varje byggnadsplats innan bygglov ges för nya bostadshus.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom och angränsande planområdet.
Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär i huvudsak att ett skogsområde tas i anspråk för 25 nya fritids- alternativt permanentbostadstomter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Planprocessen**

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under 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.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Från fastigheten Lofsdalen 26:1 kommer 25 nya fastigheter att avstyckas.
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.

Gemensamhetsanläggning

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för Uppvallvägen (Lofsdalen ga:7) bör i samband med att tomterna avstyckas ombildas så att lokalgatorna och naturmarken inom det nya planområdet ingår i samma gemensamhetsanläggning. Alternativt kan lokalgatorna och naturmarken inom planområdet bilda en egen gemensamhetsanläggning, vilken i sin tur har del i Uppvallens samfällighetsförening (Lofsdalen ga:7). Det nya planområdet skall vidare ha del i den befintliga sopuppsamlingsplatsen (Lofsdalen ga:9).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Den totala exploateringskostnaden enligt planförslaget uppskattas till ca 100 miljoner kronor.

TEKNISKA FRÅGOR

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

Vatten och avlopp VA-ledningsnätet till den nya bebyggelsen inom planområdet kommer anslutas till kommunens Va-nät. Utbyggnaden av Va-nätet skall ske enligt styrande dokument.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Olov Näslund och i samråd med planchef Britt-Mari Nordstrand.