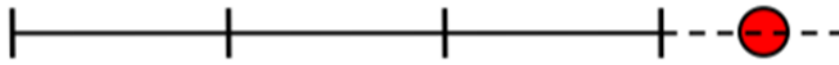


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

**HYBO 6:1 OCH DEL AV HYBO 12:1
FÖRE DETTA HYBO SKOLA**

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2023-05-08 Dnr KS 00027/2023
Antagen av kommunstyrelsen 2023-04-04, § 67
Laga kraft 2023-05-06

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Underlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostads- och centrumändamål med möjlighet till byggrätt för fastigheten Hybo 6:1 samt att införa varsamhetsbestämmelser för att skydda kulturmiljövärdena inom fastigheten. Syftet är även att gällande markanvändning enligt detaljplanen för området ska utgå varför även del av fastigheten Hybo 12:1 planläggs.

Beskrivning av detaljplanen

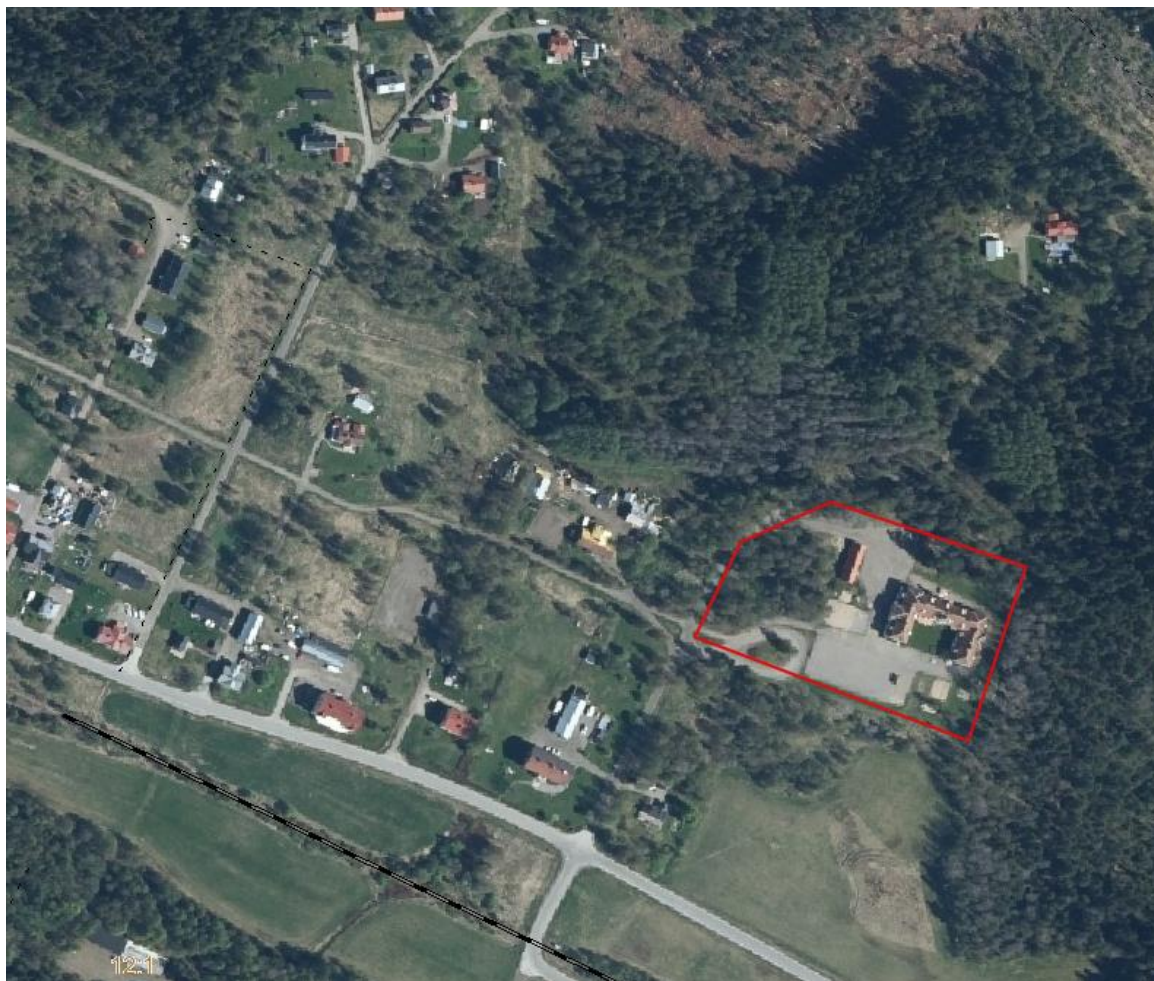
Hela detaljplanen

Kommunfullmäktige beslutade i december 2019 att avveckla Hybo skola. Skolan var verksam fram till vårterminen 2020. Fastigheten Ljusdal Hybo 6:1, före detta Hybo skola, har därefter sålts av Ljusdals kommun år 2021 till privatperson.

Planförslaget ersätter nuvarande markanvändning A - allmänt ändamål, vilket innebär att marken endast får användas för allmänt ändamål som stat eller kommun skall ansvara för. En ny detaljplan för området upprättas för att möjliggöra för bostads- och centrumändamål för privat ägande. Planområdet ligger inom Hybo samhälle som innehar ett antal byggnader med kulturhistoriska värden. Skolbyggnaden som finns inom planområdet innehar höga kulturhistoriska värden som skall bevaras.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den östra delen av Hybo samhälle som ligger ca 6 km öster om Ljusdals tätort. Planområdet omfattar skolområdet med tillhörande skolbyggnad, före detta Hybo skola, komplementbyggnad samt mark som idag är oexploaterat och består av ett mindre skogsparti. Området avgränsas i väster av Norrmyravägen samt omringad av skogsmark tillhörande fastigheten Ljusdal Hybo 12:1.



Figur 1, Planområdet markerat med röd linje på ortofotot.

Areal

Planområdet omfattar en yta om ca 14 000 m², se figur 1.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. För gällande detaljplan från år 1979 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 fastighetsägarna 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.

Kvartersmark

Bostäder (B)

Området lämpar sig för ändamålet bostäder med hänsyn till närheten av andra bostadsfastigheter och gator.

Centrum (C)

Området lämpar sig för ändamålet centrum, som tillämpas för områden med kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan

jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Befintligt

