

**DETALJPLAN FÖR del av  
VEMDALENS KYRKBY 48:1, 48:2  
ÅSEN  
HÄRJEDALENS KOMMUN**

**Upprättad den 1 mars 2011  
Reviderad den 28 okt 2011  
Antagandehandling**

**Planbeskrivning  
Miljöbedömning  
Genomförandebeskrivning**

## **PLANBESKRIVNING**

### **INLEDNING, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH GÄLLANDE PLANER**

#### **Inledning**

Planhandlingar är plankarta med planbestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning och miljöbedömning.

Under samrådet bilägs även naturvårdsinventering, planöversikt samt fastighetsförteckning.

Området ligger inom ett tidigare inte planlagt område i Vemdalen vid Åsen väster om bykärnan.

Miljö- och byggnadsnämnden har i maj 2010 beslutat att medge planläggningstillstånd av området.

#### **Syfte**

Planeringen syftar till att skapa utrymme för ett fyrtiotal nya tomter för boende, Detta utgör ett angeläget tillskott till fast boende/fritidsboende samt besöksnäringen i Vemdalsområdet.

#### **Samråd**

Tidiga samråd har skett med kommunala myndigheter. Under samråden har skisser diskuterats och detta förslag är ett resultat av dessa diskussioner.

#### **Markanvändning**

Området är i huvudsak skogsmark. Inom området finns en äldre stuga som är i dåligt skick.

#### **Ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av Vemdalsens Kyrkby 48:1 vilken ägs av Artur Mattias Korpegård samt del av Vemdalsens Kyrkby 48:2, ägare Blackwood.eu B.v. med Han Kruys som kontaktperson. Dessa båda ägare är exploatörer.

#### **Översiktsplan**

Planområdet är beläget inom område B25, Åsenområdet, enligt antagen fördjupad översiktsplan från 2008. I översiktsplanen anges att fortsatt förtätning kan ske men det förutsätter att kommunalt avlopp dras in i området. Grupper av bebyggelse skall föregås av detaljplanering.

#### **Planprogram**

Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt eftersom planläggningen har stöd i översiktsplanen. En planöversikt som är gemensam för hela denna del av Åsen har dock utförts.

**Vägar, trafik**

Väster om planområdet går en enskild väg upp till Kilberget och de högre belägna delarna av Åsen. Inom planområdet går en mindre väg till den befintliga stugan.

Kollektivtrafik finns till och från Vemdalen.

**Natur, landskapsbild**

En särskild naturvärdesinventering är gjord inför planläggningen. Fältinventeringen är utförd under sommaren 2010. Av den framgår bl a att planområdet inte innehåller några speciella naturvärden. Området innehåller, igenvuxen åker- och ängsmark, avverkad skogsmark samt skogbeväxt mark. Mosippa har enligt särskild inventering av länsstyrelsen inga lokaler inom planområdet, men förekommer på åsen väster om planområdet.

**Geotekniska förhållanden, radon**

Området är bevuxet med barrskog med inslag av björk i en näringsfattig miljö. Det organiska ytskiktet består av råhumus, muldtäcket är tunt. Grundläggningsförhållanden bedöms som goda.

Särskild geoteknisk undersökning av planområdet har inte skett inför planläggningen. Erfarenheterna av redan genomförd bebyggelse på trakten 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.

**Kulturmiljö**

Det finns inga registrerade eller eljest kända fornlämningar inom planområdet.

**Kommersiell och offentlig service**

Utförsåkningsanläggningar, skidspår och skoterled finns inom nära avstånd. Skola, affär och övrig service finns i bykärnan.

## PLANFÖRSLAGET

### Planområdet, markägare

Planområdet omfattar ca 19 ha. Exploatörer och markägare är Mattias Korpegård samt Han Kruids. Naturmarken kommer att behållas i exploatörernas ägo.

### Grundkarta

Plankartan är ritad på grundkarta upprättad av BlomAsa. Koordinatsystem i plan SWEREF 991415. Koordinatsystem i höjd RH 2000.

