

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Detaljplan för bostäder, camping, badplats och småbåtshamn.

Del av Klövsjö 5:262 mfl

### GENOMFÖRT SAMRÅD

Samrådet har genomförts skriftligt. Kompletta planhandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning, samt till myndigheter och övriga berörda. Dessa har beretts tillfälle att under samrådstiden 24 februari till 18 mars inkomma med synpunkter. Synpunkter har inkommit från sakägare, arrendatorer och icke sakägare. Detaljplanen har efter samrådet delats upp i två separata detaljplaner, en för bostäder och en för badplats, camping och småbåtshamn. Alla inkomna synpunkter besvaras dock i denna samrådsredogörelse.

### FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Yttranden har in kommit från:

#### **Myndigheter och länsmuseum**

1. Trafikverket
2. Jämtlands räddningsförbund
3. Länsstyrelsen
4. Lantmäteriet
5. Jämtli

#### **Övriga yttranden inkomna inom samrådstiden**

6. Anita Norström, Lennart Norström och Angela Lindberg (sakägare)
7. Fredrik Svelander (sakägare)
8. Erik Olsson (arrendator)
9. Axel Olsson (icke sakägare)
10. Astor Hermansson (sakägare)
11. Karin Svensson (sakägare)
12. Jan-Ola Dillner (icke sakägare)
13. Klövsjö båtklubb (arrendator)
14. Gunborg och Karl-Erik Olsson (icke sakägare)

#### **För sent inkomna yttranden, tas ej med i denna redogörelse**

Eva Jonsson (ej sakägare, besvaras ej)

### BEMÖTANDE AV INKOMNA SKRIVELSER

De inkomna skrivelserna sammanfattas nedan och kommenteras därefter i slutet av handlingen.

### 1. Trafikverket

Inget att erinra

### 2. Jämtlands räddningstjänstförbund

Inget att erinra

### 3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömningar i fråga om:

- \* överensstämmelse med intentionerna i fördjupad översiktsplan
- \* påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.
- \* att detaljplanen inte påverkar riksintresset för kulturmiljö negativt.
- \* att riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv ej påverkas negativt.
- \* att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom området.

Länsstyrelsen vill att handlingarna kompletteras enligt följande:

- \* Det bör framgå av planbeskrivningen om det finns en pumpstation där idag och om det finns risk för luktproblem och eventuella bräddningar. Det bör även framgå om det är något nödutlopp i närheten.

**Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.**

- \* Den administrativa bestämmelsen a skall även vara inom området för bebyggelse inom N1-området.

**Kommentar: Plankartan kompletteras.**

### 4. Lantmäteriet

- \* Anser att tomterna bör göras mindre och att det som nu är utlagt som prickmark bör läggas ut som naturmark eftersom ett alltför stort åtagande för skötsel av prickmarksområdet läggs på några enskilda fastighetsägare. Naturmarken kan ingå i någon av gemensamhetsanläggningarna vilket förefaller mer rättvist för fördelning av kostnad för drift och underhåll.

**Kommentar: Plankartan ändras.**

- \* Önskar ett förtydligande av egenskapsbestämmelsen d:s omfattning.

**Kommentar: Bestämmelsen är hanterad enligt boverkets rekommendationer.**

- \* Ange särskilda skäl till varför huvudmannskapet ska vara enskilt.

**Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.**

- \* Önskvärt att det klarläggs vem som ska vetala för omdragning av befintliga ledningar om det blir aktuellt samt vem som ska stå för de fastighetsbildningskostnader som är förknippade med bildandet av gemensamhetsanläggningar.

**Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras**

### 5. Jamtli

- \* Klövsjö 5:262 kan bebyggas, men inte i den omfattning som presenteras i detta samråd. Istället bör fastigheten bebyggas enligt förslaget i nu gällande översikts-

plan, dvs med två enfamiljsbostäder.

Marken är utpekad som värdefull ängs- och betesmark. I översiktsplanen står att bebyggelse ska undvikas på öppen exponerad åker- och ängsmark.

**Kommentar: Se punkt 2.2, plankarta ändras, del av bostadsområdet och camping tas bort.**

#### 6. Anita Norström, Lennart Norström och Angela Lindberg

\* Planen som helhet innebär ett alltför omfattande ingrepp i ett område i centrala Klövsjö på en yta som idag utgörs av jordbruksmark och ett öppet landskap. Frågan ska vara möjlig att på sikt lösa utan att göra ett så stort ingripande i centrala Klövsjö. Planen förstör en del av byns unika utseende och området förvandlas till ett mindre bostadsområde vilket inte passar in i den omgivande kulturmiljön. Det är kommunens skyldighet enligt proportionalitetsprincipen att presentera alternativa lösningar för bebyggelse samt camping.

