

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 SYNPKTER 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 harmonierar 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 stämmts 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