Inom planområdet finns en före detta skolbyggnad, en större komplementbyggnad samt en mindre komplementbyggnad. Byggnaderna inom planområdet är intressant ur kulturmiljösynpunkt och bör bevaras.

Ärendeinformation

Ljusdal kommun

Detaljplan för Hybo 6:1 och del av Hybo 12:1, före detta Hybo skola.

KS 00027/2023

Beslut om planuppdrag 2022-06-14, Beslut om samråd 2022-10-18, § 152. Beslut om granskning 2023-01-25. Beslut om antagande 2023-04-04, § 67.

Start juni 2022; Laga kraft 2023-05-08.

Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8 tillämpas.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Det som redovisas i detaljplanen är förteckningen över vilka planbestämmelser som återfinns i plankartan. Nedan följer samtliga planbestämmelser som återges i plankartan. Gränsbeteckningar anses vara underförstått av plankartan.

MARKANVÄNDNING KVARTERSMARK

B – Bostäder

För att möjliggöra för bostäder inom planområdet tillämpas markanvändningen bostäder.

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet eller växthus.

C – Centrum

För att möjliggöra exempelvis handel och kontor inom planområdet tillämpas markanvändningen centrum.

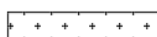
Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

- h_1 Högstanockhöjd är 7 meter.
Högstanochojd sätts till 7 meter. Detta för att harmonisera med redan befintlig komplementbyggnad inom planområdet.
- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundära egenskapsbestämmelser)
Befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet säkras med u-område för underjordiska ledningar.
- o_1 Största takvinkel för komplementbyggnad är 45 grader.
Detta för att harmonisera med redan befintlig komplementbyggnad inom planområdet.
- o_2 Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 27 grader.
Detta för att harmonisera med redan befintlig komplementbyggnad inom planområdet.
- f_1 Byggnad ska ha sadeltak som kläs med rött taktegel eller plåt.
Fasader kläs med träpanel som målas i röd slamfärg.
Detta för att harmonisera med redan befintlig komplementbyggnad inom planområdet.
För att möjliggöra byggrätt intill kulturhistorisk byggnad bör denna ta hänsyn till de befintliga byggnadernas värden, varför utformningsbestämmelser läggs för att efterlikna de befintliga byggnaderna avseende fasad och tak.
- e_1 Största byggnadsarea är 300 m²
En bestämmelse om största byggnadsarea läggs för att begränsa hur mycket det får bebyggas inom det korsprickade området.
- e_2 Största byggnadsarea är 170 m²
En bestämmelse om största byggnadsarea läggs för att begränsa hur mycket det får bebyggas inom det korsprickade området.



