

# Detaljplan för Katrina torg

Fastighet: Klövsjö 3:90 och del av Klövsjö 3:108



## Plan- och genomförandebeskrivning Antagandehandling

Planhandlingarna är upprättade av Bergs kommun.

Upprättad: 2016-10-03

Samrådstid: 2017-03-07 tom 2017-03-21

Granskning: 2017-03-22 tom 2017-04-05

Antagen: 2017-05-19

Laga kraft:



**Bergs kommun**  
Bierjen tjielte

## 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 enligt standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 § har nu antagits..



## PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

Plan- och illustrationskarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Granskningsutlåtande

Till planen biläggs:

Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett uppförande av skidshop, utökning av befintlig gästservice samt byggnader för kompletterande handel och bostäder.

Området har genomgått en betydande utveckling sedan 1988 och byggnadsplanen är i behov av revidering. Den skidshop som ska uppföras finns redan i området, men i temporära lokaler. Gästservice ges möjlighet att utöka sina lokaler och därtill tillkommer byggrätter för handel och bostäder.

En genomförd detaljplan är tänkt att ge området en centrumlik karaktär. Maximal nockhöjd i området för centrum och bostäder (gult på kartan) är 13 meter, vilket inrymmer 3 våningar. Område som har centrumbebyggelse som huvudsakligt ändamål med kompletterande bostäder inom ett område (brunt på kartan) har en maximal nockhöjd om 9 meter. Området för gästservice ges utrymme att inrätta exempelvis personalbostäder i del av byggnaden.

För området gäller en byggnadsplan från 1988 (2326-P88/2). I den gamla planen är Klövsjö 3:90 lokaliserad på ett sådant vis att en byggnad skulle hamna i vägen för verksamheten vid slalombacken. Därför möjliggör detta planförslag en fastighetsreglering mellan Klövsjö 3:90 och Klövsjö 3:108, så att 3:90 får ett nytt läge längre österut mot befintlig parkering. Den gamla byggnadsplanen anger också verksamheter såsom husvagnsparkering och tennisbana på områden som ej är aktuella för dessa ändamål vilket nu ändras till skidanläggning.

På det område som är utlagt för skidanläggning (betecknat med R och orange färg på plankartan) får endast byggnader som behövs för verksamheten uppföras. Ändamålet skidanläggning inrymmer möjlighet till att exempelvis uppföra sittlift, rullband och stolsgarage, värmestuga, transformatorstation eller att på annat vis utveckla verksamheten. Inga bostäder får uppföras inom detta område.

Området för skidshop (betecknat med C och brun färg på plankartan) medger enbart centrumändamål vilket inrymmer exempelvis handel, servering, kontor eller andra verksamheter av centrumliknande karaktär. Inga bostäder får uppföras inom detta område.

Området för gästservice (betecknat med CB och brun färg på plankartan) ges möjligheter att inrätta bostäder, exempelvis personalbostäder. Detta kräver dock sannolikt att parkeringsbehovet för de boende behöver lösas i närheten men utanför planområdet. Huvudsyftet med området är centrumändamål.

Den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse består av mark som idag används som parkeringsytor. I detaljplan ”Grubbvallen” 2326-P13/3 finns parkeringsytor utlagda för skidåkare och gäster till centrumbebyggelsen. De tillkommande parkeringarna är lokaliserade på Skistars mark.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

