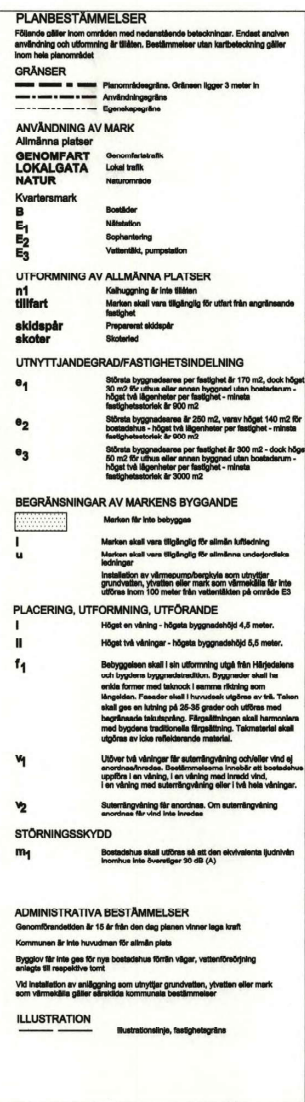
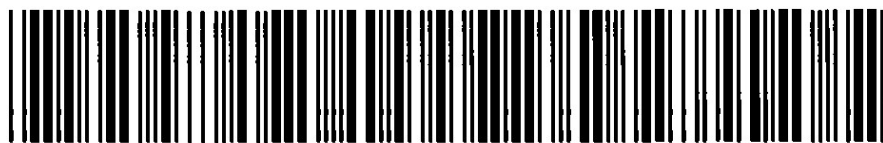
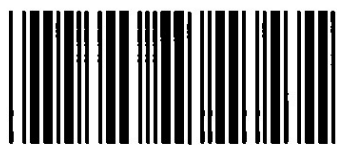






Akt nr:
2361-P07/53

AU\$2361-P07/53

Detaljplan för Vemdalens Kyrkby
53:10, 55:5, 55:6 m fl i Härjedalens
kommun och Jämtlands län
Antagen av Miljö- och byggnämnden
2007-08-27.
Akten inneh. 19 sid. och 1 karta.



HÄRJEDALENS KOMMUN
Miljö- och Bygghuset

2007-09-24

Plan 6/2007

Lantmäterimyndigheten	
Jämtlands län	
Ink.	2007 -10- 02
Dnr.	207 1184

Laga kraftbevis

Miljö- och Byggnämnden har 2007-08-27, § 249, antagit detaljplan för Vemdals Kyrkby 53:10, 55:5, 55:6 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 **2007-09-24**.


Bror Norberg
Miljö- och Bygghuset


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

Planområdet omfattar ca 26 hektar.

Planområdet omfattar fastigheterna Vemdalens Kyrkby 53:10, 55:5 och 55:6 vilka ägs av exploatörerna Lars Pålsson, Bengt Nordberg och Anneli Bergström-Magnusson. Därutöver ingår 11 stycken enskilt ägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen anger att markanvändningen kan förändras om det medför en komplettering av aktivitetsanläggningar mm av allmänt intresse. I översiktsplanen anges att fortsatt utbyggnad skall föregås av bedömningar om befintliga avloppsanläggningar har erforderlig kapacitet. Allmänna landskapsbilda- eller natur- och kulturvärden får inte påverkas negativt. Exploatering skall regleras genom detaljplan. Översiktsplanen är föremål för omprövning.

Detaljplan

Större delen av planområdet ingår i detaljplan, byggnadsplan, som fastställdes 1970-08-14. Norr om länsvägen ingår befintlig väg, lokalgata, i detaljplan som antogs 1989-08-25. Planernas genomförandetid har gått ut.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt.

Skyddsområde

Mark inom Vemdalens Kyrkby 55:5 och 55:6 ingår i yttre skyddsområde för den kommunala vattentäkten i Vemdalsskalet.

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i 6 kap 11 § MB har därför inte bedömts erforderlig. Särskild miljöhänsyn skall tas under byggnadstiden om risk finns för att grumat vatten avleds till bäcken. Då skall sedimentfällor anordnas i de diken som leder till bäcken. Behovsbedömning görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

Kommunala beslut i övrigt

2003-02-15 §21 och 2004-12-02 §269 beslutade Miljö- och Byggnämnden att medge planläggningstillstånd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken söder om länsvägen är tämligen flack och beväxt med granskog, videbuskar, bärris och örter. Skogsområdet angränsar en större myr i söder och öster. Inom skogsmarken finns inslag av mindre myrar och lokar. Större del av marken utgörs av allmän platsmark, grönområde, enligt gällande detaljplan. Denna mark har inte upplåtits eller tagits i bruk för något allmänt ändamål. I södra delen av myren finns en skoterled som delvis omläggs. Norr om länsvägen är marken kuperad och stiger mot norr. Längs länsvägen löper ett anlagt elljusspår.

Genom exploateringen kommer skogen att avverkas på kvartersmark och vägmark. De små myrarna och lokarna lämnas opåverkade. Elljusspåret flyttas på en sträcka om ca 200 m. Bäckens blir belägen på naturmark, grönområde.