Marken får inte förses med byggnadsverk
Detta för att skydda kulturvärde runt om före detta skolbyggnaden.
"Prickmark" läggs runt om byggnaden som en sfär för att inte påverka byggnadens värden och karaktär.
Mark inom fastigheten Ljusdal Hybo 12:1 planläggs med "prickmark".
Ingen förändring i brukandet av skogsmark avses ske.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.
I syfte att tillvarata de kulturvärden som finns inom området läggs utpekade områden ut för att möjliggöra byggrätt som komplement till huvudbyggnaden. Området med byggbar mark är placerat norrut, i bakkant av huvudbyggnaden, i väster om huvudbyggnaden samt ett område med möjlighet att bygga 15 kvm öster om huvudbyggnaden för att inte påverka huvudbyggnadens karaktär och sfär liksom dess kulturhistoriska värde.

- a₁ Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder.
Inom "prickmark" och "korsprickad mark" gäller ändrad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder, vilket innebär att till exempel bygglovsbefriade byggnader som normalt sett får vara planstridiga inte heller får byggas inom området. Detta för att bevara de kulturhistoriska värden som finns inom planområdet.
- b₁ Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.
Max andel hårdgjord yta läggs med i planbestämmelserna för att säkra att marken inte hårdgörs med till exempel asfalt för att dagvattenhanteringen inom området ska anses vara godtagbar.

Varsamhetsbestämmelse (k):

Varsamhetsbestämmelser beskriver vilka egenskaper en befintlig byggnad ska ha.

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) så kan varsamhetsbestämmelserna inte generera någon rätt till ersättning. Detta medför en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser.

Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet ska behållas. Det går dock att föreskriva att material ska likna det ursprungliga.

Nedan följer bilder på byggnaden och dess utformning,



Figur 2: Fönster och fasad



Figur 3: Fasad och sockelparti



Figur 4: Målning på fasad - högra flygeln



Figur 5: Målning på fasad - vänstra flygeln



Figur 6: Takform samt innergård



Figur 7: Komplementbyggnad väster om skolbyggnaden.

Byggnad med högt kulturhistoriskt värde

- k₁ Fasader ska vara av ljus puts med sockelparti i natursten
- k₂ Taktäckning ska vara av rött taktegel samt vara av plåt för befintligt torn och takkupor
- k₃ Byggnadens skala och karaktär ska bibehållas så som dess träfasad målad i röd slamfärg och rött taktegel alternativt rött plåttak
- k₄ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
- k₅ Målad text på fasad på byggnadens högra och vänstra flyglar skall bevaras

- k₆ Takformen skall bevaras
- r₁ Byggnaden får inte rivas
För att bevara de kulturhistoriska byggnaderna inom planområdet läggs rivningsförbud för byggnaderna.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts till 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet berör två fastigheter. Fastighetsbeteckningarna framgår av plankartan. Fastigheten Ljusdal Hybo 6:1 är privatägd och fastigheten Ljusdal Hybo 12:1 ägs av Holmen Skog Mitt AB. Befintliga byggnader ligger inom fastigheten Ljusdal Hybo 6:1.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Inga direkta fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen. Dock möjliggör planförslaget att del av Ljusdal Hybo 12:1 kan överföras till Ljusdal Hybo 6:1. Ansökan om fastighetsbildning samt förrättningskostnad betalas av de som ingår i fastighetsbildningsåtgärden alternativt genom en överenskommelse dem emellan.

