

# Planbeskrivning

## Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



## Detaljplan för Lofsdalen 4:226 och Lofsdalen 1:414, m.fl.

Härjedalens kommun

Planbesked: 2021-02-13, dnr: MBN 2019–1200 och MBN 2020–1329

Planförfattare: Josef Rundström och Elise Nilsson

Upprättad 2020-07-28

Samrådshandling 2022-08-15

Granskningshandling 2022-12-13

# Innehåll

Planbeskrivning .....	1
Innehåll .....	2
Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen .....	3
Detaljplanens omfattning och lokalisering .....	3
Planförslag .....	3
Allmän plats .....	5
Kvartersmark.....	5
Genomförandetid .....	6
Motiv till detaljplanens regleringar .....	6
Motiv till regleringar.....	6
Regleringar av allmän platsmark .....	6
Regleringar av kvartersmark .....	6
Konsekvenser av nybyggnation.....	10
Genomförandefrågor .....	12
Mark- och utrymmesförvärv.....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	13
Rättigheter .....	14
Tekniska frågor.....	16
Ekonomiska frågor.....	19
Organisatoriska frågor .....	20
Kommunala planeringsunderlag .....	21
Regionala planeringsunderlag.....	22
Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	23
Naturmiljö.....	23
Kulturmiljö .....	27
Riksintressen .....	27
Hushållningsbestämmelser (3 kap miljöbalken).....	29
Miljökvalitetsnormer.....	29
Miljö .....	30
Hälsa och säkerhet .....	32
Social hållbarhet.....	34
Service .....	34
Trafik.....	35
Medverkande tjänstepersoner .....	36

## Detaljplanens syfte

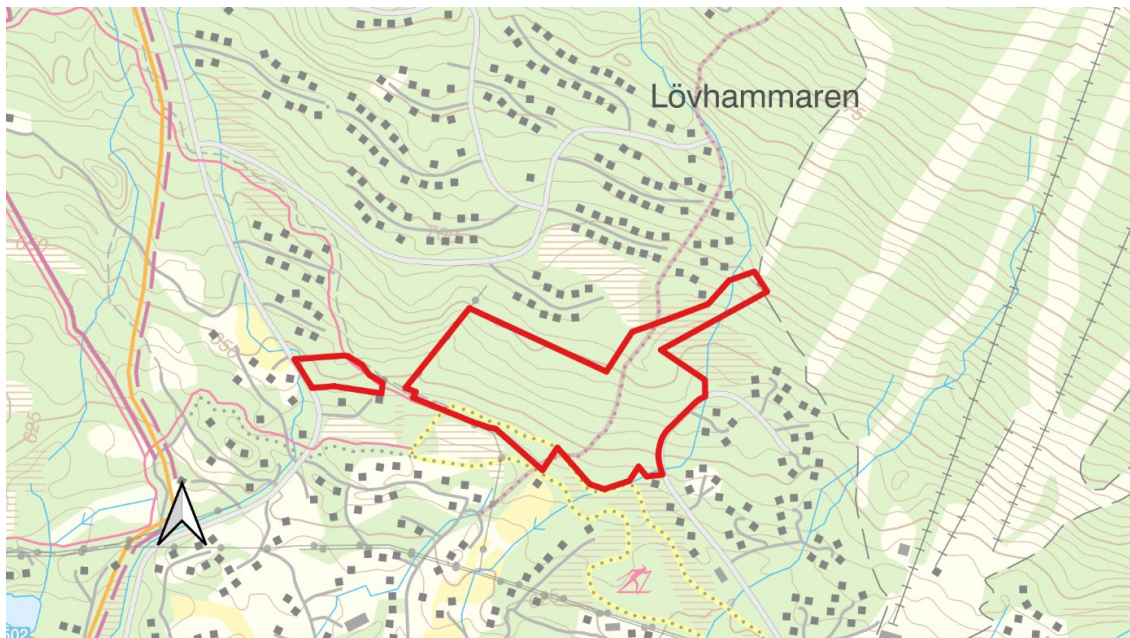
Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnation av Lofsdalens skidanläggning med nya bostäder och centrumfunktioner, ny skidbacke och lift. Detaljplanen syftar vidare till att skapa ett varierat område med mindre och större enskilda boenden, samt större byggrätter för lägenheter och centrumfunktioner. Områdets omedelbara närhet till området med nedfarter har identifierats i gällande fördjupad översiktsplan och detaljplanen verkställer intentionen genom att avsätta område för nedfart och ny lift.

För att åstadkomma en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området finns bestämmelser som reglerar byggnadernas storlek, höjd, takutformning, färg och fasadmaterial.

## Beskrivning av detaljplanen

### Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är centralt beläget i Lofsdalen, strax söder om fritidshusområdet Lövhammaren och väster om Lofsdalens skidanläggning.



Karta 1. Områdets lokalisering. ©Lantmäteriet

Planområdet omfattar ca 16 hektar och är i privat ägo. Området är idag obebyggt och består av skogbeklädd mark med inslag av våtare partier. Genom områdets västra och södra del löper ett längdskidspår som är en del av Lofsdalens spårssystem.

### Planförslag

Planförslaget huvuddrag innebär att bebyggelse för bostäder och centrumfunktioner, skidbacke och lift möjliggörs inom området. Totalt innebär planförslaget ca 65 tomter i olika storlekar för anpassning till terräng och närhet till den nyttillkommande skidbacken/skidliften. I enlighet med gällande fördjupad översiktsplan möjliggör förslaget både enskilda fastigheter för en och tvåbostadshus samt en mer samlad bebyggelse med lägenheter i närhet till ny lift och skidbacke. Närmast skidbacken möjliggörs byggrätt för centrumändamål, som kan innebära restaurang eller

annan form av servering, affär, kiosk eller motsvarande. Målet är att skapa en naturlig plats att starta sin skiddag på eller att besöka under skiddagen.

Vidare har planförslaget anpassats så att Byspåreks dragning genom området förblir oförändrat.

Planförslaget innebär att en ny skidbacke får anläggas, som kopplar det befintliga skidsystemet västerut och gynnar närliggande fastigheter. Planförslaget innebär att en ny släplift på ca 500 meter får byggas och kan betjäna området och innebära att flertalet av fastigheterna får ett ski-in/ski-out läge.

Planförslaget möjliggör att transportera sig utan bil till och från befintligt liftsystem, via liften inom området, och längdspårsystemet. Detta minskar bilberoendet samt belastningen på befintlig anläggning vid Aktivitetshuset och Lofsdalens fjällanläggning.



Figur 1. Illustration över planförslaget. OBS att illustrationen saknar rättsverkan, det är detaljplanens bestämmelser som är juridiskt bindande. Illustrationen syftar till visa exempel på möjlig byggnation enligt detaljplanen.

## Allmän plats

Planförslaget innebär att lokalgatorna inom planområdet regleras till allmän platsmark GATA för att säkerställa befintliga och nya fastigheters anslutning till väg. I anslutning till lokalgatorna regleras även ytor som allmän platsmark NATUR för att säkerställa ytor för gemensamma behov av snö- och dagvattenhantering. Huvudmannaskapet för allmänplats är enskilt och regleras i planen med egenskapsbestämmelsen **a<sub>2</sub>**

### ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

GATA Gata.

NATUR Natur.

### Huvudmannaskap

Kommunen får, om det finns särskilda skäl för det, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda (PBL 4 kap §7). Inom Härjedalen och Bergs kommuner är i stort sett all allmän plats enskild, detta gäller även i kommunernas tätorter. Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges att huvudmannaskapet redan är enskilt i gällande detaljplaner och att huvudmannaskapet historiskt i området varit enskilt.

## Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B - Bostäder, R<sub>1</sub> - Skidanläggning, C- Centrum, N<sub>1</sub>- Skidspår och E- Tekniska anläggningar.

Kvartersmark

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
N <sub>1</sub>	Skidspår
R <sub>1</sub>	Skidanläggning
C	Centrum

### B – Bostäder

I användningen ingår såväl bostad i form av såväl permanentboende som fritidshus och olika typer av kategoriboenden, som exempelvis personalboende för skidanläggningens personal. Inom användningen ingår även bostadskomplement. Inom område betecknat med B får även fastigheter uthyras eller upplåtas för kortare eller längre tid, i enlighet med övrig lagstiftning.

### C – Centrum

I användningen ingår centrumverksamheter i anslutning till skidbacken, såsom restauranger, caféer och annan service.

### R<sub>1</sub> – Skidanläggning

Inom området kan lift och tillhörande skidbacke anläggas. Området avses vara öppet och byggnadsfritt och användas för skidåkning. I användningen ingår även de anläggningar som krävs för skidåkningen så som liftar, rullband och snötillverkning.

Även komplement till skidanläggningen ingår, så som mindre servicebyggnader, men även anläggningar och byggnader.

## **E- Tekniska anläggningar**

Område för hantering av avfall ges markanvändningen E. Syftet med regleringen är att tydliggöra ett område för avfallshantering och möjliggöra för källsortering.

Inom området får åtgärder vidtas för att möjliggöra en rationell avfallshantering.

### **N<sub>1</sub>- Skidspår**

Naturområde som avses användas för skidspår.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen 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**

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

## **Regleringar av allmän platsmark**

Inom planområdet regleras de tillkommande vägarna till allmän plats GATA. Vägområdet ska utformas enligt kommunens riktlinjer för enskilda vägar, och uppföras så att innehålla vägdiken, körbana, samt utrymme för slänterna ryms inom området.

Längs med vägarna ska dagvattendiken anläggas, då de har en viktig roll dels för rening av dagvatten och hantering av höga flöden.

Inom planområdet regleras även allmän plats NATUR för att säkerställa gemensamma behov av områden för snöhantering och hantering av dagvatten.

### **Utformning av allmän plats**

dagvatten<sub>1</sub> - dagvatten

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra mark inom NATUR för anläggande av dagvattenanläggning.

## **Regleringar av kvartersmark**

I detaljplanen styrs utnyttjandegraden på olika sätt. Detta beror på de enskilda förutsättningarna för varje delområde.

### **Utnyttjandegrad**

Gemensamt motiv för regleringarna av exploateringsgrad är att säkerställa att omfattningen av exploateringen förhåller sig till det som anges i den fördjupade översiktsplanen. Regleringarna är även till för att skapa en enhetlig karaktär av bebyggelsen i området och att tillräckliga ytor ska finnas för friytor och tomtplatser.

e<sub>1</sub>- Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m<sup>2</sup> per fastighet

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på byggnation för en eller tvåbostadshus. Byggrättens storlek har satts i förhållande till den minsta storlek för fastighet

inom området. Lämplig storlek har bedömts som 15–25% av fastighetens storlek för enskilda enbostadshus och väsentligt mindre för de mindre byggrätterna för småstugor

e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 1600m<sup>2</sup>

Motiv: Syftet är att möjliggöra ett flerbostadshus med lägenheter inom användningsområdet. Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse om minsta fastighetstorlek som gör att området inte kan delas in i fler fastigheter.

