

LAGAKRAFTBEVIS

Miljö- och byggnämnden har, genom delegationsbeslut, 2020-06-17, § 102, antagit detaljplan för Klövsjö 5:262 m.fl. Backstabrädda, Bergs kommun.

Då miljö- och byggnämndens beslut om antagande inte har överklagats enligt 13 kap plan- och bygglagen, PBL (2010:900) har beslutet vunnit laga kraft 2021-07-14.

**Elise
Nilsson** Elektroniskt
undertecknad av
Elise Nilsson
Datum: 2021.07.15
11:23:38 +02'00'

Elise Nilsson
Planingenjör

Kopia till:

Lantmäteriet plan@lm.se

Trafikverket diariecenter.region@trafikverket.se

Skatteverket katarina.x.larsson@skatteverket.se

Länsstyrelsen jamtland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för bostäder

Del av Klövsjö 5:262 m.fl.

Backstabrädda, Bergs kommun

Jämtlands län

ANTAGANDEHANDLING



Standardförfarande, plan- och bygglag (2010:900) (PBL) uppdaterad till och med SFS 2020:603

Planbesked: 2020-02-13, MBN 2019-1125

Planförfattare:

Lina Byström

Malin Bernhardsson

Freddy Martinsson

Upprättad	2020-09-04
Samråd	2020-12-18 – 2021-01-18
Granskning	2021-03-18 – 2021-04-08
Antagen	2021-06-17
Laga kraft	2021-07-14

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.

Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Laga kraft

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan för detta område tillämpas planprocessen enligt standardförfarande. *Samrådet* syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Under samrådet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga förslaget. Efter att planförslaget har varit ute på samråd och ändrats efter inkomna synpunkter ska planförslaget, innan det kan antas av kommunen, vara tillgängligt för granskning. Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning med illustrationer.
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Till planen bifogas:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt och attraktivt bostadsområde som med sina kvalitéer ska kunna locka till permanent boende i Klövsjö.

Med utgångspunkt i Klövsjös gamla kultur- och jordbruksbygd vill vi möjliggöra ett modernt bostadsområde med ett enhetligt uttryck som harmonierar med de gamla gårdarnas formspråk.

Viktigt har varit att området ska upplevas luftigt och samtidigt medge generösa utrymmen för såväl en rymlig bostad som utrymmen för ett aktivt och hållbart liv i en gårdsstruktur som i miljön känns bekant. Byggnadernas placering ska också anpassas med respekt och omtanke till den befintliga terrängen. Planen syftar även till att inom en del möjliggöra boende i lägenhetsform men även här i en skala som harmonierar med området. På Backstabränna ska det finnas plats för boendeservice eller områdeskomplement som social och kommersiell service så länge det inte är störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter. Kommunen ser möjligheten till bostadskomplement som ett sätt att optimera förutsättningarna för permanentboende i Klövsjö.

Marken inom planområdet är obebyggd och större delen utgörs av ett några år gammalt kalhygge. Exploateringen överensstämmer med kommunens översiktsplan och området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Området omfattas av tre olika riksintressen – ”Turism och rörligt friluftsliv”, ”friluftsliv” och ”kulturmiljövård”. Planbestämmelser om bebyggelsens utformning införs för att säkerställa att riksintresset för kulturmiljövård inte tar skada av exploateringen.

Strandskyddet upphävs i delar av planområdet för att möjliggöra bostäder och uppförande av brygga för fritidsbåtar med tillhörande båtbodas samt båtplats för ett befintligt servitut. För att minimera biltrafiken ner till småbåtshamnen föreslås en byggrätt nere vid sjön för uppförande av båtbodas där båtägarna kan låsa in båtmotor, flytvästar, fiskeredskap etc. På så vis underlättas för de boende i området att transportera sig mellan bostaden och småbåtshamnen till fots i så hög utsträckning som möjligt. Inom naturmark finns en befintlig väg av enkel karaktär som fortsatt kan användas sommartid vid behov av de boende inom området, samt möjliggör att ägaren till Klövsjö 3:8 får åtkomst till sina marker väster om planområdet. Vägen benämns ”serviceväg” på plankartan. Servicevägen behövs även för att pumpstationen ska kunna nås på ett enkelt sätt. Servicevägen avslutas med en mindre parkeringsyta för att tillgängliggöra småbåtshamnen.

Klövsjöbygden har ungefär 600 invånare. De tillkommande bostäder samt möjlighet till mindre verksamheter som detaljplanen möjliggör innebär ett väsentligt tillskott

i Klövsjö och bedöms av kommunen att utgöra ett väsentligt samhällsintresse som starkt bidrar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av Klövsjöbygden.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet kallas "Backstabränna" och är beläget i utkanten av Klövsjö vid Klövsjöns södra del, se karta 1. Från planområdet är det drygt 2 kilometer till både skolan i centrala byn och liftsystemet i Klövsjöfjäll.



Karta 1. Visar planområdets lokalisering markerat med rött.

Areal

Planområdet omfattar nästan 6 ha inklusive vattenområde.

Markägförhållanden

Kommunen äger fastigheten Klövsjö 5:262 och har även köpt kringliggande mark av Klövsjö 3:8. Fastighetsbildning är sökt hos Lantmäteriet, ärendet är vilande i väntan på att detaljplan för området tas fram. Mark för utfart från planområdet till Sågvägen, Klövsjö 3:6, är i privat ägo och Klövsjön är samfällad.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Klövsjö by

Området är utpekad i kommunens översiktsplan, antagen 2018, som lämpligt för bostäder. I översiktsplanen anges att kommunen anser att närheten till sjön, i kombination med att det utgör ett LIS-område, ökar attraktiviteten. Kommunen har gjort ställningstagande att byggnation ska följa den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Klövsjö bys intentioner i lokalisering och utformningsfrågor. FÖP anger följande gällande bebyggelsens utformning:

Det är stor variation i den befintliga bebyggelsens utformning inom byn. Här finns allt från äldre timmerhus från 15-1600-talet fram till relativt modern villabebyggelse. Den äldre och mer traditionella bebyggelsen och den gårdsvisa grupperingen dominerar dock miljön. För att värna om riksintressemiljön bör därför tillkommande bebyggelse utformas med släktdrag till den äldre bebyggelsen. Husen bör ges enkla former där volym, karaktärsdrag och proportioner har släktdrag med den äldre bebyggelsen. Detta gäller även valet av material, färg och takvinkel. Med hänsyn till den äldre bebyggelsens utseende är det i allmänhet lättare att infoga 2 eller 1½-planshus i området än renodlade enplansvillor. Vid enplansvillor bör vägglivet om möjligt höjas mellan vindsbjälklaget och takfoten. Genom ett väl tilltaget avstånd mellan fönstren och takfoten ansluter huset bättre till byns byggnadstradition.

Anpassa utformningen av det nya huset till den enskilda platsen. Byggs det i anslutning till en väl sammanhållen miljö med äldre bebyggelse, bör det nya huset ges en anpassning som harmonierar med gruppen i övrigt. Placeras det nya huset i anslutning till bebyggelse från 40-och 50-talet kan en friare utformning med bibehållande av de viktiga karaktärsdragen accepteras.

Takvinkeln bör vara mellan 25-35 grader. Välj i första hand rött taktegel eller liknande. Undvik svarta tak.

Fasadbeklädnaden bör vara träpanel, stående eller liggande, men hållas ihop i en enhet utan konstlade midjor. En sammanhållen träfasad med stående och liggande hyvlade paneler i kombination med listverk fungerar också som regel alltid bra.

Undvik timmerfasad med svängda former på knutar, svarvade och romantiserade detaljer mm.

Undvik alpliknande hus med breda gavlar, de har en för bygden främmande utformning.

Undvik långa takutsprång, de ger "nedtryckta" hus. Detaljer såsom vindskivor, fönsteromfattningar mm bör ej utformas tunga och överdimensionerade. I hus

med spröjsade fönster bör smårutor ha en kvadratisk eller stående form. Man bör också undvika långa sammanhängande fönsterband. Varje fönster bör i stället bilda en egen enhet i fasaden.

Området närmast sjön i den fördjupade översiktsplanen ingår i ett stråk som är utpekad som värdefulla ängs- och betesmarker. Den del av detaljplanen som omfattas av den marktypen utgörs av naturmark och kommer endast att påverkas marginellt av exploateringen. All tillkommande bebyggelse sker på skogsmark som är avverkat sedan ett antal år, dvs ett kalhygge.

Detaljplan

Området är inte detaljplanerat sedan tidigare.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt. Detaljplanen överensstämmer med både den kommunövergripande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Klövsjö by.

Kommunala beslut i övrigt

2020-02-13, Mbn §9 beslutade Miljö- och byggnämnden att bevilja planbesked.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Turism och rörligt friluftsliv MB 4:2 - utgångspunkter

Miljöbalkens bestämmelser

Planområdet ligger i utkanten av det geografiska område som benämns som Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Treriksröset i norr, vilket är utpekade som riksintresse enligt miljöbalken 4:2.

Miljöbalken anger följande bestämmelser för det berörda utpekade området:

- Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.
- Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden.

Med rörligt friluftsliv avses sådant friluftsliv som utövas med stöd av allemansrätten. Lagtexten anger även att:

- bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Om det finns särskilda skäl utgör bestämmelserna inte heller hinder för anläggningar för utvinning av sådana fyndigheter av ämnen eller material som avses i MB 3 kap. 7 § andra stycket.

Riksintresseområdets värden

”Fjällvärdens” värde såsom riksintresse enligt MB 4.2 finns inte beskrivet i någon värdebeskrivning. Bedömningar bör dock utgå från de samlade natur- och kulturvärdena i hela det geografiska området. Prop 1997/98:45, del 2 s.36

Begreppet påtaglig skada

Begreppet ”påtaglig skada” på ett riksintresse innebär en bestående negativ inverkan, eller en tillfällig men stor negativ inverkan, på de skyddade intressena. Prop 1997/98:45, del 2 s.36

Vid bedömning av om en åtgärd kan skada ett riksintresse påtagligt ska det alltså beaktas i vilken omfattning, på vilket sätt och under hur lång tid åtgärden kan inverka negativt på de värden som utgör grund för att området har bedömts vara av riksintresse.

Tillämpning av bestämmelserna

Riksintresseutpekandet och bestämmelserna kring det syftar inte till att hindra utveckling av befintliga tätorter eller lokalt näringsliv. Det är enbart ingrepp som påtagligt skadar eller påtagligt försvårar nyttjandet av riksintresseområdena som det avser att förhindra.

Förarbetena till miljöbalken anger: Med utveckling av befintliga tätorter avses förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till en normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandarden, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etc. Med utveckling av lokalt näringsliv avses en tillväxt i befintliga näringsgrenar eller tillkomst av nya verksamheter i en omfattning som innebär att det finns tillräckliga sysselsättningstillfällen för befolkningen. Prop 1997/98:45, del 2 s.36

Bestämmelserna i 4 kap. Miljöbalken motsvarar bestämmelserna i 3 kap. lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. Bestämmelserna i NRL ersatte de geografiska riktlinjerna i den fysiska riksplaneringen. Vad som anges i propositionen till den lagen, prop. 1985/86:3, gäller alltså.

Bedömning av påverkan på riksintresse för rörligt friluftsliv, MB 4:2

Riksintresseområdet

Riksintresseutpekandet omfattar "fjällvärlden" som helhet och förutsättningarna att kunna nyttja fjällområdena för friluftsliv och turism som bygger på detta friluftsliv. Fjällvärlden omfattar inte enbart kalfjällen utan även angränsande dalgångar, men det friluftsliv som bestämmelserna avse att gynna utövas till allra största del inom och i anslutning till kalfjället.

Närmast planområdet är det framför allt själva fjällområdena: Klövsjöfjällen, Storhåga och Vemdalskalet som attraherar friluftsutövare. Marken där planområdet ligger saknar den fjällkaraktär som utgör grunden för riksintresseutpekandet. Den består av brukad skogsmark, samt en mindre yta slättermark och är belägen i utkanten av samlad bebyggelse. Den utgör inte något välbesökt område för friluftsutövare.

