

PLANBESKRIVNING



DETALJPLAN FÖR

Öje 28:1 m.fl. i Järvsö
Bostäder vid Stationsgatan

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Dnr: SSN 00005/2019
Antagen av kommunstyrelsen 2019-10-02 § 182
Laga kraft 2019-11-12

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Behovsbedömning av miljöbedömning
Bullerberäkning

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Området har sedan tidigare varit bebyggt med flerbostadshus som revs under 2005/2006. I den fördjupade översiktsplanen för Järvsö (2014) pekas området ut som lämpligt bebyggelseområde för bland annat bostäder.

Det kommunala bostadsbolaget AB Ljusdalshem har inkommit med en ansökan om planläggning för att möjliggöra bostadsbyggande på delar av fastigheten. Kommunen anser att hela fastigheten väster om norra stambanan bör ses över och planläggas för att få en så ändamålsenlig och användbar plan som möjligt.

Syfte

Syftet är att planlägga området för bostäder. Området bedöms kunna främja bostadsbeståndet i Järvsö och bidra till en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om Stenevägen längs med Stationsgatan. Planområdet avgränsas av norra stambanan i öster och bostäder i nord, syd och västlig riktning. Planområdet ligger på gångavstånd från Vallmovägen som är infartsväg till flera stora turistdestinationer i Järvsö.

Areal

Planområdet är ca 3,7 ha och består idag av klippta gräsytor samt träd som ligger i en östlig sluttning. Inom planområdet ligger ett flerbostadshus.

Markägoförhållanden

Öje 28:1 ägs av Ljusdals kommun. Öje 28:5 ägs av Ljusdalshem AB. Öster-Skästra 24:2 ägs av Trafikverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Ljusdals kommun (2010)

Planförslaget stämmer väl med intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen som anger att ny bebyggelse skall förläggas inom tätorterna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för Järvsö (2014)

Planförslaget ligger i linje med vad som föreslagits i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö (2014). I FÖP Järvsö pekas området ut som ett strategiskt viktigt bebyggelseområde med närhet till kommunikationer, service och tillgång till kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Planområdet omfattas idag av två gällande detaljplaner;

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Järvsö stationssamhälle (del av fastigheten Öje 6:1 m.fl.), 1965 i Järvsö kommun av Gävleborgs län.

Planen medger bostadsbebyggelse i högst två våningar jämte markvåning. Planen är prickmarkerad överallt utom på byggrätterna.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Järvsö stationssamhälle (del av fastigheten Öje 28:1 m.fl.), 1973

Planen medger bostadsbebyggelse i två våningar samt souterräng. Planen är prickmarkerad utom på byggrätterna.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt boverkets bostadsmarknadsenkät från 2018 har Ljusdals kommun ett underskott av bostäder på centralorterna. Kommunen har påbörjat arbetet med förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen inom kommunen. Förslaget pekar på behovet av bostäder för unga som vill in på bostadsmarknaden samt äldre som vill flytta från villor till mindre bostadslösningar.

Kommunala beslut i övrigt/ planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott gav positivt planbesked för planläggning av fastigheten Öje 28:1, 2017-06-13 § 89.

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott gav samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta planförslag och sända det på samråd 2018-09-18 § 88.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4:e kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt MKB-checklistan, som är ett underlag för behovsbedömning av miljöbedömning, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom yttrande daterat 2018-08-30.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet, liksom hela Järvsö tätort, ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv (rörligt friluftsliv). Riksintresset är ett så kallat riksintresse med geografiska bestämmelser som gäller för området utmed Ljusnan mellan Färila och Bergvik enligt 4:e kap miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka syftet med miljöbalkens bestämmelser

Riksintresse naturvård

Planområdet kommer att tangera riksintresseområdet för Nedre Mellanljusnan, vilket härrör från 3 kap miljöbalken. Plangenomförandet bedöms ej påverka riksintresset.

