Plankarta skala 1:2000 (A1)

## PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSBETECKNINGAR

PLANOMRADESGRANS

ANVANDNINGSGRANS

EGENSKAPSGRANS

EGENSKAP/ADMINISTRATIV_GRANS

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmäna platser

GATA — Lokaltrafik

NATUR — Naturområde

### Kvartersmark

B — Bostäder

E — Teknisk anläggning, Avfallshantering

## UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

skoterled — skoterled

skidspår — skidspår

## UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

$d_1$ 000 — Minsta fastighetsstorlek i m².

$e_1$ 000 — Största byggnadsarea i m². Inom byggnadsarea får uthus eller annan byggnad utan bostadsrum uppföras till en största area av 30 m². Högst två lägenheter per fastighet.

$e_2$ 000 — Största byggnadsarea i m². Inom byggnadsarea får uthus eller annan byggnad utan bostadsrum uppföras. Högst två lägenheter per fastighet.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får ej uppföras

u — Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

skog — Befintlig skog ska bibehållas.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0,0 — Högsta byggnadshöjd i meter

00-00 — Minsta respektive största taklutning i grader

$f_1$ — Bebyggelsen ska i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens tradition. Byggnader ska ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Fasader ska i huvudsakutgöras av trä. färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Startbesked får inte ges förrän parkering, vägar och VA anlagts.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

### Strandskydd

Standskydd är upphävt inom kvarters - och vägmark inom planområdet.

### Rättighet

$a_1$ — Servitut avseende rätt för utfart ska bildas vid avstyckning av ny tomt

## ILLUSTRATIONER

– – – – – – – – Illustrationslinje

## HANDLINGSFÖRTECKNING

Plankarta
Illustrationsplan
Fastighetskonsekvenskarta
Grundkarta
Planbeskrivning
VA-Utredning

