

Planbeskrivning

Standardförfarande (PBL 2010:900)



Detaljplan för Klövsjö 1:234, Villa Lindgren (Storhogna)

Bergs kommun

Planbesked: 2025-08-28, dnr: PLAN 2026-12

Samrådhandling 2026-03-19

Granskningshandling 2026-04-16

Antagande 2026-06-02

Laga kraft 2026-06-25

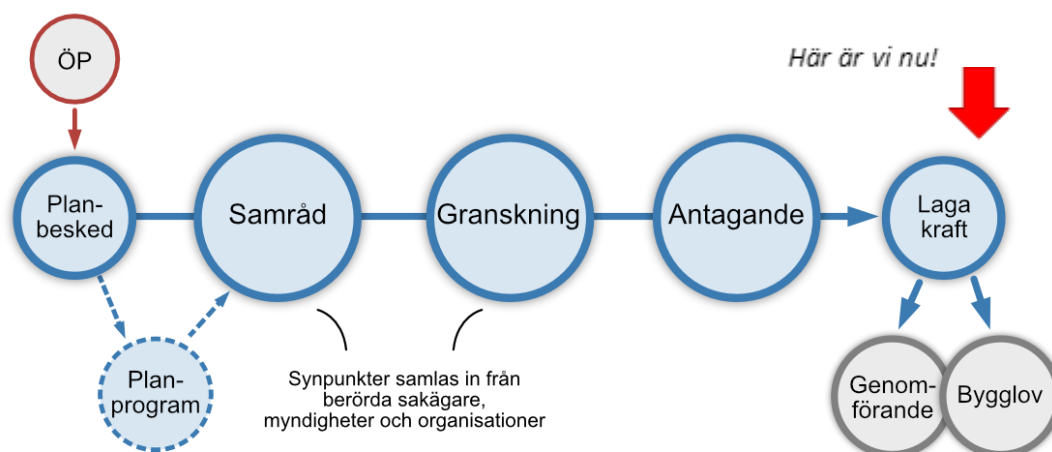
Innehåll

Innehåll	2
Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering	4
Planförslag	4
Motiv till detaljplanens regleringar	4
Allmän plats	4
Kvartersmark	4
Genomförandetid	5
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	5
Konsekvenser av nybyggnation	6
Visuell påverkan	6
Genomförandefrågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Rättigheter	6
Tekniska frågor	6
Organisatoriska frågor	7
Planeringsunderlag.....	7
Kommunala planeringsunderlag	7
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	8
Naturmiljö	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Kulturmiljö.....	8
Riksentressen.....	8
Hushållningsbestämmelser (3 kap. miljöbalken).....	8
Miljökvalitetsnormer	8
Miljö.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Social hållbarhet.....	10
Service.....	11
Trafik	11
Medverkande tjänstepersoner.....	11

Om detaljplanering

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark- och vattenområden enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det är kommunens politiska ledning som startar planuppdrag och även antar detaljplaner.

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar vad marken inom respektive planområde får användas till. Det är mot en detaljplan som bygglov och andra åtgärder prövas.



Processen för att ta fram en detaljplan framgår av 5 kapitlet i plan- och bygglagen. I denna process ingår att personer och myndigheter som berörs av planförslaget får lämna synpunkter och yttra sig över planförslaget. Detta sker i två steg, först i samråd och sedan i granskning. Den person som inte lämnar synpunkter senast under granskningen förlorar möjligheten att överklaga detaljplanen.

Det är kommunstyrelsen genom delegation från kommunfullmäktige som beslutar om att anta en detaljplan. När det beslutet är taget kan beslutet överklagas inom tre veckor. Efter denna besvärstid har gått ut får detaljplanen laga kraft och detaljplanen kan genomföras, genom att fastigheter styckas av eller förändras, samt att bygglov kan sökas som stämmer med angivna byggrätter.

När man upprättar en detaljplan kan det göras med utökat, standard eller begränsat förfarande. Aktuell detaljplan upprättas med standardförande, eftersom planförslaget överensstämmer med översiktsplanen (ÖP), inte innebär betydande miljöpåverkan och saknar betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen ska vid varje plan bedöma om detaljplanens genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunens bedömning att ett plangenomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och bifogar detta beslut till samrådshandlingarna. Planförslaget är utformat efter områdets förutsättningar och naturvärden.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att göra fastigheten planenlig och bekräfta pågående bostadsanvändning. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för en utökad byggrätt och möjliggöra komplementbyggnader, inom vad som är lämpligt på platsen med hänsyn till omgivande bebyggelse.