Riksintresse kommunikationer

Detaljplanen angränsar till den fastighet som Trafikverket äger, inom vilken Norra stambanan går. Norra stambanan är utsedd av Trafikverket som riksintresse för kommunikationer och skyddas enligt MB 3 kap: 8 §. En liten del av fastigheten Öster-Skästra 24:2 bedöms kunna planläggas som parkering. Plangenomförandet bedöms ej påverka riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation,

Planområdet ligger i en östlig sluttning och består idag av klippta gräsytor samt parkträd. Planområdet har tidigare varit bebyggt med flerbostadshus. Genom planområdet löper en naturlig sänka som planläggs som parkmark. Sänkan fyller flera funktioner såsom snöupplag, naturlig avrinning vid kraftiga skyfall och som friyta.

Djur och växtliv

Flera uppväxta parkträd har kvalitéer som bör bevaras och bebyggelsen bör placeras för att bevara dessa. I planområdets västra del finns ett område med naturmark som ligger som allmän plats park eller plantering i den ursprungliga detaljplanen. Området bör bevaras som en ridå mellan ny och befintlig bebyggelse och planläggs därför som allmän plats natur.

Markbeskaffenhet

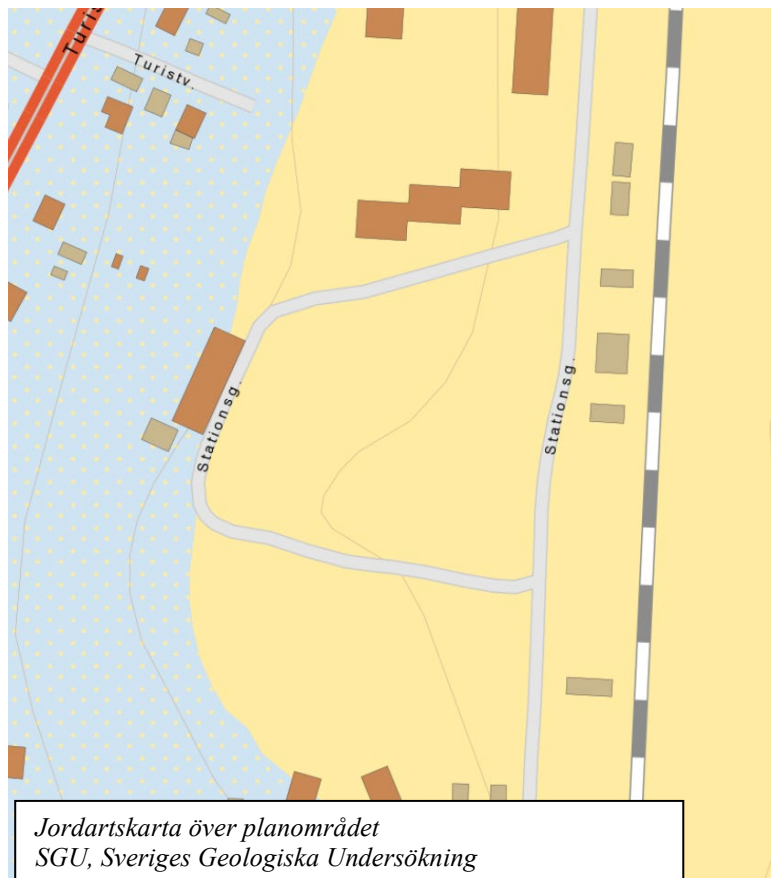
Enligt utdrag ur SGU:s jordartskarta består planområdet av lera-silt.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning är utförd. Flerbostadshus revs under 2005/2006. Källarväggar, trappor och murar revs till min 60 cm under färdig markyta. Delar av källarväggar och fyllnadsmaterial av betongkross kan därför påträffas under denna nivå.

Befintlig bebyggelse

Norr och söder om planområdet finns idag bostadsbebyggelse av flerbostadstyp i upp till tre våningar plus suterräng. Väster om planområdet finns villabebyggelse närmast Turistvägen. Inom planområdet finns ett flerbostadshus i tre våningar inklusive suterrängvåning.



Planförslag

Kvartersmark

Bostäder (B)

Bebyggelsen skall anpassas till befintlig topografi med suterrängvåning i bottenplan där så kräver. Grundläggning skall anpassas till terräng och typ av bebyggelse. Grundplataer skall undvikas.

Teknisk anläggning (E)

Område för tekniskt ändamål.