### **Utformning**

f<sub>1</sub> - Byggnad ska i huvudsak uppföras med träfasad där delar av fasaden får utgöras av sten, puts eller betong. Fasaden ska målas i mörk kulör, röd, brun eller mörkgrå.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>2</sub> - Tak ska utföras som sadeltak

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>3</sub> – Tak ska uppföras i icke reflekterande material. Takmaterial ska utgöras av torv, skiffer, trä eller plåt i mörk kulör, mörkgrå eller svart.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en enhetlig karaktär av byggnadernas utformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

f<sub>4</sub> - Mindre byggnader som krävs för skidanläggningens behov får uppföras till en maximal byggnadsarea av 40 m<sup>2</sup> och en nockhöjd på 5 meter.

Motiv: Syftet är att säkerställa att byggnader som behövs för anläggningen kan byggas inom området i en begränsad omfattning. Detta kan vara mindre byggnader som inrymmer tekniska funktioner, eller personalbyggnader.

f<sub>5</sub> - Inom området får skidbacke med tillhörande tekniska anläggningar samt skidliftar uppföras.

Motiv: Syftet är att tydliggöra vilka typer av anläggningar som får uppföras inom området.

### **Takvinkel**

o<sub>1</sub> - Takvinkel ska vara mellan 20 och 35 grader

Motiv: Regleras tillsammans med nockhöjd för att säkerställa en enhetlig karaktär för bebyggelsens takutformning inom området. Regleringen sker med stöd i PBL 2kap 6§, att bebyggelse ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

### **Höjd på byggnadsverk**

h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 7 meter

Motiv: Regleringen syftar till att möjliggöra nya byggrätter för byggnader som kan vara 1, 1,5 eller 2 våningar. Regleringen gäller de mindre sportstugorna. Höjden sätts lika för samtliga nytillkommande byggrätter. Höjden är vald med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2kap 56.

h<sub>2</sub>- Högsta nockhöjd på byggnad är <i kartan angivet> meter (RH2000)

Motiv: Regleringen syftar till att möjliggöra nya byggrätter för bostäder. Detta innebär i regel en nockhöjd för friliggande byggnader på 7 meter och en nockhöjd för flerbostadshus på 12 meter.

Liknande byggrätter kommer att ha samma nockhöjd, även om den uttrycks i olika höjdnivåer i höjdsystemet RH2000.

Genom att ange nockhöjden i meter i höjdsystemet RH2000 kan inte huset bli högre än den angivna höjden, vilket gör att det tillkommande bebyggelsens höjd blir mer förutsägelsebar för befintliga byggnader intill.

I kommande lovprövning kommer husets placering i förhållande till omgivande mark bedömas så att god markanpassning uppfylls. Höjden regleras inom vissa områden mellan sekundära egenskapsgränser. Detta innebär att inom ett egenskaps- eller användningsområde kan nockhöjden vara olika men resterande egenskapsbestämmelser gäller för hela området egenskapsområdet.

Regleras med stöd av PBL 2kap 6§.

### **Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter**

v<sub>1</sub>- Högst två lägenheter per fastighet

Motiv: Syftet är att reglera antalet lägenheter inom de områden som avses bebyggas med en och tvåbostadshus.

v<sub>2</sub>- Högst en lägenhet per fastighet

Motiv: Syftet är att reglera antalet lägenheter inom de områden som avses bebyggas med en och tvåbostadshus.

### **Placering**

p<sub>1</sub>- Byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns

Motiv: Syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter och mot väg och allmän plats. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv.

### **Fastighetsstorlek**

d<sub>1</sub> - Minsta fastighetsstorlek är <i kartan angivet> m<sup>2</sup>

Motiv: Reglerar lämplig fastighetsstorlek vid avstyckning i nom egenskapsområdet. Regleras tillsammans med bestämmelse om största byggnadsarea per fastighet. Syftar till att säkerställa att tillräckliga ytor för angöring, parkering, dagvatten finns inom respektive fastighet.

### **Markreservat**

u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vatten och avloppsledningar som går genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter. Avgränsad via egenskaps- och användningsgräns

u<sub>2</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

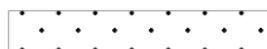
Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vatten och avloppsledningar som går genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter. Avgränsad via sekundär egenskaps- och användningsgräns

g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Säkerställer område för gemensamma anläggningar så som yta för parkering och väg inom kvartersmark. Dessa ytor ska vara byggnadsfria och tillgängliga för gemensam väg.

### Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad



Motiv: Marken behöver för sin funktion vara byggnadsfri. Områdena sammanfaller med u-områden.

# Konsekvenser av nybyggnation

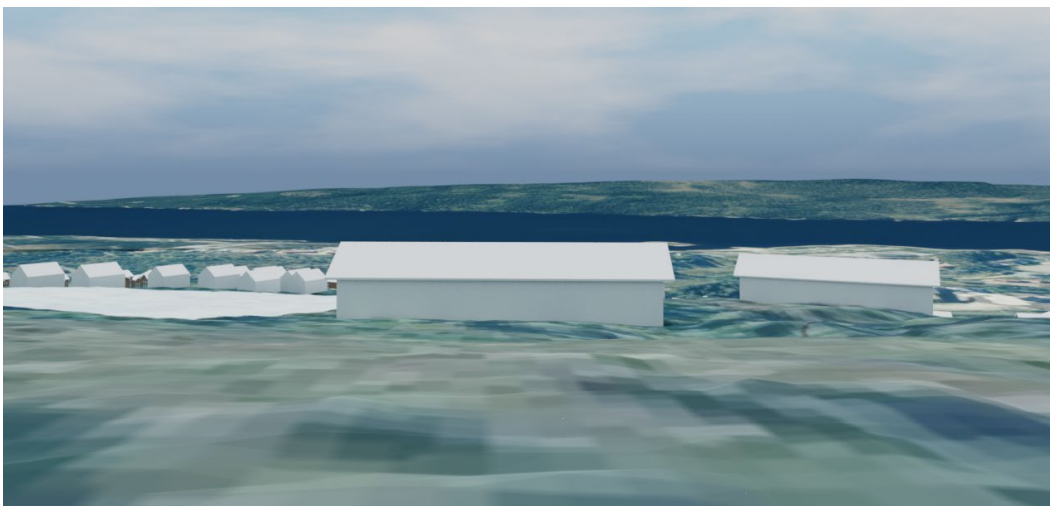
## Visuell påverkan

### Planförslag

Planförslaget innebär tillkommande bebyggelse i ett idag oexploaterat område. Marken inom planområdet sluttar neråt vilket gör att den tillkommande bebyggelsen knappt kommer synas från den ovanliggande befintliga bebyggelsen. Kommunen har studerat den visuella påverkan i 3d och bedömer utifrån detta att den tillkommande bebyggelsens påverkan på omkringliggande befintliga bebyggelseområden blir liten.



Figur 2. Vy över planområdet



Figur 3. Fotomontage från Lövhammaren Gullriset. Observera att inga träd finns på bilden.

Till följd av terrängen har vägarnas placering studerats för att hålla kommunens riktlinjer om bland annat lutning. Genomförda utredningar visar att vägområdena behöver vara tämligen breda för att klara de utrymmen som krävs för schakt och uppfyllnad som byggnationen kräver.

#### Konsekvenser

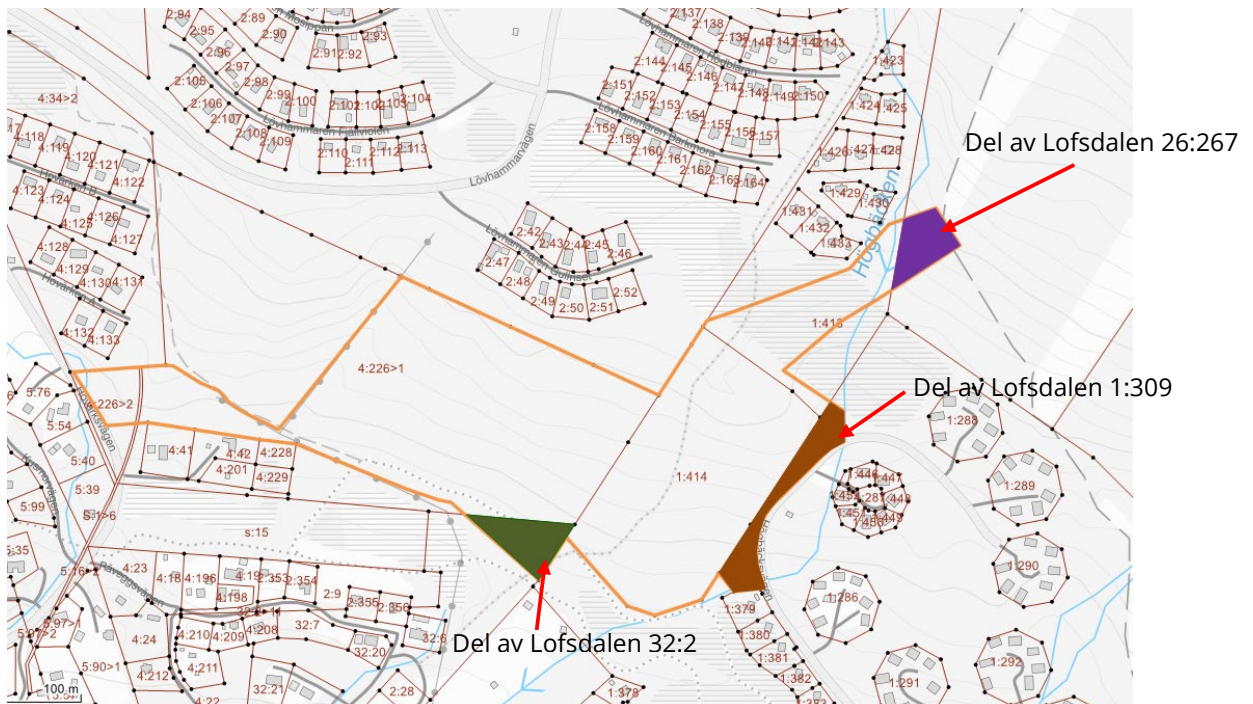
De nya byggnaderna inom planområdet kommer inte att synas nämnvärt från områden som ligger ovanför eller intill planområdet. Marknivån ovanför ligger på ungefär +680–682 meter över havet och ingen av de nya byggnaderna kommer att ha en nockhöjd över de byggnader som ligger ovanför planområdet.