Utveckling av Klövsjö

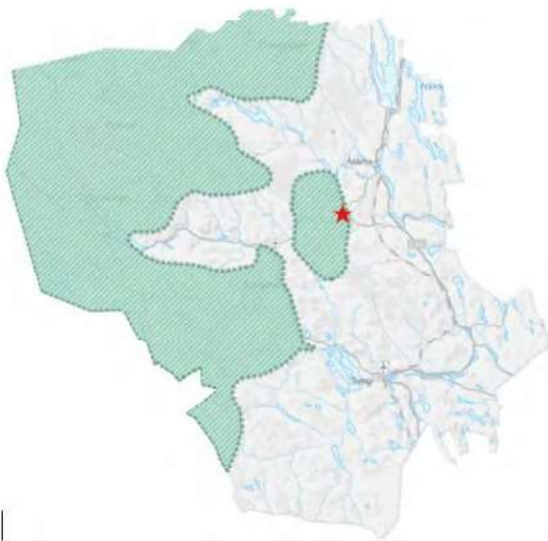
Många vill bosätta sig i Klövsjö by men det råder brist på tillgängliga bostäder. Inom byn är det svårt att hitta mark för nya bostäder då det mesta av marken i byn utgörs av jordbruksmark. Hela Klövsjö by är även utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, där utpekandet bland annat grundar sig på den öppna jordbruksmarken och bebyggelse från 1500-talet. För att tillgodose det behov av bostäder som finns på orten krävs därför att ny mark tas i anspråk utanför själva bykärnan.

Bedömning av påverkan på riksintresset

Marken som planområdet är lokaliserat till ligger i kanten av området som ingår i riksintresseutpekandet "fjällvärlden", där rörligt friluftsliv ska värnas. Riksintresseutpekandet utgör inget hinder för planläggningen. Riksintressebestämmelserna avser inte att hindra utveckling av befintliga tätorter med hänsyn till behov som befolkningsutvecklingen genererar, utan endast motverka exploatering som medför påtaglig skada på de skyddade intressena.

Utveckling av befintliga tätorter avser bland annat förändringar av bebyggelse och anläggningar som behövs med hänsyn till en normal befolkningsutveckling, förändringar i bostadsstandard, behovet av trafikleder, grönområden, service, sysselsättning etcetera (Prop 1997/98:45, del 2 s.36). Kommunen anser att den bebyggelse som nu planeras utgör en sådan förändring som krävs för att stödja befolkningsutvecklingen, med hänsyn till andra riksintresseutpekanden och allmänna intressen.

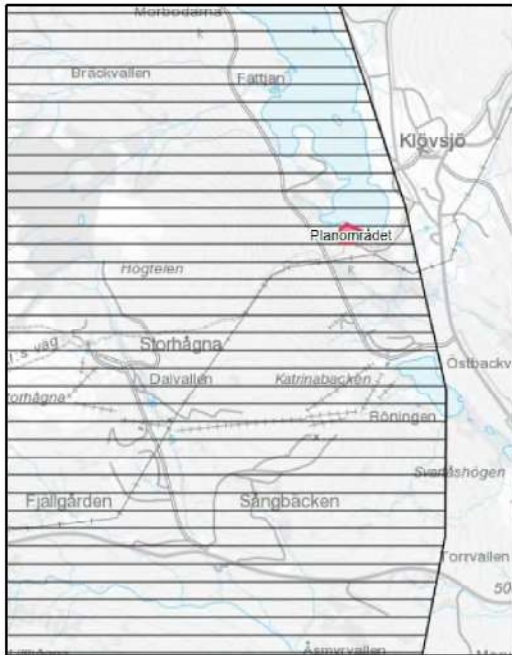
Med hänvisning till planområdets läge utanför den egentliga fjällmiljön, medför inte heller bebyggelsen någon påtaglig skada på riksintressets värden eller förutsättningarna att kunna fortsätta nyttja naturen kring fjällen för friluftsliv.



Karta 2. Riksintresseutpekade område i Bergs och Härjedalens kommun. Planområdets ungefärliga läge markerat.

Friluftsliv MB 3:6

Området är beläget i utkanten av område som omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3:6, se karta nedan där riksintresset är markerat med svart skraffering.

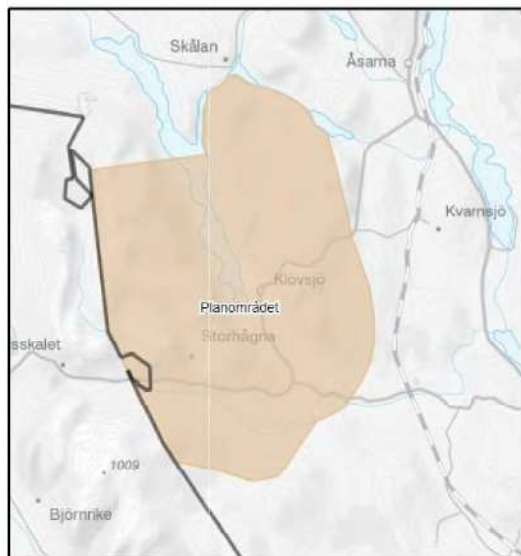


Karta 3. Riksintresse Friluftsliv

Områden som omfattas av riksintresse för detta ändamål är områden med stora friluftslivsvärden sett i ett nationellt perspektiv, med särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för många. Området som benämns "FZ11 – Vemdalskalet-Veman" karaktäriseras av en omväxlande och lättillgänglig lågfjällsmiljö med mycket goda förutsättningar för friluftsliv. Exploateringsområdet kommer att vara fortsatt allemansrättsligt tillgängligt ner mot sjön och detaljplanen ökar möjligheten att besöka området med båt. Den planerade exploateringen inverkar inte negativt på riksintresset.

Kulturmiljövård MB 3:6

Området är beläget inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt MB 3:6 där det benämns som "Z49 – Klövsjö by och fäbodar", se karta här intill där riksintresset är markerat med brun färg.



Karta 4. Visar riksintresse Kulturmiljövård

Eftersom exploateringsområdet blir väl synligt från byn har kommunen för avsikt att styra bebyggelsens utformning för att skapa ett modernt bostadsområde som harmonierar med de gamla gårdarnas uttryck och formspråk. Kommunen har tagit fram ett illustrationsmaterial som dels visar hur området kan komma att upplevas från byn, dels ger exempel på det uttryck kommunen önskar se inom området, se avsnittet "Bebyggelse och markanvändning". Den planerade exploateringen bedöms inte påverka negativt på riksintresset.

Rennäring

Planområdet ligger ca 350 meter från riksintresse för rennäring som begränsas av den väg som går från Klövsjö skidområde längs Klövsjöns västra del.

I närheten finns även en flyttled som ej utpekats som riksintresse. Dialog har förts med Tossåsens sameby som redovisat mer exakt hur flyttningen sker då den aktuella flyttleden används, se bild nedan där stråkets ungefärliga sträckning förbi planområdet redovisats med röd prickad linje. Samebyn har meddelat att de bedömer att exploateringen inte inverkar negativt på deras möjligheter att utöva renskötsel inom området.



Karta 5. Visar flyttledens ungefärliga sträckning förbi Backstabrännan

Strandskydd

Huvudsyftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är ett generellt skydd och gäller på ett likartat sätt i hela landet. Bestämmelserna gäller oavsett om området är tät- eller glesbebyggt, om det finns gott om sjöar och vattendrag eller inte och oavsett vilka naturtyper eller arter som finns i området. Naturen behöver inte vara extra skyddsvärd för att bestämmelserna skall gälla.

Kommunen kan dock upphäva strandskyddet i en detaljplan med stöd av PBL 4:17, det förordar emellertid särskilda skäl och att intresset av att ianspråka området som planen föreskriver väger tyngre än strandskyddsintresset. Vad som kan utgöra särskilda skäl för upphävande av strandskyddet finns i MB 7:18 c och i vissa fall MB 7:18 d. Ett genomförande av planen kräver upphävande av strandskyddet inom kvartersmark samt för småbåtshamnen.

Området ligger vid Klövsjöns södra del och är utpekad som nytt exploateringsområde för bostäder samt LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) i kommunens översiktsplan. Området har utpekats som LIS-område i linje med beskrivningen i Miljöbalken 18e §3 a - "med område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen avses vid tillämpningen av 18 d § ett område som endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften i eller i närheten av tätorter."

Detaljplanen möjliggör åtta fastigheter för småhus med max två lägenheter per fastighet samt en fastighet för flerbostadshus med högst tolv lägenheter. Klövsjöbygden har ungefär 600 invånare. De tillkommande bostäderna innebär ett betydande tillskott i Klövsjö och bedöms av kommunen att utgöra ett väsentligt samhällsintresse som starkt bidrar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av Klövsjöbygden.

Inom området går en befintlig trycksatt spillvattenledning som tillkommande fastigheter ska kopplas in på. För att möjliggöra självfall på det tillkommande ledningsnätet behöver inkoppling mot befintlig ledning ske inom område som omfattas av strandskydd. Strandskyddet hävs inom det blåmarkerade området utlagt med beteckning **E1** på plankartan för att möjliggöra uppförande av pumpstation.

Upphävande av strandskyddet får inte ske i strid med MB 7:18 f. Det innebär att upphävande inte får ske i område som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och/eller som behövs för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. All bostadsbebyggelse förläggs på sådant vis att människor kan röra sig fritt längs strandlinjen utan att uppleva att man inkräktar på hemfridszonen runt bostäderna. Området mellan bostadsmark och strandlinjen är som minst ca 40 meter.

Kommunens bedömning

Klövsjön är en bra badsjö då den är relativt grund och blir varm på sommaren. Viken utanför planområdet är bitvis sank, men det går att använda stranden för bad, vilket är en tillgång för närboende. Sett ur allmänhetens perspektiv utgör stranden ingen viktig badplats eller plats för strandhugg från kanot eller båt. Andra delar av Klövsjön har bättre förutsättningar och är mer nyttjade. Utifrån allmänhetens behov bedömer kommunen att den strandremsa som den planerade båthamnen påverkar har ett relativt lågt värde för friluftslivet.

Som en del i att skapa ett attraktivt boende vill kommunen göra det möjligt att ha tillgång till båt i närheten av sitt boende. Det finns ingen ledig plats vid den befintliga småbåtshamnen i Klövsjö utan nya platser måste skapas för att det ska bli möjligt. Kommunen ser därför inte att syftet med hamnen kan tillgodoses vid befintlig anläggning. Båthamnen har lokaliserats efter djupförhållanden i sjön samt närhet till det planerade boendet. En annan lokalisering skulle innebära resor för att transportera sig mellan boendet och båtplatsen vilket inte är önskvärt.

Som planförslaget är utformat kommer inga privata fastigheter att angränsa mot vattnet. Därmed kommer det fortfarande att vara möjligt för allmänheten att promenera längs med sjön och förbi hamnen. Det kommer även att vara möjligt att bada nedanför planområdet. Miljön förändras dock från orörd strand till att det kommer att finnas en brygga eller pir med båtar där – vilket kan påverka upplevelsen.

Kommunen bedömer att strandskyddet kan låtas upphävas med särskilt skäl enligt MB 7:18 d. För att MB 7:18 d ska vara tillämplig förordas att marken ska vara inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Strandskyddet hävs för de delar i detaljplanen som utgör bostadsändamål med hänvisning till att området är utpekad som LIS-område och att detaljplanen möjliggör ett väsentligt tillskott av nya bostäder vilket möjliggör att befintlig kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar och utvecklas. Strandskyddet hävs för småbåtshamnen med stöd av MB 7 kap 18c§ punkt 3, dvs med hänvisning till att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet. Utifrån att platsens betydelse för friluftslivet bedöms som relativt lågt, samt att strandskyddets syften inte påverkas i någon större utsträckning bedömer kommunen att intresset för att utveckla platsen för boende med tillhörande anläggning väger tyngre än att bevara befintliga förhållanden.

