

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV JÄRVSÖ-HAMRE 5:13 M.FL.

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2022-10-06

Dnr SSN 00030/2019

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning

Underlag

Begäran om planbesked
Undersökning om betydande miljöpåverkan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom 2017-08-15 från fastighetsägaren med önskan att stycka av en stuga som står på ofri grund samt att förtäta befintlig bostadsbebyggelse. Efter en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren gavs positivt planbesked för del av Järvsö-Hamre 5:13 den 2019-09-04 §119 med förutsättning att stugan på ofri grund utesluts planområdet. Området är idag ianspråktaget för fritidshusbebyggelse och innefattar delvis ogenomförd detaljplan med obebyggda byggrätter.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en naturlig förtätning av befintligt fritidshusområde i ett redan exploaterat och detaljplanelagt område som ingår i verksamhetsområdet för kommunalt VA (vatten och avlopp).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 18 km sydväst om Järvsö centrum. Området ligger på höjden Harsacklacken och sluttar sydväst ner mot Harsasjön.

Areal

Planområdet omfattar ca 6,6 hektar.

Markägoförhållanden

Exploatören äger all mark som omfattas av planförslaget bortsett från sex bebyggda bostadsfastigheter, fyra i den norra delen och två i den östra delen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Ljusdals kommun, lagakraftvunnen 2010-09-20

Planläggning bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

I översiktsplanen omnämns Harsa som: *"känt för tidig och rik snötillgång. Där finns anläggningar för friluftslivet med bland annat skidspår och vandringsleder"*.

Kommunens målsättning för friluftslivet:

- Anläggningarna för friluftsliv ska kontinuerligt utvecklas.
- Tillgängligheten till anläggningar för friluftaktiviteter och idrott ska kontinuerligt förbättras.
- Kommunen ska medverka till att värna och utveckla ett variationsrikt utbud av friluftaktiviteter för alla: flickor och pojkar, kvinnor och män.
- Ny bebyggelse och exploatering av natur ska ske på ett sätt som inte skadar friluftslivet.

VA-plan Ljusdals kommun, lagakraftvunnen 2020-07-09

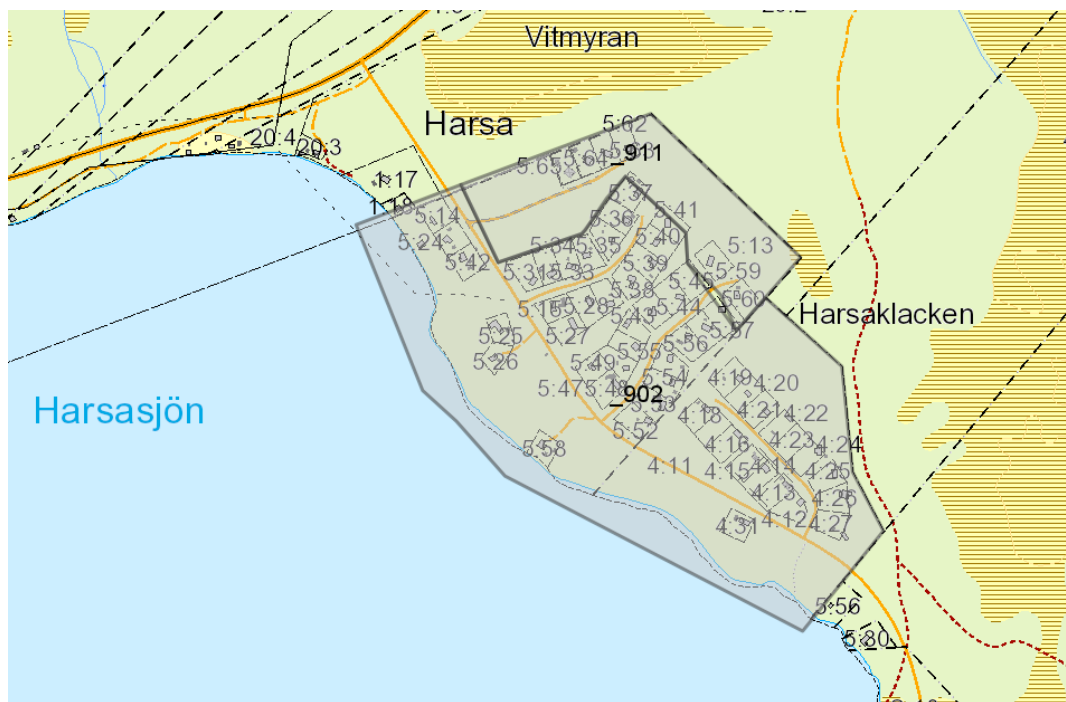
I VA-planen för Ljusdals kommun har en identifiering och prioritering av bebyggelsegrupper gjorts, där Harsa ingick i gruppen med stort behov av allmänna vattentjänster.

Under 2017 påbörjades utbyggnaden av området Harsaklacken, som omfattar hela planområdet och lite till, efter beslut om nytt verksamhetsområde i Kommunfullmäktige. Under 2018 slutfördes arbetet och Ljusdal Energi förvaltar nu ledningsnätet inom allmän plats fram till anslutningspunkt för respektive bostadsfastighet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Idag ligger två stycken detaljplaner, äldre byggnadsplaner, inom området; nummer 902 *"Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över del av fastigheterna Hamre 5:1, Nybo 4:2 och 4:3"* och nummer 911 *"Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse över fastigheterna Hamre 5:13, 5:20 m.fl."*. Den senare detaljplanen (nr 911) har delvis ersatt den äldre (nr 902) underliggande detaljplanen. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Marken som nu tas i anspråk för bebyggelse är i de äldre detaljplanerna till största del planlagd som allmän plats parkmark med enskilt huvudmannaskap. En mindre yta med planlagd kvartermark finns också.



