

Detaljplan för bostäder i centrala Klövsjö

Del av Berg Klövsjö 5:262



Foto: Bergs kommun

Samrådshandling

Planförfattare: Eli Larsdotter-Brynhildsvoll och Lina Byström

Upprättad: 2015-03-09

Samrådstitid: 2016-02-24 tom 2016-03-16

Granskning: 2016-10-04 tom 2016-10-25

Antagen:

Laga kraft:



Bergs kommun
Bierjen tjielte



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 avlopp, ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t ex uppförande av ny bebyggelse.

Denna detaljplan handläggs enligt utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 § och befinner sig nu i granskningsskedet.



PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser.

Till detaljplanen hör:

Plankarta

Illustrationskarta

Plan- och genomförandebeskrivning

Till planen biläggs:

Fastighetsförteckning

Naturvärdesinventering

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samrådsskedet hanterades bostäder, camping, småbåtshamn och badplats i samma detaljplan. Inför granskningsskedet beslutades att låta området delas in i två separata detaljplaner där bostäder hanteras i en plan och badplats/camping i en annan. Denna detaljplan hanterar bostäder.

Föreslagen detaljplan syftar till att skapa möjlighet till nya tomtplatser för fristående hus och lägenheter i centrala Klövsjö. Planförslaget innehåller fyra nya fastigheter, varav tre får bebyggas med två lägenheter vardera och en får bebyggas med åtta lägenheter. En total utbyggnad medger 14 lägenheter.

Utvecklingen av planområdet har sin grund i ett antal dialogmöten mellan kommunen, företagare och föreningar i Klövsjö. Vid dessa möten har det framförts tydliga önskemål om att kommunen ska planlägga mark för bostadsbebyggelse i byn för att öka underlaget till skolan och kunna rekrytera arbetskraft inom området. Denna plan möjliggör mer permanentbebyggelse i byn.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Klövsjö, strax nordväst om skolan och består av åkermark, se ungefärlig utbredning i kartbilden nedan.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,71 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Klövsjö 5:262 ägs av Bergs kommun.



Planområdets ungefärliga utbredning markerat med rött. Kartunderlag hämtat från eniro.se 2015-09-08

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller kommunens fördjupade översiktsplan för Klövsjö by som antogs i juni 2008. Översiktsplanen anger möjligheten att bygga nya bostäder i byn som en förutsättning för att Klövsjö ska bibehållas levande och ha tillräckligt underlag för skola, barnomsorg, service mm. Den del av planen som medger ny bostadsbebyggelse finns markerad som föreslagen ny tomtplats i översiktsplanens markanvändningskarta. Markanvändningen i denna detaljplan överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Området är ej detaljplanerat sedan tidigare.

Kommunala beslut i övrigt

2014-04-02 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att bevilja planläggnings-tillstånd för Klövsjö 5:262 mfl. MoB §22, Dnr 2014-0335. Delegationsbeslut om granskning togs 2016-09-30 av miljö- och byggnadsnämndens ordförande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Klövsjö by, med kyrkan från 1795 i centrum, ligger i västslutningen ned mot Klövsjön.

Hela byn ingår i ett större område av riksintresse för kulturmiljövården (Klövsjö by med fäbodan Z49). Planområdet omfattas även av riksintresse för friluftsliv (MB 3:6). Syftet med dessa riksintressen är att skydda naturvärden eller kulturvärden som har betydelse från allmän synpunkt eller med hänsyn till friluftslivet.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Klövsjö by beskrivs bymiljön:

Bebyggelsen i Klövsjö är huvudsakligen lokaliserad i anslutning till de många byvägarna med bebyggelsen relativt tätt samlad gårdsvis med mellanliggande friutrymme till nästa gård. Landskapet och bymiljön karaktäriseras dessutom av större sammanhängande stråk av öppen åker- och ängsmark mellan byvägarna. Inom dessa stråk finns många mindre lador. Tillkommande bebyggelse bör enligt läns museets rapport (se bilaga) följa denna bebyggelseprincip, vilket innebär att nya byggnader i första hand bör placeras efter byvägarna och i anslutning till befintlig bebyggelse.