Rättigheter

Fastigheten Ljusdal Hybo 6:1 har ett servitut avseende rätt till väg över fastigheten Ljusdal Hybo 12:1 för att ta sig fram till allmän väg. Ingen förändring av servitutets påverkan förväntas ske då tidigare verksamhet bedöms bli i samma skala som användes innan.

En oregistrerad samfällighet finns på Norrimyravägen som bedöms ägas av Norra och Östra fjärdings samfällighet. Ingen påverkan bedöms ske för samfälligheten i och med planläggning av del av denna. Det bör dock upplysas om att samfälligheten är osäker i dess läge då dess fastighetsgränser är osäkra och det behöver inte betyda att samfällighetens läge är där den redovisas idag.

Befintlig underjordisk allmännyttig ledning, u-område, säkerställs inom planområdet, se plankartan för placering av u-område. Ingen ledningsrätt finns för ledningen vid planarbetet. För att ledningen ska säkras med rättighet krävs dock en lantmåteriförrättning för att bilda ledningsrätt alternativt skriva in ett avtal fastigheterna emellan.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget medför inget behov av utbyggnad av teknisk infrastruktur. Ljusdal Elnät AB är huvudman för elnätet. Skolbyggnaden värms upp av bergvärme med stöd av

olja. Fastigheten Ljusdal Hybo 6:1 är ansluten till fibernätet. Fastighetsägaren ansvarar själv för fiberledningarna inom fastigheten. Genom fastigheten Ljusdal Hybo 12:1 finns en elkabel som fastighetsägaren och huvudmannen Ljusdal Elnät AB har ingått ett avtal för. Denna säkras inte med planbestämmelse för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i plankartan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanen innebär inget behov av utbyggnad av va-nätet. Dagvatten hanteras inom fastigheten.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker i samråd med Ljusdal Renhållning AB.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ljusdals kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen och eventuella utredningar som detaljplanen kräver.

Ersättning till följd av rivningsförbud

Enligt 14 kap. 7 § PBL har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen gör bedömningen att det inte är aktuellt med ersättning i detta fall. Byggnaden används idag och är inte i behov av upprustning. Fastighetens värdering bedöms inte påverkas av att det läggs rivningsförbud för den före detta skolbyggnaden samt komplementbyggnaden.

Gemensamhetsanläggning

Utanför planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning för ändamålet väg, Hybo ga:3. Denna gemensamhetsanläggning bör upphävas och den förvaltande samfällighetsföreningen ska upplåtas. Kommunen har antagit en detaljplan för vägarna inom Hybo stationssamhälle den 19 december 2022, § 173, och detaljplanen vann laga kraft den 13 januari 2023. Detaljplanen innehåller bestämmelser om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I genomförandet av detaljplanen skall Hybo ga:3 upphävas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande och antas av Kommunstyrelsen. Preliminär tidplan:

Samråd	fjärde kvartalet 2022
Granskning	första kvartalet 2023
Antagande	första kvartalet 2023
Laga kraft	andra kvartalet 2023

Kulturvärden

Rivningsförbud

Bestämmelse om rivningsförbud på före detta skolbyggnaden och komplementbyggnaden är satt för att bevara byggnaderna.

Bevarandekrav

Inventering av byggnad inom Ljusdals kommun (1973)
Hybo skola räknas upp som en kulturhistorisk värdefull byggnad, bevarande kan anses vara av väsentligt allmänt intresse.

Byggnader i grupp II
Hybo 6:1 Hybo skola

Grupp II Byggnader med stort kulturhistoriskt värde, vilkas bevarande kan anses vara av väsentligt allmänt intresse.

I gällande byggnadsplan (1979) står följande
”Befintlig byggnad, belägen på område som är betecknad med q skall anses äga större värde ur kulturhistorisk synpunkt och får därför icke förvanskas. Ändring av byggnad får företagas endast under förutsättning att den bedömes ej ändra byggnadens skala eller karaktär.”

Bestämmelser om att bevara byggnadens karaktär och skala finns i plankartan med dess planbestämmelser. I undersökningssamrådet som skett med Länsstyrelsen påpekades att de ser positivt på att kommunen har kvar bestämmelser som kulturhistoriskt värde för före detta skolbyggnaden, beslut daterat den 2022-06-23.