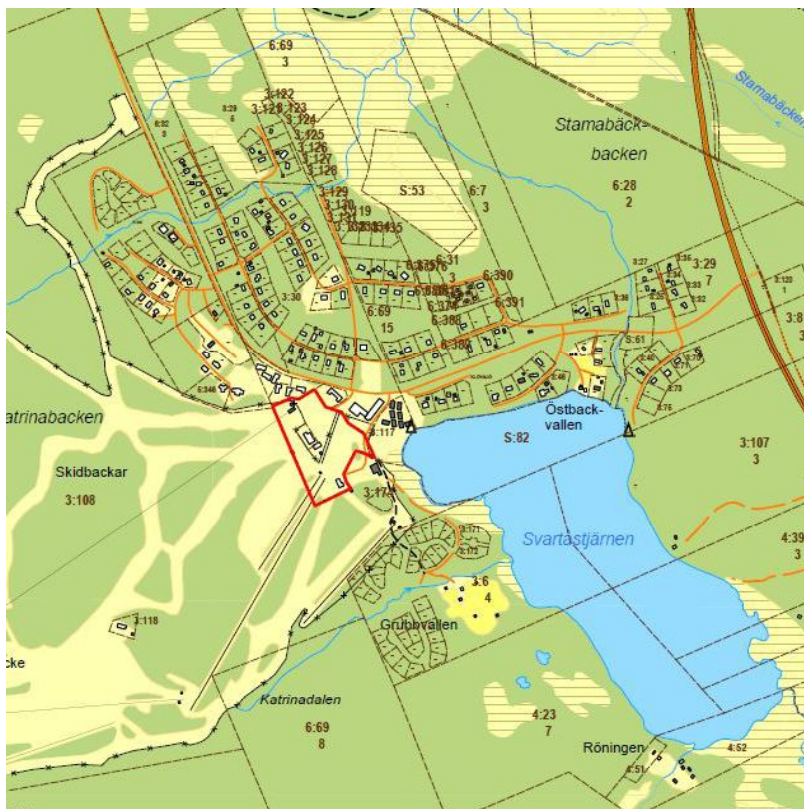
Planområdet ligger i Klövsjö fjällby (Katrina), strax söder om Klövsjö by. Området ligger i direkt anslutning till skidbackarna och består idag till största del av befintlig parkeringsyta. Se områdets lokalisering ritat med rött på översiktskarta nedan.

### Areal

Planområdet omfattar ca 3,7 hektar.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Klövsjö 3:90 är i privat ägo och Klövsjö 3:108 ägs av Skistar AB.



### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan

För området gäller kommunens fördjupade översiktsplan för Storhogna-Sångbäcken-Katrina som antogs i februari 2008. Några av målen i översiktsplanen är att tillvarata områdets utvecklingsförutsättningar, skapa sysselsättning, möjliggöra en utbyggnad av olika typer av turistiska bäddar samt service- och aktivitetsanläggningar mm. Markanvändningen i denna

detaljplan överensstämmer väl med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

#### Detaljplan

För området gäller en byggnadsplan från 1988 (2326-P88/2).

#### Kommunala beslut i övrigt

2016-08-25 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att bevilja planbesked för Klövsjö 3:108 mfl, Mbn § 45. Delegationsbeslut om granskning togs av Miljö- och byggnadsnämndens ordförande 2017-03-21

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård (MB 3:6) samt rörligt friluftsliv (MB 4:2). Genomförandet av planen bedöms vara förenligt med de riksintressen som finns inom området.

### Strandskydd

En liten del av planområdet längst i sydost omfattas av strandskydd för Svartåstjärnen. Det aktuella området är utlagt för, och används idag, för skid- anläggning och gatuområde. Planens genomförande medför ingen ändring av markens användning i denna del. Området är genom väg väl avskilt från området närmast strandlinjen samt har redan tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Planen innehåller bestämmelse om upphävande av strandskyddet på detta område.

### Förenlighet med miljöbalken

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

### Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Enligt MB 5 kapitel ska gällande miljö kvalitetsnormer 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)
- \* Kvantitativ status och kemisk grund-

vattenstatus (SGU-FS-FS 2008:2)

Svartåstjärnen är belägen strax sydost om planområdet. Dess huvudavrinningsområde är Ljungan och delavrinningsområde är Lännässjön. Cirka 1 km norr om planområdet är vattendraget Stamabäcken (SE693476-141636) beläget. Enligt VISS har vattnet måttlig ekologisk status. Vattendraget bedöms uppfylla god ekologisk status till år 2021. Vattendraget bedöms uppfylla kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus till år 2021.

Grundvattenförekomsten SE 693629-141603 finns i området. Förekomsten besitter mycket goda uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasinet. Det föreligger ingen risk att kemisk och kvantitativ status inte uppnås till 2021. Plangenomförandet bedöms inte medföra några potentiella risker för överskridandet av rådande miljö kvalitetsnormer.

### Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt reglerna i 6 kap 11 § MB, har således inte bedömts vara erforderlig. Behovsbedömning görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖR- ÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Höjderna inom planområdet ligger inom intervallet 458-478 meter över havet. Området för tillkommande bebyggelse är relativt plant och utgör till största del av grusyta. Vid den planerade in- och utfarten finns idag en smal, sluttande grusväg med diken.

