

Planbeskrivning

Utökat förfarande (Plan- och bygglagen, 2010:900)

Detaljplan för Klövsjö 3:108, Katrinaliften



Bergs kommun

Planbesked: 2021-05-06, dnr: MBN 2021–37

Planförfattare: Josef Rundström och Ellinor Karlsson

Samråd 2022-08-17 till 2022-09-14

Granskning 2023-05-02 till 2023-05-30

Antagande (KF) 2023-11-30

Laga kraft 2023-12-28

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att tillskapa nya byggrätter för pistnära boende vid Katarinaliften i Klövsjö/Katrinaområdet samt utöka och utveckla barnområdet. Planens syfte är att utforma en tät exploatering i nära anslutning till pisten, där personer lätt tar sig till fots mellan pisten, sitt boende och service. För att åstadkomma detta koncentreras parkeringarna till områdets sydöstra delar.

Vidare är detaljplanens syfte att underlätta för oskyddade trafikanter att ta sig mellan de olika målpunkterna i Klövsjö. För detta krävs ny belyst gång- och cykelbana samt en breddad väg, så boende enkelt och tryggt kan ta sig mellan Hotell Klövsjöfjäll och planområdets nya bebyggelse.

Området ligger inom utpekat riksintresseområde för kulturmiljövård och är synligt från Klövsjö by. Det är därför viktigt att utformningen på tillkommande bebyggelse gestaltas för att harmoniera med den befintliga bebyggelsen, närheten till fjället och landskapsbilden.

Beskrivning av detaljplanen



Karta 1. Områdets lokalisering ©Lantmäteriet

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är ca 3 ha stort och är beläget vid Katrinaliften i Klövsjö. Området ingår i Skistars liftsystem Klövsjö/Storhogna och ligger ca 30 km öster om Vemdalen och ca 35 kilometer sydväst om centralorten Svenstavik. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av Katrinagården, en värmestuga, personalutrymmen och pistmaskinsgarage. Västra delen av planområdet utgörs av befintlig pist som enligt planförslaget kan utökas i anslutning mot tillkommande bostadsbebyggelse. Befintliga ytor mellan bebyggelse och pist utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor som används för uppställning av snökanoner, parkering och övrig förvaring. Det befintliga pistmaskinsgaraget flyttas till norra delen av skidområdet.

Planförslag

Planförslaget huvuddrag innebär att ny bebyggelse möjliggörs vid dagens parkeringsytor och värmestuga. I väster ansluts bebyggelsen till ett utökat barnområde med nya liftar och åkband samt ny pistyta med svag lutning. Byggnaden närmast pisten tillåts uppföras med centrumfunktioner i entréplan, så som värmestuga, restaurang och andra verksamhetslokaler och bostäder i våningarna ovan.

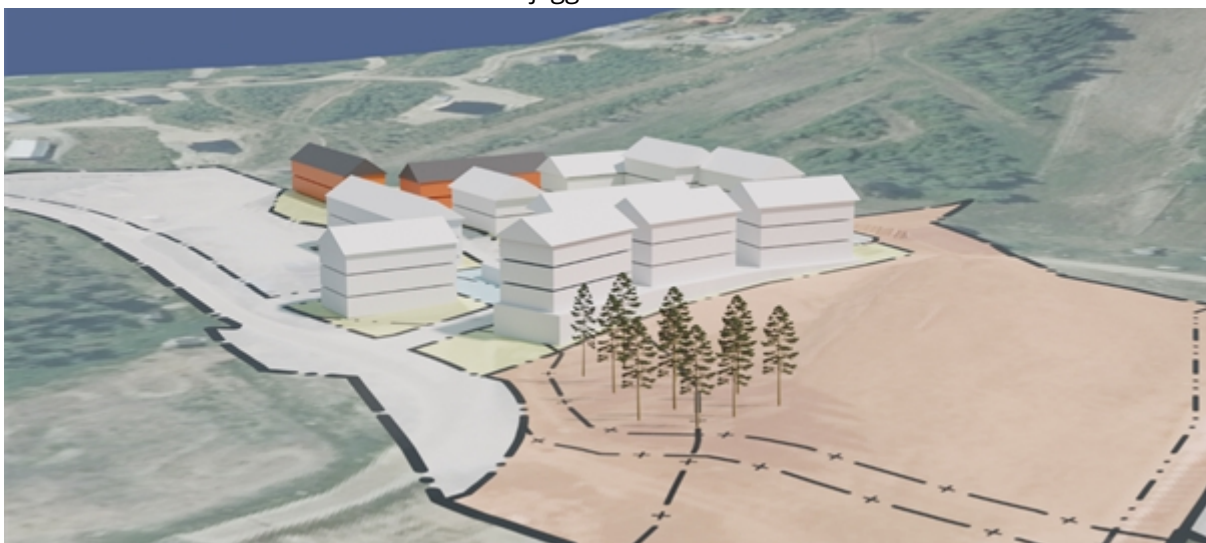
I öster ansluter bebyggelsen till befintlig bebyggelse vid Katrinagården och anpassas i höjd för att minska påverkan på den närliggande Katrinagården. Genom området anläggs en gata som möjliggör för in/ut lastning vid ankomstdag, men även bostadsnära, tillgänglighetsanpassade parkeringar och avfallshantering. Gatan blir även viktig för hantering av dagvatten och skapar ett gårdsrum som inbjuder till att röra sig till fots.



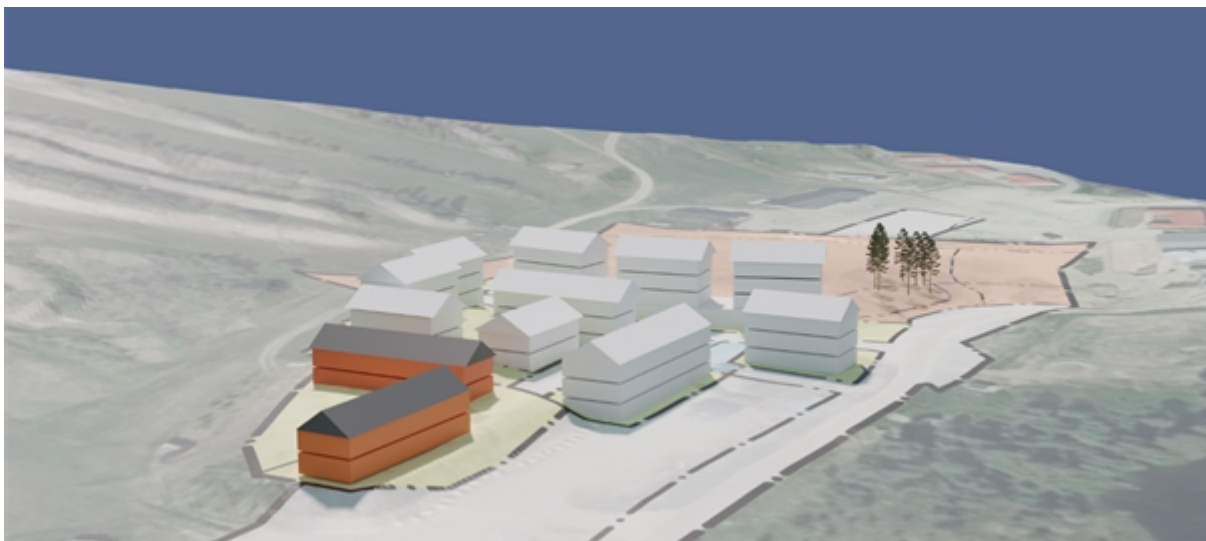
Karta 2. Karta som sammanfattar planförslaget

Markanvändningen sätts till Bostäder, Centrum och Tillfällig vistelse för att möjliggöra en flexibilitet inom området, men även inom de olika byggrätterna. Destinationen Klövsjö gynnas därmed av en funktionsblandning.

Parkeringen koncentreras i sydost, där tillräckliga parkeringar för såväl boende inom området, som besökande till olika verksamheter möjliggörs.



Karta 3. 3d-vy över planförslagets regleringar. Flygvy från Kjövsjöfjäll.



Karta 4. 3d-vy över planförslagets regleringar. Flygvy från Grubbvallen.

Allmän plats

GATA₁

Lokalgator inom planområdet regleras till allmän platsmark GATA för att säkerställa väganslutning till befintlig bebyggelse söder om planområdet.

Inom området ska kommunens riktlinjer för vägar uppnås, samt en 2,5 meter bred gång- och cykelbana anläggas. Vidare ska vägen genom området förse med belysning och avvattnings enligt framtagna dagvattenutredning.

Huvudmannaskap

Enligt bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) får kommunen, om det finns särskilda skäl, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda. Inom Härjedalen och Bergs kommuner är i stort sett all allmän plats enskild, även i kommunernas tätorter. Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan är att det historiskt i omgivningen och även i hela kommunen varit enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Det är även enskilt huvudmannaskap i befintliga detaljplaner som delvis ersätts med denna plan. Huvudmannaskapet regleras med planbestämmelsen a₃ på plankartan.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmarken till B - Bostäder, C – Centrumändamål, O - tillfällig vistelse, E - Tekniska anläggningar, P – Parkering och R₁ – Besöksanläggning. Detaljplanen reglerar kvartersmarken enligt olika kombinationer av ovan användning, där den första beteckningen är den huvudsakliga.

B - Bostäder

Användningsområdet är koncentrerat i anslutning till dagens pist, för att tillskapa nya byggrätter i ett pistnära läge. Användningen syftar främst till att åstadkomma lägenheter för tillfällig vistelse, kopplad till turismnäringen. Inom område med bostäder får boende av varaktig karaktär uppföras. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – Centrum

Användningsområdet är samstämmigt med B, Bostäder, och möjliggör en funktionsblandning med boende, restaurang, mindre verksamhetslokaler eller butiker. Målsättningen är att skapa tät exploatering i nära anslutning till pisten, där personer lätt tar sig mellan pisten, sitt boende och service.

Användningen Centrum tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförbar verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten Centrum ingår i användningen.

O – Tillfällig vistelse

Användningen Tillfällig vistelse ska tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattnings och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten Tillfällig vistelse ingår i användningen.

E – Tekniska anläggningar

Ett område avsätts för Tekniska anläggningar. Området är främst avsett för avfallshantering och källsortering centralt i planområdet, men kan även användas för andra mindre tekniska anläggningar som eventuella pumpstationer och transformatorstationer.

P – Parkering

Ett område i sydost regleras till Parkering för att möjliggöra en bilfri bebyggelse närmast pisten. Planens syfte är att parkering i huvudsak ska anordnas utanför kvartersmarken för B – Bostäder, C-Centrum och O – Tillfällig vistelse.

Enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan ska användningen Parkering tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten Parkering ingår i användningen.

R₁ – Skidanläggning

Användningsområdet utökas jämfört med gällande detaljplaner för att skapa större ytor för pist med flack lutning. Området avses vara öppet och byggnadsfritt och användas för skidåkning, samt de anläggningar som krävs för skidåkningen, så som liftar, rullband och snötilllverkning.

Även komplement till Skidanläggning ingår, så som mindre servicebyggnader, men även anläggningar och byggnader för markens nyttjande sommartid, såsom lekpark med mera.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och det ska regleras i varje detaljplan. 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 denna detaljplan är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i en detaljplan. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL.

