

Planbeskrivning

Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Upphävande av del av Detaljplan för Bostadsområde Lofsdalen 26:1 m.fl.

Härjedalens kommun

Planbesked: 2023-01-26, dnr: KS2026/48 (tidigare MBN 2022-202)

Planförfattare: Emelie Drott, planarkitekt

Samrådhandling: 2026-03-24

Samrådstitid: 2026-04-14 - 2026-05-05

Granskningshandling: 2026-05-06

Granskningstitid: 2026-05-06 - 2026-05-20

Antagande: 2026-09-15 KS

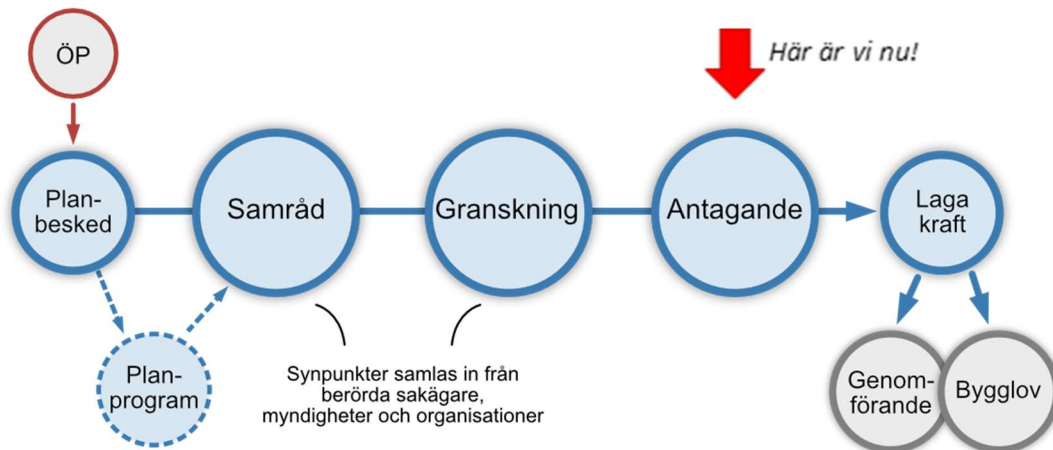
Innehåll

Innehåll	2
Upphävandets syfte	3
Beskrivning av upphävandet	4
Upphävandets omfattning och lokalisering	4
Allmän plats	4
Genomförandetid	4
Genomförandefrågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	5
Tekniska frågor	5
Ekonomiska frågor	5
Organisatoriska frågor	5
Planeringsunderlag	5
Kommunala planeringsunderlag	5
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	7
Naturmiljö	7
Kulturmiljö	7
Riksintressen	7
Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken)	8
Miljökvalitetsnormer	8
Miljö	8
Medverkande tjänstepersoner	8

Om detaljplanering

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (PBL, 2009:100). Det är kommunens politiska ledning som startar planuppdrag och även antar detaljplaner. En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad marken inom respektive planområde får användas till.

Detta ärende är ett upphävande av en del av en gällande detaljplan.



Processen för att ta fram eller upphäva en detaljplan framgår av 5 kapitlet i plan- och bygglagen. I denna process ingår att personer och myndigheter som berörs av planförslaget får lämna synpunkter, yttra sig, över planförslaget. Detta sker i två steg, först i samråd och sedan i granskning. Den person som inte lämnar synpunkter senast under granskningen förlorar möjligheten att överklaga detaljplanen eller upphävandet.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid varje plan bedöma om detaljplanens/ändringens genomförande/upphävande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning är att upphävande av del av detaljplan för bostadsområde (Lofsdalen 26:1 m.fl.) inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Handlingar

Till upphävandet hör följande handlingar:

- Plankarta över upphävandeområdet illustrerat på gällande plankarta (Detaljplan för bostadsområde Lofsdalen 26:1 m.fl., laga kraft 2006-09-21)
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2025-12-04
- Fastighetsförteckning

Upphävandets syfte

Upphävandet syftar till att möjliggöra för tillfartsväg till angränsande fastighet, Lofsdalen 1:44. Nuvarande detaljplan antogs 2006 och i denna går plangränsen i fastighetsgräns för Lofsdalen 1:44. Mellan väg/vändplats och Lofsdalen 1:44 är marken reglerad till allmänplatsmark NATUR, vilket inte möjliggör fortsatt vägdragning fram till fastigheten. Upphävandet prövar inte vägbyggnation eller exploatering i sin helhet utan upphäver enbart detaljplanen inom markerat område, för att detaljplanen på så vis inte ska stå i strid med önskad utveckling.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten som omfattas av upphävandet är Lofsdalen 24:21. Ytan är idag reglerad till allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap. Det finns en gemensamhetsanläggning registrerad på ytan, Lofsdalen gemensamhetsanläggning 41. Vid omprövning av gemensamhetsanläggningen kan fastighetsägaren bli skyldig att erlagga ersättning enligt Anläggningslagen.