Kommunens bedömning är att tillkommande byggnader, tack vare områdets sluttning och planens bestämmelser, inte får stor påverkan på omgivande byggnaders utblick. Ett plangenomförande innebär dock att marken tas i anspråk och att en lift och skidbacke anordnas, vilket är en stor förändring jämfört med dagens skogsmark. Området för lift och skidbacke kan också innebära en visuell påverkan, främst på långt avstånd. Då den nya nedfarten sker i direkt anslutning till befintliga nedfarter, bedöms påverkan på landskapsbilden inte bli påtaglig.

# Genomförandefrågor

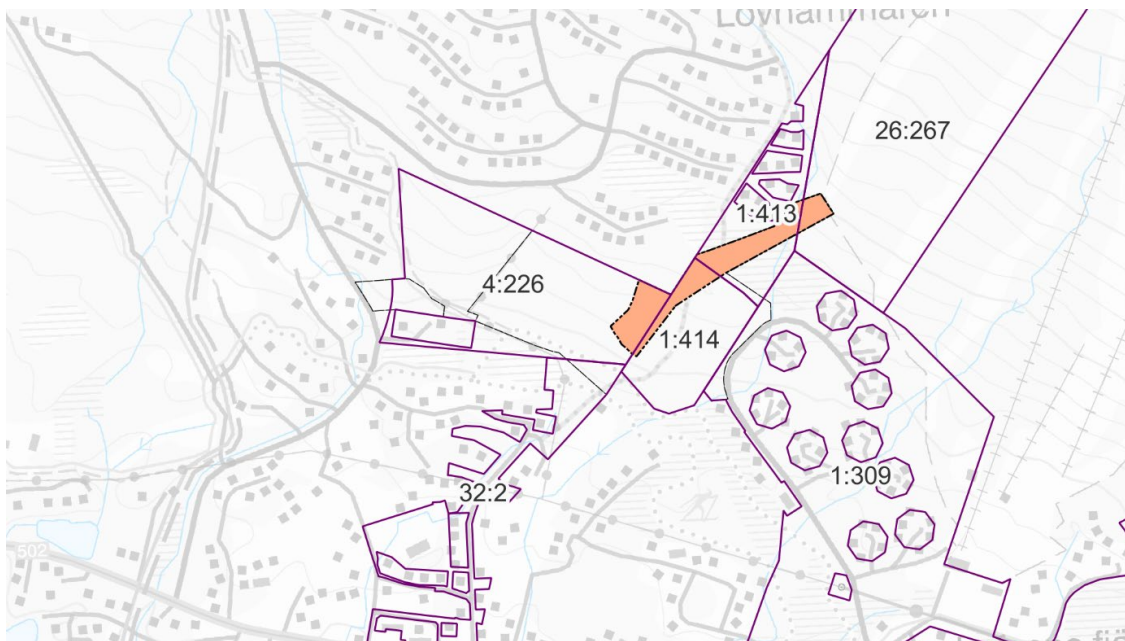
## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består i huvudsak av fastigheterna Lofsdalen 4:226 samt Lofsdalen 1:414. Utöver dessa berörs även en del av Lofsdalen 32:2 och Lofsdalen 1:309 som ingår i detaljplanen. Del av Lofsdalen 1:309 avses köpas av ägaren till Lofsdalen 1:414 för att marken ska kunna ingå i möjliga nya fastigheter inom planområdet. Mindre delar av kommunens fastighet Lofsdalen 32:2 ingår i planområdet, men avses inte förvärfvas av exploatörerna.



Karta 2. Del av Lofsdalen 1:309, brunt område som avses förvärfvas vid ett plangenomförande. Del av Lofsdalen 32:2, grönt område, som inte avses försäljas. Del av Lofsdalen 26:267, lila område som ingår i område för skidanläggning som kan försäljas till fjällanläggningen, eller regleras via avtalsservitut.

Planförslaget innebär att det inom planområdet kan styckas av och bildas nya fastigheter både för bostadsändamål samt centrumändamål och skidanläggning. Planförslaget innebär att områden regleras till allmän platsmark (GATA och NATUR) med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ansvaret för dessa områden ska övergå till en gemensamhetsanläggning. Detta kräver en lantmäteriförrättning vid ett plangenomförande.



Karta 3 Område som omfattas av R<sub>1</sub>- Skidanläggning marken består av delar av Lofsdalen 4:226, 1:414, 1:413 samt 26:267 och kan om så önskas styckas av och säljas eller regleras via avtalsservitut.

Mark som i detaljplanen regleras till R<sub>1</sub>- Skidanläggning ska driftas av den aktör som driver den övriga skidanläggningen i Lofsdalen, detta gäller såväl liftanläggning, eventuell snöläggningsanläggning samt skidbacke. Idag består marken av delar av Lofsdalen 4:226, 1:414, 1:413 samt 26:267. Marken som planeras till R<sub>1</sub> kan försälas till fjällanläggningen, eller regleras via avtalsservitut. Det är parterna själva som ansvarar för regleringen av marken och ansvarar för en långsiktigt hållbar lösning.

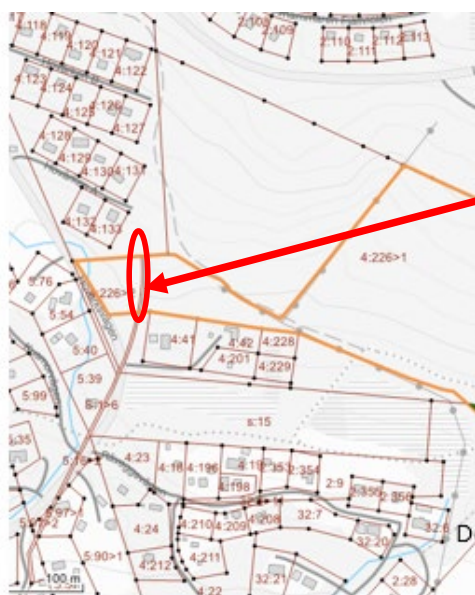
## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör att fastigheter för bostadsändamål kan styckas av från stamfastigheterna Lofsdalen 1:414 och 4:226. Mindre delar av Lofsdalen 1:413, 1:309 och kommunens fastighet Lofsdalen 32:2 ingår in i planområdet och får bestämmelser för gemensamma vägar, natur och kvartersmark.

Ytterligare regleringar av fastigheterna som planeras till R<sub>1</sub>, kan komma att bli aktuella om aktörerna så väljer.

I områdets västra del finns ett litet område som ingår i Lofsdalen S:1.



Lofsdalen S:1

I gällande detaljplan är området planlagt som Natur. I det nya planförslaget ligger del av området kvar som NATUR och delar av området planläggs för GATA. Hantering av denna avseende ersättningsfrågor, eventuell fastighetsindelning och inrättande av gemensamhetsanläggning får hanteras vid kommande lantmäteriförrättning.

## Rättigheter

### Ledningsrätt

#### Starkströmsledning

##### *Förutsättningar*

Ledningsrätten ger rätt att för all framtid bibehålla elektriska starkströmsledningar inom fastigheten, samt en 10 meter bred kraftledningsgata. (Angivet som LR1 på grundkartan 23-LIN-936.1)

##### *Planförslag*

Planförslaget innebär ingen påverkan på ledningsrätten varken i nord-sydlig eller öst-västlig riktning, detta då ingen byggrätt ges i anslutning till detta. Vid ett plangenomförande kommer dagvattendiken gå under ledningen i nord-sydlig riktning.

##### *Konsekvenser*

Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar innehavaren av ledningsrätten att bibehålla eller sköta starkströmsledningarna.

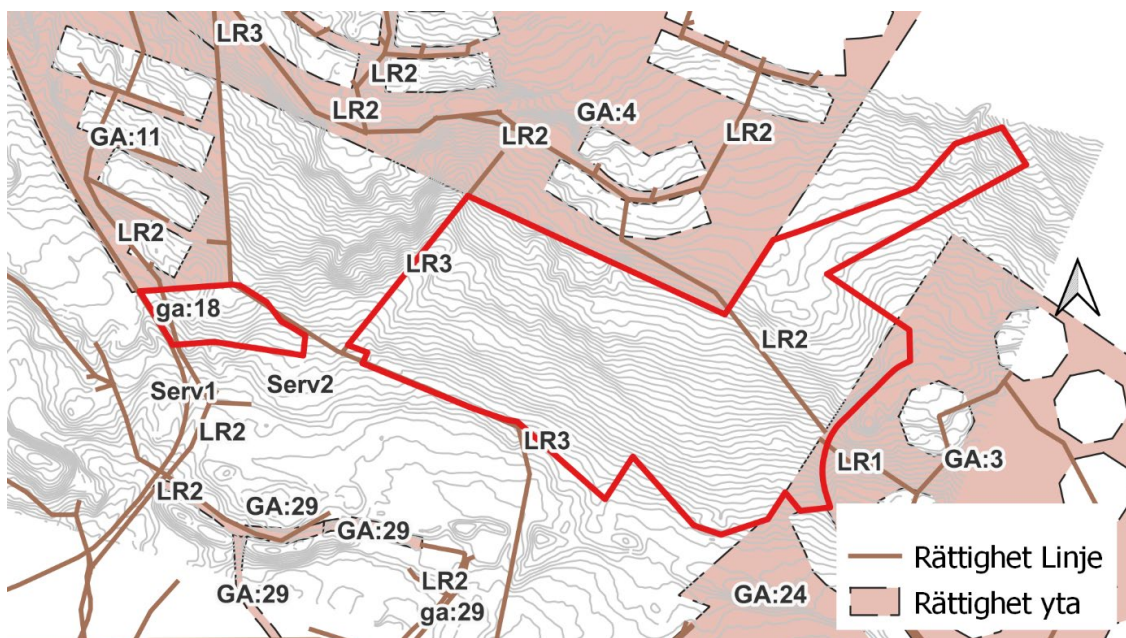
#### Kommunala vatten och avloppsledningar

##### *Förutsättningar*

Genom planområdet går flera vatten- och avloppsledningar som är en del av vatten och avloppsförsörjningen av Lofsdalen. (Angivet som LR2 på grundkartan 2361-09/108.1) Kommunen har ledningsrätt för ledningarna vilket ger rätt till ett 6 meter brett område (med ledningen i mitten) för underhåll av ledningarna.

### Planförslag

Planförslaget har anpassats till ledningsrätten och har försetts med ett u-område i planen där ledningen passerar kvartersmark. I övriga delar passerar ledningen genom allmän platsmark GATA och NATUR.



Karta 4. Gällande rättigheter inom planområdet

### Konsekvenser

Ett plangenomförande påverkar inte rättighetshavaren att nyttja sin ledningsrätt.

