



Akt nr:
2326-P13/9

AU\$2326-P13/9

HANDLINGAR

Upprättade år 2013	Ärendenummer Z13730
Ärende Detaljplan för Södra Storhogna.	
Kommun Berg	
Län Jämtland	

Till akten hör

.....¹ band
.....¹¹¹ numrerade sidor
.....[—] inneliggande
kartor
.....⁶ andra kartor

2326-P13/9**6 p**

2013-02-05

Lantmäteriet
Vänersborg

2013 -02- 18

Dnr.....

Laga kraftbevis**Klövsjö 6:71, 6:189, Bergs kommun – detaljplan**

Miljö- och byggnadsnämnden har 2012-12-13, Mbn § 118, antagit detaljplan för fastigheten Klövsjö 6:71, 6:189, Bergs kommun.

Rubricerad detaljplan har vunnit laga kraft 2013-02-05.



Cilla Gauffin
Miljö- och byggchef

Kopia till

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skattemyndigheten
Ante Bromée
Eva Agdler-Suneson

Detaljplan för Södra Storhogna etapp 1 inklusive tillhörande miljökonsekvensanalys

Upprättad 2012-12-12, Beslutad 2012-12-13, Lagakraftvunnen 2013-02-05



HANDLINGAR

Detaljplan för området utgörs av plankarta med planbestämmelser, denna beskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Planen skall ge möjlighet att uppföra hus för fritidsboende i olika utföranden, genom att del av nuvarande grönområde inom befintlig plan, öster Storhognavägen ges byggrätter. Planen syftar också till att ge en utökning av nuvarande byggrätter för den befintliga bebyggelsen väster om vägen.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området ligger på båda sidor om Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder fram till Storhogna fjällhotell.

Denna detaljplan kommer, då den vunnit laga kraft, ersätta den tidigare gällande detaljplanen daterad 1969-11-04 omfattande Klövsjöby 1:67, 6:71, 6:73, 6:74 med flera och omfattar samma markområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten som berörs av nyexploatering, Klövsjö 6:71 ägs av Anders, Fredrik och Petter Bromée.

Fastigheten Klövsjö 6:189 ägs av Södra Storhogna Samfällighetsförening. Inom området finns ca 250 avstyckade fritidstomter med olika ägare.

Ett köpeavtal avseende den del av fastigheten Klövsjö 6:71 som berörs av denna detaljplan, finns mellan nuvarande ägare och Ante Bromée, Magnus Jinnerot, Ulrik Forsberg och Torbjörn Sjölander som fullbordas när denna detaljplan träder i laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ny översiktsplan har antagits 2008-02-07.

Det område öster vägen som ges byggrätter benämns B10 i översiktsplanen.

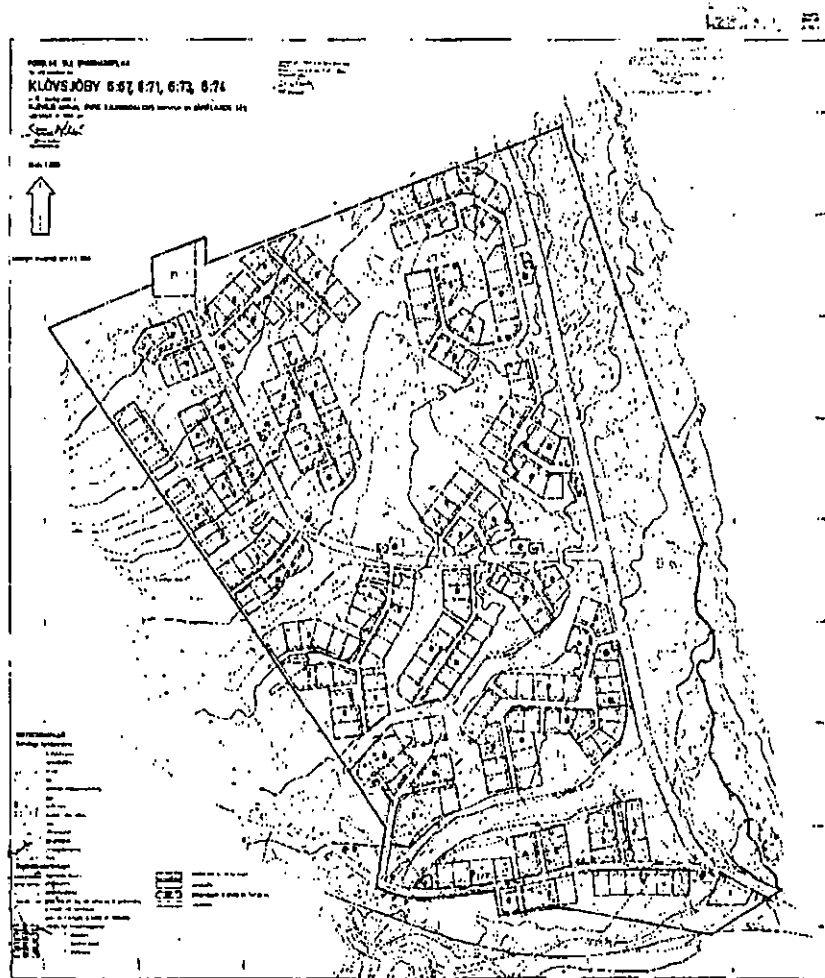
Program

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 5:18) skall detaljplan föregås av programskede, om detta inte är uppenbart obehövligt. I programmet skall redovisats de allmänna utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen.

Mot bakgrund av att detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan, har det inte ansetts påkallat med ett särskilt programskede för denna detaljplan.

Gällande planer

För området finns en gällande detaljplan dat 1969-11-04.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markområdets karaktär

Området utgörs av skogsmark i en östsluttning från fjället Storhogna. Exploateringen avses ske öster om Storhognavägen. Grundläggningsförhållandena är goda för den planerade bebyggelsen och utgörs till övervägande delen av morän. Vid okulär besiktning i samband med planarbetet har inga observationer gjorts som pekar på att det skulle finnas rasrisk eller andra geotekniska problem. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter. Där så erfordras ska geoteknisk undersökning utföras innan bygglov beviljas.

Ur radonsynpunkt är mark- och berggrundförhållandena av s.k. lågrisktyp.

Några fornlämningar finns inte redovisade på ekonomiska kartan. Inga andra indikationer pekar mot att fornlämningar skulle finnas i området. Kulturminneslagen föreskriver emellertid att såväl kända som okända fornlämningar är skyddade. Länsstyrelsen kan därför komma att besluta om en arkeologisk utredning skall göras innan byggnationer kan påbörjas.

Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden. De nu aktuella plånområdena består av skogsområden med blandskog där gran och särskilt tall dominerar. Markskiktet består mest av ett tunt stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter men där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.

Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I vissa sänkor finns mindre vattenförande stråk. Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Bebyggelse

Exploatören har som ambition att skapa en attraktiv boendemiljö och det är av stor vikt att husen anpassas till miljön och utformas med anknytning till jämtländsk tradition.

I syfte att bevara intrycket av hus i natur får tomterna inte inhägnas. För att bidra till ett bevarande av naturmiljön bör avverkning inte ske utöver vad som krävs för vägbyggnad och uppförande av byggnader.

Placeringen av några tomter kommer att innebära en mindre inskränkning på strandskyddet. Minst 60 meter lämnas mot Sångbäcken vilket innebär att tillgång till strand samt livsvillkor för djur och växtliv säkras. Det kommer att finnas gott om plats för obemärkt passage och framtida skidspår.

För området väster om vägen kommer planen att medge friliggande enplanshus med högst två lägenhet per tomt. Maximal byggnadsarea för dessa tomter är 140 m² och de får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppta max 120 m² och komplementbyggnaden max 20 m².

För området öster om vägen kommer planen att medge friliggande enplanshus med möjlighet till souterrängvåning och högst två lägenheter per tomt. Maximal byggnadsarea för dessa tomter är 180 m² och de får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppta max 140 m² och komplementbyggnaden max 60 m².

För bägge delområdena gäller att taklutningen skall vara 25-35 grader med matt takbeläggning. Ytterfasaden skall vara av trä och målas i mättade, dova kulörer. Vind får inredas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell. Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. Befintliga väganslutningar till Storhognavägen används för trafikförsörjning av befintlig bebyggelse väster om vägen. För exploateringen av den östra delen av området planeras en ny utfart mot Storhognavägen. Nya lokalvägar i enlighet med "Utkast till styrande dokument för byggande av enskilda vägar i Bergs kommun, daterad 2009-03-10". Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden kommer att åvila fastighetsägarna i området genom att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen/ vägföreningen "Storhogna Vägförening". Skoteråkning kommer att vara tillåten inom planområdet. Befintliga matarleder finns som kan användas för såväl långsam skoteråkning för anslutning till större skoterleder som av skidåkare för anslutning till skidleder.

Vatten och avlopp

Södra Storhogna Samfällighet är huvudman för vattenförsörjningen i området väster om Storhognavägen. En intresseundersökning i området har visat att fler än 100 fastighetsägare är intresserad av att ansluta till kommunalt vattennät. Vid en sådan anslutningsnivå kommer kommunen att i samband med byggande av avloppsnät även dra fram vatten i området. Kapacitet kommer därvidlag att kunna försörja en utbyggnad enligt detaljplanen.

För området öster om vägen kommer förbindelsepunkter för kommunalt vatten- och avlopp upprättas och bebyggelsen här kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras. Under exploateringen kommer vid minsta risk tillfälliga fångdammar med halmbalar anläggas för att säkerställa att Sångbäcken eller andra vattenförande stråk inte grumlås.

Uppvärmning

Att rimliga energisparande uppvärmningssystem installeras hanteras i samband med bygglovprövningen.

Hushållssopor

Källsortering av hushållssopor ska ske i det enskilda hushållet. En begränsad hopsamling av sopsäckar sker i/vid varje fastighet. Det källsorterade avfallet transporteras av de boende till de miljöstationer som byggs i det nya området öster om vägen eller de som redan finns i det befintliga området väster om vägen.

Elnät

Elnätet i det nya området byggs i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

Parkering

Parkeringsplatser för boende och besökande skall anläggas på tomtmark.

Skolor

Bedömningen är att exploateringen inte innebär något behov av samhällsservice i form av skola och barnomsorg. Området är i dagsläget att betrakta som ett renodlat fritidshusområde, som företrädesvis utnyttjas under ferietider - sportlov, långhelger eller sommartid. Sannolikheten för permanentbosättning av barnfamiljer är därmed liten.

Brandskydd

Närmaste brandstyrka finns i Åsarna och består av 3 man och har en insatstid på 25 min. Näst närmaste brandstyrka finns i Rätan och består av tre man och har en insatstid på 32 minuter. För livräddande insats krävs minst 5 man. Brandskyddet skall utformas utifrån dessa förutsättningar.

Brandvattenförsörjningen i området öster om vägen kommer att utgöras av brandposter försörjda av det kommunala vattennätet. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Antal och placering av brandposter beslutas i samråd med räddningstjänsten.

Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Exploateringen av vägar inom området kommer att följa kommunens styrande dokument för enskilda vägar. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

Utförande för att förhindra brandspridning säkras i samband med bygglovsprövning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (behandlar etapperna 1-3)

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planerna medför betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Allmänt

Turismen är idag en av de mest expansiva näringsgrenarna i länet, vilket även avspeglar sig i Bergs kommun. De turismområden som finns i Bergs kommun idag representerar i första hand småskalighet med ett stort utbud av fritidsaktiviteter i en lugn och harmonisk miljö.

Planens karaktäristiska egenskaperOmfattning och förenlighet med översiktsplan

Planen ger möjlighet att tillskapa ca 30-40 nya tomter för fritidsboende och har stöd i gällande översiktsplan.

Utnyttjande av mark och befintlig infrastruktur

Detaljplanen tar inte i anspråk tidigare icke planlagd mark.

MILJÖKONSEKVENSERLandskapsbild och kulturmiljöNuvarande markanvändning

Området är i öster obebyggt och utgörs där av glesbeväxt skogsmark. I väster finns befintliga fritidstomter.

Skyddade områden

Området ingår i riksintresse Z 49 Klövsjö som avser kulturmiljön i Klövsjö by. Riksintresset bedöms inte komma att påverkas av exploateringen.

Riksintressen och landskapsbildsskydd

Området ligger inom "fjällvärlden" enl. MB 4 kap 2§. Storhognaområdet ingår i område som omfattas av riksintresse för turism. Den i planerna föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset då den medför ny eller utökad verksamhet inom turismen.

Utformning

Nya byggnader inom tomtområdena ska ges en utformning och färgsättning som syftar till att bebyggelsen anpassas till miljön, och därmed inte påverkar landskapsbilden i avgörande omfattning.