*Geotekniska förhållanden, radon*  
Berggrunden i området består av kvartarsenit, lerskiffer, konglomerat och metamorfa ekvivalenter (SGU:s berggrundskarta). Jordarten inom planområdet utgörs av postglacial sandgrus. Grundvattnet har vid tidigare undersökning i området bedömts ligga 6-10 meter under markytan. Mätningar som gjorts i området har visat låg eller normalradonmark.

*Naturvärden och fornlämningar*  
Inga kända naturvärden eller fornlämningar förekommer i området.

*Hälsa och säkerhet*  
Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Inga kända förekomster av höga vattenstånd eller översvämningar finns i anslutning till området.

*Störningar*  
Exploateringen bedöms inte ge upphov till några väsentliga störningar. Viss ökning av trafik till området kan komma att ske, men ej av sådan omfattning att det bedöms medföra några olägenheter. Den trafik som sker inom området sker med låga hastigheter och främst under dagtid då skidanläggningen är öppen. Eftersom nya parkeringsytor tillskapas och delar av nuvarande parkering bebyggs sker omfördelning av biltrafiken inom området.

## **Bebyggelse**

*Bostäder*  
Planen medger bostadslägenheter i del av området. Bostäderna får ett mycket backnära läge och förläggs i direkt anslutning till den kommersiella service som finns inom området. Områdets karaktär skiljer sig markant från intilliggande stugområden och kommunen bedömer att en mer centrumliknande bebyggelse är lämplig. Nockhöjd är

maximalt 13 meter på området för centrum och bostäder (gult i kartan). Det ges möjlighet att tex bedriva både centrumverksamhet i bottenvåningen och inrätta bostäder på övre plan. Byggnaderna inom området ska ha taknock parallell med husets långsida. Fasaderna ska vara av trä eller träliknande material. Färgsättning ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning och takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material. Takvinklar ska vara mellan 25-35 grader.

*Bebyggelse för centrumverksamhet*  
Planen medger centrumverksamhet, vilket kan innebära handel, service, servering, gym, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter.

Inom område för gästservice (brunt i kartan med beteckning CB) inryms möjlighet till exempelvis personalbostäder. Detta kräver dock sannolikt att parkeringar för dessa bostäder löses utanför planområdet eftersom det kan bli trångt att få plats med det i direkt anslutning till byggnaden.

Nockhöjd för de delar av detaljplanen som medger centrumverksamhet (brunt i kartan) är maximalt 9 meter, vilket ger möjlighet att exempelvis inreda kontorslokaler på övre plan.

Fasaderna ska vara av trä eller träliknande material. Färgsättning ska harmoniera med bygdens traditionella färgsättning och takmaterial ska utgöras av icke reflekterande material.

*Kommersiell och offentlig service*  
I Klövsjö finns utbud av service i form av livsmedelsaffär, bensinstation, skola, turistbyrå, bageri mm. I Storhogna och i direkt anslutning till detaljplanen finns restauranger och turisminriktad service.

### *Tillgänglighet*

Område för tillkommande bebyggelse utgörs i huvudsak av plana ytor med förutsättningar för att skapa god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### *Friytor*

Skidbackarna ligger i direkt anslutning till och ingår delvis i planområdet. Skidspår för längdåkning finns inom ett kort avstånd. Området är en naturlig utgångspunkt för friluftsliv inom Klövsjö- Storhogna.

### **Gator och trafik**

#### *Angöring*

Turismområdet angörs från väg 316 av Vällavägen som löper förbi området. Vällavägen ingår i gemensamhetsanläggning Klövsjö ga:33 och förvaltas av Klövsjö-Välle 1-2. En ny in- och utfart för att angöra planområdet skapas på Klövsjö 3:109 i enlighet med detaljplan 2326-P16/5, antagen 2015-01-26, se urklipp nedan.

Klövsjö 3:90 har ett servitut för utfart som behöver ges ny lokalisering eftersom det inte stämmer med den nya tillfarten till området.

Befintlig utfart kommer att bli gångfartsområde från hotellet.