Området där strandskyddet upphävs framgår på plankartan av planbestämmelsen a₁ samt förtydligas på illustrationskartan nedan.



Karta 6. Visar var strandskyddet upphävs med skrafferad yta.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap)

Enligt MB 5 kapitel ska gällande miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Klövsjön ligger i direkt anslutning till planområdet. Klövsjön ingår i Ljungans vattensystem och utgör tillsammans med Lännessjön vattenförekomsten SE694780-141419. Den ekologiska statusen för vattenförekomsten betecknas som otillfredsställande. Orsaker till att vattenförekomsten inte uppnår god ekologisk status anges framför allt vara:

- miljögifter och försurning,
- bristande konnektivitet på grund av anläggningar för vattenkraft och vägövergångar,
- förändring av hydrologisk regim pga reglering för vattenkraft.

Det kvalitetskrav som gäller för sjön är att den ska uppnå god ekologisk status år 2021.

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Det finns även goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten. Den mindre båthamn som planförslaget medger bedöms inte medföra effekter som kan bidra negativt till sjöns ekologiska status. Sammantaget bedömer kommunen därmed att ett genomförande av detaljplanen inte försämra möjligheterna att uppnå god ekologisk status i Klövsjön.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och Miljöbalken 6 kap 5§ ska alla detaljplaner föregås av en undersökning för att göra bedömningen om genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att tidigt i planprocessen integrera miljöaspekter för att främja en hållbar utveckling. En undersökning är det underlag som analyserar och avgör om planförslaget kan antas påverka miljön på sådant sätt att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan utifrån någon av de omständigheter som anges i 2 § och 6 § Miljöbedömningsförordningen (2017:966). Planen kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan med anledning av någon av de omständigheter som grundar sig i 5 § Miljöbedömningsförordningen. En miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas.

Påverkan på människors hälsa, mark, och vatten bedöms inte betydande. Påverkan från ökad trafikmängd har utretts genom en trafikutredning och bedöms som liten. Marken har bedömts lämplig genom en geoteknisk undersökning och inga kända föroreningar finns i området.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är obebyggd. Större delen av området utgörs av ett några år gammalt kalhygge. Längs stranden mot sjön finns dock små rester av skog sparade. Mindre skogsbestånd finns även i södra delen av området. Både väster och öster om hygget finns små ytor med jordbruksmark som idag bedrivs med slätter men som tidigare sannolikt varit åkermark.

En naturvärdesinventering har utförts inom området. Under inventeringen identifierades sex naturvärdesobjekt som alla ligger i områdets utkanter. Större delen av området utgörs av ett stort kalhygge med låga naturvärden. Alla naturvärdesobjekt är små till ytan och de flesta hyser endast vissa naturvärden men i nordväst finns en slättermark med god förekomst av hävdgynnade arter samt en barrblandskog med äldre träd och båda dessa bedöms uppnå naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Det området har undantagits från detaljplanen. De andra naturvärdesobjekten innehåller skogsrester med enstaka äldre träd samt en slättermark med något lägre artrikedom. Bland de naturvärdsarter som påträffades var förekomst av ängsskallra och liten blåklocka i den nordvästra slättermarken mest intressant då dessa indikerar kontinuitet av hävd. Sammantaget kommer detaljplanen inte att påverka några rödlistade eller skyddade arter inom området. Naturvärdesinventeringen bifogas till planhandlingarna.



Bild 1. Visar del av planområdet med utsikt mot Klövsjö by

Jordbruksmark

Kommunen har identifierat Backstabrädda som ett område lämpligt för byggnation med anledning av att marken i huvudsak utgörs av avverkad skogsmark och därmed inte kommer i konflikt med bygdens jordbruksmark. Planområdet har utformats så att ianspråktagande av jordbruksmark undviks i möjligaste mån. Vid infarten till området tas dock en mindre yta i anspråk för väg se karta 7. Den del som ianspråktagas är strax under 0,2 hektar som pga. sitt läge i området och flacka topografi är optimal för väkanslutning. Åkermarkens arrondering påverkas inte negativt av ianspråktagandet eftersom området består av en väl avgränsad yta som är liten till storleken. Eftersom området sluttar åt flera väderstreck blir vägens läge i exploateringsområdet avgörande för att undvika stora markarbeten med skärningar och fyll.



Karta 7. Visar ianspråktagen jordbruksmark

Det har under många år pågått ett arbete med att identifiera ett markområde som fyller kraven på ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. I detta ingår att hitta ett läge som är så pass attraktivt att marknadsvärdet möjliggör belåning för byggnation av bostäder. På Backstabrädda finns närhet till vatten och storslagen utsikt vilket båda är faktorer som har stor betydelse vid en kreditprövning och kommunen bedömer att området uppfyller hållbarhetskriterierna i alla delar. Eftersom Klövsjö till stora delar består av jordbruksmark inne i byn har valet gjorts att gå längre utanför bykärnan med denna exploatering för att värna jordbruksmarken så långt möjligt. Backstabrädda är även utpekad för bostadsändamål i kommunens översiktsplan, antagen 2018. De tillkommande bostäder som detaljplanen möjliggör innebär ett väsentligt tillskott i Klövsjö och bedöms

av kommunen att utgöra ett väsentligt samhällsintresse som starkt kan bidra till att möjliggöra en fortsatt utveckling av Klövsjöbygden.

För att möjliggöra angöring till åkermarken på Klövsjö 3:8 möjliggörs åtkomst via vägen i området, se karta nedan.



Karta 8. Visar möjlig angöring till åkermark på Klövsjö 3:8

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts inför planläggningen. Undersökningen visar på goda förhållanden för planerad byggnation och infiltration av dagvatten. Under växtlighet och yttlig mulljord består det översta lagret i området av isälvsediment eller moränjord av främst grus och sand. Sonderingar har drivits till mellan 5,4 – 14,9 m, där stopp har erhållits eller sonderingen avbrutits. Sediment- och moränjorden går från i huvudsak fast till mycket fast relativ fasthet mot djupet. Sonderingarna har stoppat i fasta jordlager som till större delen bedöms vara fast morän på 7,2-14,9 m. Grundvattennivån har bestämts till +438,4 till +439,0. Klövsjön är reglerad mellan 437,05-438,05 med utlopp i Ljungan i norr. Den geotekniska utredningen bifogas till planhandlingarna.

Vattenmiljö

Klövsjön är tillsammans med Lännässjön totalt 19 km² stor och ingår i Ljungans vattensystem. Den är grund och blir relativt varm på sommaren vilket gör den till en utpräglad abborrsjö. Vid sida av abborre är sik och gädda vanliga arter. Öring förekommer, men då den är känslig för högre temperatur är den inte lika vanlig. Fisket är

samfällt och upplåts av en samfällighetsförening. Planområdet ligger vid Klövsjöns mest södra del. Den utgörs där av en grund vik. Bottensubstratet är stenigt. Den ekologiska statusen för Klövsjön (vattenförekomst Lännässjön) betecknas som otillfredsställande. De källor som anges orsaka problem i sjön anges enligt viss vara:

Påverkanskälla	Klassificering
Diffusa källor – atmosfärisk deposition (miljögifter och försurning)	Betydande påverkan
Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - för vattenkraft (regleringsdamm)	Betydande påverkan
Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar– Annat (exempelvis vägövergångar)	Betydande påverkan
Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar - okända eller föråldrade (exempelvis äldre flottningsanläggningar).	Betydande påverkan
Förändring av hydrologisk regim – vattenkraft (påverkan på sjöns hydrologi)	Betydande påverkan
Förändring av morfologiskt tillstånd – annat (övrig påverkan från vattenkraft)	Betydande påverkan

Vattenkraft orsakar den mest betydande påverkan på sjön. En damm i utloppet i norra delen av sjön reglerar vattenståndet och vattnet leds i tunnel under jord till Trångfors kraftverk. Regleringsamplituden är cirka en meter. Vattenståndet är som lägst innan snösmältningen. Korttidsreglering förekommer också.

Regleringen begränsar fisk och andra organismers vandring mellan sjön och anslutande vattendrag, men också vattenståndet och hur det varierar, både över året och under kortare perioder vilket främst påverkas strandzonerna. Vid sidan av vattenkraften anges vandringsmöjligheterna mellan sjön och vattendragen vara påverka av till exempel vägövergångar och äldre anläggningar för exempelvis flottning (uppgifter från Länsstyrelsen genom Viss). Vattenkvaliteten är (vid sidan av den atmosfäriska depositionen av kvicksilver) påverkad av sur nederbörd och sjön ingår därför i kalkningsprogram.

Det kvalitetskrav som gäller för sjön är att den ska uppnå god ekologisk status år 2021. För att den ska göra det bedöms vissa åtgärder behöva vidtas. Åtgärderna handlar om att förbättra konnektiviteten, det vill säga vandringsmöjligheterna mellan sjön och anslutande vattendrag. Det handlar också om miljöanpassning av flödesregleringen i sjön, det vill säga hur sjön nyttjas för kraftproduktion, samt kalkning för att minska effekterna

av försurningen. Genomförandet av planen bedöms inte medföra några effekter som försvårar att god ekologisk status uppnås till 2021.

Hamn för fritidsbåtar

Detaljplanen möjliggör en hamn för fritidsbåtar. Hamnen kommer att utgöras av en pålad brygga i trä, eller av stenblock som läggs ut och bildar en pir. Oavsett kommer viss bottenyta att tas i anspråk av bryggan eller piren. En pålad brygga tar mindre bottenyta i anspråk än en pir. Hur stor bryggan/piren ska vara och hur långt ut i sjön den ska nå behöver utredas mer i detalj beroende på vilken typ av anläggning som ska uppföras, hur stor den behöver vara utifrån behoven för den, samt hur djupt vattnet är på platsen och hur det varierar över året.

Hamnen påverkar inte förhållanden kopplade till konnektivitet, hydrologisk regim eller pH/alkalinitet som idag utgör problemfaktorer för att nå god ekologisk status. Att hamnen tar viss bottenyta i anspråk utgör heller ingen betydande negativ påverkan på sjöns ekosystem eller ekologiska status då den yta som påverkas är försumbar utifrån tillgängligt bottensubstrat.

Att bygga en pålad brygga eller anlägga en stenpir utgör vattenverksamhet och ska anmälas till länsstyrelsen som förelägger om försiktighetsåtgärder. Det är känt att platsen där bryggan eller piren ska anläggas torrläggs varje vår genom regleringen av sjöns yta. Det betyder att det finns goda förutsättningar att arbeta i torrhet. Försiktighetsåtgärder formuleras lämpligtvis i samband med anmälan om vattenverksamhet då bryggan eller piren form, material, exakta storlek och läge är känt.

Dagvattenhantering

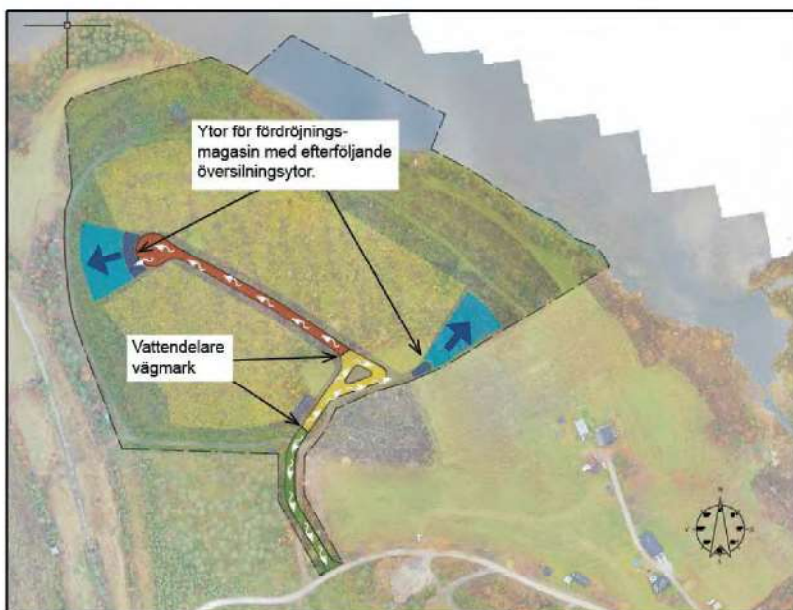
Inom *området* planeras för nya kommunala vatten- och spillvattenledningar, men dessa åtgärder innefattar inte ledningsnät för dagvatten. Avledning av dagvatten ska istället ske i öppna system förutom där genomföringar krävs genom vägar. En öppen avledning av dagvatten skapar förutsättning för infiltration samt en trög, ren och robust avledning.