Anslutningsledningar på den egna fastigheten till VA-ledningar och el/vattennätet innebär viss påverkan på befintlig vegetation.

Slutsatser: Landskapsbild och kulturmiljö kommer inte att förändras.
--

Natur

Resultaten från den naturvärdespromenad som utfördes av Bengt Hallenstål på uppdrag av Ragn-Sells Miljökonsult AB den första veckan i augusti 2009, visade att det nu aktuella planområde består av skogsområden med blandskog där gran och tall dominerar.



Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I en sänka ungefär mitt på området finns ett mindre vattenförande stråk.



Markskiktet består mest av ett tunt och magert stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.



Dessa mindre myrar uppvisar en fattig flora på de öppna ytorna med karaktärsarter som hjortron, tuvsäv och tuvull. På de torrare partierna av sluttningen växer en ganska gles granskog.



Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Rekommendationer vid exploatering av området:

- Det vattenförande stråk som från nordväst ansluter till Sångbäcken bör skyddas från exploatering till ett avstånd på minst 10 m samt skyddas vid grävarbeten för att undvika att grumling uppstår i Sångbäcken. Sångbäcken måste skyddas vid grävarbeten och inga grävmassor bör läggas mellan planerade tomter/vägar och Sångbäcken.

Slutsatser: Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden inom detta område bedöms naturvärdet vara tämligen begränsat .

Bedömd naturpåverkan

Naturen kommer främst att påverkas genom lokalt ökat slitage, viss ökad störninga på djurlivet beroende av att det befintliga fritidshusområdet utökas österut..

Naturen och betingelserna för djurlivet kommer att påverkas i liten omfattning beroende av denna utökning av befintlig exploatering.

Tomterna får enligt planbestämmelse inte inhägnas. Därtill förutsättes att avverkningen av skog begränsas enbart till vad som krävs för utbyggnad av vägar, ledningar och husbyggen.

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt. Genom att vara bosatt på platsen ökar ofta skötselinsatserna på fastighet och tomt.

Slutsatser: Naturen att påverkas lokalt genom ökat slitage, liten störningar på djurlivet beroende att vissa naturtomter i den nu exploaterade fastighetens ytterområden omvandlas till fritidstomter .

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet

För att reducera strandskyddet till ett avstånd på 60 m från Sångbäcken inom fastigheten Klövsjö 6:71 genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter det att det finns särskilda skäl enligt 7 kap §18 i miljöbalken. Dessa skäl för dispensgivning motiveras nedan:

18 c § p5. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

En utökning av byggnationen inom det aktuella området bidrar till utvidgning av befintligt turistområde, det möjliggör en utveckling av det befintliga turistområdet och det ger underlag till en höjning av standarden på VA-nätet i området. En utökning av byggnationen ökar handeln vilket i sin tur bidrar till utveckling av landsbygden i området.

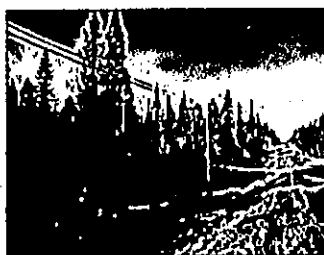
Slutsatser: Dispens för strandskyddet för den del av Sångbäcken som rinner genom aktuell fastighet kan motiveras för utveckling av befintligt turistområde.

Trafik, vägar

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell.



Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. Befintliga väganslutningar till Storhognavägen utnyttjas för trafikförsörjningen av befintlig bebyggelse väster om vägen. För den östra delen av området planeras nya utfarter mot Storhognavägen. Nya lokalvägar föreslås få vägsektionen 5,0 meters körbana med öppna diken. Vägområdets bredd varierar mellan 10 och 15 meter beroende av terrängförhållandena.



Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. De befintliga vägarna väster om Storhognavägen ingår redan i Storhogna vägföreningen och någon förändring till följd av detaljplanen kommer inte att ske. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden i det nya området öster om vägen kommer att åvila fastighetsägarna i området genom den att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen/vägföreningen.

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katrina Klövsjö, är planen utformad enligt i huvudsak ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Slutsatser: Liten påverkan på omgivningen då de sydligaste tomterna inte får tillgång till ski in/ski out möjligheterna utan måste nyttja bil, buss eller snöskoter för att ta sig till och från systemet av skidbackar.

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen väster om Storhogna vägen har en samfällighetsförening för vattenförsörjningen. Någon förändring av detta kommer inte att ske till följd av planförslaget. Vattentillgången och vattenanläggningens kapacitet har beräknats klara det vattenbehov som kan uppstå med föreslagen tillåten byggnadsyta. Den befintliga bebyggelsen avses dock ingå i kommunens verksamhetsområde för avlopp. Bebyggelsen öster om vägen avses ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Skyddsområde för den kommunala vattentäkten finns i Klövsjö by. Bebyggelsen öster om vägen kommer att anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Dagvatten, grundvatten och kustvatten

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras.

Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Vid nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar prioriteras.

Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Rennäringen

Området utnyttjas inte. Det finns därmed inte någon risk för att rennäringen försvåras.

Slutsatser: Inga konsekvenser.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

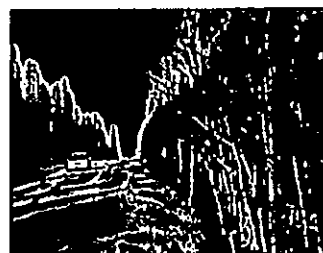
Buller

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, tex. trafik.

Trafiken på Storhognavägen kommer att öka något. Trafikökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att det leder till bullerstörningar.

Skotertrafiken kommer att kanaliseras till skoterleder.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Luft

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen sker genom vedeldning och fordonstrafik. Fordonstrafiken förväntas öka något, dock bedöms trafikökningen inte bli omfattande då de flesta fritidstomterna kan nyttja ski in/ski out möjligheten.

Slutsatser: Små konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

PÅVERKAN PÅ DE MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) SOM BERÖRS

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan ska inte medverka till att en MKN överskrids.

Slutsats: Nu gällande miljökvalitetsnormer för luft och buller skall klaras inom planområdet.

Rekreation

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Avfall, markradon, risk för ras och skred

Hushållssopor tas om hand vid särskilt iordningställda miljöstationer med vägförening/samfällighetsförening som huvudman. Kommunen ansvarar för hämtningen.

Inom området finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden.

Hittillsvarande erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i samband med anläggningsarbeten. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen men risker för ras och skred skall dock alltid beaktas i samband med upprättande av detaljplaner. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stembunden morän utan inslag av försvagande jordarter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Riktlinjer för snöskoterkörning

Skoterkörningen inom planområdet kommer att regleras. Regleringsområde och lednät utarbetas i nära samråd med berörda parter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Det är vid själva byggnationerna denna punkt kan komma att beröras.

Slutsatser: Inga konsekvenser

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Förslaget medger ökade byggrätter. Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden bebyggs. Exploateringen sker dock genom större och fler byggnader i ett redan etablerat område. Utbyggnad av vägar och annan infrastruktur är försiktig och medför att relativt begränsade resurser tas i anspråk.

Slutsats: Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden exploateras för ny bebyggelse och vägar.

PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLBegränsad klimatpåverkan

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan berörs indirekt av verksamheten vid byggnationer.

Påverkan: En viss ökning av fordonstrafik kommer att ske. Men de hus som kommer att byggas kommer att vara moderna och därigenom ha en låg energiförbrukning.

Frisk luft

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Ingen påverkan

Bara naturlig försurning

Ingen påverkan på omgivande vattendrag kommer att ske.

Ingen påverkan

Giftfri miljö

Inga verksamheter som kommer att hantera gifter kommer att vara aktuella. Vid byggnationer kommer val mot miljöanpassade produkter att rekommenderas.

Ingen påverkan

Skyddande ozonskikt

Ingen verksamhet med ozonnedbrytande ämnen kommer att vara aktuell.

Ingen påverkan

Säker strålmiljö

Ingen verksamhet är aktuell som påverkar människors hälsa och den biologiska mångfalden.

Ingen påverkan

Ingen övergödning

Avloppen kommer att anslutas till kommunala VA-nätet

Viss påverkan

Storlagen fjällmiljö

Fjällen skall ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen skall bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas.

Ingen påverkan

God bebyggd miljö

Bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Ökad tillgång till hälsosam livsmiljö

SAMMANFATTNING

Genom planernas utformning och placering av bebyggelsen bedöms exploateringen inte medföra en mera betydande sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden. En dispens från strandskyddet till 60 m kan motiveras enligt Boverket handbok 2009:4. Dispensen motiveras för att kunna exploatera hela området och till fullo nyttja installationerna för teknisk försörjning inom området vilket också medför utveckling av landsbygden utan allvarliga ingrepp i naturen

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Analysen belyser de viktigaste frågorna ur ett miljöperspektiv. En sammanfattning av denna bedömning resulterar i slutsatsen att den planerade bebyggelsen inte innebär sådan belastning på miljön, att en exploatering av området kan anses olämplig.

Bedömningen är också att föreslagen exploatering inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att den kräver att man upprättar en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanernas genomförandetid är 15 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.



Ante Bromée

Detaljplan för Södra Storhogna etapp 2 inklusive tillhörande miljökonsekvensanalys

Upprättad 2012-12-12, Beslutad 2012-12-13, Lagakraftvunnen 2013-02-05.



HANDLINGAR

Detaljplan för området utgörs av plankarta med planbestämmelser, denna beskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Planen skall ge möjlighet att uppföra hus för fritidsboende i olika utföranden, genom att del av nuvarande grönområde inom befintlig plan, öster om Storchognavägen ges byggrätter.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området ligger på östra sidan om Storchognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder fram till Storchogna fjällhotell.

Denna detaljplan kommer, då den vunnit laga kraft, ersätta den tidigare gällande detaljplanen daterad 1969-11-04 omfattande Klövsjöby 1:67, 6:71, 6:73, 6:74 med flera och omfattar samma markområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten som berörs av nyexploatering, Klövsjö 6:71 ägs av Anders, Fredrik och Petter Bromée.

Fastigheten Klövsjö 6:189 ägs av Södra Storchogna Samfällighetsförening. Inom området finns ca 250 avstyckade fritidstomter med olika ägare.

Ett köpeavtal avseende den del av fastigheten Klövsjö 6:71 som berörs av denna detaljplan, finns mellan nuvarande ägare och Ante Bromée, Magnus Jinnerot, Ulrik Forsberg och Torbjörn Sjölander som fullbordas när denna detaljplan träder i laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ny översiktsplan har antagits 2008-02-07.

Området som ges byggrätter benämns B10 i översiktsplanen.

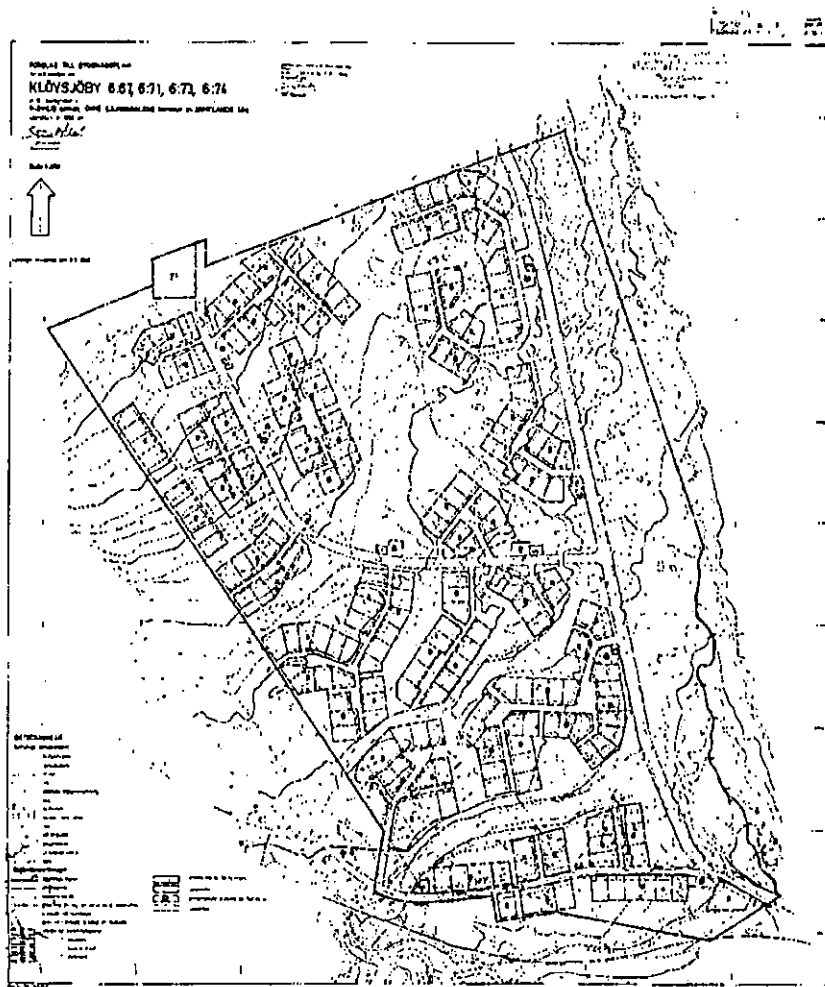
Program

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 5:18) skall detaljplan föregås av programskede, om detta inte är uppenbart obehövligt. I programmet skall redovisats de allmänna utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen.