ANTAGANDEHANDLING

Dnr Ärn 2014-099

# Detaljplan för Vemdalens kyrkby 33:25 m.fl

Fritidsbebyggelse i Vemdalsskalet

HÄRJEDALENS KOMMUN
HERJEDAELIEN TJIELTE

Upprättad 2015-02-11

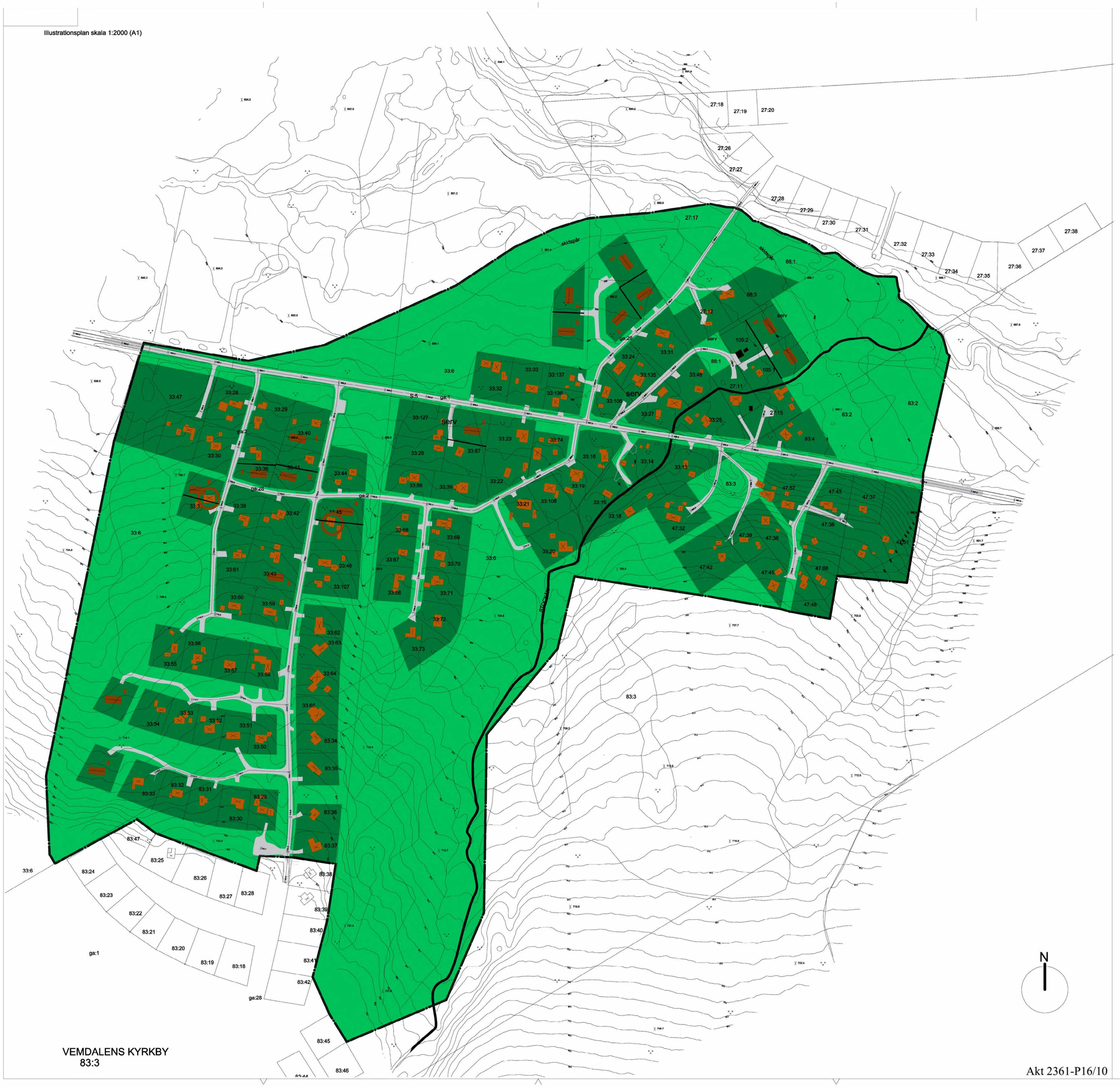
Eli Larsdotter Brynhildsvoll
Stadsarkitekt

Elise Nilsson
Planingenjör

Koordinatsystem plan: RH 2000
Koordinatsystem höjd: SWEREF991415
Skala: 1:2000/A1
Beslutsdatum
Antagande: 2016-06-09
Laga kraft: 2016-11-04
Antbetecknng
Plansnummer

Akt 2361-P16/10

Illustrationsplan skala 1:2000 (A1)




Akt 2361-P16/10

## FÖRKLARING

Befintlig byggnad

Ny byggnad

Möjlighet för avstyckad tomt om byggnad rivs

ANTAGANDEHANDLING

Dnr Ärr.
2014-099

# Detaljplan för Vemdalens kyrkby 33:25 m.fl
## Illustrationsplan
Fritidsbebyggelse i Vemdalsskalet

HÄRJEDALENS KOMMUN
HERJEDAELIEN TJIELTE

Upprättad 2015-02-11

Eli Larsdotter Brynhildsvoll
Stadsarkitekt

Elise Nilsson
Planingenjör

| | |
|---|---|
| Koordinatsystem plan | RH 2000 |
| Koordinatsystem höjd | SWEREF991415 |
| Skala | 1:2000/A1 |
| Beslutsdatum Antagande | |
| Laga kraft | |
| Ändbeskrivning | |
| Plannummer | |