### Gemensamhetsanläggningar

#### Förutsättningar

I och kring planområdet finns det gemensamhetsanläggningar som hanterar vägar och annan allmän plats.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att två nya infarter sker från befintliga vägar. Merparten av den nya bebyggelsen ansluts via Högbäcksvägen och går västerut genom området. Fyra tomter i väst föreslås ha sin anslutning mot Hovärksvägen.

Nya vägar anläggs av exploatörerna och en gemensamhetsanläggning avses skapas där de ingående fastigheterna ska ingå. Vidare bör den allmänna platsen NATUR ingå i samma gemensamhetsanläggning för hantering och rening av dagvatten, samt hantering av snömassor från vägskötseln.

Inom planområdet finns två områden avsedda för mindre bebyggelse och små tomter. Här har kommunen reserverat mark för kommande gemensamhetsanläggning för väg, parkering och sophantering. För dessa fastigheter avses parkeringar, sophantering och vägranlutning lösas gemensamt. Två separata gemensamhetsanläggningar ska bildas för denna del av planområdet, dessa har i sin tur en andel i den stora gemensamhetsanläggningen för väg, som sammanfaller med detaljplanens bestämmelser om allmän platsmark GATA.

De separata tomterna i väst har inget behov av att vara del av de större vägarna genom området.

#### *Konsekvenser*

Ett plangenomförande innebär att ytterligare tomter tillskapas i liftnära läge i Lofsdalen och ansluts till ga:3 i öst och i mindre del till ga:18 i väst. Störst konsekvenser får detaljplanen för ga:3 där huvudparten av de tillkommande tomterna föreslås ansluta. Se avsnittet "Trafik" nedan för en bedömning av kommande trafikmängd.

För ga:18 bedöms konsekvenserna bli mindre, då endast ca fyra nya fastigheter föreslås anslutas.

Nya gemensamhetsanläggningar behöver bildas vid ett plangenomförande, exploatörerna bekostar detta.

#### **Servitut**

##### *Förutsättningar och konsekvenser*

Söder om planområdet finns ett servitut med utrymmesändamål utrymme (beteckning Serv 2 i grundkartan, akt 2361-04/21.1) som reglerar utrymme för vägar, parkering, sopstationer och naturmark. Detta ligger utanför planområdet och påverkas inte vid ett plangenomförande.

Väster om planområdet finns även ett servitut med utrymmesändamål, Serv 1. Detta ligger utanför planområdet och påverkas inte vid ett plangenomförande.

Inom planområdet finns även ett avtalsservitut för vattentäkt, enligt akt 23-IM2-84/313.1 som belastar Lofsdalen 4:226 till förmån för Lofsdalen 4:19 och 5:16. Båda fastigheterna har idag kommunalt vatten och servitutet borde således upphävas.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

#### Vatten och avlopp

##### *Förutsättningar*

Planområdet ligger utanför, men i direkt anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Genom planområdet går i dag vatten- och avloppsledningarna som servar tomterna på Höglandet och Lövhammaren.

##### *Planförslag*

Planförslaget innebär ett 60-tal nya fastigheter inom området som ska anslutas till det kommunala vatten och avloppsledningsnätet. Det kommunala verksamhetsområdet ska därför utökas och även inbegripa planområdet och de nya fastigheterna.

Den förslagna bebyggelsen inom området ger även behov av hantering av dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden.

##### *Konsekvenser*

Förslaget innebär att det inom området behöver byggas ny infrastruktur för vatten och avlopp. Vatten och Miljöresurs har gjort en utredning för ett ledningsnät inom planområdet.

En detaljplan kan inte reglera bäddantal, utan bara storleken och placeringen på byggrätterna. Vatten och miljöresurs har för sin dimensionering av avloppsreningsverket utgått från de bäddantal som finns i den gällande fördjupade översiktsplanen. I den står det att området

beräknas rymma ca 950 bäddar. För Lofsdalen har Vatten och miljöresurs använt omräkningsnyckeln 0,53 för att få fram antalet personekvivalenter (pe), i det här fallet 504 pe.

Detaljplanen har förhållit sig till antalet tomter och angivna bäddar i den fördjupade översiktsplanen och gör bedömningen – i jämförelse med redan bebyggda områden i Lofsdalen - att tillkommande byggrätter bör kunna innebära ca 650 – 800 bäddar, ca 345 – 424 tillkommande personekvivalenter.

Planförslaget har stämts av med Vatten och Miljöresurs AB för att säkerställa att kapacitet finns i befintliga vatten- och avloppsverk för den exploatering som detaljplanen möjliggör. Vatten och Miljöresurs har under våren 2022 gjort mätningar gällande reningsverkets kapacitet under högsäsongsvveckorna och har meddelat kommunen att detaljplanens tillkommande exploatering rymms inom ramen för reningsverkets tillstånd.

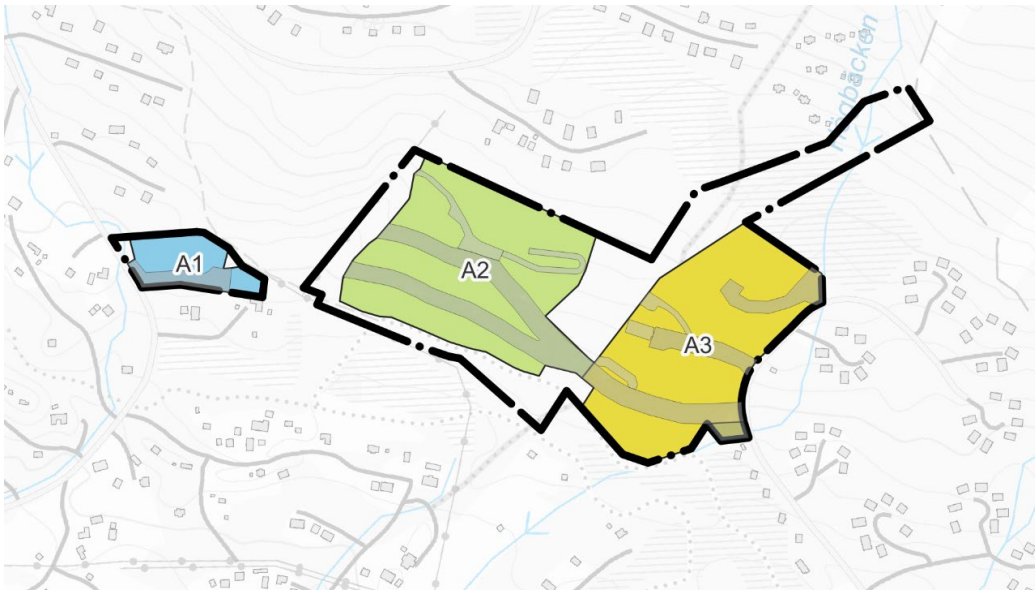
### Dagvatten

#### *Förutsättningar*

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

En dagvattenutredning är genomförd som visar dagens rinnvägar och stråk. Utredaren har identifierat tre huvudsakliga rinnstråk som kommunen har undantagit från bebyggelse. Dessa stråk har sitt ursprung ovanför planområdet och ska ledas genom området utan att ytterligare vatten tillkommer.

Vidare har dagens flöden och föroreningar beräknats och redovisats.



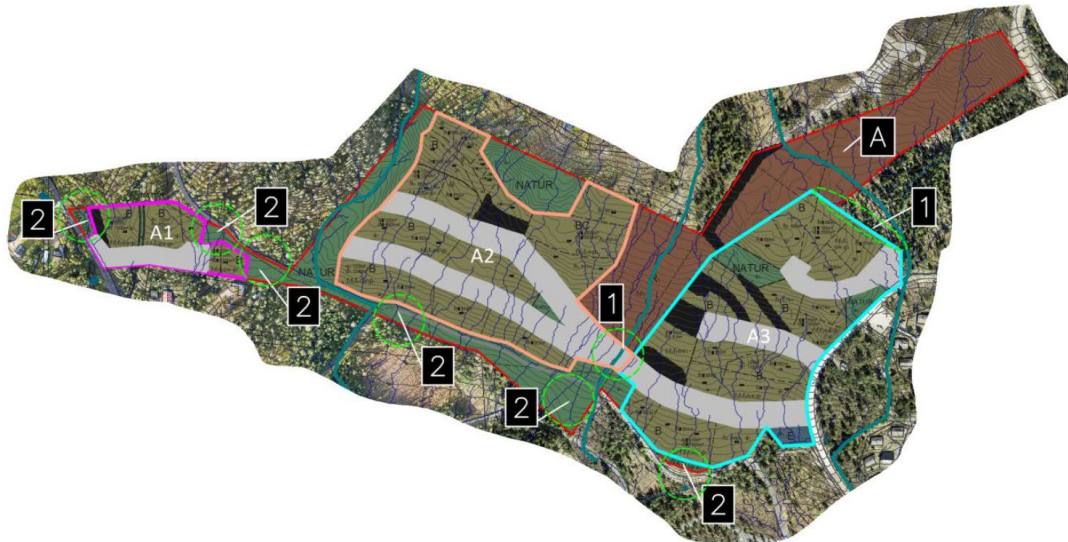
Karta 5. Dagvattenutredningens indelning av planområdet.

#### *Planförslag*

Planförslaget innebär att nya vägar och byggnader tillkommer, vilket ändrar markanvändningen från dagens skogsmark till bebyggt område.

Dagvattenlösningen innebär att ytor för fördröjning säkerställs i detaljplanen, samt att vägområdet utformas med diken som leder vattnet till fördröjningsytorna, samt fungerar som fördröjnings och reningsytor.

Planförslaget är anpassat till dagvattenutredningens förslag på åtgärder (figur 13, sid 18), där allmän platsmark NATUR eller GATA finns vid lågpunkterna och där utredaren föreslår uppsamling för dagvatten.



Figur 4. Bild från dagvattenutredningen med föreslagen dagvattenlösning.

Utredarens identifierade behov av magasin syns i tabellen nedan. Magasinbehoven kan tillgodoses inom allmänplats mark GATA eller NATUR.

Tabell 6. Erforderliga volym för fördröjning av 10-års regnet inkl. klimatfaktor till nuläget för utredningsområden A1-A3.

Utredningsområde	Magasinsbehov (m <sup>3</sup> )	Magasinsbehov (m <sup>2</sup> ). Antaget en porvolym på 40 % samt 1 m djupt magasin.
A1	30	75
A2	210	525
A3	190	475

In till A1 finns tillgång till 2436 m<sup>2</sup> mark reglerad som NATUR. Inom område A2 finns ca 20 700 m<sup>2</sup> och inom område A3 ca 2600 m<sup>2</sup> mark reglerad som NATUR med egenskapsbestämmelse för dagvatten. Utöver detta tillkommer vägdiken längs med gatorna, enligt kommunens riktlinjer för anläggande av enskilda vägar.

