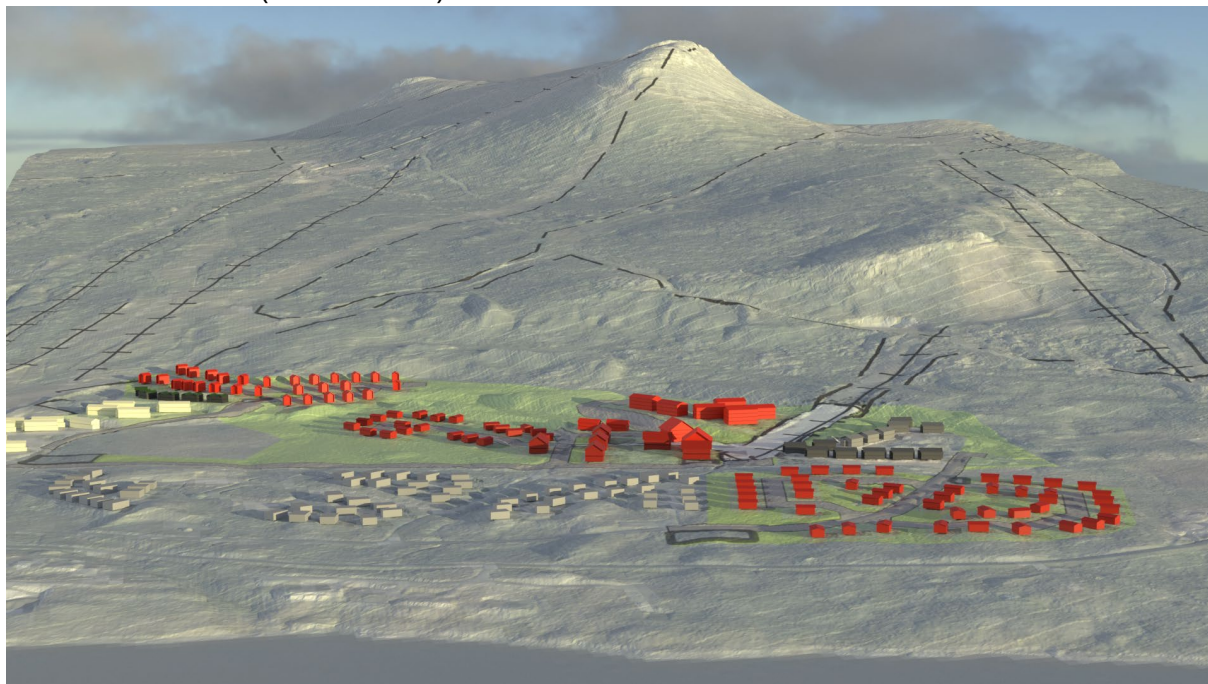


Planbeskrivning

Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för Lofsdalen 1:391 och 1:300 m.fl., Hammarvallen

Härjedalens kommun

Planbesked: 2020-08-20, MBN 2020-717

Planförfattare: Josef Rundström, Ellinor Karlsson och Elise Nilsson

Påbörjad	2021-05-10
Samrådhandling	2023-08-10 - 2023-09-07
Granskningshandling	2024-04-18 – 2024-05-09
Antagande	2025-02-27
Laga kraft	2025-06-23

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	3
Planförslag	4
Allmän plats	15
Kvartersmark	15
Genomförandetid	17
Motiv till detaljplanens regleringar.....	18
Motiv till regleringar.....	18
Regleringar av allmän platsmark	18
Regleringar av kvartersmark	19
Genomförandefrågor	24
Mark- och utrymmesförvärv.....	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor.....	26
Ekonomiska frågor	32
Organisatoriska frågor	33
Planeringsunderlag.....	34
Kommunala planeringsunderlag	34
Regionala planeringsunderlag.....	38
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	38
Naturmiljö	38
Geotekniska förhållanden.....	43
Kulturmiljö.....	46
Riksintressen.....	48
Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken).....	50
Miljökvalitetsnormer	50
Miljö.....	51
Hälsa och säkerhet.....	55
Social hållbarhet.....	58
Service.....	58
Trafik	58
Medverkande tjänstepersoner.....	60

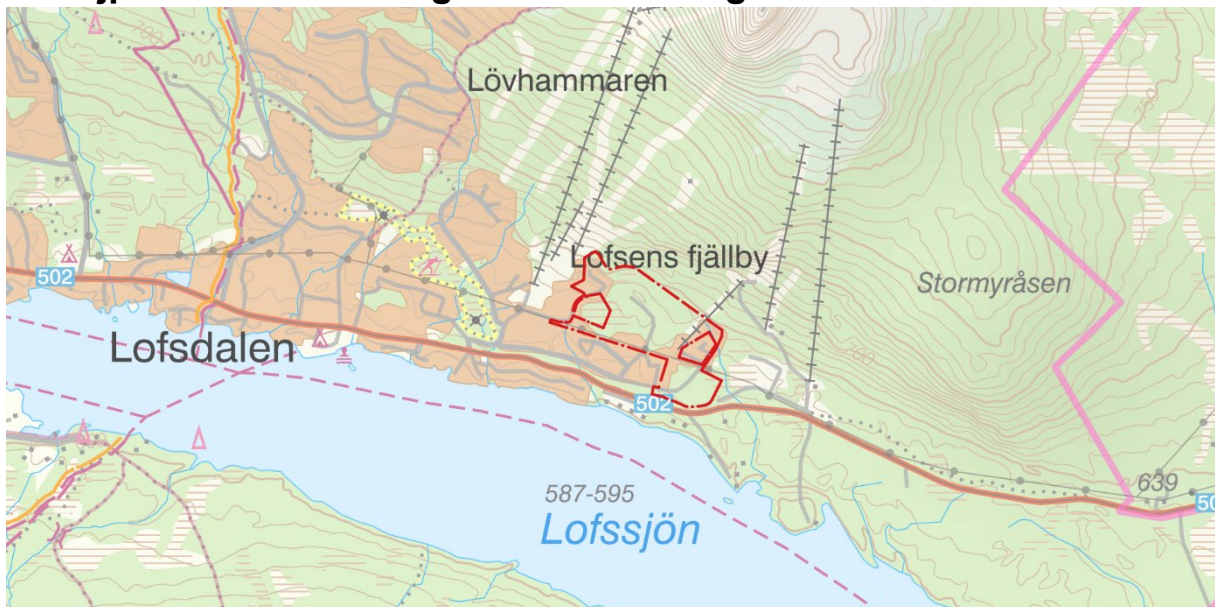
Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är skapa bostäder och centrumfunktioner i anslutning till befintlig skidanläggning med goda möjligheter till ski-in och ski-out. Planförslaget syftar till att ersätta befintlig detaljplan från 1960-talet med en detaljplan som kopplar samman området och skapar ett fritidsområde med gångavstånd till service och skidåkning. Syftet är att skapa byggrätter som minskar bilberoendet och drar nytta av det lift- och pistnära läget, samtidigt som hänsyn tas till områdets förutsättningar.

Planförslaget syftar vidare till att förbättra tillgängligheten inom området genom att skapa en ny angoringsväg med avskild gång- och cykelväg, för att koppla ihop den nya bebyggelsen med befintligt skidcentrum.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering



Karta 1. Områdets lokalisering i Lofsdalen

Planområdet ligger cirka 700 meter öster om Lofsdalen centrum, mellan backen Hemvägen och Parkliften.

Planområdet är sedan 1960-talet planlagt för hotellverksamhet och bostäder, men fastighetsägarna vill modernisera byggrätterna och skapa en bättre koppling till skidbackarna och skapa nya bostäder och verksamheter i ett ski-in/ski-out läge.

Planområdet omfattar cirka 29 hektar.

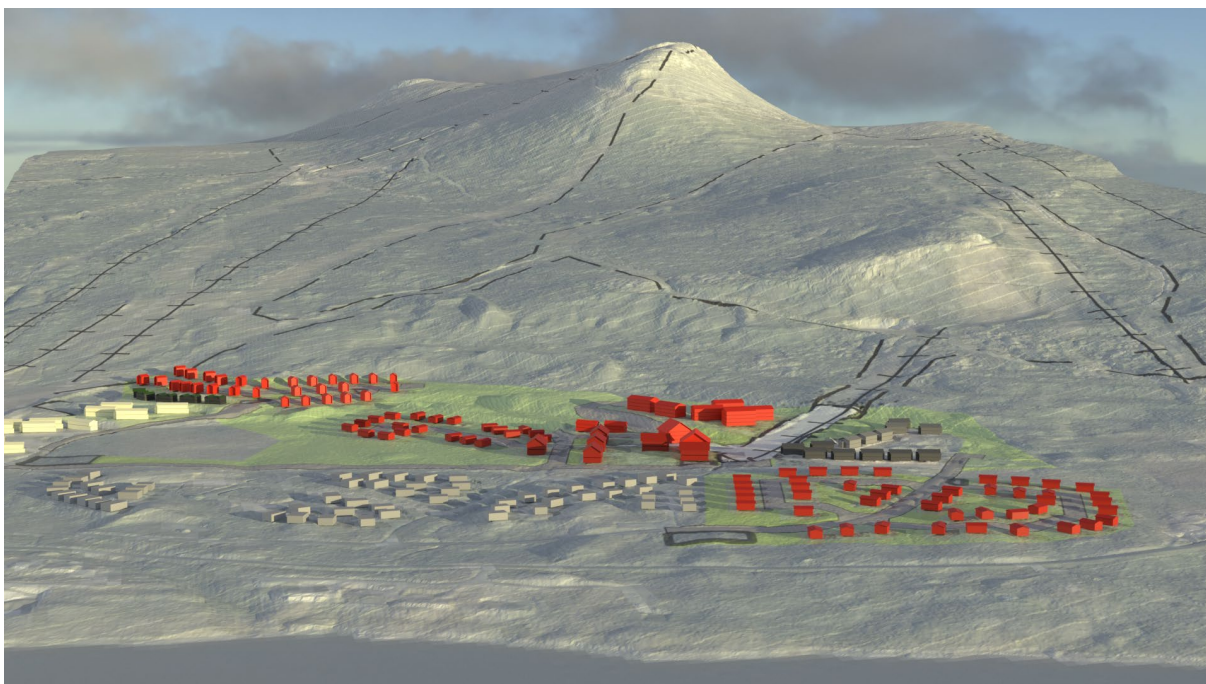
Planförslag

Planförslaget har utformats för att nå detaljplanens syfte, samtidigt som kommunen har vägt samman gällande detaljplaners byggrätt samt de planeringsförutsättningar som framkommit i genomförd naturvärdesinventering, art- och fågelinventering, dagvattenutredning samt den geotekniska utredningen.



Karta 2. Planområdets ungefärliga lokalisering i förhållande till pister och liftar.

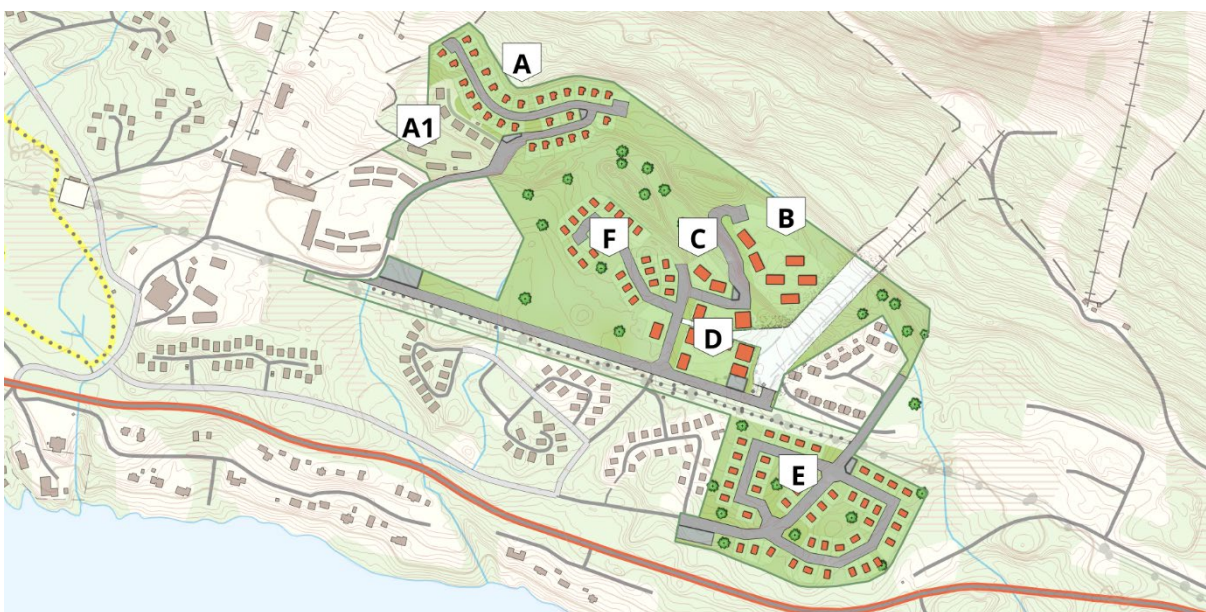
Totalt möjliggör planförslaget cirka 370 lägenheter för permanent eller tillfälligt boende. Planförslaget ska möjliggöra boende med anknötning till turismnäringen och kunna användas både för enskilt bruk, men även kunna hyras ut under säsongen. Planförslaget innebär att ett nytt skidtorg anordnas vid Parken och skapar nya möjligheter för centrumfunktioner, såsom restauranger, skiduthyrning, hotell mm.



Karta 3. Illustration över planförslaget i relation till Hoverken

Närmast liftar och skidbackar planeras för tätare och högre bebyggelse. Bebyggelsen vid skidtorget, centralt belägen i detaljplanen, varierar i höjd och storlek för att rama in platsen. Längre bort från liften planeras för en glesare och lägre bebyggelse, med tomter för småhusbebyggelse.

Bebyggelsen i detaljplanen har anpassats efter höjdförhållandena och har i huvudsak placerats i de flackare områdena där markförhållandena är goda. I centralt läge med närhet till parkering och skidtorget möjliggörs för centrumverksamhet vilket kan bidra till ökad aktivitet i området. I detta område finns också möjlighet att anordna en mindre parkering för daggäster.



Karta 4. Detaljplanens delområden

Detaljplanen har delats in i olika delområden, nedan kallade A-F, där varje område reglerats utifrån förutsättningarna på platsen. Generellt för alla områden är att tak ska utföras som sadeltak och att fasader i huvudsak ska uppföras i trämaterial. Både tak och fasader ska utföras med dova kulörer, för att smälta in i omgivningen.

Delområde A



Karta 5. Delområde A



Illustration 1. Möjlig typ av bebyggelse inom delområde A. Källa Mondo arkitekter

Här skapas tät bostadsbebyggelse som kan bestå av parhus och enbostadshus. För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O, Tillfällig vistelse inom området. Hotell ingår inte i användningen Tillfällig vistelse. Goda möjligheter till ski- in- out finns inom området. För att möjliggöra att bygga parhus som delas i tomtgräns har ingen reglering av avstånd till fastighetsgräns införts. Byggnadsfritt avstånd mot väg säkerställs med punktprickad mark som inte får bebyggas. Fastigheterna är reglerade med en minsta fastighetsstorlek på 500 m² vilket innebär att det kan bildas 28 fastigheter inom området. Höjden regleras med en högsta nockhöjd (över angivet nollplan – meter över havet) för att få en bra markanpassning. Höjden på byggnaderna kan variera inom området beroende på terrängen och höjdskillnaden inom området. Parkering ska lösas inom kvartersmark. Område för avfallshantering eller annan teknisk anläggning finns inom området (E).

Hänsyn har tagit till naturvärdena kring de bäckar som går genom området, och bebyggelsen har i granskningen anpassats för att säkerställa naturvärdena, samt en fri passage.

Delområde A1



Karta 6. Delområde A1



Foto 1 Befintlig bebyggelse inom område A1 idag. Foto: Lofsdalens fjällanläggningar AB

I delområde A1 ingår befintliga byggnader på fastigheten Lofsdalen 1:391 och 1:390. I stort har gällande detaljplans regleringar överförts till planförslaget.

Området ingår i detaljplanen för att möjliggöra att befintlig parhusbebyggelse inom Lofsdalen 1:391 kan styckas av i lägenhetsavskiljande vägg. Angöring till befintlig bebyggelse inom Lofsdalen 1:391 sker via befintlig väg inom område reserverat för gemensamhetsanläggning, g₁. För Lofsdalen 1:390 medger planförslaget att en del av Lofsdalen 1:391 genom fastighetsreglering kan tillföras Lofsdalen 1:390 så samtliga byggnader står inom en och samma fastighet. För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området. Planbestämmelserna har anpassats efter befintlig bebyggelse men utökats något för att möjliggöra framtida förändringar och kompletteringar.

Delområde B



Karta 7. Delområde B

Nytt bostadsområde nära Parken. Inom området finns möjlighet att uppföra flerbostadshus eller sammanbyggda en/tvåbostadshus. Möjlighet att dela område till högst fem fastigheter finns genom reglering av minsta fastighetsstorlek. Funktioner som avfallshantering och parkeringar ska hanteras gemensamt inom kvartersmarken. Höjden regleras med en och samma högsta nockhöjd (över angivet nollplan – meter över havet) inom hela användningsområdet. Befintliga marknivåer varierar inom området och sluttar ned mot befintlig pist, vilket i praktiken medför att byggnader närmare pist tillåts bli högre medan byggnader som placeras högre upp i området blir lägre. Höjdsättningen motsvarar ungefär 12 – 15 meters nockhöjd.