HÄRJEDALENS KOMMUN
HERJEDAELIEN TJIELTE

Akt 2361-P16/10

# Detaljplan för Vemdalens kyrkby 33:25 m.fl,

Härjedalens kommun

## PLANBESKRIVNING

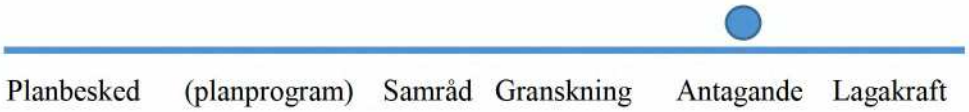
| | |
|---|---|
| Upprättad | 2015-02-11 |
| Samrådhandling | 2015-11-26 – 2016-12-17 |
| Granskning/Utställning | 2016-03-10 – 2016-04-01 |
| Antagen | 2016-06-09 |
| Laga kraft | 2016-11-04 |

Planförfattare: Eli Larsdotter Brynhildsvoll  Planbesked MoB § 64

# INLEDNING

## vad är en detaljplan

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.




# PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:
Plankarta
Illustrationskarta
Grundkarta
Plan och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

# PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra förtätning i ett existerande fritidshusområde, tomter kan styckas av och tillbyggnader ska kunna ske. Planen är en viktig åtgärd att skapa förutsättningar för utveckling i området. Området består i dag av relativt stora tomter med mindre bebyggelse i skogsterräng. Områdets karaktär ska bevaras men förtätning ska kunna ske.
Stockåvallens område är ett fritidshus område i nära anslutning till Vemdalsskalet, skidanläggningen och Vargenscamping. För delar av området (Björnstigen) finns en detaljplan från 1960-talet med byggrätter och tomter som ej är anpassade till dagens behov. Området mellan Karl XII väg och Varggransliden har inte detaljplan.
Kommunen har mottagit ett antal förfrågningar i området och anser att området behöver detaljplaneläggas så att förutsägbarheten och områdets karaktär blir förutsägbar.

# PLANDATA

## Lägesbestämning

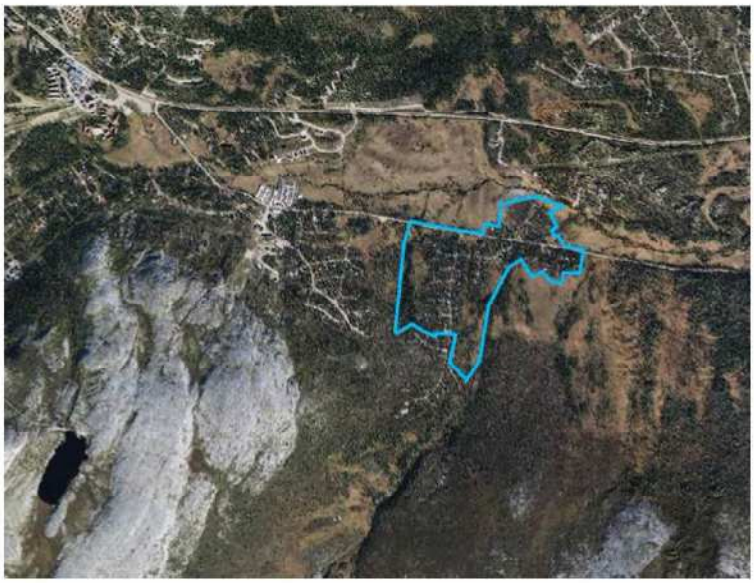
Planområdet ligger öster om Vemdalsskalet. Området angränsar till Varggransliden. Inom planområdet finns idag fritidshusbebyggelse.

## Areal

Planområdet omfattar 45,6 ha

**Markägoförhållanden**
Fastigheterna är i privat ägo.

**Översiktskarta**



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktsplan**
Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vemdalen, Björnrike området, antagen april 2008. Planområdet är ett befintligt fritidshusområde som inte nämns i den fördjupade översiktsplanen. I den inledande delen av planen nämns syftet med utbyggnadsområden i nära anslutning till befintliga anläggningar, tillgången till leder och utbyggnadsområden med förutsättningar att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

**Detaljplan**
Planområdet är delvis planlagt. Detaljplan antagen 1968, Kyrkbyn 33:6 och 83:3 m.fl. Akt nummer 23-VEM-701. Området gränsar även till Detaljplan för nya fritidshus i Vemdelsskalet, Vemdalens kyrkby 83:3. Laga kraft 2012. Akt nr. 2361-P12/18.

