

DETALJPLAN
DEL AV NORE 17:2 I LJUSDAL

ÄNDRAD DETALJPLAN
SE BILAGA TILL PLANBESKRIVNING
LÄNGST BAK I DETTA DOKUMENT

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Handlingarna består av: plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och program för Nore-Måga - Måga strand.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen redovisar 10 st tomter för friliggande småhus på skogstomter och på öppen mark i sluttningen ner mot Växnan. En ny tillfartsväg till strandområdet redovisas i planen skild från den nyttillkommande bebyggelsen. Planen innebär en utveckling av Måga by mot nordost. För att bibehålla bykaraktären även i den nyttillkommande bebyggelsen, ger planen stor frihet i fråga om omfattningen av bebyggelsen inom tomterna och fasadfärger. Däremot föreslås att bebyggelsen ska utföras med sadeltak och att taken ska vara täckta med tegel. Likaså föreslås att vägarna inom planområdet ska ha likartad standard som i byn i övrigt d v s de ska vara grusade och i de fall det behövs, ska de avvattnas genom öppna diken. Vid stranden redovisas områden för friluftsbad, småbåtshamn och uppläggningsplats för småbåtar.

PLANDATA

Planområdet omfattar ca 5 hektar. Det ansluter i norr mot sjön Växnan, i väster till bebyggda områden i Måga by, i söder till en gammal sträckning av nuvarande riksväg 83 och i öster till område med fritidsbebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplan för Ljunsdals dalgång, antagen av Ljunsdals kommunfullmäktige 1988-06-27, ingår planområdet i område T2 d v s tätortsområde Rolfhamre-Nore.

Kommunfullmäktige beslutade 1987-10-26 att planlägga markområdet i Nore-Måga.

Planen ansluter till program för del av Nore-Måga - Måga strand som upprättats år 1990. Programmet omfattar området mellan rv 83 och sjön Växnan från Nore by till Måga by. Programmet har varit föremål för samråd med berörda myndigheter och sakägare.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintressen

Enligt naturvårdsverkets beslut 1988-06-22 ingår planområdet i område av riksintresse, där friluftslivets intressen särskilt skall beaktas (NRL 3:2), Ljunsdals dalgång.

Natur

Planområdet är huvudsakligen bevuxet med tallskog. Planområdets norra del består av jordbruksmark som långsamt sluttar ner mot Växnan.

Geotekniska förhållanden

VIAB AB utförde 1981 en geoteknisk undersökning av Mågamon, d v s del av området söder om rv 83. Grundläggningsproblemen bedöms här som små varför grundläggning kan utföras på platta inom området. Lokala tjälproblem kan förekomma i låglänta delar. Grundförhållandena inom planområdet torde vara likartade.

Bebyggelseförhållanden

Inom planområdet finns ett fritidshus. I skogspartiet i direkt anslutning till planen finns 2 st husgrunder, vars ungefärliga lägen har markerats på illustrationskartan.

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Vijskola, ca 3 km öster om planområdet. Närmaste dagligvarubutiker finns i Ljunsdal och Tallåsen.

Barnomsorg

Kommunalt daghem och förskola finns i Tallåsen och Vij. Barnen får skolskjuts till skola och förskola.

Tillgänglighet för handikappade

Tillgängligheten kommer att beaktas under projekteringen.

Friytor

I närheten till planområdet finns den obebyggda tallmon och Växnans strandområde med badplats som naturliga rekreationsområden.

Strandskydd

Inom området för bad och småbåtsanläggningar råder strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen. Strandskyddet skall bibehållas inom planens strand- och vattenområden.

Gatunät, och gångvägar

Planområdet kommer att trafikmatas via en befintlig anslutning till rv 83, för vilken vägverket är väghållare..

Kollektivtrafik

Planområdet kollektivtrafikförsörjs med en busslinje med tolv turer per dag. De närmaste hållplatserna finns idag vid campingplatsen och i Måga by. Planområdet ligger alltför långt ifrån hållplatserna för gångavstånd, därför föreslås en helt ny buss-hållplats närmare området.

Parkering

Parkering kommer att ske på tomtmarken. För friluftsbadet och småbåtshamnen har gemensam parkeringsyta redovisats i planens illustrationskarta.

Störningar

Området med bullernivåer högre än 55 dBA sträcker sig enligt vägverket 67 m från vägmitt från rv 83. All bebyggelse inom planområdet kommer att ligga utanför det bullerstörda området.