Reglering av allmän platsmark

GATA₁ – Lokalgata:

Möjliggör detaljplanens syfte genom att möjliggöra transport till och från planområdet samt till angränsande bebyggelse. Inrymmer även yta för gång- och cykelväg.

Reglering av kvartersmark

B - Bostäder: Möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för pistnära boende. För byggrätten närmast pisten klargörs att centrumändamålet ska gälla entréplanet genom regleringen (B).

C – Centrum: För ökad flexibilitet kompletteras användningen *Bostäder* med användningen *Centrum*. Det medför dels att bostäderna kan användas för tillfällig vistelse, vilket möjliggör detaljplanens syfte, men även att området kan inrymma olika verksamheter som med fördel placeras inom gångavstånd från bostäder. För området närmast pisten säkerställs att centrumändamålet ska gälla i entréplan för att säkerställa parkeringar, in- och utlastning med mera.

O – Tillfällig vistelse: Möjliggör detaljplanens syfte och ger ökad flexibilitet genom att tillåta även tillfällig vistelse.

E – Tekniska anläggningar: Genom att reglera användningen av området till tekniska anläggningar säkerställs tillräckligt utrymme för hantering av avfall inom planområdet. Regleras med hänvisning till PBL 2 kap 5§ punkt 3 samt 2 kap. 6 punkt 5.

P – Parkering: Möjliggör detaljplanens syfte att anordna parkeringsplatser för boende och besökare utanför byggrätterna avsedda för B – bostäder, O - Tillfällig vistelse och C- Centrum. Parkeringsytor som inte anses lämpliga att bebygga har försetts med byggnadsförbud genom prickad mark. För resterande parkeringsområde finns bestämmelse om högsta tillåtna höjd. Här finns möjlighet att uppföra ett parkeringsgarage, eller carportar.

R₁ – Skidanläggning: Möjliggör detaljplanens syfte att utöka och utveckla de delar av skidanläggningen som i första hand riktar sig mot barn.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dike₁ – dike

Bestämmelsen tydliggör behovet av ett svackdike längsmed den tillkommande gång- och cykelvägen. Diket behövs för omhändertagandet av dagvatten inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Inom planområdet regleras mark som prickmark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Det gemensamma motivet är att det inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri. I den tematiska kartan nedan redovisas vilka motiv som gäller för vilka områden.

Område 1. Område reglerad som kvartersmark P - Parkering, marken är inte lämplig att bebygga då den ska användas som parkering. Förbudet medför att marken inte kan förses med parkeringshus, garage eller carport. Bestämmelsen innebär att ytan mellan hotellet och pisten även i fortsättningen är öppen och överblickbar.

Område 2. För området regleras som prickmark för att hålla området närmast befintlig bebyggelse på Grubbvallen fritt från bebyggelse.

Område 3. Marken regleras som prickmark för att skapa ett hänsynsavstånd mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Regleringen görs med stöd i 2 kap 6§ PBL för att anpassa till befintlig bebyggelse och skapa en god helhetsverkan.

Område 4. Område som sammanfaller med väg. En bebyggelsefri zon är viktig för att säkerställa rundkörning för renhållningsfordon, m.m. Regleringen görs med hänvisning till 2 kap 6§ PBL om en god trafikmiljö.

Område 5. Område som sammanfaller med planbestämmelsen u₁ – Markreservat för allmänna underjordiska ledningar.



Karta 5. över de olika motiv som gäller för regleringen av prickmark.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter

Motiv: Inom planområdet regleras tre olika nockhöjder, 7, 13 och 17,5 meter. Motivet är att anpassa tillkommande bebyggelse till redan uppförd, närliggande bebyggelse. För byggrätten närmast pisten tillåts en högre bebyggelse då området angränsar till stora öppna ytor och skapar även en platsbildning tillsammans med Hotell Klövsjöfjäll. Höjden regleras så att tillkommande bebyggelse underordnar sig Hotell Klövsjöfjäll, så som man upplever det från Klövsjö by, för att minska påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ PBL.

h_2 - Högsta nockhöjd på byggnad är 463 meter (RH2000)

För byggnad inom kvartermark för parkering regleras nockhöjden till 463 meter i höjdsystemet (RH2000). I praktiken innebär detta en nockhöjd på ca 4 meter. Genom att höjden regleras i förhållande till befintlig höjd på marknivån vid Katrinagården säkerställs att tillkommande bebyggelse inte kan ges ett dominerande intryck. Regleras med hänvisning till 2 kap 6§ PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

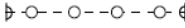
Motiv: Säkerställer framtida tillgänglighet för underhåll av befintliga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Tydliggör att marken är möjlig att ingå i en gemensamhetsanläggning och att parkeringsplatserna kan fördelas efter andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

Genom att lägga ett utfartsförbud på delar av sträckan som skiljer mark för gata från ytor för parkering styrs in- och utfarter till en begränsad yta. Regleringen syftar till att säkerställa en lämplig utformning och placering av parkeringar med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö. Regleras med hänvisning till 2. kap. 5§ samt 2 kap. 6 § 6 PBL.

Takvinkel

o_1 - Minsta takvinkel är <i kartan angivet> grader.

Motiv: säkerställer en byggrätt som anpassas till platsens befintliga struktur och gestaltning. Regleras med hänvisning till 2 kap 6 § PBL.

o_2 - Största takvinkel är <i kartan angivet> grader.

Motiv: säkerställer en byggrätt som anpassas till platsens befintliga struktur och gestaltning. Regleras med hänvisning till 2 kap 6 § PBL.

Utformning

f_1 - Mindre byggnader som krävs för skidanläggningens behov får uppföras till en maximal byggnadsarea av 40 m² och en nockhöjd på 5 meter

Motiv: Regleringen säkerställer att ytan i huvudsak är öppen och användbar för skidåkning. Regleras med hänvisning till detaljplanens syfte.

f_2 - Inom området får skidbacke med tillhörande tekniska anläggningar samt skidlift uppföras

Motiv: Regleringen säkerställer att det inom området får uppföras en skidlift, och anordnas en skidbacke med tillhörande belysning och snöläggningsanläggning. Regleras med hänvisning till detaljplanens syfte.

Utnyttjandegrad

I detaljplanen styrs utnyttjandegraden på olika sätt. Detta beror på de enskilda förutsättningarna för varje delområde. Gemensamt motiv för regleringarna av exploateringsgrad är att säkerställa en bra balans mellan tillkommande byggnation och tillräckliga ytor för friyta, angöring, parkering och dagvattenhantering.

e_1 – Största byggnadsarea är 250 m² per byggnad

Motiv: För att tillkommande bebyggelse uppförs varierat och terränganpassat behöver bebyggelsen inom användningsområdet delas upp i flera byggnader. Regleras med hänvisning till 2 kap §6 PBL.

e_2 - Största byggnadsarea är 600 m²

Motiv: Befintlig byggrätt från gällande detaljplan överförs, så att inte redan uppförda byggnader blir planstridiga.

e_3 - Största bruttoarea är <i kartan angivet> m² inom användningsområdet

Motiv: Syftet är att skapa tydliga ramar för tillkommande bebyggelses storlek. Genom att reglera bruttoarea blir byggrätten tydlig och skapar en viss flexibilitet i avseende att fördela byggrätten inom användningsområdet och i antal våningar. Regleras med hänvisning till 2 kap, 3§ och 5§ PBL.

e_4 - Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² inom användningsområdet

Motiv: Regleringen görs tillsammans med nockhöjd för att reglera lämplig byggnadsstorlek inom användningsområdet. Regleras med hänvisning till 2 kap §6 PBL.

För byggrätten (B)CO närmast pisten regleras byggnadsarea i kombination med bruttoarean, för att säkerställa ett markavtryck som lämnar tillräckliga ytor för parkering, dagvattenhantering och in-/utlastning till centrumfunktionaliteten i entréplan.

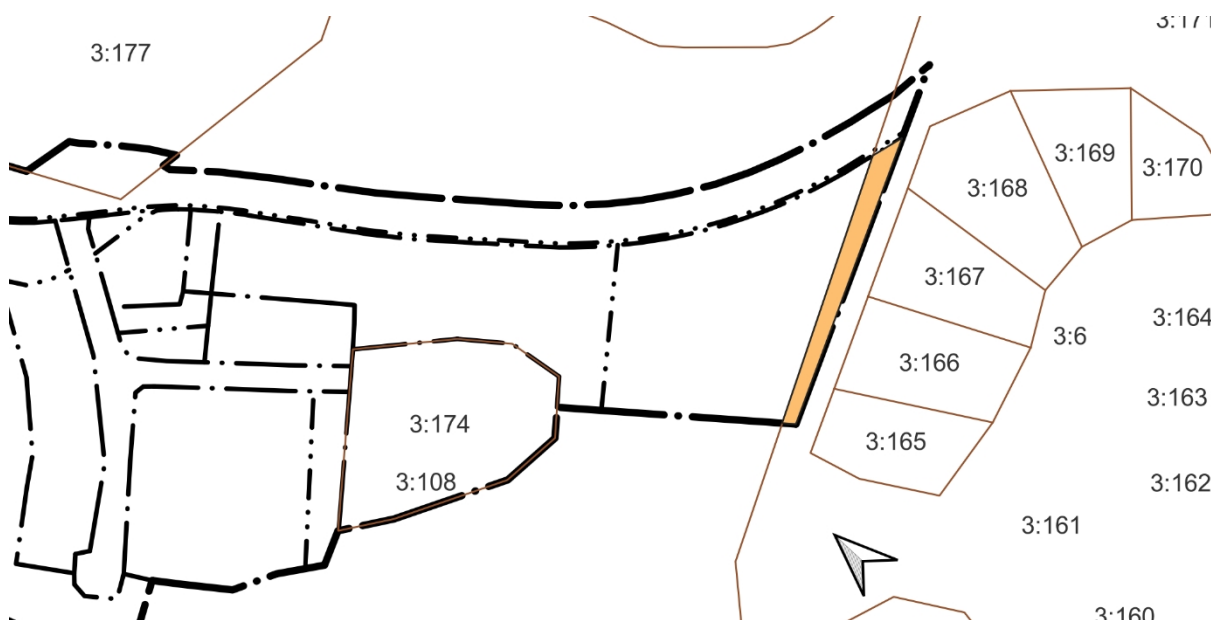
Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs med planbestämmelserna a_1 och a_2 med hänvisning till Miljöbalken (MB) 7 kap 18c § punkt 1. För ytterligare motivering och hantering se rubriken "Strandskydd" nedan.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

För att säkerställa tillräckliga ytor för parkering behöver delar av Klövsjö 3:6 regleras till Klövsjö 3:108. Området är idag planlagt som parkering och NATUR. Området som är planlagt som parkering överförs till denna detaljplan så att hela ytan för parkering hamnar inom en och samma detaljplan.



Karta 6. Fastigheten som vid ett plangenomförande ska regleras in i 3:108.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslag

Planförslaget innebär att området kan delas in mindre fastigheter och styckas av vid ett plangenomförande. Detaljplanens syfte är att tillskapa en större sammanhängande bebyggelse, varvid en styckning i alltför små fastigheter kan motverka planens syfte.

Rättigheter

Ledningsrätt

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga registrerade ledningsrätter. BTEA:s befintliga ledningar genom området är inte skyddade med ledningsrätter, och servar i huvudsak Skistars anläggning. Genom planområdet går även optokablar som saknar inskrivna rättigheter.