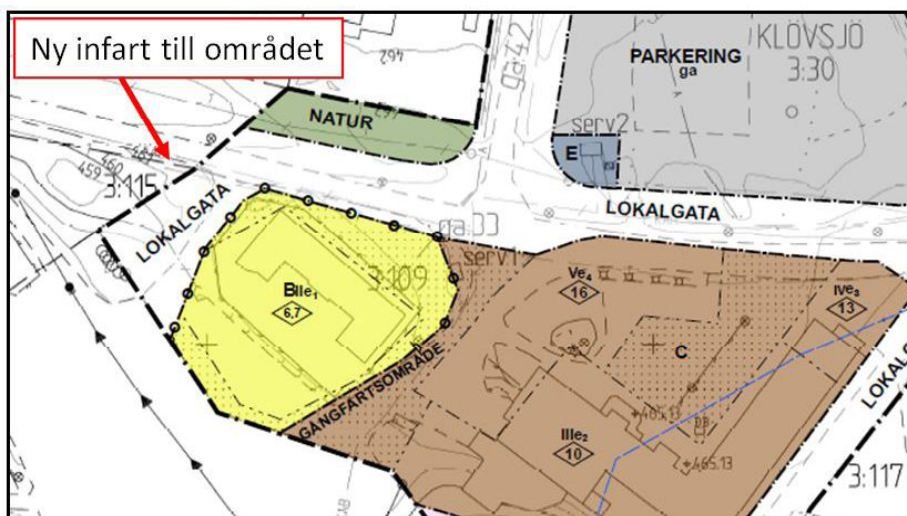
Anslutningen till väg 316 har en del brister, vilket påpekats av Trafikverket. Denna fråga kan dock ej lösas i denna detaljplan, men lyfts i kommunens översiktsplan som är under upprättande.

### *Parkering*

Den yta som tas i anspråk för ny bebyggelse består av mark som idag används som parkeringsytor. Det innebär att nya parkeringsytor måste tillskapas. I detaljplan "Grubbvallen" 2326-P13/3 finns parkeringsytor utlagda för skidåkare och gäster till centrumbebyggelsen och dessa ytor behöver tas i anspråk i samband med att denna detaljplan förverkligas. De tillkommande parkeringarna är lokaliserade på Skistars mark med bra läge i närheten av detta område. På Klövsjö 3:30 finns mark avsatt för parkering i detaljplan 2326-P16/5. Där anges att viss kapacitet kan upplåtas till skidanläggningen på Klövsjö 3:108.

Skidshopen förutsätts ordna parkeringar för sina gäster på den egna tomten, varav minst en ska vara tillgänglighetsanpassad.

För boende kan parkering anvisas på någon av de tillgängliga parkeringsytorna, men det ska finnas möjlighet att



köra fram till husen för att hämta och lämna bagage mm samt finnas minst en tillgänglighetsanpassad parkering direkt vid bostadshusen.

Även för gästservice är det viktigt att räddningsfordon kan köra ända fram till byggnaden.

#### *Kollektivtrafik*

De flesta turister är bilburna, men det finns möjlighet att nå området med kollektivtrafik. Destinatoren Vemdalens lokalbuss, Snöpendeln, har en hållplats vid hotellet strax intill planområdet. Länstrafikens linje 163 och 164 passerar området och stannar vid Katrinabackens vägskaft, ca 1,1 km från planområdet.

#### *Räddningstjänst*

Brandvatten kan erhållas från Skistars snökanonanläggning. Räddningstjänstens insatstid är ca 20-30 minuter från Åsarna respektive Rätan.

#### *Skotertrafik*

Det finns inga skoterleder inom planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Kommunalt avlopp finns i närliggande område, men denna detaljplan ligger utanför verksamhetsområde för spillvatten. Området kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet och således ha kommunalt avlopp.

Befintlig bebyggelse är kopplat till befintlig anläggning för vattenförsörjning vilken förvaltas av Katarina

Fjällby samfällighetsförening.

#### *Dagvatten*

Dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas lokalt. Ytorna inom planområdet ska huvudsakligen bestå av genomsläppliga material. I slutet av barnbacken finns möjlighet till fördröjning av dagvatten utan att några byggnader riskeras. Detta område är där utlagt som skidområde i detaljplan 2326-P16/5 och föreslås där att överföras till Klövsjö 3:108 genom fastighetsreglering.

#### *Värme*

Byggnader värms upp individuellt.

#### *El*

BTEA har nät samt nätstation i området.

#### *Avfall*

Verksamheter har egen avfallshantering som innebär att fraktioner samlas ihop och forslas bort efter avrop. Tillkommande bostadsbebyggelse genererar hushållssopor som ska omhändertas i sopbod. En revidering av detaljplanen för stora del av Katrinaområdet har påbörjats och kommunen kommer där att föreslå gemensam sophantering på Klövsjö 3:115 för intilliggande BRF och detta område. Om den lösningen ej går att genomföra säkerställs i denna plan att sophus får uppföras genom att ett område för bostads- och centrumändamål korsprickas. Detta område kan i annat fall användas för exempelvis cykelförråd eller annat komplement.