Mot bakgrund av att detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan, har det inte ansetts påkallat med ett särskilt programskede för denna detaljplan.

Gällande planer

För området finns en gällande detaljplan dat 1969-11-04.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markområdets karaktär

Området utgörs av skogsmark i en östsluttning från fjället Storhogna. Exploateringen avses ske öster om Storhognavägen. Grundläggningsförhållandena är goda för den planerade bebyggelsen och utgörs till övervägande delen av morän. Vid okulär besiktning i samband med planarbetet har inga observationer gjorts som pekar på att det skulle finnas rasrisk eller andra geotekniska problem. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter. Där så erfordras ska geoteknisk undersökning utföras innan bygglov beviljas.

Ur radonsynpunkt är mark- och berggrundförhållandena av s.k. lågrisktyp.

Några fornlämningar finns inte redovisade på ekonomiska kartan. Inga andra indikationer pekar mot att fornlämningar skulle finnas i området. Kulturminneslagen föreskriver emellertid att såväl kända som okända fornlämningar är skyddade. Länsstyrelsen kan därför komma att besluta om en arkeologisk utredning skall göras innan byggnationer kan påbörjas.

Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden. De nu aktuella planområdena består av skogsområden med blandskog där gran och särskilt tall dominerar. Markskiktet består mest av ett tunt stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter men där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.

Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I vissa sänkor finns mindre vattenförande stråk. Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Bebyggelse

Exploatören har som ambition att skapa en attraktiv boendemiljö och det är av stor vikt att husen anpassas till miljön och utformas med anknytning till jämtländsk tradition.

I syfte att bevara intrycket av hus i natur får tomterna inte inhägnas. För att bidra till ett bevarande av naturmiljön bör avverkning inte ske utöver vad som krävs för vägbyggnad och uppförande av byggnader.

Placeringen av några tomter kommer att innebära en mindre inskränkning på strandskyddet. Minst 60 meter lämnas mot Sångbäcken vilket innebär att tillgång till strand samt livsvillkor för djur och växtliv säkras. Det kommer att finnas gott om plats för obemärkt passage och framtida skidspår.

Planen kommer att medge friliggande enplanshus med möjlighet till souterrängvåning och högst två lägenheter per tomt. Maximal byggnadsarea för dessa tomter är 180 m² och de får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppta max 140 m² och komplementbyggnaden max 60 m².

Taklutningen skall vara 25-35 grader med matt takbeläggning. Ytterfasaden skall vara av trä och målas i mättade, dova kulörer. Vind får inredas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell. Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. För exploateringen planeras en ny utfart mot Storhognavägen. Nya lokalvägar i enlighet med "Utkast till styrande dokument för byggande av enskilda vägar i Bergs kommun, daterad 2009-03-10". Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden kommer att åvila fastighetsägarna i området genom att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen / vägföreningen "Storhogna Vägförening". Skoteråkning kommer att vara tillåten inom planområdet. Befintliga matarleder finns som kan användas för såväl långsam skoteråkning för anslutning till större skoterleder som av skidåkare för anslutning till skidleder.

Vatten och avlopp

För området kommer förbindelsepunkter för kommunalt vatten- och avlopp upprättas och bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras. Under exploateringen kommer vid minsta risk tillfälliga fångdammar med halmbalar anläggas för att säkerställa att Sångbäcken eller andra vattenförande stråk inte grumlas.

Uppvärmning

Att rimliga energisparande uppvärmningssystem installeras hanteras i samband med bygglovprövningen.

Hushållssopor

Källsortering av hushållssopor ska ske i det enskilda hushållet. En begränsad hopsamling av sopsäckar sker i/vid varje fastighet. Det källsorterade avfallet transporteras av de boende till de miljöstationer som byggs i det nya området

Elnät

Elnätet i det nya området byggs i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

Parkering

Parkeringsplatser för boende och besökande skall anläggas på tomtmark.

Skolor

Bedömningen är att exploateringen inte innebär något behov av samhällsservice i form av skola och barnomsorg. Området är i dagsläget att betrakta som ett renodlat fritidshusområde, som företrädesvis utnyttjas under ferietider - sportlov, långhelger eller sommartid. Sannolikheten för permanentbosättning av barnfamiljer är därmed liten.

Brandskydd

Närmaste brandstyrka finns i Åsarna och består av 3 man och har en insatstid på 25 min. Näst närmaste brandstyrka finns i Rätan och består av tre man och har en insatstid på 32 minuter. För livräddande insats krävs minst 5 man. Brandskyddet skall utformas utifrån dessa förutsättningar.

Brandvattenförsörjningen i området öster om vägen kommer att utgöras av brandposter försörjda av det kommunala vattennätet. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Antal och placering av brandposter beslutas i samråd med räddningstjänsten.

Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Exploateringen av vägar inom området kommer att följa kommunens styrande dokument för enskilda vägar. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

Utförande för att förhindra brandspridning säkras i samband med bygglovsprövning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (behandlar etapperna 1-3)

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planerna medför betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Allmänt

Turismen är idag en av de mest expansiva näringsgrenarna i länet, vilket även avspeglar sig i Bergs kommun. De turismområden som finns i Bergs kommun idag representerar i första hand småskalighet med ett stort utbud av fritidsaktiviteter i en lugn och harmonisk miljö.

Planens karaktäristiska egenskaperOmfattning och förenlighet med översiktsplan

Planen ger möjlighet att tillskapa ca 30-40 nya tomter för fritidsboende och har stöd i gällande översiktsplan.

Utnyttjande av mark och befintlig infrastruktur

Detaljplanen tar inte i anspråk tidigare icke planlagd mark.

MILJÖKONSEKVENSERLandskapsbild och kulturmiljöNuvarande markanvändning

Området är i öster obebyggt och utgörs där av glesbeväxt skogsmark. I väster finns befintliga fritidstomter.

Skyddade områden

Området ingår i riksintresse Z 49 Klövsjö som avser kulturmiljön i Klövsjö by. Riksintresset bedöms inte komma att påverkas av exploateringen.

Riksintressen och landskapsbildsskydd

Området ligger inom "fjällvärlden" enl. MB 4 kap 2§. Storhognaområdet ingår i område som omfattas av riksintresse för turism. Den i planerna föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset då den medför ny eller utökad verksamhet inom turismen.

Utformning

Nya byggnader inom tomtområdena ska ges en utformning och färgsättning som syftar till att bebyggelsen anpassas till miljön, och därmed inte påverkar landskapsbilden i avgörande omfattning.

Anslutningsledningar på den egna fastigheten till VA-ledningar och el/vattennätet innebär viss påverkan på befintlig vegetation.

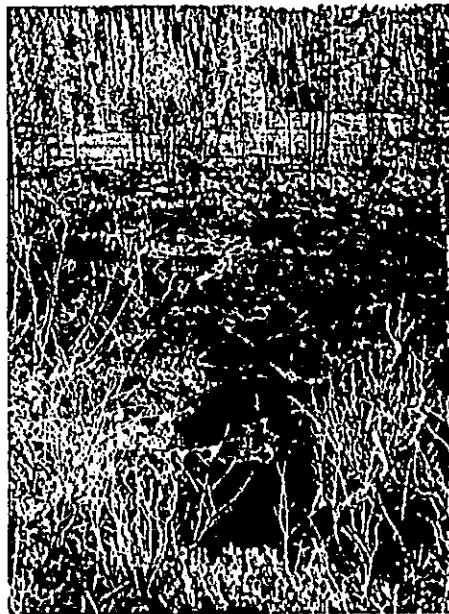
Slutsatser: Landskapsbild och kulturmiljö kommer inte att förändras.
--

Natur

Resultaten från den naturvärdespromenad som utfördes av Bengt Hallenstål på uppdrag av Ragn-Sells Miljökonsult AB den första veckan i augusti 2009, visade att det nu aktuella planområde består av skogsområden med blandskog där gran och tall dominerar.



Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I en sänka ungefär mitt på området finns ett mindre vattenförande stråk.



Markskiktet består mest av ett tunt och magert stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.



Dessa mindre myrar uppvisar en fattig flora på de öppna ytorna med karaktärsarter som hjortron, tuvsäv och tuvull. På de torrare partierna av sluttningen växer en ganska gles granskog.



Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Rekommendationer vid exploatering av området:

- Det vattenförande stråk som från nordväst ansluter till Sångbäcken bör skyddas från exploatering till ett avstånd på minst 10 m samt skyddas vid grävarbeten för att undvika att grumling uppstår i Sångbäcken. Sångbäcken måste skyddas vid grävarbeten och inga grävmassor bör läggas mellan planerade tomter/vägar och Sångbäcken.

Slutsatser: Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden inom detta område bedöms naturvärdet vara tämligen begränsat .

Bedömd naturpåverkan

Naturen kommer främst att påverkas genom lokalt ökat slitage, viss ökad störninga på djurlivet beroende av att det befintliga fritidshusområdet utökas österut..

Naturen och betingelserna för djurlivet kommer att påverkas i liten omfattning beroende av denna utökning av befintlig exploatering.

Tomterna får enligt planbestämmelse inte inhägnas. Därtill förutsättes att avverkningen av skog begränsas enbart till vad som krävs för utbyggnad av vägar, ledningar och husbyggen.

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt. Genom att vara bosatt på platsen ökar ofta skötselinsatserna på fastighet och tomt.

Slutsatser: Naturen att påverkas lokalt genom ökat slitage, liten störningar på djurlivet beroende att vissa naturtomter i den nu exploaterade fastighetens ytterområden omvandlas till fritidstomter .

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet

För att reducera strandskyddet till ett avstånd på 60 m från Sångbäcken inom fastigheten Klövsjö 6:71 genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter det att det finns särskilda skäl enligt 7 kap §18 i miljöbalken. Dessa skäl för dispensgivning motiveras nedan:

18 c § p5. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

En utökning av byggnationen inom det aktuella området bidrar till utvidgning av befintligt turistområde, det möjliggör en utveckling av det befintliga turistområdet och det ger underlag till en höjning av standarden på VA-nätet i området. En utökning av byggnationen ökar handeln vilket i sin tur bidrar till utveckling av landsbygden i området.

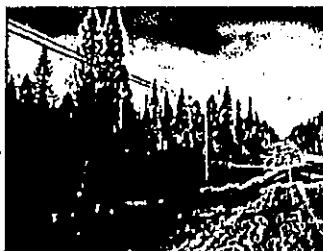
Slutsatser: Dispens för strandskyddet för den del av Sångbäcken som rinner genom aktuell fastighet kan motiveras för utveckling av befintligt turistområde.

Trafik, vägar

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell.



Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. Befintliga väganslutningar till Storhognavägen utnyttjas för trafikförsörjningen av befintlig bebyggelse väster om vägen. För den östra delen av området planeras nya utfarter mot Storhognavägen. Nya lokalvägar föreslås få vägsektionen 5,0 meters körbana med öppna diken. Vägområdets bredd varierar mellan 10 och 15 meter beroende av terrängförhållandena.



Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. De befintliga vägarna väster om Storhognavägen ingår redan i Storhogna vägföreningen och någon förändring till följd av detaljplanen kommer inte att ske. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden i det nya området öster om vägen kommer att åvila fastighetsägarna i området genom den att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen/vägföreningen.

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katrina Klövsjö, är planen utformad enligt i huvudsak ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Slutsatser: Liten påverkan på omgivningen då de sydligaste tomterna inte får tillgång till ski in/ski out möjligheterna utan måste nyttja bil, buss eller snöskoter för att ta sig till och från systemet av skidbackar.