**Planprogram**
Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt.

**Kommunala beslut i övrigt**
2014-05-07 beslutade Miljö- och byggnämnden att bevilja planbesked för Vemdalens kyrkby 33:25 m. fl . MoB §64, Dnr MB2014-099

# AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

**Riksintressen**
Planområdet omfattas inte av riksintresse för rennäring, MB 3:5 Riksintresset för renäringen är föremål för översyn, och i samrådsunderlaget är området söder om Stockåvallen medtaget som vinterbete för Handelsdalenssameby.

Planområdet är beläget inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv MB 3:6.

Riksintresset geografiska bestämmelser fjällvärden MB 4:2 finns i området. Syftet med riksintresset är att skydda turismen och friluftslivet, främst det rörliga friluftslivets intressen.

Planområdet är sedan tidigare delvis planlagt för fritidsboende, samt redan utbyggt. Markanvändningen för detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande riksintressen då den medför en utökad verksamhet inom turismen.

**Strandskydd**
Norr om planområdet rinner Stockån som bedöms innefattas av strandskydd, även bäcken som rinner genom planområdets östra del bedöms innefattas av strandskydd. Strandskyddets syfte är att säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden samt trygga livsvillkor för djur och växtliv.

Strandskyddet upphävs med en bestämmelse att "strandskyddet upphävs inom kvarters- och vägmark inom planområdet".

MB 7 kap 18c§

- 1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
- 2. genom bebyggelse eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Området är sedan länge bebyggt. Nya fastigheter anpassas till befintlig bebyggelse så att befintlig infrastruktur nyttjas på bästa sätt.
- 5. Angeläget allmänt intresse att ta delar av planområdet i anspråk för att tillgodose ett intresse att skapa möjligheter för avstyckning av nya tomter utan stora investeringar i vägar, vatten och avlopp.

Detaljplanen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler. Planen bedöms vara förenlig med MB lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

**Miljökvalitetsnormer (5 kap)**
Enligt MB 5 kapitel ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. De fem gällande förordningarna är: Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477), Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554), Omgivningsbuller (SFS 2004:675) och kvantitativ status och kemisk grundvattenstatus (SGU-FS-2013:2) , klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten (HVMFS 2013:19).

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet som mynnar ut i Röjan. Huvudavrinningsområde är Ljungan (SE42000). Stockån ligger ca 40 m om planområdet. Enligt VISS (VatteninformationsSystem Sverige) har vattnet måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver. Målet är att god

ekologisk status bedöms uppnås till 2021. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten bör inte öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009. Genomförandet av planen bedöms inte riskera att överskrida gällande miljökvalitetsnormer.

*Artskyddsförordningen (8kap)*
Om rödlistade arter påträffas och ska grävas upp/förstöras, krävs dispens från artskyddsförordningen som ska sökas hos länsstyrelsen. Respektive fastighetsägare för nybildade fastigheter är ansvarig att söka dispens från artskyddsförordningen om rödlistad art påträffas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur
*Mark och vegetation*

Området ligger inom höjdintervallet 687-723 m.ö.h. Området sluttar mot norr, karaktär på området är gles björkskog, myrmark och granskog i de lägre områdena.

Detaljplanen kommer att innebära små ingrepp i naturmiljön. Schakt och återfyllnadsarbeten kommer att utföras i samband med uppförande av byggnader samt anläggande av vägtrummor, vägar, vatten och avlopp. Huvudvägar är anlagda sedan tidigare, ingrepp kommer ske främst där nya tomter etableras.

### Geotekniska förhållanden
Planområdet bergarter utgörs av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart. Sandsten, gråvacka mm. Jordarterna utgörs av morän, (björnstigenområdet) och torv. Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Markens beskaffenhet bedöms vara god. Erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i området.