#### Konsekvenser

Kommunen har format planförslaget utifrån dagens dagvattensituation och säkerställt att tillräckliga ytor finns för hantering av dagvattnet. Stor del av fördröjningen och reningen ska ske i vägnas dikesområden och inom allmän platsmark NATUR med egenskapsbestämmelse för dagvatten. Dagvatten som uppstår på enskilda fastigheter kan och ska ska fördröjas lokalt. Kommunen säkerställer att åtgärderna i dagvattenutredningen genomförs genom ett exploateringsavtal.

För påverkan på miljö kvalitetsnormer, se kapitel miljö kvalitetsnormer nedan.

## Avfallshantering

### *Förutsättningar*

Idag finns ett antal containrar uppställda inom befintliga områden i närheten. En del av dessa ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar.

### *Planförslag*

Planförslaget innebär att ett område regleras till E, Tekniska anläggningar med syfte att avsätta en tydlig yta för avfallshantering. Ytan är tillräckligt stor för att kunna utökas med hantering av matavfall och ytterligare sortering av olika fraktioner. Renhållningsfordon kommer att kunna angöra området via allmänplatsmark GATA. Detta område behöver samordnas med ledningsdragningarna av vatten och avlopp.

### *Konsekvenser*

Ett plangenomförande innebär att en yta avsätts för avfallshantering och att en gemensamhetsanläggning för avfall och väg kan skapas där E-området ingår.

## Brandvatten

Brandvatten hämtas från befintlig brandpost ca 850m öster om planområdet.

## El och fiber

### *Förutsättningar*

Området ansluts till befintligt elnät.

### *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.

## **Utbyggnad allmän plats**

Utbyggnad av allmän plats GATA ska utföras och bekostas av exploatören.

### *Konsekvenser*

Planförslaget innebär att en 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.

För vissa fastigheter kan pumpar på den egna fastigheten behövas, dessa bekostas av de enskilda fastighetsägarna vid ett plangenomförande.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostadsändamål. Själva exploateringen med de byggnationer som krävs vad gäller vägar och lift med mera kommer innebära kostnader för exploatören/-rerna. Även administrativa avgifter såsom bygglovsavgifter och lantmåteriförrättningar 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 utbygganden av systemen innebär.

Ett plangenomförande innebär att fler exploatörer ska ansvara för utbyggnation av allmän platsmark GATA och skidbacke och lift. Särskilda avtal som reglerar kostnadsfördelningen mellan exploatörerna behöver upprättas och förhållandet regleras i ett exploateringsavtal.

### **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 omprovning 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.

### **Drift allmän plats**

#### *Konsekvenser*

Den allmänna platsmarken föreslås förvaltas och skötas av samfällighetsförening.

### **Drift vatten och avlopp**

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

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Exploatörerna ansvarar för genomförande- och exploateringskostnader samt anläggande av övriga erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande. Exploatörerna bekostar alla avgifter som Lantmäteriet kräver vid avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar och andra eventuella rättigheter.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet klargörs vem som ansvarar för utförande och kostnader för de åtgärder som krävs för planens genomförande. För att säkerställa att exploatören står fast vid sina åtaganden följs exploateringsavtalet upp av kommunen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatör och kommun i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, antagen 2015-02-09, KF § 26. För denna plan rör exploateringsavtalet främst säkerställande av vägar, liftanläggning, avfallshantering och omhändertagande av dagvatten. I exploateringsavtalet framgår att vägar ska byggas enligt kommunens styrande dokument. I detta finns angivet vägbredd, lutning, slänter och storlek på

trummor med mera. Exploateringsavtalet beskriver vidare hur området för avfallshantering ska utformas, samt hur dagvatten utifrån utförd utredning ska hanteras för att uppnå tillfredställande funktion. Exploatörerna kommer behöva ställa säkerheter för de åtaganden som exploateringsavtalet omfattar, storleken på dessa framgår i avtalet.

Då plangenomförandet är beroende av fler än en enskild exploatör redovisas det i exploateringsavtalet tydligt en kostnadsfördelning mellan exploatörerna, samt en tidsplan för genomförandet av gemensamma behov i form av vägar, tekniska anläggningar med mera.

#### *Konsekvenser*

Konsekvensen av att en detaljplan genomförs med ett exploateringsavtal är att om en eller flera av exploatörerna inte kan fullgöra sina åtaganden kan det leda till att gemensamma behov så som vägar eller andra tekniska anläggningar inte blir utbyggda. För att säkerställa att kommunen i ett sådant läge kan bygga ut dessa i exploatörens ställe kräver kommunen i exploateringsavtalet att exploatören ställer säkerheter kopplat till sina åtaganden.

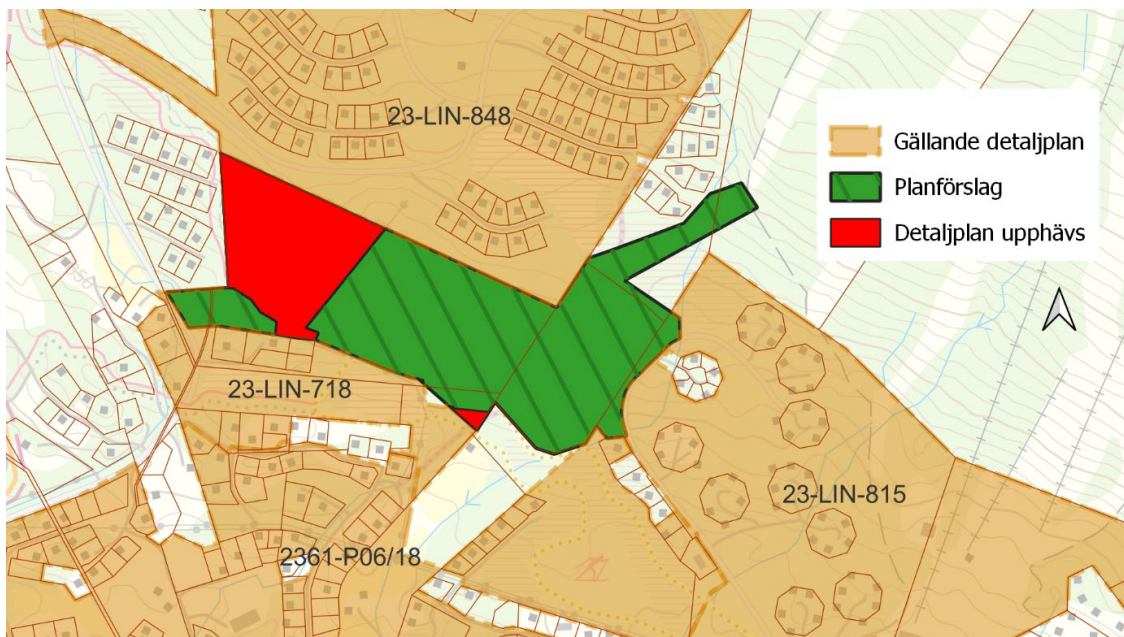
#### **Tidplan**

Planen planeras skickas ut på samråd under hösten 2022 och granskning under vintern 2022/23. Planen av bedöms kunna antas under första halvan av 2023.

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala planeringsunderlag**

#### **Detaljplan**



Karta 7. Gällande detaljplaner inom planområdet

För planområdet gäller fyra detaljplaner som delvis ersätts av planförslaget. För detaljplan med aktnummer 23-LIN-848 upphävs även mindre del enligt planförslaget. I de delar av planerna som inte upphävs eller ersätts fortsätter de ursprungliga planerna att gälla oförändrat. I regel är marken som tas i anspråk i gällande planer planlagd för natur, med enskilt huvudmannaskap,

men där ingen gemensamhetsanläggning är bildad. Ingen byggrätt ersätts eller tas bort genom att gällande detaljplaner delvis ersätts.

Beteckning	Area (ha)	ersätts	Upphävs
23-LIN-848	57,6	6,5	4,2
23-LIN-718	7,9	2,4	
23-LIN-815	86,3	0,5	
2361-P06/18	71,7	0,1	
Ej planlagt	6,8		

### **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**

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan för Lofsdalen- Glöte området. Området som omfattas av den nya planen benämns B13 och B14.

B13 och B14 beskrivs i FÖP som strategiskt belägna områden mellan Lövhammaren och byn omedelbart intill planerad ny lift med nedfart. Området har ett mycket strategiskt läge och bör av det skälet bebyggas med stor andel kommersiella uthyrningsbara bäddar. Minst hälften av bäddarna inom området skall vara kommersiellt uthyrningsbara bäddar. Område B13 beräknas rymma 30 tomter för enskilda fritidshus och 100 lägenheter, sammantaget ca 700 bäddar och område B14 beräknas rymma 20 tomter för enskilda fritidshus och 30 lägenheter sammanlagt ca 250 bäddar. En utbyggnad förutsätter medverkan i anläggande av områdets interna lift för att skapa acceptabel ski-in/ski-out till utförsåkningssystemet. En utbyggnad förutsätter vidare anslutning till kommunalt va-nät.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd med Länsstyrelsen genomförts under våren 2022. 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.

I planarbetet har utredningar för geoteknik, dagvatten och naturvärden utförts och legat till grund för utformningen av detaljplanen. Kommunen gör utifrån detta bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens samrådshandlingar.

### **Regionala planeringsunderlag**

För bedömningen om markens lämplighet har flertalet underlag från nationella myndigheter används. Däribland Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket används. Initalt 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

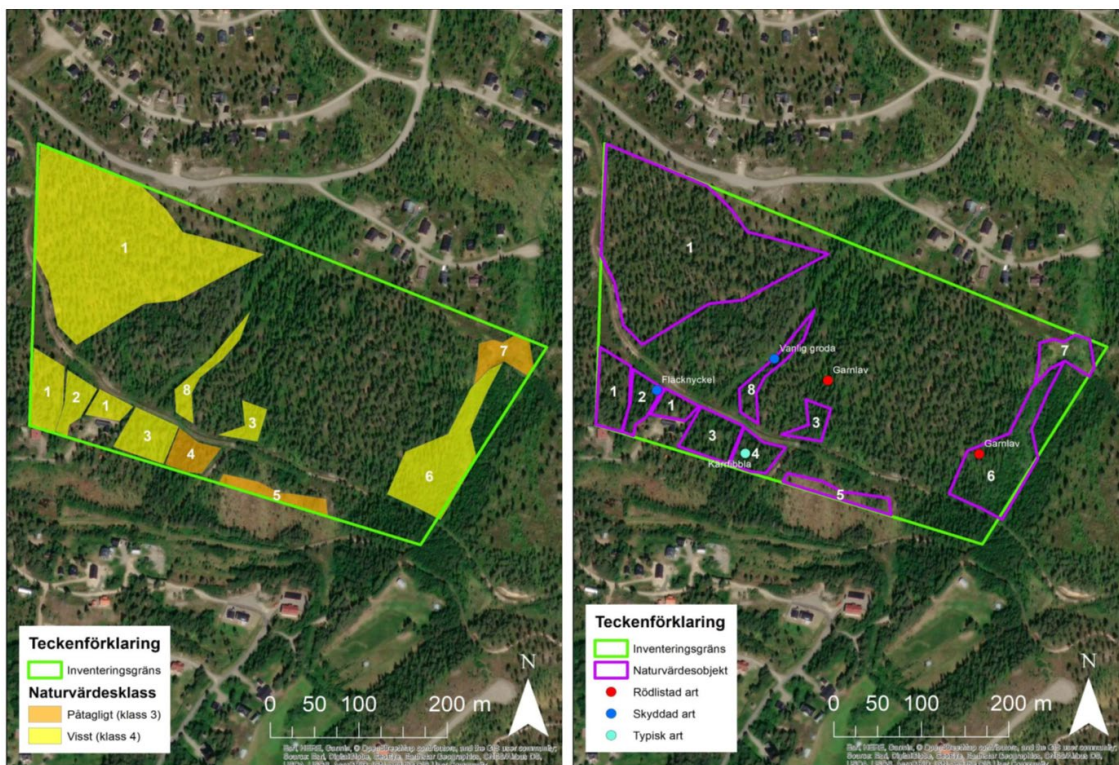
### Naturmiljö

#### Förutsättningar

Planområdet omfattas idag av obebyggd skogbeväxt mark med inslag av våtare partier.