För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området.

Fri passage lämnas till bäcken i norr. Vägen anläggs genom ett brant parti, för att möjliggöra bebyggelse på den plåtå som finns i området.

Delområde C



Karta 8. Delområde C

Bostadsområde som ersätter befintlig byggrätt för Hotell, där gällande detaljplan inte reglerar byggnadsstorlek eller höjd, bara antal lägenheter.

Här skapas förutsättningar för både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området.

Inom området planeras för en något högre och större bebyggelse. Parkeringar ska hanteras inom kvartersmarken. I anslutning till området finns ett E-område för tekniska anläggningar där hantering av avfall kan placeras. Det är även möjligt att hantera detta inom kvartersmarken. Höjden regleras med en högsta nockhöjd (över angivet nollplan – meter över havet) för att få en bra markanpassning. Höjdsättningen motsvarar ungefär 12 meters nockhöjd.

Delområde D



Karta 9 Delområde D



Illustration 2. Illustration över skidtorget med parkeringar och skidbacke/lift. Observera att illustrationerna saknar rättsverkan. Det är plankartans bestämmelser som är juridiskt bindande, vid kommande lovprövning ska plankartans bestämmelse gällande placering, byggrätt och höjd prövas mot plankartan. Illustrationen syftar till att visa kommunens intention – att skapa en samlad bebyggelse vid foten av backen Parken. Källa: Miljö & bygg



Illustration 3 över bebyggelsen inom skidtorget med vy ut mot skidbacken



Illustration 4 möjlig utformning vid skidtorget sett från skidbacken.



Illustration 5 skidtorget sett från besöksparkeringen.

Inom området har användningen angetts som C, Centrum vilket innehåller både olika verksamheter och tillfälligt boende samt, B, Bostäder.

Detta område är specifikt planerat för flerbostadshus med högre och tätare bebyggelse som ramar in skidtorget.

När flerbostadshus uppförs finns krav på avfallshantering inom cirka 50 meter från entré. I dessa fall, om inte bostäderna placeras inom cirka 50 meter från ytor avsatta för tekniska anläggningar, kan plats för avfallshantering inom kvartersmark för bostad behöva tas i anspråk för att nå kraven. Vid dessa fall ska även vändplatser för sopbil kunna tillskapas enligt kommunens riktlinjer. För området som är specifikt planerat för Centrumbebyggelse, CB, bedöms ytan för teknisk anläggning i sydöstra hörnet vara tillräcklig för att uppfylla kravet om cirka 50 meter även om det till byggrätterna längst bort i området är något längre. För övriga områden behöver bedömningen om placering göras i kommande bygglovsprövning.

Det ska även gå att anordna parkering inom 25 meter från entréer.

Ingen reglering av minsta fastighetsstorlek har angetts för att skapa större flexibilitet. Funktioner som avfallshantering hanteras inom E-område och parkeringar ska hanteras gemensamt inom kvartersmarken på den punktprickade marken. Höjden regleras med en högsta nockhöjd (över angivet nollplan – höjd över havet) för att få en bra markanpassning. Höjdsättningen inom området motsvarar ungefär 14 meters nockhöjd förutom för de två byggrätterna närmast pisten där höjdsättningen motsvarar ungefär 18 meters nockhöjd.

Delområde E



Karta 10 Delområde E.

Gällande detaljplan medger stora hotellbyggnader. Detta ersätts med en bebyggelse av helt annan karaktär, där småskaliga fjällstugor kompletterar redan bebyggt område i väster. Planförslaget är utformat utifrån vattnets väg genom området, där lågpunkter och rinnstråk har undvikits. Grönområden har sparats på områden utpekade i dagvattenutredningen och skapar en glesare bebyggelse som smälter in i skogslandskapet.

För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området.

Inom delområdet planeras för lägre småhusbebyggelse. Nockhöjden regleras till 6 meter. Inom området är minsta fastighetsstorleken reglerad till 500 m² vilket innebär att högst 49 fastigheter kan bildas. Byggnadsarean har begränsats till 20% av fastighetstorleken vilket ger en byggrätt i storleksordningen 100 m² om fastigheten är 500 m². Parkering ska rymmas inom respektive fastighet.

Delområde F



Karta 11 Delområde F

Gällande detaljplan medger stora hotellbyggnader, där varken byggnadsarea eller höjd har reglerats, endast lägenhetsantal. Planförslaget ändrar karaktären för området och möjliggör en småskalig fjällhusbebyggelse som anpassas till terrängen och bäcken i väster. Fri passage lämnas och stora områden med naturmark omgärdar området, vilket ger ett stugområde som smälter in i skogslandskapet. Placering av tomter och byggnader följer vattnets väg genom området i bäckar och fuktstråk. Detta skapar förutsättningar för de inventerade arterna som är kopplade till mark med hög fuktighet att kunna finnas kvar inom området.

För att möjliggöra både stadigvarande bostadsbebyggelse och kommersiell uthyrning av mer tillfällig karaktär anges användningen B, Bostäder och O₁, Tillfällig vistelse, ej hotell inom området.

Inom delområdet planeras för lägre småhusbebyggelse. Nockhöjden regleras till 6 meter. Inom området är minsta fastighetsstorlek reglerad till 500 m² vilket innebär att 27 fastigheter kan bildas. Byggnadsarean har begränsats till 20% av fastighetstorleken vilket ger en byggrätt i storleksordningen 100 m² om fastigheten är 500 m². Parkering ska rymmas inom respektive fastighet. I angränsande delområden finns två E-områden för tekniska anläggningar där avfall kan hanteras.

Allmän plats

I en detaljplan ska kommunen reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats är ett område i en detaljplan som är avsett för gemensamt behov.

GATA – Gata

Lokalgatorna inom planområdet regleras till allmän platsmark **GATA**, för att säkerställa befintliga och nya fastigheters anslutning till väg. Inom gatumarken ryms även diken för dagvattenhantering, trummor samt underjordiska ledningar.

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar.

NATUR - Natur

I användningen Natur ingår alla typer av friväxande grönområden. I användningen ryms även mindre friluftsanläggningar och komplement till grönområdets användning. Exempelvis anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för dagvatten ingår.

Inom planområdet finns endast allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap. Inom denna mark ryms områden som avser ytor för snöupplag, dagvattenhantering, grönytor, stigar och leder.

Huvudmannaskap

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen vara huvudman för allmän plats. Men kommunen får, om det finns särskilda skäl, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda. Kommunen får även i en detaljplan reglera olika huvudmannaskap till olika allmänna platser genom planbestämmelser i plankartan.

Inom Härjedalen och Bergs kommuner är i stort sett all allmän plats enskild, även i kommunernas huvudorter. Huvudmannaskapet i detaljplanen är enskilt för allmän platsmark. Det särskilda skälet för enskilt huvudmannaskap är att området avser fritidsbebyggelse och att det sedan tidigare är enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark i omkringliggande områden.

Huvudmannaskapet regleras till enskilt på all allmän plats.

Kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

C – Centrum

Centrum regleras inom planområdet i kombination med användningen B – Bostäder i området närmast liften.

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service.

E- Tekniska anläggningar

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen, få stor betydelse för områdets utformning eller innebära en betydande omgivningspåverkan så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet.

Inom planområdet finns flera ytor med markanvändning E -Tekniska anläggningar. Dessa kan inrymma kärl för hantering av avfall och/eller transformatorstationer. Även andra tekniska anläggningar kan placeras här.

N₁– Friluftsled

Markanvändningen N – Friluftsliv och camping, preciseras till N₁ - Friluftsled. Preciseringen innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet inom området. Preciseringen medför att planen blir mindre flexibel men samtidigt mer förutsägbar.

P- Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

I anslutning till liften och området för centrum- och bostadsbebyggelse regleras ett område för parkering. Syftet är att parkeringarna ska kunna nyttjas av boende inom planområdet som har behov av att ta bilen till skidanläggningen. Parkeringen kan även nyttjas av personal för drift och underhåll av lift.

R₁ – Skid- och friluftsanläggning

Markanvändningen R – Besöksanläggningar, preciseras i detaljplanen till R₁ – Skid- och friluftsanläggning. Preciseringen innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet inom området. Preciseringen medför att planen blir mindre flexibel men samtidigt mer förutsägbar.

I användningen ingår byggnader och anläggningar som behövs för att bedriva skid- och friluftsanläggningen. Det kan vara mindre personalbyggnader, liftanordningar med tillhörande teknikutrymmen, snöläggningssystem, belysning och liknande.

Inom markanvändningen ryms de tekniska anläggningar som krävs för att bedriva skidanläggning på platsen.

O₁- Tillfällig vistelse, ej hotell

Tillfällig vistelse har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det är tillåtet att i begränsad omfattning hyra ut sängar eller enstaka rum inom användningen Bostäder. Omfattningen får dock inte vara sådan att användningen får en ny inriktning.

Bestämmelsen Tillfällig vistelse – ej hotell, syftar till att komplettera markanvändningen Bostäder och möjliggöra uthyrning av bostäder inom planområdet.

Användningen preciseras till att ej tillåta hotell. En preciserad användningsbestämmelse ger mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses för området. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för att en byggnad ska kunna nyttjas för fritids- och/eller permanentboende samt uthyrning utan ändring av detaljplanen.

Den huvudsakliga användningen är Bostäder och byggrätterna som kombineras med bestämmelsen O – Tillfällig vistelse – ej hotell, är utformade för att kunna uppfylla krav på bland annat ytor för parkering för bostäder. Hotellverksamhet ställer andra krav och har en annan omgivningspåverkan och tillåts inte inom dessa områden. Eventuella tillkommande krav för tillfällig vistelse prövas i samband med bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän platsmark

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats:

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Motiv: Huvudmannaskapet för allmänplatsmark ska vara enskilt.

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddets hantering inom detaljplanen beskrivs vidare under avsnittet Miljö, Strandskydd.

Utformning av allmän plats

dagvatten₁ – dagvatten

Motiv: Regleringen säkerställer ytor för hantering av dagvatten. Hanteringen av dagvatten beskrivs vidare under avsnittet Tekniska frågor, Vatten, avlopp och dagvatten.

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

a₂ – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddets hantering inom detaljplanen beskrivs vidare under avsnittet Miljö, Strandskydd.

Regleringar av kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark:

Utformning

Fasad ska utformas i huvudsak i trä med dov färgsättning.

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att styra materialval och färgval på fasader blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd. För ett enhetligt uttryck inom planområdet gäller regleringen även bebyggelse som ligger lägre i terrängen.

Tak ska uppföras som sadeltak.

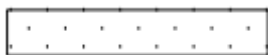
Motiv: Regleringen säkerställer en enhetlig utformning inom planområdet.

Tak ska uppföras i icke reflekterande material och i dova kulörer.

Motiv: Regleringen syftar till att minska kontrasten mellan tillkommande och befintlig bebyggelse, där befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet har liknande bestämmelser. Regleringen syftar även till att minska kontrasterna till dess omgivning. Genom att undanta reflekterande material och gälla färger i takutformningen blir bebyggelsen mindre synligt på avstånd. För ett enhetligt uttryck inom planområdet gäller regleringen även bebyggelse som ligger lägre i terrängen.

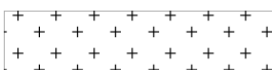
Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns:

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Inom planområdet har kvartersmark i anslutning till gata och korsningar reglerats som byggnadsfri, vilket redovisas i plankartan med prickade områden. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa goda siktförhållanden samt att tillräckliga ytor finns för parkering och snöhantering framför byggnader. I anslutning till området för bostäder och centrumverksamhet säkerställer regleringen tillräckliga ytor för parkeringar.



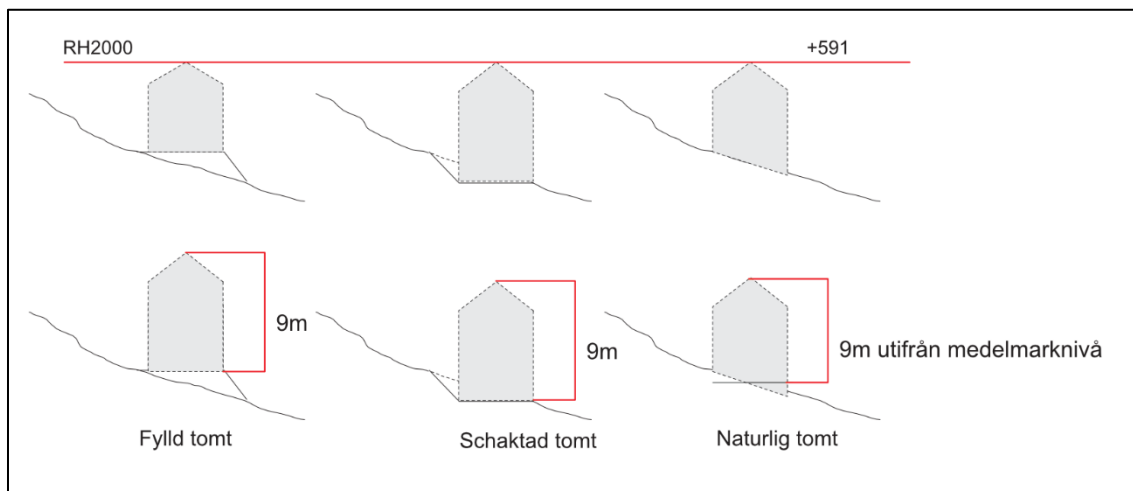
Marken får endast förses med komplementbyggnad och parkering

Motiv: Regleringen avser en yta inom markreservat för gemensamhetsanläggning, där det är lämpligt med komplementbyggnader för gemensamma behov, exempelvis vallabod och förråd. Inom ytan kan även gemensamma parkeringar anordnas.

Höjd på byggnadsverk

I brantare områden regleras högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan. Det innebär att höjden mäts från Rikets höjdsystem och att respektive högsta nockhöjd förenklat avser antal meter över havet. Regleringen har gjorts för att både förtydliga och förenkla prövningen av nockhöjd i samband med bygglov. Bestämmelsen medför i praktiken att områdets utformning

avseende höjd på bebyggelse blir mer förutsägbart i förhållande till schakt och fyll. Höjdsättningen motsvarar ungefär 10,12,14, och 18 meters nockhöjd.



Figur 1 Exempel på reglering med nockhöjd med fast höjd i RH2000, (angivet nollplan), jämfört med nockhöjd i förhållande till medelmarknivå.

I flackare områden regleras högsta tillåtna nockhöjd som innebär att mätningen utgår från markens medelnivå invid byggnaden.

h_1 – Högsta nockhöjd är 6 meter.

Motiv: För planområdets södra bebyggelse innebär regleringen att tillkommande bebyggelse får en nockhöjd som ungefär motsvarar reglering av för angränsande bebyggelse. I detaljplaner för angränsande bebyggelse är högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter, vilket i regel avser skärningspunkten mellan fasad och tak.

Höjden regleras på samma sätt och till samma höjd, högsta nockhöjd 6 meter, i ytterligare ett område inom detaljplanen där marken är relativt flack.

h_2 – Högsta nockhöjd på byggnad är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan.

Motiv: Regleringen syftar till att ge området en förutsägbarhet avseende bebyggelsens höjd i förhållande till schakt och fyll.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

l_1 – Markreservat för allmännyttig luftledning

Motiv: Säkerställer befintliga luftledningar.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ytor för befintliga och tillkommande ledningar. Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Regleringen skapar förutsättningar för ett genomförande som innebär att in- och utfarter kan vara delade mellan berörda fastigheter inom delområde A1. Även en yta där är det är lämpligt med komplementbyggnader för gemensamma behov, exempelvis vallabod och förråd är reserverat för gemensamhetsanläggning. Inom ytan kan även gemensamma parkeringar anordnas.

Inom delområde D reserveras ytor mellan byggrätter för centrum- och bostadsändamål för gemensamhetsanläggningar. Inom ytan ska tillkommande bebyggelses behov av parkeringar lösas gemensamt.

Regleringarna visar kommunens bedömning om lämpliga lantmäteriatgärder för berörda befintliga och tillkommande fastigheter.

Avgränsad via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns:

Fastighetsstorlek

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m².

Motiv: Regleringen förhindrar framtida avstyckningar som kan leda till oönskade förtätningar av området. Bestämmelsen ger en förutsägbarhet av hur området utformas och vilka effekter det får i form av belastningar på det kommunala VA-nätet, vägar och anläggning för avfallshantering.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_2 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ytor för befintliga och tillkommande ledningar.

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Motiv: Regleringen syftar till att motverka en allt för tät bebyggelse samtidigt som det innebär att byggnader placeras på ett tillfredsställande avstånd från fastighetsgräns med hänsyn till risk för brandspridning mellan byggnader. Där parhus bedömts som lämpliga saknas motsvarande bestämmelse och behov av utförande får prövas i samband med bygglov.

Takvinkel

o_1 – Minsta takvinkel är <i kartan angivet> grader.

Motiv: Regleringen säkerställer att byggnader inte förses med platta tak.

Upphävande av strandskydd

a_2 – Strandskyddet är upphävt

Motiv: Strandskyddets hantering inom detaljplanen beskrivs vidare under avsnittet Miljö, Strandskydd.