Nuvarande skjutbana ligger ca 400 m söder om planområdet. Planarbete pågår för ett nytt skyttecentrum vid Bränta på den södra sidan av Ljusnan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och el

Huvudledningen för avlopp passerar omedelbart norr om planområdet. El-försörjningen tillgodoses från transformator vid områdets tillfart från riksvägen.

Värme

Åsen vid Måga bedöms utgöra ett betydande grundvattenmagasin. VIAK bedömer att vattenmagasin av den storleksordning som antas förekomma i åsen även är intressant ur energisynpunkt. Med hjälp av värmepump kan grundvattenvärmen tas till vara i en konventionell brunn. Också möjligheten till sjövärme från den närbelägna Växnan bör beaktas vid projekteringen av bebyggelsen.

Radon

Inga radonmätningar är utförda inom planområdet. Då radonutsläpp kan vara mycket stora skall radonmätningar utföras i området. Om radonhalter påträffas skall radonskyddat eller radonsäkert byggnadssätt användas.

Avfall

En gemensamhetsanläggning för källsortering föreslås anordnas centralt i planområdet enligt illustration.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Huvudman för vägar inom planområdet ska vara vägförening.

Genomförandetiden

Genomförandetiden föreslås gälla 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ljusdal 1994-12

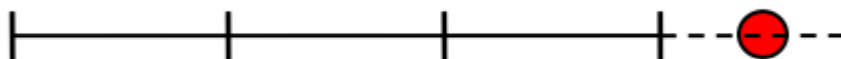
Rev 1995-01-05

Raimo Hasslefalk
stadsarkitekt

Pekka Kankare
planingenjör

Antagen av Ljusdals kommunfullmäktige 1995-06-19 § 102.

Laga kraft 1995-12-14



BILAGA KOMPLETTERING AV DETALJPLAN

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV NORE 17:2 I LJUSDAL

Datum för antagandehandling upprättad den 2022-09-08; Dnr SSN 00175/2021

Antagen av Kommunstyrelsen 2022-09-08, § 148

Laga kraft 2022-10-05

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändring av detaljplanen är att införa enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet.

Detta görs formellt genom att det i den gällande detaljplanen införs en sådan bestämmelse. Införandet av denna bestämmelse innebär en begränsad förändring, inom samma geografiska område och sker i enlighet med detaljplanens syfte och hanteras därmed genom en ändring av detaljplanen. Det innebär att en egenskapsbestämmelse om enskilt huvudmannaskap med tillhörande genomförandetid läggs till i gällande plankarta och beskrivning, för att gälla tillsammans med de bestämmelser som anges i den ursprungliga plankartan som gäller för området idag.

Ljusdals kommun ansökte om lantmäteriförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning inom nämnda detaljplan för ändamålet väg. Lantmäterimyndigheten kunde inte genomföra förrättningen då det saknades uppgift om enskilt huvudmannaskap i plankartan varför ärendet återkallades av Ljusdals kommun. En förutsättning för att kunna bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet väg inom en detaljplan med mark utlagd som allmän platsmark är att huvudmannaskapet ska vara enskilt.

Varför ändring av detaljplan valts (istället för upphävande eller ny detaljplan)

Kommunen ändrar detaljplanen för att fortsatt ha regler om tillåten byggrätt m.m. för området samt att en ny detaljplan inte är aktuellt för området. Ändringen bedöms inrymmas inom detaljplanens syfte då det vid den ursprungliga detaljplanen står beskrivet att huvudmannen för vägar inom planområdet ska vara vägförening. Då ingen bestämmelse om detta står i plankartan krävs att en ändring av detaljplanen sker för att möjliggöra efterföljande förrättning och bildande av gemensamhetsanläggning för väg. Det är plankartan med dess bestämmelser som är juridiskt bindande.

Avvägning mot 2 kap. Plan – och bygglagen (2010:900) (PBL)

Ändringen av huvudmannaskapet bedöms kunna uppfylla allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. PBL.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalk (1998:808) (MB)

Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan 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 2022-03-29.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen beslutar att ingen betydande miljöpåverkan sker i och med inrättandet av detaljplanen (6 kap. 7 § MB).

Vad som ändras i detaljplanen

Huvudmannaskapet för detaljplanen ändras från kommunalt till enskilt. Genomförandetid för den ändrade planbestämmelsen sätts till 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Detta framgår även av plankartan.

Med den föreslagna ändringen tar de enskilda fastighetsägarna över huvudmannaskapet för allmän platsmark inom planområdet. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är fastighetsägarna själva som ansvarar för och bekostar utbyggnaden samt drift och underhåll av de allmänna platserna inom planområdet. Förvaltning av de allmänna platserna kan ske genom en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Motiven till de enskilda reglerna

Enskilt huvudmannaskap.

För att kunna uppfylla syftet med planändringen krävs att plankartan kompletteras med en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap.

Huvudregeln i 4 kap. 7 § PBL är att kommunen ska vara huvudman om inte särskilda skäl finns. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken i detaljplanen ska vara enskilt. De särskilda skälen ska då anges i planbeskrivningen och det ska tydligt framgå vilka avvägningar som gjorts och vad huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda.

Syftet med den ursprungliga detaljplanen har varit enskilt huvudmannaskap trots att det inte uttryckligen står så i plankartan. Samhällsserviceförvaltningens bedömning är att det i samband med planens upprättande begåtts ett misstag. I planbeskrivningen står att vägförening skall bildas, vilket inte krävs vid kommunalt huvudmannaskap. I plankartan finns även bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning inom delar av allmän plats natur. Gemensamhetsanläggningar kan inte skapas inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

I Ljusdals kommun råder generellt enskilt huvudmannaskap inom byggnadsplaner och detaljplaner utanför tätorten Ljusdal och kommunalt huvudmannaskap inom tätorten Ljusdal. Det aktuella området bedöms inte ligga inom Ljusdals tätort och den allmänna platsmarken som finns inom planområdet betjänar endast de fastigheter som ligger inom planområdet och inte allmänheten.

I närområdet finns detaljplaner som inte är planlagd med allmän platsmark, men där fastighetsägarna själva alternativt en gemensamhetsanläggning med förvaltande samfällighetsförening sköter vägar m.m.

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen sätts till 5 år från den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. För gällande detaljplan från 1995 har genomförandetiden löpt ut.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Konsekvenser av ändringen

Planarbetet bekostas av Ljusdals kommun. Kommunen upprättar detaljplanen och nödvändiga utredningar.

Fastigheter och rättigheter

Med ändringen av detaljplan följer att fastighetsägarna inom planområdet står själva för drift, underhåll och utförandet av de allmänna platserna inom planområdet såsom L-gata, Gågata och Natur.

Efter att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft kan gemensamhetsanläggningar bildas genom lantmäteriförrättning. Ljusdals kommun initierar lantmäteriförrättning avseende att bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet väg och ev. naturmark. Ljusdals kommun står för förrättningskostnaden hos lantmäterimyndigheten avseende bildande av gemensamhetsanläggning. I anläggningsbeslutet som fattas av lantmäterimyndigheten regleras ansvaret för de allmänna platserna mellan fastigheterna i form av andelstal för utförande och drift. De allmänna platserna kräver inte någon utbyggnadsåtgärd då det finns en befintlig lokalgata som fastigheterna inom detaljplanen redan använder. Naturmarken bedöms utgöra ett rekreationsområde för de närboende och drift och underhåll bedöms kunna skötas av framtida gemensamhetsanläggning som ger de boende bättre inflytande över sitt närområde.

Tabell med fastigheter och dess konsekvenser som bedöms vara aktuella för denna detaljplan visas nedan.

Fastigheter	Konsekvenser
Nore 17:3, Nore 2:19 och Nore 17:5, Nore 17:6, Nore 17:7, Nore 17:8, Nore 17:9, Nore 17:10, Nore 17:11.	Gemensamhetsanläggning bör bildas för ändamålet väg och ev. naturmark. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen bedöms bli Nore 17:3, Nore 2:19 och Nore 17:5, Nore 17:6, Nore 17:7, Nore 17:8, Nore 17:9, Nore 17:10, Nore 17:11
Nore 17:12	Bildande av gemensamhetsanläggning: Belastande fastighet vid rättighet för framtida gemensamhetsanläggning.
Nore 17:2	Bildande av gemensamhetsanläggning: Belastande fastighet vid rättighet för framtida gemensamhetsanläggning.

Tidplan

Ändringen av detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd	-	andra kvartalet 2022
Granskning	-	andra kvartalet 2022
Antagande	-	tredje kvartalet 2022
Laga kraft	-	fjärde kvartalet 2022

PLANFÖRFATTARE

Linda Svedman
Planingenjör