I byns öppna, välhävdade och småskaliga odlingslandskap ligger den stora mängden gårdar tätt i den begränsade bytåkten, det finaste exemplet är den byggnadsminnesmärkta, helt fyrbyggda, Tomtangården. Här finns många bevarade timmerbyggnader från 1500-talet och framåt, bl.a. en loftbod på gården Bergola som dendrokronologiskt daterats till 1542 och är länets äldsta kända byggnad med portluder.

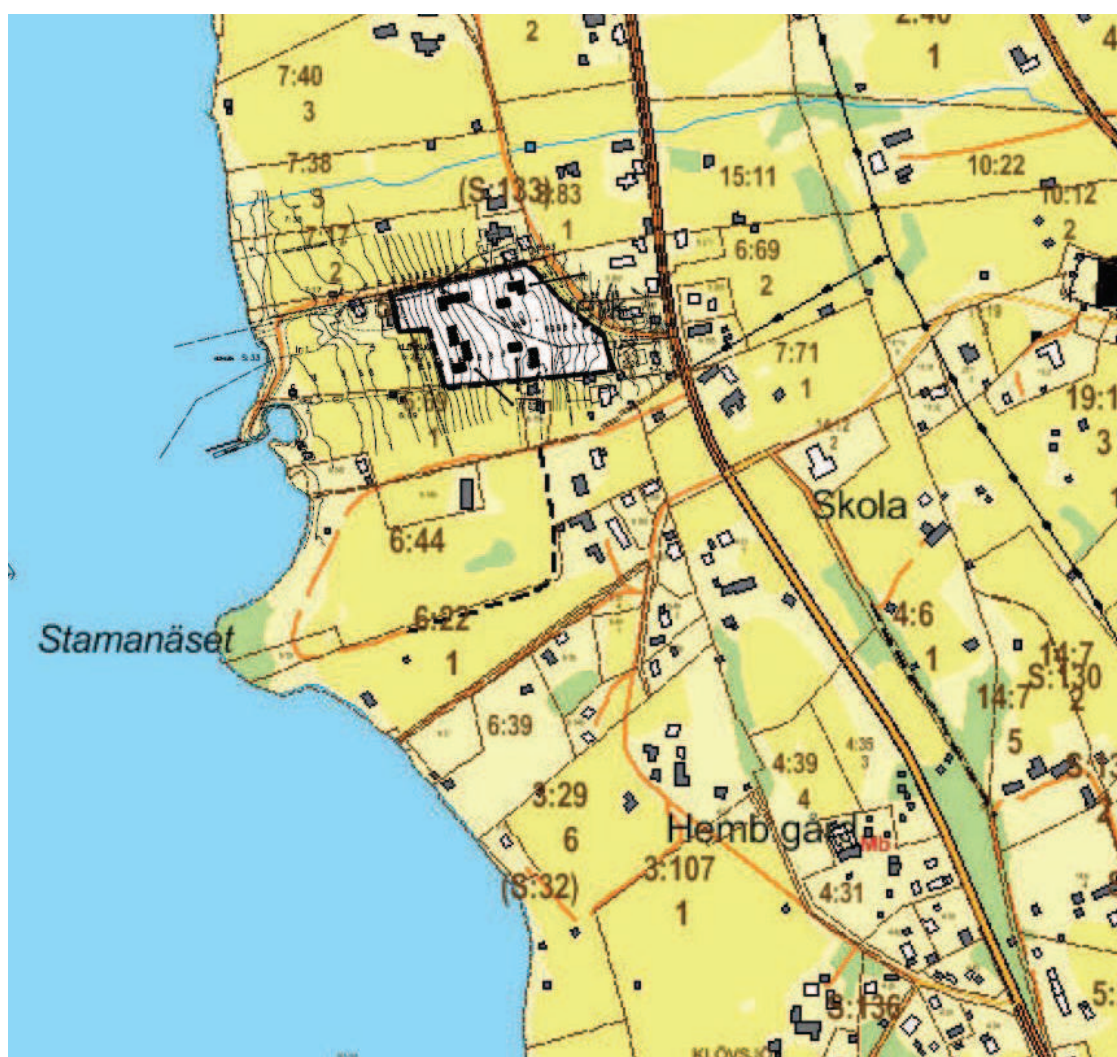
Kring byn ligger ett 40-tal fäbodan varav omkring 20 ännu är i bruk, några av dessa är de enda i landet som fortfarande använder tvåfäbodssystem. Fäbodarna ligger på de omgivande höjderna och upp mot fjällen i väster. I miljön ingår även fornlämningsmiljöer kring Klövsjön med fångstboplatser, fångstgropar och lågtekniska järnframställningsplatser.

Planområdet är lokaliserat i anslutning till den nedre byvägen och vägen ner mot reningsverket. Tomtmarken är lokaliserad för att säkerställa att byggnader ej placeras på de områden som vi anser ej ska bebyggas med tanke på kulturmiljön. Bebyggelse ska placeras mot vägar eller knyta an till annan bebyggelse i närområdet. Viss

yta naturmark med gemensam skötsel har lagts in. Bostadsbebyggelsen knyter an till den struktur som Klövsjö bygger på. I planbestämmelserna finns bestämmelsen f (se plankarta), som säkerställer byggnader med en viss taklutning, fasader av trä i vissa kulörer och byggnader vars volym har likhetsdrag med den äldre bebyggelsen i Klövsjö. Rektangulära byggnader med taknock i husets längdriktning.

Strandskydd

Området omfattas ej av strandskydd.



Tillkommande bostäders anslutning till befintlig bebyggelse.

Förenlighet med miljöbalken

Planen bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En exploatering enligt planförslaget bedöms inte medföra att några gällande miljökvalitetsnormer överskrids. Uppfyllelsen av miljömål motverkas icke av planförslaget. De allmänna hänsynsreglerna efterlevs. Bedömningen görs att samhällsnyttan med en genomförd planmotiverar en exploatering av området.

Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringssprincip enligt 2 kap 6 §.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Enligt MB 5 kapitel ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. De fem gällande förordningarna är: Luftkvalitetsförordning (SFS 2010:477), Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554), Omgivningsbuller (SFS 2004:675) och kvantitativ status och

kemisk grundvattenstatus (SGU-FS-FS 2008:2)

Planområdet har sin tillrinning till vattenförekomsten Länassjön/Fotingen och ligger inom grundvattenmagasinet SE693629-141603. Både sjön och grundvattnet är utpekade av Länsstyrelsen som prioriterade dricksvattenresurser i länet. Länassjön/Fotingen har måttlig ekologisk status och god kemisk status, exklusive kvicksilver, enligt statusklassningar beslutade 2009. Den måttliga ekologiska statusen beror på att kontinuitetsförändringar, försurning samt flödesförändringar har konstaterats. Miljökvalitetsnormen för vatten ska nå god ekologisk status till 2021. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Miljökvalitetsnormen är att grundvattnet ska bibehålla statusen. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att någon potentiell risk föreligger för överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Artskyddsförordningen (8kap)

Om rödlistade arter påträffas och skall grävas upp/förstöras, krävs dispens från artskyddsförordningen som kan sökas hos länsstyrelsen. Respektive fastighetsägare är ansvarig att söka dispens från artskyddsförordningen om rödlistad art påträffas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