Bakgrund om Hybo skola

Det aktuella planförslaget omfattar ett område i anslutning till skolan i Hybo som är beläget i tätortens östra del. Hybo skola, som ritades av byggmästare Olof Engberg, Ljusdal, stod färdig 1911 och var i bruk som skola till och med vårterminen 2020. Skolhuset är byggt i U-form och har till stor del behållit sin ursprungliga utformning med grund av huggen sten, vitputsad fasad, brunmålade höga spröjsade fönster, sadeltak täckt med lertegel med brutna breda gavelspetsar och ett högt plåtklätt torn på taket. Till byggnaden hör en större samtida komplementbyggnad i ett plan plus vind med fasad av rödmålad träpanel, vita foder och omfattningar och sadeltak, vilken tidigare fungerade som vaktmästarbostad och även inrymde förvaringsutrymmen. Skolmiljön omfattas för närvarande av en detaljplan från 1979 vilket innebär ett skydd både för skolbyggnaden och komplementbyggnaden. Efter att skolan lades ned har fastigheten sålts till en privatperson.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

För planområdet och direkt utanför gäller:

”Förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för Hybo stationssamhälle, Ljusdals kommun”, fastställd av Länsstyrelsen den 14 september 1979.

"Detaljplan för Hybo 1:28, 12:1, 2:63 med flera upphävande av del av detaljplan för Hybo stationssamhälle" som vann laga kraft den 29 oktober 2014.

"Detaljplan för Hybo 2:63 m.fl. "skelettplan" vägar inom Hybo stationssamhälle" som vann laga kraft den 13 januari 2023.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad i december 2022. SWEREF 99 16 30. Ljusdals kommun. Datum för upprättandet: 12 december 2022.

Översiktsplan

För planområdet gäller Översiktsplan 2010 för Ljusdals kommun som antogs av kommunfullmäktige i februari 2010 § 41 och vann laga kraft i september samma år.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) (MB) ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras när en ny detaljplan upprättas. En undersökning har genomförts av kommunen som bedömt att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna bedömning genom yttrande daterat 2022-06-23.

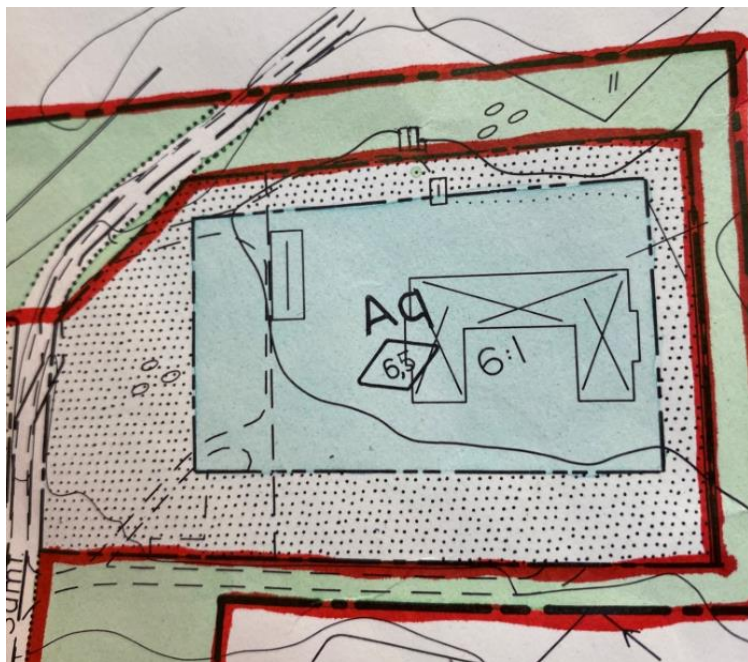
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen beslutar i och med beslut om att skicka ut handlingarna på samråd att ingen betydande miljöpåverkan sker i och med upprättandet av den nya detaljplanen, § 152, 2022-10-18 (6 kap. 7 § MB).

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan



Figur 8, Utsnitt av planområdet ur gällande byggnadsplan "Förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för Hybo stationssamhälle, Ljusdals kommun". Röd linje är upphävt planområde genom "Detaljplan för Hybo 1:28, 12:1, 2:63 med flera "upphävande av del av detaljplan för Hybo stationssamhälle" .