Förlängningen av vägen föreslås att läggas in i befintlig vägförening, Lofsdalen gemensamhetsanläggning 39, samt att fastighet Lofsdalen 1:44 tilldelas ett andelstal.

Omprövning av gemensamhetsanläggningar och eventuella ersättningar för naturmark och/eller ersättningar för rättigheter ska bekostas av fastighetsägare.

Tekniska frågor

Efter beslut om upphävande är ytan inte längre detaljplanelagd. Om en lovpliktig åtgärd ska utföras inom ytan ska åtgärden prövas mot bestämmelserna i gällande lagstiftning.

Ekonomiska frågor

Upphävandet bekostas av exploatören, fastighetsägare till angränsande fastighet Lofsdalen 1:44. Upphävandet bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för Härjedalens kommun.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Upphävandet av del av detaljplan har samråtts under andra kvartalet 2026 och beräknas antas tredje kvartalet 2026.

Upphävande av detaljplan

Upphävandet av del av detaljplan innebär att området efter beslut om upphävande inte längre kommer att vara detaljplanelagt. Om någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd inom området så behöver kommunen efter beslut om upphävande göra en bedömning av om åtgärden kräver bygglov.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Området som avses upphävas omfattas av detaljplan BOSTADSOMRÅDE Lofsdalen 26.1 m.fl., vilken vann laga kraft 2006-09-21. Genomförandetiden gick ut 2016-09-21.

Översiktsplan

Området är upptaget i Fördjupad översiktsplan för Lofsdalen – Glöte från 2012. Upphävande-området ligger inom ytan märkt D. Avsikten med upphävandet är att komma åt den i figur 1 röd-prickade ytan som är direkt angränsande D-området till höger.



Figur 2 Utdrag ur fördjupad översiktsplan Lofsdalen-Glöte, område B20 är markerat rödprickat.

Beskrivning av områden i fördjupad översiktsplan

D 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 Högländet samt öster om nuvarande centrum för utförsåkningsområdet. Dessutom finns enstaka tomter spridda inom ett flertal av de övriga planlagda områdena.

B20 Lofsdalen 25:1 m.fl.

Område som både har närhet till utförsåkningsanläggning och närhet till strand. Delar av området är beläget inom strandskyddat område och föreslås utgöra ett s k LIS-område, område för landsbygdsutveckling i strandnära läge som avses i kap 7, 18§ d och e, miljöbalken (MB).

Följande motiv åberopas:

- Attraktiva strandnära boendemöjligheter bedöms bidra till att öka tillströmningen av gäster sommartid, vilket är positivt för destinationen.
- En utökad beläggning av bäddar sommartid, ökar underlaget för service och sysselsättning och förbättrar möjligheten till helårsanställningar. Det möjliggör i sin tur inflyttning. Sammantaget bidrar detta till en landsbygdsutveckling i området
- Marken i området består huvudsakligen av gles tallskog med ljung och lingon/blåbärsris på backen, alltså den i området vanligast förekommande vegetationstypen. Förekommande myrinslag och bäckraviner ska sparas, liksom en fri zon på minst 25 m närmast stranden.
- Området utgör inte något välfrekventerat strövområde för bybor eller turister.

Området beräknas rymma 50 tomter för enskilda fritidshus eller ca 400 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunalt va-nät.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i planarbetet gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan. Kommunens sammanvägda bedömning är att upphävandet inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Upphävandeområdet omfattar en mindre yta skog som är detaljplanelagd som Natur. Naturtypen är gles tallskog med ris som undervegetation vilket är en vanlig naturtyp i området. Inga övriga naturvärden är kända på platsen.

Konsekvensen av upphävandet blir att en mindre del av denna på platsen vanliga naturtyp exploateras men i övrigt ger upphävandet inga konsekvenser för naturmiljön.

Kulturmiljö

Inom upphävandeområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Det finns dock inrapporterade fornlämningar i form av tre boplatser längs vattnet, där den närmaste är cirka 90 meter från upphävandeområdet.



Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen. Med hänsyn till tidigare fynd bedöms vidare utredning inte vara nödvändigt i detta skede. Vid arbeten i närområdet bör dessa förutsättningar och den potentiellt förhöjda sannolikheten till ytterligare fynd uppmärksammas.

Planförslaget förväntas inte ha några konsekvenser på kulturmiljövärden.

Riksintressen

I en detaljplan prövas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Kommunen ska bland annat ta ställning till hur riksintressen kan påverkas. Upphävandeområdet ligger inom område för följande riksintressen:

Rörligt friluftsliv 4 kap. 2§

Friluftsliv 3 kap 6§

Totalförsvaret 3 kap 9§

Upphävandet bedöms inte ha några negativa konsekvenser för något av riksintressena.

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 3 kap Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet Miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Upphävandet bedöms inte påverka förutsättningarna för att följa MKN.

Miljö

Strandskydd

Upphävandeområdet ligger inom område för strandskydd som är utpekad för LIS (se tidigare utdrag ur *Fördjupad översiktsplan för Lofsdalen – Glöte från 2012*, stycke B20).