Utformning

f_1 – Mindre byggnader som krävs för skidanläggningens behov får uppföras till en maximal byggnadsarea av 40 m² och en nockhöjd på 5 meter.

Motiv: Regleringen syftar till att området i huvudsak ska hållas byggnadsfritt, bortsett från mindre byggnader som behövs för skidanläggningens behov. Det kan exempelvis avse byggnader för liftens drift, servicebyggnader och liknande.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen säkerställer att det inom användningsområdet finns tillräckliga ytor för att anordna parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm samt ytor för lastning och lossning av fordon. Bestämmelsen säkerställer även friytor för lek och utevistelse.

e_2 – Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² per byggnad inom användningsområdet.

Motiv: För användningsområden där det finns en större flexibilitet kring hur området utformas regleras största tillåtna byggnadsarea per byggnad. Regleringen medför att bebyggelsen behöver fördelas på flera byggnader och spridas ut över området vid en maximal exploatering av området.

För befintlig bebyggelse inom delområde A1 innebär regleringen en utökning av största byggnadsarea per byggnad, där tidigare detaljplan tillåtit högst 200 m² per byggnad.

e_3 – Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² inom användningsområdet.

Motiv: Regleringen säkerställer att det inom användningsområdet finns tillräckliga ytor för att anordna parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm samt ytor för lastning och lossning av fordon. Bestämmelsen säkerställer även friytor för lek och utevistelse.

Villkor för lov

a_3 – Bygglov får inte ges för bostad/tillfällig vistelse förrän väganslutning har kommit till stånd.

Motiv: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov för en åtgärd endast får ges under förutsättning att en anläggning för trafik har kommit till stånd, enligt 4 kap 14 § PBL. Det är endast möjligt om kommunen inte är huvudman för den aktuella anläggningen.

Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den allmänna platsen Gata byggs ut. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan att den allmänna platsmarken Gata byggts ut till det aktuella delområdet, så att in- och utfart kan lösas. Regleringen möjliggör en utbyggnad av området i etapper där allmän platsmark Gata ska ha kommit till stånd från planområdesgräns till det aktuella delområdet och godkänts av kommunen innan bygglov får ges.

Exploateringsavtalet reglerar att vägar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

a₄ – Bygglov får inte ges för bostad/tillfällig vistelse förrän dagvattenåtgärder har kommit till stånd.

Motiv: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov för en åtgärd endast får ges under förutsättning att en anläggning för avlopp har kommit till stånd, enligt 4 kap 14 § PBL. Det är endast möjligt om kommunen inte är huvudman för den aktuella anläggningen.

Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenåtgärder vidtas. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan dagvattenåtgärder inom den allmänna platsmarken inom respektive delområde kommit till stånd och godkänts av kommunen. Dagvattenutredningen ska vara styrande i val av utformning och placering av dagvattenåtgärder.

Exploateringsavtalet reglerar att anläggningar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

a₅ – Bygglov får inte ges för centrum/bostäder förrän väganslutning har kommit till stånd.

Motiv: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov för en åtgärd endast får ges under förutsättning att en anläggning för trafik har kommit till stånd, enligt 4 kap 14 § PBL. Det är endast möjligt om kommunen inte är huvudman för den aktuella anläggningen.

Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den allmänna platsen Gata byggs ut. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan att den allmänna platsmarken Gata byggts ut till det aktuella delområdet, så att in- och utfart kan lösas. Regleringen möjliggör en utbyggnad av området i etapper där allmän platsmark Gata ska ha kommit till stånd från planområdesgräns till det aktuella delområdet och godkänts av kommunen innan bygglov får ges.

Exploateringsavtalet reglerar att vägar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

a₆ – Bygglov får inte ges för centrum/bostäder förrän dagvattenåtgärder har kommit till stånd.

Motiv: I en detaljplan får kommunen bestämma att lov för en åtgärd endast får ges under förutsättning att en anläggning för avlopp har kommit till stånd, enligt 4 kap 14 § PBL. Det är endast möjligt om kommunen inte är huvudman för den aktuella anläggningen.

Inom detaljplanen har den allmänna platsmarken ett enskilt huvudmannaskap.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenåtgärder vidtas. Regleringen innebär att bygglov inte får ges innan dagvattenåtgärder inom den allmänna platsmarken inom respektive delområde kommit till stånd och godkänts av kommunen. Dagvattenutredningen ska vara styrande i val av utformning och placering av dagvattenåtgärder.

Exploateringsavtalet reglerar att anläggningar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

Ändrad lovplikt

a₇ – Bygglov krävs inte för ljusanordning, skidliftar och skidbackar. Bestämmelsen gäller under detaljplanens livstid.

Motiv: Till användningen skid- och friluftsanläggning hör vanligtvis bygglovspliktiga anläggningar som ljusanordningar och skidliftar. Då området prövats lämpligt för skid- och friluftsanläggning undantas ljusanordningar, skidliftar och skidbackar från kravet på bygglov. Dess omgivningspåverkan bedöms vara utredd inom ramen för planarbetet och genom befintliga anläggningar.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen omfattas av fastigheterna:

LOFSDALEN	1:300
LOFSDALEN	1:301
LOFSDALEN	1:303
LOFSDALEN	1:305
LOFSDALEN	1:306
LOFSDALEN	1:308
LOFSDALEN	1:309
LOFSDALEN	1:330
LOFSDALEN	1:389
LOFSDALEN	1:390
LOFSDALEN	1:391

Planförslaget innebär att det inom planområdet kan styckas av och bildas nya fastigheter både för bostadsändamål samt centrumändamål.

För område A krävs att cirka 3500 m² försäljs från Lofsdalen 1:308, samt cirka 10 300 m² från Lofsdalen 1:309 för att kunna bilda ny kvartersmark. Utöver detta krävs att det som är reglerat som allmän platsmark NATUR och GATA regleras till en ny eller befintlig gemensamhetsanläggning. Detta kräver en lantmäteriförrättning vid ett plangenomförande.



Karta 12. Nödvändig fastighetsreglering för delområde A

Inom delområde A1 möjliggörs en mindre justering av fastigheterna Lofsdalen 1:391 och Lofsdalen 1:390. Ett hörn på en av byggnaderna längst österut ligger på den angränsande fastigheten Lofsdalen 1:391. Planförslaget medger att detta korrigeras.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

När planen fått laga kraft kan förrättningar för att tillskapa fastigheter för bostadsbebyggelse, centrumändamål och gemensamhetsanläggningar för gator, avfall och naturområden genomföras. Exploatörerna är ansvariga för att initiera och bekosta dessa förrättningar.

Gator och avfall på fastigheten 1:391 kan ingå i GA 28. Gator, avfall och naturområden på Lofsdalen 1:390 m.fl. kan ingå i GA 3. I en framtida förrättning får lantmäteriet pröva om befintliga gemensamhetsanläggningar ska utökas eller omprövas, eller om det ska bildas nya gemensamhetsanläggningar.

Rättigheter

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkströmsledning (angiven som 23-LIN-936.1 i grundkartan), samt en 10 meter bred kraftledningsgata. Vidare finns ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (angiven som 23-LIN-860.4 och 2361-09/108.1 i grundkartan).

Avtalsservitut finns för vatten och avlopp (angivet som D202300023228:1.1 i grundkartan).

Planförslaget är utformat för att inte påverka ledningsrätterna inom planområdet. Planförslaget innebär ny bebyggelse och även nya ledningar för vatten och avlopp. Det är positivt om ledningshavaren även söker ledningsrätt för de tillkommande ledningarna vid ett plangenomförande.



Karta 13 Ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar inom området

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar som bildades vid genomförandet av detaljplanen från 1970-talet. Den största anläggningen som berörs är Lofsdalen GA:3 vars ändamål är vägar, parkeringsplatser, utrymmen för sopförvaring och grönområde.

Gemensamhetsanläggningen Lofsdalen GA:3 behöver som en följd av planförslaget omprövas. Enligt 40 a§ Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i anläggningen om det uppkommer en skada eller en vinst för fastigheten som blir av med belastningen.

Även Lofsdalen GA:28 berörs, men får i planförslaget samma användning som tidigare, genom allmän platsmark GATA. Vid ett plangenomförande kan det vara lämpligt att låta all allmän platsmark den västra delen av planområdet regleras in till GA 28.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten, avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Ett plangenomförande innebär att tillkommande byggrätter ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattensnät.

Planförslag

De nya fastigheterna ska ansluta till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten i enlighet med framtagna VA- utredning. Det kommunala avloppsverket för Lofsdalen har kapacitet att klara av den nya bebyggelsen, enligt kommunens VA-bolag.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att nya fastigheter och verksamheter kopplas på det kommunala vatten och avloppsnätet och att kommunen ansvarar för försörjningen av dricksvatten och omhändertagandet av spillvatten. Kommunen arbetar i turistorterna med att se över och öka

kapaciteten i de kommunala anläggningarna. Vatten och miljöresurs har ett pågående projekt för att öka kapaciteten i Funäsfjällen, Vemdalsfjällen och även Lofsdalsfjällen. Planförslaget bedöms rymmas inom befintlig kapacitet, enligt Vatten och miljöresurs och planer finns på att utöka kapaciteten i Lofsdalen.

Dagvatten

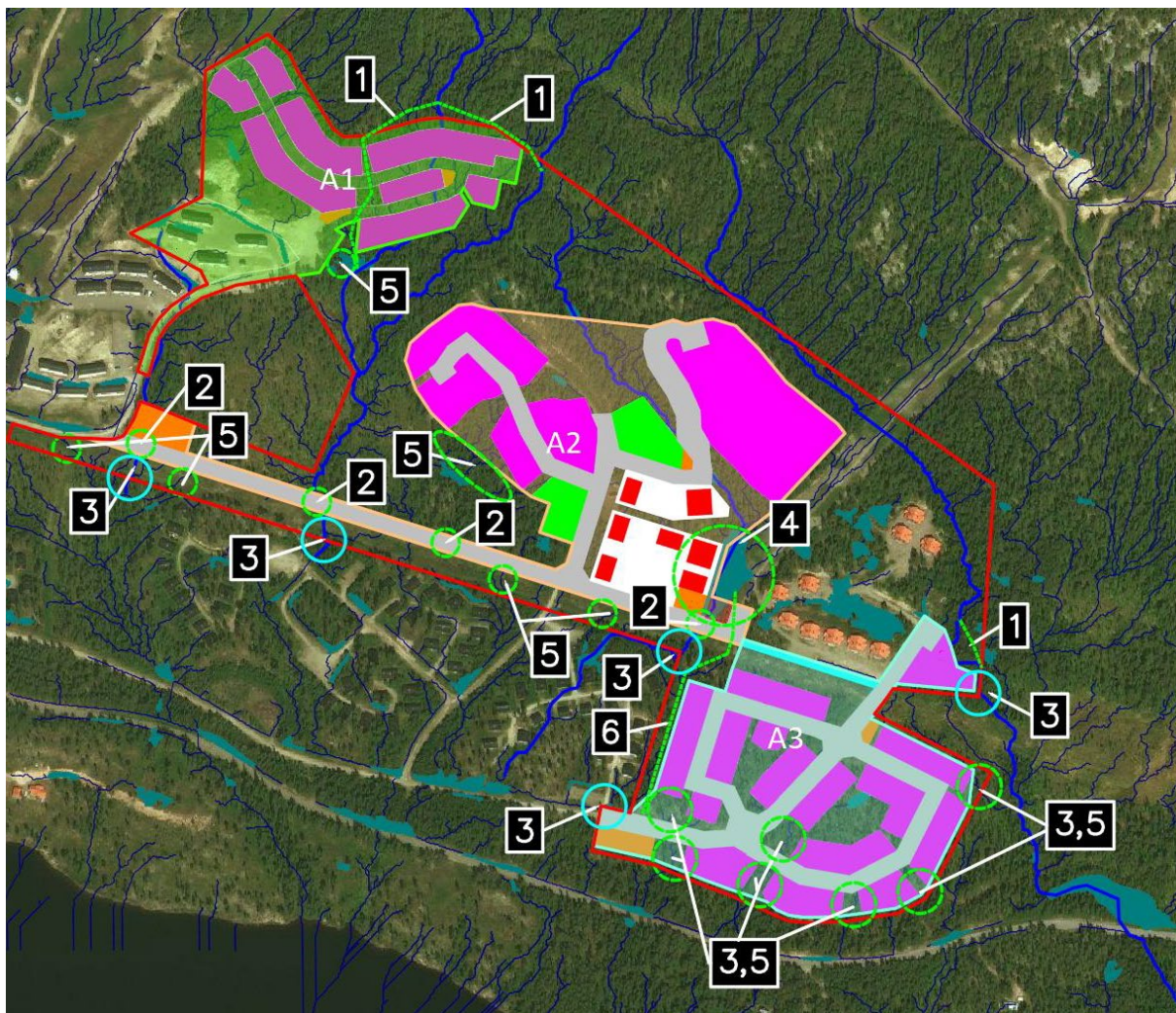
Förutsättningar

Området är i dag delvis exploaterat och där bebyggelse och vägar är byggda finns dagvattenhantering i form av vägdiken, trummor och fördröjningsåtgärder.

För de delar av gällande detaljplan som inte är genomförda, är inte heller dagvattenåtgärder genomförda.

Två större avrinningsområden rinner genom planen från norr. Dessa rinnvägar föreslås leva kvar och hållas separerade från planområdets dagvattenhantering. Dessa rinnstråk kolliderar med planerad bebyggelse i två punkter. I dessa punkter markerat med 1, föreslås omledning av rinnvägen runt planerad bebyggelse. I det norra läget för omledning har två alternativa dragningar föreslagits. För den planerade vägen inom planområdet som går i väst-östlig riktning bedöms att flera genomföringar krävs i markerat med 2, för att släppa igenom de identifierade avrinningsstråken samt för att fördela dagvattnet i många punkter. Om möjligt kan dagvatten hanteras i prickmarken nedan vägen under förutsättning att detta inte hamnar i konflikt med kraftledningsgatan. Cirklar markerade med siffran 3 redovisar förslag på lämpliga utsläppspunkter från planen för respektive delområde. Inringat område vid punkt 4 är ett identifierat lågområde där dagvatten norrifrån dämmer innan det tar sig vidare söderut. Denna lågpunkt behöver byggas bort för att inte riskera vattenansamlingar i planerat centrumområde. Scalgoanalysen visar att detta dagvatten sedan letar sig vidare till ett befintligt stugområde söder om planen där ytterligare lågpunkter har identifierats. För att minska risken för översvämningar i den befintliga bebyggelsen utanför planområdet visar punkt 6 på ett förslag av omledning av denna avrinningsväg.

Slutligen har lämpliga platser för större uppsamlade åtgärder för fördröjning av dagvatten markerats med cirklar och siffran 5.



Figur 2 Illustration över föreslagna dagvattenåtgärder.

Planförslag

Planförslaget är utformat utifrån de naturliga förutsättningarna på platsen. Bebyggelse har generellt placerats så att lågpunkter och rinnstråk undvikits. Planförslaget har justerats efter samrådet och tagit större hänsyn till befintliga bäckar.

Planförslaget innehåller en stor andel allmän platsmark NATUR, inom vilket dagvattnet kan omhändertas genom fördröjning och rening. Planförslaget innebär att denna naturmark ska skötas av en gemensamhetsanläggning. Det krävs inga större åtgärder inom denna mark, utan dagvattenhanteringen ska ske genom naturlig översilning.

Planförslaget innebär att tillräckliga ytor finns för fördröjning av dagvatten (se de ytor som krävs i tabell 7 i dagvattenutredning).

Längs med vägarna kommer diken att anläggas dessa diken kommer att vara en del av dagvattenhanteringen.

Konsekvenser

Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder, bedöms en god dagvattenhantering kunna uppnås. Kommunen har format planförslaget utifrån dagens

dagvattensituation och säkerställt att tillräckliga ytor inom allmän platsmark Natur finns för hantering av dagvattnet. Fördröjning och reningen ska ske i vägarnas dikesområden och inom allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelse för dagvatten. Dagvatten som uppstår på enskilda fastigheter kan och ska fördröjas lokalt. Kommunen säkerställer att åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs genom ett exploateringsavtal och genom bestämmelse på plankartan.

För påverkan på miljökvalitetsnormer, se kapitel miljökvalitetsnormer nedan.

Avfallshantering

Inom planområdet finns flera ytor avsatta för tekniska anläggningar, där hantering av avfall ingår. Den slutgiltiga utformningen av hanteringen av avfall avgörs av berörd part, vilket kan vara enskilda fastighetsägare, en samfällighetsförening och Vatten och miljöresurs.

Om flerbostadshus uppförs finns krav på avfallshantering inom cirka 50 meter från entré. I dessa fall, om inte bostäderna placeras inom cirka 50 meter från ytor avsatta för tekniska anläggningar kan plats för avfallshantering inom kvartersmark för bostad behöva tas i anspråk för att möta kraven. Vid dessa fall ska även vändplatser för sopbil kunna tillskapas. För området som är specifikt planerat för Centrumbebyggelse, CB, markerat med brun färg i plankartan, bedöms ytan för teknisk anläggning i sydöstra hörnet vara tillräcklig för att uppfylla kravet om cirka 50 meter även om det till byggrätterna längst bort i området är något längre. För övriga områden behöver bedömningen om placering göras i kommande bygglovsprövning."