Planens karaktäristiska egenskaper	
<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Planen omfattar flytt av fastighet för skidshop, utökad gästservice samt tillkommande service och bostäder med samfällt vatten och gemensamt avlopp. Planområdet ligger intill befintlig infrastruktur och bedöms vara förenlig med gällande fördjupad översiktsplan för området.
<i>Utnyttjande av mark och vatten</i>	Planen omfattar ca 3,7 hektar mark som i huvudsak består av befintlig skidanläggning och delar av en parkeringsyta. Inga vattenförekomster finns i planområdet.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet kopplas till kommunalt avlopp. En viss ökning av trafik på lokalvägar tillkommer.
<i>Hållbar utveckling, miljömål</i>	Planområdets lokalisering i direkt anslutning till skidbacken är en förtätning av ett redan exploaterat område. Närhet till skidanläggning och service möjliggör en god boendemiljö.
Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet	
<i>Nuvarande markanvändning</i>	Inom området bedrivs centrumverksamheter och parkering samt friluftsliv och rekreation.
<i>Skyddade områden</i>	Planområdet berörs till en liten del av strandskydd för Svartåstjärnen. Strandskyddet upphävs för kvarters- och vägområde.
<i>Naturmiljö</i>	Planområdet bedöms inte innefatta några betydande inslag av naturvärden. Hela området är exploaterat sedan tidigare.
<i>Vatten och avlopp</i>	Området kopplas till kommunalt avlopp och enskilt vatten.
<i>Riksintressen</i>	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Genomförandet av planen bedöms vara förenligt med berörda riksintressen.
<i>Hälsa och säkerhet</i>	Det föreligger ingen förhöjd risk för olyckor, översvämning, skred/ras, erosion etc.

### Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken erfordras således inte.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Tidplan

Planen skickas ut på samråd under vintern 2017. Därefter skall den hållas tillgänglig för granskning under minst två veckor. Om inga allvarigare invändningar framförs kan planen antas under våren 2017.

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för kostnader i samband med eventuell omläggning av väg, va-ledningar, elkablar och tillhörande elektriska inrättningar.

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap på allmänna platser är att det sedan tidigare gäller för hela området. Området som helhet består

till största del av fritidshus och anläggningar för besöksnäringen.

### Exploateringsavtal

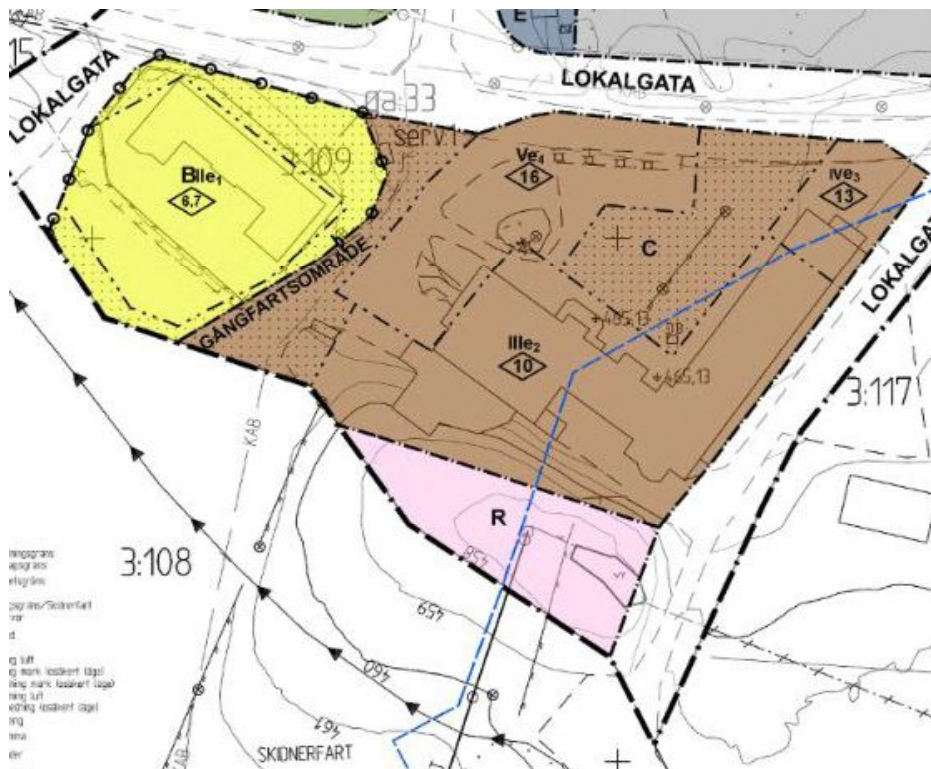
Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Skistar AB.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För planens genomförande krävs markbyte mellan Klövsjö 3:90 och Klövsjö 3:108. Klövsjö 3:90 får en lokalisering något längre nordöst, se illustration. Ingen ändring av areal ska ske.