I den ursprungliga detaljplanen (nr 802) finns bestämmelser om:

- Allmänt ändamål – A, vilket innebär att marken endast får användas för allmänt ändamål som stat eller kommun skall ansvara för.
- Inom användningsområdesgränsen finns bestämmelser om "q-särskild miljöhänsyn".
- En bestämmelse finns om högsta byggnadshöjd om 6,5 m.
- Punktprickad mark, som innebär att ingen byggnad får uppföras på markerat område (8-40 meter).

Planbesked

Beslut om positivt planbesked för området fattades av Samhällsservicenämnden den 2021-09-22 § 127.

Översiktsplan

För planområdet gäller Översiktsplan 2010 för Ljusdals kommun som antogs av kommunfullmäktige i februari 2010 § 41 och vann laga kraft i september samma år. I översiktsplanen framgår inget särskilt politiskt ställningstagande om Hybo skola och planområdet i övrigt. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas inte av brukningsvärd jordbruksmark eller ekologiskt känsliga områden. Del av planområdet omfattar skogsmark och oexploaterat område. Denna mark ges ingen byggrätt på och avser att bevaras så som den brukats vid planarbetet. Bestämmelser om "prickmark" finns för området.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Hybosjön ligger i anslutning till planområdet. Hybosjön har god ekologisk ytvattenstatus men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus för vattenförekomsten. Vattenmyndigheterna har gjort en nationell klassificering av kvicksilver och brominerade difenyletrar och bedömer att god status ej uppnås för de ämnena. Planläggningen bedöms inte ha någon påverkan på Hybosjön i den mening som avses i miljökvalitetsnormerna.

Buller

Rekommenderade riktvärden för buller beräknas inte att överskridas.

Miljö

Strandskydd

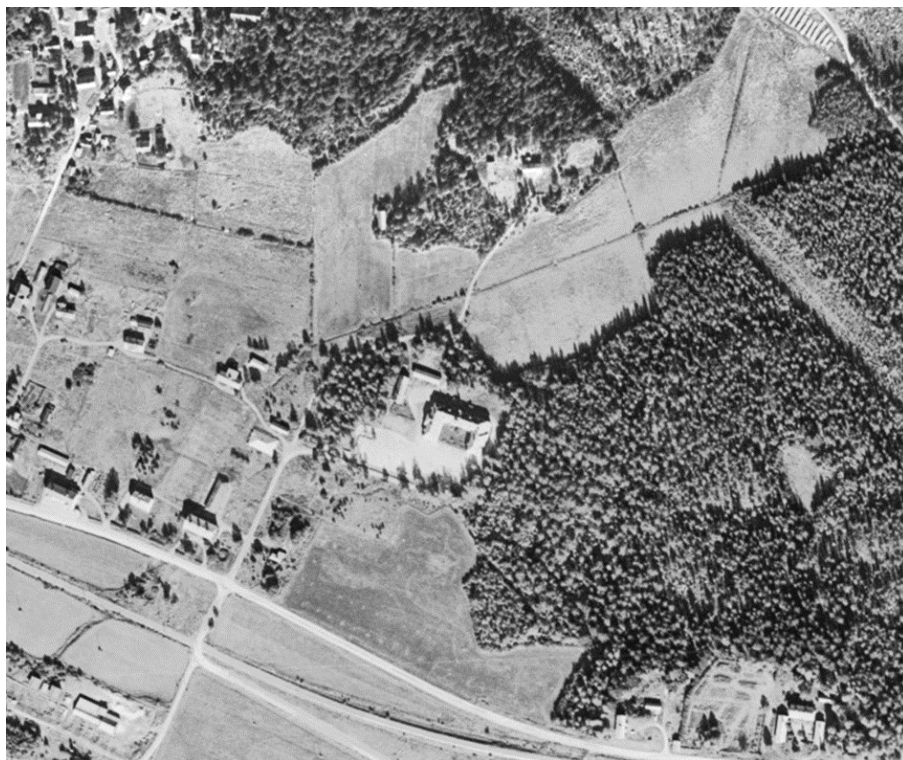
Nordväst om planområdet finns ett vattendrag utritat på Lantmäteriets registerkarta. Detta vattendrag bedöms vara ett artificiellt dike d.v.s. grävt markavvattningsdike till för att leda bort vatten för de åkermarksområdena som fanns på mitten av 1900-talet. Fotografier från 1960-talet samt 1975 visar tydligt hur diket har fungerat för markavvattning från dessa åkrar. Flödet av vatten i diket är vid platsbesök i januari 2023 vattenförande. Kommunen har sedan tidigare kännedom att det kan bli vattenansamling vid vägen där diket är kulverterat under Hybo byväg där det sedan leder ut till Hybosjön.