En naturvärdesinventering har utförts för hela planområdet. I det västra området, Lofsdalen 4:226 identifierades åtta naturvärdesobjekt som främst ligger i utkanterna av området. Påtagligt naturvärde hittades i tre områden, där naturvärdena är knutna till äldre sumpskog och myr. Vissa naturvärden finns i fem områden främst knutna till bäckmiljö samt fuktdrag och äldre skog. Centrala delen av området utgörs av hårt gallrad tallproduktionsskog, denna del har låga naturvärden. Inventeringen påvisade få artfynd.

Två skyddade arter, vanlig groda hittades inom naturvärdesobjekt 8, men tros även finnas inom område 4, 6 och 7 eftersom det finns stillastående vatten här. Fläckknyckel hittades i områdets södra del.



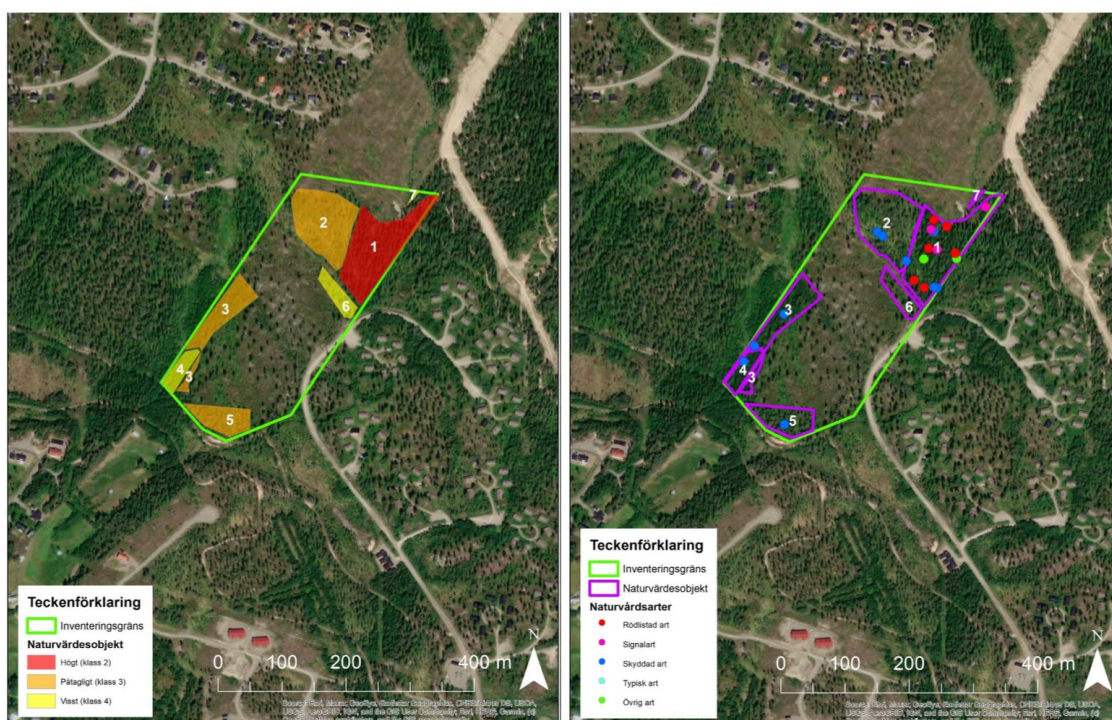
Karta 8. Naturvärden i områdets västra del

Lofsdalen 1:414 ligger i en sydsluttning och består till stor del av ett gammalt hygge med kvarlämnade gamla frötallar. Naturvärdesinventeringen identifierade 7 naturvärdesobjekt.

I norra delen finns ett större sammanhängande skogsområde med äldre luckig tallsumpskog och en källpåverkad gransumpskog, som har påtagligt (klass 3) respektive högt naturvärde (klass 2). Gransumpskogen är en mycket värdefull biotop med värden knutna till små källpåverkade stråk och bäckmiljöer, som bidrar till örtrikedom och ett mikroklimat som gynnar trädlevande påväxtlar. Området har även påtagliga biotopkvaliteter knutna till ett äldre trädskikt, inslag av grov gran samt viss kontinuitet av liggande död ved. Några av de arter som noterades här är rödlistade arter, som indikerar lång skoglig kontinuitet. Den luckiga tallskogen nordväst om granskogen är tydligare påverkad av äldre skogsbruk och död ved saknas, men området har hög frekvens av gamla tallar och senvuxen gran och skogen utgör en viktig förstärkning till klass 2-skogen. Även tallskogen är dessutom påverkad av rörligt markvatten och känslig för exploatering som innebär averkning eller grävning.

I kanterna mot sydväst går ett par barrskogstråk som har vissa biotopvärden knutna till blöt, något örtrik mark eller äldre trädskikt, och enstaka fynd av signalarter gjordes. Dessa partier är dock relativt små och saknar över lag viktiga strukturer som gamla träd och död ved. Dessa små partier har främst betydelse som gröna korridorer/hänsynsytor mellan bebyggelse och hygge.

Några skyddade arter kan antas bli påverkade av detaljplanen hittades i områdets södra och västra del. Dessa arter är korallrot, fläcknyklar och spindelblomster.



Karta 9. Naturvärden i området östra del.

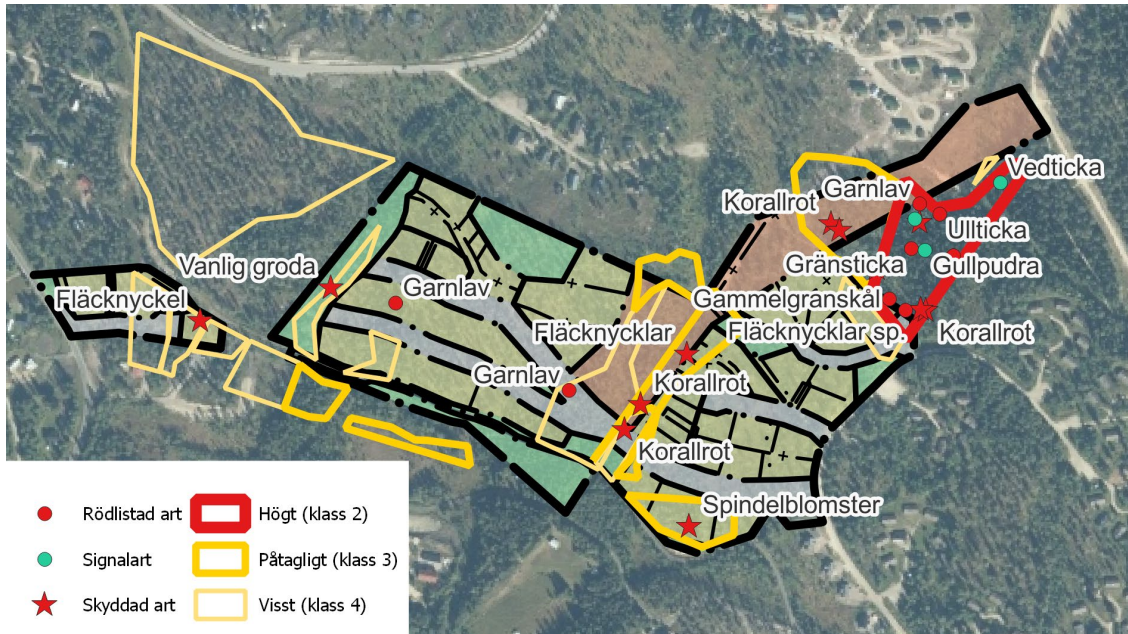
### Planförslag

Planförslaget har utformats med hänsyn till naturvärdesinventeringen och områden med högt naturvärde har i huvudsak undvikits. En mindre del av område 1, inom planområdets östra del, har med hänsyn till topografin planlagts för bostäder och gata.

Områden med påtagligt naturvärde har delvis planlagts för bostäder eller skidbacke.

Planförslaget har utformats för att undvika påverkan på skyddade arter. Skyddade arter finns i huvudsak inom mark som planläggs för skidanläggning.

Planförslaget innebär att en identifierad individ av Korallrot faller inom område för GATA, samt en identifierad individ av Spindelblomster faller inom område för Bostäder.



Karta 10. Identifierade naturvärden inom planområdet

#### Konsekvenser

Planområdet omfattar ca 16 ha var av 2,7 ha planläggs som Natur. Utöver detta planläggs 3,2 ha för skidanläggning. Inom dessa områden avses till största del den naturliga vegetationen och beskogning att kunna bibehållas till förmån för rödlistade lavar och vedsvampar på träd, samt insekter knutna till äldre träd eller död ved.

En mindre del av de områden som identifieras som naturvärdesobjekt med påtaglig och höga värden planläggs för bostadsändamål samt skidanläggning. Några skyddade arter som kan antas bli påverkade av detaljplanen hittades i områdets södra och västra del. Dessa arter är korallrot, fläcknycklar och spindelblomster. Syftet med artskyddet är enligt MB 8:1-2 §§ att skydda arter. Artskyddet syftar till att säkerställa att arternas bevarandestatus inte påverkas. Planförslaget bedöms inte medföra att arternas lokala bevarandestatus försämras som en följd av planens genomförande.