Översiktsbild på detaljplan nummer 902 och 911.

Detaljplan nummer 911 upphävs i sin helhet och ersätts av den nya detaljplanen. En mindre del av plan nummer 902 upphävs, söder om Harsa Grönvallvägen, och ersätts av den nya detaljplanen.

Planuppdrag

I samband med beslut om planuppdrag gavs även beslut om att vid kompletta handlingar ta ut förslaget på samråd, beslut togs 2021-03-03 § 41 i Samhällsservicenämnden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL (Plan- och bygglagen) skall en MKB (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 medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Miljöbalken 6 kap. Motivering för bedömningen är att området redan är ianspråktaget för bebyggelse, ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA och att förtätningen anpassas till befintlig struktur och karaktär med gröna korridorer för djur, natur och människor. En mindre ökning av trafik och hårdgjord yta väntas. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Länsstyrelsen delar denna uppfattning, beslut 2021-12-20.

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

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

Riksintressen

Riksintresse friluftsliv

Områden med goda förutsättningar för naturupplevelser och friluftsverksamhet och god åtkomlighet och tillgänglighet för allmänheten hör till dem riksintressen som har stor betydelse för friluftslivet.

Med stöd av miljöbalken, 3:e kap. 6 §, har Naturvårdsverket beslutat att följande tre områden i Ljusdals kommun är riksintressen för friluftslivet: Ljusnandalen från Laforsen och söderut, **Harsa**, samt större delen av Orsa finnmark med Voxnans dalgång.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då det handlar om förtätning av redan ianspråktaget område samt att hänsyn tas till att allmänhetens åtkomst och befintliga stråk i området behålls.

Riksintresse kulturmiljövård

Planförslaget ligger ca 500 m norr om Harsens fäbodvall som ingår i riksintresset för kulturmiljövård.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då det rör om förtätning i ett redan ianspråktaget område och att hänsyn tas till befintlig bebyggelsestruktur och utformning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation, (Naturvårdsprogram, natura 2000)

Planområdet är fördelat på två områden, delvis skogbeksädd och delvis avverkad skogsmark. Den nordvästra delen av planområdet utgörs till största del av triviallövskog och övergår sedan till tall- och blandbarrskog. Planområdet sluttar till större delen svagt mot Harsasjön i sydväst och gränsar i nordost mot skogsmark via en plåtå med brantare terräng. Vid den nordöstra plangränsen övergår marken till våtmark.



Foton tagna från området, visar på den bevarade naturkaraktären.

Djur och växtliv

Inga skyddade arter eller fridlysta växter förekommer inom planområdet enligt de karteringar som kommunen tagit del av.

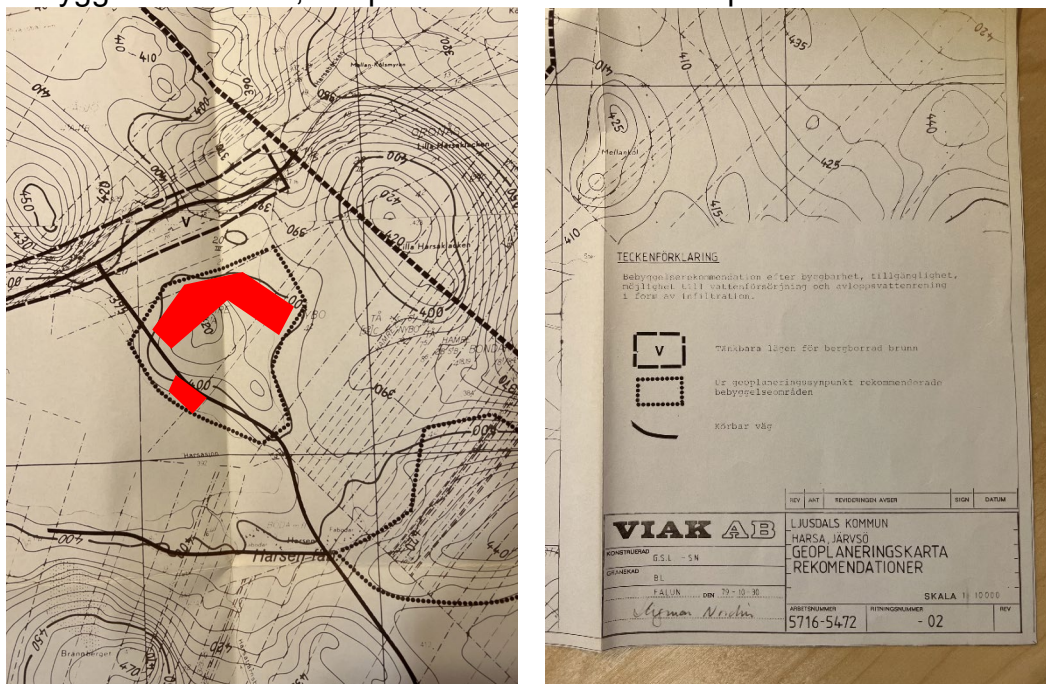
Planområdet ingår i en större skoglig sammansatt värdestrakt för skog, Rossen-Andersvallsmyran. En värdestrakt har en särskilt hög täthet av värdekärnor för djur- och växtliv, inklusive biologiskt viktiga strukturer, funktioner och processer än vad som finns i omgivande landskap. Värdekärnor knutna till Rossen-Andersvallsmyran är främst tallskog, granskog och barrblandskog, barrsumpskog och brand med högst koncentration i de västra delarna runt Grytberget och Klimparna.