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen väster om Storhogna vägen har en samfällighetsförening för vattenförsörjningen. Någon förändring av detta kommer inte att ske till följd av planförslaget. Vattentillgången och vattenanläggningens kapacitet har beräknats klara det vattenbehov som kan uppstå med föreslagen tillåten byggnadsyta. Den befintliga bebyggelsen avses dock ingå i kommunens verksamhetsområde för avlopp. Bebyggelsen öster om vägen avses ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Skyddsområde för den kommunala vattentäkten finns i Klövsjö by. Bebyggelsen öster om vägen kommer att anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Dagvatten, grundvatten och kustvatten

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras.

Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Vid nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar prioriteras.

Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Rennäringen

Området utnyttjas inte. Det finns därmed inte någon risk för att rennäringen försvåras.

Slutsatser: Inga konsekvenser.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSANBuller*Fakta buller*

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, tex. trafik.

Trafiken på Storhognavägen kommer att öka något. Trafikökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att det leder till bullerstörningar.

Skotertrafiken kommer att kanaliseras till skoterleder.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Luft

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen sker genom vedeldning och fordonstrafik. Fordonstrafiken förväntas öka något, dock bedöms trafikökningen inte att bli omfattande då de flesta fritidstomterna kan nyttja ski in/ski out möjligheten.

Slutsatser: Små konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

PÅVERKAN PÅ DE MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) SOM BERÖRS

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan ska inte medverka till att en MKN överskrids.

Slutsats: Nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft och buller skall klaras inom planområdet.

Rekreation

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Avfall, markradon, risk för ras och skred

Hushållssopor tas om hand vid särskilt iordningställda miljöstationer med vägförening/samfällighetsförening som huvudman. Kommunen ansvarar för hämtningen.

Inom området finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden.

Hittillsvarande erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i samband med anläggningsarbeten. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen men risker för ras och skred skall dock alltid beaktas i samband med upprättande av detaljplaner. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Riktlinjer för snöskoterkörning

Skoterkörningen inom planområdet kommer att regleras. Regleringsområde och lednät utarbetas i nära samråd med berörda parter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Det är vid själva byggnationerna denna punkt kan komma att beröras.

Slutsatser: Inga konsekvenser

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Förslaget medger ökade byggrätter. Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden bebyggs. Exploateringen sker dock genom större och fler byggnader i ett redan etablerat område. Utbyggnad av vägar och annan infrastruktur är försiktig och medför att relativt begränsade resurser tas i anspråk.

Slutsats: Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden exploateras för ny bebyggelse och vägar.

PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLBegränsad klimatpåverkan

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan berörs indirekt av verksamheten vid byggnationer.

Påverkan: En viss ökning av fordonstrafik kommer att ske. Men de hus som kommer att byggas kommer att vara moderna och därigenom ha en låg energiförbrukning.

Frisk luft

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Ingen påverkan

Bara naturlig försurning

Ingen påverkan på omgivande vattendrag kommer att ske.

Ingen påverkan

Giftfri miljö

Inga verksamheter som kommer att hantera gifter kommer att vara aktuella. Vid byggnationer kommer val mot miljöanpassade produkter att rekommenderas.

Ingen påverkan

Skyddande ozonskikt

Ingen verksamhet med ozonnedbrytande ämnen kommer att vara aktuell.

Ingen påverkan

Säker strålmiljö

Ingen verksamhet är aktuell som påverkar människors hälsa och den biologiska mångfalden.

Ingen påverkan

Ingen övergödning

Avloppen kommer att anslutas till kommunala VA-nätet

Viss påverkan

Storlagen fjällmiljö

Fjällen skall ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen skall bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas.

Ingen påverkan

God bebyggd miljö

Bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Ökad tillgång till hälsosam livsmiljö

SAMMANFATTNING

Genom planernas utformning och placering av bebyggelsen bedöms exploateringen inte medföra en mera betydande sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden. En dispens från strandskyddet till 60 m kan motiveras enligt Boverket handbok 2009:4. Dispensen motiveras för att kunna exploatera hela området och till fullo nyttja installationerna för teknisk försörjning inom området vilket också medför utveckling av landsbygden utan allvarliga ingrepp i naturen

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Analysen belyser de viktigaste frågorna ur ett miljöperspektiv. En sammanfattning av denna bedömning resulterar i slutsatsen att den planerade bebyggelsen inte innebär sådan belastning på miljön, att en exploatering av området kan anses olämplig.

Bedömningen är också att föreslagen exploatering inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att den kräver att man upprättar en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanernas genomförandetid är 15 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.



Ante Bromée

Detaljplan för Södra Storhogna etapp 3 inklusive tillhörande miljökonsekvensanalys

Upprättad 2012-12-12, Beslutad 2012-12-13, Lagakraftvunnen 2013-02-05.



HANDLINGAR

Detaljplan för området utgörs av plankarta med planbestämmelser, denna beskrivning och genomförandebeskrivning.

Planens syfte

Planen skall ge möjlighet att uppföra hus för fritidsboende i olika utföranden, genom att del av nuvarande grönområde inom befintlig plan, öster om Storhognavägen ges byggrätter.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området ligger på östra sidan om Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder fram till Storhogna fjällhotell.

Denna detaljplan kommer, då den vunnit laga kraft, ersätta den tidigare gällande detaljplanen daterad 1969-11-04 omfattande Klövsjöby 1:67, 6:71, 6:73, 6:74 med flera och omfattar samma markområde.

Markägoförhållanden

Fastigheten som berörs av nyexploatering, Klövsjö 6:71 ägs av Anders, Fredrik och Petter Bromée.

Fastigheten Klövsjö 6:189 ägs av Södra Storhogna Samfällighetsförening. Inom området finns ca 250 avstyckade fritidstomter med olika ägare.

Ett köpeavtal avseende den del av fastigheten Klövsjö 6:71 som berörs av denna detaljplan, finns mellan nuvarande ägare och Ante Bromée, Magnus Jinnerot, Ulrik Forsberg och Torbjörn Sjölander som fullbordas när denna detaljplan träder i laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ny översiktsplan har antagits 2008-02-07.

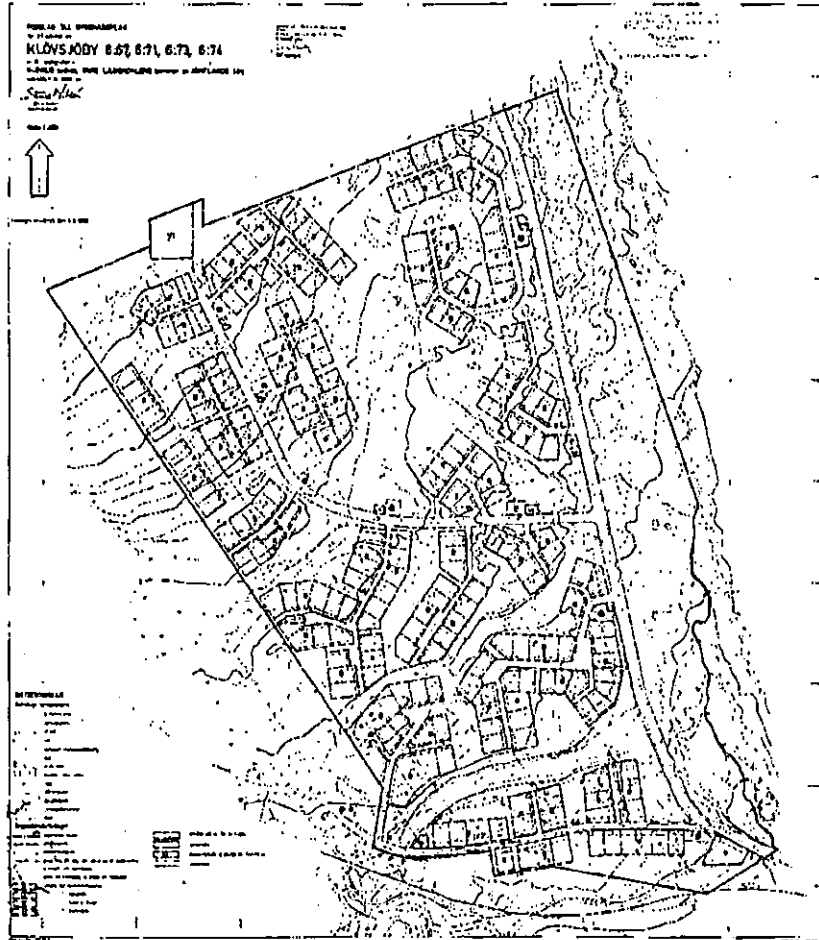
Området som ges byggrätter benämns B11 i översiktsplanen.

Program

Enligt Plan- och Bygglagen (PBL 5:18) skall detaljplan föregås av programskede, om detta inte är uppenbart obehövligt. I programmet skall redovisats de allmänna utgångspunkter och mål som ligger till grund för detaljplanen.

Mot bakgrund av att detaljplanen har stöd i gällande översiktsplan, har det inte ansetts påkallat med ett särskilt programskede för denna detaljplan.

För området finns en gällande detaljplan dat 1969-11-04.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markområdets karaktär

Området utgörs av skogsmark i en östsluttning från fjället Storhogna. Exploateringen avses ske öster om Storhognavägen. Grundläggningsförhållandena är goda för den planerade bebyggelsen och utgörs till övervägande delen av morän. Vid okulär besiktning i samband med planarbetet har inga observationer gjorts som pekar på att det skulle finnas rasrisk eller andra geotekniska problem. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter. Där så erfordras ska geoteknisk undersökning utföras innan bygglov beviljas.

Ur radonsynpunkt är mark- och berggrundförhållandena av s.k. lågrisktyp.

Några fornlämningar finns inte redovisade på ekonomiska kartan. Inga andra indikationer pekar mot att fornlämningar skulle finnas i området. Kulturminneslagen föreskriver emellertid att såväl kända som okända fornlämningar är skyddade. Länsstyrelsen kan därför komma att besluta om en arkeologisk utredning skall göras innan byggnationer kan påbörjas.

Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden. De nu aktuella planområdena består av skogsområden med blandskog där gran och särskilt tall dominerar. Markskiktet består mest av ett tunt stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter men där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.

Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I vissa sänkor finns mindre vattenförande stråk. Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Bebyggelse

Exploatören har som ambition att skapa en attraktiv boendemiljö och det är av stor vikt att husen anpassas till miljön och utformas med anknytning till jämtländsk tradition.

I syfte att bevara intrycket av hus i natur får tomterna inte inhägnas. För att bidra till ett bevarande av naturmiljön bör avverkning inte ske utöver vad som krävs för vägbyggnad och uppförande av byggnader.

Placeringen av några tomter kommer att innebära en mindre inskränkning på strandskyddet. Minst 60 meter lämnas mot Sångbäcken vilket innebär att tillgång till strand samt livsvillkor för djur och växtliv säkras. Det kommer att finnas gott om plats för obemärkt passage och framtida skidspår.

Planen kommer att medge friliggande enplanshus med möjlighet till souterrängvåning och högst två lägenheter per tomt. Maximal byggnadsarea för dessa tomter är 180 m² och de får bebyggas med högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppta max 140 m² och komplementbyggnaden max 60 m².

Taklutningen skall vara 25-35 grader med matt takbeläggning. Ytterfasaden skall vara av trä och målas i mättade, dova kulörer. Vind får inredas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Trafik

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell. Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. För exploateringen planeras en ny utfart mot Storhognavägen. Nya lokalvägar i enlighet med "Utkast till styrande dokument för byggande av enskilda vägar i Bergs kommun, daterad 2009-03-10". Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden kommer att åvila fastighetsägarna i området genom att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen / vägföreningen "Storhogna Vägförening". Skoteråkning kommer att vara tillåten inom planområdet. Befintliga matarleder finns som kan användas för såväl långsam skoteråkning för anslutning till större skoterleder som av skidåkare för anslutning till skidleder.

Vatten och avlopp

För området kommer förbindelsepunkter för kommunalt vatten- och avlopp upprättas och bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras. Under exploateringen kommer vid minsta risk tillfälliga fångdammar med halmbalar anläggas för att säkerställa att Sångbäcken eller andra vattenförande stråk inte grumlats.

Uppvärmning

Att rimliga energisparande uppvärmningssystem installeras hanteras i samband med bygglovprövningen.

Hushållssopor

Källsortering av hushållssopor ska ske i det enskilda hushållet. En begränsad hopsamling av sopsäckar sker i/vid varje fastighet. Det källsorterade avfallet transporteras av de boende till de miljöstationer som byggs i det nya området

Elnät

Elnätet i det nya området byggs i samband med utbyggnad av vatten och avlopp.

Parkering

Parkeringsplatser för boende och besökande skall anläggas på tomtmark.

Skolor

Bedömningen är att exploateringen inte innebär något behov av samhällsservice i form av skola och barnomsorg. Området är i dagsläget att betrakta som ett renodlat fritidshusområde, som företrädesvis utnyttjas under ferietider - sportlov, långhelger eller sommartid. Sannolikheten för permanentbosättning av barnfamiljer är därmed liten.