Planområdet ligger på en höjd. Höjden gör att det dagvatten som rinner av från området endast omfattar avrinning från själva planområdet. Ingen avrinning från intilliggande mark tillkommer. En infiltrationsutredning som gjordes 1992 i samband med lokalisering av en tidigare planerad kommunal avloppsanläggning visar att marken har god infiltrationskapacitet och stort avstånd till grundvattenyta (cirka 12 meter). Spårämnesförsök har visat att uppehållstiden i marken är tillräckligt stor för att god rening ska uppnås. Infiltration av dagvatten bedöms därmed inte utgöra någon risk för närliggande grundvattenförekomster. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms därmed vara goda.

Avvattning av takytor och annan hårdgjord yta på tomtmark ska tas om hand inne på den egna fastigheten. Bygglovshandlingar ska visa hur dagvatten ska infiltreras inom fastighetens gränser.

Vägmark inom området avvattnas via diken. För att skapa viss fördröjning i diken samt ytterligare avskiljning av sediment och grus bör trumgenomföringarnas vattengång anläggas något över dikesbotten. En aspekt som särskilt ska beaktas är områdets planerade angöringsväg för de tillkommande fastigheter som skapar en uppsamling av dagvatten från ett större område. Den planerade vägen skär av avrinningen och riskerar att skapa ett instängt område om inte dagvattnet kan röra sig genom vägen. En eller flera genomföringar och öppen avledning nedan vägen måste därför tillskapas. Tillräcklig plats, djup och lutningar för väg diket och det avledande diket samt strategiska genomföringar måste planeras vid exploateringen. En möjlig lösning för detta är att anlägga diken för avledning ut på naturmark som avslutas översilande, se kartan nedan.

Genom höjdsättning av vägen kan avrinnande dagvatten fördelas i tre olika stråk. Ett stråk leds söderut till befintliga väg diken för infiltration och två till fördröjningsmagasin med efterföljande översilning på naturmark. Fördröjningsmagasinen ska anläggas i ett tidigt skede för att finnas på plats även under byggskedet. Vid kraftiga regn kommer vatten som inte infiltreras inom fördröjningsmagasinen att silas över naturmark som infiltrerar vattnet samt fastlägger föroreningar och sediment. Avståndet mellan planområdet och strandkanten varierar mellan 40 och 60 meter och det bedöms därmed inte finnas någon risk för att sediment ska transporteras från väg- eller kvartersmark till Klövsjön via ytavrinning.



Karta 9. Visar lokalisering av dagvattendiken

Detta bedöms vara möjligt utrymmesmässigt och mest rationellt då gatan planeras sammanfalla med naturliga lågpunkter. Dikets kapacitet ska säkerställas i samband med detaljprojekteringen av området.

Där vägens trumgenomföring mynnar till det avledande diket ska erosionskydd (stensättning) anläggas. Detta för att minimera risken för erosion samt för att ta ur energin ur vattnet. Även där det avledande diket avslutas efter vändplanen i områdets nordvästra del ska erosionskydd inom planen upprättas för att minimera risken för materialtransport.

Med föreslagen dagvattenhantering bedöms det inte föreligga någon risk för att förorenat dagvatten eller slamtransport sker till Klövsjön.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det har funnits verksamheter inom området som kan ha förorenat marken.

Radon

Resultat från den geotekniska utredningen visar på låga radonvärden i området. Värdena understiger 10 kBq/m³ och marken klassas därmed som lågradonmark.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar. Dialog har förts med samhällsenheten/kulturmiljö hos Länsstyrelsen som bedömt att arkeologisk utredning ej behöver utföras i planarbetet.

Risk och säkerhet

Skred och höga flöden

En geoteknisk utredning har genomförts för att dokumentera de geotekniska förutsättningarna inom planområdet. Sammantaget bedöms att inga stabilitetsproblem föreligger i området, men att dagvattenhantering ska säkerställas för att undvika risk för erosion och skred när mark och slänter blir frilagda från växtlighet. Planerade byggnationer rekommenderas att grundläggas med grundsulor eller plattor på ett dränerande och kapillärbrytande lager av packad fyllning. Detaljplanen begränsar placeringen av tillkommande bebyggelse så att branta partier undviks och har en bestämmelse om väl tilltagen minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra att vegetation

behålls i slänter och i stor andel av tomtmarken. Den geotekniska utredningen biläggs till planhandlingarna.

I översiktsplanen för Bergs kommun anges att flödesnivån Q1000 ska vara vägledande vid bedömning av översvänningsrisker. Q1000 är den uppskattade maximala vattennivån som teoretiskt beräknas kunna uppnås till följd av klimatförändringar och så kallade tusenårsregn. I översiktsplanen anges att bostäder ska lokaliseras över flödesnivån Q1000, kompletteringsbebyggelse kan tillåtas under Q1000 och verksamheter som behöver ligga vid vatten kan lokaliseras under flödesnivån Q1000. De områden som föreslås för bostadsändamål förhåller sig till de karteringar som finns avseende risk för höga flöden vid kraftigt regn. Bostäder medges ej på mark som riskerar att översvämmas.

Brandvatten och räddningstjänstens insatstid

Insatstiden för räddningstjänsten är beräknad till 20-30 minuter enligt insatskarta för Jämtland/Härjedalen. Enligt räddningstjänstens riktlinjer för vatten till brandsläckning kan alternativt system för släckvatten anordnas. För alternativt system anges att brandpost eller hämtningsställe ska finnas inom 1 kilometer vid flöde 900 l/min och 1-5 kilometer vid flöde 1200 l/min. Närmsta befintliga brandpost är belägen vid Sågvägen, ca 1,3 km från Backstabrännen. Vatten för släckning anordnas med brandpost inom planområdet. Brandposten bör då placeras så att avståndet till alla byggnader understiger 200 meter. Minsta flöde ska då vara 600 liter/minut. Om avståndet till någon byggnad överstiger 200 meter ska minsta flöde vara minst 900 liter/minut.

Störningar

Buller

Detaljplanen möjliggör max 28 lägenheter. Det buller som genereras från planområdet består i huvudsak av trafik till bostäderna. Hastighet, avstånd och mängden trafikrörelser inom befintligt och tillkommande vägnät bedöms inte vara av den omfattning att riktvärden för trafikbuller kommer att överskridas. Det finns heller inga kända bullerkällor som påverkar planområdet. Kommunen bedömer med anledning av detta att någon särskild utredning inte behövs och att detaljplanen inte medför någon risk för människors hälsa med anledning av buller.

Service

Offentlig och kommersiell service

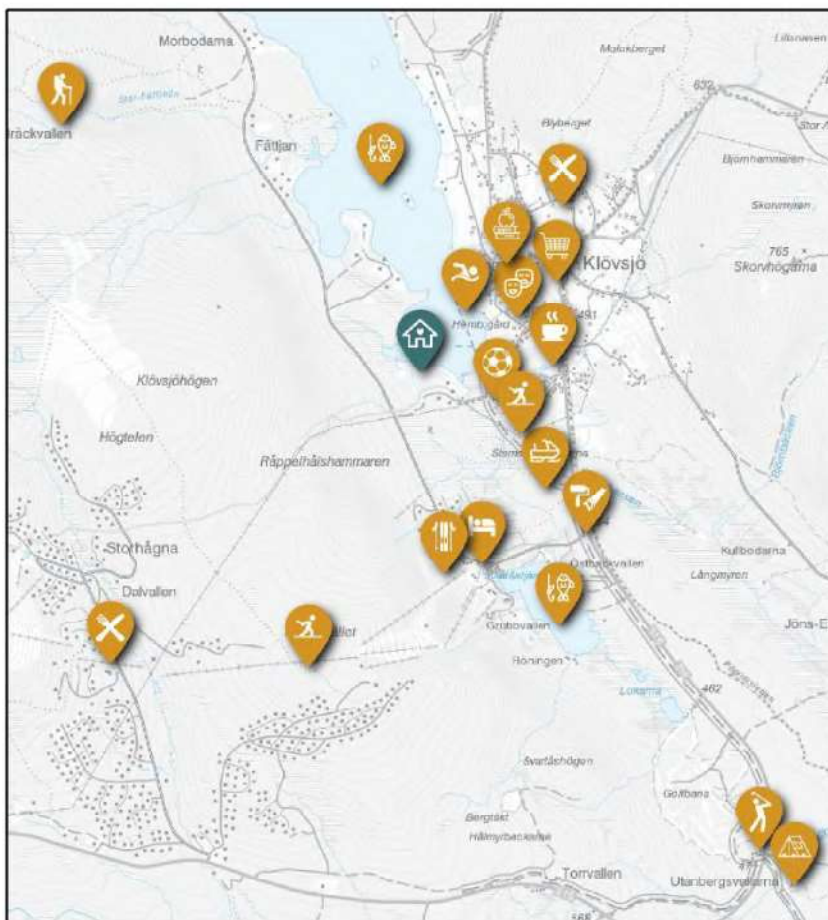
Inom samhället Klövsjö med omnejd finns allehanda service såsom camping, restaurang, boende och affärer och bensinmack. Det finns en förskola samt en skola för elever i

årskurs 1-6. Förskolan och skolan är lokaliserade intill varandra i centrala delarna av byn, drygt 2 kilometer från planområdet.

I närområdet finns tillgång till både vandringsleder, fotbollsplan och motionsspår. Några kilometer söderut finns golfbana och i direkt anslutning till Backstabränna ligger också Klövsjön som erbjuder ett aktivt friluftsliv både sommar och vinter. Vintersporter är ett av Klövsjös signum och det finns möjlighet att utöva både alpinskiidåkning och längdskidåkning i närområdet.

I Klövsjö finns en stark tradition av mathantverk och i bygden finns flera företag som för traditionen vidare. Besöksnäringen är en av Klövsjös starkaste näringar och med den har bygden en hel del att erbjuda i nöjesväg även för de permanentboende.

I bilden nedan redovisas ett urval av den offentliga och kommersiella service som finns i närområdet.



Karta 10. Visar ett utbud av service i närområdet

Jämställdhet

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för både kvinnor, män och barn. Områdets närhet till natur och rekreation skapar möjligheter för både vuxna och barn att få tillgång till ett aktivt uteliv.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom området är god. Alla fastigheter blir tillgängliga både för gångtrafik och med bil. Avståndet in till skola och matbutik är drygt två kilometer.

Området för bostäder omges av ett relativt brant parti ner mot sjön. För att säkerställa att småbåtshamnen och strandområdet kan nås av alla möjliggörs en gångväg med relativt flack lutning inom planens naturmark.

Gator, trafik och tillgänglighet

Gatunät

Angöring till planområdet sker via Sågvägen. En trafikutredning har upprättats där identifierade problempunkter längs Sågvägen analyserats. Utredningen föreslår att det säkerställs att möte mellan bil och normalstor lastbil alltid ska kunna ske inom den sträcka som föraren har sikt. Detta kan göras genom att anlägga mötesplatser eller bredda anslutningar till fastigheter så att fordon kan stanna där och vänta på möten. Kommunen har genomfört syn på plats tillsammans med representanter för vägföreningen för att bedöma vilka åtgärder som kan komma att krävas och kommit överens om ett åtgärds paket. Bedömningar har även förankrats med Trafikverket vid besök på platsen.