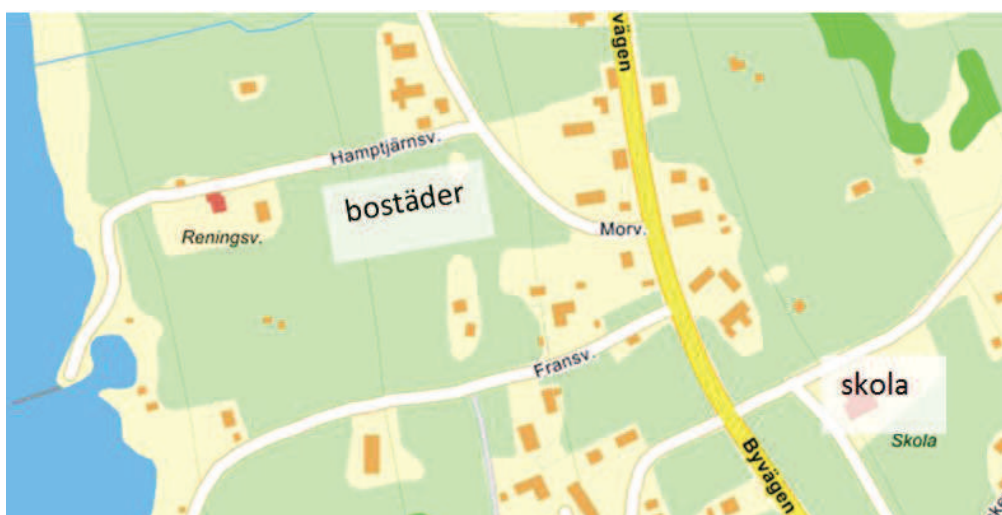
Bostäder

Planområdet är beläget centralt i byn, och består av åkermark. Mitt i detta område finns en liten höjd som varit utgångspunkt vid planering av ny tomtmark. Höjden lämnas fri från tillkommande bebyggelse för att de som är bosatta ovanför vägen ska behålla utsikten mot sjön i så stor mån som möjligt.

Kommunen har haft ett antal dialogmöten med invånare och företagare i Klövsjö.

En fråga som diskuterats vid flera tillfällen är hur man kan öka elevunderlaget till skolan i byn och på så sätt förhindra en nedläggning av denna. Kommunen har vid dessa möten åtagit sig att planlägga mark för bostäder för att möjliggöra inflyttning till byn. Det område som nu planläggs ligger ca 200 meter från skolan och bedöms vara mycket lämpligt för bostadsbebyggelse. Ianspråktagandet av åkermark sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse genom ökade möjligheter till elevunderlag till skolan och en levande by.

Längs områdets sydöstra gräns lämnas utrymme för att behålla skoteråkarnas möjlighet att ta sig ner till sjön.



Nivåskillnad

Nivåskillnaden är cirka 18 meter sett över hela planområdet.

Geotekniska förhållanden, radon

Området runt stranden består av granit, granodiorit, syenitoid och kvartsmonzodiorit. Det östra området består av bituminös lerskiffer (alunskiffer) och underordnat kalksten och metamorfa ekvivalenter (SGU berggrundskarta).

Någon geoteknisk undersökning bedöms ej vara nödvändig. Inga tecken på jordflytning förekommer vid befintlig bebyggelse i närheten.

Enligt gällande översiktsplan finns inga indikationer på förhöjd radonhalt inom Klövsjöområdet.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Området som planeras för bebyggelse har sedan länge utgjorts av åkermark och bedöms ej vara förorenad..

Fornlämningar och byggnadsminnen

Om fornfynd eller okända fornlämningar påträffas i samband med arbeten i området skall arbetet avbrytas, och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Risk och säkerhet

Inställelsetiden för räddningstjänsten är beräknad till cirka 20-30 minuter enligt uppgift från Jämtlands räddningstjänstförbund. En brandpost finns vid Ica i Klövsjö som är beläget en dryg kilometer från planområdet. Brandvatten kan även tas direkt ur Klövsjön.

Störningar

Buller

Inom planområdet finns inga kända bullerkällor förutom den trafik som går ner

till stranden samt till bebyggelse längs Byvägen. Detaljplanen kommer att medföra en viss ökning av trafik till området.

Bebyggelse

Bostäder

Planläggningen medger ett nytt område för bostadsändamål. Nya tomter knyter an till befintliga byggnader i landskapet. Karaktären på bebyggelsen i Klövsjö är huvudsakligen gårdsbebyggelse, bostadshus och uthusbyggnader som bildar tun.

Byggnader på tomten kan indelas i bostadshus och komplementbyggnader. Minsta fastighetsstorlek för enbostadshus längst österut är 1500 m² vilket möjliggör en byggnadsstruktur liknande gård. Planen tillåter bostäder med en nockhöjd om 8,0 meter för enbostadshus och 10 meter för flerbostadshuset. Rektangulära byggnader med nocklinje längs med husets långsida är att föredra. Se illustrationsplan.

Fasadbeklädnad i trä och takmaterial i matta, dova kulörer.

Anpassning av nya hus till en befintlig, äldre tradition behöver inte innebära avsteg från dagens tekniska och sociala boendekrav. Man behöver heller inte sträva efter att alltid ge den nya byggnaden ett "ålderdomligt" utseende. Det är dock oftast lättare att åstadkomma en byggnad som till stor del liknar en äldre byggnad, än att förena ny arkitektur med äldre karaktärsdrag.

Närhet till djurhållning

Söder om planområdet finns ett stall med rasthagar. Den planerade bebyggelsen ska hålla ett skyddsavstånd om minst 90 meter till verksamheten. I Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamhet och bostäder. I vägledningen hänvisas dock till två domar från mark- och miljööverdomstolen (MÖD 4048-2007 och 8448-2007) där avstånd ner till 20 meter ansetts vara godtagbart med hänsyn bland annat till

områdets lantliga karaktär samt utpräglade landsbygdsmiljö.

Kommunens tolkning av riktlinjerna är att ett skyddsavstånd om 90 meter är väl tilltaget i denna detaljplan.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Klövsjö finns utbud av service såsom livsmedelsaffär, bensinstation, turistbyrå, bageri, skola och förskola. I centralorten Svenstavik finns ytterligare serviceutbud.

Jämställdhet och tillgänglighet

Planen bedöms påverka ungdomar och barn positivt. Tillkommande bostadsbebyggelse är belägen inom något hundratal meter från skolan och med närhet till badstranden. Att det är gångavstånd till förskola, skola och livsmedelsbutik underlättar planeringen för föräldrar att dela på ansvaret för hem och barn. Området blir tillgängligt med bil. Busshållplats för Länstrafikens bussar finns vid Torpvägen och vid Klövsjö by.

Friytor

Naturmiljö

Området har goda förutsättningar vad gäller terräng och geografiskt läge. Strandområdet är lättillgängligt och nås både med bil, cykel och till fots. Det natursköna läget gör att delar av området lämpar sig väl för camping, vilket visat sig genom att turister spontant sökt sig dit under lång tid.

Barnperspektivet

Området ger möjlighet till lek och utvistelse året om. Strandområdet ligger i nära anknytning till befintlig och tillkommande bebyggelse. Att förlägga bostäder i närheten av skolan gynnar barn som själva kan ta sig till och från skolan till fots eller med cykel.

Gator, trafik och tillgänglighet

Vägen som går öster om området ingår i gemensamhetsanläggning Klövsjö ga:11. Den väg som går därifrån ner till sjön ägs av kommunen och ingår inte i gemensamhetsanläggning. Vägen är idag en mindre grusväg.



Gång- och cykel- och mopedtrafik

Området nås via byvägarna i Klövsjö. Inga gång- eller cykelvägar finns tillgängliga inom byn.

Parkering och utfarter

Parkeringar för bostäder ska ske inom egen tomt. Se illustrationplan för förslag på nya infarter och parkeringar.

Kollektivtrafik

Länstrafiken har två busshållplatser i Klövsjö som båda är belägna inom promenadavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten och avloppssystemet.

Dagvatten

Varje tomt och campingområde har goda förutsättningar till lokal infiltration av dagvatten, vilket ska tillämpas inom planområdet.

Energihushållning Värme

Byggnader värms upp individuellt.

El

Tillkommande bebyggelse ansluts till BTEA:s nät.

Avfall

För bostadsfastigheterna löses avfallsfrågan med egna kärl, sk ”gröna tunnor”, där kommunen ansvarar för hämtning av avfall.

Tele Bredband

Anslutning till tele och bredband avgörs i samband med utförande av vägar och VA-ledningar.

Administrativa frågor

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Alla befintliga byvägar inom Klövsjö by förvaltas privat och i de flesta fall som gemensamhetsanläggning.

Genomförandetiden sätts till 10 år.

Behov av miljöbedömning

På nästa sida redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att undersöka om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser för natur-, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planens karaktäristiska egenskaper	
<i>Omfattning, förenlighet med andra projekt</i>	Planen omfattar 4 nya tomter för permanentboende, kommunalt vatten och avlopp. Planområdet ligger intill befintlig infrastruktur och bedöms vara förenlig med gällande fördjupad översiktsplan för området.
<i>Utnyttjande av mark och vatten</i>	Planen ianspråktar 1,71 hektar åkermark. Inga vattenförekomster finns i planområdet.
<i>Avfall, föroreningar, störningar</i>	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet kopplas till kommunalt VA. En viss ökning av trafik på lokalvägar tillkommer.
<i>Hållbar utveckling, miljömål</i>	Planområdets lokalisering mitt i byn, med närhet till skola och service ger goda förutsättningar för att skapa en boendemiljö av god kvalitet.
Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet	
<i>Nuvarande markanvändning</i>	Området består av åkermark som arrenderas och brukas för sitt ändamål. Exploatering av denna jordbruksmark för bostäder är ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan anses vara skäl till att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Dessa bostäder, i attraktivt läge, bedöms som en viktig åtgärd för att kunna behålla skola och service på orten samt förbättrar möjligheterna till att rekrytera arbetskraft inom området. Påverkan på rådande jordbruk i området bedöms vara av marginell omfattning.
<i>Skyddade områden</i>	Planområdet berörs ej av strandskydd eller andra skydd.
<i>Naturmiljö</i>	En naturvärdesinventering har utförts. Planområdet innehåller inga betydande naturvärden.
<i>Vatten</i>	Området kopplas till det kommunala avloppet. Utbyggnaden påverkar inte grund- eller ytvattenförekomster.
<i>Riksintressen</i>	Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. En utbyggnad kommer att medföra en förändring av landskapsbilden. Den nya bebyggelsen ska harmoniera med angränsande bebyggelse samt med de utformningskrav som ligger fast i den fördjupade översiktsplanen. Planen innehåller bestämmelser som styr byggnaders och den yttre miljöns utformning. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv. Riksintresset påverkas inte av planförslaget.
<i>Hälsa och säkerhet</i>	Det föreligger ingen förhöjd risk för olyckor, översvämning, skred/ras, erosion etc. Gångavstånd till skola och service främjar folkhälsan.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Efter samrådsbeslut av miljö- och byggnadsnämnden kan planen skickas ut på samråd under februari 2016. Handlingarna har omarbetats efter inkomna yttranden och sänds ut på granskning under perioden 4 oktober till 25 oktober 2016. Om inga allvarigare konsekvenser uppstår, kan planen antas under höst/vinter 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. För stickvägen och vägen ner till sjön föreslås enskilt huvudmannaskap med förvaltning genom gemensamhetsanläggning där andelarna fördelas mellan kommun, campingverksamhet och de nya fastigheter som har behov av dessa vägar. Alla vägar i byn förvaltas av enskilda sammanslutningar och har så gjorts under lång tid. Det ger en enhetlig förvaltning i området att låta även dessa vägar ha enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetskonsekvenser

Tillkommande fastigheter för bostadsändamål ska avstyckas från Klövsjö 5:262.

Den tillkommande gatan för bostadsbebyggelse samt gatan ner till sjön föreslås inrättas som gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen (1973:1149).

Detaljplanen medför ökad trafik till området vilket gör att fastigheterna och verksamheten inom området bör anslutas

till befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Detta löses förslagsvis med överenskommelse enligt Anläggningslagen 42a §.

Nya VA-ledningar ska ingå i det kommunala ledningsnätet.

Ledningsrätt kan upplåtas för elektrisk starkströmsledning. Vid flytt av ledningar kan omprövning krävas enligt Ledningsrättslagen (1973:1144).

Jordbruksarrende för den kommunalt ägda åkermarken finns och löper ettårsvis med åtta månaders uppsägning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planhandlingarna upprättas och bekostas av Bergs kommun. Fastighetsbildning och anläggningsförrättning för anslutning till och nybildande av gemensamhetsanläggningar bekostas av Bergs kommun.

Tekniska frågor

El, tele, data
Området ansluts till befintligt elnät.

Vatten och avlopp

De nya VA-ledningarna för spillvatten kopplas till kommunens ledningsnät. Området kopplas även till det kommunala ledningsnätet för vatten. Delar av det befintliga ledningsnätet måste dras om för att undvika att de hamnar på tomtmark.

Värme

Ambitionen är att projektering av byggnader sker med en god isolering samt att uppvärmningssystem utföres med hög verkningsgrad. Uppvärmning av bebyggelsen bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen i Bergs kommun av stadsarkitekt Eli Larsdotter-Brynhildsvoll och planingenjör Lina Byström i samråd med samhällsbyggnadsavdelningen i Bergs kommun.



Bergs kommun
Bierjen tjielte