Diket återfinns även i lagaskifteskartan från 1894. I lagaskifteskartan står inget speciellt om detta dike, ingen antydning på att det finns ett samfällt dike eller annat för detta, i lagaskifteskartan är diket endast målat med blå färg.

Utifrån ovan resonemang gör kommunen bedömningen att diket inte omfattas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. Miljöbalk (1998:808).

Utifrån lagaskifteskartan och fotografiet från 1960-talet kan även slutsatsen dras att det dike som finns söder om planområdet har funnits sedan lagaskifteskartan från 1894 med samma ursprung och syfte som ovan dike. Diket bedöms inte heller omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalkens 7 kapitel.

Något upphävande av strandskyddet bedöms därmed inte bli aktuellt i detaljplanen.



Figur 9. Fotografi över området från 1960-talet. Markavvattningsdike syns norr om Hybo skola samt söder om byggnaden.



Figur 10: Utklipp från lagaskifteskartan från 1894. Diket syns tydligt från åkermarken och ned till den samfälliga vägen, Hybo byväg.

Dagvatten

Dagvattnet hanteras lokalt inom fastigheten. Infiltration sker i marken inom planområdet.

Planbestämmelse om max andel hårdgjord yta finns för planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

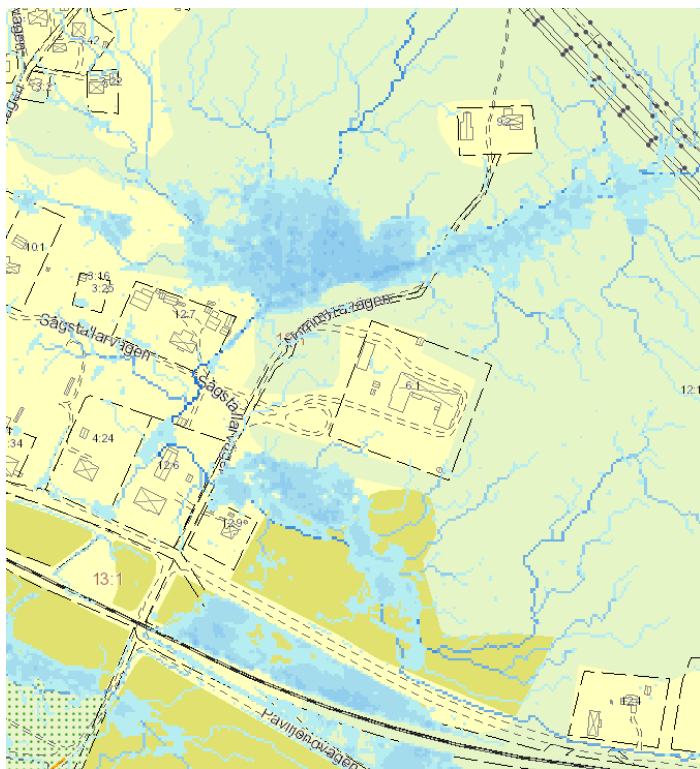
Den trafik som genereras på gatorna kring byggnaden är så pass liten att ingen bullerstörning bedöms uppkomma.

Risk för översvämning

Planområdet ligger ca 700 meter från Hybosjön och bedöms inte vara utsatt för risk för framtida översvämning på grund av stigande vattennivåer i Hybosjön.

Sårbarheten för översvämning till följd av nederbörd inom planområdet bedöms som hanterbar. Vid planarbetet har bebyggelsen inom planområdet inte haft problem med inträngande vatten vid större skyfall.

Nedanstående karta visar hur ytavrinningen kan se ut för området vid stora regnmängder samt lågpunktsytor där vatten kan ansamlas vid långvariga eller kraftiga regn. Inom planområdet bedöms inga instängda områden finnas.