För att genomföra planen bedöms dispens från Artskyddsförordningen (AF) krävas för korallrot, fläcknycklar och spindelblomster. Ansökan om dispens från AF ska inlämnas av exploitören till Länsstyrelsen i Jämtlands län i samband med att planförslaget sänds ut på samråd.

Kommunen bedömer att det kvarstår tillräckliga livsmiljöer för vanlig groda. Detta utifrån att område 8 och 4 inte berörs av exploatering samt att område 6 och 7 till stor del planläggs för skidanläggning där större delen av området förväntas bli opåverkat. Kommunen bedömer med anledning av detta att dispens för påverkan på fortplantningsområde för vanlig groda inte krävs.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

Jordarterna inom området utgörs enligt SGU:s jordkartskarta av moränbacklandskap med torv i närområdet. Under växtlighet och yttlig mulljord består det översta lagret i området av isälvsediment eller moränjord av främst sten, grus och sand.



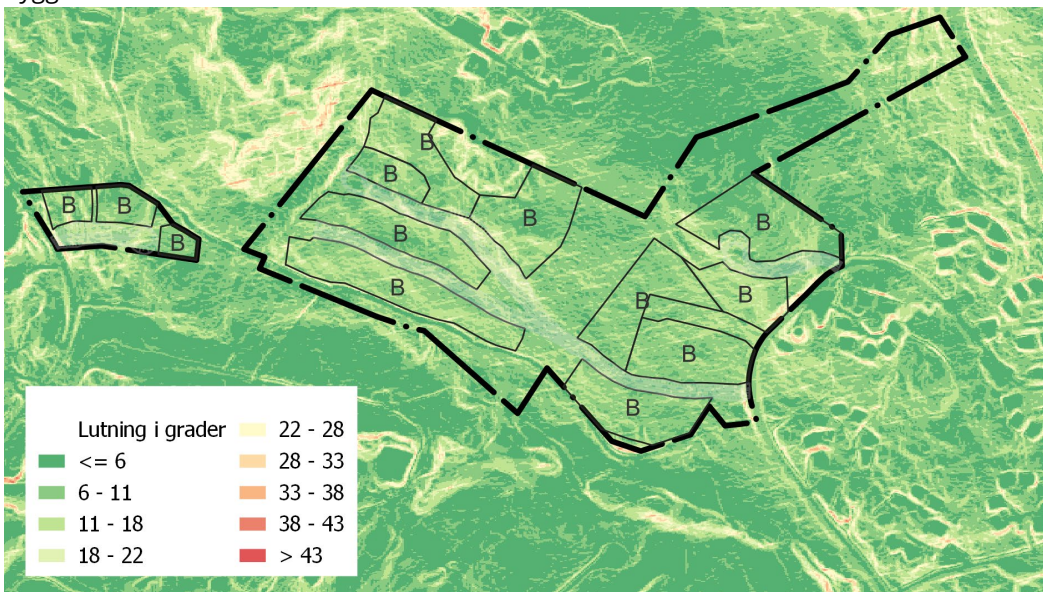
Karta 11. Utdrag från SGU:s kartmaterial ©SGU.

En geoteknisk utredning är genomförd inom området, se bilagd handling.

Inom planområdet sattes även två grundvattenrör, ett som förblev torrt under undersökningsperioden och ett där grundvattenytan påträffades 3,4 meter under markytan.

### Planförslaget

Planförslaget innebär att området bebyggs med nya byggnader i huvudsak i 1 - 2 plan och i vissa lägen med suterräng. Vidare kommer nya vägar att anläggas. Kommunen har studerat placeringar för byggrätterna och områden med de kraftigaste lutningarna har undantagits från byggnation.



Figur 5 Karta över terrängens lutning i grader

Genomförd geoteknisk utredning ger rekommendationer för hur utfyllnader, släntlutningar, med mera kan genomföras inom området.

#### Konsekvenser

Kommunens underlag visar att marken är gynnsam för byggnation och att det inte finns några stabilitetsproblem inom området och har till granskningen anpassat planförslaget för att undvika lutningar över 22 grader.

## 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 Forsök. 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.

## 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 MB 4:2. För dessa områden gäller att exploateringar och ingrepp i miljön får komma tillstånd endast om områdets natur- och kulturvärden inte påtagligt skadas. Detta utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller utveckling av det lokala näringslivet.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär en utveckling av både befintlig tätort och det lokala näringslivet då exploateringen medför ett ökat underlag för service- och tjänsteföretag som finns inom hela området.

### Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

#### Förutsättningar

Området omfattas också av riksintresse för Friluftsliv enligt MB 3:6. Områden som omfattas av riksintresse för detta ändamål är områden med stora friluftslivsvärden sett i ett nationellt perspektiv, med särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för många.

I Härjedalens kommuns Översiktsplan antagen i juni 2020 framgår att områden som är av riksintresse för friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Fjällområdena är ur ett nationellt och internationellt perspektiv ett värdefullt natur-

och kulturlandskap med mycket höga upplevelsevärden. Dessa spelar en viktig roll för både kommunens medborgare och besökare. Fjällområdena med sitt säregna landskap används till stor del för rekreation, socialt umgänge och för att knyta an till vår kultur och historia.

Kalfjället och björkskogszonen närmast kalfjället utgör känsliga områden både avseende landskapsbilden och naturtyp. Lokalisering, anpassning till landskapsbilden, volym och utformning är faktorer som noggrant måste studeras och utredas om eventuell bebyggelse ska kunna komma till stånd. För att främja det nationella miljömålet storslagen fjällmiljö samt värna om de många riksintressen som täcker fjällområdena är kommunen generellt restriktiv till bebyggelse som kan upplevas som granne med kalfjället.

#### Konsekvenser

Kommunen bedömer att den exploateringen i den föreslagna detaljplanen inte inverkar negativt på riksintressets syften beaktar riksintressets värde och innehåll. Tillkommande bebyggelse är lokaliserad mitt i Lofsdalen och omges av befintlig bebyggelse och infrastruktur i alla riktningar.

#### **Riksintresse Totalförsvaret - särskilt behov av hinderfrihet 3:9 MB**

##### Förutsättningar

Planområdet ligger inom lågflygningsområden Inom områden för lågflygning gäller särskild hinderfrihet.

##### Konsekvenser

Då exploateringen inte innefattar höga byggnader bedömer kommunen att det inte föreligger risk för att riksintresset skadas. Bebyggelsen föreslås bli lägre än närliggande höga master.

#### **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.

Rensköttsel bedrivs i huvudsak nordväst om planområdet, norr om Hovärken. Väster om Lofsdalens by finns även en flyttled.

##### 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.

##### Konsekvenser

Planförslaget innebär att mark som inte är av riksintresse för rennäringen tas i anspråk för bebyggelse. Planområdet påverkar inte heller befintliga flyttleder. Planområdet är omgivet av bebyggelse i alla väderstreck och är avskärmat från flyttstråk och bete.

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. Vintertid är området generellt mindre betydelsefullt för rennäringen, vilket gör att konsekvenserna av ett plangenomförande för rennäringen minskas. Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte påtagligt försvårar näringens bedrivande då samlingsplatser, flyttleder, övernattningsbeten, svåra

passager, speciella betesområden, områden kring anläggningar samt renhagar, inte påverkas av planförslaget.

## 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 Miljöbalken.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

#### Förutsättningar

Kommunen har gjort en objektiv skattning av luftkvaliteten som uppdateras varje år. Skattningen från 2020 visar på god luftkvalitet och att behov för kontinuerliga mätningar bedöms saknas. I Härjedalen kommer luftföroreningar främst från vägtrafik och vedeldning.

#### Planförslag

Planområdet bedöms komma att medföra en ökning av vägtrafiken till och från området. Det är även troligt att braskaminer kommer att installeras i de nya fritidshusen.

#### Konsekvenser

Effekterna av planförslaget bedöms inte bli av sådan storlek att det är troligt att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft kommer att överskridas.

### Vatten

#### Förutsättningar

Ca 800m 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 (som alla andra sjöar i Sverige) på grund av kvicksilver och med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE).

Miljö kvalitetskrav är ställda med hänsyn till vattenkraftens samhällsnytta. Enligt miljö kvalitetsnormens kvalitetskrav ska Lofssjön uppnå måttlig ekologisk potential 2027.

Tabell 1. Sammanställning av nuvarande miljö kvalitetsnorm att uppnå för vattenförekomsten Lofssjön. Tabellen redovisar beslutad klassning för Lofssjön 2021-12-20 (förvaltningscykel 3 2017-2021) och för risk 2021-05-26 (förvaltningscykel 3 2017-2021).

Lofssjön	Ekologisk status	Kvantitativ status	Risk
Bedömd status	Måttlig ekologisk potential 2039	God	Det föreligger en risk att miljö kvalitetsnormen inte uppnås bla med hänsyn till betydande påverkandekällor. Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god status med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg), baserat på en nationell klassificering av PBDE och Hg som gjorts av Vattenmyndigheterna. Riskbedömningen baseras på att det finns en risk att god status inte uppnås till 2027

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

Lofssjön utgör även en dricksvattentäkt för Lofsdalen.

## Planförslag

Planförslaget är utformat utifrån dagens rinnvägar, som passerar opåverkat genom planområdet. Vidare omhändertas dagvattnet från bebyggelseområdet inom ytor för dagvattenhantering innan det förs vidare mot recipient. Vägområdet kommer att utformas enligt kommunens riktlinjer för enskilda vägar som säkerställer minst 5,5 meter körbana samt diken på respektive sida om körbanan.

Planförslaget innebär att ytterligare anslutningar sker på avloppsreningsverket i Lofsdalen. Kommunen har i planarbetet fått information om att anslutningarna ska kunna ske inom befintligt tillstånd.

## Konsekvenser

Dagvattenutredningens slutsats är:

*Eftersom planområdet i stort sett bara består av naturmark (skogsmark) i dagsläget blir det, utifrån genomförd modellering i StormTac, svårt att uppnå en rening som reducerar föroreningstransporten vid exploateringen ned till samma nivåer (eller bättre) motsvarande nuläget. Det kan dock konstateras att en hög reduktion ändå generellt uppnås i de modellerade åtgärderna som bedöms genomförbara inom planen. Vidare bör det beaktas att föroreningsberäkningarna bygger på schablonvärden och att karteringen av markanvändningarna gjorts med god marginal. Detta gör att reningsresultaten i vissa fall kan bli underskattade. Exempel på detta är att hela vägområdet bedömts som väg men att vägområdet i praktiken också kommer att bestå av växtb eklädda slänter. Det kommer också ske reningsprocesser i flera lägen inom området som inte har modellerats. Exempelvis viss dämning och fastläggning längs vägdken och översilningar där naturmark bibehålls (utöver de ytor som planlagts som naturmark). Utifrån genomförda beräkningar och framarbetade förslag till dagvattenåtgärder bedöms att en god dagvattenhantering kan uppnås. De erforderliga fördröjningsvolymerna bedöms kunna inrymmas i planen om dessa fördelas ut samt ges utrymme i de lågpunkter som pekats ut i figur 13" (sid 23).*

Utifrån planförslagets utformning och hantering av dagvatten, samt konsultens dagvattenutredning är kommunens bedömning att planförslaget innebär att miljö kvalitetsnormerna för Lofssjön fortsatt kan följas.