Upphävandet bedöms inte påverkas av strandskydd, potentiellt framtida anläggande av väg behöver prövas separat gentemot gällande lagstiftning.

Medverkande tjänstepersoner

Arbetet har påbörjats av planenheten på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun. Planhandlingarna har slutförts av Härjedalens kommun.

Handläggande planarkitekt Emelie Drott

Planchef Josef Rundström



Akt nr:
2361-P06/28

AU\$2361-P06/28

Detaljplan för Lofsdalen 26:1 m.fl.
Härjedalens kommun, Jämtlands län.
Antagen av Miljö- och Byggnämnden
2006-08-24.
Upphäv. av strandskydd inom detaljpl.
Länsstyrelsens beslut 2006-08-10.
Akten inneh. 21 sidor och 1 karta. + *1 i q b*



HÄRJEDALENS KOMMUN
Miljö- och Bygghuset

2006-09-22

Plan 24/2005

Lantmäterimyndigheten Jämtlands län	
Ink.	2006 -10- 03
Dnr.	206987

Laga kraftbevis

Miljö- och Byggnämnden har 2006-08-24, § 227, antagit detaljplan för Lofsdalen 26:1 m fl i Härjedalens kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 12 kap 2 § och 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft **2006-09-21**.

Bror Norberg
Bror Norberg
Miljö- och Bygghuset

Elsa Blixt
Elsa Blixt
Assistent

Kopia till:

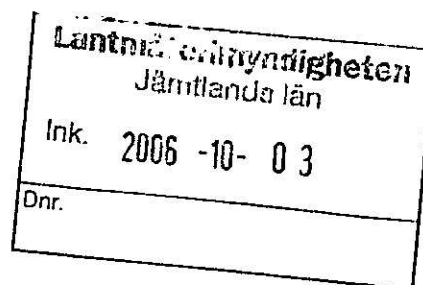
Länsstyrelsen, Samhällsplanering och Boende, 831 86 Östersund (1 ex)
Lantmäterimyndigheten, Box 366, 831 25 Östersund
Lantmäterimyndigheten, Box 29, 842 21 Sveg
Vägverket Region Mitt, Box 388, 831 25 Östersund
Lokala Skattemyndigheten, 831 87 Östersund
Skattekontoret i Sveg, Box 207, 842 22 Sveg
Ulf Alexandersson, Mariedalsvägen 5, 832 51 Frösön

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för BOSTADSOMRÅDE (Lofsdalen 26:1 m. fl.)

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Upprättad i maj 2006



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.
- Planprogram.
- Samrådsredogörelse del 1
- Samrådsredogörelse del 2
- Fastighetsförteckning.
- Grundkarta.
- 2 st VA-kartor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG Planens syfte är att tillskapa 31 nya tomtplatser för permanentbostäder och fritidshus.

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

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget direkt öster om Lofsdalens centrum och omedelbart söder om skidanläggningen i Lofsdalen omedelbart söder om länsväg 502.

Areal Planområdets areal är ca 18 ha

Markägoförhållanden Planområdet är i huvudsak beläget på fastigheten Lofsdalen 26:1. Dessutom berörs fastigheterna Lofsdalen 13:1, 24:1 och 32:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet och skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön enligt MB, 3 kap. 6 §.

Planområdet ligger inom området *Fjällvärlden från Transtrandsfjällen till Treriksröset*, som är av riksintresse enligt MB 4 kap 1 §. Inom detta område skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Natur- och kulturmiljön bedöms inte bli påtagligt påverkad av den föreslagna utbyggnaden och den bedöms stämma väl överens med MB 4 kap. 2 §.

Översiktliga planer Enligt den kommunomfattande översiktsplanen finns ett lokalt intresse för naturvården inom hela Lofsdalen.
I områdesplanen för Lofsdalen, antagen av kommunfullmäktig 1985-05-31 redovisas aktuellt markområde som naturmark

Detaljplaner Området är idag inte detaljplanelagt. Planområdet gränsar i väster mot Detaljplan för fiskecamp i Lofsdalen, antagen 2005-05-12.

Program I anledning av att området är utlagt som naturmark i områdesplanen för Lofsdalen och mot bakgrund av att strandskyddat område berörs av exploateringen har Miljö och byggnämnden 2005-10-06 beslutat att detaljplaneläggning skall föregås av ett programskede och att därvid inga tomtplatser får redovisas närmare strandlinjen än 30 meter.
Ett program för detaljplan, upprättat i oktober 2005 har därefter varit föremål för ett första samråd, varefter Miljö- och Byggnämnden 2005-12-08 beslutat att planprogrammet kan ligga till grund för upprättande av detaljplan för området.