Brandvatten

Förutsättningar

Det finns en befintlig brandpost efter Hammarvallsvägen, i direkt närhet till planområdet. Samtliga delar av planområdet har mindre än 1 km till brandposten.

Planförslag

Planförslaget är format med hänsyn till gällande krav gällande uppställning av räddningsfordon och angreppsavstånd. Ingen av de enskilda fastigheterna är djupare än 50 meter och för de samlade bebyggelsen kommer tillräckliga ytor finnas för uppställning av räddningsfordon vid en insats.

Inga nya brandposter föreslås inom planområdet. Vatten för släckning av bränder erhålls från tankfordon. Brandpost och kapacitet för påfyllning av tankfordon finns inom det avstånd som krävs enligt Räddningstjänstens riktlinjer.

Konsekvenser

Planförslaget är utformat efter de riktlinjer som finns framtagna för Räddningstjänsten i Jämtland/Härjedalen. I samband med bygglovsprövning kommer brandskyddet att provas ytterligare en gång och varje enskild byggnads brandskydd provas enligt gällande lagstiftning. Detta ställer olika krav på enskilda bostäder, eller större hotell och provas från fall till fall.

EI och fiber

Planförslaget innebär att ny bebyggelse behöver anslutas till Härjeåns elnät. Inom planområdet finns ytor för tekniska anläggningar där transformatorstationer vid behov kan placeras.

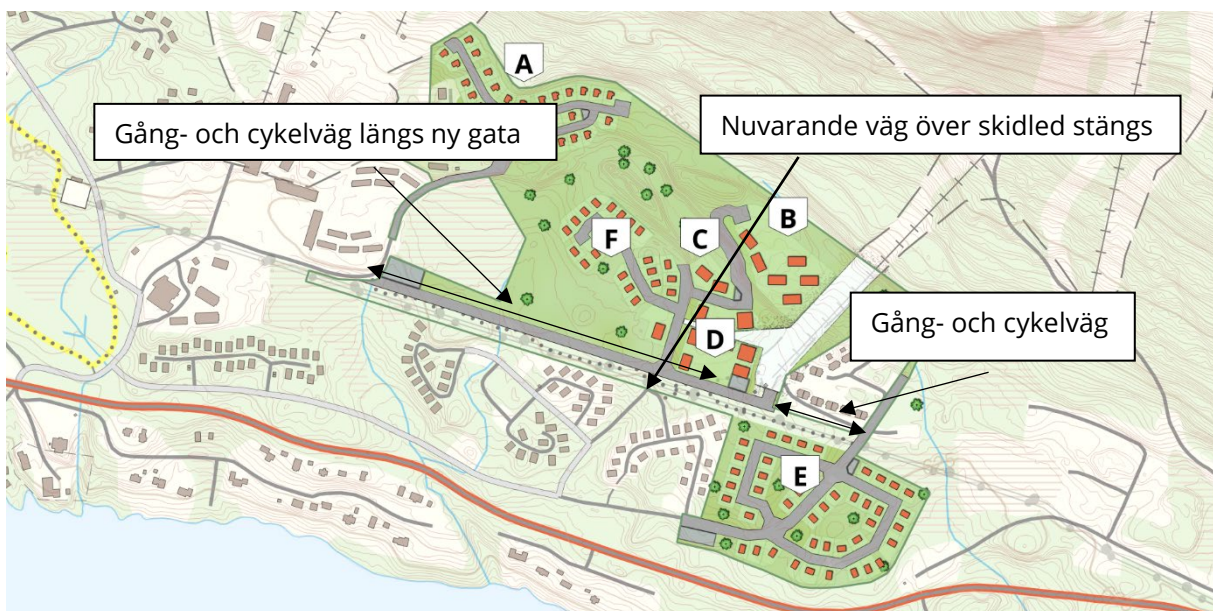
Konsekvenser

Inom planområdet behöver ny infrastruktur i form av el och opto dras till de nya fastigheterna. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som föranleder flytten. Nya fastigheter ansluts efter eget initiativ efter kontakt med nätägaren.

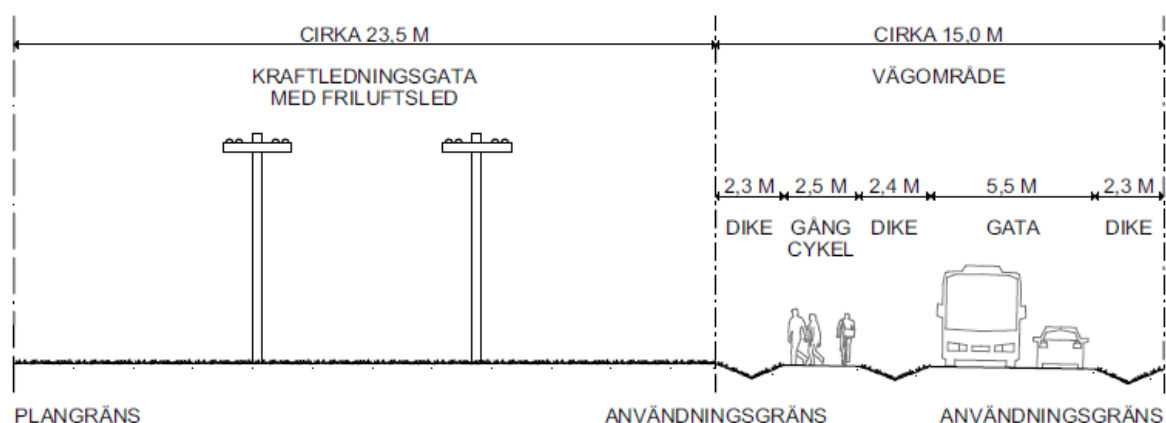
Vägar

En ny väg planeras för att ansluta till de nya bostadsområdena i öster och nordöst. Från den nya förbindelsevägen sker anslutningar till de nya bebyggelseområdena via mindre lokalgator. Den nya vägsträckningen innebär att befintlig väg stängs där den idag korsar elledningen och skidspåret. Stängningen av den befintliga vägen görs för att säkerställa att längdspår och gångcykelstråk ska korsa färre vägar. Stängningen av vägen innebär dock fortsatt att passage för gående, cyklister och skidåkare kan ske som förut.

Befintliga vägar nyttjas till viss del i det nya förslaget för lokalgator inom området. De nya vägarna kopplas på befintligt vägnät. Vägen som planeras längst söderut i planförslaget, ligger längs med befintlig kraftledning. Vägen har placerats med ett säkerhetsavstånd på tio meter från kraftledningen. I dag finns ett skidspår längs med kraftledningen, vars sträckning kommer att bli obruten, när den korsande vägen upp till fastigheterna Lofsdalen 1:301 och Lofsdalen 1:300, stängs av och ersätts av den nya vägen.



Karta 14. Ny infrastruktur.



Figur 3 Illustration över utformning av den nya vägen och den intelligande gång- och cykelvägen.

Parkering

Enligt plan- och bygglagen ska tomter ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. I arbetet med en ny detaljplan behöver kommunen säkerställa att kommande krav på parkeringar i samband med bygglovsprövningen kan klaras. Kommunen får därför i detaljplanen bestämma krav samt placering och utformning av parkeringsplatser.

I utformningen av detaljplanen har aktuell parkeringsnorm som återfinns i kommunens styrande dokument om god bebyggd miljö varit styrande. Behov av parkeringsplatser prövas i samband med bygglov mot den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för prövningen.

Verksamhet	Antal parkeringsplatser
Centrum, restaurang och handel	30 platser per 1000 BTA
Hotellrum upp till 4 personer	1,1 platser per rum
Hotellrum fler än 4 personer	1,5 platser per rum
Bostäder upp till 35 m ² boarea	1,0 platser per lägenhet
Bostäder mellan 36 och 75 m ² boarea	1,5 platser per lägenhet
Bostäder större än 75 m ² boarea	2,0 platser per lägenhet

Parkeringsnorm som varit styrande i arbetet med detaljplanen.

För all tillkommande bebyggelse ska behov av parkeringar lösas inom kvartersmark för respektive fastighet. I anslutning till liften och centrumfunktioner planeras för parkeringar för daggäster och besökande till området.

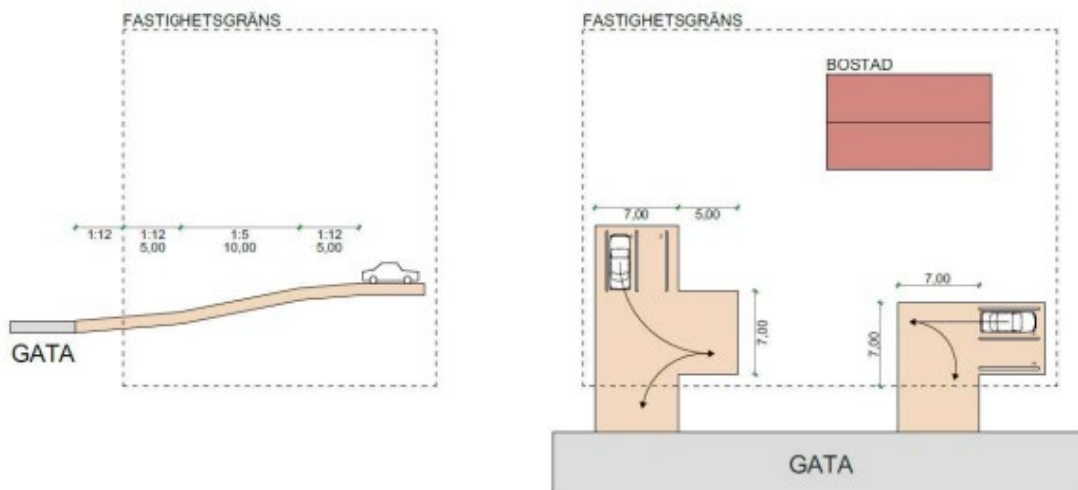


Illustration 6 Exempel på hur över hur angöringsväg kan anordnas samt hur backrörelser och parkering kan anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats GATA ska utföras i enlighet med kommunens styrande dokument för byggande av enskilda vägar och bekostas av exploatören, vilket regleras i exploateringsavtal.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen behöver skapas och en samfällighetsförening bildas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Varje fastighet inom planområdet ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningsnät i förbindelsepunkt som i regel upprättas i fastighetsgräns. Vatten och miljöresurs ansvarar för utbyggnationen av vatten och avloppsnätet och bekostar det genom anslutningsavgifter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostadsändamål och centrumändamål. Själva exploateringen med de byggnationer som krävs vad gäller vägar med mera kommer innebära kostnader för exploatören/-erna. Även administrativa avgifter såsom bygglovsavgifter och lantmäteriförrättningar tillkommer. Intäkter genom försäljning av mark/fastigheter kan inbringas när området är färdigutbyggt.

Det är positivt för kommunen att befintliga anläggningar kan utvecklas vilket i förlängningen attraherar ytterligare besökare och näringsidkare till kommunen.

För Vatten och Miljöresurs AB och Härjeåns nät AB innebär de tillkommande fastigheterna nya anslutningsavgifter som beräknas täcka de kostnader som en utbyggnaden av systemen innebär.

Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Förutsättningar

Vägar, natur, ytor för gemensam hantering av dagvatten och område för avfallshantering föreslås skötas med en eller flera gemensamhetsanläggningar. Antingen kan områdena ingå i befintliga anläggningar via omprövning eller genom bildande av nya gemensamhetsanläggningar.

Konsekvenser

Exploatören ansöker om och bekostar avstyckning hos lantmäteriet samt inrättande gemensamhetsanläggning/ar för vägar, avfallshantering, dagvattenanläggning och naturmark.

Exploatören bekostar även omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar som berörs.

Drift allmän plats

Konsekvenser

Den allmänna platsmarken föreslås förvaltas och skötas av samfällighetsförening.

Drift vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Drift och underhåll ska ske genom det kommunala bolaget Vatten och Miljöresurs.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska skrivas mellan kommun och exploatör. Detaljplanen kommer inte att antas av miljö och byggnämnden innan exploateringsavtalet är påskrivet av båda parter.

Beskrivningarna i denna planbeskrivning ska vara vägledande.

Exploateringsavtalet ska i huvudsak reglera följande:

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering av vägar samt gång- och cykelväg inom allmän platsmark
Gång och cykelvägen är viktig för planens genomförande för att säkerställa att det går att förflytta sig från öster till Huvudtorget med restauranger, lek och hotell. Längs med den nya gatan och längs med kraftledningen och längdspåret ska en trottoar om minst 2,5 meter anordnas. Den ska avskiljas antingen med dike eller med kantsten.
- Iordningställande av ytor för gemensam avfallshantering inom kvartersmark för teknisk anläggning
- Dagvattenåtgärder inom allmän platsmark
- Samtliga förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande (exempelvis avstyckning för blivande bostadsfastigheter, anläggningsåtgärder för inrättande av gemensamhetsanläggningar samt eventuella fastighetsbestämningar)

Exploatören ska upplåta mark för blivande gemensamhetsanläggningar utan ersättning.

Exploatören ska utföra vägar i enlighet med kommunala riktlinjer för enskilda vägar. Exploatören ska även anlägga ytor för gemensam hantering av avfall, återvinning och dagvattenåtgärder.

Vägar och anläggningar inom allmän platsmark ska godkännas av kommunen.

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för planområdets utbyggnad.

Exploatören ska ställa en säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för. I exploateringsavtalet regleras storlek och form på den ekonomiska garanti och säkerhet som krävs i händelse av att avtalet inte följs och att reglerade åtgärder inte vidtas.

Exploateringsavtalet ska följa de riktlinjer som kommunen tagit fram gällande exploateringsavtal. Däri står bland annat att exploatören ska bekosta lantmäteriförrättningar kopplat till avstyckningar och bildande/ändring av gemensamhetsanläggningar. Exploatören är även ansvarig för att ansöka om de lantmäteriförrättningar som krävs.

Exploateringsavtalet ska även reglera när åtgärder ska vara färdigställda och hur de ska finansieras.

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

I och med att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsen, och därmed inte ansvarar för dess utbyggnad, blir en konsekvens att den allmänna platsen kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet.

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd under augusti 2023. Kommunen avser att gå ut på granskning under våren 2024. Kommunen arbetar för ett antagande under hösten 2024.

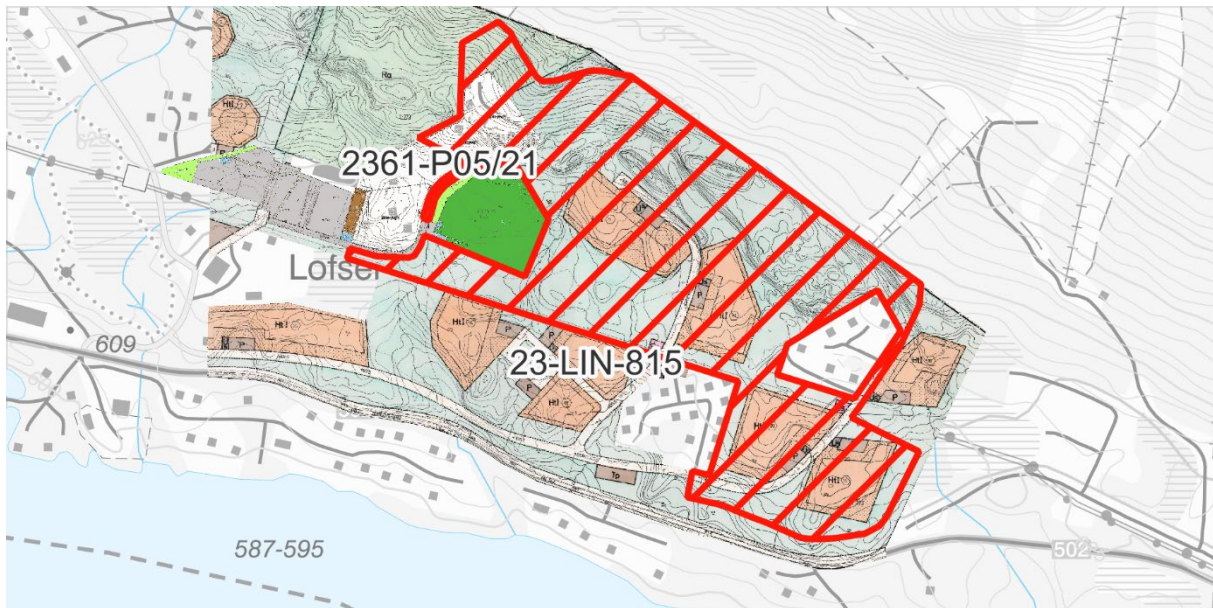
Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Huvuddelen omfattas av detaljplan för Lofsdalen del av Lofsdalen 1:273, 23-LIN-815, laga kraft 1977. En mindre del i nordvästra delen omfattas av detaljplan för Lofsdalen 1:330 m.fl., 2361-P05/21, laga kraft 2005.

Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

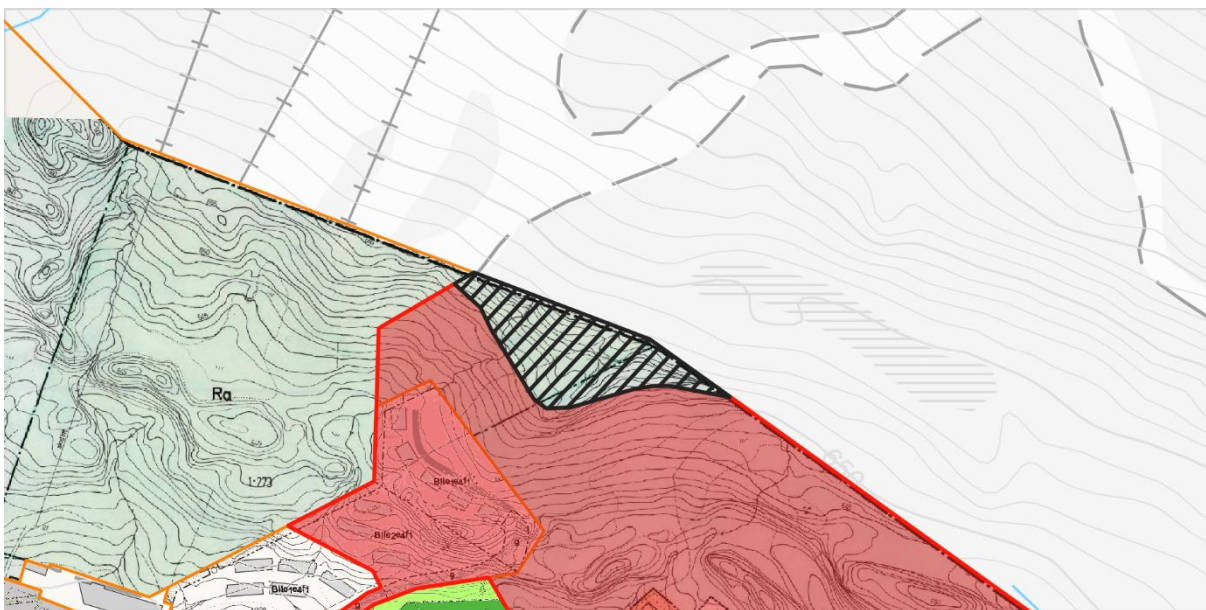


Karta 15 gällande detaljplaner och planförslagets planområdesgräns.

Detaljplanerna reglerar markanvändningen till Hotell och Bostäder, samt reglerar naturmark och vägar. De delar av 23-LIN-815, som berör hotell har inte genomförts. För de västra delarna överförs delar av byggrätterna i 2361-P05/21 till det nya planförslaget. Delar av Trafikverkets väg 502, regleras som allmän platsmark GATA i detaljplan 23-LIN-815.

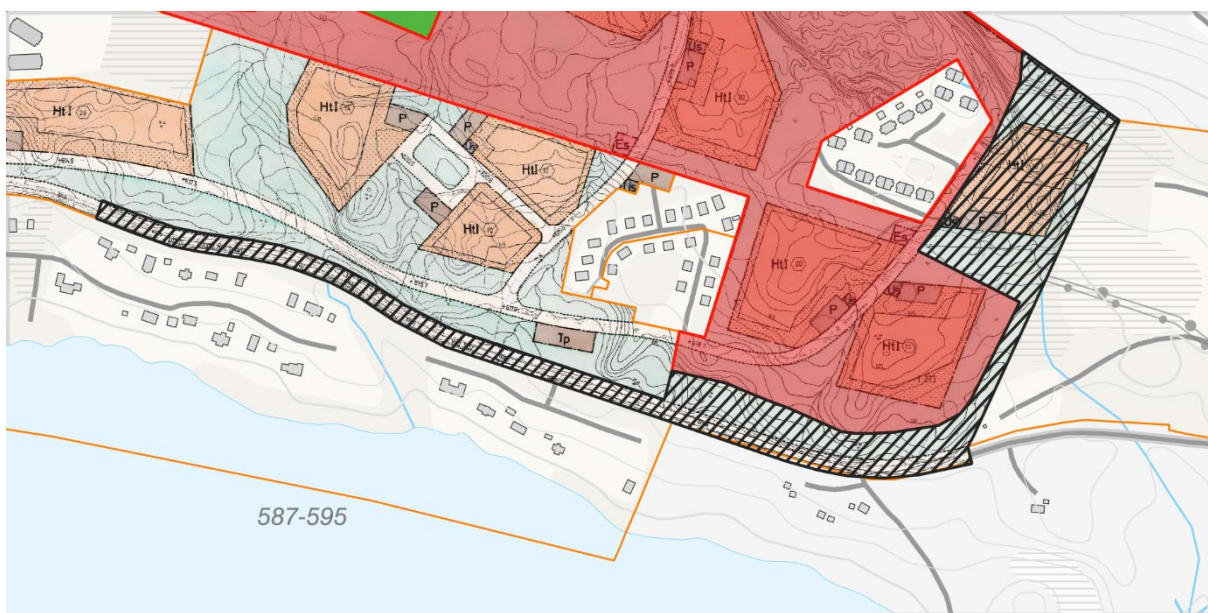
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Norr om bebyggelsen inom delområde A upphävs området mellan ny och äldre detaljplanegräns. Området som upphävs var delvis planlagt som fritidsområde. Då det kvarvarande området inte längre bedöms kunna fylla sin funktion, skidbacke och skidlift, upphävs delen. Resterande del som upphävs var planlagt som parkmark där bland annat gång- och skidvägar kunde anläggas. Med hänsyn till att detaljplanen inte ska omfatta ett större område än vad som behövs upphävs även parkmarken, då områdets funktion delvis upphört.



Karta 16 Område i norr som upphävs.

Öster om tillkommande bebyggelse upphävs området mellan ny och äldre detaljplanegräns. I tidigare detaljplan är området planlagt för hotelländamål och parkmark. Med hänsyn till att detaljplanen inte ska omfatta ett större område än vad som behövs för planens syfte upphävs de delar som ligger mellan ny och äldre detaljplanegrän. Kommunens bedömning är att befintliga skidspår inom området inte är beroende av att det är planlagt som parkmark.



Karta 17 Område som upphävs öster och söder om planområdet.

Söder om planområdet upphävs gällande detaljplan i de delar den omfattar vägområdet för väg 502. I anslutning till bebyggelsen i söder upphävs hela området mellan vägen och ny planområdesgräns då det bedöms sakna betydelse för planens syfte.

Planprogram

Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram då det inte bedömts nödvändigt.

Grundkarta

För området har Miljö- och bygg upprättat en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Planområdet är utpekade i den fördjupade översiktsplanen (FÖP), för Lofsdalen- och Glöteområdet antagen 2012, som område med detaljplan. Planområdet är utpekade i den fördjupade översiktsplanen (FÖP), för Lofsdalen- och Glöteområdet antagen 2012, som område med detaljplan. Omfattar områden med antagen detaljplan. "Inom dessa områden pågår och kan framledes bli aktuellt med förtätningar och kompletteringar. Inom gällande detaljplaner finns betydande utbyggnadsreserver som uppskattas till storleksordningen 300 tomter. Huvuddelen är belägna inom den östra delen av det så kallade Höglandet samt öster om nuvarande centrum för utförsåkningsområdet. Dessutom finns enstaka tomter spridda inom ett flertal av de övriga planlagda områdena.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den fördjupade översiktsplanens syfte som är att stärka områdets attraktionskraft och möjliggöra en fortsatt utbyggnad av olika typer av turistiska bänkar (kommersiella- och semikommersiella bänkar, fritidsbebyggelse) samt service- och aktivitetsanläggningar med mera.



Markerat område i rött, visar området i den fördjupade översiktsplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd med Länsstyrelsen genomförts under hösten 2023. Länsstyrelsen gör bedömningen i sitt yttrande att det finns en osäkerhetsfaktor i undersökningen gällande geotekniska förutsättningar, dagvattenhantering och påverkan på naturvärden då det finns ett behov av ytterligare utredningar i frågorna.

Inför granskningen har planhandlingarna justerats för att tillmötesgå de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade i sitt samrådsyttrande avseende geoteknik, dagvatten och naturvärden. Kommunen gör utifrån detta bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens granskningshandlingar.

Regionala planeringsunderlag

För bedömningen om markens lämplighet har flertalet underlag från nationella myndigheter används. Däribland Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket används. Initialt användes ett brett underlag för att vägleda i kommunens beslut om betydande miljöpåverkan och vid planläggningen har ytterligare nationellt och regionalt underlag används. Särskilt värt att notera är Skogsstyrelsens markfuktighetsdata som används för att visa var inom planområdet det finns indikationer på att marken är fuktig.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet består av medelålders produktionspåverkad barrskog med inslag av fuktstråk och myrmark och domineras av stenig morän. Inom området finns i dag skidbacke, skoterleder och skidleder. Området innehåller inga nyckelbiotoper, eller andra typer av områdesskydd.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har utförts inför framtagandet av planförslaget. Inom området identifierades 17 naturvärdesobjekt varav ett område håller ett högt naturvärde (klass 2), 12 områden håller ett påtagligt naturvärde (klass 3) och fyra områden håller ett visst naturvärde (klass 4). De flesta naturvärdesobjekten utgörs av öppna till halvöppna fuktstråk på torvrik mark och skogsbäckar. Totalt observerades 26 naturvårdsintressanta arter varav 8 är klassade som Nära Hotade (NT) enligt 2020 års rödlista.



Karta 18 Kartbild över inventeringsområdet med avgränsade naturvärdesobjekt färglagda efter bedömt naturvärde enligt klassningen i SIS-standarden. 1= Högsta, 2= Högt, 3= Påtagligt, 4= Visst. Numrering följer ordningen i objektsbeskrivningen. Övrig mark utgörs av områden med låga naturvärden. Observera att ortofotot i kartan är äldre än de senaste avverkningarna som utförts i området. Den skog som syns i inventeringsområdets östra och västra del var också avverkad vid inventeringstillfället.

Skogsområdet har delvis höga naturvärden i form av död ved, lågor, i olika nedbrytningsstadier samt skogsbäckar och myrstråk som erbjuder lämpliga habitat för ett antal orkidéer, svampar och fåglar. Det högsta naturvärdet inom planområdet (klass 2) påträffades utmed en naturlig skogsbäck i områdets västra del. Dess höga naturvärde grundas i kombinationen av en variationsrik vattenmiljö med opåverkad hydrologi samt god tillgång till död ved och skugga. Bäckmiljön erbjuder därmed värdefulla livsmiljöer för många växt-, svamp- och djurarter.

Skogsområdet i sydöst hyser generellt inga större naturvärden då det till största del utgörs av medelålders produktionsskog bestående av tall.

I anslutning till de bäckar som rinner genom planområdet finns höga och påtagliga natur- och artvärden tack vare en kombination av hög markfuktighet, skugga och död ved i direkt anslutning till bäckarna.

Fåglar i naturvärdesinventeringen

I naturvärdesinventeringen noterades tre naturvårdsintressanta fågelarter, spillkråka, talltita och tretåig hackspett.

Spillkråka noterades inom den västra delen av inventeringsområdet. Fågelarten är svårinventerad då dess läten kan höras på långt avstånd. Det går därför inte att utesluta att spillkråka häckar inom inventeringsområdet, även om exakt plats inte återfunnits. Arten har dock mycket stora revir och är inte störningskänslig. En artutredning skulle därför sannolikt visa att en eventuell exploatering i området inte skulle påverka artens bevarandestatus negativt.

Talltita är vanlig i hela området och en av de dominerande småfåglarna. Arten kan häcka i många olika skogsmiljöer men mycket tyder på att högstammiga och biologiskt mogna skogar med gott om murken ved och undervegetation är en preferens. En artutredning skulle

förmodligen visa att en exploatering inom området inte skulle påverka artens bevarandestatus negativt.

Tretåig hackspett varken sågs eller hördes vid inventeringen men flera träd med för arten typiska hackmärken observerades. Ringarna består av täta inhack i cirklar kring stammen och hackades troligtvis ut tidigt under våren för att komma åt sav. Dessa förekomster av "ringade träd" är en mycket god indikation på att tretåig hackspett häckar i området. Tretåig hackspett är klassad som Nära Hotad enligt 2020 års rödlista och en av de fågelarter som påverkats negativt av dagens skogsbruk. En artutredning skulle förmodligen visa att artens bevarandestatus inte skulle påverkas negativt av en exploatering inom området så länge inte för stora arealer med äldre skog avverkas.

Särskild fågelinventering

För att få ett bättre underlag avseende vilka fågelarter som finns i området och påverkan på dessa har en riktad fågelinventering utförts för området. Inventeringen har syftat till att kartlägga förekomsten av fåglar i området med tyngdpunkt på häckfågelfaunan samt de arter som är upptagna på Artdatabankens rödlista (2) eller Artskyddsförordningens bilaga 1 (3). Riktade undersökningar och/eller bedömningar har gjorts mot vissa artgrupper som skulle kunna vara av särskilt värde för den samlade bedömningen. Dessa artgrupper är ugglor, större rovfåglar (huvudsakligen kungsörn, jaktfalk och pilgrimsfalk), hackspettar och skogshöns. Inventeringarna visar sammantaget på en förväntad artsammansättning med tanke på biotopen. Fem arter på Artdatabankens rödlista har noterats under inventeringarna: Björktrast, hussvala, kråka, svartvit flugsnappare och talltita, samtliga med kategorin "nära hotad" (NT) förutom hussvala som är i kategorin "sårbar" (VU). En art som förekommer i Artskyddsförordningens bilaga 1 har noterats under inventeringarna: Orre. Utöver detta finns tidigare rapporter om tornseglare som är i kategori "starkt hotad" (EN) och grönbena som förekommer i bilaga 1 i Artskyddsförordningen.

Etableringsområdet bedöms sammantaget ha ett visst men begränsat ornitologiskt värde. Hela området är kraftigt påverkat av industriellt skogsbruk och arter som föredrar äldre skog saknas till största delen. Lämpliga boplatser för större rovfåglar har inte kunnat identifieras och områdets omedelbara närhet till befintlig bebyggelse och skidanläggningar minskar potentialen ytterligare för sådana arter att häcka i området.



Observationer av fåglar som förekommer på rödlistan eller i artskyddsförordningens bilaga 1.

En observation av **större hackspett** gjordes men det finns relativt sparsamt med spår efter hackspett inom etableringsområdet. Arten är ej rödlistad och förekommer inte heller på Artskyddsförordningens bilaga 1. Ingen av de mer känsliga arterna av hackspett såsom **tretåig hackspett** eller **mindre hackspett** har noterades och biotopen bedöms ej lämplig.

Orre är den enda skogshönsfågeln som noterats i området och detta ganska sparsamt. Sannolikt finns fler skogshöns ovanför etableringsområdet där skogen är äldre. Arten är ej rödlistad men förekommer i Artskyddsförordningens bilaga 1.

Hussvala som har den högre rödlistningen "sårbar" (VU) jagade över de asfalterade områdena vid skidanläggningen vid ett av besöken i juni. **Tornseglare** som har den näst högsta rödlistningen "starkt hotad" (EN) har tidigare noterats i området på artportalen men inte under denna inventering. Dessa arter bedöms inte påverkas av den planerade bebyggelsen.

Kråka observerades vid ett tillfälle men ingen misstänkt häckning påträffades under undersökningarna. Arten är vanlig men rödlistad på grund av påtaglig populationsminskning.

Björktrast förekommer i området och en misstänkt häckning hittades i de nedre delarna av etableringsområdet. Detta är en art som är starkt kopplad till mänsklig bebyggelse och bedöms därför sannolikt inte påverkas negativt av en eventuell utökad etablering om trädjungar där de kan häcka sparas. Arten är vanlig men rödlistad på grund av påtaglig populationsminskning.

Talltita är vanligt förekommande i fjällnära barrskogar och förekommer även här i viss omfattning. Arten är rödlistad på grund av en längre tids populationsminskning. Enligt

naturvärdesinventeringen kan arten häcka i många olika skogsmiljöer men mycket tyder på att högstammiga och biologiskt mogna skogar med gott om murken ved och undervegetation är en preferens.

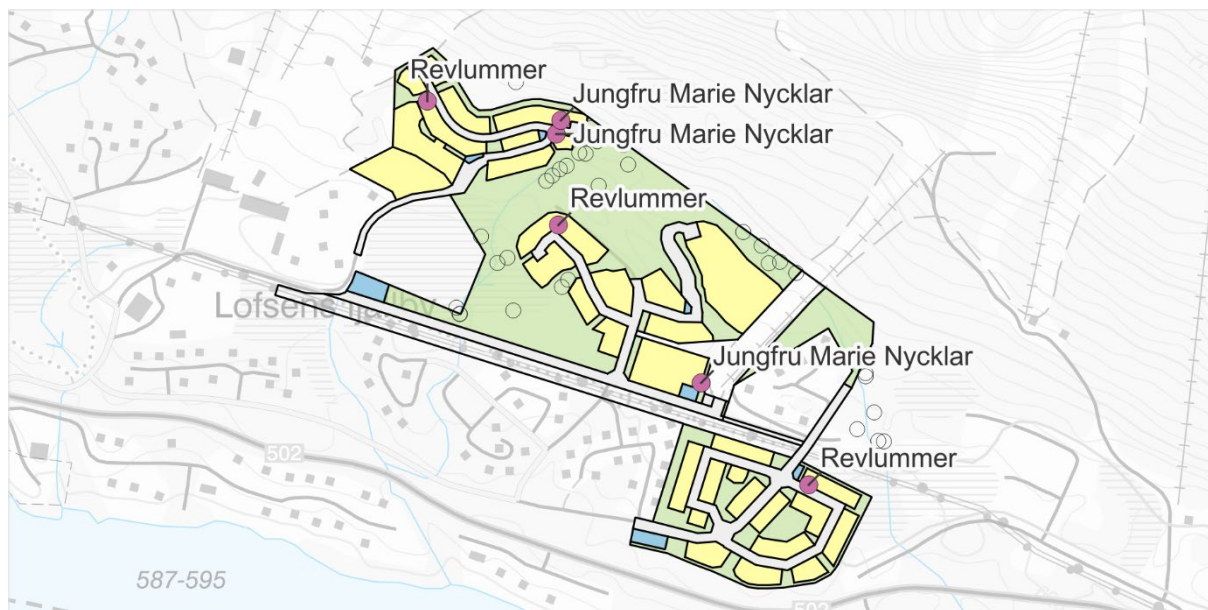
Svartvit flugsnappare noterades vid befintlig bebyggelse under inventeringarna. De är beroende av lämpliga bohål och påträffas ofta i anslutning till bebyggelse där det sätts upp holkar.