Planförslag

Planförslaget förser BTEA:s ledning i nordväst, som är skyddad i gällande detaljplan och inte berörs av nya bygggrätt enligt detta planförslag med planbestämmelsen u₁ – Markreservat för underjordiska ledningar. Exploatören bekostar flytt av de ledningar som påverkas av planförslaget.



Karta 7. Rättigheter inom planområdet.

Servitut

Förutsättningar

I planområdets västra delar finns ett antal servitut som ger Klövsjö 3:108 rätt till väg över Klövsjö 3:30.

Öster om planområdet är BTEAs elkabel skyddad enligt Servitut D-2018-00010867:1 och D-2018-00018866:1

Vidare finns servitut (2326-93/71.1 2326-15/32.1) för att använda vägen som passerar planområdet och Svartåtjärnen till förmån för fastigheter i Grubbvallen

Konsekvenser

Planförslaget innebär att delar av gällande detaljplan som reglerade vägen upphävs, då den aldrig genomfördes. Planförslaget slår istället fast den faktiska vägsträckningen genom området och påverkar därigenom inte gällande gemensamhetsanläggning eller servitut för vägar. Vidare påverkar planförslaget inte de rättigheter till elkablar som finns för BTEA:s elkablar.

Servitutet för väg i områdets västra delar påverkas genom att dagens markanvändning slås fast, och gällande detaljplans byggrätt släcks. Rättigheten till väg över Klövsjö 3:30 är fortsatt aktuell och föreslås inte ändras.

Tekniska frågor

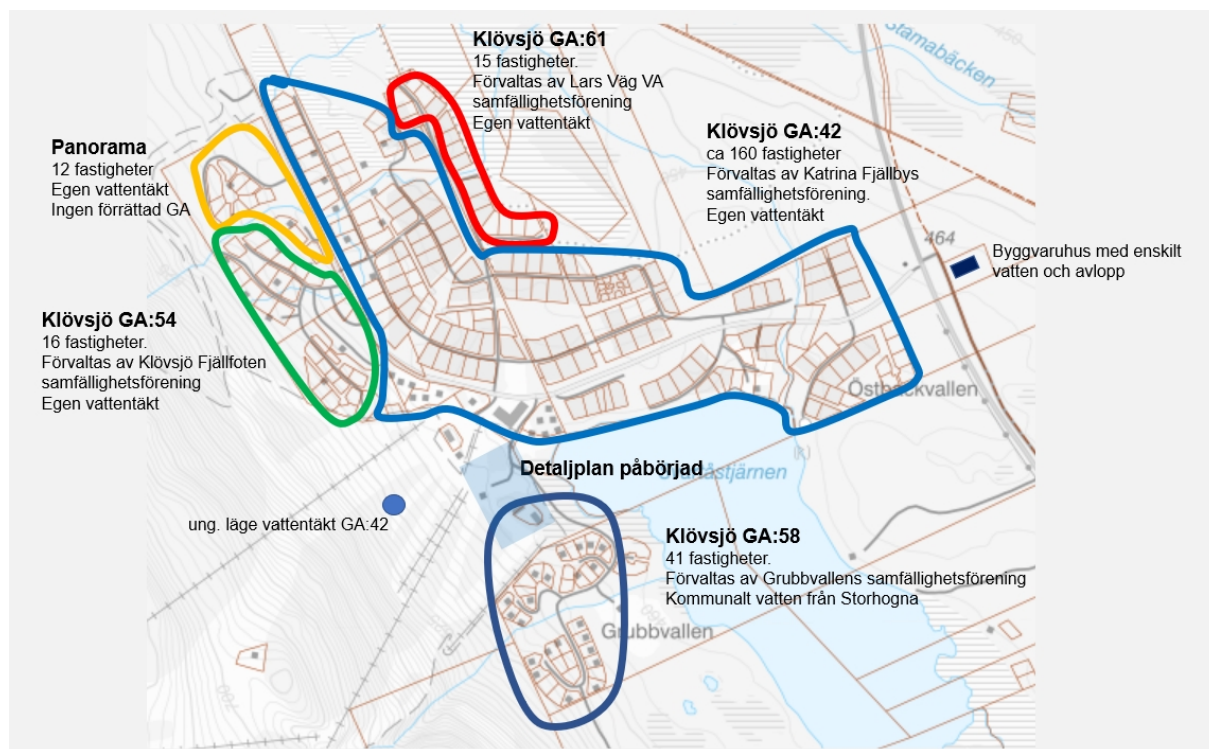
Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till kommunalt verksamhetsområde för spillvatten, men inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten. En allmän spillvattenanläggning finns i direkt anslutning till planområdet. Exploatören ska ansluta exploateringen till anvisad anslutningspunkt som Vatten och Miljöresurs tillhandahåller.

Katrinaområdet dricksvattenförsörjs genom ett antal olika gemensamhetsanläggningar som tar vattnet från egna brunnar eller från Storhogna, via ledningar till området. Det är respektive samfällighetsförening som förvaltar för drift och underhåll av vattenledningarna.



Karta 8 Vattenförsörjning i Katrinaområdet.

Planförslag

Bergs kommun har i sin översiktsplan angett att en utbyggnad av området förutsätter anslutning till kommunal avloppsanläggning. Kommunen har i planarbetet stämt av kapaciteten i befintligt reningsverk med Vatten och Miljöresurs och fått besked att tillkommande bebyggelse ryms inom reningsverkets tillstånd.

Planförslaget innebär att exploatören förser tillkommande bebyggelse med dricksvatten via ledningar från Storhogna. Kapaciteten från Storhogna är tillräcklig även om momentankapaciteten är för låg. För att åtgärda den låga momentankapaciteten ska en reservoar anläggas som buffert vilket säkrar tillgången på dricksvatten. Storlek, placering och utförande projekteras i plangenomförandet. För att möjliggöra placeringen av reservoaren och eventuella tillhörande byggnader upphävs en yta i gällande detaljplan med användningen NATUR.



Karta 9 Karta över områden där gällande plan upphävs. Området i söder upphävs för att möjliggöra placering av reservoar.

Vatten och Miljöresurs har rekommenderat placering av reservoaren i anslutning till en befintlig skogsväg som ligger inom naturområde i gällande detaljplan. Området söder om vägen omfattas inte av detaljplan. För att möjliggöra placering på båda sidor om vägen upphävs delar av naturområdet norr om vägen. Placering av eventuella tillhörande byggnader som pumphus, utrymme för elektronik eller liknande prövas genom bygglov och enligt de bestämmelser som gäller utanför planlagda områden. Att en reservoar kommer på plats och åtgärder den låga momentankapaciteten regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att ny bebyggelse ansluts till det allmänna spillvattennätet där det finns ledig kapacitet för tillkommande bebyggelse. Ny bebyggelse försörjs med dricksvatten via befintliga ledningar från Storhogna som kompletteras med reservoar placerad utanför planområdet.

El och fiber

Förutsättningar

Inom planområdet finns ledningar för såväl el som fiber. Dessa ledningar betjänar i huvudsak SkiStars verksamhet och Katrinagården.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en stor förändring jämfört med dagens markanvändning och exploatören ska få stå för kostnaden för flytt av ledningar och projektering av nytt nät för el och fiber.

Vägar

Förutsättningar

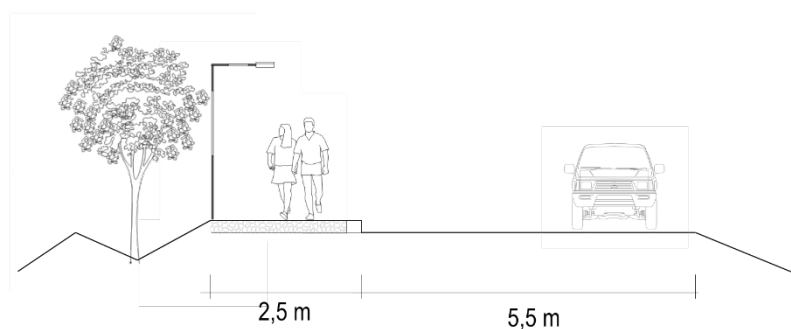
Genom området går idag en grusväg som ansluter till Hotell Klövsjöfjäll i norr, passerar genom planområdet och ansluter till Grubbvallen i söder. Vägen ingår i en gemensamhetsanläggning, GA:43

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig väg får en ny standard med asfalt och en vidbyggd belyst gång- och cykelbana. Vägområdet innefattar en 2,5 meter bred gång- och cykel, 2 meter brett dagvattendike och en 5,5 meter bred körbana. Området är flackt, vilket innebär att det inte finns någon risk att kommunens krav gällande vägarnas lutningar riskerar att överskridas. I övrigt ska kommunens riktlinjer för anläggande av enskilda vägar följas.



Karta 10 Karta som visar standarden av allmän platsmark.



Figur 1. Principskiss vägutformning.

Området säkerställs som allmän platsmark GATA₁ i detaljplanen. Exploatören bekostar upprustningen av vägen, anläggandet av gång- och cykelbanan, uppförandet av belysningsstolpar och asfaltering av väg.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att vägar och gång- och cykelvägar anläggs för att klara tillkommande trafik och trafikrörelser. Kommunen säkerställer ett genomförande genom reglering av markanvändningen till allmän plats GATA₁ samt exploateringsavtal. Berörd fastighet är redan idag medlem i GA:43 och vid ett plangenomförande behöver gemensamhetsanläggningen omprövas för att införliva GC-vägen. Detta görs i en

anläggningsförrättning av Lantmäteriet och bekostas av exploatören. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva den nya vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen.

Parkering

Enligt plan- och bygglagen ska tomter ordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. I arbetet med en ny detaljplan behöver kommunen säkerställa att kommande krav på parkeringar i samband med bygglovsprövningen kan klaras. Kommunen får därför i detaljplanen bestämma krav samt placering och utformning av parkeringsplatser.

Vad som är skäligt antal parkeringsplatser beror på en rad olika faktorer och i takt med att samhället utvecklas kan behovet av parkeringar förändras. Behovet av antalet parkeringsplatser prövas i samband med bygglov mot den parkeringsnorm som gäller vid tidpunkten för prövningen.

Vid planläggning har den rådande parkeringsnormen från maj 2023 använts, som innebär ett visst antal parkeringsplatser per användning, enligt nedanstående tabell:

Verksamhet	Antal parkeringsplatser
Centrum, restaurang och handel	30 platser per 1000 BTA
Hotellrum eller rum i vandrarhem upp till 4 personer	1,1 platser per rum
Hotellrum eller rum i vandrarhem för fler än 4 personer	1,5 platser per rum
Bostäder upp till 35 m ² boarea	1,0 platser per lägenhet
Bostäder mellan 36 och 75 m ² boarea	1,5 platser per lägenhet
Bostäder större än 75 m ² boarea	2,0 platser per lägenhet
Sovrum för upp till 4 personer i delat boende för säsongsarbetare, veckopendlare, byggarbetare eller studerande	0,5 platser per sovrumsrum

Tabell 1. Kommunens parkeringsnorm vid tidpunkt för antagande av detaljplanen. Med bostäder avses både lägenheter och småhus.

Det förväntade behovet för bebyggelsen inom planområdet är cirka 160 parkeringsplatser. Det är ett uppskattat behov som utgår från att det byggs ca 60 lägenheter á 80 kvadratmeter i kombination med 790 kvadratmeter yta för centrumändamål i entréplan på byggnaden närmast barnområdet. Parkeringsbehovet för befintliga bostäder på Katrinagården är inräknat. I den slutliga utformningen av området kan behovet vara ett annat och tillgången till parkeringar enligt parkeringsnormen prövas i bygglovet.