Parkering (P₁)

Parkeringsyta för garage/carport.

Allmän platsmark

Naturmark (Natur)

Naturmarken i väster skall bevaras som en grön ridå mellan villaområde och ny bebyggelse. Inom naturmarken finns befintligt gångstråk upp mot Turistvägen. Inom området ligger befintlig fjärrvärmeledning.

Parkmark (Park)

Befintlig svacka med gräs och stora parkträd planläggs som parkmark. Inom området ligger befintliga VA-ledningar. Parkmarken kan omhänderta stora mängder vatten vid kraftiga skyfall och fyller en funktion som snöupplag vintertid.

Gata₁ (Lokalgata)

Lokalgata för trafik som framförallt har sitt mål vid gatan. Stationsgatan ingår i Järvsö Kyrkby ga:2. Kommunen är enligt avtal väghållare för Stationsgatan.

Placering, utformning, utförande

Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Största fastighetsstorlek är 4000 m²

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %.

Maximal höjd inom planområdet är 9m respektive 12m.

Prickmark (.)

Med prickmark menas kvartersmark som ej får bebyggas. Andra användningar som parkering, vändplan mm. kan tillåtas.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)

Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar t.ex. vatten- och elledningar under mark.

Markreservat avseende gemensamhetsanläggning för väg (g₁)

Planen medger att mark reserveras för gemensamhetsanläggning för vägar inom planområdet. Två lokalgator löper i öst-västlig riktning inom planområdet med utfarter mot Stationsgatan. I övrigt råder utfartsförbud mot Stationsgatan. Lokalgatorna bedöms endast

nyttjas av befintliga och nytilkomna fastigheter inom planområdet. Lokalgatorna ligger inom kvartersmark och bör inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Service

Planområdet ligger central i Järvsö med gångavstånd till bland annat vårdcentral, bibliotek och järnvägsstation. Området ligger även nära skola och förskola.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i en svag sluttning på ca 4 %. Entréer skall uppfylla krav på tillgänglighet enligt BBR.

Jämställdhet

Goda kollektiva förbindelser och ett utbyggt gång- och cykelvägnät bedöms bidra till ökad jämställdhet. Allmän plats ska anpassas för kvinnor och män, flickor och pojkar samt vara funktionshinderanpassade. Tillgängligheten till och från området är god och gällande krav på anpassning av bostäder ska följas.

Skyddsrum

Ca 120 skyddsrum finns i nära anslutning till planområdet.

Friytor

Parker och grönytor

Parkområdet och naturområdet är tillsammans ca 1,7 ha stort och bedöms fylla behovet av friytor. Med gångavstånd från planområdet finns en passage under järnvägen till Strandvallen med friidrottsanläggning, gräsplaner och ishall.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Enligt plan och bygglagen 2 Kap 6a§ skall bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad till ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Bostadsbyggnader skall även utformas och placeras på ett sätt som förebygger olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