Planförslag

Planförslaget är utformat utifrån områdets naturvärden, där skyddade arter i möjligaste mån har undvikits. Vidare har områden med höga eller påtagliga naturvärden i huvudsak tagits i anspråk där det funnits en gällande detaljplan för bland annat hotellverksamhet.

Områdets högsta naturvärden är kopplade till naturvärdesobjekt "9. Bäck i väst med fall", som övergår till naturvärdesobjekt "10. Bäck i väst genom våtmark och skog". Dessa områden är helt undantagna från exploatering och avsätts som allmän platsmark NATUR. Se även hantering av strandskyddet under rubriken "Strandskydd" nedan, där fri passage lämnas.

Inventeringen hittade även arter, som är starkt kopplade till fuktig mark, såsom vanlig groda. Till planförslagets granskning har planförslaget helt ändrats och dessa fuktstråk har reglerats som allmän platsmark NATUR. Detta innebär att planförslaget inte tar dessa arters livsmiljöer i anspråk, och den sammanhängande gröna infrastrukturen inom allmän platsmark NATUR gör att det ekologiska sambandet för arterna inte försämras påtagligt.



Karta 19. Karta över de skyddade arter som planförslaget berör. De artfynd som inte berörs framgår som en cirkel utan fyllningsfärg. Samtliga artfynd redovisas i den genomförda naturvärdesinventeringen.

Konsekvenser

Planförslaget tar mark med som högst påtagligt naturvärde i anspråk. Denna mark är i huvudsak redan planlagd som kvartersmark och lämplighetsprövad i tidigare planprocesser. Planförslaget är utformat för att undvika de högsta naturvärdena.

Planförslaget innebär att totalt sex individer av de skyddade arterna *Revlummer* och *Jungfru marie nycklar* behöver avlägsnas i samband med ett plangenomförande. Arterna är vanligt förekommande i området och bevarandestatusen är god. Exploatören behöver ansöka om dispens enligt Artskyddsförordningen för att få avlägsna dessa individer. Exploatören uppmanas göra detta i samband med att planförslaget sänds ut på granskning.

Planområdet omfattar cirka 29 ha varav cirka 12 ha planläggs som allmän platsmark NATUR. Detta innebär att 40% av planområdet inte kommer att påverkas vid ett plangenomförande, utan även fortsatt fungera som livsmiljöer för arter, för boplatser och områden för födosök, men även kunna bidra med ekosystemtjänster för planområdet och områdena runt omkring.

Delar av planområdet avsätts som R1, skid- och friluftsområden. Denna del sammanfaller med befintlig pist där gräsvegetation redan är etablerad och kan vara värdefull för vissa ängsväxter.

Kommunen bedömer att det kvarstår tillräckliga livsmiljöer för både vanlig groda och åkergroda. Detta utifrån att området invid bäcken där grodan noterades inte berörs av exploatering samt att stora arealer inom planområdet med liknande förhållanden också undantas från exploatering och planläggs som NATUR. Kommunen bedömer med anledning av detta att ytterligare utredning eller dispens för påverkan på fortplantningsområde för grodor inte krävs.

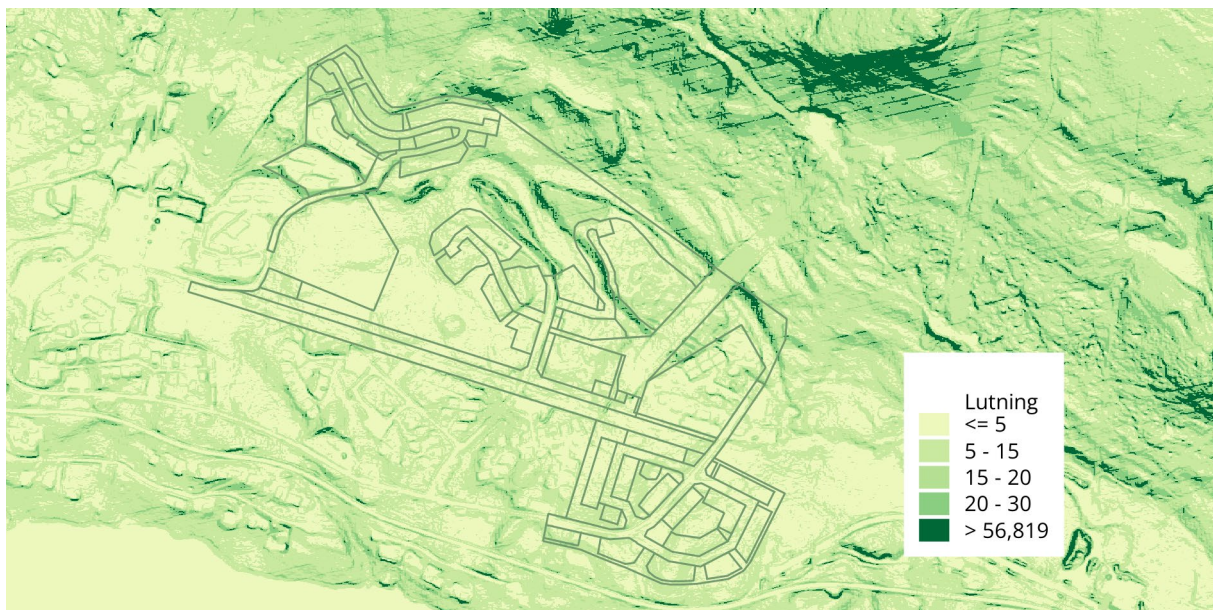
Utifrån genomförd fågelinventering bedömer kommunen att ett plangenomförande inte påverkar naturvårdsintressanta fågelarters bevarandestatus negativt. Kråka, Hussvala, Björktrast och Svartvit flugsnappare bedöms inte vara särskilt störningskänsliga och i många fall kopplas arterna till mänsklig bebyggelse. För Talltita och Orre är bedömningen att de trivas bäst i lite äldre skog, vilket konstaterades finnas utanför planområdet. Gällande tretåig hackspett har endast hackmärken påträffats inom planområdet och i fågelinventeringen bedöms biotopen inom planområdet inte vara lämplig. Detaljplanen tar således tillräcklig hänsyn och utformningen är lämplig i förhållande till de fåglar som finns inom området och deras livsmiljöer. Kommunen bedömer inte att förbuden i 4 § artskyddsförordningen, gällande fåglar, aktiveras och att dispens inte behöver sökas.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

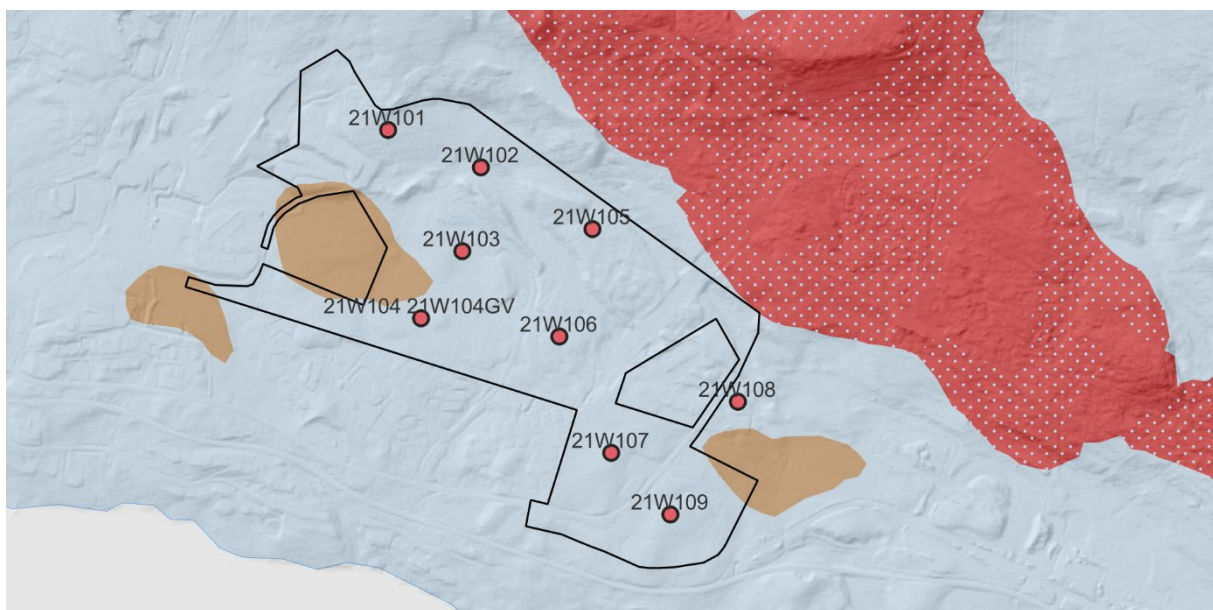
Planområdet ligger vid foten av Hovärken, där berget flackar ut för att möta Lofssjön. Området karaktäriseras som ett moränbacklandskap, där vissa områden utgörs av torv.

Inom planområdet är lutningen inte dramatiskt, utan ligger generellt kring 1:8 eller 1:5. Inom planområdet finns någon uppstickande kulle där lutningarna blir högre, eller brantare partier som övergår till platåer.



Karta 20. Lutningar inom planområdet. Större delen av planområdet lutar mindre än 20 grader.

En geoteknisk utredning är genomförd som bekräftar SGU:s jordartskarta. Området domineras av stenig morän, där skruvprovtagningar påvisar stenig grusig sand överst i jordprofilen.



Karta 21 Provbörningar inom planområdet.

Den geotekniska utredningen anger att marken är lämplig att bebygga enligt planförslaget och den geotekniska utredningen lämnar rekommendationer avseende grundläggning.

Planförslag

Planområdet är utformat för att undvika de områden som lutar mest, och bebyggelse är lokaliserad på flacka områden som lutar mindre än 1:3, eller under 20 grader. För att nå de platta delarna för till delområde B skär en väg genom en slänt med brantare lutning. Längden på vägen

och riktningen gör att kommunens rekommendationer om en längslutning på 1:12 kan uppnås för vägen.

Planförslaget ger inga byggrätter på mark som är torv.

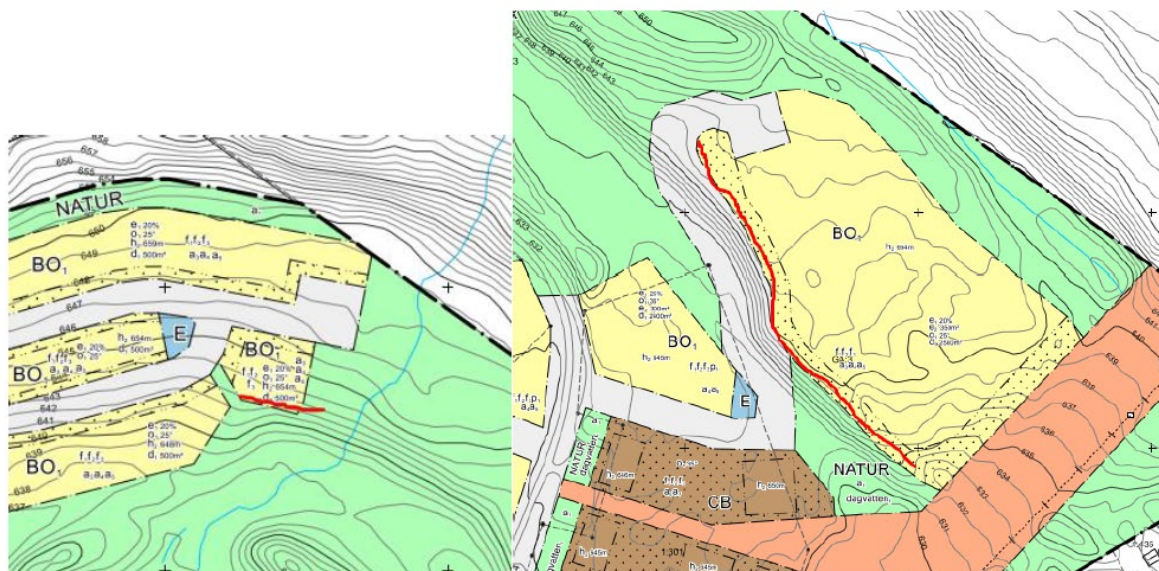
Grundläggning

Grundläggning bedöms kunna utföras med plattor eller sulor på naturlig jord av stenig grusig sand. Organisk jord och torv rekommenderas att utskiftas ner till friktionsjord, följt av uppfyllnad med packad fyllning av krossmaterial till önskad grundläggningsnivå.

Konsekvenser

Planförslaget är utformat efter genomförda geotekniska utredningar. Hänsyn har tagits till jord-, berg- och vattenförhållandena och byggnader och byggnadsverk har inte planerats där marken lutar kraftigt, eller där jordarten i huvudsak består av torv, med höga grundvattennivåer.

Planområdet har generellt goda stabilitetsförhållanden. Generellt inom området klarar marken en påkänning om 100 kPa. I uppdaterade PM:et för geoteknik har konsulten identifierat två områden där en detaljerad stabilitetsberäkning krävs för byggnation. Dessa områden är inom 10 meter från släntkrön markerat i rött nedan.

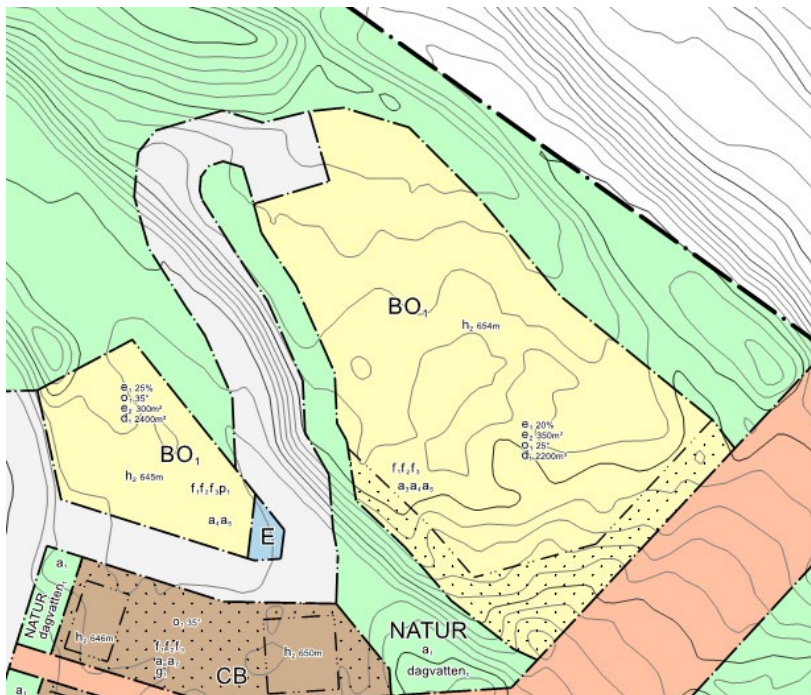


Figur 4 Områden enligt PM geoteknik där detaljerad stabilitetsutredning ska utföras vid etablering närmare 10 meter från släntkrön.

Området till vänster i bilden ovan är beläget inom delområde A. Av PM geoteknik framgår att en detaljerad stabilitetsutredning ska utföras för etablering närmare släntkrön än tio meter. Detaljplanen medger en byggnadsarea om 20% av fastighetsarean inom användningsområdet vilket motsvarar 127,6 kvadratmeter. Marknivån inom området har en sluttning nedåt från söder ner mot norr, med varierande marknivåer mellan ca +643 meter och + 645 meter. Höjden regleras med en högsta tillåtna nockhöjd om +654 meter över angivet nollplan vilket möjliggör en byggnad som motsvarar högst två våningar. Tomten tangerar släntkrönet och således är en detaljspecifik utredning för krönet genomförd. Stabilitetsutredningen visar att en belastning om 80 kPa är möjlig inom 10 meter från släntkrönet på tomten utan risk för stabilitetsproblem. Med en antagen last av byggnad på 10 kPa per våning, eller per 0,5 meter uppfyllnad är kommunens

bedömning att regleringarna i plankartan inte möjliggör en sådan exploatering som föranleder risker kopplat till markens stabilitet.