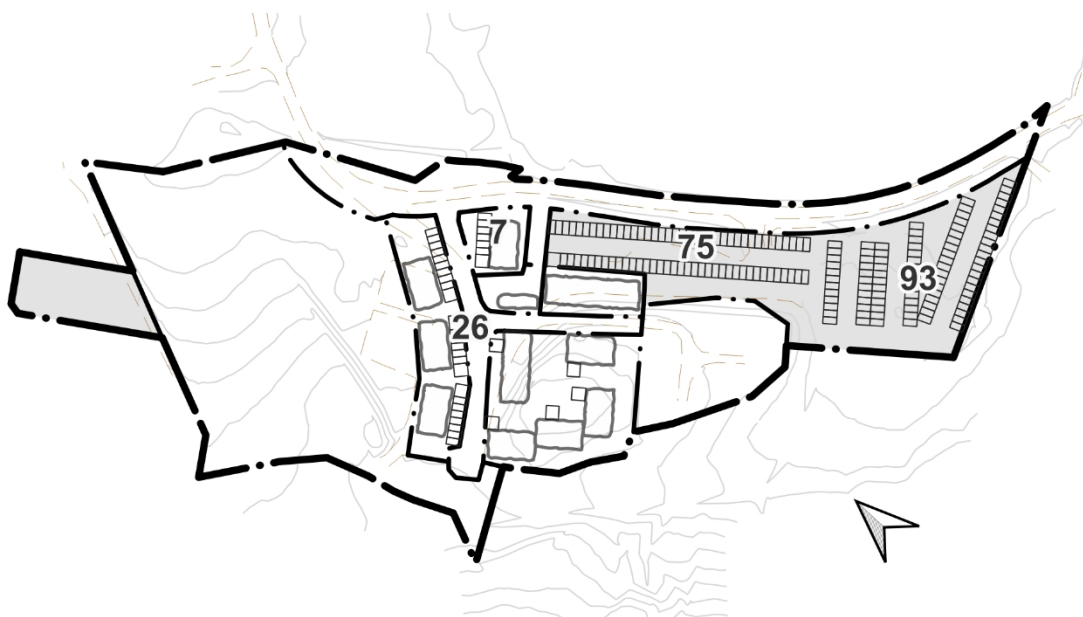
Objekt	Parkeringsbehov
60 lägenheter á 80 kvadratmeter	120
Katrinagården	16
Centrumändamål 790 kvadratmeter	24
Totalt	160

Planförslaget medför en möjlighet att anordna 168 parkeringsplatser inom kvartersmark för parkering. Kommunen möjliggör med detaljplanen att parkeringarna antingen regleras som ett servitut mellan kommande fastigheter och stamfastigheten Klövsjö 3:108, eller som en gemensamhetsanläggning där ytan P delas upp efter andelstal i en gemensamhetsanläggning. Denna prövning ligger inom Lantmäteriets uppdrag och kommunen har möjliggjort flera alternativa fastighetsrättsliga åtgärder genom detaljplanen.

Att parkeringarna byggs och att en lantmäteriförrättning om upprättande av antingen servitut eller gemensamhetsanläggning genomförs regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

I användningen *Bostäder* ingår parkeringar för de boendes behov. I likhet ingår parkeringar för centrumändamål i användningen *Centrum* och parkeringar för den tillfälliga vistelsen i användningen *Tillfällig vistelse*. Enligt Boverkets byggregler ska det inom 25 meters gångavstånd från entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus gå att ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade. I den slutliga utformningen av området behöver hänsyn tas till parkeringsnormen och möjligheterna att ordna parkeringsplatser för rörelsehindrade. I första hand kan parkeringar för rörelsehindrade prioriteras inom användningsområdet för *Bostäder*, *Centrum* och *Tillfällig vistelse*. Hur många som krävs avgörs i samband med bygglovsprövning och utgår från den avsedda användningen, antalet bostäder och det långsiktiga behovet.

Hela parkeringsbehovet som tillkommande bebyggelse genererar kommer inte gå att lösas inom kvartersmark för parkering. Resterande behov av parkeringar tillgodoses inom kvartersmark för respektive användningssätt och provas i samband med bygglov. För att säkerställa att parkeringar byggs ut i takt med området i övrigt regleras detta i ett exploateringsavtal mellan exploatör och kommun.



Karta 11 Illustration av möjlig utformning av parkeringar i planområdet.

Parkering för daggäster

Planförslaget innebär även att en del av området framför skid-shopen vid sittliften Klövsjö-express tas med i planen. I gällande detaljplan finns här en byggrätt för bostäder, något som inte är aktuellt längre då ytan behövs för parkering. Förestående detaljplan innebär en bättre helhetslösning för ny bebyggelse i området och säkerställer att nuvarande användning av området som parkering kan fortgå, då användningen ändras från Bostäder till Parkering.

Parkeringarna vid skid-shopen och närmast Grubbvallen förses med byggnadsförbud. På parkeringsområdet närmast tillkommande bebyggelse är det möjligt att uppföra carport, parkeringsdäck eller parkeringshus. Tillåten höjd är reglerad för att inte ge ett dominerande intryck i förhållande till övrig bebyggelse. Beroende på utformning av byggnaden kan ett

överskott av parkeringsplatser uppstå i förhållande till vad den nya bebyggelsen kräver. Dessa kan användas för daggäster.

Sammantaget bedöms det parkeringsbehov som detaljplanen ger upphov till går att lösa inom planområdet. Vid ändrad användning prövas det reviderade parkeringsbehovet i samband med bygglov.

Avfallshantering

Vid planläggning ska bebyggelse placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall. Plan- och bygglagen ställer också krav på att utformningen av planen ska vara lämplig med hänsyn till behovet av en god trafikmiljö och skydd mot uppkomst av trafikolyckor och andra olyckor. Eftersom avfall hanteras med hjälp av stora och tunga fordon är det viktigt att dessa kan röra sig inom planområdet på säkert sätt.

I eller i anslutning till en byggnad ska det finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Det allmänna rådet från Boverket är att avståndet mellan byggnaders entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte bör överstiga 50 meter för flerbostadshus. Genom att följa det allmänna rådet anses den bindande regeln som rådet hör till vara uppfyllt.

Vid avsteg från det allmänna rådet ska byggherren i samband med bygglovet kunna visa att den bindande regeln ändå uppfylls. I användningen *Bostäder* ingår olika bostadskomplement som är till för de boendes behov, som miljöhus för flerbostadshus. En annan placering av än den som detaljplanen föreslår är därmed möjlig men följer med ett ökat ansvar för byggherren att visa att krav på tillgänglighet och användbarhet, trafiksäkerhet och skydd mot olyckor är uppfyllda.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett nytt E-område, mitt i området tillskapas där en miljöbod eller liknande kan uppföras.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att tillkommande byggnader kan placeras i enlighet med Boverkets allmänna råd gällande avstånd mellan byggnaders entréer och anordningar för avfall (Boverkets byggregler 3:422). Planförslaget är utformat med utgångspunkten att backrörelser ska kunna undvikas vid hämtning av avfallet vilket reducerar risk för trafikrelaterade olyckor.



Karta 12 Karta över möjlig färdväg för renhållningsfordon.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnaden av allmän plats ska ske i samband med att området byggs ut. Kommunen kommer i exploateringsavtalet ställa krav på att ekonomisk säkerhet finns för planerade åtgärder för att säkerställa att genomförandet blir av. Kommunen kommer sedan att besiktiga den allmänna platsen innan slutbesked för bygglovspliktiga åtgärder får lämnas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen ansluter till kommunens spillvattennät. Exploatören kommer att få en anslutningspunkt tilldelad och ansvarar själv för det interna ledningsnätet.

Exploatören ansvarar för utbyggnation av vattenförsörjning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett plangenomförande kommer att innebära kostnader för exploatören vad gäller byggnation, vattenreservoar, spillvatten, anslutning till kommunala ledningsnät och till el och fiber. Exploatören bekostar även eventuell flytt av befintliga ledningar. Utöver detta tillkommer kostnader för att upprusta vägen, samt anordna en ny belyst gång- och cykelbana. Vidare innebär planförslaget kostnader kopplade till parkeringsplatserna och den dagvattenhantering som ska säkerställa att belastningen på recipienten inte ökar.

Planavgift

Kommunen kommer inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov, detta framgår av det planavtal som är tecknat med exploatör inför planarbetet. Planavgift är redan erlagd vid planläggningen.

Gemensamhetsanläggningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett antal gemensamhetsanläggningar gällande väg, parkering, avfallshantering och dricksvatten.

Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande gemensamhetsanläggningar för väg, parkering, avfallshantering och dricksvatten utökas och att den nya exploateringen läggs till. Gemensamhetsanläggningen behöver även utökas så att kompletteringar av den tekniska anläggningen för dricksvattenförsörjningen, så som reservoar och nya ledningar/ledningsdragningar ingår.

Inom kvartersmark P avsätts hela ytan som g – "markreservat för gemensamhetsanläggning" för att tydliggöra att kommunens intention är att en gemensamhetsanläggning kan genomföras för ytan, i det fall Lantmäteriet anser det lämpligt. Området avser parkering för boende i tillkommande bebyggelse och täcker bostädernas gemensamma behov av parkeringar.

Samtliga kostnader kopplade till lantmäteriets ärendehantering bekostas av exploatör.

Drift allmän plats

All allmän plats är enskild och driften av vägar med mera kommer att skötas via samfällighetsförening och bekostas enligt andelstalet i gemensamhetsanläggningen. Exploatören är idag medlem i berörd GA för väg och dricksvatten och andelstalet behöver omprövas av Lantmäteriet vid ett plangenomförande.

Drift vatten och avlopp

Huvudmannaskapet för dricksvatten i området är delat på olika gemensamhetsanläggningar.

För spillvatten ansvarar kommunen via det kommunala bolaget Vatten och miljöresurs.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Bergs kommun och exploatören och vara undertecknat av båda parter innan detaljplanen antas av kommunen. Beskrivningarna i denna planbeskrivning ska vara vägledande.

Exploateringsavtalet ska styra att parkeringsplatser kommer till stånd, samt när de ska vara färdigbyggda och att en lantmäteriförrättning för antingen servitut eller gemensamhetsanläggning för parkering ansöks och bekostas av exploatör.

Exploateringsavtalet ska även styra att en ny belyst gång- och cykelväg kommer till stånd, samt att vägen inom GA:43 får en höjd standard. Vägledande ska vara den projektering som är framtagen i samband med planläggningen.

Anläggandet av dricksvattenreservoar för att åtgärda låg momentankapacitet ska regleras trots att den placeras utanför planområdet, eftersom den är nödvändig för ett plangenomförande.

Vidare ska det i exploateringsavtalet regleras vilka dagvattenåtgärder som ska genomföras och när de ska göras. Vägledande ska vara den dagvattenutredning som är en del av planhandlingarna.

I avtalet regleras storlek och form på den ekonomiska garanti och säkerhet som krävs i händelse av att avtalet inte följs och att reglerade åtgärder inte vidtas. Exploateringsavtalet ska även reglera när åtgärder ska vara färdigställda och hur de ska finansieras.