Platser för möten är särskilt viktiga vid backar för att säkerställa att räddningstjänst och avfallsfordon inte fastnar i uppførsbackar vid halt väglag och möte. Vid korsningen mellan Östbackvägen och Sågvägen är det önskvärt med en breddning av körbanan, alternativt att den siktskymmande slänten minskas. Kommunen har för avsikt att sänka hastigheten på den aktuella vägen från 50 respektive 70 km/h till 40 km/h. Hastighetssänkningen görs för att säkerställa trafikmiljön för oskyddade trafikanter och ska gälla för hela sträckan mellan avfarten från Östbackvägen fram till planområdet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel och mopedtrafikanter bedöms kunna röra sig längs vägnätet inom planområdet.

Parkering

Parkering ska ske inne på den egna fastigheten. För flerbostadshusen ordnas gemensam parkeringsyta för de boende.

Kollektivtrafik

Möjlighet finns att resa med kollektivtrafik som trafikerar sträckan till och från Klövsjö. Närmaste busshållplats är belägen utmed väg 316.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya fastigheterna ska ansluta till kommunens ledningsnät för vatten- och spillvatten i förbindelsepunkt normalt i tomtgräns. En VA-utredning har tagits fram av Vatten- och Miljöresurs.

Dagvatten

Avledning av dagvatten ska ske i öppna system förutom där genomföringar krävs genom vägar. Fördröjningsmagasin i anslutning till släppunkter ska anläggas innan övriga anläggningsarbeten inleds för att säkerställa omhändertagande av avrinnande vatten under byggskedet.

Energihushållning och värme

Ambitionen för byggnader som uppförs i området är att projektering sker med en god isolering samt med uppvärmningssystem som har hög verkningsgrad.

En planbestämmelse får inte ange vilket uppvärmningssätt som ska användas i området. Ny bebyggelse ska dock uppfylla de krav som gäller för bostäder enligt energihushållningsföreskrifterna i 9 kap BBR. Kommunen vill stimulera uppförande av solenergianläggningar och har undantagit krav på bygglov för anläggningar på takfall i sydöstlig till nordvästlig riktning under planens genomförandetid.

Uppvärmningssystemen ska vara projekterade för minsta möjliga miljöpåverkan och projekteras för att minska koldioxidutsläppen i största möjliga mån. Den energi som behöver tillföras bör baseras på förnyelsebara energikällor.

Markvärmearläggningar (jordvärme, bergvärme, grundvattenvärme) vilka innehåller köldbärande vätskor med frostskyddsmedel får inte anläggas utan tillstånd från miljö- och byggavdelningen.

El

De nya tomterna ansluts till el-nätet. BTEA AB har efter samråd med kommunen lämnat besked om att nätanslutning av området är möjlig. Plats för transformatorstation redovisas på plankartan som kvartersmark i blå färg utlagt med bestämmelse E₂.

Avfall

Sophantering inom området sker i gemensam byggnad för avfallshantering. Område för detta är markerat med E₃ på plankartan och är lokaliserat vid in- och utfarten till planområdet. Området bedöms kunna innehålla en byggnad om ca 40 m² tillsammans med två underjordsbehållare och ska uppföras i samråd med Vatten- och Miljöresurs för att säkerställa att den uppfyller gällande krav på ytor och tillgänglighet. Byggnadens utformning ska följa samma riktlinjer som övrig bebyggelse gällande materialval och kulör. Inom området finns även utrymme för att anordna brandpost.

Tele och bredband

Anslutning till tele och bredband är möjlig. Fiberförbindelse finns i närområdet.

BEBYGGELSE OCH MARKANVÄNDNING

Inom planområdet finns ingen uppförd bebyggelse undantaget ett fåtal hölador.

Tillåten markanvändning och egenskapsbestämmelser

Markanvändning

Följande bestämmelser finns på plankartan som reglerar hur marken får användas och vilka egenskaper denna har:

Inom planområdet finns allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för användningarna gata och natur.

Mark som ska användas för angöring till de nya fastigheterna regleras som gatumark, **GATA₁**. Inom gatumarken ryms även anordningar för dagvattenhantering/trummor samt underjordiska ledningar.

NATUR₁, på plankartan. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk.

Det är viktigt att känna till att genomförandet av kompletterande anläggningar kan kräva tillstånd enligt miljöbalken eller annan lagstiftning om det till exempel ligger inom område som berörs av strandskydd, biotopskydd, naturreservat med mera.

Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom Natur om det inte har angetts med egenskapsbestämmelse. Undantaget är när det behövs för områdets behov, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning, i detta fall småbåtshamnen och pumpstationen. Ett mindre antal parkeringsplatser ingår också i användningen. Placering av dessa har reglerats med egenskapsbestämmelse av allmän plats och redovisas som **parkering₁** respektive **serviceväg₁** på plankartan.

Stora delar av kvartersmarken inom planområdet regleras som kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Inom denna användning ryms bostäder för boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. Med preciseringen **B₁** vill kommunen också möjliggöra boendeservice och områdeskomplement i en större utsträckning än vedertaget. För att underlätta i kommande bygglovsprövningar i fråga om småskaliga och med bostäder helt integrerbara verksamheter har bestämmelsen preciserats. Inom användningen ska det vara möjligt att etablera mindre självständig verksamhet eller service som ett komplement till bostaden. Verksamheterna får inte vara störande för de boende bl.a. vad gäller kundtrafik och transporter. Exempelvis skulle det kunna röra sig om kvarterets egna frisör, mindre gårdsbutik, hantverk, fristående kontor mm. Med hänsyn till områdets beskaffenhet bedöms en preciserad användningsbestämmelse **B₁**, Bostäder vara en lämplig markanvändning.

För att möjliggöra en kommunal avloppsanslutning för blivande fastigheter reserveras ett område för pumpstation inom planområdets nordligaste del, **E₁** på plankartan. I anslutning till gatumarken på väg in i området reserveras ett område för transformatorstation och avfallsanläggning se **E₂** och **E₃** på plankartan. Elanläggningar såsom elledningar, kabelskåp etc. ges utrymme inom gatumark och naturmark.

Kvartersmark för upplag av småbåtar **V₁** och båtbodas **V₂** regleras inom planområdet med preciserade användningar av användningsslaget Hamn, endast den preciserade formen av användningen är tillåten.

Inom planområdet finns även ett vattenområde för småbåtshamn, **W₁**, på plankartan. Inom användningen inryms till exempel friluftsbad, småbåtshamn eller anläggningar för vattenförsörjning. Bestämmelsen betyder vidare att karaktären av öppet vatten ska bevaras och att platsen ska vara tillgänglig för allmänheten.

Utnyttjandegrad

Bebyggelsens omfattning regleras enligt bestämmelserna **e₁ – e₅** på plankartan, vilka anger högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA) per fastighet i kvadratmeter (m²).

Vad är BYA och BTA, övergripande?

Byggnadsarea (BYA) är den area som en byggnad upptar på marken, inklusive ytterväggar och utkragande byggnadsdelar. Ett enplanshus och ett tvåplanshus med samma yttermått har samma byggnadsarea. Även komplementbyggnader, till exempel carport och skärmtak räknas in i byggnadsarean.

Bruttoarean (BTA) är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad. Bruttoarea är alltid omsluten av väggar och ytterväggarnas utsida räknas med. Även exempelvis ett inglasat uterum eller inglasad balkong räknas som bruttoarea.

För mer detaljerade beräkningsregler se Svensk standard (SS 21054:2009)

Bestämmelsen **e₁** reglerar utnyttjandegrad så att största totala BYA per fastighet är 230 m² vilken ska fördelas så att huvudbyggnad uppgår till max 130 m² och resterande 100 m² får fördelas på komplementbyggnader, dock får enskild komplementbyggnad inte vara större än 90 m². Fördelning av BYA ska därmed utöver en huvudbyggnad möjliggöra t.ex. dubbelgarage med en förråds- eller växthusdel samt ett fristående bostadskomplement. Fastigheterna får med utformningsbestämmelsen (**f₁**) utformas med max en huvudbyggnad för boende och två komplementbyggnader.

Utnyttjandegraden har även begränsats i delar med BTA enligt bestämmelserna **e₂**, och **e₃** på plankartan. Bestämmelsen **e₂** reglerar utnyttjandegraden så att största totala BTA per fastighet är 360 m² och ska fördelas så att bostaden uppgår till max 260 m² och resterande 100 m² får fördelas på komplementbyggnaderna.

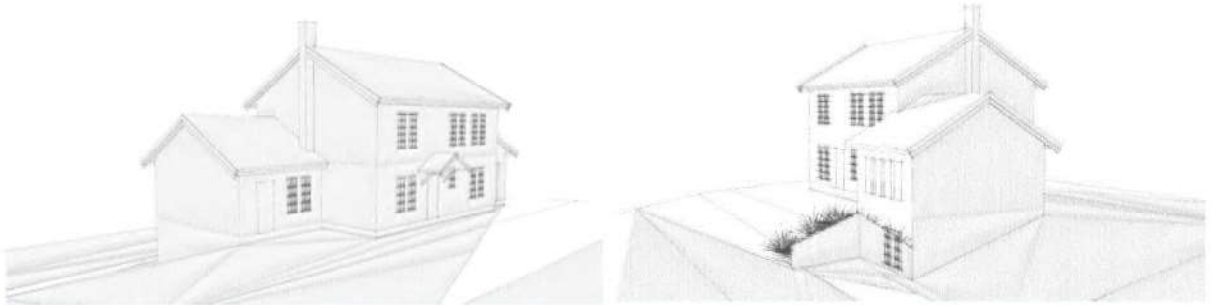


Illustration 1. Visar exempel på möjlig huvudbyggnad på småhustomt med bestämmelse om utnyttjandegrad e_2 med del av byggnad i suterräng.

Bestämmelsen e_3 reglerar utnyttjandegraden så att största totala BTA per fastighet är 320 m² och ska fördelas så att bostaden uppgår till max 220 m² och resterande 100 m² får fördelas på komplementbyggnaderna. Vid fullt utnyttjad byggrätt medför bestämmelsen att huvudbyggnad behöver uppföras i uppdelade volymer, exempelvis likt illustrationen nedan.

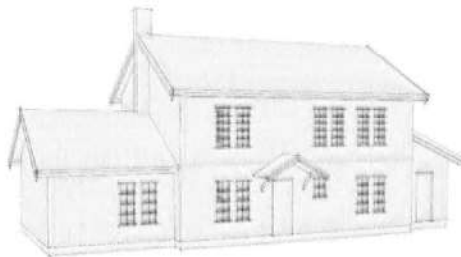


Illustration 1. Visar exempel på möjlig huvudbyggnad på småhustomt med bestämmelse om utnyttjandegrad e_3 .

Bestämmelsen om utnyttjandegrad e_4 reglerar möjlig byggnadsarea på flerbostadshusfastigheten. Största totala BYA på fastigheten är 550 m² vilka ska fördelas så att bostäderna tillsammans uppgår till max 400 m² och resterande 150 m² får fördelas på komplementbyggnad som t.ex. gemensam carport och förrådsbyggnad. Fastigheten regleras även genom utformningsbestämmelsen (f_2) till max två huvudbyggnader för boende och en komplementbyggnad. Se illustration 3 nedan för exempel på möjlig bostadsbebyggelse på fastighet för flerbostadshus.



Illustration 3. Visar exempel på möjlig bostadsbebyggelse på fastighet för flerbostadshus

Bestämmelsen om utnyttjandegrad **e₅** reglerar vidare möjlig BYA på kvartersmark för båtbodars. Största totala BYA är reglerad till max 40 m² och enskild bod får inte överstiga 2 m², däremot är det möjligt att bygga ihop bodarna i enheter om ex "4 och 4" likt illustrationen nedan.