För området till höger i bilden ovan som ligger inom delområde B, är den geotekniska bedömningen gjord utifrån de kartmaterial som redovisas i den geotekniska utredningen. Bedömningen är att det inte föreligger några stabilitetsproblem förutsatt att bebyggelse inte sker närmare än 10 meter från släntkrön. Utifrån denna bedömning har plankartan reviderats med både prickad mark som inte får bebyggas samt Naturmark som inte kan bebyggas. Detta innebär att bebyggelse inte kan placeras närmare släntkrönet än 10 meter oavsett belastning.



Figur 5 Justering av planförslaget med införande av Naturmark och utökning av punktprickad mark för att undvika bebyggelse närmare släntkrön än 10 meter.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Bebyggelsen runt om planområdet är av blandad karaktär med stugbebyggelse från 1900-talets andra hälft till nutid. Det finns i gällande detaljplaner inget skydd för kulturmiljön.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att området får kompletteras med ytterligare bebyggelse. Planen styr utformningen för att anpassa till den om kringliggande bebyggelsen vad gäller storlek och höjd för att nå en god helhetsverkan.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete inom planarbetet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Rennäring

Förutsättningar

Renskötsel bedrivs i huvudsak norr om planområdet. Enligt kartmaterial som redovisas på sametingets hemsida används området mestadels under förvinter och vintertid. Väster och öster om Lofsdalens by finns även flyttleder.

Eftersom planområdet ligger inom renskötselområde är det viktigt att fastighetsägare och andra berörda är införstådda med att renar kan komma att ströva inom området och beträda privata fastigheter.

Planförslag

Planförslaget innebär ny bebyggelse i ski-in och ski-out läge. Detta innebär att personer som vistas i området kommer att ha god tillgång till den redan befintliga anläggningen på Hovärken och dess närhet.

Planförslaget innebär inte att mark som används för rennäringen tas i anspråk för bebyggelse.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att ytterligare personer får möjlighet att vistas i Lofsdalen såväl sommar, som vintertid. Den största konsekvensen ur ett rennäringssperspektiv bedöms vara att fler personer kan komma att vistas i de närliggande naturområden som används vid olika årstider för renskötsel. Hur personer som väljer att bosätta sig inom planområdet kommer att röra sig är omöjligt att avgöra i ett planarbete. Den befintliga skidanläggningen innebär att personer som vistas i området redan idag har god tillgång till skidåkning och vintertid, vandring och cykling sommartid. Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte påtagligt försvårar eller påverkar rennäringens bedrivande då den tillkommande bebyggelsen förläggs i ett redan med bebyggelse ianspråktaget område. Den eventuella ökning av människor som detaljplanen ger upphov till bedöms vara tämligen marginell sett till det antal människor som redan nyttjar området idag.

Riksintressen

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse för turism och rörligt friluftsliv med geografiska bestämmelser fjällvärlden Miljöbalken 4:2.

Planförslag

Det aktuella planförslaget handlar om att skapa förutsättningar för förtätning av befintlig bebyggelse och tar inte mark som är viktig för friluftslivet i anspråk.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka det rörliga friluftslivets förutsättningar eller riksintressets värden i någon negativ bemärkelse.

Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

Förutsättningar

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv, FZ 14 Vedungsfjällen, enligt miljöbalken (1998:808) 3:6. Riksintresset Vedungsfjällen karaktäriseras av orörd och varierad lågfjällsmiljö,

förutom i de delar där det finns turistanläggningar och stugbyar, skidanläggningar och omfattande nät av leder för både skid- och skoteråkning. Riksintresset ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planförslag

Det aktuella planförslaget handlar om att skapa förutsättningar för förtätning av befintlig bebyggelse och tar inte mark som är viktig för friluftslivet i anspråk.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka friluftslivets förutsättningar eller riksintressets värden i någon negativ bemärkelse.

Riksintresse Rennäring 3:5 MB

Förutsättningar

Planområdet är beläget utanför riksintresseområde för rennäring. Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

Renskötsel bedrivs i huvudsak norr om planområdet. Väster och öster om Lofsdalens by finns även flyttleder.

Planförslag

Planförslaget innebär ny bebyggelse i ski-in och ski-out läge. Detta innebär att personer som vistas i området kommer att ha god tillgång till den redan befintliga skidanläggningen på Hovärken.

Planförslaget innebär att mark som inte är av riksintresse för rennäringen tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet påverkar inte heller befintliga flyttleder.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att ytterligare personer får möjlighet att vistas i Lofsdalen såväl sommar, som vintertid. Hur personer som väljer att bosätta sig inom området kommer att röra sig är omöjligt att avgöra i ett planarbete, men närheten till skidanläggningen gör gällande att personer kommer att ha god tillgång till skidåkning vintertid. Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte påtagligt försvårar rennäringens bedrivande då samlingsplatser, flyttleder, övernattningsbeten, svåra passager, speciella betesområden, områden kring anläggningar samt renhagar inte påverkas av planförslaget.

Riksintresse för Totalförsvaret - särskilt behov av hindersfrihet 3:9 MB

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom ett lågflygningsområde.

Planförslag

Planförslaget tillåter byggnader med en högsta nockhöjd motsvarande cirka 19 meter.

Konsekvenser

Planförslaget kommer samrådats med Försvarsmakten i samband med granskning. Kommunen bedömer att det inte föreligger risk för att riksintresset skadas.

Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3kap i miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Till dessa finns en gränsvärdesnorm som anger ett MKN värde gällande utsläpp till luften i mikrogram per kubikmeter (µg/m3).

Härjedalens kommun gjorde 2021 *Objektiv skattning av luftkvalitet i Härjedalens kommun* enligt gällande regelverk. Rapporten visar att miljökvalitetsnormerna och utvärderingströsklarna för NO₂, bensen och/eller partiklar inte beräknas överskridas på E45 i Sveg. Denna vägsträcka är den mest trafikerade i hela kommunen och därför dras slutsatsen att det är högst osannolikt att de gör det någon annanstans i kommunen.

Konsekvenser

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en ökad motortrafik eller annan typ av förbränning av sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

Vatten

Förutsättningar

Cirka 600 meter söder om planområdet ligger Lofssjön. Sjöns huvudavrinningsområde är Ljusnan. Enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) har vattenförekomsten förklarats som kraftigt modifierat vatten på grund av vattenkraft. Sjön har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av kvicksilver och med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE).

Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Dessutom bedöms att åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet.

Miljökvalitetskrav är ställda med hänsyn till vattenkraftens samhällsnytta. Enligt miljökvalitetsnormens kvalitetskrav ska Lofssjön uppnå måttlig ekologisk potential år 2039.

Kända betydande påverkanskällor för Lofssjön är punktkällor från reningsverk, punktkällor förorenade områden, diffusa källor såsom atmosfärisk deposition, samt förändring av konnektivitet genom upprättande av dammar, barriärer och slussar.

Planförslag

Planförslaget är utformat för att nå en god dagvattenhantering och de åtgärder som krävs är tillåtna enligt plankartan.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen har beräknat föroreningshalter vid ett plangenomförande. Beräkningarna visar på att en god reningseffekt kan nås efter ett plangenomförande.

Tabell 7. Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) för nuläget, efterläget utan rening och efterläget med rening samt reningseffekt.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	BaP
Utredningsområde 1, nuläge	52	760	4.0	9.8	25	0.21	5.0	4.6	30000	0.015
Utredningsområde 1, efterläge utan rening	60	1000	4.1	12	35	0.29	4.5	4.4	28000	0.015
Utredningsområde 1, efterläge med rening	36	580	1.5	5.0	9.2	0.064	1.9	2.0	9700	0.0035
Reningseffekt (%) utredningsområde 1	40	42	64	59	74	78	57	54	65	76
Utredningsområde 2, nuläge	22	440	3.7	7.3	19	0.14	3.7	4.1	26000	0.0090
Utredningsområde 2, efterläge utan rening	59	1200	4.6	13	35	0.31	5.3	4.4	25000	0.018
Utredningsområde 2, efterläge med rening	23	450	0.94	3.2	5.0	0.037	1.3	1.0	5300	0.0025
Reningseffekt (%) utredningsområde 2	61	64	80	76	86	88	76	76	79	86
Utredningsområde 3, nuläge	23	460	3.8	7.4	20	0.14	3.9	4.2	27000	0.0097
Utredningsområde 3, efterläge utan rening	53	1100	4.3	12	35	0.30	5.0	4.5	29000	0.017
Utredningsområde 3, efterläge med rening	22	510	0.79	4.0	5.0	0.029	1.5	0.72	5500	0.00100
Reningseffekt (%) utredningsområde 3	59	53	82	67	86	90	69	84	81	94
Riktvärde*	160	2000	8.0	18	75	0.40	10	15	40000	0.030

* Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp. Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, 2009.

Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder bedöms att en god dagvattenhantering kan uppnås. De erforderliga fördröjningsvolymen bedöms kunna inrymmas i planen om dessa fördelas ut samt ges utrymme i de lågpunkter som pekats ut i figur 11. Detta under förutsättning att de föreslagna åtgärderna implementeras i planen.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Härjedalens kommun har cirka en tiondel av det angivna invånarantalet och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Härjedalens kommun.

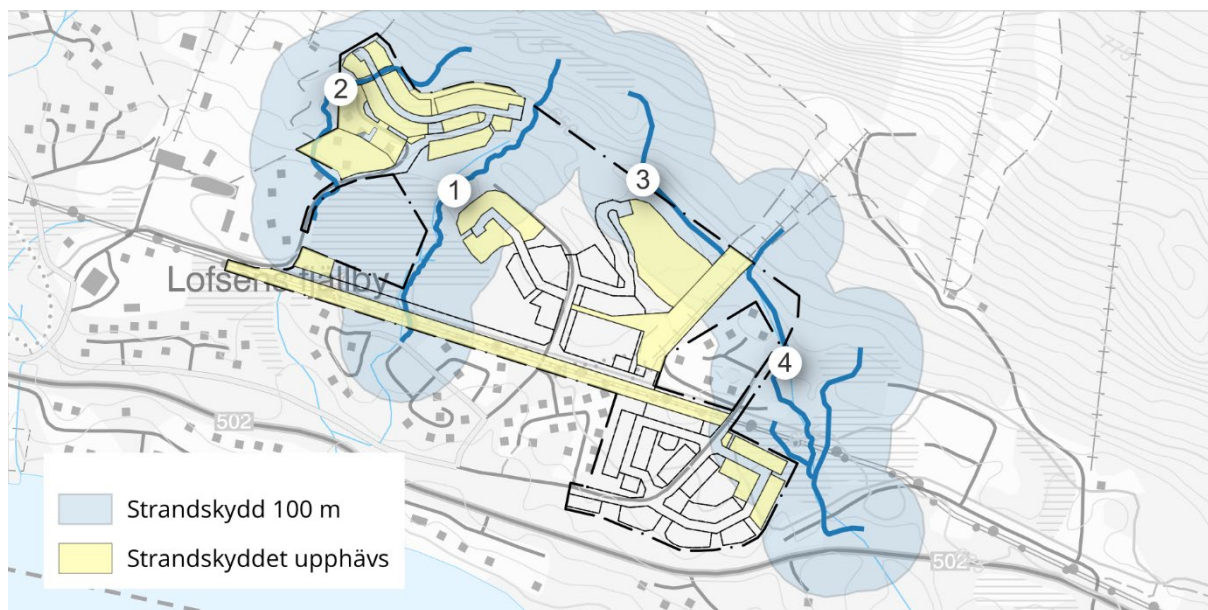
Miljö

Strandskydd

Bäckar inom planområdet

Planområdet ligger i en sluttning upp mot Hoverken. Genom området rinner ett antal framträdande bäckar, och otaliga mindre rinnstråk. I rinnstråken framträder inga bäckfårar utan de kännetecknas mer av rörligt markvatten, eller fuktdrag.

Kommunen har i planarbetet identifierat fyra bäckar som bedöms generera strandskydd.



Karta 22. Identifierade bäckar, strandskydd och kvartermark där strandskyddet upphävs.

1. Den första bäcken kallas i naturvärdesinventeringen för "9. Bäck i väst med fall" som fortsätter in i "10. Bäck genom våtmark och skog". Bäcken är cirka 0,2–0,5 m bred, grund med enstaka djuphålor som uppgår till några decimeters djup. Vattnet är snabbt rinnande med ett forsande parti i ett fall där bäcken rinner ned för en sluttning. Den övre delen får naturvärdesklass 2, den nedre delen till naturvärdesklass 3.

2. Den andra bäcken kallas i naturvärdesinventeringen för "11. Bäck i nordväst". Detta vattendrag är tydligt påverkat av tidigare exploateringar och har delvis grävts om och justerats. Närmast skidbacken finns även fördröjande åtgärder, för att sänka hastigheten i vattendraget. För de delar som inte omfattats av tidigare exploatering beskrivs en gles vegetation, vilket visar på tidvis höga flöden. Bäcken bedöms till naturvärdesklass 3.

3. Den tredje bäcken kallas i naturvärdesinventeringen för "12. Bäck i nordöst". Bäcken är cirka 0,3–1 m bred och har ett genomsnittligt djup på cirka 0,3 m med några grundare partier. Vattnet rinner långsamt i ganska jämn takt genom terrängen, i en relativt rak sträckning med endast svag meandring. Bäcken bedöms till naturvärdesklass 3.

4. Den fjärde bäcken återfinns längst i öst. Den sammanfaller delvis med naturvärdesinventeringens "13. Sumpskog med skogsback", men fortsätter åt sydost genom planområdet. Denna bäck är mindre och rinner i ganska jämn takt genom terrängen med endast svag meandring. Bäcken bedöms till naturvärdesklass 3.

Planförslagets hantering av strandskyddet

Strandskyddet är en förbudslag som syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § MB). I detta fall är det främst värdena kopplat till djur- och växtlivet som genererar strandskydd.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. MB för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med

planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (PBL 4 kap 17§).

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark med användningen B, O, C, N₁, R₁, och E samt inom all allmän platsmark GATA och delar av allmän platsmark NATUR med hänvisning till 7 kap 18§ c, punkt 5 MB, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. För vissa delar skulle 7 kap 18§c, punkt 1 MB, vara aktuellt särskilt i samband med bäck 2 då detaljplanen är genomförd och marken ianspråktagen.

Kommunen har i sin fördjupade översiktsplan över Lofsdalen - Glöte anvisat områden som är av allmänt intresse att utveckla för bostäder och kommersiella bäddar kopplade till skidanläggningen. Angivna utbyggnadsområden ligger i det strandskyddade området genererat från ovan nämnda bäckar och kan inte tillgodoses utanför området, då den fördjupade översiktsplanen inte föreslår utveckling av bostäder där. Den fördjupade översiktsplanen lyfter särskilt behovet att tillskapa nya bostäder i anslutning till befintliga nedfarter och skapa nya ski-in/ski-out lägen. Detaljplanen ligger direkt anslutning till befintliga nedfarter och skapar långsiktiga fördelar för hela för lokalsamhället Lofsdalen, genom att destinationen kan utökas med ski-in/ski-outlägen som minskar trycket på befintliga parkeringar vid Allaktivitetshuset och sprider ut gästerna över hela anläggningen.

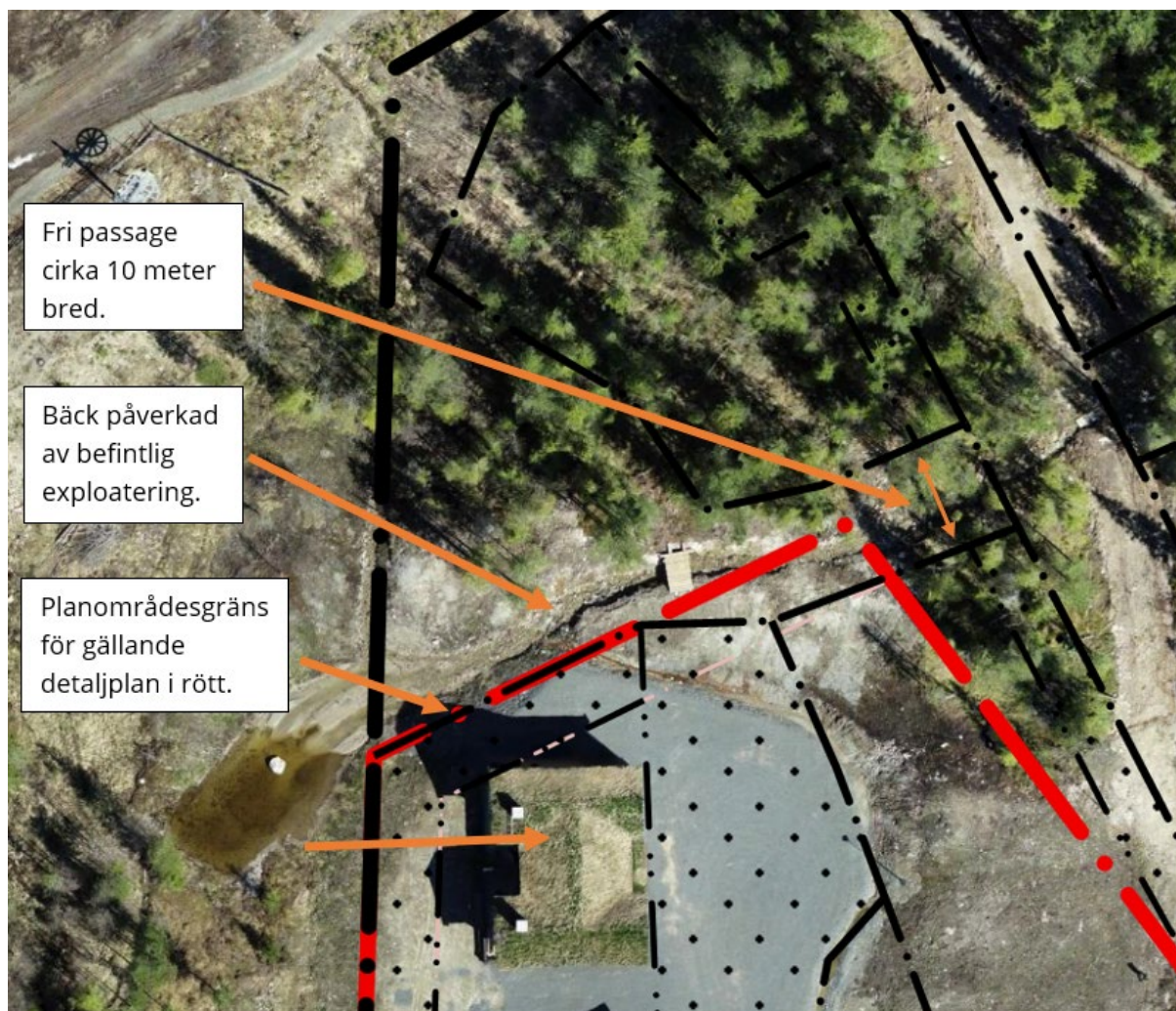
Fri passage

Enligt 7 kap. 18 f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Det är funktionen av den fria passagen som är det väsentliga, det vill säga att passagen ska vara och upplevas som tillräckligt bred för att människor inte ska avhålla sig från att vistas på platsen och passera. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden.