Konsekvenser

Konsekvensen av att en detaljplan genomförs med ett exploateringsavtal, är att om exploatören inte kan fullgöra sina åtaganden kan det leda till att gemensamma behov så som vägar eller andra tekniska anläggningar inte blir utbyggda. För att säkerställa att kommunen i ett sådant läge kan bygga ut dessa i exploatörens ställe, kräver kommunen i exploateringsavtalet att exploatören ställer säkerheter kopplat till sina åtaganden.

För att säkerställa att exploatören står fast vid sina åtaganden följs avtalet upp av kommunen och avtalet reglerar även den säkerhet exploatören ska ställa till dess att åtagandena är fullgjorda.

Tidplan

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan augusti och september 2022. Kommunen planerar Detaljplanen var på granskning under våren 2023 och antagande skedde fjärde kvartalet 2023.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

2021-05-06 beslutade Miljö- och byggnämnden att bevilja planbesked på fastigheten Klövsjö 3:108, Mbn §63.

Detaljplan

För planområdet gäller tre befintliga detaljplaner:



Karta 13 över gällande detaljplaner.

2326-P2017/2

För de västra delarna gäller detaljplan 2326-P2017/2 som antogs under 2017. Genomförandetiden upphörde att gälla 2022-06-12. De delar av planen som ingår i den nya detaljplanen har användning R - skidanläggning, BC - Bostäder och Centrum samt Gata. I samband med framtagandet av

detaljplanen togs parkeringsytor i anspråk för ny bebyggelse. I planbeskrivningen hänvisas till de parkeringsytor för skidåkare och gäster som ingår i detaljplanen 2326-P13/3:

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.

Inte alla delar av detaljplanen 2326-P2017/2 har förverkligats, varför en byggrätt (BC) om 400 kvadratmeter idag används som parkering. Vidare hänvisas i planen till ytor som planlagts för parkering i 2326-P16/5 som anger att viss kapacitet kan upplåtas till skidanläggningen på Klövsjö 3:108. Detaljplanen vann laga kraft under 2015 och innehåller ett område kvartersmark som har användning parkering.

Konsekvenser

Den byggrätt (BC) om 400 kvadratmeter som idag nyttjas för parkering inkluderas i den nya detaljplanen och ges en ny användning. Området fortsätter utgöra kvartersmark men ges användningen *P, Parkering* vilket stämmer överens med den verkliga användningen och syftet med planen genom att parkeringsytan säkras. Gränserna mellan kvartersmark med användning *Skidanläggning* och allmän platsmark *Gata* justeras efter verkliga förhållanden och möjligheterna att komplettera vägen med en gång- och cykelväg.

2326-P12/3

En liten del av planområdet ingår i detaljplan 2326-P12/3 som antogs under 2011. Genomförandetiden för den planen gick ut under 2021.

Konsekvenser

Det område som inkluderats till planen utgör i gällande plan allmän platsmark *L-gata, lokaltrafik*. För att underlätta genomförandet av gatan samlas hela sträckan som leder till den nya besöksparkeringen och förbi det nya bostadsområdet i en och samma detaljplan. Området kommer även fortsatt utgöra allmän platsmark *Gata*.

2326-P13/3

Större delen av planområdet ingår i 2326-P13/3 som antog under 2012. Genomförandetiden upphörde att gälla 2022-05-26. De ytor som ingår i den nya detaljplanen har i gällande detaljplan användningen:

P, Parkering, angöring

NCII, Service, bostäder, handel

PN, Parkering, alpin anläggning

N, Alpin anläggning

Detaljplanen anger att småhustomter kräver två parkeringsplatser medan varje lägenhet i ett flerbostadshus kräver 1,5 parkeringsplatser. Dessa parkeringar ska lösas inom kvartersmark och den yta som är planlagd för parkering är avsedd att samnyttjas av skidåkare samt gäster till centrumbebyggelsen. Sedan antagandet av gällande detaljplan har kommunens synsätt på antalet parkeringar i förhållande till antalet lägenheter utvecklats.

Konsekvenser

Befintliga ytor för parkering omdisponeras och samlas i anslutning till planens största område för parkering och angöring, vars gränser justeras. Allmän platsmark för väg och gång- och cykelväg justeras efter verkliga förhållanden varpå området för lokalgata i gällande detaljplan upphävs.

Planprogram

Kommunen har bedömt att arbetet med att ta fram en ny detaljplan inte har behövt föregås av ett planprogram.

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Metria AB, upprättad under december 2021. Fastighetsgränserna är kontrollerade i fält.

Översiktsplan

Utbyggnadsområde i direkt anslutning till skidbackar och serviceanläggning i Katrinaområdet. Bebyggelsen ska utformas som en tät tvåvånings bebyggelsemiljö med bilfria gångstråk och mycket god ski-in/ski-out till utförsåkningsanläggningen.

Planförslaget tillåter bebyggelse i mer än två våningar vilket innebär att planförslaget strider mot översiktsplanen. Planen handläggs därför med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7§ PBL.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger inom området för en fördjupad översiktsplan som antogs 2008. Planområdet ingår i ett utpekat bebyggelseområde, B15. Klövsjö 3:108, 3:30:



Karta 14. Gällande översiktsplan.

Utbyggnadsområde i direkt anslutning till skidbackar och serviceanläggning i Katrinaområdet. För delen närmast Hotell Klövsjöfjäll pågår översyn av gällande detaljplan. Inom denna del av området innehåller detaljplanen möjligheter för utbyggnad av både kommersiella bäddar och service. Inom denna del, liksom övriga delen av B15 området, avses bebyggelsen utformas som en tät tvåvånings bebyggelsemiljö med bilfria gångstråk och mycket god ski-in/ski-out till utförsåkningsanläggningen. Området beräknas rymma storleksordningen 1 700 bäddar. En utbyggnad förutsätter anslutning till kommunal avloppsanläggning.

Då planförslaget strider mot översiktsplanen, avseende våningsantal handläggs planen med ett utökat förfarande. Den fördjupade översiktsplanen anger "tät tvåvånings bebyggelse", medan planförslaget innebär en tät bebyggelse på upp till tre våningar närmast pisten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i planarbetet gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan som samråtts med Länsstyrelsen Jämtland. Kommunens sammanvägda bedömning är att plangenomförandet inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. På grund av otydligheter i undersökningsmaterialet kunde inte Länsstyrelsen i ett tidigt skede avgöra huruvida de delade kommunens bedömning, då en exploatering av marken närmast Svartåstjärn skulle kunna innebära en risk för betydande miljöpåverkan.

Vid detaljplanens samråd har inte länsstyrelsen yttrat sig att ett plangenomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning skulle behöva upprättas. Kommunen tolkar detta som att Länsstyrelsen nu delar kommunens uppfattning.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens planhandlingar.

Regionala planeringsunderlag

Utöver de kommunala styrdokument som redovisas ovan har arbetet med detaljplanen tagit hänsyn till planeringsunderlag från Länsstyrelsen, SGU, Skogsstyrelsen, m.fl.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Naturmiljö

Förutsättningar

Det finns inga särskilt utpekade naturvärden inom området. Med hänsyn till den pågående markanvändningen i form av pist, hårdgjorda ytor och befintlig bebyggelse har en naturvärdesinventering inte bedömts vara nödvändig att genomföra.

Planförslag

Ett plangenomförande innebär att delar av gällande plan som medger GATA öster om befintlig väg upphävs. Detta för att säkerställa ett bevarande av de naturvärden som finns i anslutning till stranden vid Svartåstjärnen.

Ett plangenomförande innebär i övrigt att redan i anspråkstagen mark utvecklas med bebyggelse.

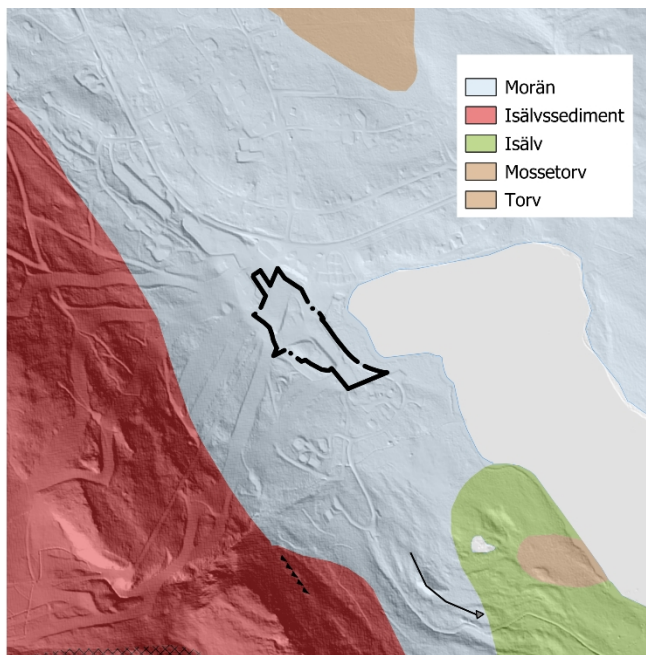
Konsekvenser

Jämfört med gällande planer innebär ett plangenomförande inga betydande konsekvenser på naturvärdena inom området som helhet.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Planområdet ligger i huvudsak inom område med morän, enligt SGU's jordartskarta. Området är flackt och redan idag påverkat av schaktning mm.



Karta 15. Områdets geotekniska förutsättningar. ©SGU

Planförslag

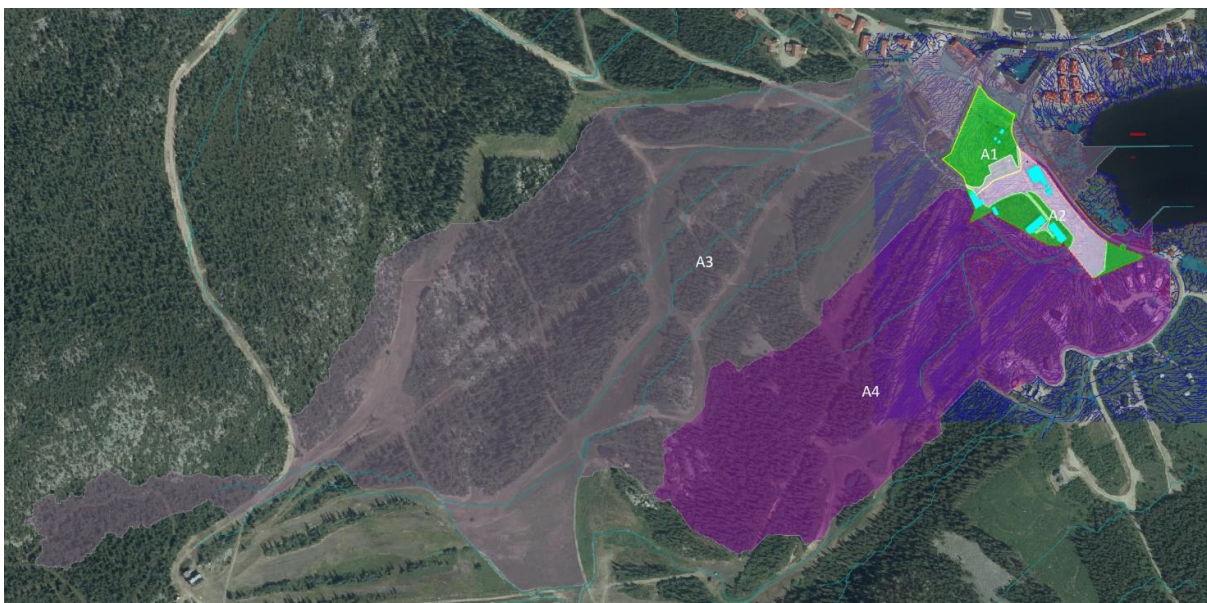
Planförslaget innebär att området fylls ut i de norra delarna för att möjliggöra en ny pist. Delar av materialet kan tas från den kulle som finns i de centrala delarna av området.