## Buller

### Förutsättningar

Miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller syftar till att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. 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 mindre än en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Härjedalen.

## Miljö

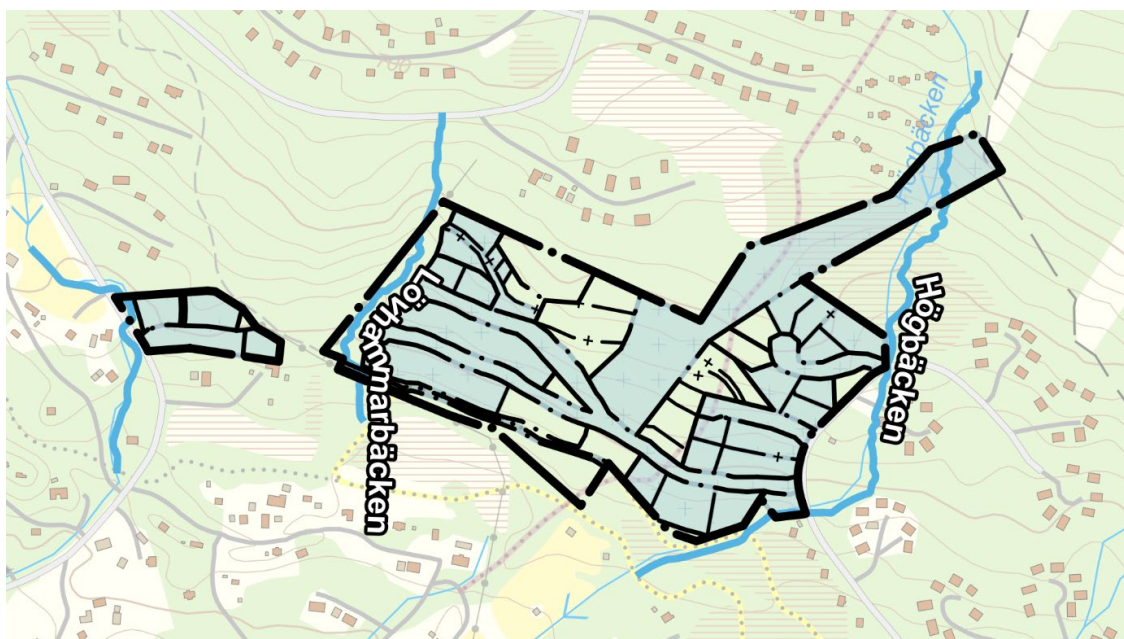
### Strandskydd

Genom planområdet rinner några mindre bäckar. Kommunen har i planarbetet identifierat tre bäckar som bedöms omfattas av strandskydd, i övriga identifierade fuktdrag framträder inga bäckfårar utan kännetecknas mer av rörligt markvatten.

En av bäckarna går under namnet Högbäcken i Lantmäteriets kartmaterial och passerar genom planområdets östra delar. Den andra bäcken finns inte med i Lantmäteriets kartmaterial och

saknar namn. Denna bäck kallas i planarbetet Lövhammarsbäcken och rinner genom planområdets centrala delar, i samband med befintlig kraftledning. Den tredje bäcken rinner i huvudsak på västra sidan Hovärksvägen, men kluverteras under vägen och in i planområdets västligaste del.

Kommunen kunde konstatera att Lantmäteriets material inte var tillräckligt upplöst för bäckarna och har i fält mätt in båda bäckarna med 1–2 meter noggrannhet. Fältmätningarna har skett via drönare, eller handhållen GPS.



Karta 12. Område där strandskyddet upphävs.

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 (miljöbalken 7 kapitlet 13 §). I detta fall är det främst värdena kopplat till djur- och växtlivet som genererar strandskydd, även om naturvärdena kopplade till Lövhammarsbäcken inte har de högsta naturvärdena inom området.

#### *Upphävande av strandskydd*

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken 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 4kap 17§).

Kommunen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark B, R<sub>1</sub> och inom allmänplatsmark GATA med hänvisning till 7 kap 18§c punkt 5, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

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.

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

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 kvarterersmark och allmänplatsmark GATA inom hela planområdet. I planen regleras detta genom egenskapsbestämmelsen a<sub>1</sub> (Strandskyddet är upphävt) Kommunen avser inte häva strandskyddet inom allmänplatsmark NATUR.

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 MB 11:9a 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.

Kommunen upphäver strandskyddet för kvarterersmark med planbestämmelsen a<sub>1</sub> och för allmän platsmark med a<sub>3</sub>.

## 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. Planens möjliggör att en lift med tillhörande skidbacke kan byggas inom området. 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**

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

Planförslaget är utformat så att avståndet mellan ett räddningsfordons uppställningsplats och angreppspunkterna inom området är mindre än 50 meter.

#### **Risk för översvämning**

##### **Förutsättningar**

Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

##### **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 översvämningens risk. 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**

Terrängen inom planområdet är relativt brant. Till följd av detta har vägars placering och lokalisering av kvartersmark för bebyggelse studerats noga.

##### **Konsekvenser**

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området.

#### **Förorenad mark**

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken. Med tanke på förekommande jordarter är området dock känsligt för eventuella spill av förorenande ämnen, oljor, mm. Vid schaktarbeten och byggnationer ska entreprenörerna ha beredskap att ta hand om eventuellt spill.

Om förorening påträffas eller uppstår i samband med exploatering ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas om detta enligt 10 kap. 11 § miljöbalken

#### **Radon**

Mätvärdena i den geotekniska undersökningen klassificerar marken som lågradonmark till just över normalradonmark där radonskyddande åtgärder bör vidtas. Kompletterande mätning förslås göras i de lokala byggytorna alternativt bygga med radonskyddande metoder.

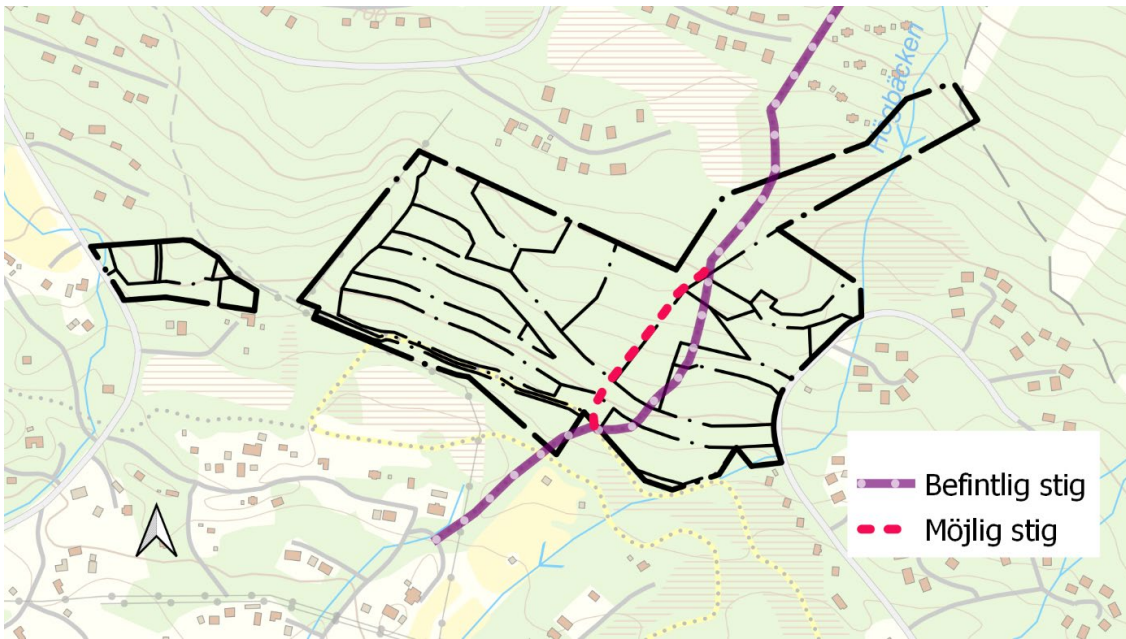
## Social hållbarhet

### Förutsättningar

Området är idag främst skog, som genomkorsas av skidspår och enstaka vandringsleder.

### Planförslag

Ett planförslag innebär att området bebyggs enligt bestämmelserna på plankartan och att människor får en målpunkt på platsen. Planförslaget är utformat så att befintligt skidspårs dragning bibehålls. Funktionen av den befintliga vandringsleden från byn kan finnas kvar men kräver delvis ny dragning.



Karta 13. Möjlig dragning av vandringsled genom området

### Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att området bebyggs och blir ett område med närhet till natur och rekreation skapar möjligheter för både vuxna och barn att få tillgång till ett aktivt uteliv.

## Service

### Förutsättningar

Söder om planområdet finns kommersiell och offentlig service i form av matvaruaffärer, affärer, restaurang och skola.

### 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 strax väster om planområdet.

#### **Planförslag**

Ett plangenomförande innebär en ny målpunkt för skidåkning i anslutning till Lofsdalens skidanläggning för ca 65 nya fastigheter.

Kommunen har bedömt antalet nya personresor med bil som den nya byggrätten innebär. Trafikverkets trafikalstringsverktyg 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 2 parkeringsplatser per lägenhet, är det därför rimligt att anta att detaljplanen maximalt kan generera ca 280 bilar per vecka under högsäsong. Beroende på antalet bäddar i kommande lägenhetsbebyggelse antas den totala trafikgenereringen bli ca 350 - 400 bilar per vecka.

Utslaget på året är dock trafikalstringen 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 en ny startpunkt för skidåkning och nya boenden i ski-in/ski-out läge vilket minskar belastningen på befintliga vägar och parkeringsplatser.

Befintligt nät av skoterleder bedöms kunna nås från planområdet via Naturmark och lokalgatan i områdets västra del.

## **Gång- och cykeltrafik**

### **Förutsättningar**

Gång- och cykeltrafikanter kan röra sig längs vägnätet inom planområdet.

### **Konsekvenser**

Gång- och cykeltrafikanter bedöms kunna röra sig längs vägnätet inom planområdet. Trafiken bedöms inte vara av sådan omfattning att det kommer att påverka gång- och cykeltrafikanternas möjligheter att röra sig inom området på ett säkert sätt.

## **Medverkande tjänstepersoner**

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