Geotekniska förhållanden, radon

Särskild geoteknisk undersökning av planområdet har inte skett inför planläggningen. Erfarenheterna av redan genomförd bebyggelse visar att markens bärighet är god och att risken för skred är låg. Enligt redovisning i översiktsplanen så föreligger ingen risk för markradon inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade eller eljest kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planen innehåller 49 nya tomter för enskilt byggande av fritidshus varav 5 tomter är belägna norr om länsvägen. Dessutom kan enstaka befintliga fastigheter vara delbara. Varje tomt får bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Därmed kan bebyggelsen t ex utföras som en huvudbyggnad och en gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad, inrymmande två lägenheter. Största byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 170 m². Denna area inrymmer också ett uthus om högst 30 m². Minsta tomtstorlek är 900 m². Den befintliga bebyggelsen på Vemdalens Kyrkby 55:5 får en större byggrätt på en större tomt. Byggrätten på Vemdalens Kyrkby 55:54 anpassas till befintliga förhållanden. Byggnadshöjden föreslås till högst 5,5 meter och att bostadshuset får innehålla högst två våningar. Om byggnaden förses med sluttningssvåning så medger byggnadshöjden enbart en våning ytterligare. Om vind inreds så kan bostadshuset inom byggnadshöjden enbart innehålla en hel våning utöver vinden.

På tomten närmast öster om Vemdalens Kyrkby 55:37 får bebyggelse ske med en våning intill en byggnadshöjd om 4,5 meter. Bostadshus kan där byggas med suterängsvåning eller med inredd vind.

Tillkomsten av ny bebyggelse bedöms vara sådan komplettering som översiktsplanen syftar på eftersom utbudet av turistboende ökar och att det också skapar arbetstillfällen. Skidanläggningarna får också ett ökat underlag.

Kommersiell service

Utförsåkningsanläggningar finns inom nära avstånd. Affär för dagligvaror finns vid hotellet i Vemdalsskalet. Service utöver detta finns i Vemdalen.

Tillgänglighet

De enskilda småhustomterna blir alla tillgängliga med bil. Gående och funktionshindrade personer kan inom området bekvämt röra sig längs vägar.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen skall anpassas till de utformningskrav som kommunfullmäktige lagt fast i översiktsplanen. Detta innebär bl a att bebyggelsen i sin utformning skall utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition. Byggnader skall ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasadmaterial skall i huvudsak utgöras av trä. Färgsättningen skall harmoniera med bygdens tra-

ditionella färgsättning. Taken skall ges en lutning på 25 – 35 grader och utföras med begränsade takutsprång. Takmaterial skall utgöras av icke reflekterande material.

Friytor

Planområdet gränsar till vidsträckta ytor upp mot fjället i norr samt mot myren i söder och öster. Fjället i söder är också lätt tillgängligt. Längdspår genomlöper planområdet. Skoterled finns på myren i öster.

Gator och trafik

Gatunät

Sex nya fastigheter söder om länsvägen får sin angöring från Gamla landsvägen via Sandkvists väg. Övriga nya fastigheter söder om länsvägen får sin angöring genom ett nytt vägnät som ansluts till den allmänna vägen i en punkt som Vägverket redovisat. De nya vägarna utförs med en 3,5 meter bred gruskörbana. Vägarnas lutningar är obetydliga. Övriga vägar behålls till sin sträckning. Norr om länsvägen angörs bebyggelsen via Jaktstigen och en ny stickväg som också blir utförd med en 3,5 meter bred gruskörbana.

Skoterled

Den befintliga skoterleden på myren behålls men omläggs i västra delen så att den anpassas till framtagna detaljplan för Vargen. Leden slutar vid planerad skoterterminal inom den nämnda detaljplanen.

Parkering

Parkering skall anordnas på tomtmark. Två bilplatser per lägenhet erfordras för tomter med upp till två lägenheter

Kollektivtrafik

En viss kollektivtrafik finns till och från Vemdalsskalet. Merparten av fritidsboende och dagturister använder bil.

Störningar

Planområdet ligger i ett utbyggt fritidsområde med begränsade störningar från omgivningen. Länsvägens trafik alstrar dock visst buller. Beräkningar som Vägverket gjort visar att trafikbullret på de tomter som ligger närmast vägen ligger lika med eller under 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad. Bostadshusen på dessa tomter skall utföras så att ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dB(A). De sex nya tomterna medför mer trafik på Sandkvists väg vilken bedöms ha kapacitet för tillkommande trafik. Störningar av tillkommande trafik på Sandkvists väg bedöms vara begränsade. Områdets exploatering bedöms således inte mer än marginellt att öka stömingarna för omgivningen.