Figur 11, Karta ytavrinning vid stora regnmängder.

Dagvattnet bör hanteras inom fastigheten för att inte belasta omkringliggande fastigheter och diket söder om planområdet. Dagvattnet filtreras i marken inom planområdet idag vilket anses vara tillräckligt för att hantera det dagvatten som uppkommer inom planområdet och den egna fastigheten.

Vid ett skyfall bedöms vatten ansamlas i området mellan den norra delen av Norrmöravägen och norrut samt söder om planområdesgränsen mot åkermarken

mellan Hybo byväg och planområdesgränsen. Söder om planområdesgränsen finns idag ett kulverterat dike som styr bort dagvattnet.

Delar av planområdet är sedan länge utbyggt och detaljplanen syftar inte till några omfattande förändringar inom området varför risker kopplade till översvämning och skyfall inte bedöms öka till följd av genomförandet av detaljplanen. Där lågpunktskarteringen visar på höga vattennivåer, se figur 11, kan det finnas behov av lokala åtgärder för att undvika att vatten blir stående. Risker för skada på kommunikation eller fara för liv och hälsa till följd av översvämning bedöms överlag som låga inom och utanför planområdet.

Risk för erosion, skred och ras

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområde för erosion, skred eller ras.

Geotekniska förhållanden

Marken består i sin helhet av fastmark och utgörs av morän med ett jorddjup på 3-5 m enligt SGU's översiktliga kartering, vilket bedöms ge en stabil grund för eventuellt tillkommande och befintlig bebyggelse. En geoteknisk undersökning bedöms inte krävas för planarbetet.

Service

Service såsom sjukhus och handel finns att tillgå i Ljusdals tätort som ligger ca 6 km från planområdet och Hybo samhälle.

Parker och grönytor

En park till för lek finns inom Hybo samhälle, ca 650 m från planområdet.

Trafik

Biltrafik

Trafik till området sker via Norrimyravägen som delvis är planlagd med allmän plats gata.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en befintlig gång- och cykelväg genom Hybo samhälle som går till och från planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i Hybo samhälle där en busslinje trafikerar på vardagarna.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Med den nya detaljplanen följer att fastigheterna inom området ändrar markanvändning från allmänt ändamål till bostäder och centrum. Fram till planområdet finns allmän plats gata.

Ljusdals kommun står för kostnaden för framtagandet av detaljplanen samt nödvändiga utredningar.

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

Fastigheter	Konsekvenser
Ljusdal Hybo 6:1	Fastigheten planläggs med markanvändningen bostäder och centrum för att möjliggöra för bostäder, kontor och handel. I planförslaget finns varsamhetsbestämmelser för den före detta skolbyggnaden och komplementbyggnaden. Kommunen gör bedömningen att någon ersättning för rivningsförbud inte är aktuellt. Utanför planområdet men i direkt anslutning till planområdet ligger underjordiska ledningar som är allmännyttiga. Ett markreservat område finns inom planområdet för att säkra dessa ledningar. Möjlighet finns att förvärva del av Ljusdal Hybo 12:1 som planlagts för bostads- och centrumändamål. Detta sker utom planarbetet.
Ljusdal Hybo 12:1	Del av fastigheten Ljusdal Hybo 12:1 planläggs med markanvändningen bostäder och centrum. Planbestämmelser om prickmark finns för området. Möjlighet finns att sälja del av Ljusdal Hybo 12:1 som planlagts för bostads- och centrumändamål till Ljusdal Hybo 6:1. Detta sker utom planarbetet.
Oregistrerad samfällighet för Norrimyravägen	Delvis inom planområdet och direkt utanför redovisas en oregistrerad

Norra och Östra fjärdingssamfällighet	samfällighet i grundkartan. Denna påverkas inte av planläggningen annat att den planlagts med markanvändningen bostad och centrum med prickad mark som innebär att ingen byggrätt skapats. Det finns möjlighet att överföra mark från den oregistrerade samfälligheten till Ljusdal Hybo 6:1 eller Ljusdal Hybo 12:1. Detta sker utom planarbetet.
---------------------------------------	---

PLANFÖRFATTARE

Linda Svedman
Planingenjör