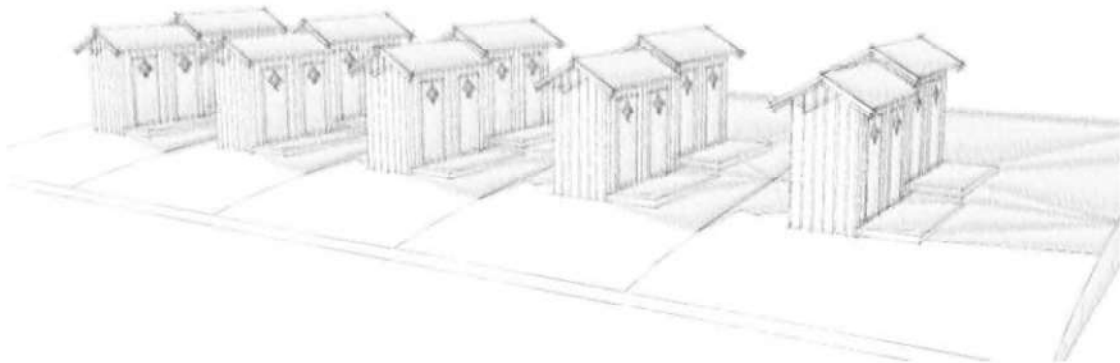


Illustration 4. Visar exempel på möjlig bebyggelse inom kvartersmark för båtbodars i omfattning enligt bestämmelse **e₅**

Fastighetsstorlek

Enligt bestämmelsen **d₁** på plankartan är den minsta fastighetsstorleken 2 000 m². Flera av planens illustrerade fastigheter har dock en storlek mellan 2 000 m² - 2 300 m². På så sätt finns det marginal för anpassning till topografin vid kommande lantmäteriförrättning. Därmed erhåller blivande fastigheter en relativt låg exploateringsgrad och skapar utrymme och enskildhet och goda förutsättningar för ett permanent boende.

Enligt bestämmelsen **d₂** regleras på motsvarande vis flerbostadshustomten till en fastighetsstorlek om minst 3500 m².

Placering av bebyggelse

Bestämmelser om byggnaders placering redovisas på plankartan som generella bestämmelser och avser all bebyggelse på kvartersmark för bostäder. Bestämmelserna anger att byggnader ska uppföras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns och uppföras fristående. Traditionellt har gårdsmiljöer i bland annat Klövsjö byggts ut efter en mer eller mindre tydlig "dominoprincip", tillkommande byggnader har ofta placerats vinkelrätt mot eller som förlängningar till befintliga byggnader. Gårdsformen bildar i förlängningen ett centralt tun. Inom planområdet ska gårdsmiljöer som möjliggör det centrala tunet eftersträvas på de enskilda tomtplatserna men kan utformas sinsemellan på olika sätt. Bebyggelsemönstret bidrar till enhetlighet inom området och har i detaljplanen valt att reglerats med bestämmelse om bebyggelsen placering. Se gärna illustration och karta nedan för riktlinje i bygglovsprövning och exempel på möjlig placering av bebyggelse inom planområdet.

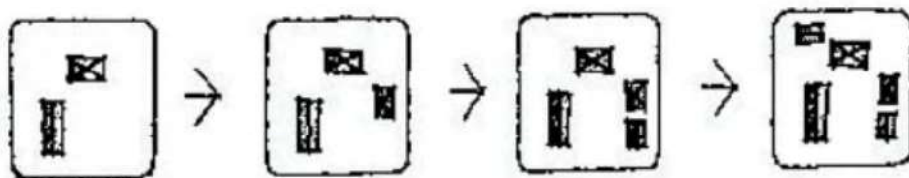
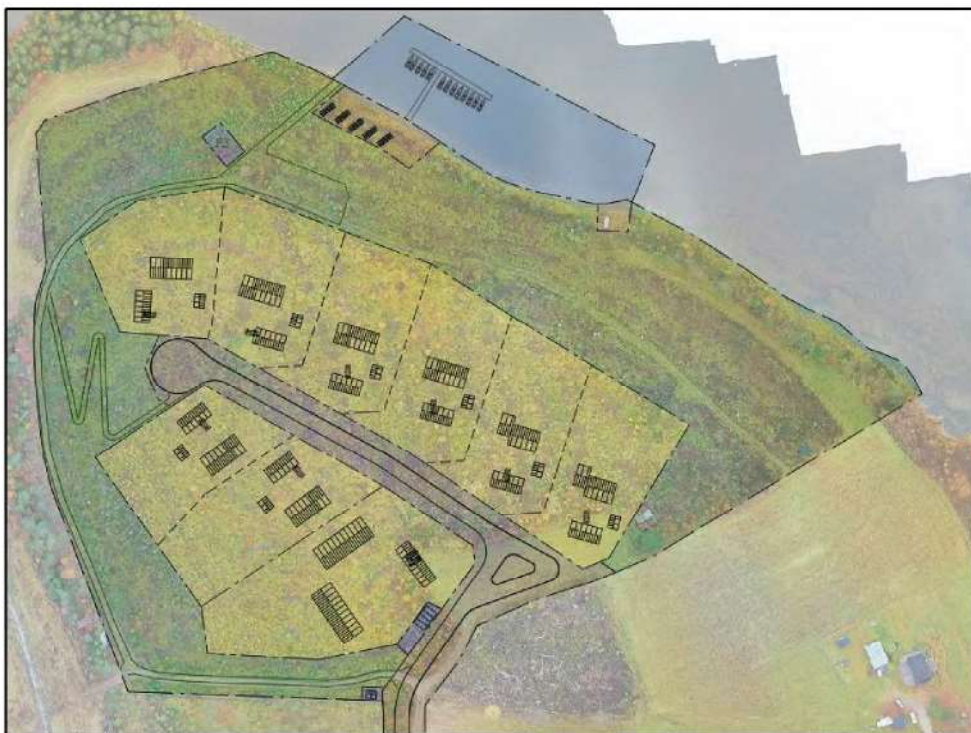


Illustration 5. "Riktlinjer för bygglovsprövning, Fördjupad översiktsplan för Klövsjö by, juni 2008. Sid 16"



Karta 11. Visar exempel på möjlig placering av bebyggelse inom planområdet

Höjd på byggnader

Höjden för bebyggelsen regleras på plankartan med högsta nockhöjd i meter. Begreppet nock/taknock, definieras sedvanligt som en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser emellertid takkonstruktionens högsta punkt, då det är den som har koppling till byggandets omfattning och byggnadens inverkan på platsen. Huvudbyggnad medges uppföras med **högsta nockhöjd 8.5 respektive 9.0 meter**. En generell bestämmelse reglerar komplementbyggnadernas nockhöjd på motsvarande sätt till 5 meter. I illustrationen nedan visas exempel på möjlig höjd på huvudbyggnad i relation till komplementbyggnad.

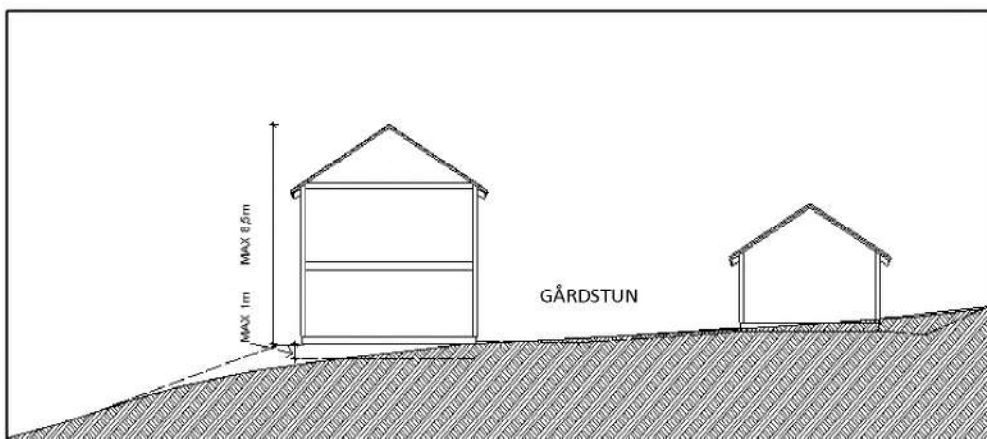


Illustration 2. Visar exempel på möjlig höjd på huvudbyggnad i relation till komplementbyggnad.

Takvinkel

Bestämmelsen **takvinkeln ska vara mellan 30-40 grader** på plankartan reglerar takens lutning för bebyggelsen i området. Takvinkel 30-40 grader bedöms vara lämpligt för området då denna indirekt blir styrande för byggnadernas djup. Vid fullt utnyttjad byggrätt behöver därmed bebyggelsen ges relativt smala gavlar vilket bedömts som välkomna inslag och vanligt förekommande formspråk i Klövsjö by. Med bestämmelsen möjliggörs även en flackare vinkel om 25 grader för kompletterande tak i entréplanet så som exempelvis entrétak, altantak eller utbyggnader. Farstukvist får ges så flack vinkel som 10 grader.

Markens anordnande och vegetation

En bestämmelse om anpassning till terrängen har införts som generell bestämmelse i planen för att minimera terrasserings inom området. Bestämmelsen medför även indirekt att byggnadsvolymer behöver utformas med långsmala proportioner och placeras parallellt med höjdkurvorna i terrängen. Fyll för byggnad får alltså enligt planen

inte göras till större höjd än 1 meter från befintligt markplan, där markplanet definieras som en medelmarknivå invid byggnadens fasadliv. Se illustration nedan.

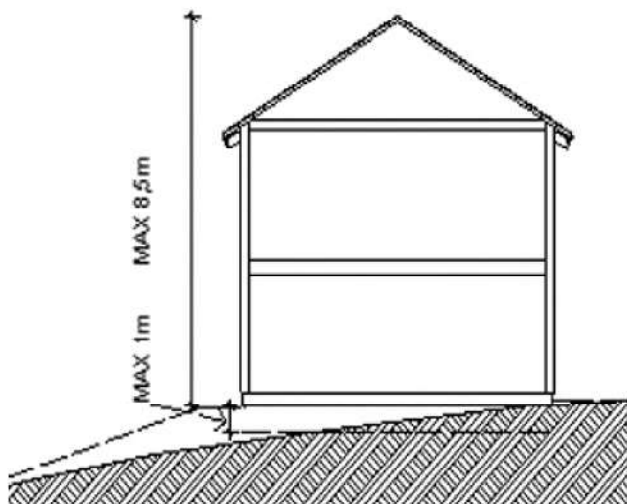


Illustration 3. Visar del av illustration 6 med exempel på huvudbyggnads anpassning till befintlig terräng.

För att få en god anslutning till terrängen möjliggör planen med denna bestämmelse tillsammans med den högre nockhöjden om 9.0 meter att i vissa delar uppföra huvudbyggnad på krypgrund med förhöjd sockel och/ eller del i suterräng likt illustration 1 på sidan 30 ovan.

Begränsning av markens utnyttjande

Mot gata finns mark som inte får förses med byggnad, så kallad prickmark. Denna syftar till att ge utrymme för förgårdsmark för t.ex. infart till bebyggelsen och parkering. För att samla den primära bebyggelsen längs gatan och för att inte belasta de naturliga slänterna i onödan har kvartersmarken även begränsats längre ner i terrängen på motsvarande vis.

Bebyggelsens utformning

Med utformningsbestämmelse f_1 och f_2 regleras antalet byggnader i de olika tomtplatserna. På fastighet för småhus får med f_1 på plankartan max en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras. Med motsvarande bestämmelse f_2 regleras antalet huvudbyggnader för boende till max två stycken och max en komplementbyggnad på fastighet för flerbostadshus.

Inom planområdet ska bebyggelsen inge ett enhetligt uttryck. Med generella planbestämmelser regleras därför val av fasadbeklädnad, kulör och strukturer som för bebyggelsen samman. Inom planområdet följer därmed krav på val av fasadbeklädnad, glasningar och tak:

- Fasadbeklädnad ska vara av trä, stående lockläktspanel med tunna detaljer som vindskivor och fönsteromfattningar. Fasader och snickerier ska genomgående ges en matt röd kulör, typ faluröd. Dörrar och portar kan ges en avvikande blankare kulör, typ ockragul.
- Glasningar ska ges stående eller kvadratiska proportioner. I hus med spröjsade fönster ska smårutor ha en kvadratisk eller stående form. Långa sammanhängande fönsterband ska inte förekomma på huvudbyggnad utan varje fönster bör i stället bilda en egen enhet i fasaden.
- Tak ska vara av tegel och / eller plåt av röd kulör. Tak på komplementbyggnader får därutöver utgöras av så kallade gröna tak. Tak på komplementbyggnad får med nämnda material även kombineras med ljusgenomsläppligt material så som glas eller plast.



Illustration 4. Visar exempel på en möjlig bebyggelsemiljö

Utförande av byggnader och tomt

För att säkerställa en god dagvattenhantering regleras utförandet med en generell bestämmelse för planområdet. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor så som infarter och parkeringar får inte avledas direkt till dike utan ska avledas i första hand till intilliggande vegetationsytor för översilning inom den egna fastigheten.

Ändrad lovplikt

Solenergianläggningar i takfall från östlig till nordvästlig riktning (135-315 grader) har inom planområdet undantagits krav på bygglov under planens genomförandetid. Lovbefrielsen är ett sätt att stimulera att solenergianläggningarna på tak i första hand anläggs på tak som inte blir så iögonfallande från byns centrala delar.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen var på samråd under vintern 2020. Granskning sker under våren 2021. Om inga särskilda synpunkter inkommer kan planen antas under sommaren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförande- och exploateringskostnader samt anläggande av övriga erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande. I detta åtagande ingår:

- Bygga vägar inom området
- Anlägga nät för vatten och spillvatten samt säkerställa åtkomst till brandvatten.
- Anlägga diken, fördröjningsmagasin och i övrigt säkerställa ett system för dagvattenhantering.
- Ansöka om och bekosta förrättning för fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning för väg, naturmark, avfallshantering samt småbåtshamn.

Kommunen har genomfört syn på plats tillsammans med representanter för vägföreningen för att bedöma vilka åtgärder som vore lämpliga för att förbättra trafiksäkerheten. Dialog förs vidare med kommunens tekniska avdelning och vägförening. Ytterligare syn på plats ska göras vid barmark för att kunna bedöma eventuella markintrång och konsekvenser av detta. Frågan hanteras av kommunens tekniska avdelning.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen avser att sälja fastigheterna och är ej huvudman för allmän platsmark. Inom Klövsjö är ortens sed att allmänna platser utgör gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsförening.

Avtal, exploateringsavtal

Eftersom kommunen är markägare kommer inget exploateringsavtal att tecknas. Om kommunen initierar samverkan med extern part vid genomförandet kan markanvisningsavtal tecknas. Inget sådant samarbete finns vid tidpunkten för samrådet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

Planen medger bildande av 9 nya fastigheter för bostadsändamål. Minsta fastighetsstorlek ska vara 2000 m² för småhustomter och 3500 m² för flerbostadshus. Alla nybildade fastigheter ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Klövsjö ga:56 (Sågvägen). Klövsjö ga:56 omfattar större delen av Sågvägen, men slutar innan backen upp till planområdet, ca 100 meter innan infarten, se karta nedan där ga:56 visas i röd streckad linje. För ny väg inom området, infart till området samt för den del av Sågvägen som ej omfattas av gemensamhetsanläggning kan ny gemensamhetsanläggning bildas, alternativt kan omprövning av Klövsjö ga:56 ske.



Karta 11. Visar del av Klövsjö ga:56 med rödstreckad linje

Kommunen föreslår att servicevägen utgör en egen gemensamhetsanläggning alternativt ingår i gemensamhetsanläggning för övrig naturmark inom planområdet. Klövsjö 3:8 ingår inte i detaljplanen, men bör anslutas för att säkerställa åtkomst till markerna öster om planområdet. Frågan om gemensamhetsanläggning samt anslutningsersättning och ersättning för markintrång prövas av Lantmäteriet vid kommande förrättning.

Område för avfallsanläggning finns utlagt vid områdets infart, kommunen föreslår att avfallsanläggningen utgör gemensamhetsanläggning. Inom samma område finns även utrymme att ordna brandpost för släckvatten. Brandpost anordnas av kommunen men

bör därefter överlåtas till och ingå i gemensamhetsanläggning. Frågan prövas av Lantmäteriet vid kommande förrättning.

Föreslagen småbåtshamn avser vattenområde som ingår i Klövsjö ga:33 (Klövsjön). Åtkomst av vattenområdet föreslås lösas genom bildande av gemensamhetsanläggning. För att gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas behöver anläggningen vara av väsentlig och stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. I praktiken innebär det att de boende ska ha behov av samfälligheten, både när den bildas och på längre sikt. Det får inte heller vara fråga om ett mer tillfälligt behov eller behov som är mer relaterat till en viss fastighetsägares personliga behov än till fastigheten som sådan, eller ett behov som kommer att uppstå längre fram i tiden. Småbåtshamn på ofri grund är enligt prop 1973:160 s 185 n en sådan anläggning som bedöms uppfylla kraven för inrättande av gemensamhetsanläggning.

Befintlig ledning för spillvatten finns i direkt anslutning till planområdet. Inga nya rättigheter behöver bildas för tillkommande spillvattenledningar. Ny sjöledning för vatten från Klövsjö by till planområdet kräver servitut alternativt ledningsrätt på fastigheten Klövsjö 3:8 (skifte 4) samt Klövsjö S:33 (Klövsjön). Vatten- och Miljöresurs ansvarar för att nödvändiga rättigheter kommer till stånd.

Klövsjö 3:6 – upplåter mark för infart till området. Upplåtelsen för väg sker lämpligtvis i samband med avstyckning av fastigheter och bildande av gemensamhetsanläggningar. Ersättning för markintrång för vägen beslutas av Lantmäteriet i samband med de förrättningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Klövsjö 3:8 – säljer mark till kommunen. Marken regleras till Klövsjö 5:262. Köpeavtal finns och är inskickat till Lantmäteriet. Avtalet ligger till grund för förrättning som är vilandeförklarad i väntan på att detaljplanen ska komma till stånd.

Klövsjö S:33 – upplåter servitut alternativt belastas av ledningsrätt för sjöförlagd vattenledning till planområdet. Upplåter vattenområde i Klövsjön för inrättande av gemensamhetsanläggning för tillkommande småbåtshamn. Ersättning för upplåtelse beslutas av Lantmäteriet vid kommande förrättning.

Klövsjö S:12 – samfälld väg "Sågvägen" där delar av vägen är upplåten till Klövsjö ga:56 (väg). Gemensamhetsanläggningen slutar ca 100 meter innan infarten till planområdet. Klövsjö S:12 upplåter mark för inrättande av gemensamhetsanläggning för denna kvarvarande del av Sågvägen. Ersättning beslutas av Lantmäteriet vid kommande förrättning.

Klövsjö ga:56 – Tillkommande fastigheter behöver anslutas till Klövsjö ga:56 för utfart till allmän väg. Anslutningsavgift beslutas av Lantmäteriet vid kommande förrättning.

Klövsjö 3:191 och 3:192 har idag servitut för utfart över Klövsjö 3:6 och 3:8. Vid genomförandet av detaljplanen kommer dessa två fastigheter att få andel i den gemensamhetsanläggning för väg som bildas och servituten fyller då ingen funktion och ska upphävas.

Vid sjön finns en muntlig överenskommelse om båtplats till förmån för ägarna till Klövsjö 3:16 och 3:6. Båtplatsen har använts under lång tid och överenskommelsen har troligen tillkommit innan jordabalkens inträde den 1 januari 1972. Kommunen betraktar därmed överenskommelsen som ett servitut som ska kvarstå och säkerställer den fortsatta markanvändningen med ändamålet *Hamn* som specificerats med *upplag av småbåtar* i plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planingenjörerna Lina Byström, Malin Bernhardsson och Freddy Martinsson

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR Klövsjö 5:262 m.fl "Backstabränna"

Svenstavik

Bergs kommun, Jämtlands län

Plan MB 2019-1125, standardförfarande

Upprättad: 2020-09-04

FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt. Till och med samrådet handlades detaljplanen med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2020:76.

Kompleta planhandlingar, upprättade 2020-09-04 har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Yttrandena går att begära ut i sin helhet från kommunen.

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 2020-03-18 – 2021-04-08

INKOMNA SKRIVELSER UNDER SAMRÅD

Myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Räddningstjänsten i Jämtlands län, ingen erinran
4. Trafikverket

Sakägare, boende som berörs,
företag och organisationer m.fl.

5. Klövsjö Byvägars Samfällighetsförening
6. LRF
7. Postnord
8. Skanova
9. Privatperson 1

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet påtalar att de befintliga fastigheterna Klövsjö 3:191 och 3:192 kommer att behöva använda GATA 1 och att konsekvensen ska redovisas i planbeskrivningen samt att det bör tydliggöras vem som ansvarar för att de befintliga servituten upphör.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information. Servituten ska upphävas i samband med att nytt servitut bildas för inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Synpunkten föranleder ändring.

Lantmäteriet anser att det bör tydliggöras i planbeskrivningen om ledningar och pumpstation kommer behöva ingå i gemensam anläggning för att fastigheterna ska få tillgång till kommunalt VA.

Kommentar: Planbeskrivningen anger att fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och spillvatten via förbindelsepunkt vid tomtgräns vilket innebär att ingen gemensamhetsanläggning ska inrättas för några funktioner som rör detta. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Lantmäteriet vill upplysa om att det kan uppstå hinder att reglera marken till Klövsjö 5:262 eftersom kvartersmark och allmän plats brukar vara åtskilda och inte ingå i samma fastighet. Dock kan det finnas lättnader eftersom den allmänna platsen ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap.

Kommentar: Den mark som är utlagd som kvartersmark för bostäder ska avstyckas till nya fastigheter och övrig mark som avser väg- och naturmark ska utgöra en egen fastighet. Det innebär att Klövsjö 5:262 efter den fastighetsbildning som krävs för att genomföra planen, inte kommer bestå av både kvartersmark och allmän plats, utan endast allmän plats för gata och naturområde. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Lantmäteriet påtalar att angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive övriga detaljer i grundkartan saknas, samt att angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

Kommentar: Grundkartan innehåller angivelse om koordinatsystem, men kompletteras med aktualitetsdatum. Synpunkten föranleder ändring.

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Under rubriken "råd och allmänna synpunkter" anges att Länsstyrelsen anser att det vore

lämpligare att reglera markhöjder och reservera plats för de föreslagna dagvattenanläggningarna med stöd av lämpliga planbestämmelser.

Kommentar: Kommunen bedömer att den reglering som gjorts är ändamålsenlig för planens genomförande. Det är ett litet uppsamlingsområde vilket ger små flöden och infiltrationsegenskaperna är mycket goda. Mark finns avsatt som naturmark och därmed ser kommunen inget behov av ytterligare reglering. Synpunkten föranleder ingen ändring.

3. Räddningstjänsten i Jämtlands län

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

4. Trafikverket

TRV 2020/138851

Trafikverket anser att det är bra att frågan om oskyddade trafikanter tagits vidare och har inga övriga synpunkter.

**Sakägare, boende som berörs,
företag och organisationer m.fl.**

5. Klövsjö Byvägars Samfällighetsförening

Vi har läst förslaget till detaljplan och är förvånade över att frågan om trafiksituationen inte har beaktats och inga konkreta åtgärder planerats. Att det förts en dialog med representanter från vägföreningen är bra men någon enighet om vilka åtgärder som krävs har inte uppnåtts.

Erforderliga åtgärder efter Östbacksvägen och Sågvägen måste ingå i detaljplanen om den ska kunna antas och vinna laga kraft. Vi hänvisar till vårt brev av den 12 januari 2021 som inte besvarats. Brevet bifogas.

Om kommunen fastställer detaljplanen utan att erforderliga trafikåtgärder överenskommit och tagits med i planen kommer vägföreningen att överklaga beslutet.

Kommentar: Kommunen har sedan granskningen haft muntliga, skriftliga och personliga kontakter med behöriga firmatecknare och vägfogde för gemensamhetsanläggningen. Vid platsbesök den 3 juni 2021 upprättades en överenskommelse om ett åtgärdspaket som parterna accepterat.

6. LRF

LRFs kommungrupp i Berg har utifrån kontakter med verksamma i området inom bl a färboddrift inte särskilda invändningar på planförslaget.

7. Postnord

Postnord lämnar i sitt yttrande information om att placering av postlådor ska ske i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Placering av postlådor sker i samband med att området byggs ut och kräver ingen bestämmelse i detaljplanen. Yttrandet föranleder ingen ändring.

8. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

9. Privatperson 1

Privatperson 1 lämnade yttrade sig i samrådet och önskar nu enligt yttrandet göra några förtydliganden.

Vi ser positivt till att granskningsförslag reducerat något de generösa exploateringsvolymerna som var redovisade på plankarta till samrådsförslag. Det är som vi tidigare angivit viktigt vid planering av ett helt nytt bostadsområde som i denna kulturbygd är ovanligt stort och inte finns motsvarighet till idag samt helt i fonden med utblickar från hela Klövsjö, att områdets krav harmoniserar med kulturbygden i övrigt och dess traditionella småskalighet. Dock anser vi att bostadshusen fortsatt är med för stora volymer vilket medför att de kommer att få ett alltför dominant uttryck i fonden på kulturbygden. Villatomterna är fortsatt med onormalt hög byggrätt vad gäller tillåten BTA. Flerbostads hus är fortsatt ej redovisade med studie att inte förläggas på högsta på punkten som skulle göra mindre dominant avtryck, med att den tex förläggs längre ner mot viken och dess vändplan. Det är ringa trafik inom området som inte skulle innebära om flerbostadshusen bytte plats med enstaka villatomt för att minimera dessa risker och påverkan på kulturmiljö och riksintressen.

Även en fortsatt en avvikelse mot vad som anges i fördjupad översiktsplan som säger att "Husen bör ges enkla former där volym, karaktärsdrag och proportioner har släkdrag med den äldre bebyggelsen". Grundintention helt rätt bara det anpassas till de traditionella volymerna i kvadratmetrar på vad som efterfråga av normala Svensson barnfamiljer.

För att säkra detta behöver då villatomter begränsas något mer vad gäller i det fall det tillåts bruttoarea på 220 resp 260 kvm för huvudbyggnad och upptill 320 resp 360 kvm BTA per fastighet vilket är långt över den som en normal målgrupp efterfrågar.

Komplementbyggnader bör också begränsas från de 100 kvm som förslaget idag medger som motsvarar en villstorlek till förslagsvis 80-90 kvm så det kommer i harmoni och inte medför risker med för dominanta volymer.

Kommentar: Kommunen vidhåller sin bedömning om att de nu föreslagna byggrätterna är lämpade för att uppfylla syftet med detaljplanen. Med egenskapsbestämmelsen e1 och utformningsbestämmelsen f1 regleras möjligheten att maximalt uppföra tre byggnader per småhustomt. Varav bostad om max 130 m² och två komplementbyggnader om totalt 100 m², dock får ingen av komplementbyggnaderna

överstiga 90 m² (Byggnadsarea BYA). Vidare har byggrätten valt att begränsats med egenskapsbestämmelserna e2 och e3 för att den största andelen av småhusbostäderna ska behöva uppföras med uppdelade volymer om den fulla byggrätten ska nyttjas. Med planförslaget vill kommunen vidare möjliggöra för de boende inom området att kunna förvara tillhörigheter och fordon under tak samtidigt som det ska vara ok och möjligt att fristående på tomtplatsen uppföra en ytterligare mindre komplementbyggnad där fastighetsägaren ska kunna bedriva en mindre verksamhet. Byggrätterna bedöms vara i enlighet med det behov som efterfrågas och ligger helt i linje med planens syfte.

Tak bör begränsas med bestämmelse som inte medför takkupor så att det kan i princip bli en våning till som kan medföra inryck från byn med inredd vind som ger uttryck av tre våningar om sådana kupor tillåts i större omfattning.

Kommentar: Kommunen bedömer att den regleringar som görs i planförslaget är ändamålsenliga för att säkerställa riksintresse för kulturmiljön.

Tillträde till båthamn via redovisad service väg och funktion påverkan ej analyserad till även hur upplag av båtar ska säkras.

Kommentar: Servicevägen bedöms idag vara en tillgång som fortsatt ska kunna nyttjas, egenskapen möjliggör en lämplig förvaltning för att tillgängliggöra såväl båthamn, pumpstation och intilliggande åkermark. Hur båtägare väljer att vinterförvara sina båtar är upp till enskild att lösa, detaljplanen möjliggör inte någon gemensam lösning för detta. Synpunkten medför ingen ändring av planförslaget.

Hur säkras de frigående djur som är på sommarbete i fäbodvallar på denna sida sjön och som ofta kommer fram till detta område och så det inte kommer att innebära problem för den fäbodriften och åverkan på tomter?

Kommentar: Kommunen har samrått planförslaget med LRF. LRF har inga invändningar mot planförslaget och hänvisar till dialog med verksamma inom fäbodriften i Klövsjö.

Det stora antalet permanent boenden som planförslaget medger ställer höga krav på att infrastruktur i sin helhet säkerställs hela vägen till centrala Klövsjö som vi redan skrivit om till samrådsförslaget. Det är fortsatt inte analyserat och redovisat i planförslaget hur detta ska lösas och i samspel med dessa berörda sakägare på hela sträckan vilket är en förutsättning innan detaljplan kan antas.

Kommentar: Hela Sågvägen är med i åtgärds paketet som kommunen och samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen enats om. Varken Trafikverket eller samfällighetsföreningen har påtalat några förväntade problem på Östbacksvägen eller Byvägen.

Miljökonsekvensbeskrivning MKB saknas som tidigare påtalats som analyserar detaljplanens påverkan kontra ett nollalternativ och där då hela infrastruktur nätet ska inrymmas inte bara planområdet med ledningsförläggningar över sjön, ny båthamn med vägar fram i extremt strandnära miljö via äldre stigar inklusive studerande av vägåtgärder som kan visas sig fungera och som man får igenom med berörda sakägare i sin helhet in till centrala byn. Detta för att få en helhetssyn av den miljöpåverkan som den planerade verksamheten kan medföra och ett korrekt beslutsunderlag så en hållbar utveckling främjas på bästa sätt och särskilt viktigt i strandnära miljö inom detta område som är av både kulturmiljö- och

riksintresse. Bedömningen av exploaterings faktiska påverkan på de värden som riksintresset representerar är därmed ej komplett säkrad enligt denna skrivning och tidigare påtalanden till samrådsförslag inkl även tidigare yttrande från Länsstyrelsen.

Kommentar: Behovet av miljökonsekvensbeskrivning har stämts av med Länsstyrelsen i undersökning av betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap 11 och 11a där kommunen bedömt att MKB ej krävs för denna planläggning. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.

Idag har de befintliga fastigheterna på Backstabränna egen vattenledning från kommunens ledningsnät i byn och eftersom exploatering med de två tomter som ligger precis utanför söder om planområdet gränsar mot den ledningen förutsätter vi att kommunen medger att denna kan anslutas till ny matning till detta område på kommunens bekostnad. Även för att säkra framtida hållbar lösning eftersom även åtgärder kommer att göras i vägområden där denna är förlagd som kan påverka ex frysningsrisk mm.

Kommentar: Detaljplanen styr inte frågan om anslutning till kommunalt vatten för fastigheter som inte ingår i planområdet. Om fastigheterna kopplas på det kommunala nätet tillämpas den taxa som beslutats av kommunfullmäktige.

Yttrandet från privatperson 1 medför ingen ändring av planförslaget.

Förslag till beslut:

Miljö- och byggnämnden rekommenderas att anta detaljplanen.

Granskningsutlåtandet är sammanställt av:

Freddy Martinsson, planingenjör, Berg och Härjedalens kommun
Lina Byström, planingenjör, Berg och Härjedalens kommun

Fastighetsförteckning 2020-12-11

Ajourhållen 2021-05-09

Dnr: 2019-1125 Detaljplan för del av Klövsjö 5:262, 3:6, 3:8 samt S:33.

Kommun: Bergs kommun

Län: Jämtland

Fastigheter inom planområdet (*fastigheter, sämjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde*)

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Klövsjö 5:262	Bergs kommun Box 73 845 21 Svenstavik	
Klövsjö 3:6	Leif Olander Sågvägen 32 845 97 Klövsjö	
Klövsjö 3:8	Jan Sjöberg Sågvägen 8A 845 97 Klövsjö	

Fastigheter utanför planområdet (*fastigheter, sämjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde*)

Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Klövsjö 3:14	Jan Sjöberg Sågvägen 8A 845 97 Klövsjö	
Klövsjö 3:16	Per-Erik Dillner Korthållsstigen 1 831 32 Östersund	50%
Klövsjö 3:16	Catherine Vanessa Dillner Korthållsstigen 1 831 32 Östersund	50%
Klövsjö 3:101	Linnéa Mansén Styrmansgatan 17 AL-221 00 Mariehamn Finland	Adressuppgift från taxering.
Klövsjö 3:102	Lars Göran Forsslund Pipers väg 41 170 73 Solna	
Klövsjö 3:191-3:192	Bostäder I Berg AB Skede 910 845 94 Hackås	
Klövsjö 5:342	Gustav Axel Olsson Klövsjövägen 43 845 97 Klövsjö	50%
Klövsjö 5:342	Inger Katarina Olsson Klövsjövägen 43 845 97 Klövsjö	50%

Fastighetsförteckning 2020-12-11 Ajourhållen 2021-05-09		
Dnr: 2019-1125	Detaljplan för del av Klövsjö 5:262, 3:6, 3:8 samt S:33.	
	Kommun: Bergs kommun	Län: Jämtland
Marksamfälligheter inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Klövsjö S:33	Klövsjö skifteslag c/o Lars Kjellsson Östbackvägen 6 845 97 Klövsjö	Klövsjön inom inägorna med därtill varande fiske. Utlagd vid Laga skifte 23-KLÖ-7
Marksamfälligheter utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Klövsjö S:12	Klövsjö skifteslag c/o Lars Kjellsson Östbackvägen 6 845 97 Klövsjö	Väg. Utlagd vid Laga skifte 23-KLÖ-7
Gemensamhetsanläggningar inom planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Inga		
Gemensamhetsanläggningar utanför planområdet		
Beteckning på kartan	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
Klövsjö ga:56	Klövsjö byvägars samfällighetsförening c/o Sven-Gunnar Persson Bergmansvägen 19 845 97 Klövsjö	Väg
Klövsjö ga:57	Klövsjö byvägars samfällighetsförening c/o Sven-Gunnar Persson Bergmansvägen 19 845 97 Klövsjö	Vägbelysning
Rättigheter inom planområdet		
D201700128296:1.1	Till förmån för: IP-only Networks AB – Geomatikk Till last för: Klövsjö 3:6	Optokabel
Rättigheter utanför planområdet		
2326IM-13/5778.1	Till förmån för: BTEA I last för: Klövsjö 3:6	Elledning

Fastighetsförteckningen upprättad 2020-12-11

Ajourhållen 2021-05-03

Lina Byström