Den äldre bebyggelsens vattentäkt är belägen inom tomtområdet. Så länge som den kommer att användas så är viktigt att skydda vattentäkten mot påverkan och därför införs i planen de särskilda kommunala bestämmelser som gäller i närheten av vattentäkter. Inom 100 meter från täkten får installation av värmepump/bérgkyla inte ske. Vid installation av värmepump som utnyttjar grundvattnet, ytvatten eller mark som värmekälla i området utanför 100 meter gäller särskilda kommunala bestämmelser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät via nya kommunala ledningar. Även den äldre bebyggelsen kan anslutas. Avloppsvattenmängderna kommer att ligga inom ramen för befintligt tillstånd enligt dåvarande Miljölagen. Särskild principutredning har gjorts angående VA-försörjningen. Den enskilda vattentakten inom området kan fortsättningsvis användas om inte berörda fastigheter ansluts till kommunalt vatten.

Dagvatten

Dagvattnet infiltreras inom området.

Värme

Småhusen värms upp individuellt.

El

De nya tomterna ansluts till elnätet.

Tele, bredband

Under exploateringsskedet får ställning tas till hur tele- och bredbandsförbindelse till de nya tomterna skall ordnas.

Avfall

Hushållssopor från småhustomterna samlas på platser som anvisas i planen. Det som skall återvinnas samlas f n på annat ställe i Vemdalsskalet.

Administrativa frågor

Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje tomt innan bygglov ges.

Behov av miljöbedömning

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 karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Projektet omfattar 49 nya tomter för fritidsboende. Det är förenligt med riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen.
Utnyttjande av mark	Planen tar i anspråk ca 26 ha mark, i huvudsak tidigare planlagd mark.
Avfall, föroreningar, störningar	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet ansluts till kommunalt avloppsnät. En viss ökad trafik på lokalvägar tillkommer.
Hållbar utveckling, miljömål	Planerad bebyggelse är en förtätning av eller komplettering i ett redan exploaterat område. Det nya bebyggelseområdet stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö.

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande mark-användning	Skogsmark med inslag av små myrar och lokar. Myrarna, lokarna och bäcken påverkas inte.
Skyddade områden	Västra delen av planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för den kommunala vattentäkten. De skyddsföreskrifter som fastställts gäller även för tillkommande bebyggelse.

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturvård	En kortare VA-ledningssträcka samt avloppspumpstation byggs i kanten på den stora myren i öster.
Kulturmiljö och-landskapsbild	Nya byggnader erhåller en utformning som som fastlagts i översiktsplanen. Sammantaget bedöms planen inte medföra någon betydande påverkan på områdets landskapsbild.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- 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 miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR***Tidplan*

Efter samrådsbeslut av Miljö- och Byggnämnden kan planen skickas ut på samråd under vintern 2007. Därefter sker utställning. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under våren 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatörerna svarar för genomförandet och exploateringskostnader vad gäller det egna fastighetsinnehavet. Förändring på enskilda tomter sker på ägarens initiativ. Elljusspåret läggs om av spårets ägare. Kommunen anlägger VA-ledningar.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Vägenslutning

Innan ny väg ansluts till allmänna vägen skall exploatör ha sökt och erhållit tillstånd till anslutningen från Vägverket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR*Fastighetsindelning mm*

En exploateringsfastighet kan bildas av delar av Vemdalens Kyrkby 53:10, 55:5 och 55:6. Från denna avstyckas de nya fastigheterna. Alternativt kan de nya fastigheterna avstyckas från sina respektive stamfastigheter. Då krävs samverkan genom fastighetsreglering för de tomter som ligger över befintliga fastighetsgränser. Vemdalens Kyrkby 55:31 kan ombildas så att fastigheten avstår mark för elljusspår och länsväg och erhåller mark mot Jaktstigen. Vissa befintliga fastigheter kan delas genom avstyckning.

De nya vägarna skall ingå i den gemensamhetsanläggning som förvaltas av Vemdalsskalets vägförening sedan vägarna är färdigställda. De nya fastigheterna kommer att ingå i föreningen. Naturmarken samt områden för sophantering bör utgöra en gemensamhetsanläggning för nya och befintliga fastigheter med förvaltning genom ny samfällighetsförening. Allt detta sker genom nya anläggningsbeslut.

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna vatten- och avloppsledningar. Servitut för vatten- och avloppsserviser ordnas vid fastighetsbildning. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatörer, fastighetsägare eller av ledningsägare.

TEKNISKA FRÅGOR*El, tele*

Området ansluts till befintligt elnät samt eventuellt till teleledningsnät. Exploatörerna står för kostnaden för detta.

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ansluts till allmänt vatten- och avloppsledningsnät. Dagvatten från taktor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt. Brandpost/er anordnas i den utsträckning som Räddningstjänsten anser är nödvändigt. Detta bedöms vid bygglovskedet.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

Särskild hänsyn under byggnadstiden

Grumlat vatten får inte avledas till bäcken. Vid risk för detta skall under byggtiden anläggas sedimentfällor i de diken som leder till bäcken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av Lars Pålsson, Bengt Nordberg och Anneli Bergström-Magnusson av Lantmäteriet genom Sten-Olof Schärdin. Planen har utarbetats i samråd med Miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun.

Sten-Olof Schärdin
Sten-Olof Schärdin
Lantmätare