



Bergs kommun
Bierjen tjielte

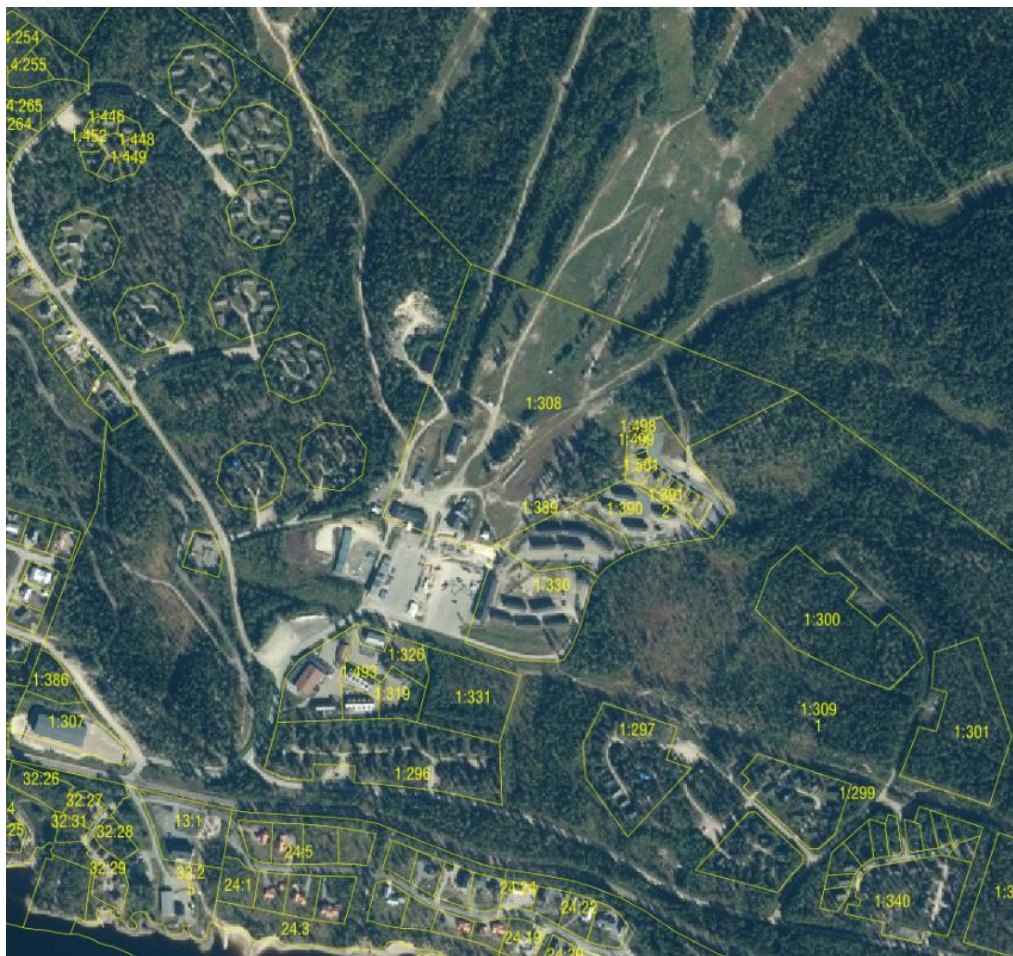


HÄRJEDALENS
KOMMUN
HERJEDAELIEN TJIELTE

Kompletterande planbeskrivning

Samrådshandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Ändring av förslag till utvidgning av byggnadsplan för LOFSDALEN (del av Lofsdalen 1:273 mm.)

Härjedalens kommun

Planbesked: 2025-04-10, Dnr MBN 2024-1287

Planförfattare: Josef Rundström

Samråd: 2026-09-08 – 2026-09-29

Granskningshandling

Antagande

Innehåll

Innehåll	2
Planhandlingar	3
Syftet med ändringen av detaljplanen	3
Ändring av en detaljplan	3
Val av förfarande	3
Beskrivning av detaljplaneändring	5
Detaljplanens omfattning och lokalisering	5
Planförslag	5
Vägar, parkering	6
Förutsättningar och förändring	6
Kvartersmark	7
Genomförandetid	8
Huvudmannaskap	8
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser	9
Konsekvenser av ändringen	12
Genomförandefrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Rättigheter	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	12
Organisatoriska frågor	17
Planeringsunderlag	18
Kommunala planeringsunderlag	18
Riksentressen	18
Strandskydd	19
Avvägning enligt miljöbalken	19
Medverkande tjänstepersoner	19

Planhandlingar

Till detaljplanen hör nedan planhandlingar:

- Plankarta med ändringar i skala 1:2000
- Kompletterande planbeskrivning (denna handling)
- Beslut och undersökning av betydande miljöpåverkan
- Ursprunglig planbeskrivning från akt 23-LIN-815
- Fastighetsförteckning

Syftet med ändringen av detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av befintliga fritidsstugor på arrendetomter, att tillskapa lika stor byggrätt som för övriga fritidsstugor i området samt en justering av område Ra - Fritidsområde till pågående verksamhets faktiska utbredning.

Kommunen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanen ryms inom det ursprungliga syftet, som anger att området ska användas för fritidsboende i form av stugbyar. Ändringen innebär att användningen Ht aktualiseras utifrån dagens bestämmelse till B, Bostäder och O, tillfällig vistelse. Vidare anger detaljplanen ett specialområde för skidbacke och lift, vilket genom denna ändring utökas något för att stämma överens med den verkliga utbredningen.

Syftet med upphävande för del av gällande detaljplan

Syftet med upphävande av del av gällande detaljplan för vägområde vid väg 502 är att detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap för berört vägområde. Idag är Trafikverket väghållare och ska så fortsättningsvis vara. Detaljplanen är därför inaktuell för berörd del.

Delar av gällande detaljplan upphävs även vid Högbäcksvägen för att möjliggöra en gång- och cykelväg på norra sidan av vägen.

Ändring av en detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska vara förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebära några nya olägenheter.

Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

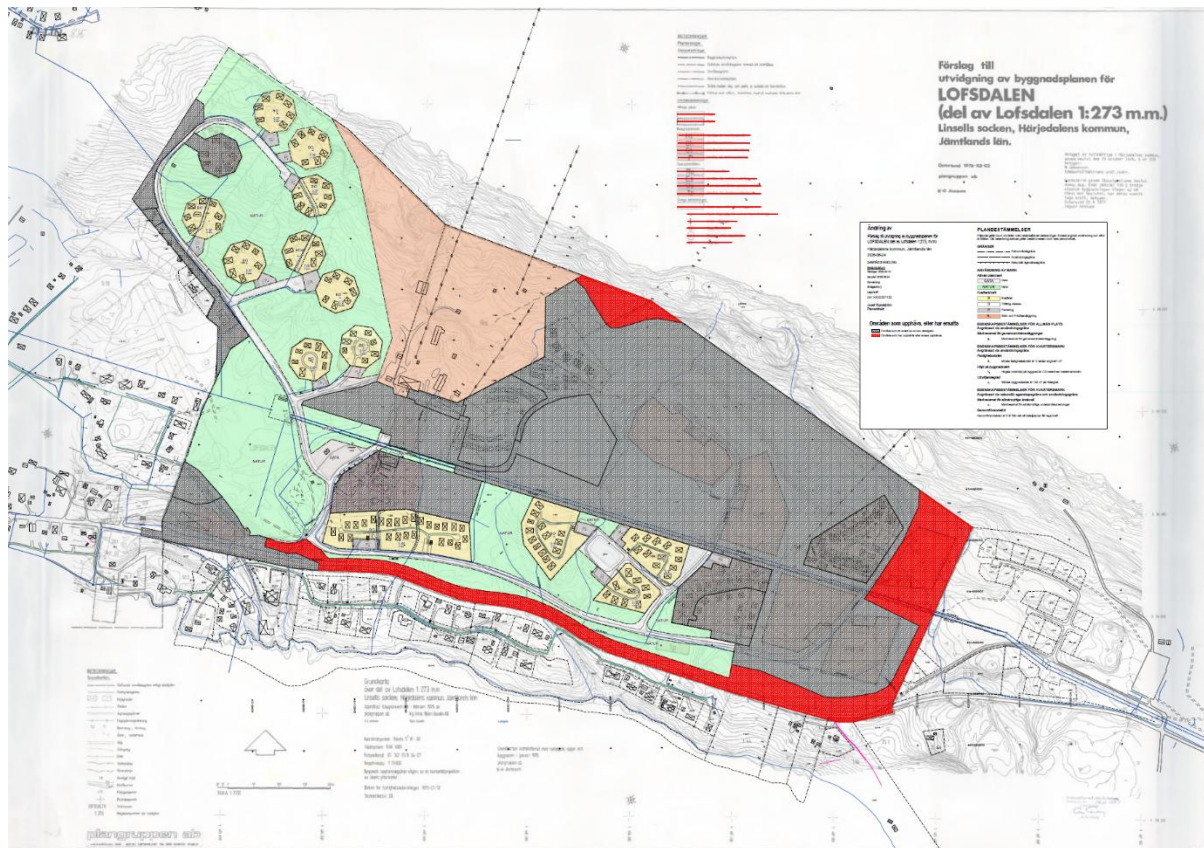
Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Detta dokument är ett komplement till tidigare planbeskrivning. Endast de ändringar som redovisas i det här dokumentet är gällande.

Val av förfarande

Ändringen bedöms inte vara av sådan karaktär eller betydelse att en ny detaljplan behöver upprättas. Genom att låta ärendet hanteras genom en ändring av detaljplan skapas tydlighet om

varför planområdets användning har ändrats i förhållande till den ursprungliga planen.
Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Beskrivning av detaljplaneändring



Figur 1 Plankartan

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Detaljplanen ligger i Lofsdalen och de fastigheter som berörs av aktuell ändring är:

Härjedalen Lofsdalen 1:309 (del av)
Härjedalen Lofsdalen 1:286
Härjedalen Lofsdalen 1:288 till 1:299

Planområdet är cirka 50 hektar stort.

För de områden som inte berörs av ändringen, gäller fortsatt de ursprungliga planbestämmelserna i *Ändring av förslag till utvidgning av byggnadsplan för LOFSDALEN (del av Lofsdalen 1:273 m.m.)*, Lantmäteriets akt-beteckning akt 23-LIN-815. Den ursprungliga planen och dess beskrivning återfinns längst bak i detta dokument, med föreslagna ändringar markerade i rött.

Planförslag

Idag utgör varje Ht-område i detaljplanen en sammanhållen fastighet. Ändringen av detaljplanen innebär att dessa fastigheter blir möjliga att dela upp i flera fastigheter, genom att varje fritidsstuga med tillhörande uteplats kan avstyckas och bilda separata fastighet.

Planbestämmelserna för området som planändringen avser har setts över och anpassats utifrån gällande lagstiftning. Därför har beteckningen för användningen ändrats till B, Bostäder, och O,

Tillfällig vistelse, eftersom fritidsstugorna i första hand utgör bostäder och tillfällig vistelse, och inte hotelländamål. Vidare har byggrätten utökats från 100 kvadratmeter byggnadsarea till 140 kvadratmeter byggnadsarea, och byggnadshöjden räknats om till nockhöjd 7,5 meter för att ge lika stor byggrätt som för övriga fritidsstugor i området. I ändringen anges även minsta fastighetsstorlek för att fastighetsindelningen ska vara ändamålsenlig.

Lantmäteriet har vid bildandet av Lofsdalen 1:295 inte följt den gällande detaljplanen varför planen för denna fastighet och dess tillfartsväg och parkering är planstridig och har därför justeras så att planändringen överensstämmer med gällande fastighetsgränser.

Planförslaget innebär även att del av allmän plats PARK justeras till R₁ – Fritidsområde, skidanläggning, för att överensstämma med platsens nuvarande funktion. Området omfattar förutom delar av skidbacken även väganslutning till skidbacken och utrymmen för drift och service av skidbacken. Samma egenskapsbestämmelser som gäller inom Ra kommer att gälla inom R₁.

Beteckningen för allmänna platser PARK och VÄG ändras till NATUR och GATA, för att bättre stämma överens med nuvarande lagstiftning.

Vägar, parkering

Planändringen innebär ingen ändring avseende utformningen och användning av vägmark och parkeringsytor. Berörda fastigheter är redan anslutna till befintlig vägsamfällighet. I gällande detaljplan finns områden för fordonsparkering i anslutning till fritidsstugorna, dessa regleras nu som kvartersmark P i detaljplanen.

Genomgående har den planlagda ytan för vägen breddats något, för att möjliggöra tillkommande gång- och cykelväg längsmed vägarna.

Gällande detaljplan omfattar idag delar av Lofsdalsvägen (väg 502). Denna del av detaljplanen avses upphävas genom aktuell planändring, se vidare under Motiv till detaljplanens regleringar.

Förutsättningar och förändring

Natur, jordbruksmark med mera

Mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av naturmark, bebyggd tomtmark, gatumark, parkeringsytor samt fritidsområde i form av skidanläggning.

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneändringen möjliggör för mindre tillbyggnad av befintliga byggnader. Genom befintlig bebyggelse i området är de geotekniska förhållandena väl kända.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Kvartersmark

B – Bostäder

Kvartersmark inom planområdet regleras som bostäder, B. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller växthus.

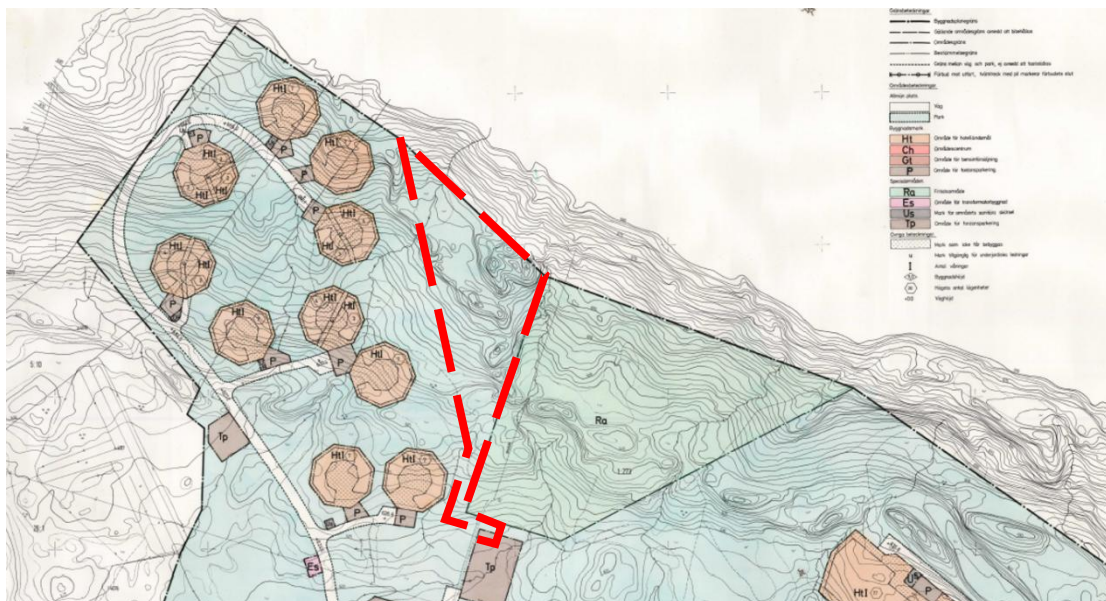
O – Tillfällig vistelse

Kvartersmark inom planområdet som idag regleras med Ht, aktualiseras till kvartersmark för tillfällig vistelse, O. Användningen Tillfällig vistelse innefattar tillfällig övernattning i form av hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

R₁ – Fritidsområde, skidanläggning

Avgränsningen för fritidsområde för skidanläggning justeras ytmässigt och anpassas till pågående verksamhets utbredning. Avgränsningen för utökningen följer befintliga gränser i gällande detaljplaner.

Besöksanläggningar används för all besöksintensiv verksamhet. Det kan till exempel handla om idrotts- och sportanläggningar och byggnader för kulturella eller religiösa ändamål. Användningen är preciserad till Fritidsområde, skidanläggning vilket innebär att endast användningar kopplade till detta tillåts, exempelvis skidspår, liftar och friluftsanläggningar. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.



Figur 2 Avgränsningen för utökat fritidsområde, markerat med röd linje.

P – Parkering

Kvartersmark inom planområdet som idag regleras med P, fordonsparkering, aktualiseras till kvartersmark för Parkering, P. Inom kvartersmark för P tillåts även tekniska anläggningar i form av elcentral och miljöhus.

Användningen innefattar parkering för alla slags fordon. Det kan handla om parkering för bussar, bilar, motorcyklar eller cyklar. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. I användningen ingår även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk. Tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion kan också rymmas inom allmän plats. Det kan till exempel vara en transformatorstation eller en mindre återvinningsstation.

Allmän plats

NATUR – Natur

Parkmark inom gällande detaljplan aktualiseras till Natur, NATUR. Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används ofta för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Natur kan även innehålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.

I användningen ingår alla typer av friväxande grönområden. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

GATA – Gata

Väg inom gällande detaljplan aktualiseras till Gata, GATA. En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudvägnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata.

Genomförandetid

Genomförandetiden i gällande plan har gått ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som planändringen avser är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Härjedalens kommun är inte huvudman för allmän platsmark inom aktuellt planområde. Detta regleras med planbestämmelse som gäller för hela planområdet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser

Bestämmelser befintlig detaljplan	Ändrad del av detaljplan	Motiv
PARK	Ca 3,8 hektar justeras till R₁, Fritidsområde, skidanläggning. Övrig PARK övergår till NATUR.	2 kap 2 § och 3 § Syftet är att reglera utifrån pågående markanvändning för att området ska få en ändamålsenlig struktur med hänsyn till platsens beskaffenhet, läge och behov.
VÄG	VÄG övergår till GATA.	2 kap 7 § Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av gator och vägar inom planområdet.
Ht Hotelländamål	Aktualiseras utifrån dagens bestämmelse till B, Bostäder och O, tillfällig vistelse.	2 kap 2 § och 3 § Syftet är att reglera utifrån pågående markanvändning för att området ska få en ändamålsenlig struktur med hänsyn till platsens beskaffenhet, läge och behov.
Ch Områdescentrum	Bestämmelsen utgår.	De områden som i gällande detaljplan är angivna som Ch är redan ersatta av nya detaljplaner. Bestämmelsen utgår därför i sin helhet.
Gt Bensinförsäljning	Bestämmelsen utgår.	De områden som i gällande detaljplan är angivna som Gt är redan ersatta av nya detaljplaner. Bestämmelsen utgår därför i sin helhet.
P fordonsparkering	Aktualiseras utifrån dagens bestämmelse till P, Parkering.	2 kap 6 § Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för trafikförsörjning och en god trafikmiljö
Ra Fritidsområde	Aktualiseras utifrån dagens bestämmelse till R ₁ , Fritidsområde, skidanläggning.	2 kap 6 a § och 7 § Syftet med bestämmelsen är att tillgodose behovet av lämpliga platser för utevistelse och möjliggöra för framtida förändringar och kompletteringar.

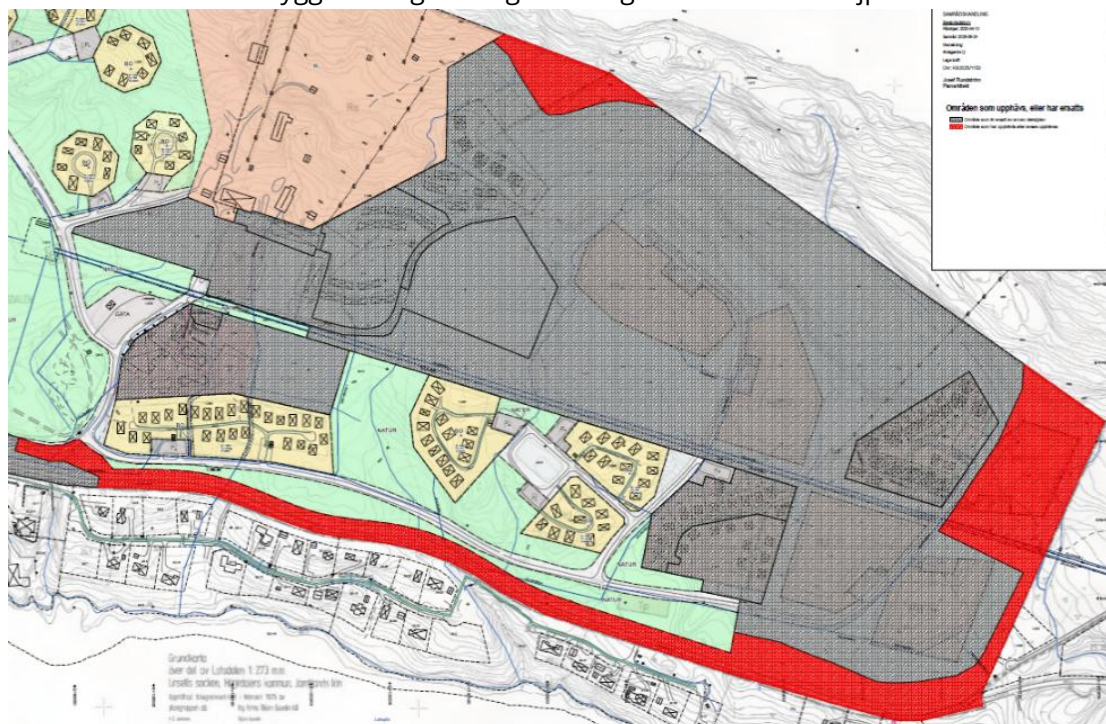
Es Transformatorbyggnad	Områden införlivas i användningen NATUR.	Inom bestämmelsen NATUR får tekniska anläggningar uppföras.
Us Sanitär skötsel	Området införlivas i P.	Inom bestämmelsen P får tekniska anläggningar för sanitär skötsel uppföras.
Prickmark § 2 Mark som inte får bebyggas	Bestämmelsen utgår.	Eftersom bebyggelsen är uppförd så fyller inte bestämmelsen längre någon funktion. I de fall komplettering av bebyggelsen ska genomföras får lämplig placering avgöras i bygglovet.
u-område § 3 Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar	Beteckning ändras till u ₁ . Utbredningen är justerad utifrån befintliga ledningsrätter och servitut.	2 kap 5 § Syftet är att säkerställa lämplig mark för underjordiska ledningar.
§ 5 Del av tomtplats som får bebyggas	Bestämmelsen utgår.	De områden som i gällande detaljplan är angivna som Ch är redan ersatta av nya detaljplaner. Bestämmelsen utgår därför i sin helhet.
§ 6 Byggnadsyta och antal lägenheter inom bebyggelseområde Mom. 1 Med Ht betecknat område får byggnad inte uppta större areal än 100 m ² Mom. 2 Inom med siffra i sexhörning betecknat område får byggnader uppföras med sammanlagt det antal lägenheter som siffran anger. Bebyggelseområdet ska vara i en ägares hand.	Mom. 1 Med Ht betecknat område får byggnad inte uppta större areal än 140 m² Mom. 2 Bestämmelsen utgår.	Mom. 1 2 kap 1 § Genom att utöka byggrätten ges alla arrendatorer samma förutsättningar för utveckling av sin stuga. Mom. 2 Bestämmelsen är inte förenlig med gällande lagstiftning och är därmed en nullitet. Bestämmelsen utgår med hänvisning till tydlighetskravet i PBL 4 kap 32 §.
Antal våningar § 7 Våningsantal	Bestämmelsen utgår.	Antal våningar är inte längre tillämplig enligt Boverkets planbestämmelsekatalog.
Byggnadshöjd § 8 Byggnads höjd Mom. 1 På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter. Mom. 2 På med Ra, Us, Es eller P betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.	Bestämmelserna utgår. Mom 1. ersätts med nockhöjd.	2 kap 3 § Dagens byggnadskonstruktioner behöver en högre höjd än vad som gällde för 50 år sedan. Därför är det lämpligt att tillåta en högre höjd för att få en ändamålsenlig utformning av bebyggelsen. Nockhöjd används i stället för byggnadshöjd för att det ska bli tydligt.

Mom. 3 På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.		
Väghöjd	Bestämmelsen utgår.	Eftersom vägarna idag är anlagda finns det inget behov av att reglera dess höjd i exakta tal.
Reglering som saknas	g ₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning	2 kap 7 § Bestämmelsens syftar till att säkerställa att alla fritidsstugor får tillgång till körbar gata, i det fall nya fastigheter bildas.
Reglering som saknas	d ₁ – Minsta fastighetsstorlek är 400 angivet värde i m ² .	2 kap 3 § Bestämmelsen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsbildning.

Upphävande av del av planområdet

Området i detaljplanens södra del som omfattar vägområde (del av väg 502). Syftet med upphävande av gällande detaljplan för vägområde vid väg 502 är att detaljplanen anger enskilt huvudmannaskap för berört vägområde. Idag är Trafikverket väghållare och ska så fortsättningsvis vara. Detaljplanen är därför inaktuell för berörd del. Det område som upphävs omfattar användningarna VÄG och PARK.

Upphävandet omfattar även fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:305 samt delar av naturmarken på Härjedalen Lofsdalen 1:309. Eventuella byggnationer på fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:305 hanteras med bygglov enligt de regler som gäller utanför detaljplan.



Figur 3 Område i gällande plan som avses upphävas markerat med rött.

Konsekvenser av ändringen

Då området redan är bebyggt med fritidsstugor och ianspråktaget som fritidsområde innebär planförslaget ingen större förändring. Med planändringen avses användningen Ht att anpassas till pågående användning, byggrätten storlek ändras och vissa korrigeringar av planens avgränsningar justeras till rådande förhållanden. Kommunen bedömer att dessa ändringar väl överensstämmer med andra fastigheter i området med liknande förutsättningar.

Barnperspektivet

Avståndet till centrum, förskola och skola är cirka 2 kilometer från planområdet. Till skidliftar och längdspår med butiker och restauranger är det cirka 50 till 700 meter beroende på vilken byggnad som avses. Utöver skidaktiviteter, paddelhall, aktivitetshus finns tillgång till bad i sjön, natur, och skridskor med mera i närheten av planområdet.

Det finns några stigar och gång- och cykelvägar där oskyddade trafikanter kan röra sig trafiksäkert. Huvuddelen av vägarna i området är smala och oskyddade trafikanter delar körbanan med fordonstrafik.

Social hållbarhet

En utbyggnad inom 2 kilometer till Lofsdalens bykärna, 1 kilometer till skidtorget och direkta anslutningen till statlig väg med kollektivtrafik innebär att även människor som inte har tillgång till egen bil kan bosätta sig inom sökt planområde.

Ekologisk hållbarhet

Planområdet ligger inom områden med äldre skog och det kan finnas höga naturvärden. Planändringen berör endast mycket små arealer av mark som inte redan är ianspråktagen.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bedöms inte få några kostnader. Befintligt vatten- och avloppsnät förväntas inte ändras och eventuella förändringar av vägar och parkeringar eller avfallshantering samt fastighetsrättsliga åtgärder bekostas av exploatör.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att befintliga fritidsstugor som idag står på ofri grund och är uppförda inom samma fastighet kan avstyckas till egna fastigheter utifrån i plankartan angiven minsta fastighetsstorlek. Övrig kvartersmark som återstår av en stamfastighet efter avstyckning och som fritidsstugorna kan behöva för gemensamma ändamål kan förslagsvis bilda en marksamfällighet. Totalt medför planändringen att cirka 125 nya bostadsfastigheter kan bildas.

Områden som upphävs påverkar ej fastighetsindelningen. Område inom Lofsdalen 1:309 som varit planlagd för VÄG ingår i allmän väg och sköts av Trafikverket. Inom Lofsdalen 1:305 kommer nuvarande byggrätt att upphöra.

Planförslaget innebär att område för skidanläggning utökas enligt nuvarande användning. Förslagsvis justeras fastighetsgränsen för Lofsdalen 1:308 till att omfatta tillkommande område för skidanläggning. Detta kan förslagsvis ske i en fastighetsreglering där mark från Lofsdalen 1:309 överförs till Lofsdalen 1:308.

Gemensamt nyttjade ytor

Det som i planförslaget är utlagt som GATA, P-parkering samt NATUR ingår idag i nuvarande Lofsdalen ga:3. Lofsdalen ga:3 är under omprövning hos Lantmäteriet. Omprövningen syftar till att dela upp nuvarande anläggning till flera separata gemensamhetsanläggningar.

Det som i planförslaget utgör GATA föreslås utgöra en separat gemensamhetsanläggning för väg som samtliga nybildade fastigheter ansluts till. Byggnader på ofri grund som idag har andel i Lofsdalen ga:3 kan i samband med avstyckning få dessa andelstal överförda till nybildad fastighet.

Parkering och vägar inom kvartersmark föreslås utgöra en separat gemensamhetsanläggning. Möjlighet finns även att bilda separata gemensamhetsanläggningar för parkeringsyta och vägar inom kvartersmark för respektive bostadsområde. Lämplig utformning och omfattning får prövas i Lantmateriförrättning. En anläggningssamfällighet bildas då för dess skötsel och kostnader för drift och underhåll regleras genom i förrättningen bestämda andelstal.

Det finns idag befintliga vatten- och avloppsledningar från kommunens huvudledning till respektive fritidsstuga. Ledningar från gemensam anslutningspunkt till respektive fritidsstuga hanteras lämpligast via separata gemensamhetsanläggningar för respektive bostadsområde. Den kommunala huvudledningen för vatten- och avlopp innehåller med ledningsrätt för vilken markreservat finns i planförslaget.

Nedan sammanfattas planförslagets fastighetsmässiga konsekvenser i tabellform.

Fastighet	Kvm	Nuläge	Efter genomförande
Lofsdalen 1:308	86.734	Fastighet för skidområde	Område för skidanläggning anpassas efter faktisk användning, mark från Lofsdalen 1:309 kan genom fastighetsreglering överföras till fastigheten.
Lofsdalen 1:309	673.704	Exploateringsfastighet	Område för skidanläggning anpassas efter faktisk användning, mark kan överföras genom fastighetsreglering till Lofsdalen 1:308. Område vid allmän väg upphävs. Trafikverket har väghållaransvaret. Upplåter mark för gemensamhetsanläggningar för väg och parkering samt natur.
Lofsdalen 1:286	5.227	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning.

			Lofsdalen 1:286 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:288	5.232	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:288 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:289	5.225	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:289 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:290	5.232	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:290 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:291	5.236	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:291 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:292	5.218	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:292 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:293	5.240	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för

			väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:293 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:294	5.231	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:294 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:295	5.229	Fastighet med 7 fritidsstugor	7 nya bostadsfastigheter bildas och en ny marksamfällighet för gemensamt nyttjade ytor. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning. Lofsdalen 1:295 kan därefter avregistreras.
Lofsdalen 1:296	20.298	Fastighet med idag 26 uppförda fritidsstugor	26 nya bostadsfastigheter bildas. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning.
Lofsdalen 1:297	12.673	Fastighet med idag 14 uppförda fritidsstugor	14 nya bostadsfastigheter bildas. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning.
Lofsdalen 1:298	7.106	Fastighet med idag 10 uppförda fritidsstugor	10 nya bostadsfastigheter bildas. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning.
Lofsdalen 1:299	8.759	Fastighet med idag 12 uppförda fritidsstugor	12 nya bostadsfastigheter bildas. De nya fastigheterna ska ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, gemensamhetsanläggning för parkering samt gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledning.
Lofsdalen 1:305	10.123	Obebyggd exploateringsfastighet planlagd för hotelländamål	Plan upphävs inom fastigheten. Nuvarande byggrätt upphör.

Rättigheter

Ledningsrätt

Planförslag

Inom området finns ledningsrätt för vatten – och avloppsledningar samt starkström. I planförslaget har markreservat för underjordisk ledning anpassats efter befintliga ledningar.

Konsekvenser

Planförslaget påverkar inte befintliga vatten- och avloppsledningar eller ledning för starkström.

Inom området finns följande ledningsrätter:

Beteckning	Ändamål	Förmån	Last	Påverkan
23-LIN-860.4	Vatten- och avlopp	HÄRJEDALENS KOMMUN	LOFSDALEN 1:309 LOFSDALEN 1:286 LOFSDALEN 1:290 LOFSDALEN 1:292	Ledningsrätten påverkas ej, markreservat inom kvartersmark
2361-98/16.1	Vatten	LOFSDALENS FJÄLLANLÄGGNINGAR AKTIEBOLAG	LOFSDALEN 1:296 LOFSDALEN 1:309	Ledningsrätten påverkas ej, markreservat inom kvartersmark
23-LIN-936.1	Starkström	HÄRJEÅNS NÄT AB	Lofsdalen 1:309	Påverkas ej

Servitut

Planförslaget påverkar ej några servitut.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren Fjällhus i Lofsdalen KB ansvarar för kostnader för fastighetsbildning i samråd med taxerade ägare till befintliga byggnader. Gemensamhetsanläggningar som bildas/ombildas vid ett plangenomförande bekostas av berörda fastighetsägare. Ersättning för inträde i gemensamhetsanläggning bör inte bli aktuell för befintliga fritidsstugor som har andel i Lofsdalen ga:3. Nybildade fastigheter utöver dessa kan behöva betala en inträdesersättning som bestäms i samband med lantmäteriförrättning.

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av allmän platsmark utan endast mindre justeringar i form av anpassning till rådande förhållanden mellan gata och natur.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el värme och avfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. All befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens VA-nät. Det finns idag en anslutningspunkt per fastighet, tillika bebyggelsegrupp, vilket innebär att samtliga byggnader har en gemensam avstängning. Planförslaget innebär att det bildas en gemensamhetsanläggning där VA för bebyggelsegruppen ska ingå. Planförslaget föranleder inget behov av utbyggnad ytterligare ledningar för vatten- och

spillvatten. Området matas med el från befintligt elnät. Uppvärmning sker individuellt. Fastigheterna och de befintliga byggnaderna ingår redan i områdets avfallshantering. För fastigheten Lofsdalen 1:305 som ännu inte är genomförd kommer anslutning av vatten, spillvatten och övriga tekniska anslutningar att behöva byggas ut likt övriga byggnadsgrupper.

Skötsel av gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter

För nuvarande Lofsdalen ga:3 finns en samfällighetsförening, Lofsens fjällby samfällighetsförening, som har skötselansvar för vägar, parkering och naturområde som ingår i Lofsdalen ga:3 idag. Planförslaget föreslår att Lofsens fjällby samfällighetsförening kommer ha skötselansvar för GATA och NATUR.

Planförslaget föreslår att det bildas separata gemensamhetsanläggningar för parkering och vägar inom kvartersmark. En ny anläggningssamfällighet bildas då som ansvarar för skötsel av dessa områden. Förslagsvis bildas också en samfällighetsförening, alternativt att Lofsens fjällby samfällighetsförening omfattar flera verksamhetsgrenar.

Planförslaget föreslår även att separata gemensamhetsanläggningar bildas för vatten- och avloppsledningar inom respektive bostadsområde. Skötselansvar för dessa hamnar då på deltagande fastigheter.

Bildas marksamfälligheter kommer delägande fastigheter gemensamt att ansvara för skötsel av respektive marksamfällighet.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ändringen av detaljplanen planeras att gå ut på samråd under hösten 2026. Granskning och antagande sker under vinter 2026.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet omfattas av Byggnadsplan för Lofsdalen, del av Lofsdalen 1:273 m. m., Härjedalens kommun, Jämtlands län. Byggnadsplanen fastställdes 22 september 1977. Genomförandetiden för byggnadsplanen har gått ut. Byggnadsplanen har i stora delar över tid ändrats eller ersatts av nya detaljplaner.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan antogs 22 juni 2020. Planområdet ligger inom område med fördjupad översiktsplan för Lofsdalen – Glöteområdet som antogs 2012. I den fördjupade översiktsplanen omfattas området med detaljplan D, förtätningar och kompletteringar kan bli aktuellt.

I planeringsstrategin för Härjedalens kommun 2024 har den fördjupade översiktsplanen bedömts vara delvis inaktuell, framför allt utifrån inaktuell beskrivning av olika riksintresseanspråk, redovisningen av hur miljö kvalitetsnormer ska följas är ofullständig och bedömningar om risker för den byggda miljön saknas. Samtliga fördjupningar ska dock fortsatt kunna användas vägledande till dess att det ändrats eller ersatts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och biläggs planhandlingarna. Kommunen gör bedömningen att ett genomförande ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen samråds med Länsstyrelsen i samband med samrådet för ändringen av detaljplanen.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om att ett genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan fattas inför granskningen.

Riksintressen

I en detaljplan provas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Kommunen ska bland annat ta ställning till riksintressena. Riksintressena ska alltid tillgodoses i en detaljplan. Vid prövningar har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Det är endast när två oförenliga riksintressen står mot varandra som påtaglig skada kan tillåtas.

Riksintresse Försvarsmakten – totalförsvar 3:9 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk lågflygningsområde med påverkansområde.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan styckas av och delas in i enskilda fastigheter med tillhörande tomtmark inom område som sedan tidigare än planlagd som kvartersmark för bostäder.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseanspråket med hänsyn till att det inte möjliggör för ytterligare bebyggelse utöver vad som redan reglerats i gällande detaljplan.

Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk för friluftslivet, Vedungsfjällen.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan styckas av och delas in i enskilda fastigheter med tillhörande tomtmark inom område som sedan tidigare än planlagd som kvartersmark för bostäder.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseanspråket med hänsyn till att det inte möjliggör för ytterligare bebyggelse utöver vad som redan reglerats i gällande detaljplan.

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk för det rörliga friluftslivet, Fjällvärlden i Jämtlands län.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan styckas av och delas in i enskilda fastigheter med tillhörande tomtmark inom område som sedan tidigare än planlagd som kvartersmark för bostäder.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresseanspråket med hänsyn till att det inte möjliggör för ytterligare bebyggelse utöver vad som redan reglerats i gällande detaljplan.

Strandskydd

Strax väster om planområdet rinner en liten bäck som på grund av att området var planlagt före 1975 inte omfattas av strandskydd. Enligt 7 kap. 18 j § Miljöbalken återinträder inte strandskyddet vid ändring av detaljplan varför frågan inte hanteras i aktuell planändring.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom område av riksintresse för Försvarsmakten – totalförsvaret 3:9 MB, friluftslivet enligt 3:6 MB samt inom det stora riksintesseområdet för turism och friluftsliv enligt 4:2 MB, som i stort omfattar hela fjällvärlden. Planen bedöms inte påverka dessa riksintressen.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Josef Rundström, Verksamhetsansvarig Detaljplan & översiktsplan tillsammans med Annika Säw, Anna Sara Bergkvist, Linda Jonsson och Helene Eriksson, AFRY, på uppdrag av berörd fastighetsägare och miljö- och byggnämnden i Härjedalens kommun.