### Planförslagets syfte

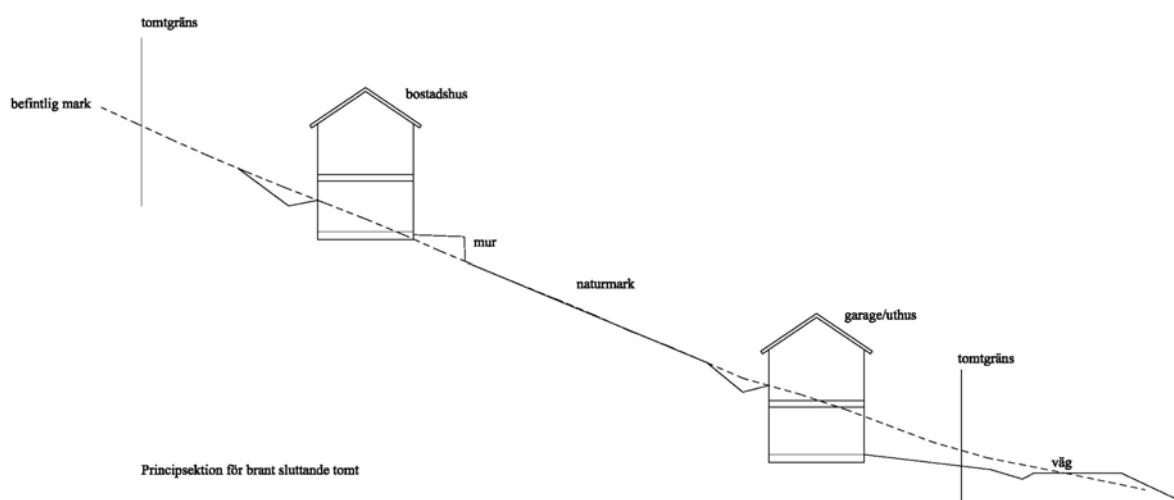
Planeringen syftar till att skapa utrymme för ett fyrtiotal nya tomter för boende. Detta utgör ett angeläget tillskott till fast boende/fritidsboende samt besöksnäringen i Vemdalsområdet.

### Bebyggelse

Området planeras att kunna innehålla ca 38 tomter. Varje tomt får innehålla högst två lägenheter. Områdets kvartersmark får ej indelas i fler tomter än tomt illustrationen. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1300 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda byggnadsarea är 180 m<sup>2</sup> per tomt. Utöver största byggnadsarea får tomt bebyggas med högst 60 m<sup>2</sup> uthus/garage/balkong. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 m. Högsta tillåtna nockhöjd är 9,5 m. Högsta tillåtna våningar är två. Suterrängvåning skall inräknas i våningsantal. Suterrängvåning skall anordnas om lutningen är större än 25 %.

Tomter betecknade med v1 är branta och det krävs geoteknisk undersökning samt sektioner och planer som redovisar markbehandling innan bygglov kan beviljas. Om byggnad skall placeras i övredelen av tomt skall mellandel ner till garage/bilplats lämnas som naturmark.

Principsektion för brant tomt:



Allmänt sett skall bebyggelsen i sin utformning utgå från Härjedalens och bygdens byggnadstradition, med vissa moderna drag. Byggnader ska förses med träfasader. Högre hus och hus med suterrängvåning får förse bottenvåning respektive suterrängvåning med stenmaterial. Byggnader ska ha enkla former med taknock i samma riktning som långsidan. Taken ska ges en lutning på 25-35° och utföras med begränsade takutsprång. Taken utformas som sadeltak. Takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material. Takmaterialet utgörs i första hand av tegelpannor, betongpannor, vedtak eller torvtak. Fönster förses i allmänhet med spröjsar. Färgsättningen ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning. För utformning och utförande i övrigt se kommunens designprogram.

### **Naturmark**

Planområdet gränsar till stora delar mot skogsmark runt omkring. Ett bredare stråk naturmark behålls diagonalt genom området som passage för gående, skidåkare och ridning. Ett större sammanhängande naturområde behålls även i nordöst.

### **Miljömål för mark.**

Det är av stor vikt att miljön inom planområdet handhas ansvarsfullt. Under exploateringsfasen med etableringar och framdragning av vägar och ledningar, avses påverkan av marken ske så varsamt som möjligt. Efter exploateringen avses återställning ske av all naturmark. Om möjligt ska exploaterad naturmark återställas med material så att ytan blir liknande den som den hade före exploateringen. Vägsränor och liknande ytor städas varefter de bearbetas med näringsmedel och gräsfrö samt underhålls under de närmaste försomrarna.

Miljömålen bör i tillämpliga delar gälla även för tomtmark/kvartersmark.

### **Vägar, trafik**

De nya tomterna angörs från Kilbergsvägen. Inom planområdet används befintlig väg som byggs om samt nya vägar till kvarteren inne i området. Vägarna utförs enligt kommunens styrande dokument. Parkering för boende avses att ske inom kvartersmark. För småhustomter krävs två bilplatser per lägenhet. Hur parkering och angöring utformas i detalj avgörs i samband med projektering och bygglovsprövning.

Naturmarksområden är utformade så att det finns möjlighet att använda delar av marken för snöupplag under vissa tider.

Planområdet ligger i kanten av ett relativt glest bebyggt område med bostäder och fritidshus. Detta innebär begränsade störningar från omgivningen. De nya tomterna medför något mer trafik på lokalvägar vilka bedöms ha kapacitet för tillkommande trafik. Störningar av tillkommande trafik på vägarna bedöms vara begränsade. Områdets exploatering bedöms således inte mer än marginellt att öka störningarna för omgivningen.

### **Vatten och avlopp**

Området kommer att anslutas till kommunal VA-anläggning. Till planen fogas en särskild VA-utredning som visar utbyggnadsprinciper och lämpliga ledningssträckningar inom planområdet. Vatten- och avloppsledning utförs enligt kommunens ”Styrande dokument”. Kommunen kommer att anlägga vatten- och avloppsnät till planområdet. Området skall försörjas med brandvatten enligt räddningstjänstens anvisningar.

### **Dagvatten**

Vägdiken utförs enligt kommunens ”Styrande dokument”. Dagvatten från fastigheter infiltreras lokalt.

### **Avfall**

Avfallshanteringen avses att ske på sådant sätt att renhållningen och återvinningsentreprenören kan hämta avfall inom närbeläget område i Vemdalen.

### **El**

De nya tomterna ansluts till elnätet.

### **Värmeenergi**

Småhusen värms upp individuellt.

## MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning har gjorts enligt kriterierna i bilaga 4 till MBK-förordningen. Den visar att planförslaget inte innebär en sådan betydande miljöpåverkan, som enligt miljöbalken 6 kap kräver en särskild miljöbedömning, eller innebär en sådan miljöpåverkan att miljökonsekvensbeskrivning erfordras enligt PBL 5 kap.18§.

### *Planens karaktäristiska egenskaper*

Omfattning, förenlighet med andra projekt, översiktsplanen	Projektet omfattar 38 nya tomter för boende. Det är förenligt med riktlinjerna i de fördjupade översiktsplanerna. Projektet anpassas till övrig pågående detaljplanläggning i Åsen-Kilberget.
Utnyttjande av mark	Planen tar i anspråk ca 19 ha mark som tidigare inte är planlagd.
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 bebyggt område. Det nya bebyggelseområdet stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö.

### *Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet*

Nuvarande markanvändning	Marken består av en blandning av igenvuxen åker- och ängsmark, avverkad skogsmark samt skogbeväxt mark.
Skyddade områden	Inom planområdet finns inga skyddade områden.
Naturvärden	Genom naturvärdesinventering sommaren 2010 har inga speciella högre naturvärden identifierats i planområdet.
Kulturmiljö och fornlämningar	Området berör inga kända fornlämningar eller värdefull kulturmiljö. En äldre timmerbyggnad finns mitt i området.
Riksintressen	Området ligger inte inom riksintresseområde.

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

Naturvård	Naturvårdens intressen påverkas inte. Det område som i naturvärdesinventeringen ansetts ha ett högre naturvärde har lämnats utanför planen.
Kulturmiljö och landskapsbild	Värdefull kulturmiljö påverkas inte. Nya byggnader erhåller en utformning som fastlagts i översiktsplanen. Sammantaget bedöms planen inte medföra någon betydande påverkan på områdets landskapsbild.
Vatten	Området ansluts till kommunalt avloppsnät vilket eliminerar risken för förorening av grundvattnet.
Hälsa och säkerhet, buller	Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och den föranleder begränsat med störande buller. Planen medför marginellt ökad trafik på lokalvägar.
Markföroreningar	Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan medföra någon förorening av mark.
Riksintressen	Planen har inte någon inverkan på riksintressena.
Totaleffekt av påverkan	Genom planrådets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Tidplan*

Efter samrådsbeslut av Myndighetsämnden kan planen skickas ut på samråd under vintern 2011. Därefter sker utställning. Om inga allvarigare invändningar framförs, kan planen antas under sensommaren 2011. Planområdets tomter kan därefter avstyckas.

#### *Genomförandetid*

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

#### *Ansvarsfördelning*

Exploatörerna svarar för genomförandet och exploateringskostnader. Kommunen anlägger vatten- och avloppsledningar.

#### *Huvudmannaskap för allmän plats*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

#### *Exploateringsavtal*

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### *Fastighetsindelning mm*

Nya tomter avstyckas från Vemdalens Kyrkby 48:1 resp 48:2. Alternativt kan först exploateringsfastigheter bildas genom avstyckning. Vägnät samt övrig allmän platsmark inom området inrättas och upplåts som gemensamhetsanläggning som blir förvaltd av ny samfällighetsförening. Kilbergsvägen underhålls f n av kommunen.

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna vatten- och avloppsledningar. Servitut för vatten- och avloppsserviser ordnas vid fastighetsbildning. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatörerna, 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 avloppsledningsnät. Vattenförsörjningen blir också kommunal. Dagvatten från takytor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt.

#### *Vägar*

Nya och ombyggda vägar utförs enligt kommunens styrande dokument för byggande av enskild väg.

#### *Värme*

Bebyggelsen värms upp individuellt.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av arkitekt Sam Sandström (tel. 0650-302 00, 070-327 80 40) under medverkan av lantmätare Sten-Olof Schärdin. Planen har utarbetats i samråd med stadsarkitekt Ulf Alexandersson och Myndighetsnämnden i Härjedalens kommun.

Sam Sandström  
Arkitekt