Brandskydd

Närmaste brandstyrka finns i Åsarna och består av 3 man och har en insatstid på 25 min. Näst närmaste brandstyrka finns i Rätan och består av tre man och har en insatstid på 32 minuter. För livräddande insats krävs minst 5 man. Brandskyddet skall utformas utifrån dessa förutsättningar.

Brandvattenförsörjningen i området öster om vägen kommer att utgöras av brandposter försörjda av det kommunala vattennätet. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Antal och placering av brandposter beslutas i samråd med räddningstjänsten.

Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Exploateringen av vägar inom området kommer att följa kommunens styrande dokument för enskilda vägar. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

Utförande för att förhindra brandspridning säkras i samband med bygglovsprövning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (behandlar etapperna 1-3)

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planerna medför betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Allmänt

Turismen är idag en av de mest expansiva näringsgrenarna i länet, vilket även avspeglar sig i Bergs kommun. De turismområden som finns i Bergs kommun idag representerar i första hand småskalighet med ett stort utbud av fritidsaktiviteter i en lugn och harmonisk miljö.

Planens karaktäristiska egenskaper***Omfattning och förenlighet med översiktsplan***

Planen ger möjlighet att tillskapa ca 30-40 nya tomter för fritidsboende och har stöd i gällande översiktsplan.

Utnyttjande av mark och befintlig infrastruktur

Detaljplanen tar inte i anspråk tidigare icke planlagd mark.

MILJÖKONSEKVENSER**Landskapsbild och kulturmiljö*****Nuvarande markanvändning***

Området är i öster obebyggt och utgörs där av glesbeväxt skogsmark. I väster finns befintliga fritidstomter.

Skyddade områden

Området ingår i riksintresse Z 49 Klövsjö som avser kulturmiljön i Klövsjö by. Riksintresset bedöms inte komma att påverkas av exploateringen.

Riksintressen och landskapsbildsskydd

Området ligger inom "fjällvärlden" enl. MB 4 kap 2§. Storhognaområdet ingår i område som omfattas av riksintresse för turism. Den i planerna föreslagna markanvändningen bedöms stämma väl överens med riksintresset då den medför ny eller utökad verksamhet inom turismen.

Utformning

Nya byggnader inom tomtområdena ska ges en utformning och färgsättning som syftar till att bebyggelsen anpassas till miljön, och därmed inte påverkar landskapsbilden i avgörande omfattning.

Anslutningsledningar på den egna fastigheten till VA-ledningar och el/vattennätet innebär viss påverkan på befintlig vegetation.

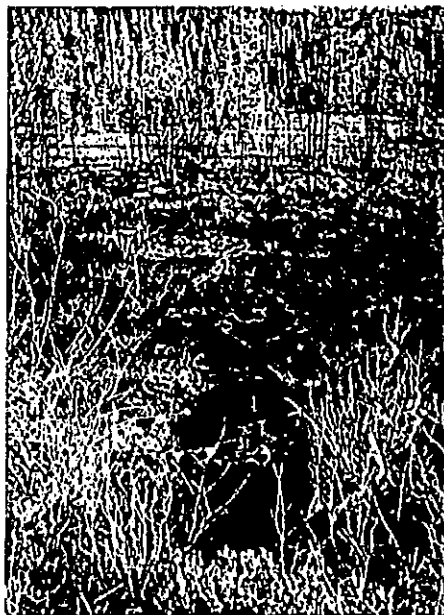
Slutsatser: Landskapsbild och kulturmiljö kommer inte att förändras.
--

Natur

Resultaten från den naturvärdespromenad som utfördes av Bengt Hallenstål på uppdrag av Ragn-Sells Miljökonsult AB den första veckan i augusti 2009, visade att det nu aktuella planområde består av skogsområden med blandskog där gran och tall dominerar.



Området avvattnas mot öster/sydost mot Sångbäckens dalgång. I en sänka ungefär mitt på området finns ett mindre vattenförande stråk.



Marksiktet består mest av ett tunt och magert stenbundet jordlager som är bevuxet med olika gräsarter där ljung, lingon och blåbär förekommer i relativt stor omfattning. Det finns också inslag av mossor. Några mindre myrar finns inom området.



Dessa mindre myrar uppvisar en fattig flora på de öppna ytorna med karaktärsarter som hjortron, tuvsäv och tuvull. På de torrare partierna av sluttningen växer en ganska gles granskog.



Sammanfattningsvis bedöms området inte uppvisa så framträdande specifika eller unika naturvärden att de omöjliggör en exploatering med de begränsningar och anvisningar som planen innehåller.

Rekommendationer vid exploatering av området:

- Det vattenförande stråk som från nordväst ansluter till Sångbäcken bör skyddas från exploatering till ett avstånd på minst 10 m samt skyddas vid grävarbeten för att undvika att grumling uppstår i Sångbäcken. Sångbäcken måste skyddas vid grävarbeten och inga grävmassor bör läggas mellan planerade tomter/vägar och Sångbäcken.

Slutsatser: Naturvärden finns alltid i varierande utsträckning inom oexploaterade områden inom detta område bedöms naturvärdet vara tämligen begränsat .

Bedömd naturpåverkan

Naturen kommer främst att påverkas genom lokalt ökat slitage, viss ökad störninga på djurlivet beroende av att det befintliga fritidshusområdet utökas österut..

Naturen och betingelserna för djurlivet kommer att påverkas i liten omfattning beroende av denna utökning av befintlig exploatering.

Tomterna får enligt planbestämmelse inte inhägnas. Därtill förutsättes att avverkningen av skog begränsas enbart till vad som krävs för utbyggnad av vägar, ledningar och husbyggen.

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt. Genom att vara bosatt på platsen ökar ofta skötselinsatserna på fastighet och tomt.

Slutsatser: Naturen att påverkas lokalt genom ökat slitage, liten störningar på djurlivet beroende att vissa naturtomter i den nu exploaterade fastighetens ytterområden omvandlas till fritidstomter .

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet

För att reducera strandskyddet till ett avstånd på 60 m från Sångbäcken inom fastigheten Klövsjö 6:71 genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter det att det finns särskilda skäl enligt 7 kap §18 i miljöbalken. Dessa skäl för dispensgivning motiveras nedan:

18 c § p5. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

En utökning av byggnationen inom det aktuella området bidrar till utvidgning av befintligt turistområde, det möjliggör en utveckling av det befintliga turistområdet och det ger underlag till en höjning av standarden på VA-nätet i området. En utökning av byggnationen ökar handeln vilket i sin tur bidrar till utveckling av landsbygden i området.

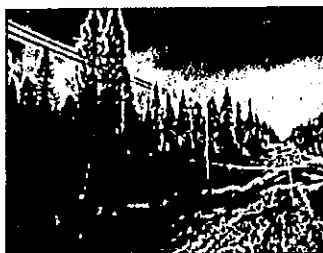
Slutsatser: Dispens för strandskyddet för den del av Sångbäcken som rinner genom aktuell fastighet kan motiveras för utveckling av befintligt turistområde.

Trafik, vägar

Området får sin trafikförsörjning från Storhognavägen, som utgår från länsväg 315 och leder upp till Storhogna fjällhotell.



Denna väg är av god standard och har hög kapacitet. Befintliga väganslutningar till Storhognavägen utnyttjas för trafikförsörjningen av befintlig bebyggelse väster om vägen. För den östra delen av området planeras nya utfarter mot Storhognavägen. Nya lokalvägar föreslås få vägsektionen 5,0 meters körbana med öppna diken. Vägområdets bredd varierar mellan 10 och 15 meter beroende av terrängförhållandena.



Vägarna inom området kommer att byggas ut av exploatören. De befintliga vägarna väster om Storhognavägen ingår redan i Storhogna vägföreningen och någon förändring till följd av detaljplanen kommer inte att ske. Framtida skötsel och underhåll av vägar och vägområden i det nya området öster om vägen kommer att åvila fastighetsägarna i området genom den att de blir medlemmar i den befintliga gemensamhetsanläggningen/vägföreningen.

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelselift till Katrina Klövsjö, är planen utformad enligt i huvudsak ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Slutsatser: Liten påverkan på omgivningen då de sydligaste tomterna inte får tillgång till ski in/ski out möjligheterna utan måste nyttja bil, buss eller snöskoter för att ta sig till och från systemet av skidbackar.

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen väster om Storhogna vägen har en samfällighetsförening för vattenförsörjningen. Någon förändring av detta kommer inte att ske till följd av planförslaget. Vattentillgången och vattenanläggningens kapacitet har beräknats klara det vattenbehov som kan uppstå med föreslagen tillåten byggnadsyta. Den befintliga bebyggelsen avses dock ingå i kommunens verksamhetsområde för avlopp. Bebyggelsen öster om vägen avses ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Skyddsområde för den kommunala vattentäkten finns i Klövsjö by. Bebyggelsen öster om vägen kommer att anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Dagvatten, grundvatten och kustvatten

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras lokalt. Dagvattendiken anläggs för omhändertagande av det dagvatten som inte kan infiltreras.

Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras. Vid nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar prioriteras.

Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Rennäringen

Området utnyttjas inte. Det finns därmed inte någon risk för att rennäringen försvåras.

Slutsatser: Inga konsekvenser.

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN

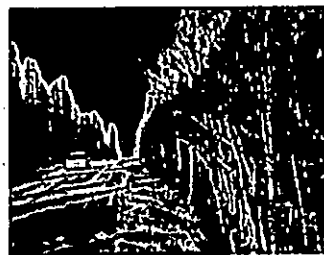
Buller

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person. Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, tex. trafik.

Trafiken på Storhognavägen kommer att öka något. Trafikökningen bedöms inte vara av sådan omfattning att det leder till bullerstörningar.

Skotertrafiken kommer att kanaliseras till skoterleder.



Slutsatser: Inga konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

Luft

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen sker genom vedeldning och fordonstrafik. Fordonstrafiken förväntas öka något, dock bedöms trafikökningen inte bli omfattande då de flesta fritidstomterna kan nyttja ski in/ski out möjligheten.

Slutsatser: Små konsekvenser på omgivningen efter nybyggnationer

PÅVERKAN PÅ DE MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) SOM BERÖRS

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan ska inte medverka till att en MKN överskrids.

Slutsats: Nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft och buller skall klaras inom planområdet.

Rekreation

Fler människor kommer att utnyttja grönområdena året runt.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Avfall, markradon, risk för ras och skred

Hushållssopor tas om hand vid särskilt iordningställda miljöstationer med vägförening/samfällighetsförening som huvudman. Kommunen ansvarar för hämtningen.

Inom området finns inga dokumenterade risker för förhöjda radonvärden.

Hittillsvarande erfarenheter från byggnationer i området indikerar inga risker för ras och skred i samband med anläggningsarbeten. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen men risker för ras och skred skall dock alltid beaktas i samband med upprättande av detaljplaner. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Riktlinjer för snöskoterkörning

Skoterkörningen inom planområdet kommer att regleras. Regleringsområde och lednät utarbetas i nära samråd med berörda parter.

Slutsatser: Inga konsekvenser

Hälsa och säkerhet

Det är vid själva byggnationerna denna punkt kan komma att beröras.

Slutsatser: Inga konsekvenser

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Enligt miljöbalkens hushållningsprincip skall alla som driver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnyelsebara energikällor användas.

Förslaget medger ökade byggrätter. Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden bebyggs. Exploateringen sker dock genom större och fler byggnader i ett redan etablerat område. Utbyggnad av vägar och annan infrastruktur är försiktig och medför att relativt begränsade resurser tas i anspråk.

Slutsats: Viss naturresurs tas i anspråk då obebyggda områden exploateras för ny bebyggelse och vägar.

PÅVERKAN PÅ MILJÖMÅLBegränsad klimatpåverkan

Miljömålet Begränsad klimatpåverkan berörs indirekt av verksamheten vid byggnationer.

Påverkan: En viss ökning av fordonstrafik kommer att ske. Men de hus som kommer att byggas kommer att vara moderna och därigenom ha en låg energiförbrukning.

Frisk luft

En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelseliften till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Ingen påverkan

Bara naturlig försurning

Ingen påverkan på omgivande vattendrag kommer att ske.

Ingen påverkan

Giftfri miljö

Inga verksamheter som kommer att hantera gifter kommer att vara aktuella. Vid byggnationer kommer val mot miljöanpassade produkter att rekommenderas.

Ingen påverkan

Skyddande ozonskikt

Ingen verksamhet med ozonnedbrytande ämnen kommer att vara aktuell.