Hydrologi / Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen och biläggs planhandlingarna. Nedan sammanfattas förutsättningarna, planförslaget och konsekvenser. För fullständig redogörelse hänvisas till bilagan.

Förutsättningar

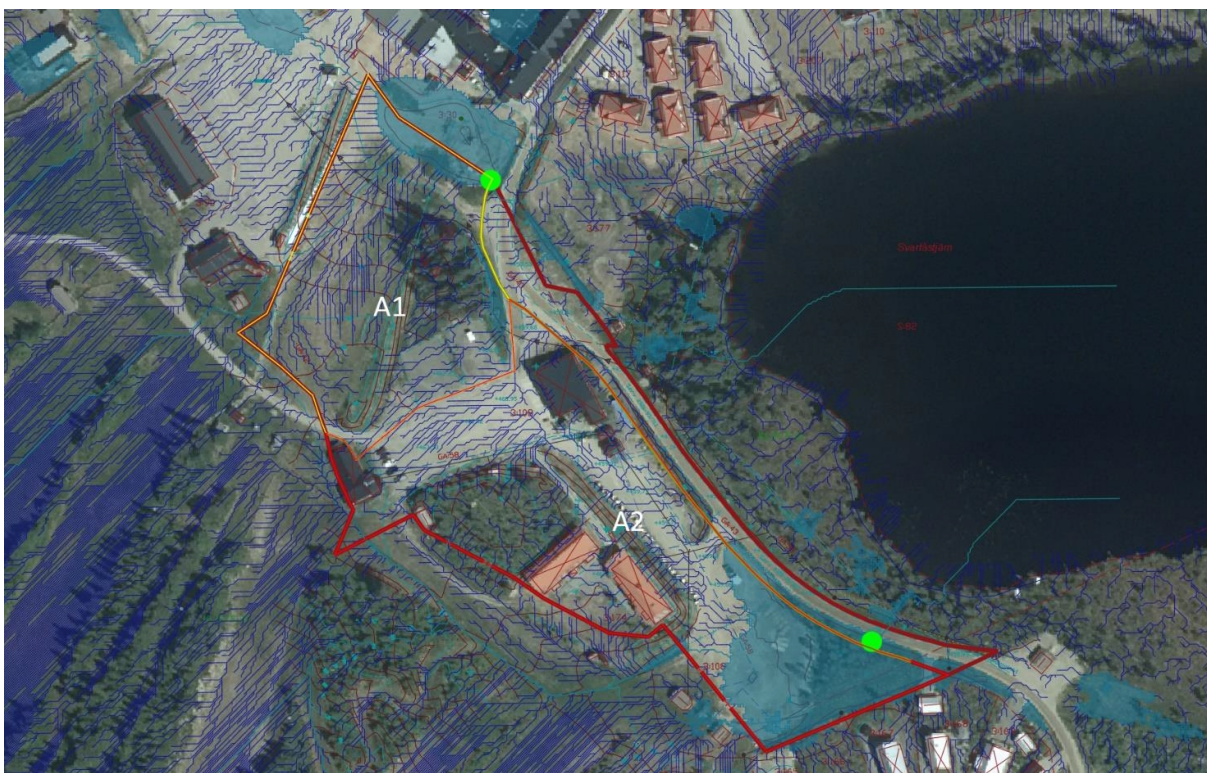
Två större avrinningsområden avvattnas ned mot planområdet. Det norra avrinningsområdet (A3) har en yta på ca 40 ha och det södra avrinningsområdet (A4) ca 20 ha. Dessa avrinningsområden täcker i stort sett in hela pistssystemet. Avrinningen är relativt jämnt fördelad inom dessa avrinningsområden.



Karta 16. Områdesindelningar enligt dagvattenutredningen.

Av de i Scalgoanalysen identifierade, mer framträdande, rinnstråken går två av dessa in i planområdet. Det ena går in i planområdets norra del och det andra går in i planområdets södra del. Dessa sammanfaller med i Scalgoanalysen identifierade dämningsområden både i den södra och den norra delen av planområdet.

Avrinningsmönstret är relativt jämnt fördelat från väster till öster över planområdet. Den befintliga topografin och strukturen skapar dock ett avrinningsmönster inom planområdet som ger två identifierade delområden (norra A1 och södra A2). Dessa bedöms avrinna mot två identifierade släppunkter i planområdets norra och södra del.



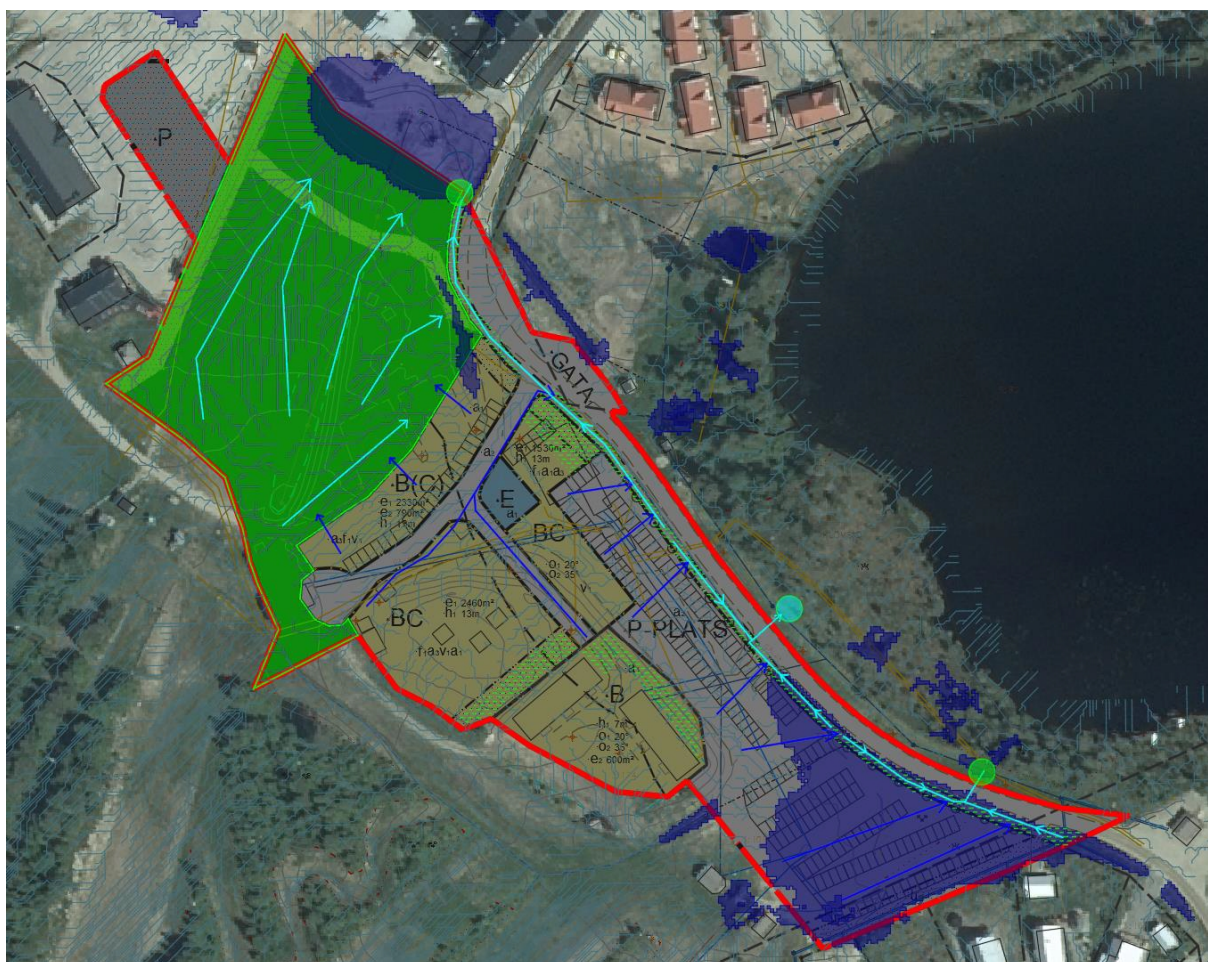
Karta 17. Rinnvägar och lågpunkter enligt dagvattenutredningen.

I dagvattenutredningen redovisas även dagens flödesmängder.

Planförslag

Planförslaget innebär i stort att området bebyggs med ny bebyggelse, nya parkeringar, nya ytor för gator och gång och cykelvägar.

Den nya strukturen är anpassad till terrängen och dagvattenutredningens nulägesbeskrivning. Inom planområdet finns möjlighet att tillskapa de dagvattenåtgärder som utredningen föreslår, så som höjdsättning, översilning och fördröjning.



Karta 18. Illustration över föreslagna dagvattenåtgärder. Planerad höjdsättning (blå linjer), översilning, (cyan linjer) och fördröjningsåtgärder (grön skraffering). Även de områden som tenderar att översvämmas idag är redovisade.

Konsekvenser

Dagvattenutredningen redovisar ett nuläge och ett efterläge vad gäller flöden och föroreningsnivåer. Dagvattenutredningen redovisar även de åtgärder inom planområdet som krävs för att säkerställa att flödesnivåer och föroreningsmängder inte ökar. Kommunen har anpassat planförslaget efter utredningen och säkerställt att ytor finns för de åtgärder som krävs. Detta har kommunen gjort genom att styra markanvändning, exploaterings storlek och placering, allmän platsmark för gata som är tillräckligt bred för att inkludera översilningsytor och svackdiken. Vidare kommer ett exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören som reglerar åtgärderna.

Kommunen väljer att inte styra höjdsättningen, då detta riskerar att komplicera genomförandet av åtgärderna, då området ännu inte är detaljprojekterat. Flexibilitet krävs för att få till

lutningarna på rätt sätt och en planbestämmelse som styr markhöjd kan ge oförutsägbara problem i ett senare genomförande. Kommunen anser att beskrivningarna gällande lågpunkter är tillräckliga incitament för att säkerställa att vattnet rinner från parkeringarna på rätt sätt.

Kommunen har genom dagvattenutredningen visat att detaljplanen säkerställer nödvändiga ytor för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.

I Klövsjö faller normalt rikligt med snö. I slalompisterna sker också kanonsnötillverkning med vatten som tas från Svartåstjärnen. Normalt antas snösmältningen ske under 12 av dygnets 24 timmar. Snösmältningsvolymerna har uppskattats i enlighet med angivna referensvärden i Svenskt Vatten P110 (2019) och tabell 4.10.

I tabellen 4.10 (Svenskt Vatten P110) anges maximala snösmältningsintensiteter under en tioårsperiod för några olika orter i landet (beräknade värden för 1984–1993 enligt VA-Forsk Rapport 1996–07). Närmast belägna ort till Klövsjö är Sundsvall (som också är den ort med högsta angivna flöden). För Sundsvall är tabellvärdet för maximal snösmältningsintensitet 36,0 mm/d vilket för ett dygn motsvarar 8,3 l/s, ha.