I de fall en passage från grannfastigheterna är omöjlig på grund av staket eller liknande kan ändå en fri passage vara värdefull för djur- och växtlivet eller som landstigningsplats för friluftsliv på vatten eller is. Det är rimligt att den fria passagen anpassas till det omkringliggande landskapet och dess karaktär och vid utformning av den fria passagen bör man ta hänsyn till den aktuella strandens betydelse i dagsläget för allmänhetens tillgång till stranden som helhet och för djur- och växtliv.

En fri passage om cirka 20 meter har skapats genom planförslaget på vardera sida i anslutning till bäck 1 och 3. I anslutning till bäck 2 påverkas den fria passagen av befintlig bebyggelse där gällande plan reglerar markanvändningen till Bostäder fram till bäcken. Av gällande detaljplan framgår att bäcken ursprungligen gick genom området varpå den behövde läggas om för att möjliggöra ett plangenomförande. Den är, som beskrivs ovan, tydligt påverkad.



För tillkommande bebyggelse har en fri passage om totalt cirka tio meter lämnats i anslutning till bäcken. Utifrån bäckens storlek och placering i nära anslutning till pist och befintlig bostadsbebyggelse i ett område för alpin åkning och avsaknad av särskilda värden för har passagen bedömts som tillräcklig.

Öster om delområde E rinner bäck nr 4 samman med två mindre källdråk/fuktstråk som ansluter från väst och nordöst. I anslutning till bäcken lämnas en fri passage om cirka 30 meter. I anslutning till källdråget norr om delområdet lämnas en fri passage som varierar mellan cirka 10 och cirka 28 meter. Vid snösmältning fanns synligt vatten i ett koncentrerat flöde ovan jord i anslutning till den plats där vattnet tränger upp och en bit nedströms, för att närmast planområdet övergå till myrmark. Sett till den aktuella strandens betydelse för strandskyddets syften har passagen bedömts som tillräcklig.

Områdena närmast bäckarna har undantagits från exploatering, vilket innebär att fri passage och goda livsvillkor för djur- och växtlivet i enlighet med MB 7:18 f säkerställs.

De höga naturvärdena vid bäck 1 går genom planområdet inom allmän platsmark natur.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra påtagliga konsekvenser för det rörliga friluftslivet, natur- och strandförhållandena eller förutsättningar för växt- och djurlivet i området.

Kommunen bedömer därmed att upphävandet av strandskyddet kan ske utan att dess syfte äventyras.

En planbestämmelse har av den anledningen införts för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark, all allmän platsmark GATA samt inom delar av den allmänna platsmarken NATUR inom planområdet. I planen regleras detta genom egenskapsbestämmelsen **a₁** och **a₂**. (Strandskyddet är upphävt) Kommunen avser häva strandskyddet inom allmän platsmark NATUR endast i de delar den avses rymma hantering av dagvatten.

Vid ett plangenomförande kan det vara nödvändigt med vissa åtgärder i befintliga bäckar samt lägga ner vägtrummor under angoringsvägarna för de tillkommande bostäderna. Sådana åtgärder är anmälningspliktig enligt 11 kap. 9a § MB och förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera 19 § 6–7 p. Exploatören ansvarar för att anmäla verksamheten. Åtgärden får inte påbörjas förrän Länsstyrelsen har fattat beslut i frågan. Det innebär alltså att åtgärden måste anmälas i god tid innan arbetet påbörjas. I anmälan ska det framgå hur verksamheten ska genomföras och hur eventuell skada ska avhjälpas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planförslag

Inom planområdet kommer endast trafik till och från de privata fastigheterna att genereras. Buller kan även uppstå från den lift som planeras inom området.

Konsekvenser

Planområdet är inte beläget intill järnväg eller flygplats. Hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt och tillkommande vägnät bedöms inte vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller ska överskridas. Planen möjliggör för bostadsbebyggelse intill befintlig lift med tillhörande skidbacke. Liften i sig själv samt preparering av skidbacke och längdskidspår medför att visst buller uppstår, även kvällar och nätter. Detta buller är en del av områdets karaktär som fritidshusbebyggelse i skidnära läge och själva orsaken till att området är attraktivt. De personer som vistas tillfälligt i bostäderna i samband med skidsäsongen har aktivt valt att resa till Lofsdalen för att uppleva skidåkning. Skulle bostäderna bebos permanent är snöläggning och hantering av backar och spår begränsat till en liten del av året och starkt förknippat med Lofsdalens karaktär. Kommunen anser sammantaget att buller från skidanläggningen inte kan anses vara en betydande olägenhet.

Risk för olyckor

Planförslag

Planförslaget innebär ett tillskott av bostadsbebyggelse med tillhörande trafik. Kommunen bedömer inte att den tillkommande bebyggelsen påverkar risken för olyckor.

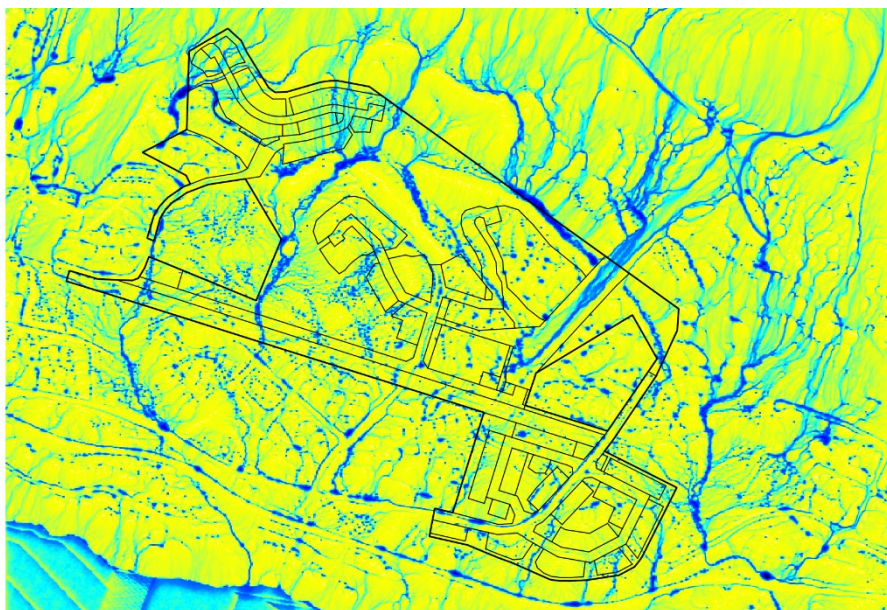
Konsekvenser

Planförslaget är utformat så att avståndet mellan ett räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkterna inom området är mindre än 50 meter. Vägar inom planområdet ska utformas i enlighet med kommunen styrande dokument för enskilda vägar.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Området ligger inte nära något större vattendrag eller vattenförekomst som regelbundet översvämmas. I stället har en skyfallskartering genomfört, som visar de naturliga lågpunkterna inom området. Skyfallskarteringen tar inte hänsyn till befintlig vegetation, eller dagvattenåtgärder, utan förutsätter att marken är helt mättad och att vatten avleds på terrängens yta. Uträkningen studerar regnmängder som motsvarar ett 100års regn.



Karta 23 över vattnets rinnvägar vid skyfall, motsvarande ett 100 års regn.

Planförslag

Planförslaget är efter granskningen omarbetat med hänsyn till skyfallskarteringen och byggrätter har justerats inom planförslaget.

Planförslaget tar nu hänsyn till områdets lågpunkter och säkerställer att tillkommande byggrätter inte översvämmas vid ett skyfall.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär förändringar gällande andelen hårdgjorda ytor, vilket har tagits i beaktande i den utförda dagvattenutredningen. Ett plangenomförande bedöms inte innebära någon större förändring gällande översvämningsrisk. Inom planområdet planläggs det heller inte för någon samhällsviktig verksamhet, som kan störas vid eventuell översvämning, Markens beskaffenhet i kombination med föreslagna åtgärder som anges i dagvattenutredning medför att det är låg sannolikhet att marken översvämmas på ett sådant sätt att det innebär en risk för människors hälsa och säkerhet.

Risk för ras, skred och erosion

Förutsättningar

Huvuddelen av planområdet lutar mindre än 1:3, vilket gör att skred i morän inte är möjligt. Det är i dessa delar av området som bebyggelse är placerad och byggrätt för bostäder ges.

Den geotekniska utredningen redovisar att planförslaget kan genomföras utan större risk för att utlösa större sättningar, eller skred. Inga stabilitetsproblem föreligger vid grundläggning av fritidshus. Växtlighet bör om möjligt sparas i naturliga slänter/sluttningar som förstärkning och erosionsskydd.

Utanför planområdet, cirka 400 meter norr om Parkliften finns ett område med berg i dagen, med lutningar över 50 grader. Befintlig talusbrant är tydlig på ortofoton och inga indikationer finns på större nedfallande block utanför denna brant. Detta indikerar att nedfallande block fastnar i talusbranten.

Strax norr om planområdet ovanför östra delen av område A, finns en slänt som har en lutning över 30 %. Kommunen har vid fältbesök konstaterat att slänten är bevuxen med granskog och ett lager av växtskikt med bland annat blåbärsris. Slänten visar inga tecken på erosion eller blocknedfall. Eventuella block ligger under jordlagret. I slänten har tidigare ingrepp gjorts för byggnation av cykelleder. Inga tecken på ras, skred eller erosion till följd av dessa ingrepp finns.

Planförslag

Planförslaget är utformat så att bebyggelse placeras på behörigt avstånd från branta slänter, och långt från branter med nedfallande block. Kommunen har tillsammans med geotekniker bedömt markens lämplighet för bebyggelse och utformat ett förslag där marken klarar tillkommande laster och där det inte finns risk att ras ovanför området påverkar bebyggelsen

Konsekvenser

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Det branta området norr om planområdet ligger på behörigt avstånd, och nedfallande block har historiskt stannat i talusbranten. Kommande klimatförändringar leder till en ökad nederbörd samt en ökad temperatur. Den ökade nederbörden bedöms inte påverka nedbrytningen av berget påtagligt, då den inte genomskärs av vattendrag, utan erosioner sker genom frostsprängning. Den ökade nederbörden och temperaturen leder till ökad tillväxt av träd, vilket innebär att den skyddade barriär som skogsområdet utgör växer sig starkare och klarar av att stoppa eventuella framtida blocknedfall.

Avseende slänten ovanför område A gör kommunen bedömningen att denna är stabil och att ytterligare försiktighetsåtgärder inte är nödvändiga. Bedömningen görs dels utifrån kommunens egna iakttagelser i fält dels utifrån att den geotekniska undersökningen som inte pekat på att det föreligger risk för ras, skred eller blocknedfall i denna del.

Förorenad mark

Det finns ingen känd information som pekar på att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken.

Planförslaget medger inte industriverksamheter som kan innebära stora risker för markförorening.

Radon

Mätning av radon har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Uppmätta markradonhalter motsvarar nivåer under gränsvärdet för lågradon.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Området har goda förutsättningar vad gäller geografiskt läge. Planområdet omges av miljöer med stora möjligheter till olika aktiviteter under såväl sommar som vinter. I och intill området finns leder både för vandring, längdskidåkning och skoteråkning samt alpint skidområde. Förutsättningarna för att bedriva aktivt friluftsliv eller rekreation är goda.

Tåg trafikerar sträckan Stockholm-Mora-Sveg. Från Sveg kan vidare resa till Lofsdalen göras via buss eller hyrbil. Närmsta busshållplats ligger vid matvaruaffären i centrala Lofsdalen.

Planförslag

Gång- och cykelvägen som planeras inom delar av planområdet gör att barn och oskyddade trafikanter kan röra sig själva inom planområdet till olika aktiviteter på ett trafiksäkert sätt.

Konsekvenser

Planområdet ligger på gångavstånd till befintlig service och Lofsdalens bykärna. I områdets närhet finns kollektivtrafik, därmed behövs inte egen bil för att bo, besöka eller verka inom området. Vilket möjliggör för flera olika besökare eller boende inom området.

Service

Förutsättningar

Lofsdalens bykärna finns allehanda service såsom dagligvarubutik, drivmedelsförsäljning, ytterligare butiker, restauranger och en camping. Vid bykärnan ligger även en förskola och grundskola.

Planförslag

I direkt anslutning till planområdet i väster ligger den stora besöksparkeringen med centrumbebyggelse i form av restauranger, aktiviteter och butiker.

Konsekvenser

Ett plangenomförande kommer innebära ett förbättrat underlag för den service och verksamhet som finns i området, samt ny service i form av centrumfunktioner.

Trafik

Motortrafik

Förutsättningar

Angöring till planområdet sker via befintlig infart från Högbäcksvägen som ansluter till befintlig infart från väg 502. Tillgängligheten och vägbredden på befintlig väg bedöms vara godtagbar. Huvudmannaskapet på Högbäcksvägen är enskilt och för väg 502 är det Trafikverket som är huvudman.

Möjlighet finns att resa både inom och utom kommunen med kollektivtrafik som trafikerar sträckan till och från Lofsdalen kontinuerligt.

Inom Lofsdalen finns ett välutbyggt skoterledsnät. Närmaste större skoterled är Hovärksleden som passerar väster om planområdet.

Planförslag

Den nya vägsträckningen blir en förlängning av Högbäcksvägen, som angör område Lofsdalen 1:391 och Lofsdalen 1:390.

Ett plangenomförande innebär en ny målpunkt för skidåkning i anslutning till Lofsdalens skidanläggning för cirka 380 nya lägenheter.

Kommunen har bedömt antalet nya personresor med bil som den nya byggrätten innebär. Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts, men är inte anpassat till den typ av trafik som är dominerande vid turistorterna i kommunen. Till detta område kommer gästerna resande med bil, parkerar den, nyttjar skidanläggning och lämnar igen efter en vecka.

Kommunen har bedömt att trafiken kommer att koncentreras till bytesdagarna under högsäsongveckorna. Då kommunens p-norm räknar med 1,5 parkeringsplatser per lägenhet upp till 75 m², är det därför rimligt att anta att detaljplanen maximalt kan generera cirka 570 bilar per vecka under högsäsong.

Utslaget på året är dock trafikstringen klart lägre, då merparten av årets veckor inte kommer att innebära att planområdet nyttjas fullt ut.

Inom planområdet har inga särskilda bestämmelser införts för att reglera skotertrafik inom eller genom planområdet.

Konsekvenser

Tillgängligheten inom området är god. Vägarnas lokalisering har studerats utifrån att de ska kunna byggas i enlighet med kommunens styrande dokument som anger en högsta lutning om 8%.

För omgivande större vägar, som bland annat väg 502, till/och från Lofsdalen bedöms påverkan vara marginell då detaljplanens tillskott av fordon sett ur ett större perspektiv innebär en marginell ökning. För vägarna inom Lofsdalen bedöms tillskottet rymmas inom den befintliga standarden. Ett plangenomförande innebär nya boenden i ski-in/ski-out läge vilket minskar belastningen på befintliga vägar och parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång-, cykel och mopedtrafikanter bedöms kunna röra sig längs vägnätet inom planområdet.

Planförslag

Planen möjliggör för en ny gång -och cykelväg inom delar av planområdet för att kunna ta sig med cykel och till fots till skidanläggningen.

Konsekvenser

Trafiken bedöms inte vara av sådan omfattning att det kommer att påverka gång- och cykeltrafikanter möjligheter att röra sig inom området på ett säkert sätt. Den planerade gång - och cykelväg inom området kommer öka trafiksäkerheten och tillgängligheten inom området.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Ellinor Karlsson, planingenjör, Josef Rundström, samhällsplanerare och Elise Nilsson, planingenjör på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun.