

Detaljplan för Solsidan ”Mellanområdet”

del av Klövsjö 5:512

Bergs kommun, Jämtlands län

Plan- och genomförandebeskrivning



Antagandehandling

Planförfattare: Sten Karlsson och Bergs kommun

Dnr. 2016.58

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 avlopp, ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t ex uppförande av ny bebyggelse.

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§ och befinner sig nu i granskningsskedet.

Området som planläggs omfattas av detaljplan med pågående genomförandetid. Det medför att reglerna i PBL 4 kap 39§ aktualiseras. Där framgår att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det.



PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

Plankarta

Illustrationskarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Till detaljplanen biläggs:

Fastighetsförteckning (publiceras ej på hemsidan)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen innebär att en planerad radhusbebyggelse ändras till friliggande hus. I gällande detaljplan är området redovisat som ett kvarter för radhusbebyggelse. Den nu föreslagna ändringen till friliggande bebyggelse innebär att antalet lägenheter reduceras till 13 friliggande villor. Minskningen av antalet enheter kompenseras till en del av att de friliggande husen får möjlighet att inrymma två lägenheter. Det ger förutsättningar att t.ex. bygga en uthyrningslägenhet eller möjliggör ett generationsboende.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till förbindseliften mellan Storhogna och Klövsjöfjäll. Huvudvägen inom området är redan färdigställd och betjänar befintlig bebyggelse i områdets östra del. Några nya lokalvägar behöver tillkomma för att lösa tillfart till de nya tomterna.

Sammanfattning och förklaring av de nya planbestämmelserna

Detta avsnitt bör läsas tillsammans med plankartan och illustrationsplanen för bästa förståelse.

Minsta fastighetsstorlek = Alla fastigheter inom planområdet ska ha en minsta fastighetsstorlek om 900 kvm.

Höjd = Bestämmelse om tillkommande bebyggelses höjd anpassas till intilliggande befintlig bebyggelse. Nockhöjden får vara högst 7,8 meter för huvudbyggnad och 4,5 för komplementbyggnad. Nockhöjden ska räknas från den ursprungliga medelnivån marken har invid byggnaden.

Byggrätt = Varje fastighet får ha en högsta byggnadsarea om 160 kvm. Med byggnadsarea avses den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragade byggnadsdelar. Exempel på utkragade byggnadsdel är balkonger, skärmtak och vissa taksprång. Byggnadsarean får delas upp mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad utan rum för boende. Högst två lägenheter per fastighet.

Detaljplanen medger suterrängvåning där markens lutning gör att det är lämpligt för att undvika stor fyll och schakt. Inom området vill man påverka de naturliga marklutningarna så lite som möjligt och försöka få en så bra anslutning av bebyggelsen som möjligt. Inom området, därför har mängden fyll begränsats.

Avstånd till fastighetsgräns = huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1 meter från fastighetsgräns. Byggnader som placeras närmare

fastighetsgränsen än 4,5 meter kan komma att behöva utformas med byggnadstekniskt brandskydd.

Parkering = I bygglovsprocessen ska det säkerställas att erforderligt antal parkeringar finns att tillgå på den egna tomten och kommunen bedömer att det krävs minst två parkeringsplatser per lägenhet. Om lägenhet inrymmer åtta eller fler bäddar är behovet minst 3 parkeringsplatser per lägenhet.

Tak = Bebyggelsen ska ha takvinklar mellan 25-35 grader och vara utformade som sadeltakstyp. Taken ska vara svarta eller grå och bestå av material som inte är starkt reflekterande. Tak av naturtakstyp är också tillåtet. Bebyggelsen ska på avstånd inte bli i iögonfallande på grund av reflektioner eller tak som i kulör står i stor kontrast till omgivningen.

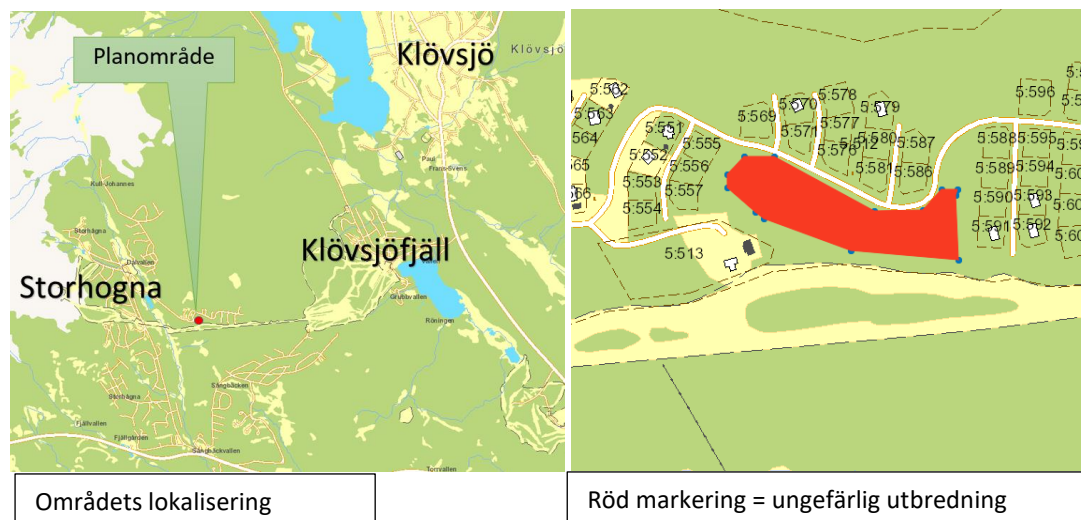
PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Klövsjö 5:512. Planområdet är beläget öster om skidtunneln under Solvägen, mellan Solvägen och förbindelseliften mot Klövsjö.

Detaljplanen upptar en yta på ca 1,7 hektar.

ÖVERSIKTSKARTA



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

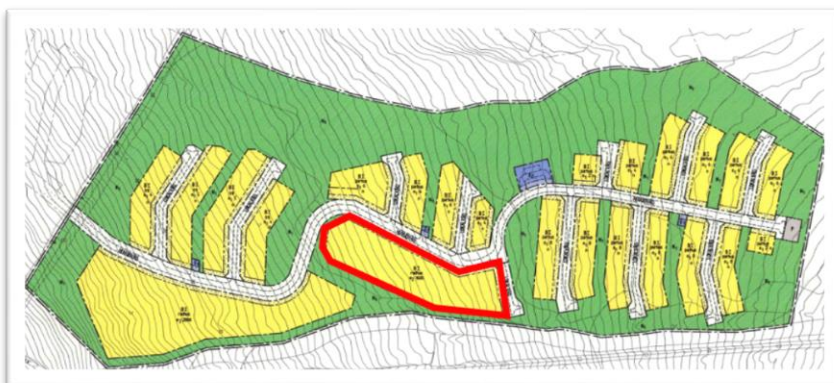
För området gäller kommunens fördjupade översiktsplan för ”Storhogna-Sångbäcken-Katrinaområdet”, antagen 2008-02-07. Markanvändningen i denna detaljplan överensstämmer väl med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Området är i sin helhet detaljplanerat sedan tidigare och omfattas av detaljplan med pågående genomförandetid. Det medför att reglerna i PBL 4 kap 39§ aktualiseras, vilka anger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Den detaljplan som kommunen önskar ersätta medger radhusbebyggelse med en total byggrätt om cirka 1600 kvm. Området ändras så att det får likartade förutsättningar som intilliggande fastigheter, med en byggrätt om högst 160 kvm på fastigheter om minst 900 kvm. Byggrätten får fördelas mellan friliggande hus och komplementbyggnad utan bostadsrum, till exempel garage.

Berörda planer som i och med denna detaljplan delvis upphävs är:

Solsidan del 3 C, 2326-P13/7, laga kraft 2013-01-08. Området är markerat med röd linje i plankartan nedan.



AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen (3 och 4 kap)

Planområdet omfattas av tre riksintressen:

Riksintresse för rörligt friluftsliv och turism.(MB 4 kap 2§)

Inom området ska turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas.

Detaljplanen omfattar till sedan tidigare är detaljplanerad. Denna del av Bergs kommun är ett starkt fäste för turism och planläggningen ger ökat underlag för besöksnäringen i

området. Planläggningen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6§)

För att ett område ska vara av riksintresse för friluftslivet ska det ha stora friluftslivsvärden sett i ett nationellt perspektiv, ha särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för många. Ökad mänsklig närvaro riskerar alltid att påverka natur- och kulturvärden men bedöms ej leda till sådan omfattning att riksintresset för områdets natur- och kulturvärden lider påtaglig skada.

Riksintresse för kulturmiljövård (MB 3 kap 6§)

Ett stort område runt Klövsjö ingår i riksintresse för kulturmiljövård ”Z 49, Klövsjö by och fäbodar”. Planläggningen bedöms ej påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för rennäring (MB 3 kap 5§)

En flyttled är belägen i området och redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Storhogna-Sångbäcken-Katrina. Kommunen bedömer att planläggningen inte väsentligen försvårar renskötseln i området. Området är planlagt sedan tidigare och avgränsat av förbindseliften i söder och vägar samt bebyggda fastigheter i övriga vädersträck.

Strandskydd (7 kap)

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Förenlighet med miljöbalken

Planläggningen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Exploateringen bedöms inte medföra att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Uppfyllelsen av miljömålen motverkas inte av planförslaget. De allmänna hänsynsreglerna efterlevs.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Enligt MB 5 kap ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planläggning.

Huvudavrinningsområde för området är Ljungan (SE452000). Strax väster om planområdet är vattendraget Sångbäcken beläget (SE693186-141330), vilken leder vidare till Röjan (SE693342-140856). Vid den senaste statusklassning bedömdes vattendragen ha dålig ekologisk status och bedöms ej uppnå god kemisk status. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Enligt uppgifterna i VISS har försurningsproblem konstaterats som en orsak till att god ekologisk status inte bedömdes kunna nås till 2015. Vattenförekomsterna omfattas av ett generellt undantag, i form av tidsfrist till 2021, från miljö kvalitetsnormen att uppnå god ekologisk status.

Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för kvicksilver (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE). Skälet för undantagen är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver och PBDE till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av dessa ämnen består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. Trots Sveriges insatser för att minska utsläppen av kvicksilver kan vi inte förvänta oss några förändringar inom en snar framtid. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE (december 2015) får dock inte öka.

Det finns en grundvattenförekomst (SE693629-141603) ett par kilometer från planområdet. Förekomsten besitter mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasin, storleksordningen 525l/s (400-2000m³/d). Förekomsten har inte bedömts besitta några miljöproblem eller risk för att uppfylla kemisk eller kvantitativ status.

För att undvika förorening av mark-, yt- och grundvatten ska skyddsåtgärder vidtas vid schakt- och fyllnadsarbeten i närheten av diken/vattendrag. Förutsatt att skyddsåtgärder vidtas bedöms plangenomförandet inte medföra några potentiella risker för överskridandet av gällande miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomster eller grundvatten.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i 6 kap 11§ MB har inte bedömts vara erforderlig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Höjderna inom planområdet ligger inom intervallet 735-755 meter över havet.

Detaljplanen kräver nya ingrepp för anläggande av vägar och VA. Området ligger nedanför trädgränsen och är bevuxet med fjällskog. Genom ändringen från radhus till friliggande hus ökar möjligheterna att bevara mer av vegetationen.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s berggrundskarta består området av Kvartsarenit. Jordarten inom området utgörs av morän, enligt SGU:s kartvisare för jordarter.

Inga problem har uppkommit i samband med grundläggning av bebyggelse i direkt anslutande områden med likartade förutsättningar.

Störningar

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte ge upphov till några väsentliga störningar. I samband med preparering av förbindelseliften och skidspåren nattetid kan pistmaskinerna möjligen upplevas som störande. Detta sker dock under en begränsad tid och ej ihållande.

Infrastruktur och teknisk försörjning

Fastighetsägarnas parkering inom området ska ske på respektive tomt. Detaljplanen omfattar ingen byggnation för allmänheten. När största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs kan antal bäddar per bostad bli fler och därmed ge en ökning av bilar. All parkering ska ske på egen tomtmark och ytor för detta måste säkerställas i den takt antalet bäddar på en fastighet ökar.

Området ska anslutas till Klövsjö ga:38 som består av vägar inom området. De nya stickvägarna föreslås också ingå i gemensamhetsanläggningen.

Kollektivtrafik

Länstrafiken har en busslinje som trafikerar Klövsjö och som i närheten av området. Vemdalens lokalbuss Snöpendeln har hållplats i Storhogna. Området kan nås via Inlandsbanan i kombination med Snöpendeln.

Skotertrafik

Det går ingen skoterled genom själva planområdet.

Vatten och avlopp

Planläggningen sker i direkt anslutning till ett redan bebyggt område med befintligt VA-system. Tillkommande ledningar inom området får förläggas i vägområde samt på allmän platsmark "natur". Ledningsnätet inom området ska utgöra gemensamhetsanläggning som ansluts till det kommunala nätet via en den befintliga anslutningspunkten för Solsidan del 3C som kommunen anvisar. Alla fastigheter inom detta planområde samt solsidan del 3c bör ingå i denna.

Dagvatten

Takavvattning och avvattning av hårdgjorda ytor inom enskilda fastigheter ska infiltreras inom den egna tomtmarken och får ej tillföras vägdiken. En etablerad grönyta har god förmåga att infiltrera vatten eftersom huvuddelen av vattenupptaget sker i vegetationszonen. Parkeringsplatser på tomtmark föreslås anläggas med genomsläppligt material för att minska dagvattenavrinningen.

Brandvattenförsörjning

Brandvatten kan erhållas från ett flertal brandposter i Storhogna. För några av brandposterna har flödesmätning gjorts, se kartbilden nedan. Kommunen bedömer att denna detaljplan ej kräver ytterligare brandposter. Räddningstjänstens insatstid är ca 20-30 min från Åsarna respektive Rätan.

Brandposternas läge:

- 1 – strax söder om campingen
- 2 – vid Storhogna M
- 3 – vid nedfartsvägen från Sångbäcken



Tele och bredband

De tillkommande tomterna ansluts till befintligt el- och fibernät.

Avfall

För avfallshantering finns ett sedan tidigare utlagt område längs Solvägen. Miljöstation har ännu ej uppförts på området, men behöver komma till stånd i samband med att tillkommande fastigheter bebyggs. De miljöstationer som ska betjäna området bör inrättas som gemensamhetsanläggning. Tillkommande fastigheter i denna plan anslutas till denna. Prövning görs av Lantmäteriet enligt Anläggningslagen.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Särskilt skäl för detta är att det sedan tidigare endast finns enskilt huvudmannaskap i området. Enskilt huvudmannaskap underlättar en enhetlig förvaltning av området.

Behov av miljöbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning i tabellform, genomförd enligt kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, för att bedöma om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanfattningsvis handlar kriterierna om riskerna för människors hälsa eller miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljö kvalitetsnormer eller påverkan på kulturmiljön eller på skyddad natur

Planens karaktäristiska egenskaper	
Omfattning, förenlighet med andra projekt	Projektet omfattar 13 nya tomter för fritidsboende. Planen omfattar en yta av ca 1,7 hektar som ligger i direkt anslutning till tidigare exploaterat område och vid förbindseliften till Katrina. Området är detaljplanerat för bebyggelse sedan tidigare, denna plan avser ändrad typ av bebyggelse från radhus till friliggande hus. Planen är förenlig med den fördjupade översiktsplanen för området.
Utnyttjande av mark och vatten	Planen utgörs till största del av kvartersmark för bostäder, allmän plats gatumark och en remsa naturmark som är avsedd att utgöra en buffert mot förbindseliften.
Avfall, föroreningar, störningar	Planområdet ansluts till befintliga VA-nätet för Solsidan del 3c som kopplas vidare via

	anslutningspunkt till kommunala ledningar för VA. En genomförd plan alstrar avfall som tas om hand i områdets miljöstationer. Exploateringen bedöms inte ge upphov till störningar i form av luftföroreningar eller sanitära problem.
Hållbar utveckling, miljömål	Den mark som tas i anspråk utnyttjar till övervägande del befintlig infrastruktur och nyttjar marken på ett effektivt sätt. Planens intentioner stämmer väl med miljömålet god bebyggd miljö och bedöms inte väsentligen inverka negativt på den biologiska mångfalden. Det finns goda rekreativmöjligheter i närområdet.
Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet	
Nuvarande markanvändning	Området består idag av fjällskog omgärdad av fritidshus och förbindelseliften mellan Storhogna och Katrina. För området finns gällande detaljplan med radhusbebyggelse.
Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat	
Naturmiljö	Ändringen från radhusbebyggelse till fristående hus ökar förutsättningarna att behålla mer vegetation på fastigheterna.
Kulturmiljö och landskapsbild	Planen berör inga kända kulturmiljöer eller fornlämningar. Landskapsbilden kommer att påverkas främst vid beaktande från Storhognafjellet. Genom krav på tak i svart eller grå kulör alternativt naturtak kan effekterna begränsas.
Vatten och avlopp	Planområdet ansluts till befintliga VA-nätet för Solsidan del 3c som kopplas vidare via anslutningspunkt till kommunala ledningar för VA. Förvaltning av nätet fram till kommunala anslutningspunkten sker genom gemensamhetsanläggning.
Påverkan på riksintressen	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, rörligt friluftsliv och turism, friluftsliv och rennäring. Planens genomförande bedöms ej medföra någon påtaglig påverkan på dessa.

Hälsa och säkerhet	Det föreligger ingen känd förhöjd risk för ras, skred eller erosion i området.
Sammantagen påverkan	Genom planområdets lokalisering, utformning samt styrning av bebyggelsens utformning bedöms exploateringen medföra en begränsad påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 2018-10-12 tom 2018-11-05. Inga synpunkter inkom under samrådstiden och planförslaget har därmed inte omarbetats inför granskningen. Nu är planen på granskning under perioden 2018-11-07 tom 2018-11-21. Då ges samtliga sakägare ytterligare en möjlighet att inkomma med synpunkter. Antagande beräknas till vintern 2018/2019.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för alla kostnader som uppstår i samband med planläggning, lantmåteriförrättningar samt anläggande av gator och VA.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet i hela området är sedan tidigare enskilt och underlättar en enhetlig förvaltning av området.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploateringsavtal

Det finns ett exploateringsavtal för området som är kopplat till den plan som nu ändras i och med detta planförslag. Avtalet uppdateras med en koppling mot denna detaljplan.

I avtalet regleras att exploatören ansvarar för kostnader kopplade till anläggande av all infrastruktur inom området, såsom el, väg, VA-nät. Exploatören ansvarar även för alla kostnader för fastighetsbildning enligt detaljplanen samt de anläggningsförrättningar som krävs för inträde i gemensamhetsanläggning för väg, VA och miljöstation. Vägar och VA ska byggas enligt den standard kommunen anger och anläggningarna ska vara godkända vid besiktning innan kommunen får ge startbesked för bygglov. Exploatören förbinder sig att utan ersättning upplåta den mark som krävs för inrättande av gemensamhetsanläggning på allmän plats inom planområdet.

Exploatören förbinder sig att betala anslutningsavgift enligt för var tid gällande taxa för anslutning till den kommunala avloppsanläggningen för VA för de nybildade fastigheterna.

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

Alla tillkommande fastigheter avstyckas från Klövsjö 5:512.

Servitut

Det finns inga servitut eller andra rättigheter inom området som påverkas av detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Vägar, vatten och avlopp

De nya fastigheterna ansluts till kommunalt VA-anläggning via en anslutningspunkt. Från anslutningspunkten ut till respektive fastighetsägare inrättas VA som gemensamhetsanläggning. Prövning sker av Lantmäteriet enligt Anläggningslagen.

Avfall

Området ska anslutas till gemensamhetsanläggning för miljöstation. Prövning görs av Lantmäteriet enligt Anläggningslagen.

Brandvatten

Brandvatten kan erhållas från ett flertal brandposter i Storhogna. För några av brandposterna har flödesmätning gjorts, se kartbilden nedan. Kommunen bedömer att denna detaljplan ej kräver ytterligare brandposter. Räddningstjänstens insatstid är ca 20-30 min från Åsarna respektive Rätan.

Brandposternas läge (se bild på nästa sida):

- 1 – strax söder om campingen
- 2 – vid Storhogna M
- 3 – vid nedfartsvägen från Sångbäcken



Värme

Befintlig och tillkommande bebyggelse värms upp individuellt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Eli Larsdotter- Brynhildsvoll, stadsarkitekt

Lina Byström, planingenjör

Freddy Martinsson, planingenjör