Ingen påverkan

Säker strålmiljö

Ingen verksamhet är aktuell som påverkar människors hälsa och den biologiska mångfalden.

Ingen påverkan

Ingen övergödning

Avloppen kommer att anslutas till kommunala VA-nätet.

Viss påverkan

Storlagen fjällmiljö

Fjällen skall ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen skall bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas.

Ingen påverkan

God bebyggd miljö

Bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö.

Ökad tillgång till hälsosam livsmiljö

SAMMANFATTNING

Genom planernas utformning och placering av bebyggelsen bedöms exploateringen inte medföra en mera betydande sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden. En dispens från strandskyddet till 60 m kan motiveras enligt Boverket handbok 2009:4. Dispensen motiveras för att kunna exploatera hela området och till fullo nyttja installationerna för teknisk försörjning inom området vilket också medför utveckling av landsbygden utan allvarliga ingrepp i naturen

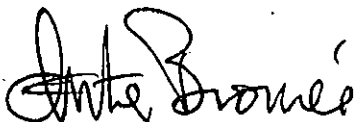
En viktig del är att utformningen av planen är sådan, att när väl turisterna är på plats så ska man inte behöva använda egen bil annat än i undantagsfall. Förutom tillgången till befintliga liftsystemen i Storhogna och förbindelselift till Katarina Klövsjö, är planen utformad enligt ett ski in/ski out-system. Det innebär att de flesta boende inom planområdet ska kunna utnyttja skidspår och skidbackar utan att behöva använda sig av enskilda bilresor för att uppleva en fullvärdig fjällvistelse.

Analysen belyser de viktigaste frågorna ur ett miljöperspektiv. En sammanfattning av denna bedömning resulterar i slutsatsen att den planerade bebyggelsen inte innebär sådan belastning på miljön, att en exploatering av området kan anses olämplig.

Bedömningen är också att föreslagen exploatering inte kommer att medföra så betydande miljöpåverkan att den kräver att man upprättar en fullständig miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanernas genomförandetid är 15 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft.



Ante Bromée

Lantmäteriet
Vänersborg**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**
(behandlar etapperna 1-3)
Detaljplan Södra Storhogna

2013 -04- 15

Dnr.....
Upprättad 2012-12-12, Beslutad 2012-12-03, Lagakraftvunnen 2013-02-05**ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan

Planläggningstillstånd är givet av Miljö- och byggnadsnämnden. Planprocessen inleds med samråd av föreliggande förslag till detaljplan under november månad 2011. Syftet är att inhämta de ytterligare synpunkter som kan ha betydelse för detaljplanens utformning. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som beskriver vilka synpunkter som framkommit och i vilken omfattning dessa påverkar planen. Därefter fattar miljö- och byggnadsnämnden beslut om utställning som sker under minst tre veckor. Efter utställningen återkommer planen till miljö- och byggnadsnämnden med sikte på att anta planen vid nästkommande nämndmöte.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den tid planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

För bebyggelsen öster om Storhognavägen ansvarar exploatören för genomförandet samt står för exploateringskostnader och anlägger vägar, vattenförsörjning och avlopp i tre etapper. För delen väster om Storhognavägen ansvarar Samfällighetsföreningen Södra Storhogna. Exploateringsavtal ska upprättas.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören är ekonomiskt ansvarig för genomförandet för bebyggelsen öster om Storhognavägen. Exploatören bekostar anläggande av vägar samt vattenförsörjning och avlopp från kommunens anslutningspunkt. För bebyggelsen väster om Storhognavägen är Samfällighetsföreningen Södra Storhogna ansvarig för sin del av grönområdet, vattenanläggningen och sopbodar. Storhogna vägförening är ansvarig för vägarna och de enskilda fastighetsägarna för sina respektive fastigheter.

BERGS KOMMUN	
MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN	
2013 -03- 25	
Dnr	
Diarieplanbet.	
Utgållros år	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

När planen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning genom avstyckning genomföras. Utrymme för ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Gemensamhetsanläggningar

De nya vägarna skall ingå i den befintliga gemensamhetsanläggning som finns i området, med förvaltning genom befintlig samfällighetsförening "Storhogna Vägförening" sedan vägarna färdigställts.

Naturmark och områden för sophantering skall utgöra en gemensamhetsanläggning för de nya fastigheterna med förvaltning genom ny samfällighetsförening. Nya fastigheter inom området skall anslutas till föreningen.

Ledningsrätt kan upplåtas för elektrisk starkströmsledning med transformatorplats. Servitut för eventuella vatten- och avloppsserviser ordnas vid fastighetsbildning.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Klövsjö ga:15 omprövas och berörda grönområden ska ingå i ny gemensamhetsanläggning för naturmark och sophantering.

TEKNISKA FRÅGOR

Planen skall ge möjlighet att uppföra hus för fritidsboende i olika utföranden, genom att del av nuvarande grönområde inom befintlig plan, öster Storhognavägen ges byggrätter. Etapp 1 av planen skall också ge möjlighet till en utökning av nuvarande byggrätter för den befintliga bebyggelsen väster om vägen.

El

Området ansluts till befintligt elnät. Exploatören står för dessa kostnader.

Vatten, avlopp och dagvatten

Södra Storhogna Samfällighet är huvudman för vattenförsörjningen i området väster om Storhognavägen. En intresseundersökning i området har visat att fler än 100 fastighetsägare är intresserad av att ansluta till kommunalt vattennät. Vid en sådan anslutningsnivå kommer kommunen att i samband med byggande av avloppsnät även dra fram vatten i området. Kapacitet kommer därvidlag att kunna försörja en utbyggnad enligt detaljplanen. För området öster om vägen kommer förbindelsepunkter för kommunalt vatten- och avlopp upprättas.

Dagvattenhanteringen sker genom lokal infiltration.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

Vägar

Lokalvägar inom planområdet anläggs av exploatören.

Sophantering

Källsortering av sopor ska ske i det enskilda hushållet. Soporna transporteras av de boende i första hand till den miljöstation som anläggs inom området. Uppförandet av miljöstationen bekostas av exploatören.

Parkering

All parkering som erfordras för planområdets bebyggelse skall anordnas på tomtmark.

Brandskydd

Närmaste brandstyrka finns i Åsarna och består av 3 man och har en insatstid på 25 min. Näst närmaste brandstyrka finns i Rätan och består av tre man och har en insatstid på 32 minuter. För livräddande insats krävs minst 5 man.

Brandskyddet skall utformas utifrån dessa förutsättningar.

Brandvattenförsörjningen i området öster om vägen kommer att utgöras av brandposter försörjda av det kommunala vattennätet. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Antal och placering av brandposter beslutas i samråd med Räddningstjänsten. Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Exploateringen av vägar inom området kommer att följa kommunens styrande dokument för enskilda vägar. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

Utförande för att förhindra brandspridning sker i samband med bygglovsprövning.

Geoteknik

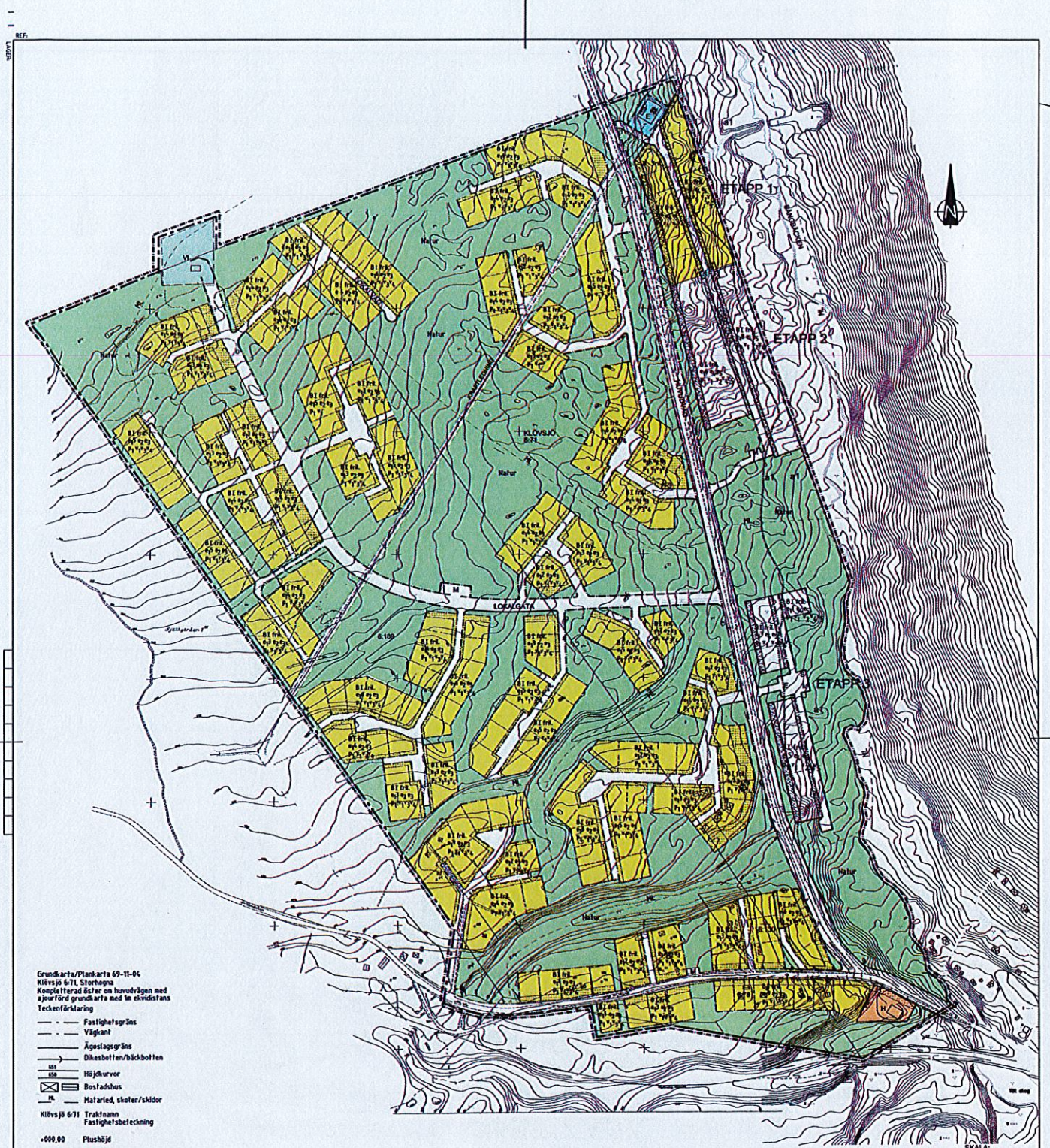
Grundläggningsförhållandena är goda för den planerade bebyggelsen och utgörs till övervägande delen av morän. Vid okulär besiktning i samband med planarbetet har inga observationer gjorts som pekar på att det skulle finnas rasrisk eller andra geotekniska problem. Inga branta områden kommer att beröras av exploateringen. Befintliga vägskärningar uppvisar homogen stenbunden morän utan inslag av försvagande jordarter. Där så erfordras ska geoteknisk undersökning utföras innan bygglov beviljas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats i samråd med Miljö- och Byggnadsnämnden i Bergs Kommun.

Sundsvall 2012-12-12


Ante Bromée



Grundkarta/Plankarta 69-11-04
Klövsklovsån 6:71, Storhogna
Kompletterad öster om huvudvägen med
anordnad grundkarta med en kvadrants
Teckenförklaring

--- Fastighetsgräns
--- Vägkant
--- Ägaregräns
--- Översikt/bildskott
--- Högskurvor
--- Bostadshus
--- Malaried, skoter/skidor
Klövsklovsån 6:71 Trafiknamn
Fastighetsbeteckning

+000,00 Plusshöjd

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

PLANKARTA

PLAN BETECKNINGAR
--- Linje på karta ritad 3 m
utanför planområdet

--- Användningsgräns
--- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser
Huvudväg Huvudväg
Lokalväg Infartstrafik
M Miljöstation/Sopsortering
Natur Naturområde
Kvartermark
B Bostäder
H Handel
E Transformatorstation
Vt Skyddsområde för vattentäkt
S Unplagsplats för snö

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalväg för en maximal lutning på 10 kortare sträckor
Marken ska vara tillgänglig för allmän luftförläggning

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största antal toner
- e2 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1000 m²
Tomt för bebyggelse med högst en huvudbyggnad och
en kompletteringsbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföra
högst 10m och kompletteringsbyggnaden högst 20m
- e3 Högst två lägenheter, varav den ena får vara
högst 20m²
- e4 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1000 m²
Tomt för bebyggelse med högst en huvudbyggnad och
en kompletteringsbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföra
högst 10m och kompletteringsbyggnaden högst 20m
- e5 Högst två lägenheter per tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- M Marken för inte bebyggelse
- U Marken skall hållas tillgänglig för
allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Stängsel
Tomt för inte bebyggelse

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- P1 Byggnader skall placeras minst 4m från tomtgräns
- V1 Vind får inredas
- V2 Solfångersbänkar ska anordnas där så utföras
för att uppnå god anslutning till befintlig terräng
- V3 Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
höjd på 10 meter
- V4 Kompletteringsbyggnad får uppföras med en högsta
höjd på 20 meter
- V5 Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
höjd på 10 meter

Utformning

- I Högst antal våningar
- frå Endast friliggande hus

Utseende

Tak skall vara sadeltak och ha en lutning på 25-35 grader
med en reflekterande betäckning
Fasadmaterial ska vara av trä och målas i olika kulörer
Utformning av byggnader ska ske med anknytning till
jämförande tradition med modifierade detaljer.