Planförslaget bedöms inte påverka värdestrakten negativt då exploatering sker i den östra delen av värdestrakten och i ett redan bebyggt område. Tydliga naturkorridorer lämnas i alla väderstreck och ner mot Harsasjön för att upprätthålla vandringsstråk för människor och spridningsmöjligheter för djur och växter. Att spara dessa områden nära inopå kvartermark bidrar dessutom till ett mervärde för de boende.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

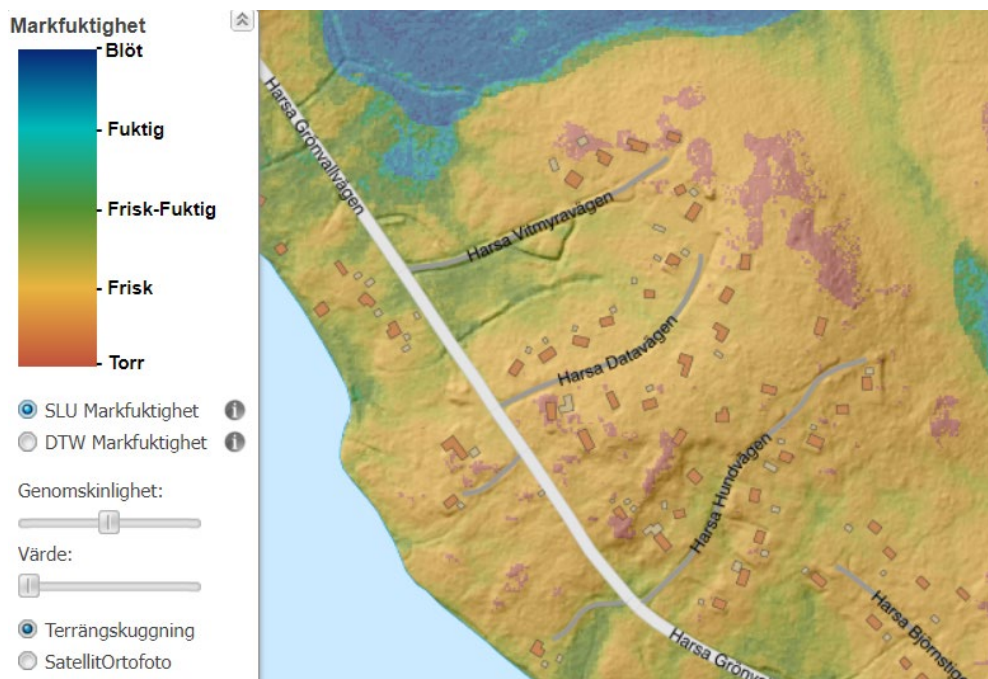
Marken består i sin helhet av fastmark och utgörs av morän med ett jorddjup på 3-5 m enl. SGU's översiktliga kartering. Harsasjöns strandlinje bedöms ha en låg eroderbarhet utifrån jordart och jorddjup.

En geoteknisk undersökning är utförd av Viak AB 1979-10-31. Den omfattar ca 1700 ha runt Harsasjön där planområdet ingår. Undersökningen redogör för geologiska förutsättningar samt visar på ur geoplaneringssynpunkt rekommenderade bebyggelseområden, där planområdet är särskilt utpekad.

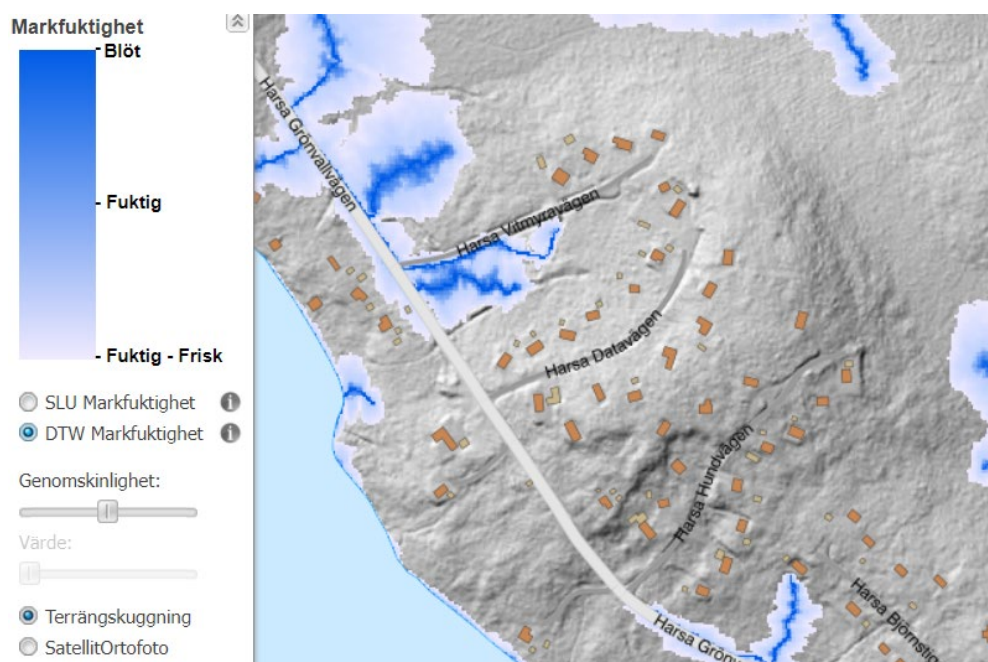


Utdrag från geoteknisk utredning, Viak AB -79. Vänster bild visar ungefärligt planområde i rött, höger bild visar teckenförklaring.

Enligt kartdata från Skogsstyrelsen finns indikation på att det inom delar av planområdet kan återfinnas mark med hög fuktighet. Kartmaterialet är framtaget utifrån två olika metoder, DWT och SLU. Där DWT Markfuktighet (Depth To Water) är skapade utifrån extrema förhållanden av markfuktighet i början av våren eller slutet av hösten medan SLU Markfuktighet (framtagen av Sveriges Lantbruks Universitet) med hjälp av AI (Artificiell Intelligens) väger in olika data såsom jordart, klimat och topografi och skattar ett års medelfuktighetsindex.



SLU-karta uppbyggd på data om jordart, klimat och topografi, källa Skogsstyrelsen.



DWT-karta med skattat djup till modellerad grundvattennivå, källa Skogsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är utbyggt utifrån de två gällande detaljplanerna (nummer 902 och 911) med bostadsbebyggelse avsedd för fritidshus ofta med tillhörande komplementbyggnad. För den äldre planen, nummer 902, gäller minsta fastighetsarea på 1200 m² samt en sammanbyggd byggnadsarea på max 80 m². För den nyare planen, nummer 911, gäller en minsta fastighetsarea på 1400 m² och en sammanbyggd byggnadsarea på max 150 m², varav huvudbyggnad får vara max 100 m². Byggnadshöjden för huvudbyggnad anges till 3 m och för komplementbyggnad max 2,5 m.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse bygger på förtätning av befintligt fritidshusområde och ska smälta in i utformning och naturmark. För att bevara fritidshuskaraktären ska bebyggelsen uppföras som friliggande hus, **f₁**, med tak i sadeltaksmodell, **f₂**, i bevarad naturmark, **n₁**. Bevarad naturmark bidrar också till att upprätthålla platsens naturliga ekosystemtjänster, t.ex. befintlig vegetationsförmåga att uppta och återge vattenånga till luften, skuggbildning m.m. Befintliga marknivåer samt värdefulla äldre och solbelysta träd ska i huvudsak bevaras, **n₁**, vilket bibehåller landskapsbilden i området. Marklov gäller generellt inom detaljplanlagt område vid schaktning och fyllning mer än 50 cm. Om slänter behöver uppföras som stöd vid byggnation ska dessa rymmas inom den egna fastighetens gränser. Marklov krävs även för fällande av träd med större diameter än 30 cm 1,3 m ovan mark, **a₃**, lov som med fördel planeras och administreras i samband med bygglovet.

Där möjlighet finns att stycka av flera fastigheter på rad regleras byggnaders placering, **p₁**, till minst 4 m från fastighetsgräns för att underlätta uppfyllelse av krav på brandspridning mellan byggnader.

Största byggnadsarea begränsas för att anpassa tillkommande bebyggelse till den befintliga bebyggelsestrukturen samt för att bibehålla befintliga byggnaders byggnadsarea, **e₁** och **e₂**. För att bevara det luftiga intrycket ner mot sjön ges en mindre största byggnadsarea för det södra området, **e₃**. Begränsning av byggnadsarea bedöms även bidra till goda klimutförhållanden och ge förutsättningar för god dagvattenhantering genom t.ex. markinfiltration, m.m.

Högsta nockhöjd för bostadshus begränsas för att anpassas till befintlig bebyggelse. En något högre höjd medges jämfört den äldre planen för att ny bebyggelse ska klara dagens miljökrav och normer, **h₁**. Området söder om Harsa Grönvallvägen ges en något lägre höjd, **h₂**, för att minska påverkan på omkringliggande bebyggelse och utblickar ner mot Harsasjön.

Fastighetsstorlek utgår ifrån de två äldre detaljplanerna för området. Fastigheter inom norra planområdet medges en större minsta area, **d₁**, än motsvarande inom södra delen ner mot Harsasjön, **d₂**.

Kvartersmarken söder om Grönvallvägen genomskärs av ett fem meter brett stråk av naturmark, som syftar till att tillgängliggöra strandområdet från vägen. Framtida fastigheter bör uppföra staket i fastighetsgräns mot naturstråket för att tydligt markera gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 18 km från centrala Järvsö där tågstation, vårdcentral och kommunal skola finns.

Hållplats för regional busstrafik finns i Nybo (14 km) längs riksväg 83 där linje 51 trafikerar Ljusdal-Bollnäs och 57 trafikerar Ljusdal-Karsjö.

Kommersiell service

1,5 km västerut längs Harsasjön ligger Harsagården som erbjuder längdskidspår, vandringsleder, övernattningsmöjligheter, konferensrum samt restaurang.

I centrala Järvsö finns dagligvaruhandel, restauranger, butiker och hotell samt flertalet turistattraktioner såsom skidbacke, cykelpark, vandrings- och cykelleder, djurpark och kulturevenemang.

Tillgänglighet och jämställdhet

Genom fritidshusområdet sträcker sig en mindre genomfartsväg, Harsa Grönvallvägen, som försörjer byar söder om Harsa. Fritidshusområdet nås genom tre stycken matargator anslutna till genomfartsvägen; Harsa Vitmyravägen, Harsa Datavägen samt Harsa Hundvägen som alla avslutas med en vändplan tillgänglig för räddningstjänst. För att nå ny bebyggelse möjliggörs en förlängning av Harsa Vitmyravägen och Harsa Hundvägen.

Vid anläggning av nya gator ska högsta lutning om 12% följas och gällande krav på bostadsutformning tillgodoses.

Inom området finns möjlighet att nyttja stigar under alla årstider som tillgängliggörs i släpp mellan kvartersmark.

Skog och natur är generellt en könsneutral plats. Kvinnor, män och flickor, pojkar kan röra sig på samma villkor utan stereotypa normer. Ett varierat utbud av aktiviteter finns att tillgå i närområdet såsom badmöjligheter, skidåkning, fiske, besöksmålet "Levande fåbodar" m.m.