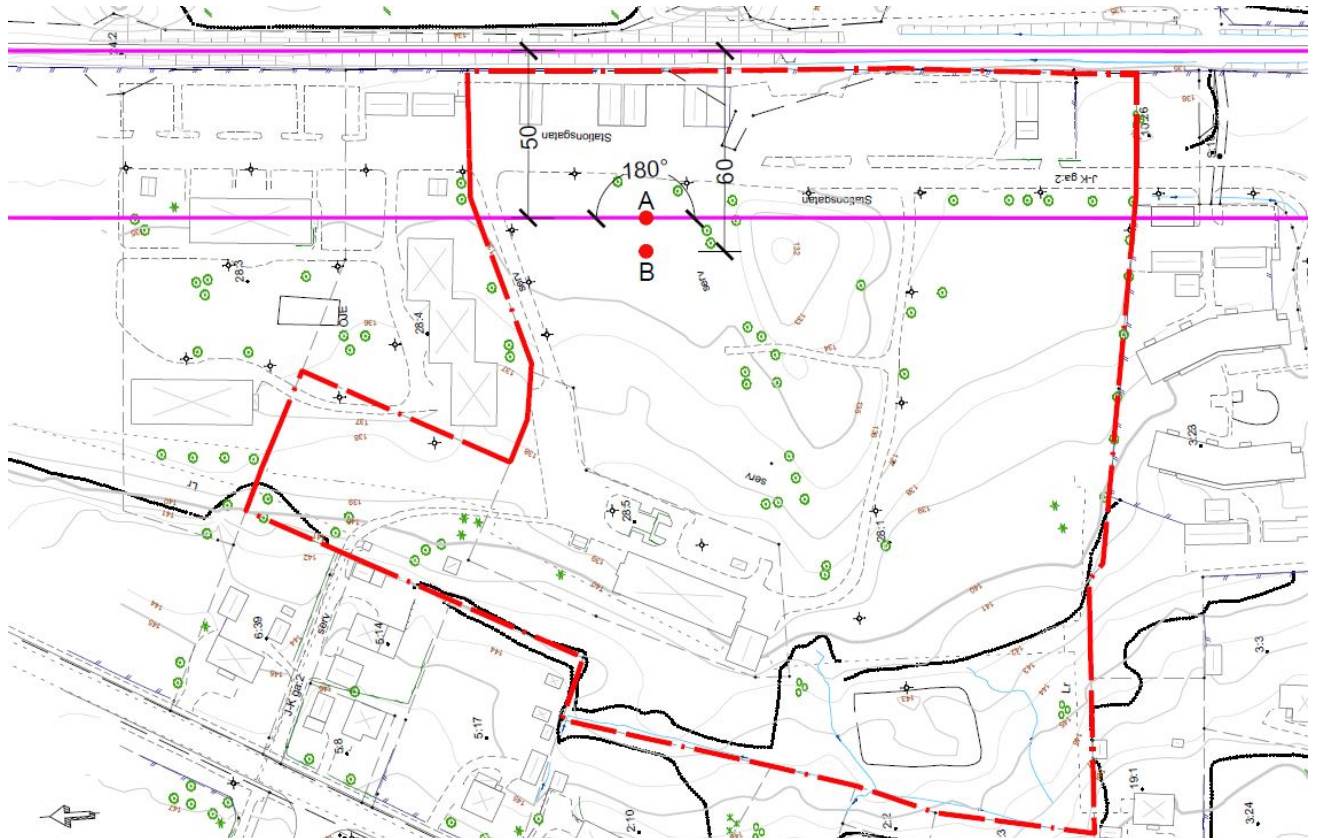
För att bedöma platsens lämplighet i fråga om buller från väg och järnväg, prövas den mot bestämmelserna under 3-5§ i *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Förordningen anger riktvärden för buller utomhus vid fasad. Förordningen stöds med 9 kap. 12§ miljöbalken.

Bullerberäkningar är gjorda för norra stambanan och riksväg 83. Norra stambanan ligger öster om planområdet, på ett vinkelrät avstånd om ca 50 meter från planerad bebyggelse. Riksväg 83 ligger väster om planområdet, på ett avstånd om 70 meter från planerad bebyggelse.

För bullerberäkning av norra stambanan har bullerberäkning gjorts enligt Naturvårdsverkets samnordiska modell. Beräkningen har gjorts med programmet Buller TÅG version 5.2.3.0 Trivector AB. Beräkningen har gjorts utifrån en mottagarpunkt 50 meter vinkelrät från bullerkällan i närmast antagen framtida fasad vänd mot Stationsgatan, se bilaga 1. Beräkningen är utförd med förutsättningen att inga byggnader hindrar ljudets väg mellan källa och mottagare. Resultatet av beräkningen ger det ekvivalenta ljudtrycksvärdet 50 dBA och det maximala ljudtrycksvärdet 84 dBA.

Det ekvivalenta värdet ligger under gränsvärdet på 60 dBA vid fasad. Dock ligger det maximala värdet över riktvärdet (70 dBA) vilket innebär att uteplatser mellan den beräknade punkten och järnvägen bedöms olämpliga utan bullerdämpande åtgärder som t.ex. bullerplank eller garage vid källan. En beräkning har även utförts utifrån trafikverkets basprognos för år 2040. Utifrån basprognosen har det ekvivalenta värdet beräknats till 49 dBA och det maximala värdet till 85 dBA.