Strandskydd Planområdet gränsar mot Lofssjön, som är strandskyddad. Även de två bäckar som genomkorsar planområdet i två relativt djupa raviner är strandskyddade. En översiktlig naturinventering har utförts av HL Taigabas, Henrik Liliendahl 2006-03-15. Enligt inventeringen, som bifogas planförslaget, finns inga speciella skyddsvärden förutom en äldre jordkällare, belägen i anslutning till infartsvägen till det västra bebyggelseområdet.
För att tydliggöra avgränsningen mellan privat tomtmark och naturmark har stängselpikt införts för de kvarter som gränsar mot sjöstranden och passagerna ner mot sjön.
Strandskyddet föreslås upphävas och kommunen hemställer i samband med utställelsen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom all kvartersmark och lokalgatemark.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anför följande:

- Det aktuella strandområdet ligger i direkt anslutning till bybebyggelsen och utgör en naturlig utveckling av Lofsdalens centrum. Området används inte i någon större omfattning för det rörliga friluftslivet, vilket samrådet kring programmet också visar. Inga lokala synpunkter har inkommit under programarbetet i detta avseende.
- Det finns ett egenvärde i att tillskapa ett strandnära exploateringsområde genom att området därigenom blir attraktivt för såväl vinter- och sommarturismen.
- Allmänhetens tillträde till strandområdet för fiske och friluftsliv har säkerställts genom att en 30 meter bred naturmark har tillskapats mellan strandlinjen och närmaste tomtgräns. Endast båtplatserna inkräktar på denna strandzon. Vidare har tre passager ner mot strandområdet redovisats på strategiskt valda platser. Den efter stranden befintliga stigen avses bibehållas.
- Med hänvisning till den översiktliga naturinventeringen bedöms det inte uppstå någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtliv.

Miljökonsekvenser Planen innebära att ett strandnära skogsområde tas i anspråk för fritids- och permanentboende. Påverkan på naturmiljö och landskapbild är marginella. Det allmänna intresset för Lofsdalens utveckling som turistort får i detta fall anses väga tyngre än de natur- och friluftsentressen som finns inom området. Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver upprättas.

Kommunala beslut och ställnings-taganden Ett program för detaljplan, upprättat i oktober 2005 har varit föremål för ett första samråd, varefter Miljö- och Byggnämnden 2005-12-08 beslutat att planprogrammet kan ligga till grund för upprättande av detaljplan för området. Kommunens turistområden är inne i ett expansivt skede som är mycket positivt för näringsliv och sysselsättning. Kommunen hinner dock inte med att i önskvärd takt se över de fördjupade översiktsplanerna. Kommunen har för närvarande prioriterat en översyn av Vemdalsskalet/Björnrike samt Tänndalen. För att inte förhindra en fortsatt utveckling i Lofsdalen, måste kommunen intill dess det finns resurser och tid för en översyn av översiktsplanen, efter noggrant övervägande, även kunna pröva lämpligt lokaliserade utbyggnader som inte har stöd i översiktsplanen. Det aktuella strandområdet ligger i direkt anslutning till bybebyggelsen. Området används inte i någon större omfattning för det rörliga friluftslivet, vilket samrådet kring programmet också visar. Inga lokala synpunkter har inkommit under programarbetet i detta avseende.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Planområdet är beläget mellan länsväg 502 och Lofssjöns strand och marken består av moränmark bevuxen med i huvudsak storråvuxen tallskog med inslag av gran och lövskog. Gran- och lövskogen är i huvudsak belägen intill två raviner som delar av området i två delar.

Natur och friluftsliv Området har ett visst naturvärde och utnyttjas i viss utsträckning som strövområde i samband med tipspromenader, som anordnas av Turistföreningen i byn. De bägge ravinerna bör bevaras orörda i största möjliga utsträckning. Därför har infartsvägen i väster dragits så nära länsväg 502 som möjligt där den utgör minsta ingrepp i naturen. Genom att en 30 meter bred frizon tillskapas mellan tomterna och strandlinjen tillförsäkras allmänheten tillträde till stranden för fiske och annat friluftsliv. Då markområdet utgörs av en svag sluttning kommer exploateringen att endast i ringa omfattning påverka landskapbild.

Fornlämningar

Tre registrerade fornlämningar finns vid strandlinjen. Deras lägen har redovisats på grundkarta. De två västra fornlämningarna är stenåldersboplatser. Deras uträkning är ca 25 meter för den västligaste och ca 50 meter för den östra. Den östligaste fornlämningen är s.k. skärvtenshögar. Ytterligare en oregistrerad fornlämning har i samband med naturinventeringen hittats i ravinen, belägen i planområdets västra kant. Fornlämningen ligger relativt nära tillfartsvägen till det västra bebyggelseområdet och kan eventuellt bli berörd i samband med vägbyggnationen. Det är dock möjligt att förhindra att den blir förstörd, om inte på annat sätt så, genom att skydda den med en stödmur. Fornminnen är skyddade enligt Kultuminneslagen och har lämnats utanför exploateringsbar mark (Naturmark).

Geotekniska förhållanden

Marken inom tomtplatserna består av moränmark. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas. Grundförhållandena förutsätts kontrolleras i samband med resp. byggnation för att bestämma lämpligt grundläggningssätt, utförande av dränering m.m.

Radon

Marken inom planområdet har enligt erfarenhet inga höga radonvärden.