Beskrivning av detaljplanen

Aktuellt planområde är idag planlagt som allmän plats, park. Gällande detaljplan fastställdes 1969, och området byggdes ut under efterföljande decennier. På 80-talet upprättade kommunen en detaljplan för aktuellt planområde i syfte att ändra användningen från park till bostäder. Detaljplanen fastställdes aldrig men ett bygglov beviljades och genomfördes. Kommunen har därför lämnat positivt planbesked till fastighetsägarens önskan om att upprätta en detaljplan för att göra fastigheten planenlig.

Planområdet ligger inom område med Fördjupad översiktsplan från 2008. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar en fastighet som är belägen i nordvästra Storhogna. Fastigheten är cirka 1450 kvadratmeter och bebyggt med ett bostadshus med en byggnadsarea på cirka 130 kvadratmeter. Norr om planområdet finns småhusbebyggelse, och söder om finns ett skidhotell och öppen naturmark.

Planförslag

Planförslaget reglerar fastigheten till bostadsändamål. För att harmoniera med omgivande bebyggelse har byggrätten begränsats till 160 kvadratmeter byggnadsarea och 7 meter i nockhöjd. Det innebär att utöver nuvarande byggnad kan cirka 30 kvadratmeter uppföras på fastigheten, som tillbyggnad eller komplementbyggnader. Vidare föreslås byggnaders placering regleras så att det krävs grannes medgivande om byggnader ska placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

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 (2010:900). Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

B – Bostäder

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 gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

Motiv: 2 kap. 1§ och 2§

Marken bedöms vara lämplig för bostadsändamål. Eftersom marken redan är bebyggd bedöms det också vara den mest lämpade användningen utifrån områdets beskaffenhet, läge och behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det att detaljplanen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Motiv: 2 kap. 1§

Fem år bedöms vara en rimlig tid för plangenomförandet då det är av enklare karaktär.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 160 m².

Motiv: 2 kap. 6 § punkt 1, PBL

För att harmoniera med omgivande bebyggelse har byggrättens storlek begränsats. Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 7,0 meter.

Motiv: 2 kap. 6 § punkt 1, PBL

För att harmoniera med omgivande bebyggelse har höjden begränsats. Nockhöjden ska mätas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.

Placering

p_1 Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Motiv: 2 kap. 3 § punkt 1, PBL

Denna detaljplan ska följa befintlig bebyggelsestruktur och i gällande detaljplan har byggnader placerats med minst 4,5 meter till fastighetsgräns. Byggnader som placeras för nära fastighetsgränsen kan även orsaka insynsproblem och påverka grannsämjan.

p_2 Komplementbyggnader får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter om angränsande fastighetsägare tillåter detta.

Motiv: 2 kap. 3 § punkt 1, PBL

Komplementbyggnader föreslås kunna placeras närmare fastighetsgräns. Detta eftersom en komplementbyggnad inte används på samma sätt som ett bostadshus. Det innebär inte heller samma visuella påverkan på bebyggelsestrukturen. Krav på grannes godkännande införs för att säkerställa att byggnaden inte påverkar grannen negativt.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1 000 m².

Motiv: 2 kap. 3 § punkt 1, PBL

Denna detaljplan ska följa befintlig bebyggelsestruktur och i gällande detaljplan har fastigheterna en storlek på minst 1 000 kvadratmeter. Det bidrar till enhetlig struktur i området.

Konsekvenser av nybyggnation

Detaljplanering syftar i första hand till att pröva markens lämplighet för bebyggelse.

Utgångspunkten i lämplighetsprövningen är de allmänna intressena i PBL. Vid tillämpningen av flertalet av dessa intressen ingår gestaltungsfrågor i olika omfattning. Ett av de allmänna intressena handlar om att detaljplanering ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, detta med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden. Detta innebär att centrala frågor i gestaltungsarbetet under planprocessen är ändamålsenlighet och estetik, det vill säga bärande delar inom arkitektur. Intresset prövas slutgiltigt genom detaljplaneringen.

Visuell påverkan

Planförslag

Planförslaget innebär en mindre komplettering av befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ge några påfallande konsekvenser.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget innebär inga förändringar gällande fastighetsrättsliga frågor.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till ledningsnät för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet sker genom naturlig infiltration. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. Planförslaget medför inga nyinvesteringar i dagvattensystem.

Parkering

Kommunen har en parkeringsnorm som utgår från att olika slags verksamhet styr antalet parkeringar, vilket i detta fall är två parkeringsplatser. Parkeringen ska lösas inom den egna fastigheten.

Avfallshantering

Kommunens bolag Vatten och miljöresurs ansvarar för insamling av avfall inom kommunen. I dagsläget samlas hushållsavfallet i "egna kärl" som ställs ut av fastighetsägaren längs gatan. Planförslaget innebär inga förändringar.

El och fiber

Fastigheten är ansluten till el och fiber.

Organisatoriska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell utbyggnad inom planområdet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte upprättas för genomförande av denna detaljplan.

Tidplan

Detaljplanen upprättas under våren 2026 och förväntas kunna antas under samma år.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Detaljplan

I gällande detaljplan, "Byggnadsplan för område av Klövsjöby 1:28 och 3:22", fastställd 22 januari 1969, är marken för fastigheten Klövsjö 1:234 (dåvarande Klövsjö 1:83) reglerad som park, det vill säga allmän plats. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planprogram

Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt.

Grundkarta

För området finns en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område med Fördjupad översiktsplan från 2008, som förklarades gällande i samband med ÖP, antagen 2018. För området anges markanvändningen fritidshusområde. Planförslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i planarbetet gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan som har samrått med Länsstyrelsen Jämtland under plansamrådet. Kommunens sammanvägda bedömning är att plangenomförandet inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan biläggs planens antagandehandlingar.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Planförslaget innebär inga förändringar för naturmiljön då marken redan används för det planförslaget reglerar.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av morän, i närområdet finns även berg i dagen och torv. Planområdet bedöms vara lämpligt för bebyggelse.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några skydd för kulturmiljö eller landskapsbild.

Bebyggelsen i området är småskalig fritidshusbebyggelse. Byggnaderna har gråbruna träfasader och flacka sadeltak. De låga byggnaderna är väl anpassade till landskapet då de har placerats med hänsyn till terrängen och omges av naturtomter.

Nya byggnader inom planområdet bör också vara anpassade till omgivningarna och kan med fördel ges en dov färgkulör.

Riksintressen

I en detaljplan prövas 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 Kulturmiljö 3 kap. 6 § miljöbalken (MB)

Kulturmiljöområdet Klövsjö by och fåbodar omfattar ett stort område runt Klövsjö. Bebyggelsen kring och inom planområdets har tillkommit under 1900-talets senare hälft och innehåller inga karaktärsdrag som beskrivs i riksintresset.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse Friluftsliv 3 kap. 6 § miljöbalken (MB)

Planområdet är belägen inom sammanhållen bebyggelse och saknar betydelse för friluftsliv.

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4 kap. 2 § miljöbalken (MB)

Planområdet är beläget inom sammanhållen bebyggelse och saknar betydelse för turism och rörligt friluftsliv.

Hushållningsbestämmelser (3 kap. miljöbalken)

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap. MB.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska en kommun med fler än 100 000 invånare kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Bergs kommun har cirka en tiondel av det angivna invånarantalet och miljö kvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Bergs kommun.

Luft

Förutsättningar

Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.^[1] Till dessa finns en gränsvärdesnorm som anger ett MKN värde gällande utsläpp till luften i mikrogram per kubikmeter (µg/m3).

Bergs kommun gjorde 2021 *Objektiv skattning av luftkvalitet i Bergs kommun* ^[2] enligt gällande regelverk. Rapporten visar att miljö kvalitetsnormerna och utvärderingströsklarna för NO₂, bensen och/eller partiklar inte beräknas överskridas på Centrumvägen som löper genom samhället Svenstavik. Denna vägsträcka är den mest trafikerade i hela kommunen, därför dras slutsatsen att det är högst osannolikt att de gör det någon annanstans i kommunen.

Konsekvenser

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en ökad motortrafik eller annan typ av förbränning av sådan omfattning att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas.

^[1] <https://www.naturvardsverket.se/globalassets/vagledning/luft-och-klimat/mkn-utomhusluft/sammanstallning-miljokvalitetsnormer.pdf>

^[2] *Objektiv skattning av luftkvalitet*, 2021-06-14

Vatten

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom Ljungan avrinningsområde, delområde Sångbäcken. Sångbäcken har *Otillfredsställande* ekologisk status på grund av att fiskpopulationen troligen är allvarligt skadad. Den kemiska statusen är *Ej god*. Gränsvärdet för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläppen av ämnena har skett under lång tid i både Sverige och utomlands, vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Planområdet är också beläget inom grundvattenförekomst. Grundvattenförekomsten bedöms ha god kvantitativ och kvalitativ status. Inga indikationer finns på att grundvattenuttagen är större än grundvattenbildningen och inga påverkanskällor har identifierats som bedöms påverka grundvattenkvaliteten negativt.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka MKN för någon av vattenförekomsterna.

Miljö

Strandskydd

Mellan 80–100 meter från fastigheten finns ett vattendrag som är smalare än två meter vid normalt vattenstånd och en vattensamling på cirka 0,23 hektar. Enligt 7 kap. 13 a § MB gäller inte strandskydd vid dessa vattenförekomster.

Hälsa och säkerhet

Planområdet kan i begränsad omfattning störas av omkringliggande verksamheter, till exempel ljus från skidbackar och lukt från rökerier.

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara påverkat av omgivningsbuller.

Risk för olyckor med hänsyn till farligt gods

Inga transporter av farligt gods sker i planområdets närhet.

Risk för översvämning

Det finns vattendrag i närområdet som kan översvämmas men risken bedöms vara låg. Det finns inga lågpunkter inom planområdet och avrinning bedöms kunna ske utan problem.

Risk för ras, skred och erosion

Marken inom planområdet består av morän, i närområdet finns även berg i dagen och torv. Marken bedöms inte vara benägen till ras, skred eller erosion.

Risk för föroreningar i släckvatten

Inga kända föroreningar finns i området.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Radon

Mätning av radon har inte utförts. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Social hållbarhet

Enligt plan- och bygglagen ska planläggning med hänsyn till bland annat miljö- och klimataspekter främja en från social synpunkt god livsmiljö, som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Social hållbarhet är en av tre dimensioner i begreppet Hållbar utveckling. Den sociala hållbarhetsdimensionen handlar till stor del om välbefinnande, rättvisa, makt, rättigheter och individens behov. Vissa av dessa kan kvantifieras och andra är mer kvalitativa.

Världshälsoorganisationen (WHO) definierar hälsa som ett tillstånd av fysiskt, mentalt och socialt välbefinnande, inte bara avsaknad av sjukdom. Hälsa skapas och levs av människor inom ramen för deras vardagsliv där de lär, arbetar, leker och älskar. I Sveriges mål för folkhälsopolitiken betonas vikten av att människor har goda bo- och närmiljöer och handlingsutrymme för hälsosamma levnadsvanor.

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett fritidshusområde, i anslutning till både turismanläggning och naturmiljöer. Planområdet används för bostadsändamål idag.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål på mark som idag är planlagd som allmän plats, park.

Konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka människors möjlighet att röra sig i området eller tillgång till utemiljöer.

Service

Förutsättningar

Planområdet är beläget intill Storhogna Högfjällshotell. Intill hotellet finns en busshållplats som trafikeras av Snälltåget. Det är cirka 3,5 kilometer från planområdet till närmaste busshållplats med regional linjetrafik. Närmaste matvarubutik finns i Klövsjö, cirka 15 kilometer från planområdet. Skola finns i Klövsjö och förskola finns i Åsarna. Hälsocentral finns i Svenstavik respektive Hede.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostadsändamål, en bostad.

Konsekvenser

Planförslaget innebär inga konsekvenser för serviceutbudet.

Trafik

Motortrafik

Det finns bilväg till planområdet och planförslaget ger inte upphov till nya behov.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykel sker på samma vägar som biltrafiken.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Bergs planenhet, planansvarig samhällsplanerare Karin Nordström Nitér. I planarbetet har även Anna Sara Bergkvist, Annika Säw och Linnéa Säterberg deltagit som plankonsulter på AFRY.