### Miljöförhållanden
*Förorenad mark*
Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken.

*Radon*
Det är inte känt om radon förekommer i området. Inom fjällområdet finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden. Där risk för höga värden befaras kan kontrollmätning begäras i samband med prövning av förhandsbesked eller bygglov.

### Fornlämningar och byggnadsminnen
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. Om fornfynd eller okända fornlämningar påträffas i samband med arbeten i området ska arbetet avbrytas, och anmälan göras till Länsstyrelsen.

**Risk och säkerhet**

*Skred och höga flöden*

Det finns inga indikationer på ras eller skred i området. Terrängen är svagt sluttande, och risken för ras och skred bedöms vara liten.

*Brandvatten och räddningstjänstens inställelsetid*

Inställelsetiden för räddningstjänsten är beräknad till 25 minuter enligt uppgift från Jämtlands räddningstjänstförbund. Närmaste räddningsstyrka finns i Vemdalen. Närmaste brandvattenpost finns öster om Högfjällshotellet.

**Störningar**

*Buller*

Inom planområdet samt i omkringliggande bebyggelse finns vägar och parkeringar som skapar visst buller och störningar. En viss störning är en naturlig del av vad området erbjuder. Områdets exploatering kommer endast marginellt att öka störningarna för omgivningen.

**Bebyggelse**

*Bostäder*

Planläggningen medger 7 nya fastigheter för bostäder, samt möjliggör för 11 fritidshustomter att stycka av mark för nya fastigheter. Delar av befintliga fastigheter föreslås få utökad byggrätt.

*Riktlinjer för bebyggelsens utformning enligt den fördjupade översiktsplanen*

Härjedalens designprogram gäller för de fastigheter som avstyckas från stamfastigheter.
Anpassa utformningen av det nya huset, den nya bebyggelsen till den enskilda platsen. I området kommer det byggas i anslutning till en väl sammanhållen miljö med äldre bebyggelse. Där bör det nya huset ges en anpassning som harmonierar med gruppen i övrigt. Placeras det nya huset i anslutning till bebyggelse från 40-och 50-talet kan en friare utformning med bibehållande av de viktiga karaktärsdragen accepteras.
Takvinkeln bör vara mellan 20-35 grader.
Fasadbeklädnaden: bör vara träpanel, stående eller liggande, men hållas ihop i en enhet utan konstlade midjor.

**Service**

*Offentlig och kommersiell service*

I Vemdalsskalet finns utbud av dagligvaruhandel, hälsocentral och restaurang. Närmaste större tätort är Sveg och Svenstavik.

*Jämställdhet*

Planen bedöms inte påverka ungdomar och barn negativt.

*Tillgänglighet*

Alla fastigheter blir tillgängliga med bil. Gående och funktionshindrade personer kan inom området röra sig längs vägar

**Friytor**

*Lek och rekreation*

Området har goda förutsättningar vad gäller terräng och geografiskt läge. Planområdet omges av fjällnära terräng med stora möjligheter till olika aktiviteter under såväl sommar som vinter. Den höga höjden i fjällvärlden ger stor snösäkerhet med tillgång till natursnö från november till i början av maj. Området ligger nära anknutet till Vemdalsskalets skidanläggning med stort utbud av aktiviteter, inte minst för barn och ungdomar.

*Vandringsleder*

I området finns ett nät av vandringsleder där några leder till raststugor i området.

## Gator, trafik och tillgänglighet

*Gatunät*

Angöring till området sker via Vemdalsskalet gamla landsväg. Åtkomst till området sker via Björnstigen och Stockåvägen.
Tillfartsvägen bedöms ha god standard. Vägområdet avsätts mellan befintliga fastigheter och bedöms fungera bra. Bredd på vägområde mellan 10-20 meter. Bredden tar hänsyn till utrymme som behövs för slänter och snöröjning

*Parkering och utfarter*

Parkering sker inom respektive fastighet.
Parkeringsplats skall finnas för 2 bilar per lägenhet. Hårdgjorda ytor föreslås minimeras. Att använda genomsläppliga material i parkeringsytor och vägar möjliggör infiltration.

*Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik finns mellan Vemdalsskalet och Östersund. Området kan även vintertid nås med tåg till Rätan. Anslutningsbuss anordnas från stationen. Närmaste flygplats är lokaliserad i Sveg.

*Skoterleder*

Nära planområdet går skoterleden som knyter ihop norra och södra sidan av riksvägen. Omgivningarna erbjuder goda möjligheter för skoterkörning.

*Skidleder*

Nära och inom planområdet går längdskidspår Omgivningarna erbjuder goda möjligheter för längdskidåkning.

## Teknisk försörjning

*Vatten och avlopp*

Området ansluts till kommunens vatten och avloppssystem vid nybyggnation. Kommunen inrättar verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga enskilda anläggningar kontrolleras av miljö och byggnämnden.

*Dagvatten*

Vid en exploatering finns risk för att dagvattnets avrinningsmönster ändras. Området är redan exploaterat, kompletteringar av tomter bedöms inte medföra ändringar i dagvattenhanteringar. Två lokalgator förlängs och en ny anläggs, kompletterande tomter infiltrerar dagvatten lokalt.
Markavvattning kan vara s.k. vattenverksamhet som omfattas av särskild anmälnings- eller tillståndsplikt enligt 11 kap. MB. Om våt mark behöver bebyggas skall ansökan om markavvattningstillstånd ske hos länsstyrelsen.

*Brandvatten och räddningstjänstens inställelsetid*
Inställelsetiden för räddningstjänsten är beräknad till 25 minuter enligt uppgift från Jämtlands räddningstjänstförbund. Brandvatten kan sommartid tas direkt ur Stockån. Brandvattenpost finns öster om hotellet norr om vägen.

*Energihushållning och värme*
Ny bebyggelse ska dock uppfylla de krav som gäller för bostäder enligt energihushållningsförskrifterna.

*El*
De nya tomterna ansluts till BTEAs el-nät.

*Avfall*
Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsorganisation. Två miljöstationer föreslås inom området, placeringen är densamma som idag redan använda områden, dock utökas områdena något. Ny gemensamhetsanläggning för sophantering ska bildas, förutom denna detaljplan bör gemensamhetsanläggningen även innefatta fastigheter inom Varggransliden samt område söder om planområdet, änden av Björnstigen. Se bifogat kartutdrag.

*Tele och bredband*
Anslutning till tele och bredband avgörs i samband med utförande av vägar och VA-ledningar.

**Administrativa frågor**
Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Området är ett fritidshusområde Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning, avlopp och insamlingsplats för sopor ska vara anlagda till varje tomt, innan bygglov ges för nya bostadshus.

## BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) för att undersöka om planen medför betydande miljöpåverkan.

**Planens karaktäristiska egenskaper**

| | |
|---|---|
| *Omfattning förenlighet med andra projekt* | Användning av marken förändras inte, exploateringen sker i ett redan exploaterat område. Planen är förenlig med andra detaljplaner i området och den följer intensionerna i den fördjupade översiktsplanen med tanke områden som ligger nära befintliga anläggningar och att området planeras ansluta till kommunalt VA. |
| *Utnyttjande av mark och vatten* | Planen tar i anspråk 41.7 ha delvis redan tidigare planlagd mark. Planen ger möjlighet att stycka 11 nya tomter från befintlig tomtmark samt att möjliggöra för 7 nya tomter, varav 2 idag är grönområde och 5 tomter är oplanerade. |
| *Avfall, föroreningar, störningar* | Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten och avlopp. |
| *Hållbar utveckling, miljömål* | Planen syftar till en förtätning i ett redan exploaterat område. Rekreations möjligheter i närmiljön som |

| | |
|---|---|
| | skidåkning och fjällvandring skapar goda förutsättningar för boende av hög kvalitet. Området stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö. |

**Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet**

| | |
|---|---|
| *Nuvarande markanvändning* | Användningen av marken i området utgörs av huvudsakligen bostäder. |
| *Skyddade områden* | Strandskydd gäller för Stockån, bäcken öster om planområdet och Varggransån, norr om planområdet. Strandskyddet upphävs inom kvarters- och vägmark. |

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

| | |
|---|---|
| *Naturmiljö* | Inventering har inte gjorts, planen medger förtätning i ett redan exploaterat område med ianspråktagna tomter. Eventuella naturvärden i området bedöms inte påverkas. |
| *Kulturmiljö och landskapsbild* | Det finns inga dokumenterade lämningar i området. Bebyggelsen ska följa bygdens tradition och närområdets utseende. Landskapsbilden bedöms inte påverkas av planläggningen. |
| *Vatten* | Området har idag enskilda avlopp, succesivt kommer planområdet anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten kommer likt tidigare infiltreras lokalt. |
| *Påverkan på riksintressen* | Riksintresse för kulturmiljövård och rörligt friluftsliv (MB 3kap §6) finns i området.<br>Påverkan på riksintressen vid genomförande av planen blir av ringa omfattning. Planens syfte motverkar ej något av ovannämnda riksintressen. |
| *Hälsa och säkerhet* | Det föreligger ingen förhöjd risk för olyckor, ras/skred i området. |
| *Sammantagen påverkan* | Exploateringen bedöms medföra en begränsad påverkan på områdets natur- och kulturvärden. |

**Ställningstagande**

Behovsbedömningen av planen visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan. Något behov av att upprätta en särskild MKB bedöms därmed inte nödvändig enligt 6 kap 11-18§ miljöbalken.

**Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Planen kommer medföra förändringar för delar av fastigheterna och gemensamhetsanläggningarna. Vemdalens Kyrkby 33:6 är den fastighet där störst förändring sker, 7 nya fastigheter kan bildas från denna fastighet. 11 andra fastigheter ges möjlighet att delas i två fastigheter istället för nu 1 fastighet. Detta åskådliggörs via konsekvenskartan som är bifogad planhandlingarna.

Viss förändring av gemensamhetsanläggningarna sker. Vemdalens Kyrkby ga:1, gällande grönytor, yta kommer att minska beroende av ny kvartersmark, 2 tomter samt nya lokalgator anläggs. Utökning av nytt grönområde görs, se konsekvenskartan.

De nya lokalgatorna införs i Vemdalens Kyrkby ga:28, se konsekvenskartan.
Vemdalens Kyrkby ga:2, vattenanläggning, på sikt kommer denna gemensamhetsanläggning upplöses då fastigheterna ansluts till kommunala VA-anläggningen
Ny gemensamhetsanläggning för sophantering bildas.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

*Tidplan*
Efter samrådsbeslut av miljö och byggnämnden kan planen skickas ut på samråd hösten 2015. Om inga allvarligare konsekvenser uppstår, kan planen antas under våren 2016. Planområdets tomter kan därefter avstyckas och bebyggas.

*Genomförandetid*
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

*Ansvarsfördelning*
Vemdalens kyrkby 33:6 svarar för genomförande och exploateringskostnader samt i samråd med kommunen anläggande av vägar, vatten, elektrifierings samt övriga erforderliga åtgärder för exploateringens genomförande av de sju nya tomterna. Ny gemensamhetsanläggning för förvaltning av sophantering initieras av kommunen. Ny samfällighet ansvarar för genomförande och kostnader för insamlingsplatser. Befintliga tomter som ges möjlighet till avstyckning ansvarar för respektive avstyckning.