Förorenad mark

På fastigheterna Lofsdalen 13:1 och s:3 finns en gammal soptipp, som numera tagits ur bruk. Tillfartsvägen till det västra området passerar strax norr om den gamla soptippen. För att förhindra en ökad urlakning av soptippen skall den nya vägen förses med diken på bägge sidor som leder ner i bäckravinen och mot diket vid vägen ner till avloppsreningsverket och räddningsstationen. Genom denna åtgärd kommer en mindre mängd smältvatten att rinna ut över den gamla soptippen, vilket innebär att urlakningen bör bli mindre än vad den är idag. Kommunen kommer under våren 2006 att slå ner rör för att kunna kontrollera urlakningen från soptippen. Någon utökad urlakning på grund av exploateringen bedöms således ej ske snarare bör den minska genom de avskärande diken intill tillfartsvägen till det västra exploateringsområdet.

Bebyggelseområden**Bostäder (B)**

Med hänsyn till områdets närhet till Lofsdalens centrum förväntas intresset för permanentbebyggelse att vara relativt stort, men intresse finns även att uppföra fritidshus inom området. De flesta tomter är lämpliga för sluttningshus, men på vissa tomter kan med fördel tvåvåningshus uppföras utan att detta innebär någon påverkan på landskapsbilden. Det är viktigt för hela områdets karaktär att bebyggelsen blir traditionell för orten. Därför har en speciell bestämmelse införts angående bebyggelsens utformning.

Enligt föreliggande planförslag föreslås följande bestämmelser gälla: Byggnadsarean för bostadsändamål begränsas till högst 240 kvm och högst en huvudbyggnad och ett uthus eller gäststuga får uppföras på varje tomtplats.

Antalet tomter har begränsats i varje kvarter på så sätt att högsta antal tomtplatser blir 32 inom hela planområdet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,2 meter och för uthus och gårdsbyggnad är 3,5 meter. Högst två våningar får uppföras.

Därutöver får ej sluttningsvåning anordnas eller vind inredas, dock får s.k. sovloft inredas.

Endast friliggande hus får uppföras och högst två lägenheter får inredas på varje tomtplats.

Stängselplikt gäller tomter som gränsar mot sjöstranden och passerar ner mot sjöstranden.

För styrning av utformningen och utseendet på byggnader har samma bestämmelse som används i byn i övrigt införts nämligen:

"Bebyggelsen skall i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader skall ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasader ska vara av trä. Taken ska ges en lutning på 25-35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material."

Staket skall utföras av grå gärdsgård, grånat rundvirke eller liknande naturanpassat trämaterial.

*Offentlig och
kommersiell service*

Offentlig och kommersiell service finns i Lofsdalens centrum ca 1 km från planområdet.

Tillgänglighet

Med hänsyn till planområdets topografi kan vissa tomtplatser vara svåra att med avseende på utemiljön i sin helhet anpassas till gällande tillgänglighetskrav för personer med nedsatt rörelseförmåga. Utformningen i detalj av bebyggelsen och tomtplatserna får ske i samband med bygglovprövning och i samband med byggsamrådet.

*Pumpstation för
snökanonanläggning
(E₁)*

Befintlig pumpstation för snökanonanläggning har legaliserats i planförslaget. Högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter.

En anläggningsförrättning finns för ledningen med tillhörande pumpstation, vilken tryggar anläggningarnas existens.

Elstation (E₂)

En befintlig transformatorstation belägen i anslutning till pumpstation för snökanonanläggningen legaliseras i planförslaget. Östra området kommer att anslutas till en befintlig transformator belägen norr om länsväg 502. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

*Sopuppsamlings-
plats (E₃)*

Två områden för sopuppsamling har redovisats i anslutning till utfarterna från respektive bostadsområde. Byggnader med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter får uppföras inom områdena.

Elledning (E₄)

Elledningen till den befintliga elstationen har legaliserats i planförslaget.

Båtplats (V)

Tre områden för båthus har redovisats i planförslaget. Högsta tillåtna byggnadshöjd är satt till 3,5 meter.

Därutöver får ej slutningsvåning anordnas eller vind inredas, dock får s.k. sovloft inredas.

Endast friliggande hus får uppföras och högst två lägenheter får inredas på varje tomtplats.

Stängselpikt gäller tomter som gränsar mot sjöstranden och passager ner mot sjöstranden.

För styrning av utformningen och utseendet på byggnader har samma bestämmelse som används i byn i övrigt införts nämligen:

"Bebyggelsen skall i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader skall ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasader ska vara av trä. Taken ska ges en lutning på 25-35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material."

Staket skall utföras av grå gårdsgård, grånat rundvirke eller liknande naturanpassat trämaterial.

*Offentlig och
kommersiell service*

Offentlig och kommersiell service finns i Lofsdalens centrum ca 1 km från planområdet.

Tillgänglighet

Med hänsyn till planområdets topografi kan vissa tomtplatser vara svåra att med avseende på utemiljön i sin helhet anpassas till gällande tillgänglighetskrav för personer med nedsatt rörelseförmåga. Utformningen i detalj av bebyggelsen och tomtplatserna får ske i samband med bygglovprövning och i samband med byggsamrådet.

*Pumpstation för
snökanonanläggning
(E₁)*

Befintlig pumpstation för snökanonanläggning har legaliserats i planförslaget. Högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter.

En anläggningsförrättning finns för ledningen med tillhörande pumpstation, vilken tryggar anläggningarnas existens.

Elstation (E₂)

En befintlig transformatorstation belägen i anslutning till pumpstation för snökanonanläggningen legaliseras i planförslaget. Östra området kommer att anslutas till en befintlig transformator belägen norr om länsväg 502. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

*Sopuppsamlings-
plats (E₃)*

Två områden för sopuppsamling har redovisats i anslutning till utfarterna från respektive bostadsområde. Byggnader med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter får uppföras inom områdena.

Elledning (E₄)

Elledningen till den befintliga elstationen har legaliserats i planförslaget.

Båtplats (V)

Tre områden för båthus har redovisats i planförslaget. Högsta tillåtna byggnadshöjd är satt till 3,5 meter.

Friytor**Natur(NATUR)**

Befintlig skog och vegetation inom naturområdena förutsätts bibehållas och inom tomtplatserna i största möjliga utsträckning.

Vattenområden**Öppet vattenområde (W)**

En del av Lofssjön har medtagits i detaljplanen och redovisats som öppet vattenområde.

Båthamn med bryggor (WV)

Direkt utanför båtplatserna har redovisats ett område för bryggor och båtar.

Vägar och trafik**Gatunät, gång- och Cykelvägar.**

Huvudinfarten till det västra området är den befintliga infarten från länsväg 502 till kommunens reningsverk och räddningsstation. Vidare har föreslagits en ny infart från länsväg 502 till det östliga området. Detta för att undvika alltför stora ingrepp i den ravin som delar av områdena. Siktförhållandena vid denna infart är goda. Den nya utfarten skall utformas i samråd med Vägverket och enligt gällande utformnings- och funktionskrav. Utfartsförbud gäller för samtliga kvarter mot länsväg 502.

Samtliga tomter har förlagts minst 12 meter från fastighetsgränsen mot länsväg 502.

De nya lokalgatorna ska användas för gång- cykel- och biltrafik och föreslås få en bredd på ca 5 meter. Lokalgatuområdets bredd är tilltagen för att väl tillgodose denna vägbredd. Lokalgatornas exakta bredd och utformning förutsätts ske i samband med projekteringen av vägarna. Räddningstjänstens krav på vägnas geometriska utformning skall beaktas vid detaljprojekteringen. Denna projektering bör samordnas med projekteringen av vatten- och avloppsnätet.

Parkering

Parkering förutsätts anordnas på resp. tomtplats. Prövas i samband med bygglov.

Kollektivtrafik

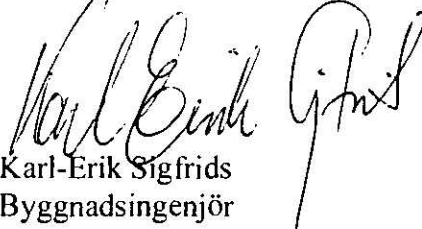
Idag finns ingen kollektivtrafik inom Lofsdalen och bedöms ej heller realistisk inom överskådlig framtid. Länstrafiken passerar längs länsväg 502 strax norr om planområdet. Eventuell framtida busshållplats kan med fördel lokaliseras i anslutning till utfarten från det västra bebyggelseområdet.

Störningar

En generell bestämmelse har införts om att boningsrum ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 30 dB (A). I samband med bygglov och byggsamråd skall särskilt beaktas utemiljöns utformning med avseende på störande buller från trafiken på allmänna länsväg 502.

	Teknisk försörjning
<i>Vatten och avlopp</i>	Hela planområdet avses anslutas till kommunens VA-nät. VA-nätet blir ett s.k. LPS-system och kommer att byggas ut av exploatören i princip enligt de två VA-kartor, som bifogats planförslaget. Brandposters placering och utformning skall ske i samråd med Räddningstjänsten.
<i>Räddningstjänst</i>	Planområdet är beläget omedelbart intill Lofsdalens räddningsstation. I Lofsdalen finns ett lokalt brandvärn. Närmaste deltidsbrandstation är belägen i Sveg (ca 70 km från Lofsdalen).
<i>El</i>	Planområdet kommer att anslutas till Härjeåns Elnät AB. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej.
<i>Värme</i>	Uppvärmning av ny bebyggelse bör ske med vattenburna system som möjliggör flexibla uppvärmningsformer.
<i>Avfall</i>	Två områden för sopuppsamling har redovisats i anslutning till utfarterna från respektive bostadsområde.
Administrativa frågor	Genomförandetiden är t.o.m. tio år från laga kraftbeslut. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebära att ett strandnära skogsområde tas i anspråk för fritids- och permanentboende. Påverkan på naturmiljö och landskapbild är marginella. Det allmänna intresset för Lofsdalens utveckling som turistort får i detta fall anses väga tyngre än de natur- och friluftsentressen som finns inom området. Tekniska lösningar som vägar, vatten- och avlopp, elförsörjning m.m. kan lösas till låga kostnader då området är välbeläget intill Lofsdalens centrum.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägaren och i samråd med stadsarkitekt Ulf Alexandersson.