Friytor

Planområdet gränsar till naturområden med närhet till vandringsleder och längdspår. Inom planområdet behålls befintliga stråk genom allmän plats NATUR för att säkerställa tillgängligheten ut i skog och mark. Tillgången till fri- och grönytor bedöms vara god i och omkring området.

Parker och Grönytor

Områdets karaktär som fritidshusbebyggelse bevaras vad det gäller fastighetsstorlekar och byggnadsarea genom förtätning i samma anda. Naturmark bevaras mellan kvartersmarksstråken och gaturummet upplevs generöst och naturligt då kvartersmark och bebyggelse ligger indraget från gata. Inom område för NATUR ska särskild hänsyn tas till befintlig växtlighet, framför allt ska äldre solbelysta träd bevaras i så hög utsträckning som möjligt.

Vid den sydöstra delen av planområdet, nedanför Harsa Grönvallvägen, finns en stig som leder ner till grill- och båtplats. Längs strandkanten fortsätter stigar som nyttjas av boende i området.



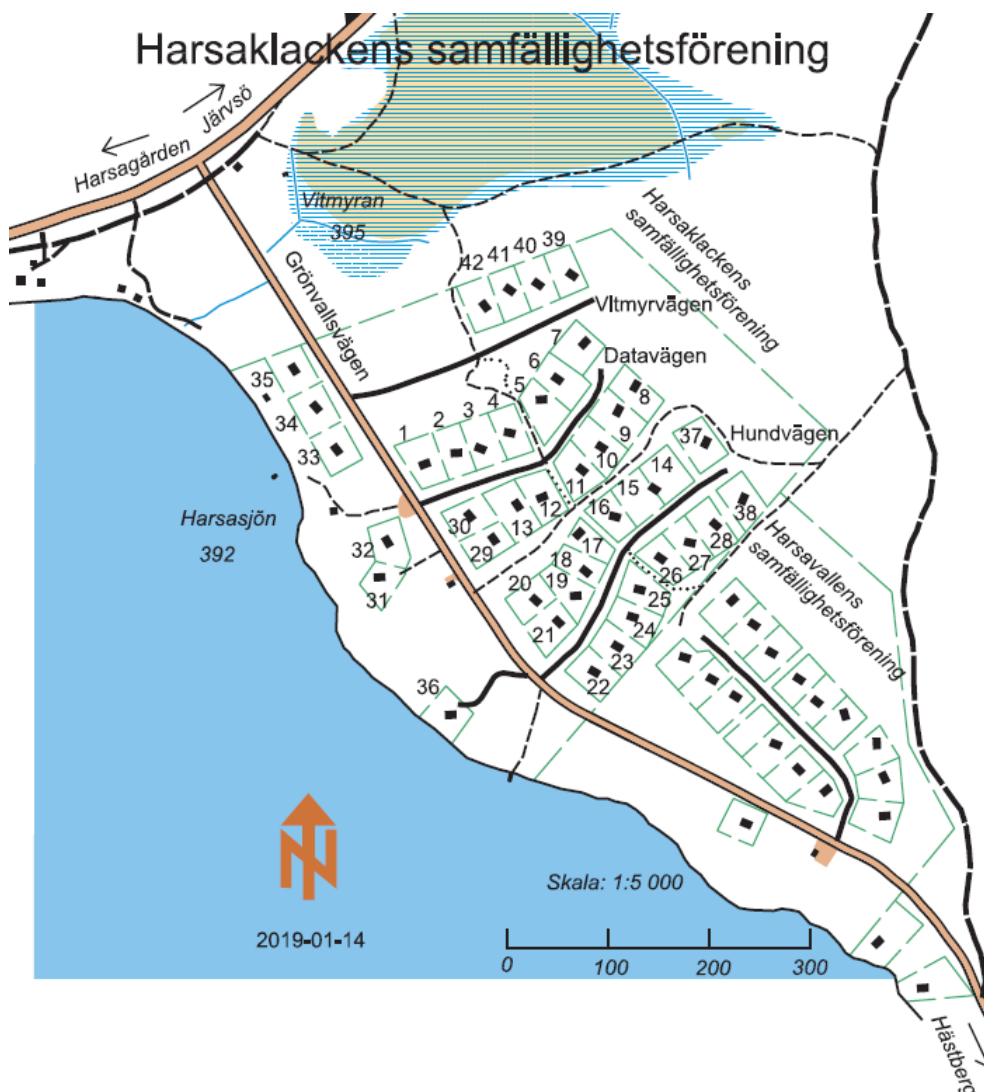
Befintlig stig som tillgängliggör strandkant och vatten för allmänheten.

Foto taget från Harsa Grönvallvägen/Harsa Hundvägen ner mot Harsasjön, söder om planerad kvartersmark.

Lek och rekreation

De gröna stråken mellan kvartersmark fungerar som stigar ut till vandringslederna och på vintern möjliggörs längdspårsdragning som kopplar på de spår som utgår från spårcentralen vid Harsagården.

Den nordöstra sidan tillgängliggörs genom förlängningen av Harsa Vitmyravägen där fina utblickar över skog och myr finns.



Samfällighetens egen karta över stigar som nyttjas i området.

Strandskydd

Strandskyddet är en lagstiftning som ursprungligen kom till i syfte att bevara möjligheten för allmänheten att använda stränderna för friluftsliv. Numera syftar strandskyddet också till att bevara djur- och växtliv.

Stränder har ofta höga naturvärden och är därmed biologiskt värdefulla, de tillhandahåller också viktiga ekosystemtjänster för både människor och djur.

I detaljplanen har hänsyn tagits till strandskyddet och kvartersmarken söder om Grönvallsvägen har placerats utanför strandskyddat område, men med förbindelser genom kvartersmarken i form av naturmark för att tillgängliggöra strandområdet från vägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Befintliga matargator inom planområdet förlängs och avslutas med vändplats anpassad för räddningstjänst. Dessa bedöms dock inte orsaka buller på ett sådant sätt som uppfattas som störande.

Ras och skred

Marken inom planområdet består i sin helhet av fastmark och utgörs av morän. Enligt SGU's geodataunderlag har ett spår av jordskred i moränmark registrerats inom fritidshusområdet men utanför planområdet, se bild nedan. Underlaget är framtaget utifrån bildtolkning.



Spår av jordskred i moränmark, SGU's kartvisare.

Radon

Uranhalten i området varierar mellan 19-37 Bq/kg enl. material från SGU's kartvisare. I Ljusdals kommun tillämpas krav på radonsäkert utförande vid nybyggnation.

Vattenkvalité

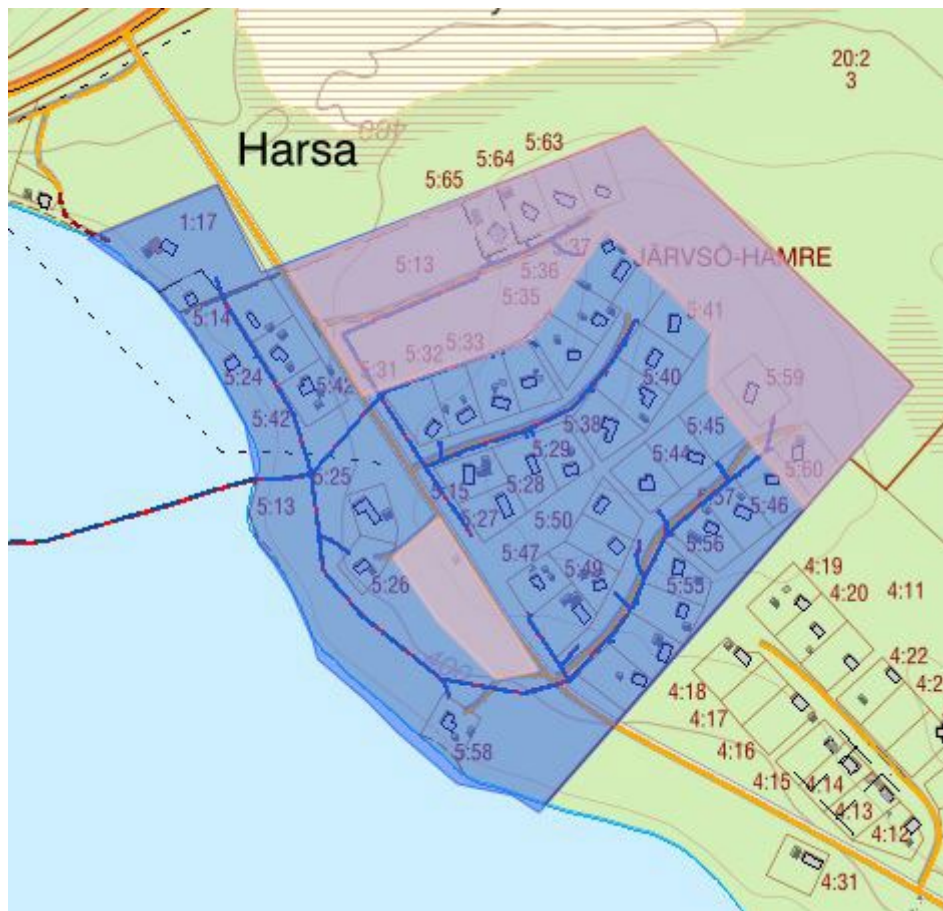
Området för detaljplanen berör inget vattenskyddsområde, inom området finns inga öppna vattendrag.

I nord-sydlig riktning genom planområdet sträcker sig delavrinningsområden ytvatten för utloppet av Harsasjön (WA52462837) samt inloppet till Orsmilsbäcken (WA69635309).

Harsasjön uppnår goda miljö kvalitetsnormer både när det gäller ekologisk status och kemisk ytvattenstatus enl. VISS (Vatteninformationssystem i Sverige).

Genomförandet av detaljplanen får inte påverka statusen negativt. Det är därför viktigt att dagvatten omhändertas lokalt och att infiltration och magasinering möjliggörs.

Vad gäller dricksvatten och avlopp kommer inte grundvattenstatusen att beröras då området ansluts till det kommunala VA-nätet.



Verksamhetsområde för VA, samt infällt planområde

Luftkvalité

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är beräknad årsmedelhalt för utsläppsåret 2015 av partiklar (PM10) 0-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ inom området. Normvärdet som ska klaras är 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.

Trygghet

Detaljplanen möjliggör för ytterligare bostäder vilket innebär att delar av skogsområden bebyggs och befolkas med både rörelse och belysning vilket bidrar till en ökad trygghet.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet planläggs alla gator som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. För drift och underhåll finns gemensamhetsanläggningen Järvsö-Hamre GA:1.

Gatorna är idag ca 3 m breda och gränsar till naturmark. Användningen GATA₁ utökas till 7 m i den nya planen med syfte att inrymma vägslänt med funktionen som fördröjningsmagasin för dagvatten.

Gång och cykeltrafik

Gående, cyklister, rullstolsburna, rullskid- och sparkåkare m.fl. hänvisas till vägren inom planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

Utfarter

Utfarter från befintliga fastigheter ligger enligt gällande plan inom allmän plats *Park*, vilket i dagsläget är en lösning som enligt Lantmäteriet inte uppfyller lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1§ Fastighetsbildningslagen (1970:988). Utfarter från befintliga fastigheter har i planförslaget därför ritats in som kvartersmark.

Förändringen medför att marken som omfattas av utfart rent tekniskt, genom förrättning, kan uppgå i berörd fastighet. När utfarterna inte längre ligger inom allmän plats *Park* ingår de inte heller i gemensamhetsanläggningen.

Även för områden med ännu ej avstyckade fastigheter har utfarter ritats in, vilket medför motsvarande förhållande som för befintliga fastigheter enligt föregående stycke.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom området.

Ca 200 m nordöst om området finns två stycken fornlämningar registrerade i form av kolbottnar.

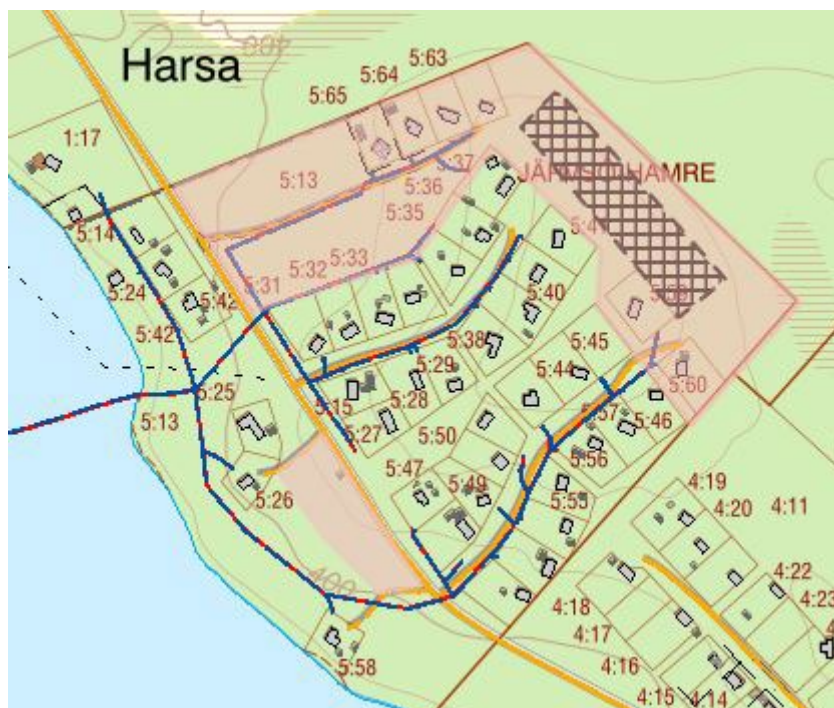
Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska länsstyrelsen kontaktas och arbetet ska omedelbart avbrytas runt fornlämningen i väntan på åtgärdsbeslut från länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §).

Teknisk försörjning

Renvatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp, dock ingår inte dagvatten. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet men dagvatten ska lösas lokalt inom respektive fastighet.

För kvartersmark på höjden i nordöst, se bild nedan, gäller att självfall för avlopp ej kan ordnas för spillvatten varför eventuell bostadsbebyggelse här behöver anlägga och bekosta drift av LTA (lätt trycksatt avlopp). Det är inte lämpligt med gemensam lösning för LTA utan varje fastighet som behöver pumpa sitt vatten ska ha en egen LTA-anläggning. Detta ska ske i samråd med Ljusdal Vatten AB.



Skrafferat område omfattas av separat krav för spillvatten.

Avvattnings av gata sker via vägslänt, parallellt med matargatorna, vilka också ska fungera som fördröjningsmagasin. Denna funktion ska rymmas inom gatans bredd, GATA₁. För kvartersmark gäller att LOD, Lokalt Omhändertagande av Dagvatten, ska ske inom respektive fastighet varför infiltration bör möjliggöras. För att säkerställa markens genomsläpplighet införs egenskapsbestämmelsen **b₁** som anger att minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Den kompletteras och följs upp med **utökad lovplikt** för markarbeten som kan försämra markens genomsläpplighet. Normalt sett är dagvatten i gles bebyggelse sällan något problem. Vid förtätning kan problem uppkomma till följd av förändrade avrinningsförhållanden och bortglömd kunskap om ursprunglig funktion. Vid placering av byggnad och utförande av markarbeten bör hänsyn tas till markfuktighet, befintliga avrinningsdiken samt vägtrumma under Harsa Grönvallvägen.



Område söder om Harsa Vitmyravägen som periodvis under året kan samla hög markfuktighet.

Värme, fjärrvärme

Ingen fjärrvärme finns utbyggd inom området eller angränsande områden.

El, fiber

El finns draget inom planområdet. Ellevio är ledningsägare i området. En grävd jordkabel går parallellt med Harsa Grönvallvägen på den västra sidan, delvis genom planerad kvartersmark. Exploatören ansvarar för eventuell ledningsflytt samt ytterligare utbyggnad.

För fiberutbyggnad ansvarar Ljusnet AB. Ljusnet AB har i dagsläget inga planer på fiberutbyggnad i området.

Avfall, renhållning och posthantering

Inom planområdet finns idag ett sophus i exploatörens ägo som nyttjas delvis av exploatören och delvis av befintlig gemensamhetsanläggning, Järvsö-Hamre GA:1. Sophuset planläggs som allmän plats och specificeras till ÅTERVINNING. En större yta runt sophuset medtas för att möjliggöra framtida behov av utökad kapacitet. Ändamålet bör ingå i kommande omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning alternativt bildas en ny gemensamhetsanläggning för detta ändamål.



Befintlig återvinningsstation inom planområdet.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Järvsö-Hamre GA:1, ansvarar för renhållning fram till respektive fastighetsgräns.

Samlokaliserad postutlämning kan utökas längs Harsa Grönvallvägen.

Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenser för varje enskild fastighetsägare med fokus på fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, inlösen, nyttjanderätt mm.

Fastighet	Konsekvenser
Järvsö-Hamre GA:1	Ansvarar för drift och underhåll av gator, gemensamt sophus och grönområde. Gemensamhetsanläggningens yta minskar då ca 2,7 ha planläggs som kvartersmark istället för nuvarande allmän plats parkmark. En omprövning av gemensamhetsanläggningen bör göras hos Lantmäterimyndigheten i enlighet med ny detaljplans omfattning av allmän plats, såsom vägar, naturområde, återvinning etc. då planen vinner laga kraft.
Sörby GA:5	Nya medlemmar i vägsamfälligheten, ökat nyttjande av Harsa Grönvallvägen.
Järvsö-Hamre 5:65, Järvsö-Hamre 5:64, Järvsö-Hamre 5:63, Järvsö-Hamre 5:62, Järvsö-Hamre 5:59, Järvsö-Hamre 5:60.	Omfattas idag av detaljplan nummer 911 "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fritidsbebyggelse över fastigheterna

	Hamre 5:13, 5:20 m.fl.” som upphävs och ersätts. Den nya detaljplanen har utgångspunkt ur den gamla och planbestämmelserna har i största mån utformats för att verka på samma sätt. Vid nybyggnation eller renovering medges en något högre nockhöjd inom byggrätten jämfört den äldre detaljplanen. Fastigheterna omfattas också av planbestämmelse om genomsläpplighet och ändrad lovplikt för marklov. Utfarter från respektive fastighet omfattas i nytt planförslag av kvartersmark och kan rent tekniskt, genom förrättning, uppgå i respektive fastighet. Alternativt kan servitut bildas för respektive utfart.
--	---

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs genom standardförfarande och antas av kommunstyrelsen.

Preliminär tidplan:

Samråd	-	Mars 2022
Granskning	-	Juni 2022
Antagande	-	November 2022
Laga kraft	-	December 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören står för erforderliga utredningar under planskedet samt för detaljplanens genomförande.

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplan med tillhörande planbeskrivning samt handläggning som berör detaljplan. Kommunen står också för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och anmälan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Som särskilt skäl till val av enskilt huvudmannaskap hävdas att gällande och angränsande detaljplan har enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

En fungerande gemensamhetsanläggning finns, Järvsö-Hamre GA:1. De områden som får bestämmelsen allmän plats NATUR och GATA₁ bedöms fortsatt kunna skötas av nuvarande gemensamhetsanläggning gällande drift och underhåll.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen upprättar detaljplanen. Exploatören betalar för detaljplanen enligt kommunens antagna Plan- och bygglovstaxa. Planavtal har upprättats.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Lantmäterimyndigheten genomför, efter ansökan, fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen avser ej att skriva något exploateringsavtal då exploatören äger all mark som omfattas av planområdet utöver sex stycken bebyggda bostadsfastigheter.

Exploator initierar och står för kostnader kopplade till genomförandet av planen. Ett markavtal kan tecknas mellan exploator och Ljusdal Energi AB för att tydliggöra hur utbyggnad och anslutning av VA ska ske.

Förändrad fastighetsindelning

Nya fastigheter bildas genom avstyckning.

Befintlig gemensamhetsanläggning, Järvsö-Hamre GA:1, bör omprövas i enlighet med genomförandet av detaljplanen. Under planarbetet har uppmärksamats att detta ej är genomfört under tidigare förrättningar och avstyckningar varpå problem uppstått då gällande plan och gemensamhetsanläggning, Järvsö-Hamre GA:1, inte stämmer överens.

Exploatorn ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder. Ersättningsfrågor prövas av Lantmäterimyndigheten enligt 40a§ AL.

Anslutning till berörda gemensamhetsanläggningar, Järvsö-Hamre GA:1 samt Sörby GA:5, sker genom lantmäteriförrättning och beslut enligt Anläggningslagen (1973:1149) (AL) 42a§ i samband med avstyckning av nya fastigheter. Frågan om ersättning prövas dels när en fastighet nyansluts till en gemensamhetsanläggning, då det är de nya fastighetsägarna som betalar ersättning till den förvaltande samfällighetsföreningen, och dels när en gemensamhetsanläggning minskar i omfattning, då det är ägarna av de fastigheter som blir kvar med belastningen av gemensamhetsanläggningen som ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer skada. Ersättningsfrågor prövas av Lantmäterimyndigheten enligt 37§ AL.

Utbyggnad allmän plats

Exploatorn ansvarar för utbyggnad av fysiska anläggningar inom allmän plats såsom gata, LTA (pumpanläggning) inom den nordöstra delen av planområdet och erforderlig anpassning av återvinningsstation.

Ljusdal Vatten ansvarar för förläggning av ledningar inom allmän plats fram till respektive fastighets anslutningspunkt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats GATA₁, anslutningsavgift till det kommunala VA-nätet, anläggning av LTA (pumpanläggning) inom den nordöstra delen av planområdet och samtliga bygglovs- och förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande. I samband med förrättningen prövas frågan om ersättning enligt AL 37§. Efter förrättning ansvarar fastighetsägare själv för kostnader och drift för den egna LTA-anläggningen.

Om exploatören av någon anledning inte skulle fullfölja sina åtaganden blir det istället de deltagande fastigheternas ägare som får ansvara för och bekosta utbyggnaden av den allmänna platsen.

Ljusdal Vatten bekostar förläggning av ledningar inom allmän plats fram till respektive fastighets anslutningspunkt.

Ersättning vid inträde och utträde, samt minskning och ökning av andelstal i gemensamhetsanläggning regleras i 37-39 §§ AL.

PLANFÖRFATTARE

Till samråd Anna Liw
Planingenjör

Efter samråd Kerstin Johansson
Planingenjör