

PLANBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Lijje tre meter utanför planområdets gräns.
- - - - - Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

H Hostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Största tillåtna byggnadsarea per tomtplats i m².
- e₃ 000 Minsta tillåtna tomtstorlek
- e₅ 000 Maximalt två byggnader per tomtplats.
- e₆ 000 Maximalt antal lägenheter per tomtplats.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BYGGANDE

Mark som inte får bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE


I Högsta antal våningar.

Inom hela planområdet gäller att bebyggelsen i sin utformning ska utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader ska ha enkla former med taknock i samma riktning som längsidan. Fasader ska vara av trä. Taket ska ges en lutning på 25-35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Färgsättningen ska harmonisera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utföras av icke reflekterande material.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Bygglöv på nya tomter får inte ges förrän vägar och kommunal VA-anslutning kommit till stånd.
- Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar planområdet.

ILLUSTRATIONER

 Illustrerad ny byggnad

DETALJPLAN FÖR UTÖKNING AV FRITIDSTOMT

Lofsålen 26:61
HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Skala 1:1000

UPPRÄTTAD AV BYGG TEKNIK I MALUNG AB
Augusti 2009

Karl-Erik Sigfrids
Dygningsingenjör

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL).
Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- samrådsredogörelse

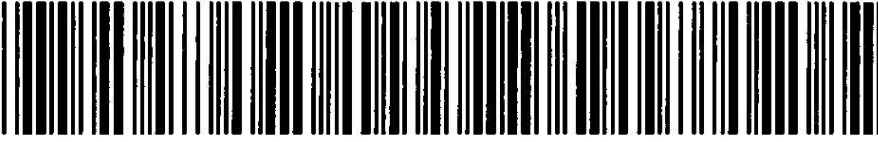
Beslut om samråd
Antagen
Vunnit laga kraft

Instans
MBN
MBN

Datum
2009-06-11
2009-08-27, § 213
2009-09-24

2361-P09/23

ANTAGANDEHANDLING



Akt nr:
2361-P09/23

AU\$2361-P09/23

Upprättade år 2009	Ärendenummer Z09859
Ärende Detaljplan för Utökning av fritidstomt, Lofsdalen 26:61.	
Kommun Härjedalen	
Län Jämtland	

Till akten hör

.....1..... band

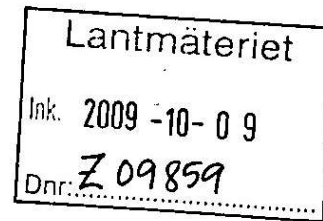
.....14..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande kartor

.....1..... andra kartor

2361-P09/23

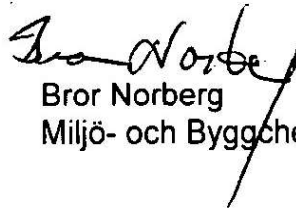
p



Laga kraftbevis

Miljö- och Byggnämnden har 2009-08-27, § 213, antagit detaljplan för Lofsdalen 26:61, 26:1 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 **2009-09-24**.


Bror Norberg
Miljö- och Bygghchef


Eva Persson

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering och Boende, 831 86
Östersund (1 ex)
Lantmäteriet, Fastighetsregistret, Box 1111, 462 28 Vänersborg
Lantmäteriet, Box 29, 842 21 Sveg
Vägverket Region Mitt, Box 388, 831 25 Östersund
Lokala Skattemyndigheten, 831 87 Östersund
Ulf Alexandersson, Mariedalsvägen 5, 832 51 Frösön

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för UTÖKNING AV FRITIDSTOMT (Lofsdalen 26:61 och 26:1)

Härjedalens kommun, Jämtlands län

HÄRJEDALES KOMMUN
Miljö- och Byggnämnden

2009-08-25

Dnr PLAN 20/08

Upprättad i augusti 2009

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra detaljplanen så att fritidsfastigheten Lofsdalen 26:61 utökas med c:a 1100 kvm. Den utökade delen är i gällande detaljplan utlagd som lantbruks- odlingsmark och får därmed inte bebyggas med annat än ekonomibygnader för jordbruket.

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 cirka 500 meter nordväst om Lofsdalens centrum.

Areal

Planområdets areal är ca 0,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Lofsdalen 26:61, som ägs av Björn Tideland, samt del av fastigheten Lofsdalen 26:1, som ägs av Olov Näslund. Den berörda delen av 26:1 har dock överlåtits på Olovs syster Kristina Näslund. Fastighetsbildning är sökt, men har inte genomförts.

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 Tretrikersröset, 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 §.

- Detaljplaner** För planområdet gäller detaljplan för Lofsdalens by, antagen av Miljö- och byggnämnden 2006-02-08.
- Strandskydd** Planområdet berör ej strandskyddsområde.
- Kommunala beslut och ställnings-taganden** Miljö- och byggnämnden har i beslut 2008-08-28, § 232 medgett att frågan om utökning av tomtplatsen får prövas genom ändring av detaljplanen. Nämnden har medgett att ärendet kan handläggas som enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken består av moränmark. Den utökade delen av tomtplatsen utgörs i huvudsak av igenväxt odlingsmark delvis bevuxen med löv- och tallskog. Skogen är delvis avverkad.

Natur och friluftsliv

Några särskilda natur- och friluftssintressen finns inte inom planområdet. Då markområdet ligger lågt och utgörs av en svag sluttning kommer exploateringen inte att påverka landskap bilden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom tomtplatsen 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.