Bygg-Teknik i Malung AB


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för BOSTADSOMRÅDE (Lofsdalen 26:1 m. fl.)

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Upprättad i maj 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen Planarbetet avses bedrivas med målsättningen att planen kan antas före sommaren 2006 så att fastighetsbildning och nybyggnation kan påbörjas sommaren/hösten 2006.

Genomförandetid Genomförandetiden är satt till och med tio år från laga kraftbeslut.

Huvudmannaskap Huvudman för genomförandet av detaljplanen är Olov Näslund, som avser att förvärva erforderlig mark från Lofsdalen 26:1. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning enligt planförslaget att sökas hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning För drift- och underhåll av VA-nätet, lokalgator, naturmark, sophantering, båtplatser och m.m. inom planområdet kommer en gemensamhetsanläggning att bildas enligt anläggningslagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Exploateringskostnaden för en total utbyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 5 miljon kronor förutom kostnader för husbyggnationer.

TEKNISKA FRÅGOR

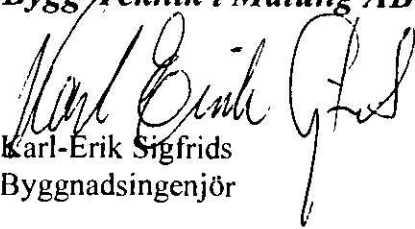
Vatten och avlopp Området avses anslutet till det kommunala Va-nätet och VA-systemet med tillhörande vattenverk och reningsverk klarar den ökade belastningen.

Grundkarta m.m. Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av Metria Östersund.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Bygg-Teknik i Malung AB genom Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av fastighetsägaren och i samråd med stadsarkitekt Ulf Alexandersson.

Bygg-Teknik i Malung AB


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

LANTMÄTERIET		FASTIGHETSFÖRTECKNING		1(3)
		2006-05-09		
				Dnr M06 1376
Fastighetsförteckning till detaljplan över Lofsdalen 26:1 m fl i Härjedalens kommun, Jämtlands län				
Beteckning på kartan	Ägare / Innehavare, adress		Övrigt	
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET				
Lofsdalen 13:1	Lofsdalen Hembygdsförening Lofsdalsvägen 37 840 85 LOFSDALEN			
	Lofsdalens Turistförening Lofsdalsvägen 37 840 85 LOFSDALEN		Taxerad ägare	
Lofsdalen 24:1	Lennart Lagerbäcks dödsbo c/o A Lagerbäck Stjärnfallsvägen 30 163 54 SPÅNGA		½	
	Svea Lagerbäcks dödsbo c/o A Lagerbäck Stjärnfallsvägen 30 163 54 SPÅNGA		½	
Lofsdalen 26:1	Bror-Olof Näslund Kusbacken 1 840 85 LOFSDALEN			
Lofsdalen 32:1	Ljusnans o Voxnans vattenregleringsföretag Fältjägargränd 11 831 31 ÖSTERSUND			
FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET				
Lofsdalen 1:44	Sven Emil Backman Lofsdalsvägen 41 840 85 LOFSDALEN			
Lofsdalen 1:296	Fjällhus i Lofsdalen kommanditbolag Lofsdalsvägen 37 840 85 LOFSDALEN			
Lofsdalen 1:297	Fjällhus i Lofsdalen kommanditbolag Se Lofsdalen 1:296			
Lofsdalen 1:298	Fjällhus i Lofsdalen kommanditbolag Se Lofsdalen 1:296			
Lofsdalen 1:302	Fjällhus i Lofsdalen kommanditbolag Se Lofsdalen 1:296			

LANTMÄTERIET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-05-09

2(3)

Fastighetsförteckning till detaljplan över Lofsdalen 26:1 m fl i Härjedalens kommun, Jämtlands län

Dnr M06 1376

Beteckning på kartan	Ägare / Innehavare, adress	Övrigt
Lofsdalen 1:303	Lofsdalens Fjällanläggningar Högbäcksvägen 3 840 85 LOFSDALEN	
Lofsdalen 1:307	Lofsdalens Fjällanläggningar Se Lofsdalen 1:303	
Lofsdalen 1:309	Lofsdalens Fjällanläggningar Se Lofsdalen 1:303	
Lofsdalen 1:340	Lofsdalens Fjällanläggningar AB Se Lofsdalen 1:303	
Lofsdalen 32:2	Härjedalens kommun Medborgarhuset 842 80 SVEG	
Lofsdalen 32:15	Karin Backmans sportbod AB Lofsdalsvägen 41 840 85 LOFSDALEN	½
	Nils Olov Ehard Näslund Smebacken 1 840 85 LOFSDALEN	½

MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Lofsdalen s:3 och samfällda Lofssjön	Lofsdalens skifteslag c/o Alf Olofsson Glöte 7345, Västigårn 840 85 LOFSDALEN	sågplats
--	--	----------

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Serv 1 Lofsdalen 30:1 m fl	Fortum Generation AB Tegeluddsvägen 1 115 77 STOCKHOLM	Reglering av Lofssjön 23-IM2-57/67.1 23-IM2-59/801.1
Serv 2 Lofsdalen 24:1	Lennart o Svea Lagerbäcks dödsbo Se ovan	utfart 23-Lin-436
Lr 1 Lofsdalen 1:273	Lofsdalens Fjällanläggningar AB Se Lofsdalen 1:303	vattenledning 2361-98/16.1

METRIA, Box 366, 831 25 ÖSTERSUND, BESÖKSADRESS: KYRKGATAN 76
TEL 063-55 12 30. FAX 063-55 12 31

LANTMÄTERIET

FASTIGHETSFÖRTECKNING

2006-05-09

3(3)

Fastighetsförteckning till detaljplan över Lofsdalen 26:1 m fl i Härjedalens kommun, Jämtlands län Dnr M06 1376

Beteckning på kartan

Ägare / Innehavare, adress

Övrigt

ÖVRIGT

Rennäringens intresseområde

Ruvhten Sijte
c/o Torbjörn Rensberg
Åkervägen 26
840 95 FUNÄSDALEN

Övriga intressenter

Lofsdalen-Glöte fiskevårdsområdesförening
c/o Sven-Emil Backman
Lofsdalsvägen 41
840 85 LOFSDALEN

Allmän väg 502

Vägverket, Region Mitt
Box 388
831 25 ÖSTERSUND

Lofsdalen ga:17
Deläggande fastigheter
Lofsdalen 32:2

utfartsväg, parkering

Härjedalens kommun
Se ovan

Lofsdalen 32:15

Karin Backmans Sportbod AB
Se ovan

Nils Olov Ehard Näslund
Se ovan

Fastighetsförteckningen upprättad av

Mona Holmberg
Mona Holmberg, karttekniker

Fastighetsförteckningen bestyrks

Krister Rubensson
Krister Rubensson, lantmätare

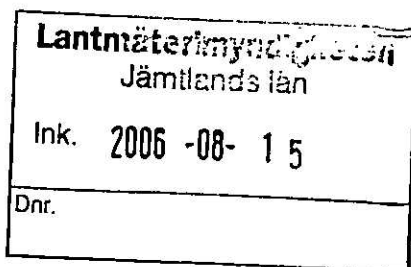


Länsstyrelsen
Jämtlands län
Samhällsplanering
och boende
Christina Nilsson

BESLUT

Datum
2006-08-10

Dnr (anges vid skriftväxling)
521-5919-06



Härjedalens kommun
Miljö- och byggnämnden
Medborgarhuset
842 80 SVEG

Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Lofsdalen 26:1 i Härjedalens kommun. (2 bilagor)

Beslut

Med stöd av 7 kap.15 § miljöbalken (MB) beslutar länsstyrelsen att den kvartersmark som avses ingå i rubricerade detaljplan och som är markerad på bifogad karta inte skall omfattas av strandskydd. *Beslutet skall gälla från den dag beslutet om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.*

Detta beslut kan överklagas till miljö- och samhällsdepartementet, se bilaga (F1).

Redogörelse för ärendet

Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun har hos länsstyrelsen ansökt om att få strandskyddet upphävt inom den kvarters- och gatumark som ingår i detaljplanen och som omfattas av strandskyddet. Syftet med detaljplanen är att skapa ett trettio-tal nya tomter för både permanent- och fritidsboende samt ge möjlighet för tre nya båtplatser. Ett ca 30 meter brett område närmast stranden samt vid bäckravinen föreslås i planen bli naturmark, markerat med "NATUR" på plankartan. Kvartersmarken avgränsas med staket. En gångstig finns längs stranden och anknyts till nya gångvägar genom bebyggelseområdet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmarken.

Det aktuella området ligger i direkt anslutning till Lofsdalens centrum och utgör en naturlig tätortsutveckling för Lofsdalen, som i övriga delar avgränsas av fritidsbebyggelse och rekreationsområden med skidanläggningar. Strandområdet hålls tillgängligt för allmänheten i parkstråk med anlagda gångvägar.

Enligt den översiktliga naturinventering som har utförts kommer växt- och djurlivet inte att påverkas negativt.



Länsstyrelsen
Jämtlands län

I detta beslut har också naturskyddshandläggare Andreas Gällerspång och jurist Boel Hjelm deltagit.

Harry Westermark
Länsarkitekt

Christina Nilsson
Arkitekt

Utskrift: delg

Bilagor:

Hur man överklagar, F1
Karta över området

Kopia + bilagor + delg:

Naturvårdsverket, 106 48 Stockholm

Kopia + karta:

Lantmäteriet, fastighetsreg. Box 3665, 831 25 Östersund
Samhällsplanering och boende

Kopia:

Akten