En beräkning av buller på den västra sidan om en tänkt framtida byggnadskropp ger det maximala ljudtrycksvärdet 66 dBA, vilket innebär att uteplats kan vara lämplig väster om framtida bebyggelse närmast järnväg.



Kartbild ur bullerberäkning för detaljplanen.

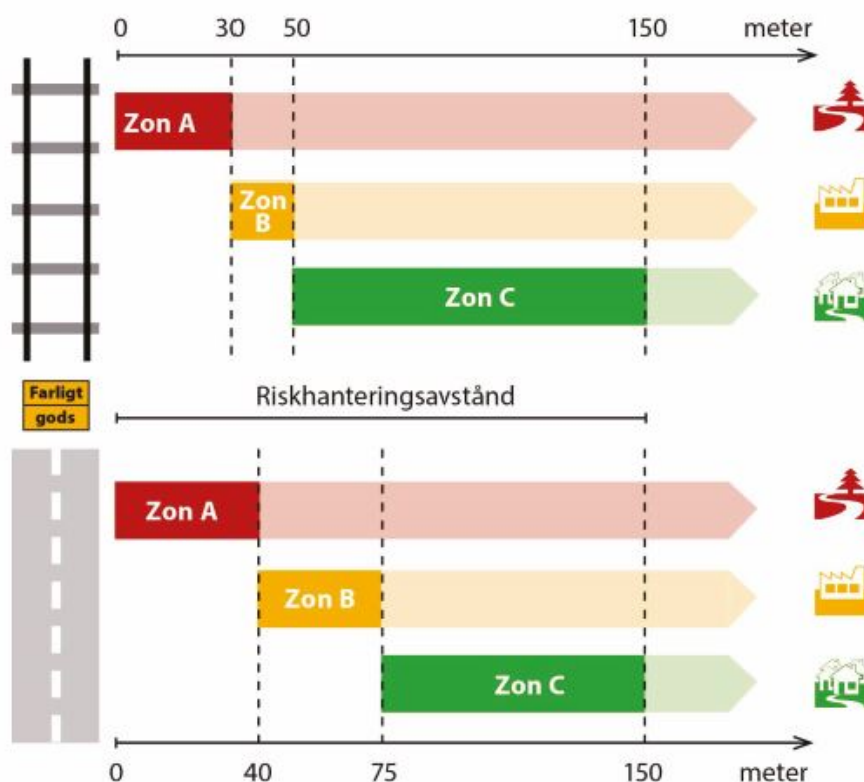
En översiktlig bedömning av bullerpåverkan från RV 83 på planområdet har gjorts genom metoder i den av Boverket och SKL utgivna broschyren *hur mycket bullrar vägtrafiken* från 2016 samt trafikdata från trafikverkets vägtrafikflödeskarta. Den översiktliga beräkningen visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån i beräkningspunkten 70 meter vinkelrät från källan ligger på 51 dBA, vilket innebär att RV 83 inte påverkar planområdet i den omfattningen att en detaljerad beräkning anses nödvändig. Bullerberäkningen har inte tagit hänsyn till skärmande effekt av befintlig bebyggelse mellan väg och ny bebyggelse.

Färdväg för farligt gods

Norra stambanan och väg 83 är färdväg för farligt gods.

Enligt Plan- och bygglagen skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. 2 kap 5, 6 §§

Planförslaget medger en större flexibilitet vad gäller utformningen av kvartersmark än nuvarande detaljplan. Avståndet till färdväg för farligt gods på järnväg är dock samma som i dagens detaljplan, ca 50 meter från norra stambanan. Enligt Banverkets (Trafikverket) och Räddningsverket (MSB) skrift *säkra järnvägstransporter av farligt gods* är det generella bebyggelsefria avståndet 30 meter från järnvägen. Avståndet säkerställer bland annat utrymme för räddningsinsatser och medger kompletteringar av riskreducerande åtgärder vid en förändrad riskbild. Flera länsstyrelser har tagit fram generella riskavstånd kopplade till markanvändning. Enligt de generella riskavstånd som tagits fram av länsstyrelsen i Stockholms län ligger bostadsmark 50 meter från järnväg och 75 meter från väg. Platsspecifika förutsättningar som t.ex. nivåskillnader, barriärer, hastighet eller mängden farligt gods påverkar skyddsavstånden



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Tabell över generella riskavstånd från farlig godstransportled ur fakta 2016:4 länsstyrelsen Stockholm.

De platsspecifika faktorer som bedöms minska risken för spridning till kvartersmark för bostäder från eventuell olycka med farligt gods listas nedan.

- Godstågens hastighet är lägre genom tätorten. Lägre hastigheter innebär minskad risk för urspårning men även lägre krockvåld och därmed minskad risk för utläckande vätskor.

- Den planerade bostadsmarken ligger högre än järnvägen vilket bland annat innebär att spridningsrisk av flytande vätskor minskar.
- Mellan den planerade bostadsmarken och järnvägen finns en ridå med större parkträd vilket minskar risken för spridning av brand och splitter.

Radon

Enligt Sveriges geologiska institut är gammastrålningen i området 19 Kq/kg eller 1,6 ppm eU. Ny bebyggelse bör utföras radonskyddat.



Kartutsnitt som visar gammastrålning i området. Källa SGU

Elektromagnetisk strålning

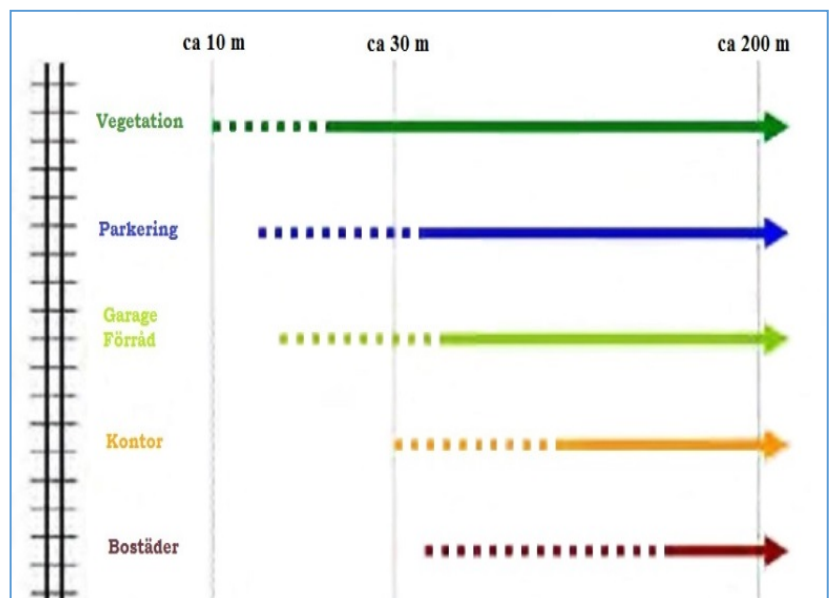
Planen medger att komplementbyggnader som garage och carport uppförs i närheten av järnväg och ledning med hög spänning. Vid arbete eller exploatering i närheten av ledningar med hög spänning bör Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd om starkströmsanläggningar (ELSÄK FS 2008:1) följas. Enligt Elsäkerhetsverket skall det horisontella avståndet mellan strömförande ledning och byggnadsdel vara minst 5 meter, ELSÄK 2008:1, 7 kap. 3§.

Säkerhetsavstånd från Järnväg

Trafikverket rekommenderar ett avstånd på minst 15 meter mellan spårmitte och garage/carport, TDOK 2014:0555, se bild till höger.

Lantbruk och djurhållning

På östra sida om järnvägen ligger mark som kommunen för närvarande arrenderar ut som jordbruksarrende. Inget bete sker på marken men spridning av gödsel kan förekomma.



Säkerhetsavstånd vid byggande intill järnväg. Källa Trafikverket.

Vattenkvalitet

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten eller riskera vitala vattenförekomster. Grundvattenmagasin ligger inom hela planområdet, uttagsmöjligheterna bedöms som ringa med cirka 1-5 l/s (ca 80-400 m³/d). Delområdet är karterat enligt process från 1980, länskartan.

Luftkvalité

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.

Enligt haltkartorna framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är den beräknade årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015, 10-15 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter).

Den beräknade årsmedelhalten av kvävedioxid (NO₂) 0-10 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 20 µg/m³.

Trygghet

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse på två sidor om ett litet parkområde. Parkområdet är centralt, tillgängligt och överblickbart. Befintliga vägar inom planområdet är upplysta. Plangenomförandet medför en ökad belysning i området och att fler människor kommer att röra sig i närområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Stationsgatan löper genom den östra delen av planområdet.

Gång och cykeltrafik

Gång och cykelvägar är utbyggda i området. Passage under järnvägen finns till idrottsområdet Strandvallen. Gångväg i väster leder till Turistvägen och Vallmovägen som i sin tur leder vidare till flera av Järvsös turistdestinationer.

Kollektivtrafik

Hållplatser finns längs Turistvägen och Stationsgatan, på ett avstånd mindre än 150m.

Parkering

Parkeringsplatser ryms öster om Stationsgatan närmast järnvägen samt inom kvartersmark.

Utfarter

Två lokalgator löper i öst-västlig riktning inom planområdet med utfarter mot Stationsgatan. I övrigt råder utfartsförbud mot Stationsgatan. Lokalgatorna bedöms endast nyttjas av befintliga och nytillkomna fastigheter inom planområdet. Lokalgatorna ligger inom kvartersmark och bör inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse skall anslutas till detta.

Dagvatten

Hela planområdet sluttar mot Stationsgatan. Delar av dagvattnet bedöms kunna perkolera genom marken och ytvatten från kraftiga skyfall bedöms kunna avrinna mot sänkan i mitten av planområdet. Lämningar från källargrunder inom kvartersmark är punkterade varpå dessa ej påverkar vattnets rörelse. I sänkans lågpunkt finns en befintlig dagvattenbrunn som ansluter till det kommunala dagvattenätet. Parkområdet bedöms kunna ta emot stora mängder vatten och även hantera snömassor från lokal snöröjning vintertid. Längs med befintliga vägar inom planområdet finns dagvattenbrunnar. Dagvatten från ytan öster om Stationsgatan bedöms kunna avrinna mot Stationsgatan och ansluta till befintliga dagvattenbrunnar i gatan.

Värme, fjärrvärme

Fjärrvärmeledning löper genom planområdet i en huvudsaklig nord-sydlig riktning, nära användningsgräns mot allmän plats natur i väster. Men ledningen korsar även den sydligaste byggrättens sydvästra hörn. Fjärrvärmeledningen ligger således till viss del under vissa byggrätter. Exploatörer ombesörjer och bekostar ledningsflytt om detta blir nödvändigt. Bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Ellevio är nätägare i området.

Avfall, renhållning

Ljusdals renhållning AB svarar för renhållning. Sopbilar bedöms kunna använda den lokala vägslingan.

Elektronisk kommunikation

Fibernätet är utbyggt i centrala Järvsö.

Fastighetskonsekvenser

Vid ny fastighetsbildning kan servitut behöva upprättas. Gamla servitut kan även behöva aktualiseras vid ny fastighetsbildning. Gemensamhetsanläggningar bör skapas för framtida skötsel och underhåll av allmänna platser inom planområdet.

En gemensamhetsanläggning inrättas genom en anläggningsförrättning av lantmäteriet. Åtgärden initieras normalt av någon av de fastigheter som ska ha del i gemensamhetsanläggningen, alternativt markägaren som belastas av den. I förrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att eventuellt bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Deläggande fastigheter får andelstal i anläggningen som styr såväl fastighetens rätt att använda anläggningen som skyldighet att bidra till kostnader för drift och underhåll av den. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas genom delägarförvaltning, alltså av de deläggande fastigheterna gemensamt eller genom föreningsförvaltning, dvs. att en samfällighetsförening bildas. En förutsättning för att en gemensamhetsanläggning skall bildas är att väsentlighetsvillkoret enligt 5 § och båtnadsvillkoret enligt 6 § i Anläggningslagen skall vara uppfyllda.

Då de allmänna platserna natur och park endast bedöms betjäna ingående fastigheter inom planområdet bedöms det vara lämpligast att skapa gemensamhetsanläggningar för att bedriva en så rationell och ändamålsenlig hantering som möjligt. Stationsgatan igår redan i

befintlig gemensamhetsanläggning, Järvsö Kyrkby ga: 2, och någon ny förrättning av denna bedöms ej vara nödvändig.

Avstyckning

Exploateringsgrad samt största och minsta fastighetsstorlek finns reglerat i detaljplanen. Efter att en del av Öster-Skästra 24:2 förvärvats till Öje 28:1 bedöms ny avstyckning kunna ske i området utifrån planbestämmelser och framtida exploatörers önskemål. Fastigheten styckas till både kvartersmark och allmän platsmark. Beroende på framtida ägarbild kommer den allmänna platsmarken att skötas av exploatör eller som gemensamhetsanläggningar.

E-områden

Ledningsrättsupplåtelse bedöms kunna vara lämpligt för E-område inom allmän platsmark för att säkra rätten till området. Rätten till befintligt E-område inom kvartersmark bedöms vara tillfredställande.

Öje 28:1

Fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder, teknisk anläggning, parkering och allmän platsmark natur, park och gata. Fastigheten avstyckas till mindre fastigheter. Inom fastigheten finns flera levande servitut. Fastigheten är bland annat tjänande fastighet till Öje 28:5 för väg som förbinder fastigheten med Stationsgatan.

Öje 28:5

Fastigheten planläggs för bostäder. Detaljplanen medger en större bygg rätt än tidigare detaljplan. Servitut för utfartsväg på Öje 28:1 till Stationsgatan finns idag. Delar av fastigheten planläggs för teknisk anläggning.

Öster-Skästra 24:2

En liten del av fastigheten Öster-Skästra 24:2 bedöms kunna planläggas som parkering, garage/carport. Marken bedöms kunna överföras till Öje 28:1.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess/ tidplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	-	mars 2018
Granskning	-	juni 2019
Antagande	-	september 2019
Laga kraft	-	november 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ersätts, ändras eller upphävs. Men efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. På Stationsgatan finns en redan existerande gemensamhetsanläggning, Järvsö-Kyrkby ga:2. Kommunen är enligt avtal väghållare för Stationsgatan på obestämd tid. Övriga allmänna platser inom detaljplanen bedöms endast betjäna fastigheter inom planområdet. Dessa allmänna platser bedöms kunna skötas på ett mer rationellt sätt genom att gemensamhetsanläggningar skapas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören svarar för att ta fram erforderliga utredningar som krävs i bygglovskedet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Kommunen har rätt att ta ut en planavgift i samband med bygglov enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader som uppstått vid planläggningen.

Markanvisning

Kommunfullmäktige har antagit riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal (2016-01-25 § 10). Markanvisning för kommunal mark inom detaljplan för del av Öje 28:1 m.fl. sker genom anbudsförfarande enligt antagna riktlinjer. Inbjudan skickas till intresserade byggherrar kompletterat med annonsering. Intressenterna erbjuds komma in med dispositionsskiss över hur området kan bebyggas samt ett bud på marken.

För tecknande av markanvisningsavtal skall översiktsplan och kommunala styrdokument följas. Avtalet tecknas på två år räknat från kommunstyrelsens beslut att anta desamma. Avtalet skall fullföljas med ett marköverlåtelseavtal. Om detta inte sker innan utgången av markanvisningsavtalet upphör detta att gälla. Parterna kan dock komma överens om förlängning.

Markanvisningsavtalet ska innehålla följande villkor:

Översiktsplan och övriga kommunala styrdokument ska följas.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören/ byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagen markanvisning ger inte exploatören rätt till ersättning.

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Markanvisningsavgift tas ut av exploatör/byggherre under avtalstiden. Avgiften tas ut för att marken ligger låst under kortare eller längre tid. Erlagd avgift återbetalas när markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal. Om fullföljd inte sker pga. att exploatören/ byggherren avbryter samarbetet sker ingen återbetalning.

Markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal. I marköverlåtelseavtalet klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. I marköverlåtelseavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen. Marköverlåtelseavtalet beslutas av kommunstyrelsen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Fredrik Wallby
Planarkitekt