Bebyggelseområden

Bostäder (B)

Den utökade tomtplatsen föreslås få samma bestämmelser som gällande plan.

Följande bestämmelser föreslås gälla:

Byggnadsarean är begränsad till högst 240 kvm. Högst en våning får uppföras. Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 kvm. Högst 2 st byggnader får uppföras per tomtplats och högst 2 st lägenheter får inredas per tomtplats. 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.

7.5
 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.”

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Lofsdalens centrum ca 500 m från planområdet.

Vägar och trafik

Gatunät

Befintligt vägnät avses nyttjas som tillfart till tomtplatsen.

Parkering

Parkering anordnas inom tomtplatsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tomtplatsen avses anslutas till kommunens VA-nät, som redan är utbyggt.

Räddningstjänst

Planområdet är beläget ca 2 km från Lofsdalens räddningsstation. I Lofsdalen finns ett lokalt brandvärn. Närmaste deltidsbrandstation är belägen i Sveg (ca 70 km från Lofsdalen).

El

Planområdet kommer att anslutas till Härjeåns Elnät AB. Några kapacitetsproblem vad gäller elförsörjningen föreligger ej.

Värme

Uppvärmning av ny bebyggelse bör ske med vattenburna system som möjliggör flexibla uppvärmningsformer.

Avfall

Avfallsfrågan förutsätts lösas inom tomtplatsen enligt kommunens direktiv.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är t.o.m. tio år från laga kraftbeslut. Kommunen är inte huvudman för den angränsande allmänna platsmarken.

Behovsbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planens påverkan på naturmiljö och landskapsbild är marginella och bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11.

Planens karaktäristiska egenskaper:

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Den nu aktuella planläggningen innebär i huvudsak att en tidigare avstyckad tomt för bostadsändamål utökas med ca 1100 kvm för att medge en bättre placering av byggnaderna med hänsyn till terräng och landskapsbild. Byggnadsrätten utökas inte.
Utnyttjande av mark	Planområdets areal är ca 0,3 ha. Den ianspråktaga marken utgör inte längre någon odlingsmark.
Avfall, föroreningar, Störningar	Någon ökad fordonstrafik till området kan inte förväntas. Planen innebär inga störningar för angränsande fastigheter.
Hållbar utveckling, miljömål	Planen innebär ingen förtätning i förhållande till gällande detaljplan.

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet:

Nuvarande mark-användning	Den utökade delen är i gällande detaljplan utlagd som lantbruks- och odlingsmark. Denna mark (ca 1100 m ²) är idag till större delen igenväxt.
Skyddade områden	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga objekt som är skyddade enligt 7 kap miljöbalken.
Föroreningar	Förutom sedvanlig avfallshantering från fritidsbyggelsen kommer planen inte att innebära några föroreningar.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat:

Naturvård	En mindre del av en igenväxt odlingsmark görs i detaljplanen om till tomtmark.
Kulturmiljö och landskapsbild	Några kulturmiljöintressen finns inte inom eller i anslutning till planområdet och påverkan på naturmiljö och landskapsbild är marginella.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets utformning samt styrningen av bebyggelsens utformning bedöms exploateringen sammantaget medföra en mycket begränsad påverkan på områdets natur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande:

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömningen enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

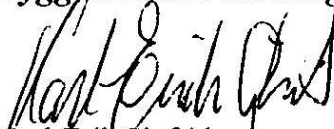
Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att ett tidigare avstyckad bostadstomt utökas med ytterligare 1100 kvm för att medge en bättre placering av byggnaderna med hänsyn till terräng och landskapsbild. Byggnadsrätten utökas inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Björn Tideland och i samråd med stadsarkitekt Ulf Alexandersson.

ByggTeknik i Malung AB



Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för UTÖKNING AV FRITIDSTOMT (Lofsdalen 26:61 och 26:1) Härjedalens kommun, Jämtlands län



Upprättad i augusti 2009

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Planprocessen** Planarbetet avses bedrivas med målsättningen att planen kan antas under hösten 2009 så att nybyggnation kan påbörjas hösten 2009.
- Tidplan**
- Genomförandetid** Genomförandetiden är satt till tio år från laga kraftbeslut.
- Huvudmannaskap** Huvudman för genomförandet av detaljplanen är ägaren till Lofsdalen 26:61, Björn Tideland. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken som angränsar planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Så snart planförslaget vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att ske så att fastigheten Lofsdalen 26:61 utökas enligt planförslaget.
- Gemensamhetsanläggning** Någon samfällighetsförening finns för närvarande inte inom området. När det blir aktuellt att bilda en sådan skall aktuell fastighet vara delägare i en sådan.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Exploateringskostnaden för en total utbyggnad enligt planförslaget uppskattas till ca 1 miljon kronor.

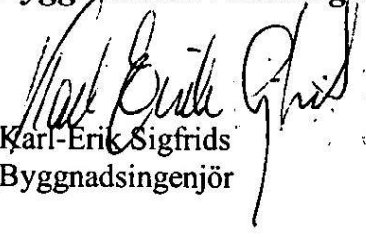
TEKNISKA FRÅGOR

- Vatten och avlopp** Kommunalt Va-nät är utbyggt till området 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 Björn Tideland och i samråd med stadsarkitekt Ulf Alexandersson.

Bygg-Teknik i Malung AB


Karl-Erik Sigfrids
Byggnadsingenjör