**Kommentar: Se punkt 1.2**

\* Det finns redan idag goda möjligheter för byns invånare och turister att nyttja området och få tillgång till båtliv, skidskoåkning, bad, rekreation och gratis naturcamping.

**Kommentar: Se punkt 3.1. Plankartan ändras ej**

\* Åkermarken arrenderas av en barnfamilj som har behov av marken för sin utkomst. Bönderna borde ges möjlighet att bedriva jordbruk och hålla landskapet öppet. Arrendatorn missgynnas till förmån för annat företag som får arrendera eller köpa marken i nästa steg.

**Kommentar: Se punkt 2.1.**

\* Närheten till skolan är ett mycket svagt argument för bygdens utveckling. Avstånden är korta och även från utkanten av byn når man på kort tid skola samt offentlig och kommersiell service.

**Kommentar: Se punkt 1.1**

\* Den föreslagna planen är oproportionerligt stor i förhållande till det behov som finns av byggbara tomter. Det finns en hel del tomter runt om i byn som är till salu. Det finns ingen garanti att barnfamiljer kommer att köpa dessa tomter för permanent boende. Sannolikt kommer dessa tomter att bli köpta av personer för att användas som fritidsboende. Det egentliga skälet för tomtförsäljningen är att det enbart gynnar kommunen som försäljare.

**Kommentar: Se punkt 1.1, plankartan ändras, del av bostadsområdet tas bort.**

\* Kommunen bör köpa mark i Klövsjö där det är till salu och bygga hyresbostäder vilka i första hand hyrs ut till personer/barnfamiljer som har intresse av att bosätta sig i byn permanent. Många söker bostad att hyra.

**Kommentar: Se punkt 1.1 och 1.5**

\* Planen kommer att medföra en mycket stor ökning av biltrafik och övrig tung trafik, ökat buller, avgaser, vägdamm samt en avsevärd ökad trafikfara för intilliggande hushåll.

**Kommentar: Se punkt 1.2-1.3**

\* Det innebär en negativ utveckling om dagens naturcamping ersätts med kommersiell verksamhet. Det riskerar att bli en stökig plats med nedskräpning, höga ljudnivåer och trafikbuller. Detta bidrar till en försämring av kultur- och miljöturismen. Farhågor finns att arrendator/ägare av campingen kan komma att inskränka itllgängligheten av stranden för icke-campinggäster genom att exempelvis ställa upp stolar etc enbart för campingens gäster. Det tillgängliggör inte stranden för allmänheten. Camping lämpar sig bättre på Backstabränna som ligger mer avskilt från byn men på lämpligare plats än den föreslagna.

**Kommentar: Se punkt 3.1-3.2.**

7. Fredrik Svelander

\* De negativa synpunkter som framkommit under förmöten framkommer inte i planförslaget. Dessutom har det tillkommit tomter som inte fanns med i början vilket verkar vara som ett försök från kommunen att skapa förhandlingsutrymme.

**Kommentar: Se punkt 1.1. En naturlig del av planprocessen är att förslag ändras och omarbetas. Plankartan ändras, en tomt tas bort.**

\* Hans fastighet får ökat trafikbuller och vägdamm som kommer att bli mycket störande. Vägdamm är redan idag ett problem.

**Kommentar: Se punkt 1.3**

\* Planen medföra att de blir instängda i ett bostadsområde och den nya bebyggelsen tar all sjöutsikt från deras fastighet.

**Kommentar: Se punkt 1.4. Plankartan ändras, en tomt tas bort.**

\* Det finns rödlistade ängs- och hagmarksväxter nedanför deras tomt och en inventering bör göras.

**Kommentar: Se punkt 2.2. Naturvärdesinventering biläggs till planhandlingarna.**

\* Campingverksamhet sätter käppar i hjulen för den bonde som nu arrenderar marken. Kommunen är inkonsekvent i bedömningen av kulturmiljön.

**Kommentar: Se punkt 2.1**

\* Det finns bättre alternativ för ny bebyggelse, exempelvis området Backstabränna.

**Kommentar: Se punkt 1.5**

8. Erik Olsson

\* Arrenderar marken och är den enda kvarvarande mjölkonden i Klövsjö som bedriver småskaligt lantbruk med tvåstegsfäboddrift i system. Planen innebär en förlust för företaget och verksamheten. Den ianspråktaga marken är den mest effektiva, bördiga och rationella marken i Klövsjö och är en viktig yta för framställning av foder. Det korta avståndet till hemgården gör den extra värdefull och möjliggör bete/efterbete med mjölkkor. Det är av stor vikt att få arrendera marken i sin helhet.

**Kommentar: Se punkt 2.1. Plankartan ändras, del av bostadsområdet och**

**campingområdet tas bort.**

\* Byggnad i Klövsjö by bör bedrivas på ett sådant vis att det inte sker på bekostnad av redan boende/näringsverksamhet. Arronderingen i byn medför att arrenden på bördiga och rationella marker är ett måste för att kunna bedriva jordbruk i bygden. Det finns alteranativa lokaliseringar för bostadsbyggnad.

**Kommentar: Se punkt 1.3 och 2.1.**

\* Finns behov av en camping i området med tanke på att det finns camping både i Storhogna och golfbanan.

**Kommentar: Se punkt 3.1. Ändamålet tas inte bort, men området för campingverksamhet minskas.**

\* Inga invändningar mot den del som idag är badplats och grönyteområden med tillhörande badplats. De är en resur till både turism och lokalbefolkning i den form det är idag.

**Kommentar: Se punkt 3.1**

9. Axel Olsson

\* Ett bostadsområde med villor och lägenheter mitt i hjärtat av Klövsjös framsida passar inte in i Klövsjös genuina kulturmiljö, utan förstör den. Bevarandevärdet är mycket större än det ringa expoateringsvärdet. Dagens markanvändning är bra och bör inte förändras.

**Kommentar: Se punkt 1.1 och 2.1**

\* Omöjligt att garantera fast boende. Området riskerar att bli ett fritidshusområde mitt i byn vilket passar lika illa som ett bostadsområde. Det behövs inga fler tomter när det redan finns många byggklara tomter i byn.

**Kommentar: Se punkt 1.1**

\* Jordbruk med fåboddrift i Klövsjö är klassat som riksintresse. Kommunen ska då inte exploatera en av de bästa jordbruksmarkerna i byn.

**Kommentar: Se punkt 2.1**

\* En camping kommer att generera betydande skador på markerna runtomkring då besökarna ska "uppleva" Klövsjö. Rastning av hundar och promenader i närliggande "grönområden" skadar den växande grödan och stör betande djur. Skoteråkning förstör skörden och stör boende i närområdet.

**Kommentar: Se punkt 3.1 - 3.2. Plankartan ändras, del av campingområdet tas bort.**

\* Ökad trafik till och från campingen blir ett störningsmoment för boende i ett område som idag är rätt lugnt.

**Kommentar: Se punkt 3.1**

10. Astor Hermansson

\* Skriftligt arrendeavtal saknas för strandremsan.

**Kommentar: Se punkt 3.3**

### 11. Karin Svensson

\* Detaljplanen skulle från början innefatta badplats och småbåtshamn men har nu blivit något helt annat.

**Kommentar: Se punkt 1.1. Plankartan ritas om. Den del av planförslaget som omfattar Karin Svenssons mark tas bort.**

\* Har många synpunkter om planen mot bostäder, camping och sophantering.

**Kommentar:** Eftersom synpunkterna ej preciserats närmre kan de ej bemötas i denna samrådsredogörelse.

### 12. Jan-Ola Dillner

\* Ser positivt på att det ges möjligheter till byns invånare och kommande generationer samt de som vill flytta till Klövsjö att både bo och verka i byn. Det är ett stort tryck på viljan att flytta till byn och detaljplanen ger möjlighet att förverkliga detta.

\* En badplats har varit ett stort problem för de som vill bada. Positivt att det skapas möjligheter till detta och med ett samlat boende, ev camping och båt- och badplats skapas även möjlighet att få en fungerande affärsrörelse för drivande entreprenörer.

\* Byn behöver infyttning och all jordbruksmark som finns i byn behövs inte. Det är redan röjardagar för att inte byn ska växa igen.

\* Läget gör det lättsamt för barnen och skolverksamheten att nå badplatsen.

### 13. Klövsjö båtklubb

\* Har båtplatser hela vägen mot uppkörningsrampen. Att bygga en pir för att få fler båtplatser medför muddring och är olämpligt eftersom det går en ledning där piren är inritad.

**Kommentar: Se punkt 4.1**

\* En camping i anslutning till småbåtshamnen medföra att småbåtshamnen måste inhägnas pga att en stor mängd människor kommer att röra sig området och på befintlig brygga. Det skulle innebära stora kostnader för båtklubben som ej har någon ambition eller möjlighet att växa ytterligare. Vill inte ha någon camping på området.

**Kommentar:** I den skrivelse som inkom från byn uttrycktes kortsiktiga och långsiktiga mål. Ett av de kortsiktiga målen var att kunna uppföra en avspärning mot båthamn med låsförsedd gallergrind. Att planen medger detta innebär inte att någon grind måste sättas upp, dock finns möjlighet om önskemålet skulle återkomma. Campingområdet har utifrån det nuvarande planförslaget inga möjligheter att bli en storskalig verksamhet. **Övriga kommentarer, se punkt 3.1**

\* Vill veta hur det blir med parkeringsytor för båtägarna om campingen tar den plats som används som parkering och uppställningsplats för båttrailer idag. Vill veta vad som händer med båtplatserna på kommunens mark om campingen säljs.

**Kommentar:** Ändamålet närmast strandlinjen vid småbåtshamnen är utlagt för friluftsliv/småbåtshamn och ingår inte i campingområdet. Om campingområdet

skulle avstyckas följer således området för småbåtshamn inte med.

#### 14. Gunborg och Karl-Erik Olsson

\* Klövsjö har under många år förvanskats genom bla kommunens agerande och detta är ytterligare en minuspost då kommunen vill förstöra den öppna jordbruksmarken med tomter, camping mm. Detta får inte ske. Sverige har aldrig haft så lite jordbruksmarks om nu och eftersom vi har flera duktiga brukare så måste vi värna om den öppna marken, särskilt marken ner mot sjön. (genbanksanslutna klövsjöfår som håller viss del av landskapet öppet och sveriges enda brukare som är ekologisk och godkänd inom miljön och därtill brukar två fåbodar)

Byns historiska vilja att behålla marker istället för att sälja ger lärdomen att det är klokt att behålla de fasta värdena. Därför sa ingen exploatering i själva byn förekomma. All jordbruksmark skall bevaras för framtiden.

**Kommentar: Se punkt 1.1**

\* Har sedan tidigare dåliga erfarenheter av camping inom detta område vid sjön.

**Kommentar: Se punkt 3.2.** Plankartan ritas om, del av campingområdet tas bort.

\* Det finns inget behov av byggklara tomter i byn då det enligt uppgift redan finns mellan 15-20 sådana. Ny bebyggelse kan ske i yttre kanten av byn.

**Kommentar: Se punkt 1.1**

## KOMMUNENS BEDÖMNINGAR

### Sammanfattning

Behovet av bostäder i Klövsjö och inflyttning till kommunen är i dagsläget så pass stort att den sammantagna bedömningen är att det allmänna behovet väger över de enskilda intressen som framförts genom yttranden i samrådet. Vissa förändringar har dock gjorts utifrån de synpunkter som inkommit.

En tomt har tagits bort och en annan har minskats. Campingområdet har skalats ner till att endast omfatta ställplatser och parkering samt plats för servicehus/kiosk/toalett. Stora delar av jordbruks-/ängsmarken lämnas utanför planområdet. Området på Klövsjö 6:69 har tagits bort från planförslaget.

### Bebyggelse, placering

#### 1.1

Bostadsfrågan är en av de viktigaste politiska frågorna att lösa. Kommunen anser att den ändrade markanvändningen är bättre ur allmän synpunkt för att möjliggöra för fler bostäder i byn och bedömer att lokaliseringen mitt i byn gör området extra attraktivt för permanentboende. Det finns begränsade möjligheter att styra huruvida ett område blir permanent- eller fritidsboende, men så långt det är möjligt vill kommunen verka för att området ska ge fler fastboende, fler barn till skolan och ge bättre förutsättningar att hitta arbetskraft.

Precis som i de flesta fall finns motstridiga intressen och olika synpunkter på hur en by bäst utvecklas och/eller bevaras och vilka inom vilka områden detta ska ske. Planförslaget speglar dagens politiska vilja och är ett förslag för att få byn att fortsätta leva utifrån dagens förutsättningar.

#### 1.2

Proportionalitetsprincipen innebär att det ska finnas en rimlig balans mellan nytan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för eventuellt motstående enskilda intressen. De enskilda intressen som påverkas är utsikt, vägdamm, ökad trafik etc vilket kommunen ska väga mot påverkan av kulturmiljö och jordbruksmark, behovet av bostäder för ungdomar, familjer och äldre, behov av elever till skolan och arbetskraft. Kommunens bedömning är att de allmänna behoven väger över.

#### 1.3

Totalt sett medger detaljplanen 14 lägenheter vid maximal utbyggnad. Endast en av de föreslagna fastigheterna får bebyggas med mer än två lägenheter. Den fastighet som får bebyggas med åtta lägenheter har en höjdskillnad på ca 9-13 meter från bebyggelsen österut (uppåt byn). Ingen fastighetsägare hindras från att utnyttja sin egendom. Bedömning om alternativ lokalisering har gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen. Minskning av vägdamm kan göras med beläggning av vägbanan och bedöms inte utgöra ett skäl för att hindra utveckling av byn. Om vägdamm redan i nuläget är ett problem bör det åtgärdas oavsett planläggningen. Ökningen av trafikbuller bedöms inte vara så stor att den hindrar ny bebyggelse.

#### 1.4

Kommunens vill styra tillkommande bebyggelses placering för att minimera påverkan av försämrad utsikt från befintliga hus och anser att placeringen av nya byggnader följer de bebyggelseprinciper som fastställts i fördjupade översiktsplanen. Kommunen bedömer att det är ett lämpligt område att förtäta. Plankartan ritas dock om något för att minska påverkan för omkringliggande hus. Träd och en stor häck mot planområdet gör att utsikten från något hus redan torde vara påverkad.

#### 1.5

Eftersom det råder stor brist på bostäder inom Klövsjö diskuteras även bebyggelse på området Backstabränna. Dock saknas resurser för att hantera alla områden samtidigt. Kommunen jobbar på flera olika spår för att möjliggöra för fler bostäder och ser positivt på uppförande av hyreslägenheter oavsett exploatör/byggherre. Den nu aktuella planen möjliggör för hyreshus på en av tomterna, men det finns ingen garanti att det är vad som kommer att uppföras eftersom det inte finns någon möjlighet att reglera detta i detaljplanen.

### Jordbruksmark och naturvärden

#### 2.1

Arrendet på jordbruksmarken löper årsvis med 8 månaders uppsägningstid och omfattas därmed ej av besittningsskydd. Kommunen har i och med dessa korta löptider signalerat att det inte är en långsiktig överenskommelse utan att området



kan komma att användas på annat vis. Avvägningen huruvida det är lämpligt att ianspråkta marken för annat ändamål har gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen.

## 2.2

En tomt har tagits bort och en annan minskats, området för campingverksamhet har också skalats ner och mer ängs- och betesmark har därmed lämnats orörd. En naturvärdesinventering har utförts under juli 2016. Under inventeringarna påträffades inga områden med höga naturvärden utan området har en för regionen normal karaktär med främst vanliga arter och naturtyper. Naturvärdesinventeringen biläggs till planhandlingarna.

## Camping och badplats

### 3.1

Planläggning för campingverksamhet är gjord utifrån ett önskemål från byföreningen. Eftersom området redan används som spontan uppställningsplats bedömer kommunen att det finns ett behov och ett önskemål om att använda området för detta ändamål. Det finns i dagsläget ingen möjlighet till att ta ström eller att lämna latrin, fylla vatten etc. Att planera för badstrand skulle ge möjlighet att uppföra bryggor mm samt utveckla och tillgängliggöra med exempelvis kiosk och toalett.

### 3.2

Det föreslagna campingområdet minskas ner för att spara ängsmark och har utifrån detta planförslag inga möjligheter att bli en storskalig verksamhet. Planen innehåller förbud att med skyltar eller på annat vis utestänga allmänheten från badplatsen.

### 3.3

Frågan har lösts per telefon mellan Bergs kommun och markägaren. Överenskommelse finns mellan markägaren och Klövsjö byförening om att iordningställa stranden. Kommunen har erhållit en kopia av avtalet.

## Småbåtshamn

### 4.1

Den pir som finns utritad i illustrationen kan förläggas på annat ställe om det anses lämpligare. Illustrationen är endast ett exempel på hur utformningen skulle kunna se ut och visar på att planen medger att en pir anläggs.

### 4.2

Fastigheten Klövsjö 6:69 lämnas utanför planområdet eftersom de önskemål som framförts från båtklubben vid tidigare tillfälle ej längre är gällande.

**2016-09-30**

Lina Byström  
Planingenjör

Eli Larsdotter-Brynhildsvoll  
Stadsarkitekt