Intilliggande detaljplan 2326-P16/5 föreslår att område betecknat med R (rosa färg på kartbilden nedan) överförs från Klövsjö 3:30 till Klövsjö 3:108. Överföring sker genom fastighetsreglering.

Den nya infarten till området bör lämpligen utgöra en ny gemensamhetsanläggning. Detta sker genom anläggningsförrättning. Om gemensamhets-



anläggning ej inrättas ska Klövsjö 3:90s servitut (2326-00/38.1) för infart få ny lokalisering i enlighet med planförslaget. Detta sker genom fastighetsreglering och kan ej ändras endast med avtal mellan parterna.

Även servitut (2326-00/38.2) avseende väg till förmån för Klövsjö 3:115 och 3:173 måste ändras eller upphävas eftersom detta är beläget på parkeringsytan. Möjligheten för angöring till dessa fastigheter påverkas ej vid en flytt av servitutet utan ändringen får ske enligt gällande trafikflöden på platsen.

Egna fastigheter för de olika verksamheternas ändamål kan avstyckas från Klövsjö 3:108. Det medför att nya fastigheter kan bildas för bostäder, handel och centrumverksamhet. Avstyckning av respektive område kan ske. I sådant fall är det angeläget att gemensamhetsanläggning för infart och parkering inrättas.

På Klövsjö 3:30 finns mark avsatt för parkering i detaljplan 2326-P16/5. Där anges att viss kapacitet kan upplåtas till skidanläggningen på Klövsjö 3:108. Upplåtelse kan ske genom arrende, servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

Vattenförsörjning sker genom gemensamhetsanläggning i området (Klövsjö ga:42). Vattenledningens läge är osäkert och ledningen kan eventuella komma att behöva flyttas något vid nybyggnation. Om så sker skall ledningen förläggas i mark utlagt för gata och /eller parkering. Upplåtet utrymme ändras då genom lantmäteriförrättning som ansöks och bekostas av exploatören.

Initiativ till nödvändiga förrättningar tas av exploatör eller fastighetsägare.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *El, tele*

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintliga el-, fiber- och teleledningsnät. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Kommunalt avlopp finns i närliggande område, men denna detaljplan ligger utanför verksamhetsområde för spillvatten. Området kan anslutas till kommunalt avlopp och bör framöver ingå i kommunala kommer verksamhetsområdet.

Vattenförsörjning sker genom gemensamhetsanläggning i området (Klövsjö ga:42). Dagvatten inom kvartersmark ska omhändertas lokalt. Fördröjning av dagvatten kan ske i barnbackens slut.

### *Brandvattenförsörjning*

En ny brandpost finns vid närliggande pistmaskinsgarage som är inkopplad till Skistars snökanonsystem. Systemets kapacitet är 400 m<sup>3</sup> per timme.

### *Värme*

Bebyggelsen värms upp individuellt.

### *Avfall*

Anläggningsförrättning ska sökas i samband med bygglovsansökan. En revidering av detaljplanen för stora del av Katrinaområdet har påbörjats och kommunen kommer där att föreslå gemensam sophantering på Klövsjö 3:115 för intilliggande BRF och detta område. Om den lösningen ej går att genomföra säkerställs i denna plan att sophus får uppföras genom att ett område för bostads-och centrumändamål korsprickas. Detta område kan i annat fall användas för exempelvis cykelförråd eller annat komplement.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

Planhandlingarna har upprättats av Bergs kommun på uppdrag av Skistar AB.

Deltagande tjänstepersoner är Lina Byström, Eli Larsdotter-Bryndhilsvoll och Marcus Hemmingsson