Byggnadsteknik

Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag
planen vinner laga kraft.

LOV MED VILKOR

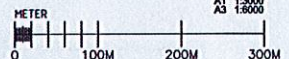
Bygglagen för inte tillämpas för närvarande och VA ansluts
till respektive tomt.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

Strandskydd

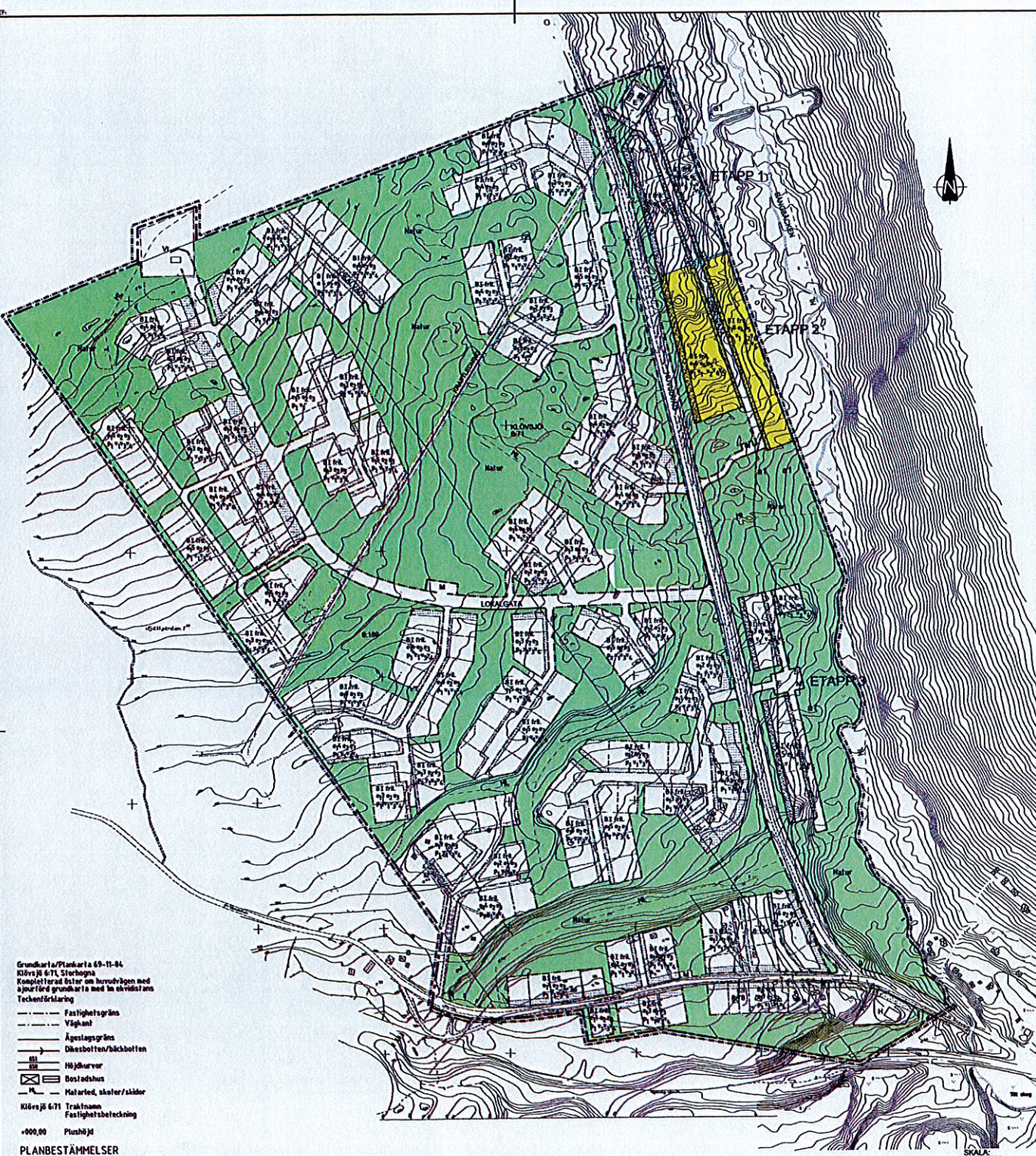
a1 Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och
vägmark mellan löjen och stranden.



Detailplan för fastigheten
Klövsklovsån 6:71, 6:189
ETAPP 1
SÖDRA STORHOGNA
BERGS KOMMUN
Upprättad 2012-12-12
Beslut 2012-12-13
Laga kraft 2013-02-05

Framtagen av TYRENS arkitektur AB

Planförfattare
Anita Björnsdottir
[Signature]



Grundkarta/Plankarta 69-11-04
Klövsk 6:71, Storhogna
Kontrollat för en huvudväg med
spår för grundkarta med in skivstans
Teckenförklaring

Fastighetsgräns
Väghant
Ägarensgräns
Dämlingsbotten/bäckbotten
Höjdskurvor
Beslutsdus
Marknad, skoter/akider
Klövsk 6:71 Traktnamn
Fastighetsbeteckning

+000,00 Plushöjd

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

PLANKARTA

PLAN BETECKNINGAR

Linje på karta ritad 3 m
utanför planområde

Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Huvudväg
Lokalväg
M
Natur
Kvartermark

B
H
E
Vi
S
Bostäder
Handel
Transformatorstation
Skyddsområde för viltentakt
Uppslagsplats för snö

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalvägar får ha maximal lutning på 1:10 kortare sträckor
1 Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning

UTNYTTJANDEGRAD

1 Största antal tomt
2 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1400 m²
Tomt får bebyggas med högst en huvudbyggnad och
en kompletteringsbyggnad. Huvudbyggnaden får vara
högst 12m och kompletteringsbyggnad högst 20m
3 Högst två lägenheter, varav den ena får vara
högst 20m²
4 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1800 m²
Tomt får bebyggas med högst en huvudbyggnad och
en kompletteringsbyggnad. Huvudbyggnaden får vara
högst 14m och kompletteringsbyggnad högst 20m
5 Högst två lägenheter per tomt

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
U Marken skall hållas tillgänglig för
allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Stängsel

Tomt får inte inhägnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

P1 Byggnader skall placeras minst 4m från tomtgräns
Vind får inredas
V2 Sufverbyggnad ska anordnas där så erfordras
för att uppnå god anslutning till befintlig terräng
Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 7 meter
Kompletteringsbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 5 meter
V5 Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 9 meter

Utformning

I Högst antal våningar
från Endast friliggande hus

Utseende

Tak skall vara sadeltak och ha en lutning på 25-35 grader
med ej reflekterande beklädnad
Fasadmaterial ska vara av trä och målas i en färg som
överensstämmer med omgivningens färg
Utformning av byggnader ska ske med anknytning till
jämlikhet i tradition med modifierade detaljer

Byggnadsteknik

Dagvattnet skall så långt möjligt infiltreras lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser

Genomförandebestämmelser är 15 år från den dag
planen vinner laga kraft.
LOV MED VILKOR

Bygglagen får inte lämnas förrän vägar och VA anläggs
till respektive tomt

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

Strandskydd

a1 Strandskyddet är upplagt inom kvartermark och
vägmark mellan linjen och stranden.

METER
0 100M 200M 300M
SKALA
A1 1:3000
A2 1:3000

BERGS KOMMUN
2013-03-25
Dnr
Strandskydd
Laga kraft

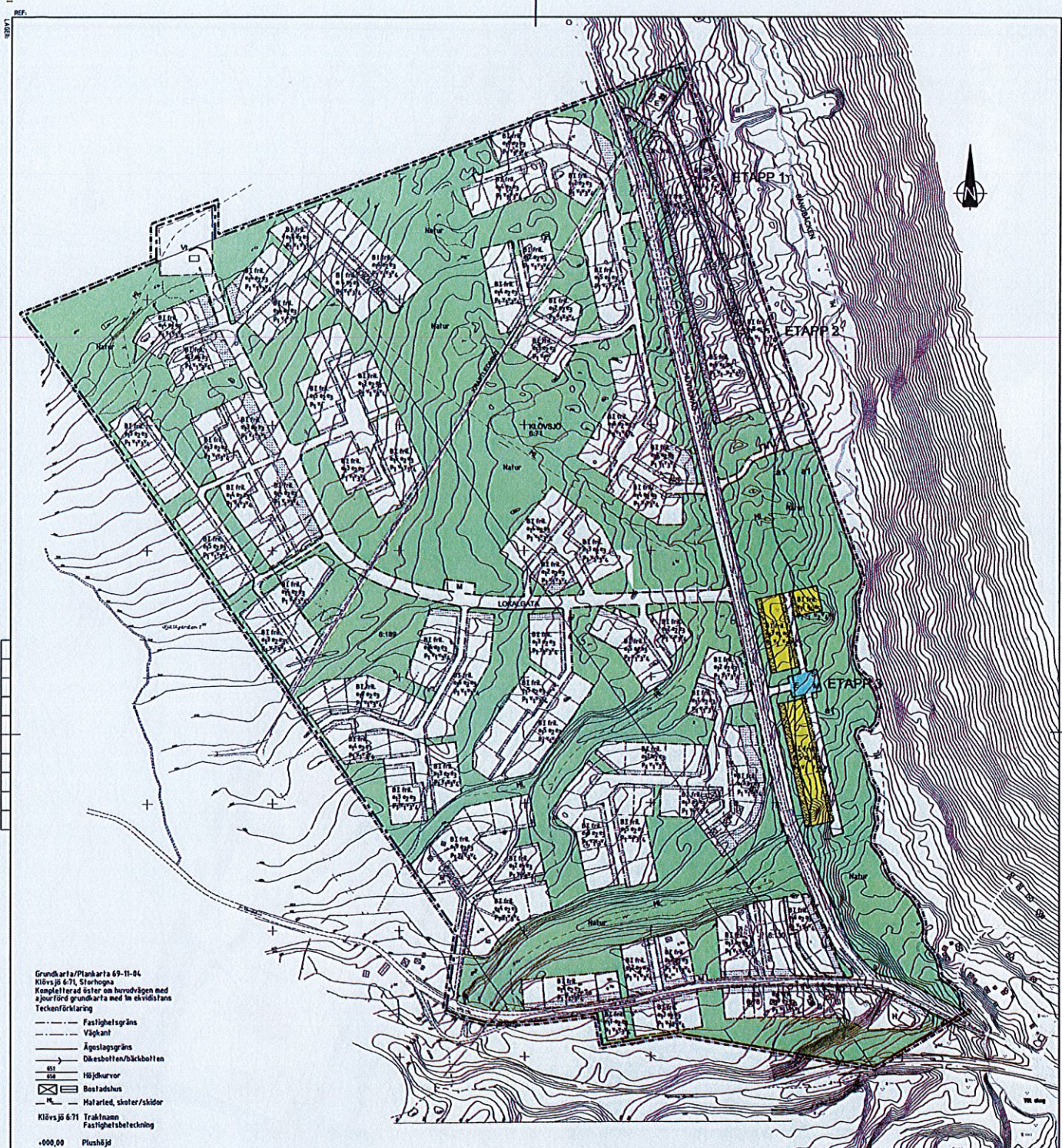
Detaljplan för fastigheten
Klövskö Del av 6:71
ETAPP 2
SÖDRA STORHOGNA
BERGS KOMMUN
Upprättad 2012-12-12
Beslut 2012-12-13
Laga kraft 2013-02-05

Framtagna av TYRÉN arkitektur AB

Planförfattare
Anders Österlund

Ante Brunn

2326-P13/9 2(6)



Grundkarta/Plankarta 69-11-04
Klövsjö 6:71, Storhogna
Kompletterad efter en huvudväg med
en jourförd grundkarta med 1m kvividsans
Teckenförklaring

- Fastighetsgräns
- Vägkant
- Ägaregräns
- Dikesbotten/bäckbotten
- Höjdhurvor
- Bestädhur
- Malaried, skoter/skider
- Klövsjö 6:71 Trafikmark
- Fastighetsbeteckning

1:000,00 Plushöjd

PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom området med nedstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

PLANKARTA
PLAN BETECKNINGAR
--- Linje på karta ritad 3 m
utanför planområde

--- Användningsgräns
--- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK
Allmänna platser

- Huvudväg Huvudväg
- Lokalväg Infartstrafik
- M Miljöstation/Sopsortering
- Natur Naturområde

- Kvartermark**
- B Bostäder
- H Handel
- E Transformatorstation
- VI Skyddsområde för valfäntäkt
- S Uppslagsplats för snö

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Lokalvägar får ha maximal lutning på 1:10 kortare sträckor
Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största antal kontor
- e2 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1400m²
Tomt får bebyggas med högst en huvudbyggnad och
en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppgå
högst 12m och komplementbyggnaden högst 20m
- e3 Högst två lägenheter, varav den ena får vara
högst 20m
- e4 Största byggnadsareal per tomt är totalt 1800m²
Tomt får bebyggas med högst en huvudbyggnad och
en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppgå
högst 10m och komplementbyggnaden högst 20m
- e5 Högst två lägenheter per tomt

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall hållas tillgänglig för
allmänna under jordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
Stängsel

Tomt får inte inbäddas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Placering

- P1 Byggnader skall placeras minst 1m från tomtgräns
- V1 Vind får inredas
- V2 Suterängsvägning ska anordnas där så erfordras
för att uppnå god anslutning till befintlig terräng
- V3 Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 7 meter
- V4 Komplementbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 5 meter
- V5 Huvudbyggnad får uppföras med en högsta
nackhöjd av 9 meter

Utformning

- I Högst två våningar
- frå Endast fristående hus

Utseende

Tak skall vara sadeltak och ha en lutning på 25-35 grader
med ej reflekterande betäckning
Fasadmaterial ska vara av trä och målas i ena färg
Uttömning av byggnader ska ske med anknytning till
jämfärdig tradition med modifierade detaljer.

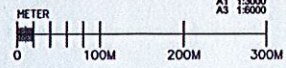
Byggnadsteknik
Dagvatten skall så långt möjligt infiltreras lokalt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandelid

Genomförandeliden är 15 år från den dag
planen vinner laga kraft.
LOV MED VILKOR
Bygglöv får inte lämnas förrän vägar och VA antagits
till respektive tomt.

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser
Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom kvartermark och
vägmark mellan linjen och stranden.



BERGS KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALDEN
2013-03-25
Dnr: 2013-03-25
Upprättad av: [Signature]

Detailplan för fastigheten
Klövsjö Del av 6:71
ETAPP 3
SÖDRA STORHOGNA
BERGS KOMMUN
Upprättad 2012-12-12
Beslut 2012-12-13
Laga kraft 2013-02-05

Framtagen av TYRÉN arkitektur AB
Planförfattare
Ante Bromé

Ante Bromé

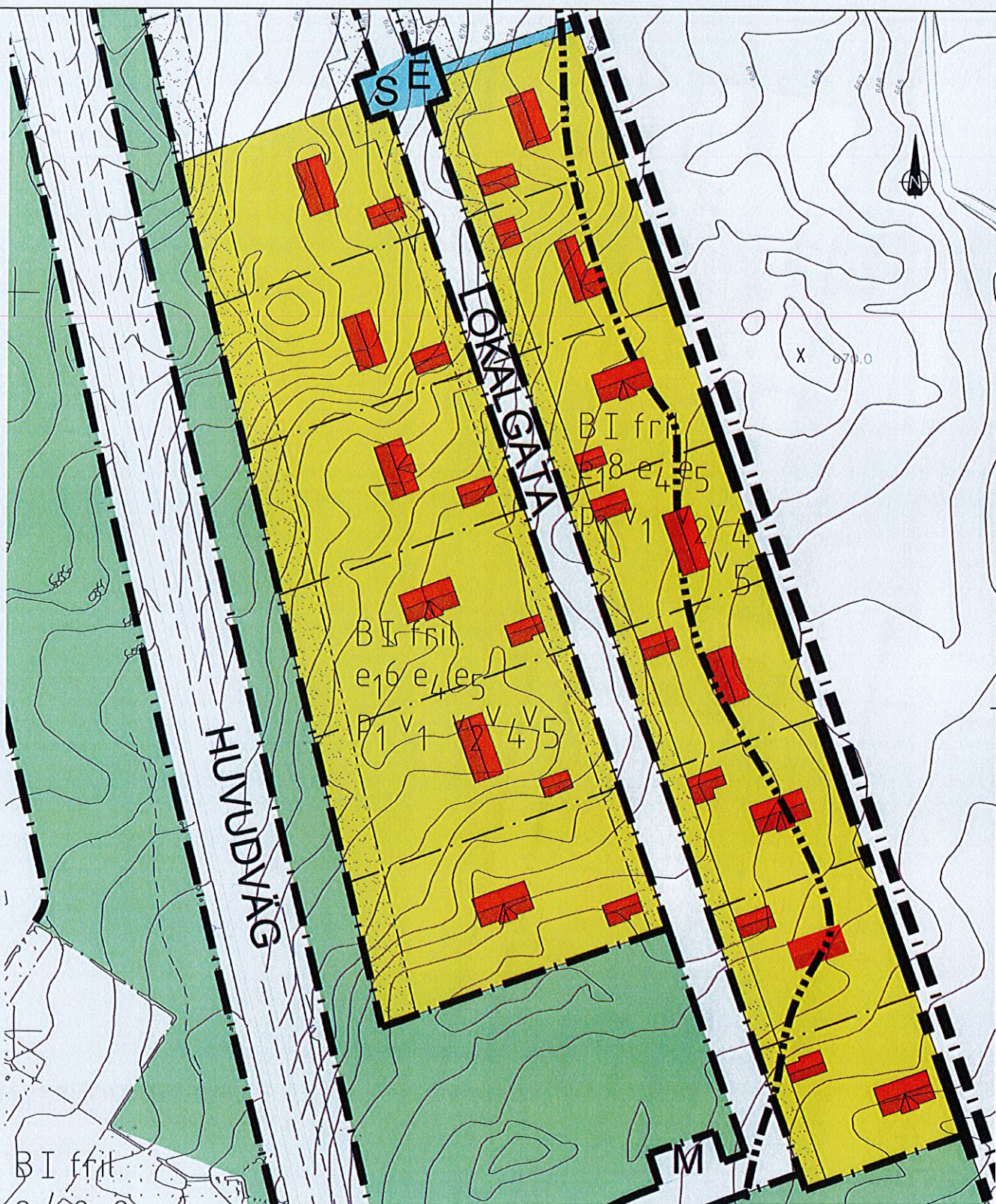


SKALA 1:500
 0 5 10 20
 METER
 A1=1:500 50
 A3=1:1000

BERGS KOMMUN
 2013-09-25
 Planförslaget
 Antaget av

Detailplan för fastigheten
 Kjövsjö Del av 6:71, 6:189
SÖDRA STORHOGNA
 BERGS KOMMUN
 Upprättad 2012-12-12
 Beslut 2012-12-13
 Laga kraft 2013-02-05
 Framtagen av TYRÉNS arkitektur AB
 Planförslaget
 Antaget av
Ante Brönne

ILLUSTRATIONSPLAN, DEL AV ETAPP 1



SKALA 1:500
0 5 10 20 30 40 50
METER
A1=1:500
A3=1:1000

Detaljplan för fastigheten
Klövssjö Del av 6:71

SÖDRA STORHOGNA

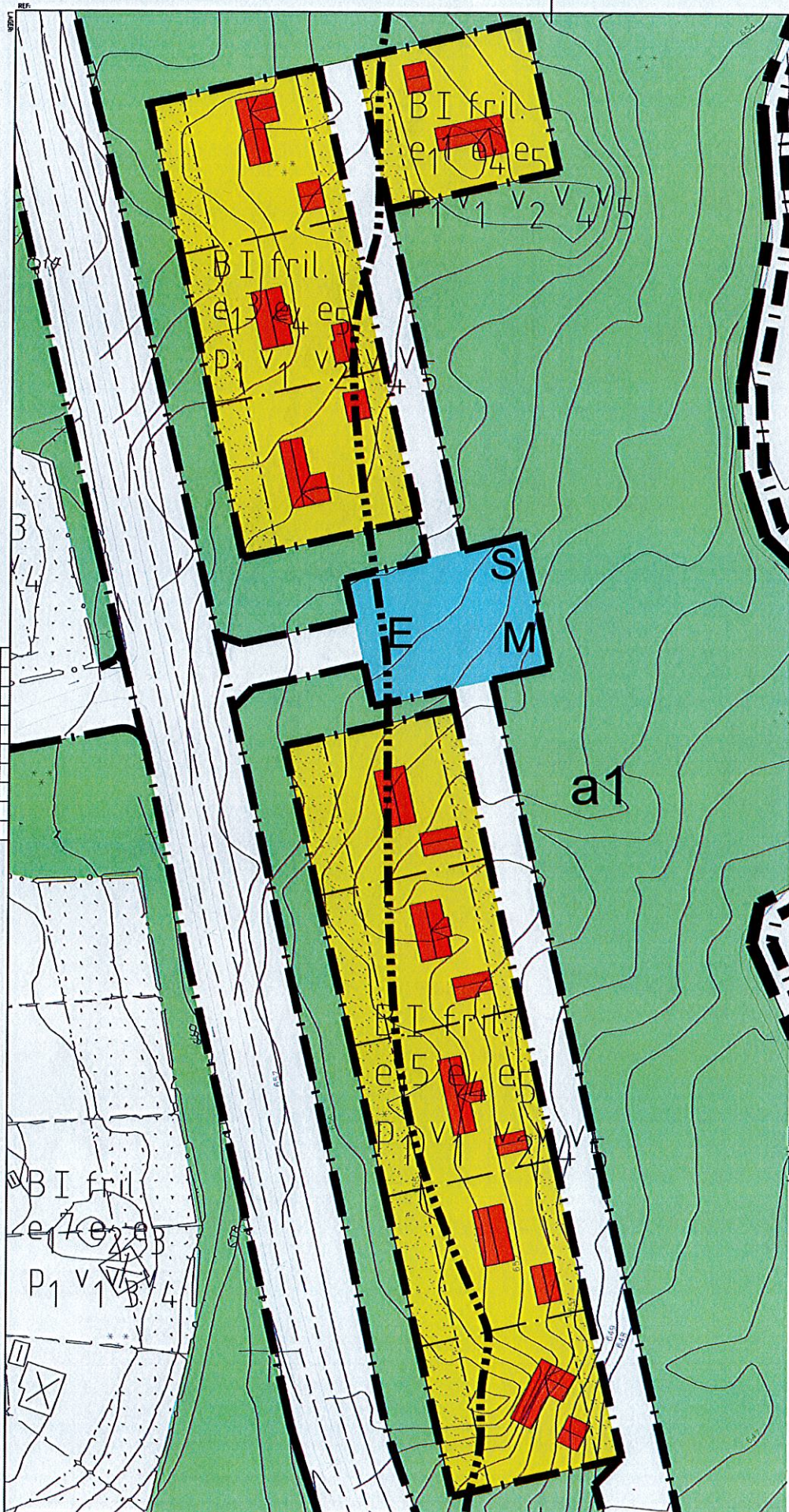
BERGS KOMMUN
Upprättad 2012-12-12
Beslut 2012-12-13
Laga kraft 2013-02-05

Framtagen av TYRENS arkitektur AB

Planförfattare
Anja Björns
Anja Björns

BERGS KOMMUN
PLAN- OCH SVENSKHETEN
2013-03-25
Det
Dokumentet
Upprättat av

ILLUSTRATIONSPLAN, ETAPP 2



ILLUSTRATIONSPLAN ETAPP 3

BERGS KOMMUN
SÖDRA- OCH EYSSNÄSSTÄNDEN
2013-03-25
Dir.
Stenbjörn
Stenbjörn

SKALA 1:500
0 5 10 20
METER
A1=1:500 50
A3=1:1000

Detaljplan för fastigheten
Kövsjö Del av 6:71

SÖDRA STORHOGNA

BERGS KOMMUN

Upprättad 2012-12-12

Beslut 2012-12-13

Laga kraft 2013-02-05

Framtagen av TYRÉN arkitektur AB

Planförfattare
Ante Brynne

Ante Brynne