*Huvudmannaskap för allmän plats*
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

*Exploateringsavtal*
Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren för Vemdalens Kyrkby 33:6. gällande de 7 nya tomterna på denna fastighet.
I exploateringsavtalet anges utförande av nya vägar, VA, insamlingsplatser för sopor Härjedalen samt att de ska följa kommunens styrande dokument.
Exploatören skall innan några markarbeten påbörjas skriftligt och med stöd av åtgärder redovisa vilka åtgärder som måste vidtas. Dessa skall vara godkända av Kommunen innan några markarbeten påbörjas. Genomförandet säkerställs i exploateringsavtalet. Kostnadsansvaret för exploateringen regleras i exploateringsavtal.

# FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Då planen vunnit lagakraft kan enskild fastighetsägare ansöka hos lantmäteriet om fastighetsreglering för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning samt omprövning av gemensamhetsanläggning för förvaltning av grönområden, vägar och vatten. Ny gemensamhetsanläggning för förvaltning av sophantering. Fastighetsbildningen bekostas av enskild fastighetsägare.
Inom planområdet bildas nya 18 nya fastigheter. Från Vemdalens Kyrkby 33:6 avstyckas det 7 nya tomter varav 2 av dem gör att Vemdalens Kyrkby ga:1 måste ombildas för göra kvartersmark av befintligt grönområde. Övriga 11 nya tomter skapas genom delning av i dag stora tomter. Respektive fastighetsägare tar initiativ för dessa avstyckningar.

I området finns tre befintliga gemensamhetsanläggningar.

*Vemdalens kyrkby ga:1, Grönområden.*
Nya fastigheter bör anslutas till gemensamhetsanläggningen. Där ny kvartersmark samt lokalgator finns utlagd ska grönområdet upphävas.

*Vemdalens kyrkby ga:2, Vattenanläggning.*
Fastigheter som ansluts till kommunalt vatten och avlopp bör begära utträde ur GA:2. På sikt kan denna GA upplösas.

*Vemdalens kyrkby ga:28, Vägar.*
De flesta befintliga vägar ingår i ga:28. Nya fastigheter och lokalgator bör vid förrättning anslutas till denna GA.

Ny ga för sophantering ska bildas.

Ledningsrätt kan upplåtas för elektrisk starkströmsledning. Samt för VA-ledning. Rättigheter som ska tryggas genom servitut

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi
Kommunen upprättar planen och har för avsikt att ta ut planavgift vid bygglov efter planens antagande.

### Tekniska frågor
*El, tele och data*
Området ansluts till befintligt elnät.

*Vatten, avlopp och dagvatten*
Varje fastighet inom planområdet ansluts på sikt till kommunens vatten- och spillvattenledningsnät i förbindelsepunkt normalt i fastighetsgräns.
Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt.

*Brandvatten*
Brandvatten hämtas från brandvattenpost öster om högfjällshotellet.

*Avfall*
Avfall hanteras genom ny gemensamhetsanläggning.

*Värme*
Ambitionen är att projektering av byggnader sker med en god isolering samt att uppvärmningssystem utförs med hög verkningsgrad. Uppvärmning av bebyggelsen bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas

*Särskild hänsyn under byggnadstiden.*
Den planerade utbyggnaden berör områden nära Stockån. Det är viktigt att grumlat vatten inte avleds till ån, respektive byggherre bär ansvar för detta. Under byggnadstiden anläggs vid behov sedimentfällor. Fällorna skall underhållas och vara kvar i funktion under och efter byggnadstiden tills ny vegetation har etablerats.

*Markavvattning*
Om våtmark behöver bebyggas skall ansökan om markavvattnings ske enl MB11:13. Markavvattning är den åtgärd som utförs för att avlägsna vatten (dränera mark) eller skydda mot vatten. För att åtgärden skall vara en mark-avvattning i miljöbalkens mening krävs att syftet med åtgärden är att varaktigt öka markens lämplighet för att visst ändamål, exempelvis bebyggelse och vägbyggnad.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av miljö-och byggnämnden av stadsarkitekt Eli Larsdotter Brynhildsvoll och planingenjör Elise Nilsson i samråd med miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun.