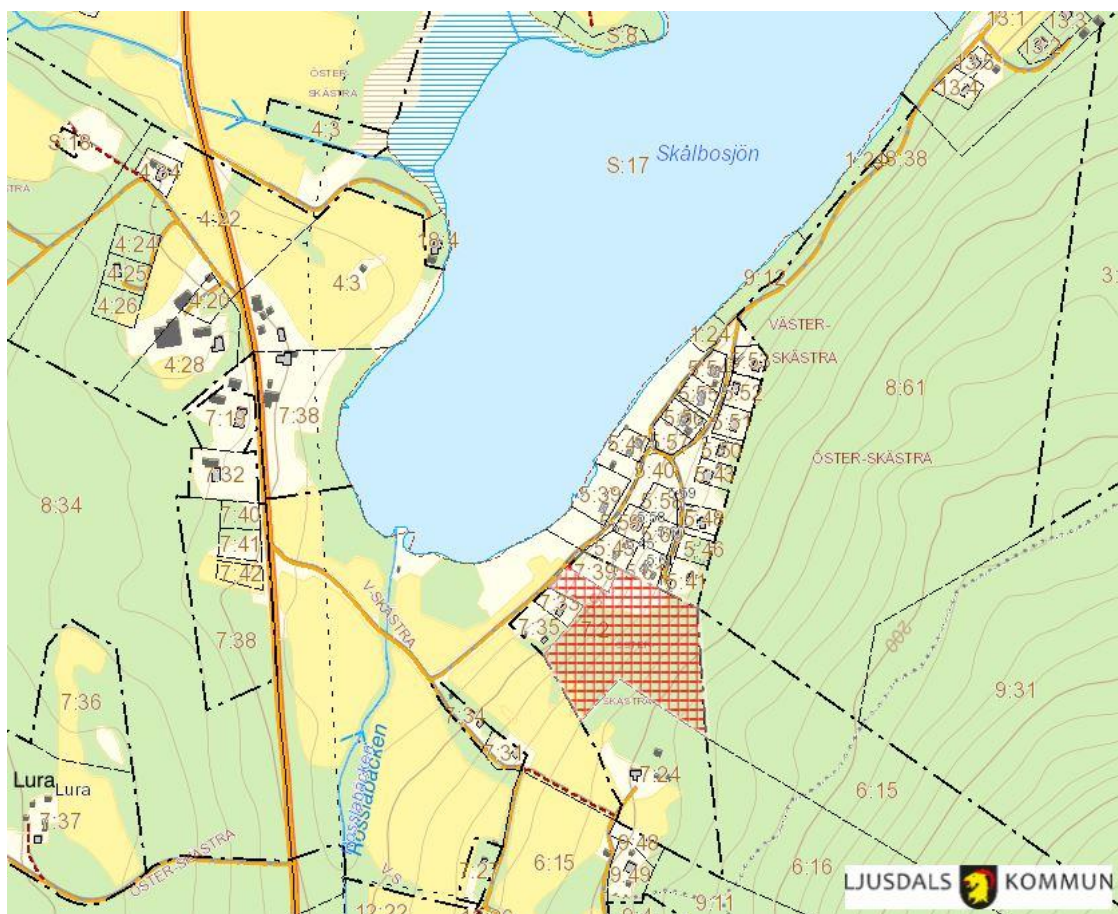
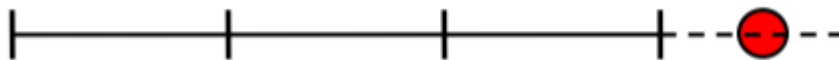


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

ÖSTER-SKÄSTRA 7:2

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

Datum laga kraft 2024-09-17 Dnr: KS 00060/2023

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Hela detaljplanen	3
Genomförandetid	4
Allmän plats.....	4
Kvartersmark	4
Befintligt.....	4
Ny bebyggelse	5
Ärendeinformation.....	5
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Motiv till reglering.....	5
Genomförandefrågor	9
Mark- och utrymmesförvärv.....	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor.....	10
Ekonomiska frågor	11
Organisatoriska frågor	12
Planeringsunderlag	13
Kommunala	13
Utredningar.....	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
Kommunala	14
Riksintressen.....	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	14
Miljökvalitetsnormer	15
Miljö	16
Natur	18
Hälsa och säkerhet	18
Kulturmiljö	19
Fysisk Miljö.....	20
Service	20
Trafik	20
Fastighetskonsekvenser	20
Fastigheter och rättigheter	20
Fastighetsrättsliga frågor	21

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Underlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bilaga 1 Geoteknisk undersökning

Bilaga 2 Dagvattenutredning

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i anslutning till tidigare planlagt fritidshusområde norr om aktuellt planområde. Området ligger i en sluttning mot väster, öster om Skålbosjön. Väster och norr om sjön finns befintlig bebyggelse i form av gårdar och hus i för orten traditionell stil i jordbrukslandskapet.

Omgivande bebyggelse längs länsväg 709 Skålbovägen utmed sjöns nordvästra sida karaktäriseras av röda gårdar och hus i för orten traditionell stil. I den bebyggelse som uppkommit på den östra sidan av sjön på senare tid, i anslutning till aktuellt planområde, har bebyggelsen fått en fritidshuskaraktär. I aktuell detaljplan bör bebyggelsen följa befintliga karaktärsdrag i angränsande planer alternativt traditionell byggnadsstil.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar två fastigheter, Öster-Skästra 7:2 samt avstyckade Öster-Skästra 7:39. I det ursprungliga förslaget fanns önskemål om möjlighet till avstyckning av 12 fastigheter. Efter samrådet har antalet möjliga nya fastigheter i förslaget minskat från 12 till 10 fastigheter på grund av anpassningar för bland annat dagvattenhantering enligt dagvattenutredning.

För Ljusdals kommun finns Översiktsplan (2010), samt även fördjupad översiktsplan för Järvsö (2014). Området är inte utpekad i någon av översiktsplanerna men strider heller inte mot dessa. Under rubriken "Riktlinjer med hänsyn till bebyggelse" i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö står att ny bebyggelse ska lokaliseras så att den förstärker befintliga strukturer, i första hand i eller i nära anslutning till Järvsö tätort eller i eller i nära anslutning till byarna och områden med sammanhållen bebyggelse. Med en varsam förtätning, komplettering och utveckling av befintliga bebyggelsemiljöer kan befintlig teknisk försörjning och infrastruktur som exempelvis vägar, el- och fibernät bättre utnyttjas och natur sparas.

Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till de lokala byggnadstraditionerna och landskapsbilden, det vill säga ortens karaktär.

Lägesbestämning

Fastigheten Öster-Skästra 7:2 omfattar ca 2,4 Ha och är beläget ca 6 km nordväst om centrala Järvsö, öster om Skålbosjön.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från det datum vilket detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Allmän plats

För de allmänna platserna inom området kommer enskilt huvudmannaskap att gälla. Allmänna platser inom angränsande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap, de allmänna platserna inom planområdet är i första hand till för de närliggande fastigheterna och drift och skötsel därmed till största del fastighetsägarnas intresse och inte det offentliga.

Inom området behöver väg anläggas för att ansluta blivande fastigheter. Vägområdet blir allmän plats GATA₁ med enskilt huvudmannaskap. Områdets nordvästra del planläggs som allmän plats NATUR. Om gemensamhetsanläggning för dricksvatten från borrhälsbrunn behöver skapas behöver detta ske på allmän plats, annars bör servitut bildas för dricksvattentäkten.

Med enskilt huvudmannaskap bör gemensamhetsanläggning bildas för de allmänna platserna i plankartan. Även för de anläggningar som skapas inom område för E, *Teknisk anläggning*, i kartan kan gemensamhetsanläggning bildas. Det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggande av infrastruktur för både väg och ledningsnät inom området, samt även drift och skötsel.

Kvartersmark

Området planläggs för att ge möjlighet till maximalt 10 nya fastigheter om minst 1200 m² med en bygggrätt på maximalt 130 m². Utifrån det ursprungliga förslaget baserat på skiss i ansökan har därmed antalet möjliga fastigheter minskats ner. Fördelningen blir istället möjlighet till två fastigheter i den västra delen, fyra i den centrala delen och fyra i den östra delen, med anslutningsgata som avskiljande.

Befintligt

Inom föreslaget detaljplaneområde finns idag en avstyckad och bebyggd fastighet om ca 1400 m² som ingick i fastigheten Öster-Skästra 7:2 vid den ursprungliga ansökan om planbesked. Bebyggelsen omfattar ca 170 m² total byggyta inklusive ett garage. Byggnaden har ennockhöjd om ca 6 m, ryggåstak beklätt med svart falsad plåt samt fasad klädd med brun träpanel. Genom att fastigheten har servitut för infartsväg inom Öster-Skästra 7:2 har fastigheten Öster-Skästra 7:2 sedan tidigare andel i gemensamhetsanläggning för Skålbo Sjölandsvägen, Väster-Skästra ga:6.

Området är i sydväst bevuxet med uppvuxen barr- och lövskog med inslag av sly. Området är i öster avverkat och i nordväst är ytorna öppna och gräsbevuxna. Växtligheten ska i så hög utsträckning som möjligt bevaras, dels inom ytorna för allmän plats Natur samt även inom kvartersmarken, för att binda material i marken och förhindra erosion.

Väster om och utanför föreslaget detaljplaneområde finns två bebyggda fastigheter om ca 1300 m² samt ca 2200 m² vardera. Bebyggelsen omfattas av total byggyta ca 140 m² respektive ca 70 m².

Norr om planområdet finns en befintlig detaljplan för bostäder vilken blivit ändrad och lagakraftvunnen 2017-02-07, samt norr om denna ytterligare en detaljplan för bostäder lagakraftvunnen 2012-02-17, båda till största delen genomförda. Mellan dessa i väster finns en detaljplan för bostäder för en enskild fastighet, lagakraftvunnen 2004-05-26.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse fördelas i tre bebyggelseområden avskilda av anslutningsväg och med naturstråk mot befintlig bebyggelse. Ett område i västra delen för maximalt två fastigheter, ett centralt för maximalt fyra fastigheter samt ett i öster för maximalt fyra fastigheter. Bebyggelsen ska följa utformning i befintliga områden i norr samt även avstyckad fastighet inom föreslaget detaljplaneområde. I gällande angränsande planer förekommer byggnader i 1-1,5 plan med sadeltak och träfasad i dova kulörer.

Området sluttar mot Skålbosjön. För att undvika för stora ingrepp i naturmiljön och omfattande markarbeten med terrasseringar finns bestämmelse inom området om att bebyggelse ska lösas med suterräng om lutningen överstiger 10%. Begränsningar införs även om nockhöjd i förhållande till nivå för lägsta golv.

Ärendeinformation

Ljusdal kommun
Detaljplan för Öster-Skästra 7:2
KS 00060/2023, tidigare SSN 00085/2021
Beslut om planbesked 2021-10-13 §142
Beslut om planuppdrag 2022-11-23 §173
Beslut om samråd 2023-03-21 §24
Beslut om granskning 2023-10-18
Beslut om antagande 2024-02-08, §25
Laga kraft 2024-09-17

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Allmän plats

GATA₁ Lokalgata

Genomfartsgata ansluter till befintlig väg norr om planområdet, Skålbo Sjölandsvägen, som idag ingår i gemensamhetsanläggning Väster-Skästra GA:6. Inom område för gata ska även erforderlig väguppbyggnad såsom slänt samt dike anpassat för fördröjning av dagvatten inrymmas. Vägslänter ska utföras med stabiliseringsåtgärder för att förhindra erosion och skred.

NATUR Naturområde

Område avsett som rekreationsområde samt tillgängligt för fördröjning av dagvatten. Inom område för allmän plats NATUR ska växtlighet bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för de allmänna platserna. Genomfartsgatan planeras som gemensamhetsanläggning liksom gemensamhetsanläggningarna i angränsande områden. Även allmän platsmark NATUR har enskilt huvudmannaskap.

Området ligger inte i anslutning till kommunala vägar eller andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap och kommunen ser därför ingen anledning till kommunalt huvudmannaskap inom området. Framkomlighet till enskilda fastigheter samt skötsel av grönytor inom området ligger i de enskilda fastighetsägarnas intresse och inte i kommunens, varför enskilt huvudmannaskap inom området är att föredra.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

kulvert₁ Kulvert för avledning av skyfallsvatten

Kulvert inom allmän platsmark omfattar ledning under såsom gatuområdet samt även dagvattenledningar inom naturmark för att leda skyfallsvatten från dagvattendiken via dagvattenledningar mot utlopp.

Områdets naturkaraktär ska bevaras (Begränsas av användningsgräns)

För att bevara naturkaraktären inom området läggs bestämmelse om naturkaraktären in i plankartan.

dike₁ Dagvattendike med en bredd av 4,5 meter och ett djup av 0,6 meter samt bottenbredd 0,5 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme hantering av dagvatten enligt dagvattenutredning i Bilaga 2.

dike₂ Dagvattendike med en bredd av 3,5 meter och ett djup av 0,5 meter samt bottenbredd 0,5 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten enligt dagvattenutredning i Bilaga 2. Kulvert för avledning via dagvattenledningar kan placeras under dike.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₂ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Kulvert inom kvartersmark omfattar ledning för avledning av skyfallsvatten. Även kulverten ska omfattas av gemensamhetsanläggningen.

Kvartersmark

B Bostäder

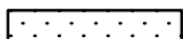
Syftet med detaljplanen är att pröva områdets lämplighet för uppförande av bostäder. Bestämmelsen pekar ut var i förhållande till andra förutsättningar i området som bostäder är lämpliga att uppföras.

E Teknisk anläggning

Område avsett för tekniska anläggningar såsom avloppsanläggning och avfallsanläggning. Avloppsanläggningen ska uppföras med hög säkerhetsklass.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

I den västra delen av planområdet finns det bostadsmark som har reservation för ett servitut för vägändamål. För att skapa ett bebyggelsefritt område vid tillfartsvägen till Öster-Skästra 7:39 läggs prickad mark som begränsar att marken inte får bebyggas.

Väster om Öster-Skästra 7:39 mot Skålbo Sjölandsväg läggs en yta med mark som inte får bebyggas, detta för att lämna ett avstånd mellan byggnaden och vägen.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².

Avsikten är att upplåta rimlig exploatering av området. Inom angränsande fastigheter samt inom planområde i norr uppgår fastighetsstorlekarna till mellan 1100 m² och 1500 m² varför fastigheter i aktuellt område inte bör understiga 1200 m².

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högst nockhöjd för byggnad är 6 meter från lägsta golvnivå.

Höjd på byggnader begränsas för att stämma in i omgivande miljö och för att motsvara maximalt 1,5-plan.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Syftar till att förtydliga att den anläggning som uppförs inom kvartersmark ska omfattas av gemensamhetsanläggning.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns

Bestämmelsen avser placering av byggnader på ett sådant sätt att brandspridning förhindras.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är 27 grader.

Begränsning av takvinkel syftar till samstämmighet i intryck av området.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt

För att planlägga för kvartersmark inom strandskyddat område måste strandskyddet upphävas. Som skäl anges att del av området är redan ianspråktaget av bebyggelse inom fastigheten Öster-Skästra 7:39.

Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshus.

Avsikten är att anpassa exploateringen inom området.

f₂ Tak ska vara i plåt eller tegel i röd eller svart kulör, alternativt sedum eller grästak.

Utformningsbestämmelse för takutformning är anpassad till omgivande bebyggelse inom samt utanför planområdet. Sedum eller grästak har en fördröjningsfunktion vid dagvattenavrinningen.

f₃ Fasad ska vara i trämaterial i dova kulörer.

Fasad och färg ska väljas för att smälta in i den omgivande miljön och för att inte alltför påtagligt påverka landskapsbilden.

Utförande

b₁ Minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Marken ska vara genomsläpplig för att underlätta perkolation av dagvatten till marken innan det når Skålbosjön. I resterande 25% som får vara hårdgjort ingår även takytor.

b₂ Där naturlig marklutning överstiger 10% ska byggnad uppföras med suterrängvåning, alternativt förhöjd sockel där suterräng inte är möjlig.

I en detaljplan får kommunen bestämma bland annat om markytans utformning och höjdläge (PBL 4 kap. 10 §). I det här fallet för att anpassa byggnad till terrängen samt för att undvika omfattande utfyllnadsåtgärder och därmed negativa miljökonsekvenser som följer av terrassering.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 130 m² inom fastigheten.

Maximal byggrätt inom området. Måttet avser total upptagen markyta.

Villkor för lov

a₄ Bygglov får inte ges förrän godkänd avloppsanläggning har kommit till stånd.

Installation av avloppsanläggning ska vara godkänd innan bygglov får ges, för att säkerställa att avloppsvatten inte riskerar att försämra Skålbosjöns ekologiska status.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Aktiviteter som påverkar markens genomsläpplighet föregås av marklov för att bedömning ska kunna göras om aktiviteten väsentligt försämrar genomsläppligheten.

a₃ Bygglov krävs även för attefallsåtgärd.

Förhindrar okontrollerat byggande i miljö som kan betraktas som känslig.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

Områdets naturkaraktär ska bevaras

För att bevara naturkaraktären inom området läggs bestämmelse om naturkaraktären in i plankartan.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän gata inklusive tillhörande diken samt

dagvattendiken och dagvattenkulvertar har kommit till stånd.

För att säkerställa att fastighetsägaren/exploatören anordnar de åtgärder som krävs inom planområdet, d.v.s. dagvattenåtgärder och vägar har en planbestämmelse om villkor för startbesked lagts till i plankartan.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Markreservat för elledningar.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Planläggningen berör två fastigheter, Öster-Skästra 7:2 samt Öster-Skästra 7:39, som för närvarande ägs av exploatörerna.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planläggningen medger fastigheter med minsta storlek 1200 m². Avstyckning från fastigheten Öster-Skästra 7:2 sker genom lantmäteriförrättning i fastighetsägarens regi samt på fastighetsägarens bekostnad.

Tabell 1: Fastighetsindelning

Fastigheter	Fastighetsrättsliga åtgärder
Öster-Skästra 7:2	Ägare: Privat Detaljplanen medger avstyckning av maximalt 10 bostadsfastigheter. Inom området finns allmänna platser i form av NATUR samt GATA ₁ där huvudmannaskapet är enskilt, och för vilka gemensamhetsanläggningar ska bildas. Även för anläggning för avlopp ska gemensamhetsanläggning bildas.
Öster-Skästra 7:39	Ägare: Privat Avstyckad fastighet inom planområdet. Till fastigheten finns väg inom Öster-Skästra 7:2 för vilket det finns ett servitut till förmån för Öster-Skästra 7:39. Fastigheten har andel i Väster-Skästra ga:6, Skålbo Sjölandsvägen. Detaljplaneförslaget ger även möjlighet till marköverföring mellan Ö-S 7:2 och Ö-S 7:39 för att den senare ska få möjlighet till att äga sin egen väg.

Väster-Skästra ga:6	Skålbosjöns Södra samfällighetsförening Gemensamhetsanläggning för Skålbo Sjölandsvägen som behöver användas för att angöra det nya planområdet. Typ av förrättningsåtgärd som behövs för nyttjandet bedöms av Lantmäteriet i samband med fastighetsbildningsförrättningen. Det är även myndigheten som bestämmer andelstal och prövar frågan om ersättning enligt 37-39 §§ Anläggningslagen (AL).
---------------------	---

Rättigheter

Till förmån för Öster-Skästra 7:39 finns servitut för väg från Skålbo Sjölandsvägen in till fastighet, förlagd inom Öster-Skästra 7:2. För att kunna ansluta till allmän väg från planområdet måste Väster-Skästra ga:6 utnyttjas. Nyttjandet av denna väg innebär att någon form av förrättningsåtgärd behöver utföras av Lantmäteriet. Det är fastighetsägaren som ansvarar för och bekostar anslutningsförrättning eller motsvarande hos Lantmäteriet, vilket görs i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

U-områden

Inom området för planläggningen ligger ledningar för bland annat el och fiber. För elledningarna har u-område lagts in i kartan. Detta är dock ingen säkerhet för att ledningarna ska få ligga kvar, för detta måste ledningsrätt eller servitut upplåtas. Ansvar för bildande av ledningsrätter ligger hos Lantmäteriet genom en ledningsrättsförrättning och respektive ledningsägare måste själv söka förrättning. Även servitut söks hos Lantmäteriet. Ledningsrätt gäller till förmån för ledningsrättshavaren som juridisk person, servitut gäller till förmån för en fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El samt fiber finns utbyggt till angränsande områden enligt karta över utbyggda områden på Ljusdal Energi's hemsida. Fastighetsägare bekostar utbyggnad av fibernät inom området, leverantör av fiber är Ljusnet AB.

Marken i området består av material som har medelgod till låg genomsläpplighet. Den del som har medelgod genomsläpplighet är planerad som kvartersmark med bestämmelser som hindrar att marken hårdgörs mer än till 25 % av fastighetsarean.

Utbyggnad allmän plats

Det är fastighetsägaren som ansvarar för anläggning av väg inom området. Område för GATA₁ ska även omfatta vägsränor och vägdiken samt utrymme för upplag av snö vid plogning. För drift och skötsel av allmänna platser behöver gemensamhetsanläggning bildas vilket sker i samband med fastighetsbildningsprocessen.

Avfall

Det är Ljusdal Renhållning AB som ansvarar för hämtning av avfall inom området. Inom föreslaget planområde är kvartersmark för teknisk anläggning, E, inlagd. Denna kan, förutom avloppsanläggning, även inrymma anläggning för avfall som till ytan är tillräcklig för framtida behov av fastighetsnära insamling av förpackningar.

För närvarande finns för befintlig samfällighet en gemensam uppsamlingsplats för kärl avsedda för avfallsinsamling vid Skålbo Sjölandsvägens anslutning till Skålbovägen. Om nytillkomna fastigheter vill ingå i gemensam avfallshantering med övriga fastigheter längs Skålbo Sjölandsvägen sker detta, liksom för samgående med övriga gemensamhetsanläggningar, genom en omprövningsförrättning hos lantmäterimyndigheten eller genom att bilda en ny gemensamhetsanläggning för detta ändamål. För framtida behov av kärl för fastighetsnära insamling av avfall så är befintlig placering inte tillräcklig för att även inrymma nytillkomna fastigheter inom föreslagen detaljplan. Ny placering av kärl sker i samråd med Ljusdal Renhållning AB.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna inom området omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till gemensam lösning för omhändertagande av avlopp. Skålbosjön har måttlig ekologisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) vilket gör att avloppsanläggningar inom ett avstånd av 200 meter från strandlinjen ska utföras med hög skyddsnivå i linje med Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd samt kommunens riktlinjer för rening av enskilt avloppsvatten.

Det är kommunens bygg- och miljöenhet som ger tillstånd till avloppsanläggning utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, och de bör konsulteras vid val av samt placering av avloppsanläggning. Området i den nordvästra delen av fastigheten får bestämmelsen E, tekniska anläggning, avsett för gemensamma tekniska anläggningar för planområdet såsom avloppsanläggning och avfallsanläggning. Enligt egenskapsbestämmelsen g₁, kan gemensamhetsanläggning bildas för verksamhet inom området. Utformningen av avloppsanläggning, oavsett det blir gemensam eller separat för respektive fastighet, ska utföras så att angöring av bil för slamtömning är möjlig.

För vattenförsörjning kan gemensam eller enskilda vattentäkter skapas. Enligt SGU's jordartskarta är grundvattentillgången för området 1302 liter per dygn och hektar. För gemensam vattentäkt kan servitut bli aktuellt om vattentäkten hamnar inom kvartersmark och därmed inom enskild fastighet. Ansökan om att upprätta servitut söks hos Lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Det är kommunen som upprättar detaljplanen för vilken avgift utgår enligt den kommunala plantaxan för 2023. Det är fastighetsägaren som bekostar detaljplanen med tillhörande utredningar. Inga kommunala samhällsvinster eller kostnader förväntas uppkomma vid skapandet eller genomförandet av detaljplanen.

Planavgift

Planområdet omfattar även den avstyckade fastigheten i nordvästra hörnet, Öster-Skästra 7:39. Fastighetsägaren för Öster-Skästra 7:39 betalar ingen kostnad för

detaljplanearbetet, däremot uttas en planavgift i samband med bygglov inom fastigheten enligt PBL (2010:900) 12 kap 9-11 §§.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna vilket innebär att gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen, AL, (1973:1149) behöver bildas. De allmänna platserna inom planområdet är GATA₁ samt NATUR. Inom området E, *Teknisk anläggning*, finns bestämmelse g₁, *Markreservat för gemensamhetsanläggning*, genom vilken detaljplanen visar en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. Gemensamhetsanläggning bildas i samband med fastighetsbildningsförrättningen.

För förläggning av anslutningsväg på annan plats utanför planområdet behöver rättighet som exempelvis servitut eller gemensamhetsanläggning skapas.

Det är fastighetsägaren som bekostar anläggandet av väg samt infrastruktur för vatten och avlopp inom området fram till respektive fastighetsgräns, samt även kostnader för lantmäteriförrättningar. Det är även exploatören som står för kostnader för eventuella förstärkningsåtgärder eller skador på befintlig tillfartsväg, Skålbo Sjölandsvägen, uppkomna vid exploateringen.

Drift allmän plats

Då det är enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna bör en samfällighet bildas för de gemensamhetsanläggningar som skapas inom området. Det är hos Lantmäteriet det ansöks om att bilda samfällighetsförening. Det är sedan samfälligheten som står för skötsel och underhåll för de anläggningar som fastigheterna nyttjar gemensamt.

Drift vatten och avlopp, dagvatten

Avloppsanläggningen ska placeras inom område för E, Teknisk anläggning, i plankartan. För gemensamhetsanläggningen behöver samfällighetsförening bildas liksom för de andra allmänna platserna och drift och skötsel står sedan samfälligheten för. Det är fastighetsägaren som står för kostnader för VA-infrastruktur samt avloppsanläggning inom området.

För dagvattenhantering anläggs svackdiken samt även dagvattenledningar/kulvertar inom område för NATUR samt GATA enligt bestämmelser i kartan. För att upprätthålla svackdikenas funktion bör löpande underhåll ske vilket även samfällighetsföreningen ansvarar för.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	q2 2023
Granskning	q4 2023
Antagande	q1 2024

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Området är sedan tidigare inte detaljplanerat. Angränsande norr om området finns detaljplan 942, lagakraftvunnen 2017-02-07.

Grundkarta

Grundkarta upprättad 2023-03-02 enligt SWEREF 99 16 30. Ljusdals kommun.

Översiktsplan

För Ljusdals kommun finns gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2010-02-22 §41 och laga kraftvunnen 2010-09-20. Området är inte särskilt utpekad.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras när en ny detaljplan upprättas. Kommunen har genomfört en bedömning om förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, och i denna undersökning bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken (MB) behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning enligt yttrande 2022-12-05.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har i samband med samrådet beslutat att ingen betydande miljöpåverkan sker i samband med upprättandet av detaljplanen. Kommunen har redovisat skälen för sin bedömning i planbeskrivningen.

Utredningar

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning genomfördes av DanMag AB i juni 2023 som visar fast mark i fem av sex provtagningspunkter. Utredningen finns som Bilaga 1.

Dagvattenutredning

På uppdrag av DanMag AB har en dagvattenutredning, Bilaga 2, genomförts av företaget Envigo AB, baserad på bland annat den geotekniska undersökningen..

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplanen finns riktlinjer gällande friluftsliv som säger att ny bebyggelse och exploatering av natur ska ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet.

Detaljplan

Angränsande norr om aktuellt planområde finns detaljplan för Väster-Skästra 5:7 i Skålbo, Järvsö, lagakraftvunnen 2017-02-07. Detaljplanen är en ändring av äldre detaljplan lagakraftvunnen 1992-02-27, syftet med ändringen var att öka den högsta tillåtna byggnadsarean per fastighet från 80m² till 120m².

Planbesked

Samhällsservicenämnden gav den 2021-10-13 §142 positivt planbesked till förslag om detaljplan för Öster-Skästra 7:2. Syftet med ansökan var att stycka av för bostadsbebyggelse med maximalt 12 fastigheter.

Förhandsbesked

I områdets norra hörn finns en numera avstyckad och bebyggd fastighet, Öster-Skästra 7:39, vilken gavs positivt besked om bygglov 2020-06-16 .

Riksintressen

I 3 kap. miljöbalken "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Endast riksintresse för Totalförsvarets militära del väderradar berörs av planområdet.

Totalförsvaret

Området omfattas av riksintresse Totalförsvarets militära del för väderradar. Vid planering utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till försvarsmakten. Planläggningen har ingen påverkan på riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Aktuellt detaljplaneområde består av en liten del brukningsvärd jordbruksmark, enligt Skogsstyrelsens kartunderlag, i nordväst. Jordbruksmarken är i nordvästra hörnet ianspråktaget av bostadsbyggnad med garage.



Jordbruksmark i grått med ungefärlig avstyckning för bostadsfastighet Öster-Skästra 7:39. Lagret för jordbruksmark kartan skymmer fastighetsgräns och byggnader.

I samband med avstyckningsförrättning för fastigheten Öster-Skästra 7:39 2021-05-20 uttrycker Lantmäteriet (Ärende X201001 2021-04-19) att området för fastigheten Öster-Skästra 7:2, i egenskap av jordbruksmark, minskar i areal och inte uppfyller det företagsekonomiska kravet enligt 3 kap 5§ FBL och att fastigheten inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål såsom jordbruksmark enligt 3 kap 1§ FBL.

Skogsbruk

Del av fastigheten som inte klassas som brukningsvärd jordbruksmark enligt ovan, ca 2 Ha, är enligt Naturvårdsverkets naturtypskarteringar klassad som produktiv skogsmark. Den sydöstra delen av fastigheten är idag avverkad, övrig del består vid plangenomförandet av slybevuxna dungar med inslag av uppvuxna barr- och lövträd.

Oexploaterade områden

Förutom den avstyckade fastigheten i områdets nordvästra del är fastigheten oexploaterad. Områden med allmän plats NATUR i kartan syftar bland annat till att bevara delar av naturmarken orörd.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Området ligger nära Skålbosjön som har måttlig ekologisk status på grund av dess morfologiska tillstånd, med angränsande jordbruksmark och anlagda ytor i närområde och svämplan 30 m från strandlinjen.

Den del av föreslaget planområde som gränsar mot Skålbo Sjölandsvägen bör användas för avloppsanläggning. Det sammanhängande område med naturmark i planområdets norra del ska vara tillgänglig för hela området samt för att fördröja dagvatten, för att därmed inte belasta Skålbosjöns ekologiska status.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen samt syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

Luft

Vid planläggning får miljö kvalitetsnormer för utomhusluft enligt Luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477) inte överträdas. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar (PM10, PM 2,5), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Enligt kartläggning av luftföroreningshalter i Södermanlands- och Gävleborgs län (SLB 57:2021) beräknas miljö kvalitetsnormerna för samtliga ämnen och partiklar klaras i hela Ljusdals kommun.

Vatten

Skålbosjön uppnår inte kraven för god ekologisk status enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige. Den troligaste källan är näringsämnen från enskilda avlopp, även jordbruk har en betydande påverkan. Tidsfristen för att uppnå god ekologisk status är satt till 2027.

Den kemiska ytvattenstatusen uppnår heller inte god. Källan är diffus atmosfärisk deposition och härrör från långväga luftburna föroreningar som bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det idag saknas tekniska förutsättningar för att åtgärda problemet, framför allt inom ramen för detaljplanearbetet.

Miljö

Miljöbedömning

Kommunen har 2022-11-02 upprättat en checklista för undersökning om betydande miljö påverkan, "MKB-checklista Öster-Skästra 7:2, där kommunen enligt PBL 4 kap 33b § kommit fram till att detaljplanen inte utgör en sådan miljö påverkan att en miljö konsekvensbeskrivning är nödvändig. Checklistan är översänd till Länsstyrelsen som i sitt yttrande 2022-12-15 delar kommunens uppfattning. Någon miljö konsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Strandskydd

Området omfattas i den nordvästra delen av strandskydd 100m från Skålbosjön. Den nya detaljplanen omfattar även redan bebyggd fastighet vilken ligger inom strandskyddat område och får bestämmelsen kvartermark. Vid ny detaljplan återinträder strandskyddsreglerna varför strandskyddet inom fastigheten måste upphävas. Även området för teknisk anläggning, E₁, är kvartermark inom vilket strandskyddet måste upphävas.

För upphävande av strandskydd måste särskilt skäl enligt 7 kap 18c § 1-6 hävdas. Fastigheten Öster-Skästra 7:39 har beviljats strandskyddsdispens i samband med bygglov (2020-06-16). För upphävandet hävdas skäl 2, att det område som upphävandet avser genom en väg, järnväg, bebyggelse verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

För området för teknisk anläggning, E, upphävs strandskyddet enligt skäl 2 enligt ovan.

Dagvatten

När ett område bebyggs ändras naturliga flödesvägar för vatten och hårdgjorda ytor som exempelvis tak och vägar hindrar vatten från att naturligt perkolera ner i marken. Området som föreslås för bebyggelse har medelgod genomsläpplighet enligt SGU's jordartskarta.

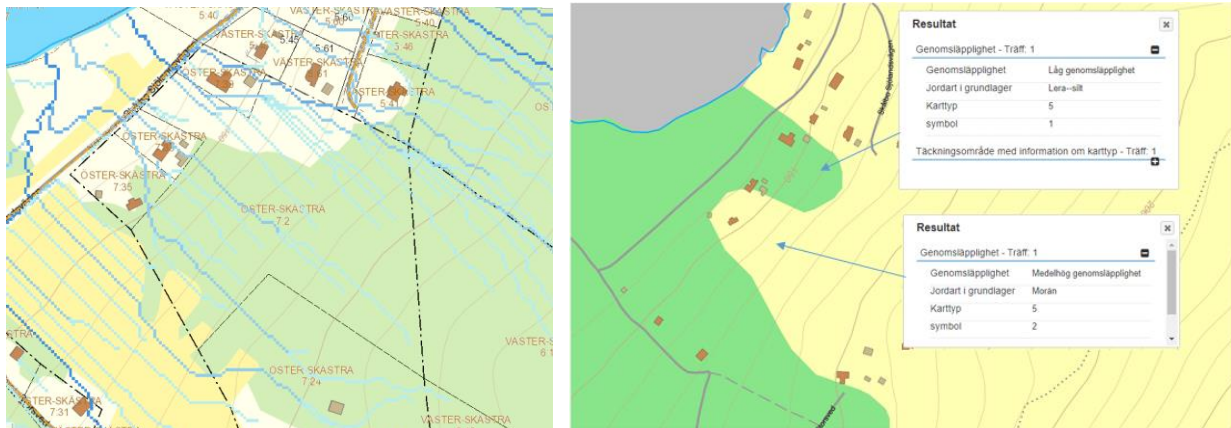


Bild till vänster visar utdrag ur grundkarta med skikt för skyfallskartering. Bild till höger visar utdrag ur SGU's kartunderlag med redovisning av markens genomsläpplighet.

I dagsläget är den nordvästra delen av planområdet ianspråktaget för bostadshus samt garage. Fastigheten är terrasserad och de diken som skapats vid tillfartsväg och slänter har en dåligt uppbyggd konstruktion som resulterat i väggkantsbrott och slamströmmar.

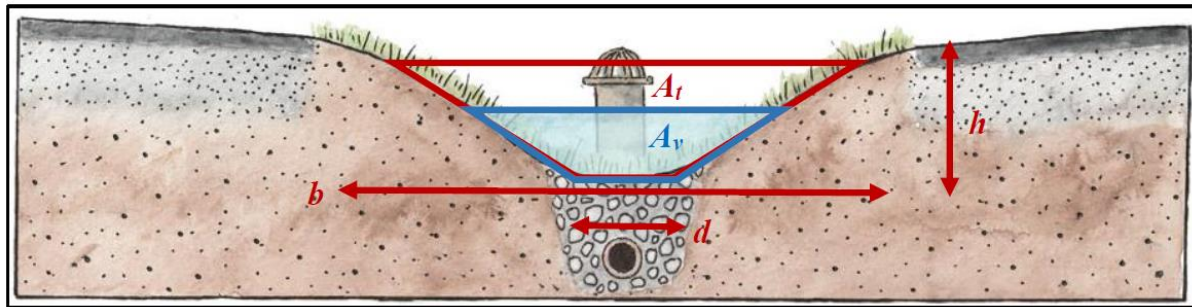
Inom detaljplan utanför kommunalt verksamhetsområde regleras ansvarsförhållandena för dagvattnet i Miljöbalken, 9 kap. 2, 7§§ (1998:808). Dagvattnet ska i första hand tas omhand inom den egna fastigheten. Begränsning av hårdgjorda ytor finns med som planbestämmelse i plankartan (b₁ - Minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig) för att förbättra möjligheten till infiltration i marken. Inom område för GATA₁ ska diken anläggas och konstrueras för att underlätta fördröjning av dagvatten innan det når Skålbosjön. Inom området har naturstråk lagts in som ska vara tillgängliga för dagvattenhantering.

I och med exploateringen kommer ytor att undantas för infiltration, exempelvis takytor som istället ger upphov till ansamling av vatten som behöver ledas bort. Allt uppkommet vatten ska kunna infiltreras inom den egna fastigheten och begränsning av hårdgjorda ytor är införd som planbestämmelse. Med hårdgjorda ytor menas ytor där vatten inte kan infiltrera marken utan allt regnvatten och smältvatten snabbt rinner ut till sjöar och vattendrag. Även grusade ytor såsom gårdsplaner, mindre byvägar och liknande har ofta en underbyggnad som gör dem svårpermeabla. Det är därför viktigt att förbereda ytor som kan fördröja det vatten som inte kan infiltrera direkt, exempelvis diken och fördröjningsmagasin.

En dagvattenutredning genomfördes under hösten 2023 som visar att förslagen exploatering ökar de förväntade dagvattenflödena inom området. Recipienten Skålbosjön har måttlig ekologisk status främst beroende på fosfor från övergödning. Enligt beräkningar i utredningen kommer exploateringen göra att utsläppen av fosfor till Skålbosjön minskar, förutsatt att föreslagna fördröjningsåtgärder inom planområdet genomförs

Längs detaljplanens östra gräns är ett område med naturmark inlagt i kartan där svackdike enligt mått i plankartan ska förläggas för att skydda fastigheterna från vattenflödet från skogsmarken i öster. Inom området förläggs något smalare svackdiken längs lokalgatans västra sidor samt längs fastighetens södra gräns, för att hantera dagvatten som uppstår inom planområdet. Strypta utlopp, dvs förhöjningar tvärs över strömningsriktningen i diken, installeras i alla svackdiken för

att ge ett lägre och mer utjämnande flöde samtidigt som brunnsintagets funktion förbättras.



Exempel genomskärningsskiss på svackdike. Bild från rapport för dagvattenutredning, Bilaga 2.

Det rekommenderas att svackdikena konstrueras med bräddfunktion för att omhänderta höga flöden med återkomsttid på 10 år eller mer. Från svackdikena leds vatten via kylvertar och dagvattenledningar med en minsta rekommenderad diameter på ca 560mm, nedströms mot Skålbosjön. Diametern är uträknad utifrån mått på svackdikenas rekommenderade tvärsnittsarea för område 2 i rapport från dagvattenutredning, Bilaga 2. Svackdikenas konstruktion förväntas ge tillräcklig reningseffekt för vattnet och vatten som leds mot Skålbosjön ska därför inte ha en förorenande effekt.

I kartan är områden ämnade för dagvattenledningar samt kylvertar under gata inritade enligt rekommendation från dagvattenutredning (Bilaga 2). Där kylvert är inritat i samma område som dike₂ kan kylvert placeras under dagvattendike.

Natur

Föreslaget planområde är sedan tidigare obebyggd bortsett från den avstyckade fastigheten i nordväst. Väster och norr om planområdet angränsar bebyggda fastigheter. I öster angränsar skogsmark och i söder åkermark. Inom området har allmän plats NATUR lagts in i en omfattning som tillåter rörlighet mellan skogsområden och åkermark och som ger goda möjligheter att bevara växtlighet.

Planläggningen kommer att innebära att vyn och landskapsbilden från Skålbovägen väster om Skålbosjön påverkas när bebyggelsen kommer upp och sprider sig längs den östra sluttningen ner mot sjön. Planbestämmelser styr gestaltningen av bebyggelsen på ett sådant sätt att den i mesta möjliga mån ska smälta in i omgivningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

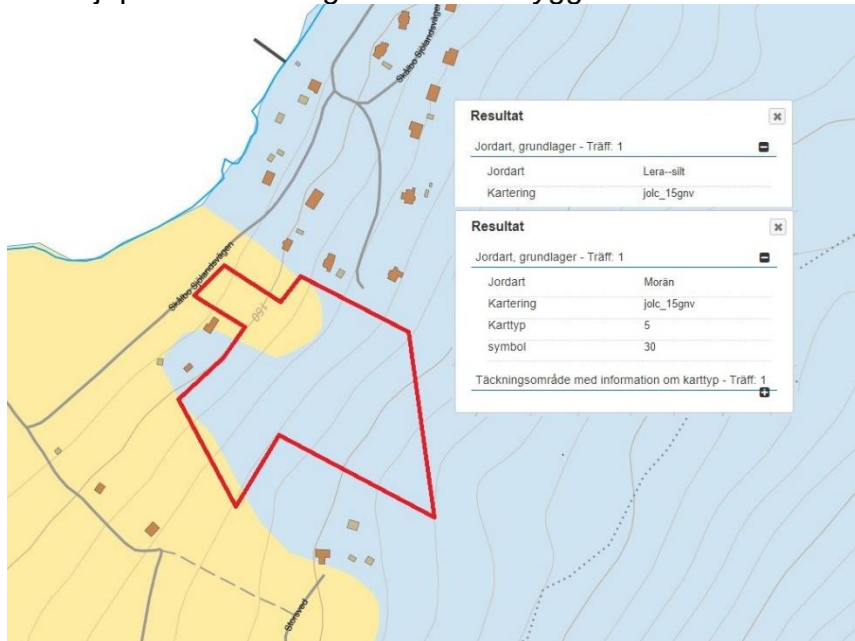
Området ligger inte i närheten av någon källa till störande buller. Under byggtiden kommer dock anläggningsfordon att trafikera byvägen vilket kan ge upphov till visst buller.

Risk för ras skred eller erosion

Området består enligt SGU's kartunderlag till största delen av morän som övergår i lera-silt i nordväst. Pga lutningen på 15-19% bedöms området vara skredbenäget och en geoteknisk undersökning har genomförts. Inga registrerade ras eller skred

finns sedan tidigare inom området. Enligt geoteknisk utredning (Bilaga 1) består merparten av den yta som är kvartersmark för bebyggelse i kartan av fast mark. Provtagningen skedde under en torrperiod och grundvattennivån kan därmed ha varit lägre än vanligt, endast torra förhållanden påträffades till 3m under markytan.

Det finns alltid risk för viss utströmning av markmaterial under exploateringsskedet som riskerar att påverka omkringliggande områden. Det är exploatören som ansvarar för att förebygga dessa risker och som även ansvarar för återställningsåtgärder och därmed medföljande kostnader. Det är kommunens miljöenhet som har tillsynsansvar för miljöpåverkande åtgärder under byggskedet.



Kartutdrag från SGU's kartvisare med jordartsförhållanden.

Förutsättningar för markradon finns och därmed rekommenderas radonsäker grundläggning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom området eller dess absoluta närhet finns inga fornlämningar eller byggnadsminnen. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetena omedelbart avbrytas vid den del fornlämningen påträffades och fynden anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950)

Den närmast omgivande miljön består av fritidshusbebyggelse och har därmed ingen särskilt utpräglad kulturmiljökaraktär. Runt Skålbosjön karaktäriseras området av brukad jordbruksmark med tillhörande större gårdar samt bostadshus med för orten traditionell karaktär där falurött och brutna sadeltak dominerar.

De kulturvärden som bör respekteras vid ny bebyggelse är framför allt de som harmonierar med naturmiljön, dvs sjön och de omgivande bergen och skogarna som möter jordbruksmarken. Bebyggelsen bör till färg och karaktär smälta in i omgivande miljö.

Fysisk Miljö

Området sluttar förhållandevis starkt med sämre tillgänglighet för rörelsehindrade. Inom fastigheterna bör bebyggelsen tillgänglighetsanpassas.

Service

Kommunal service som exempelvis skola, vård och handel finns i centrala Järvsö, ca 6 km sydöst om planområdet.

Trafik

Skålbo Sjölandsvägen ansluter i väster till länsväg 709 Skålbovägen som i sin tur i söder ansluter till länsväg 696 Rödmyravägen. Ingen av dessa trafikeras av kommunal busstrafik. Närmaste busshållplats ligger längs riksväg 83 i Järvsö, ca 6 km sydöst om planområdet.

Skålbo Sjölandsvägen är periodvis lågt trafikerad då området är dominerat av fritidshus. Under byggtiden ökar belastningen tillfälligt av arbetsfordon.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter	Konsekvenser
Öster-Skästra 7:2	Fastigheten planläggs för ändamålet bostäder. Inom området förläggs en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Inom fastigheten förläggs allmän platsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap. Markreservat för underjordisk elledning finns inom nordöstra delen av fastigheten. Inom fastigheten Öster-Skästra 7:2 finns servitut för väg som är till förmån för Öster-Skästra 7:39. Vägen är planlagd som kvartersmark och därmed möjliggörs eventuell marköverföring, vilken genomförs av Lantmäteriet genom fastighetsbildningsåtgärd. Markreservat för underjordisk elledning samt elskåp tillhörande Ellevio finns inom nordöstra delen av fastigheten.
Öster-Skästra 7:39	Fastigheten planläggs för ändamålet bostäder. Fastigheten betalar ingen avgift för detaljplanearbetet men däremot planavgift i samband med framtida bygglov. Markreservat för underjordisk elledning tillhörande Ellevio finns inom nordöstra delen av fastigheten.

--	--

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Avstyckning kan ske från Öster-Skästra 7:2 för att bilda fastigheter för bostadsändamål i enlighet med detaljplanen. Kostnaden för respektive fastighetsbildningsåtgärd står utom detaljplanen d.v.s. respektive ingående fastighet står för förrättningskostnaden.

Det finns genom planläggningen möjlighet för fastigheten Öster-Skästra 7:39 att göra en marköverföring av område för tillfartsväg till fastigheten.

Planförfattare fram till granskning

Kerstin Johansson
Planingenjör

Efter granskning

Linda Svedman
Planingenjör