Jämfört med dimensionerande dagvattenflöde för de delavrinningsområden med lite högre flöden som uppstår vid 10 års regn och ett 100 års regn med en klimatfaktor på 1,25 är effekten av snösmältningen förhållandevis försumbar. I de delavrinningsområden med slalompister tillkommer även flöden från kanonsnö som avsmälter. Den tillverkade kanonsnöen har dock en något förskjuten snösmältningsperiod jämfört med natursnöen då den tillverkade snön är mer tålig för blidväder.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kulturhistoriska värden att beakta. Samtliga befintliga byggnader är skapade för skidanläggningens behov och saknar kulturhistoriskt värde.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller kulturminnen finns registrerade inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök.

Riksintressen

Riksintresse Turism och det rörliga friluftslivet 4:2 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom utpekat riskintresseområde för det *rörliga friluftslivet och turism* enligt 4 kap. 2 § MB. Inom fjällvärlden ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag. Exploateringar ska hanteras med hänsyn till riksintressets värde och innehåll.

Konsekvenser

Rörligt friluftsliv avser fritidsaktiviteter som kan utövas med stöd av allemansrätten. Genom att förtäta i redan exploaterade områden kan övriga skogs- och fjällområden även fortsatt hållas tillgängliga för det rörliga friluftslivet. Området ingår i destination Vemdalen tillsammans med Vemdalskalet och Björnrike. Planförslaget medför en möjlighet att utveckla barnområdet i skidanläggningen samt möjliggör ytterligare bostäder vilket bedöms som positivt ur ett turistiskt perspektiv.

Riksintresse Friluftsliv 3:6 MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom område som utpekats som riksintresse för *friluftsliv* enligt 3 kap. 6 § MB. 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. I kommunen finns stora sammanhängande områden som pekats ut som riksintresse för friluftslivet, Området, *FZ 11 – Vemdalskalet – Veman*, karaktäriseras av en omväxlande och lättillgänglig lågfjällsmiljö med mycket goda förutsättningar för friluftsliv. Ett flertal leder och vindskydd finns samt anläggningar, skidbackar och liftar.

Konsekvenser

Planens genomförande med förtätning inom redan exploaterade områden bedöms inte inverka negativt på riksintresset. Planområdet ligger i nära anslutning till skidanläggning, nedfarter och liftar som utgör del av det utpekade intresset. De justeringar som görs inom befintliga detaljplaner bedöms underlätta möjligheten att nyttja området för friluftsliv genom utökade parkeringsmöjligheter och utveckling av barnområdet.

Riksintresse Kulturmiljö 3:6 MB

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom område som utpekats som riksintresse för *Kulturmiljövård* enligt 3 kap. 6 § MB. Värdet ligger i odlingslandskapet med stor jordbruksby samt fäbodmiljöer. Det månghundraåriga, småskaliga jordbruket i byn har bidragit till att skapa en mycket speciell natur- och kulturmiljö. Detta har också resulterat i att det finns flera värdefulla ängs- och betesmarker i byn. Bebyggelsen i Klövsjö är huvudsakligen lokaliserad i anslutning till de många byvägarna med bebyggelsen relativt tätt samlad gårdsvis med mellanliggande friutrymme till nästa gård.

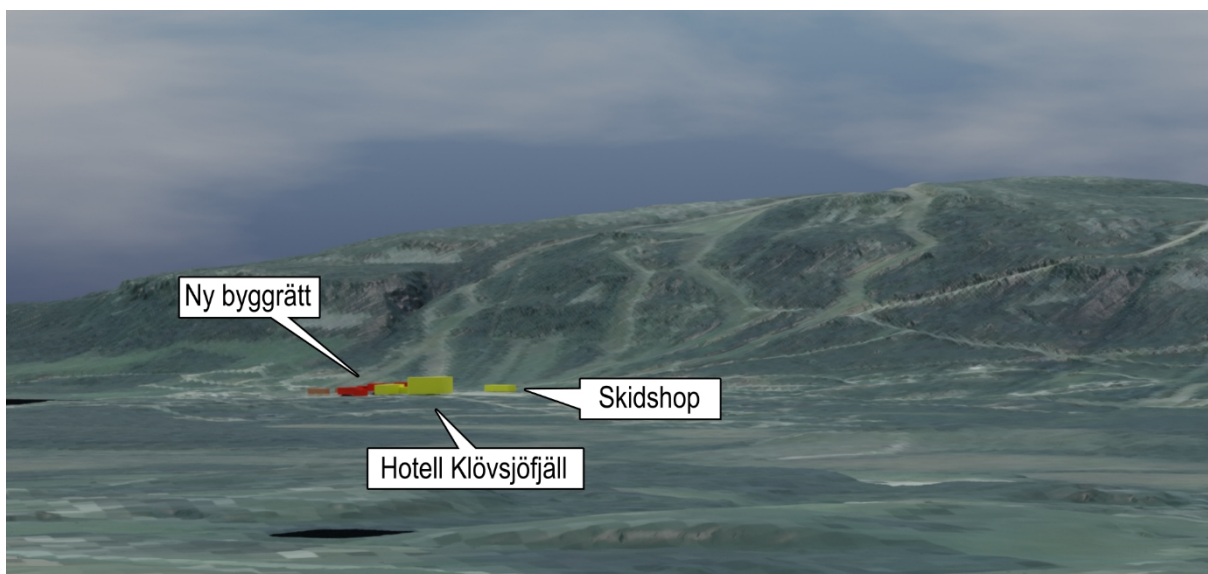
Uttryck för riksintresset: Öppen odlingsmark med många kringbyggda gårdar och timrade byggnader från 1500-talet och framåt, det finaste exemplet är den helt fyrbyggda Tomtangården. Klövsjö kyrka från 1795. Kring byn ligger ett 40-tal fäbodanläggningar varav omkring 20 ännu är i bruk, några av dessa är de enda i landet som fortfarande använder tvåfäbodsystem. I området ingår även fornlämningsmiljöer kring Klövsjön med fångstboplatser, fångstgropar och lågtekniska järnframställningsplatser.

Konsekvenser

Planområdet ligger utanför riksintressets kärnområde och de uttryck för riksintresset som finns beskrivna. Den eventuella påverkan på riksintresset har studerats i ett fotomontage med 3D-visualisering som tagits fram genom att infoga byggrätterna från en fullt genomförd detaljplan till den befintliga bebyggelsens volymer. Fotomontaget bortser från vegetation och är konstruerat från en vypunkt på länsväg 316 vid ICA i Klövsjö by där utsikten mot området är god.



Foto 1. Utsikt från länsväg 316 mot planområdet.



Figur 2 . Fotomontage över området från länsväg 316. Befintliga byggnader i gult. Tillkommande bebyggelse i rött.

Kommunen bedömer att tillkommande byggrätter är väl avvägda jämfört med redan uppförda byggnader så som Hotell Klövsjöfjäll. Från Klövsjö by kommer största delen av den tillkommande exploateringen att ligga bakom hotellet och därmed inte påverka utblicken. I fotomontaget har även all vegetation uteslutits, men den har i realiteten en stor effekt för att bädga in bebyggelsen vid foten av berget och minska den visuella påverkan.

Kommunen anser att ett plangenomförande inte kan anses innebära en betydande påverkan på riksintresset.

Riksintresse Rennäring, 3:5 MB

Förutsättningar

Planområdet är beläget utom riksintresse för rennäring. Närmaste utpekade område ligger 1,5 till 2,5 km från planområdet, mot Storhogna. Miljöbalken anger att mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande. Områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringens bedrivande.

Det är Tåssåsens och Handölsdalens samebyar som bedriver renskötsel i området. Vid Storhognas kalvfjällsområden finns uppsamlingsområden, betesmarker, svåra passager och även en flyttled.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett 60-tal lägenheter tillkommer i ett pistnära läge i Klövsjö. Närheten till en utbyggd barnbacke och lägenheternas utformning gör det troligt att området blir attraktivt för barnfamiljer. Områdets närhet till skidbacke gör att området främst kommer att vara attraktivt för besökare vintertid.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär nya byggrätter, bostäder och gäster till Klövsjös skidanläggning, som enligt liftooperatören har kapacitet för ett utökat antal besökande i skidområdet. Ett plangenomförande ger förutsättningar att gäster sprids ut bättre över Vemdalen/Storhogna/Klövsjö och på så sätt minskar topparna i liftkapacitet och kapaciteten i samhällets övriga service.

Kommunens bedömning är att ett plangenomförande inte påtagligt försvårar näringens bedrivande då samlingsplatser, flyttleder, övernattningsbeten, svåra passager, speciella betesområden, områden kring anläggningar samt renhagar, inte påverkas av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser (3 kap MB)

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

Luft

Förutsättningar

Det finns miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormerna 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 och därför dras slutsatsen att det är högst osannolikt att de gör det någon annanstans i kommunen.

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

² [Objektiv skattning av luftkvalitet](#), 2021-06-14

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.

Vatten

Förutsättningar

Svartåstjärnen är planområdets direkta recipient. Svartåstjärn ligger inom grundvattenförekomsten Utanbergsvallarna. Svartåstjärn avrinner i sin tur i riktning mot Stamabäcksmysarna och vattenförekomsten Stamabäcken.

I tabell 1 har en sammanställning av statusklassningen av grundvattenförekomsten Utanbergsvallarna och vattenförekomsten Stamabäcken gjorts utifrån VISS. Tabellen visar att den ekologiska statusen och den kvantitativa statusen bedöms som god för grundvattenförekomsten Utanbergsvallarna. För Stamabäcken visar tabellen att den ekologiska statusen bedöms som måttlig och uppnår ej god för den kemiska statusen. Det föreligger också en risk i att god status (varken ekologisk eller kemisk) inte uppnås till 2027 för Stamabäcken.

Tabell 1. Sammanställning av nuvarande statusklassning för grundvattenförekomsten Utanbergsvallarna och vattenförekomsten Stamabäcken. Redovisar beslutad klassning för Utanbergsvallarna 2021-12-20 (förvaltningscykel 3 2017-2021) och för risk 2019-11-28 (förvaltningscykel 3 2017-2021). Redovisar beslutad klassning för Stamabäcken 2021-12-20 (förvaltningscykel 3 2017-2021) och för risk 2020-03-19 (förvaltningscykel 3 2017-2021).

Utanbergsvallarna	Ekologisk status	Kvantitativ status	Risk
Bedömd status	God	God	Ej klassad
Stamabäcken	Ekologisk status	Kemisk status	Risk
	Måttlig	Uppnår ej god	En bedömd risk föreligger för att MKN för god ekologisk status och god kemisk status inte ska kunna uppnås till 2027

Kända betydande påverkanskällor är enligt VISS inte klassat för Utanbergsvallarna. För Stamabäcken är kända betydande påverkanskällor diffusa källor så som atmosfärisk deposition samt förändring av konnektivitet genom upprättande av dammar, barriärer och slussar.

Inom området finns idag ingen anordnad fördröjning av dagvattnet och dikessystemet är konstruerat främst för avledning och inte fördröjning/rening

Planförslag

Planförslaget innebär att ytor som idag består av öppna avgrusade ytor asfalteras och ges en bebyggd karaktär. Detta förändrar naturligt avrinningen och ger nya förutsättningar.

Planförslaget innebär även att parkeringar anordnas på de avgrusade ytorna.

Konsekvenser

Gällande detaljplan och gällande markanvändning innebär att bilar parkeras inom området idag. Vidare innebär dagens verkstad för pistmaskiner att det även pågår verksamhet som kan leda till oljespill i samband med hantering av fordon.

Den totala ytan som idag används för fordonsuppställning uppgår till ca 7700 m². Utöver detta finns enligt gällande plan ytterligare 5217 m² som är avsatt för P- parkering, eller PN – Parkering, alpin anläggning.

Planförslaget innebär att 6368 m² hårdgörs och utgör kvartersmark med användningen P - Parkering. Ytan asfalteras och förses med dikessystem och fördröjning av dagvatten. Utöver detta

hårdgörs ytor för gator och kvartersmark som också ingår i dagvattensystemet. Planförslaget innebär alltså en minskad yta som avsätts för parkering jämfört med nuläge och gällande parkering. Kommunen kommer även i exploateringsavtal att ställa krav på att dagvattenhanteringen ska ske enligt framtagna dagvattenutredning. Dagvattenutredningen redogör för åtgärder som medför att MKN inte överskrids.

Vidare innebär planförslaget även att verkstaden flyttas från området och risken för kontamination av dagvattnet minskar därmed.

Buller

Enligt förordning om omgivningsbuller 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 mindre än en tiondel av det angivna invånarantalet och miljökvalitetsnormen för buller gäller därmed inte för Bergs kommun.

Miljö

Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter från Svartåstjärnen, en tjärn på ca 38 hektar. Området närmast land är sankt och bevuxet av långsamtväxande tallar.

Strandskyddet är upphävt inom gällande detaljplan (2326-P13/3) och marken öster om vägen är planlagd som GATA med enskilt huvudmannaskap. Strandskyddet återinträder när en kommun planlägger området på nytt och kommunen måste åter igen pröva strandskyddet i detaljplanen.



Karta 19. Karta över område där kommunen upphäver strandskyddet.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande är desamma som för dispens (4kap 17§ PBL).

Kommunen anser att det inte finns något särskilt skäl för att häva strandskyddet öster om befintlig anlagd väg och har därför beslutat att upphäva delar av gällande detaljplan. Kommunen

gör detta för att skydda naturvärden på platsen samt säkerställa allmänhetens tillträde till det strandskyddade området.

För de delar av detaljplanen som ligger inom 100 meter från Svartåtjärnen från vägens östra kant och västerut räknat häver kommunen strandskyddet med hänvisning till 7 kap 18c§ punkt 1 MB, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen häver strandskyddet genom planbestämmelser på kartan (a₁ inom kvartersmark och a₂ inom allmän platsmark)

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Planområdet är inte beläget intill någon större väg, järnväg eller flygplats. Inom planområdet samt i omkringliggande bebyggelse finns vägar och parkeringar som skapar visst buller från trafik. Hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt vägnät bedöms dock inte vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller kan överskridas.

Ett plangenomförande kommer inte att innebära ytterligare snölägningsanläggningar, utan de befintliga kanonerna i barnbacken kommer att nyttjas. Vidare tillkommer inga ytterligare liftar, utan befintlig lift vid barnbacken får ett annat läge. Då bostäderna är starkt kopplade till skidverksamhet och det huvudsakliga syftet med personers vistelse i området är skidåkning, får boende räkna med ett visst ljud från anläggningen.

Konsekvenser

Kommunen bedömer att områdets exploatering inte kommer att öka, mer än marginellt, störningarna för omgivningen.

Ljusstörningar

Förutsättningar

Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig pist som under vinterhalvåret är belyst under skidverksamhetens öppettider. Ljuset från belysning i pist, men även från pistmaskiner är en naturlig del av verksamheten.

Området ingår sedan 2008 i en fördjupad översiktsplan som dels anger alpina anläggningar för området där det idag är pist och liftar, dels pekar ut områden för bebyggelse i nära anslutning till detta. Enligt översiktsplanen är avsikten att bebyggelsen ska ligga i direkt anslutning till skidbackar för att möjliggöra ski-in/ski-out till utförsåkningsanläggningen. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för pistnära boende, jämfört med gällande detaljplan.

Konsekvenser

De personer som vistas tillfälligt i bostäderna i samband med skidsäsongen har aktivt valt att resa till Klövsjöfjäll för att uppleva skidåkning. Skulle bostäderna bebos permanent är snöläggnings och upplysta backar och spår begränsat till en liten del av året och starkt förknippat med Klövsjöfjälls karaktär.

Kommunen anser sammantaget att ljus från skidanläggningen inte kan anses vara en betydande olägenhet. Nyttillkommande ljusanordningar inom planområdet kommer att skärmass av den nyttillkommande bebyggelsen och inte nämnvärt påverka omkringliggande privata fastigheter.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Trafikvolymerna till/från området består i stort sett av personal, daggäster, samt boende i Grubbvallen. Det är låg trafikintensitet och risken för olyckor med fordon är låg.

Brandstationer med räddningstjänstpersonal i beredskap (RiB-stationer) finns i Vemdalen, Rätan och Svenstavik. Insatstiden från dessa stationer till planområdet överstiger 30 minuter. Brandvatten kan erhållas från Skistars närbelägna pumpanläggning för snöläggning som omlokaliseras inom planområdet. Byggnadstekniskt brandskydd provas i samband med startbesked utifrån den verksamhet som ska bedrivas. I bygglov provas och säkerställs att kravet på framkomlighet för utryckningsfordon tillgodoses. Planförslaget bedöms innehålla tillräckliga ytor för detta.

Skidanläggningen har egen sjukvårdspersonal i händelse av personolycka, som har rutiner för patienttransporter från området vidare mot behandlingar i Östersund.

Planförslag

Planförslaget innebär ytterligare boende i området, och att området får en annan karaktär än vad det har idag. Kommunen har i planförslaget, för att minska risken för olyckor, säkerställt att området GATA är tillräckligt stort för att inrymma en gång- och cykel väg från området till Hotell Klövsjöfjäll som med sin spa- och restaurangverksamhet är en viktig målpunkt.

Brandpostens nya läge beror på den tekniska utformningen av snöläggningssystemet, som vid samråd inte var helt fastställd. Vid en räddningsinsats kommer räddningstjänsten att ha tillgång till brandposten i sitt nya läge

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär en förbättring vad gäller olycksrisken inom området, där en trafikseparering säkerställs mellan fordon och oskyddade trafikanter.

Exakta konsekvenser för brandpostens nya läge klargörs innan planen antas.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Närheten till pistområdet gör att avvattningen får fjällsidan passerar genom området och vidare till recipient. Genomförd dagvattenutredning redovisar de områden där vatten tenderar att samlas. Kommunen har vid planläggningen ingen information kring översvämningssproblematik från Svartåstjärnen.

Planförslag

Planförslaget tas fram med en samlad hantering av dagvattnet i området. Genom att följa de rekommenderade åtgärderna som redovisas i dagvattenutredningen transporteras vatten bort från befintlig och tillkommande bebyggelse.

Kommunen planerar genom planförslaget inte för någon samhällsviktig verksamhet som inte får översvämmas.

Konsekvenser

Sammantaget bedöms risken för översvämning vara liten efter ett plangenomförande. Vidare bedöms inga konsekvenser uppstå på samhällsviktiga funktioner vid en eventuell översvämning av området.

Risk för ras, skred och erosion

Förutsättningar

Området är idag flackt, redan schaktat och består i huvudsak av morän.

Konsekvenser

Ett planförslag bedöms inte innebära en risk för ras, skred och erosion, då förutsättningarna inte indikerar att det finns risk för detta.

Förorenad mark

Det finns ingen historisk verksamhet eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken. Om föroreningar ändå påträffas i samband med exploatering ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas om detta i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

Inom planområdet finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden. Det kan dock lokalt förekomma förhöjda radonvärden. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Social hållbarhet

Förutsättningar

Dagens område består i största del av en öppen parkering där det bedrivs viss verkstadsverksamhet. Mörka kvällar kan området uppfattas som otryggt och boende på Katrinagården använder troligen bilen i stor utsträckning för att ta sig runt i området.

Planförslag

Planförslaget innebär att en ny bebyggelse möjliggörs, vilket ger Katrinagården ett bättre, tryggare sammanhang. Vidare innebär planförslaget att belysning ska uppföras längsmed den nya gång- och cykelvägen som ska anläggas. Detta bidrar vidare till att minska känslan av otrygghet.

Planförslaget innebär vidare att området blir mer överblickbart och området som helhet får en bättre orienterbarhet.

För barn innebär planförslaget att det befintliga barnområdet kan utökas, med nya pister, samtidigt som lekparken kan finnas kvar. En del av syftet med planen är att säkerställa ett mer barnvänligt område.

För personer med funktionsvariationer finns möjlighet att anordna tillgängliga parkeringar vid entréer och särskilt de norra byggrätterna kommer att innebära nybyggnation i en flack terräng.

Konsekvenser

Ett plangenomförande kommer att ge positiva effekter för människors upplevelse av trygghet och orienterbarhet.

Service

Förutsättningar

Dagens service är främst koncentrerad vid Hotell Klövsjöfjäll och området vid sittliften Klövsjö Express. Inne i Klövsjö by finns skola, förskola, dagligvarubutik och drivmedelsstation.

Planförslag

Planförslaget innebär nya byggrätter för C-centrum där mindre affärer, restauranger, värmestugor inryms. Vidare möjliggör regleringen till centrum även annan typ av service som kontor eller butiker.

Konsekvenser

Ett plangenomförande kommer att utöka servicen för boende inom området.

Trafik

Motortrafik

Förutsättningar

Området trafikförsörjs idag av en enskild väg, från hotell Klövsjöfjäll och vidare mot Grubbvallen. Själva målpunkten Klövsjöfjäll ansluts vidare mot riksväg 316.

Planförslag

Planförslaget innebär en upprustning av befintliga vägar. Se kapitel "Genomförande".

Kommunen har bedömt antalet nya personresor med bil som den nya byggrätten innebär. Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts, men är inte anpassat till den typ av trafik som är dominerande vid turistorterna i kommunen. Till detta område kommer gästerna resande med bil, parkerar den, nyttjar Klövsjöfjälls anläggning och lämnar igen efter en vecka.

Kommunen har bedömt att trafiken kommer att koncentreras till bytesdagarna under högsäsong. Då kommunens p-norm räknar med 2 parkeringsplatser per lägenhet, är det därför rimligt att anta att detaljplanen maximalt kan generera ca 142 bilar per vecka under högsäsong.

Utslaget på året är dock trafikstringen klart lägre, då merparten av årets veckor inte kommer att innebära att planområdet nyttjas fullt ut.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att nya vägar anläggs inom planområdet och inom Klövsjöfjäll med kapacitet för att hantera tillkommande trafik. Gällande det allmänna vägnätet och anslutningen till väg 316 bedöms inte tillskottet av trafik vara så betydande att några särskilda åtgärder krävs för att klara tillkommande trafik.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Området har idag inga utbyggda gång och cykelvägar.

Planförslag

Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg anläggs. Se kapitel "Genomförande" och "Social hållbarhet"

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att en ny gång- och cykelväg anläggs, till fördel för hela området.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av samhällsplanerare Josef Rundström och planingenjör Ellinor Karlsson på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun.