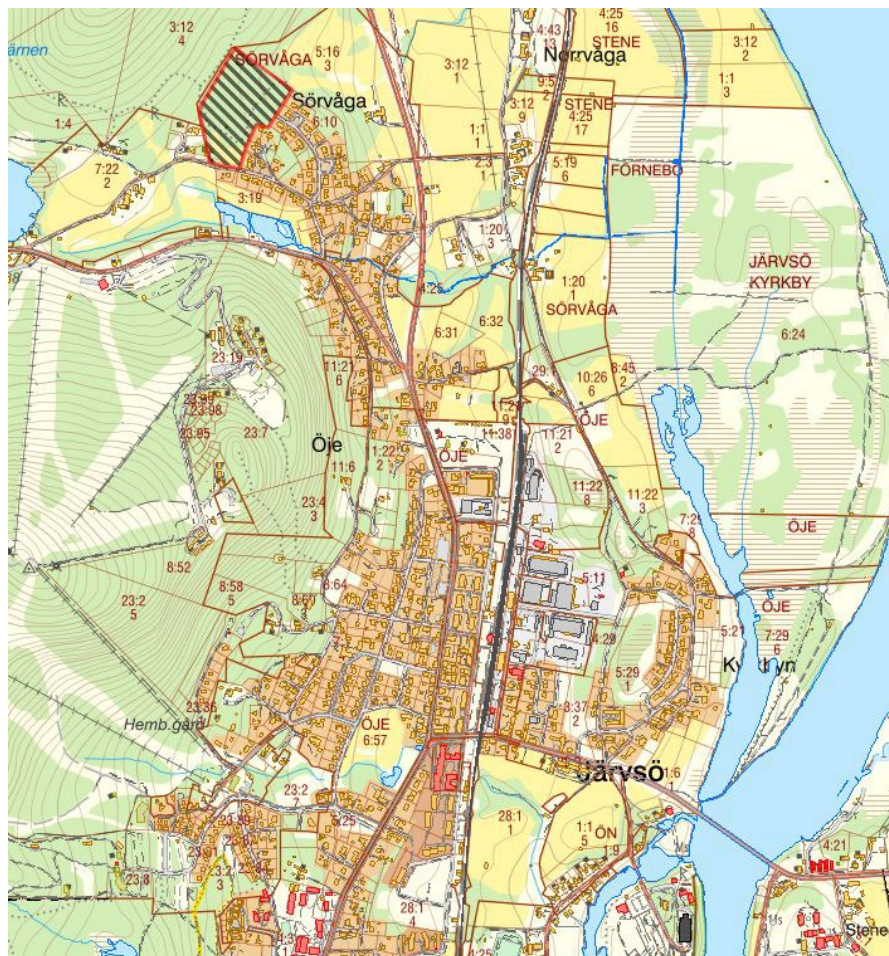
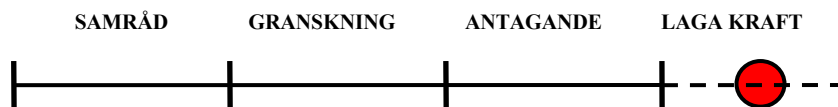




PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Del av Sörvåga 5:16

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2022-10-07 Dnr: SSN 00291/2019
Antagande 2022-12-01 KS §226
Laga kraft 2022-12-29

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Behovsbedömning av miljöbedömning

Underlag

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastighetsägaren till Sörvåga 5:16 inkom den 2019-07-16 med önskemål om att planlägga del av fastigheten Sörvåga 5:16 för bostadsbebyggelse. Området finns utpekad i den Fördjupad översiktsplanen för Järvsö (2014-2024) som lämpligt för expansion av angränsande bostadsområde.

Syfte

Behovet av byggklara centrumnära tomter är stort i och omkring Järvsö, området ligger mycket gynnsamt till vad gäller närhet till både centrumnära service, skola och friluftaktiviteter som exempelvis Järvsöbacken. Syftet med planen är att möta behovet av mark för både permanent- och fritidshusbebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 1,5 km nordväst om centrala Järvsö, och ca 1,5 mil söder om Ljusdal. Området ligger i öster i direkt anslutning till Pell-Persvägen och i söder till Lustevägen. Båda lokalgatorna är anslutna till Rödmyravägen som i öster ansluter till riksväg 83 som passerar genom Järvsö.

Areal, markägoförhållanden

Området för planläggningen är privatägt och omfattar ca 4 Ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ansökan strider inte mot översiktsplan för Ljusdals kommun (2010). I Fördjupad översiktsplan för Järvsö (2014-2024) står, citerat:

"Sörvåga: Nordväst om villabebyggelse i Sörvåga finns obebyggd mark lämpad för en framtida expansion av bostadsområdet. Befintliga gator, Pell-persvägen och Lustevägen kan knytas ihop för en ändamålsenlig vägstruktur. För genomförandet behöver en detaljplan upprättas."

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Området omfattas inte av några detaljplaner.

Angränsande till området finns i öster detaljplan 319 för "Del av Sörvåga", fastställd 1980, i söder detaljplan 315 för "Del av Sörvåga", fastställd 1974 och i väster detaljplan 327, "Del av Sörvåga 7:12 m fl", fastställd 1990.

Del av planområdet ingår i område för sammanhållen bebyggelse.

Del av detaljplan 319, "Del av Sörvåga", kommer att upphävas och ersättas av ny detaljplan. Ersättningen gäller den del av planen som utgör förlängningen av Pell-Persvägen fram till plangräns i ny detaljplan, och där lokalgata i ny detaljplan kommer att ansluta. Området i gällande detaljplan har bestämmelsen allmän plats "Park", i ny detaljplan får området bestämmelsen "Lokalgata".



Röd markering visar del av detaljplan 319 som kommer att upphävas och ersättas. Bild ej skalenlig.

Områdesskydd

Naturmiljö (Naturvårdsprogram)

Delar av planområdet ligger inom område för natur av "Mycket högt värde" enligt länsstyrelsens skrift Värdefull natur i Gävleborg (Rapport 1997:12). Dock ingår det inte i de uppräknade områdena Kyrkbyängarna, Vågaängarna eller Norrvåga (Älvängar och radby vid Ljusnan), snarare del av de omgivande bergen och dalgångarna som även påtalas. Exploateringen bedöms inte påverka naturmiljön på ett negativt sätt, kvartersmarken är inlagd mellan befintliga bebyggda områden och ett större område med naturmark i anslutning till sluttningen mot berget Hokabacke är inlagt i planen.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (2018) påpekar att ett behov av nya bostäder i centrala lägen i Järvsö finns. För att säkerställa en långsiktig planreserv som möjliggör bostadsbebyggelse bistår plangenomförandet intentionerna i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Planuppdrag

Samhällsservicenämnden i Ljusdals kommun beslutade om positivt planbesked för del av Sörvåga 5:16 den 2019-11-26 §155, samt gav planuppdrag för ärendet den 2021-03-03 §42. Beslut om samråd tas i samhällsservicenämnden 2021-08-18.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Enligt MKB-checklistan som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning enligt yttrande 2019-10-22.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsservicenämnden beslöt den 3 mars 2021 §42 att ge samhällsserviceförvaltningen planuppdrag efter fastighetsägarens (den sökandes) ansökan. Den 18 augusti 2021 §114 beslöt samhällsservicenämnden att ge samhällsserviceförvaltningen i uppdrag att skicka ut ärendet på samråd.

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

I miljöbalken 3 kap 6§ står att "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot avsikter som avses i första stycket."

Planområdet ingår i eller berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv samt riksintresse totalförsvarets militära del. Inget av riksintresseområdena eller riksintressevärdena bedöms utgöra en negativ påverkan eller påverkas negativt av planområdet vid detaljplanens genomförande.



Riksintresse rörligt friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap 2§. Inom dessa områden skall "turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön".

Genom norra delen av planområdet löper en del av vandrings- och cykelleden runt berget Hokabacke. Kvartersmark och bebyggelse inom området förläggs på ett sätt som inte inskränker möjligheten att nå leden runt Hokabacke. Befintliga stigar inom planområdet kan behöva flyttas vid exploateringen, inom planområdet finns ett större släpp i form av ett område för allmän plats "NATUR" mellan kvartersmarkerna i söder och nordost för att möjliggöra tillgång till naturområdet norr om planområdet.

Mellan planområdesgränsen/fastighetsgränsen runtom området förläggs ett även ett stråk med allmän plats "NATUR" för att ytterligare tillgängliggöra naturområdet samt för att ge ett luftigt intryck av bebyggelseområdet.

*Vy av leden inom planområdet tagen från söder.
Foto:privat*

Riksintresse totalförsvarets militära del

Området ligger inom riksintresse totalförsvarets militära del, påverkansområdet väderradar Hudiksvall. Planen utgör ingen påverkan på riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är till större delen lätt sluttande mot Pell-Persvägen i öster respektive Lustevägen i söder, i nordligaste delen är lutningen som störst med ca 1/40. Tre fjärdedelar av området är bevuxet med blandbarrskog, enligt Skogsstyrelsens skogliga grunddata produktiv skogsmark, den södra fjärdedelen mot Lustevägen består av produktiv jordbruksmark/vall.

Bebyggelsen kommer i norr att förläggas i anslutning till förlängningen av Pell-Persvägen och i söder i anslutning till Lustevägen med ett naturområde emellan. Den nordligaste mest sluttande delen kommer inte att bebyggas utan får bestämmelsen allmän plats "NATUR". Området för kvartersmark i Pell-Persvägens förlängning kommer att behöva avverkas för att ge plats åt bebyggelse och väg. Viss växtlighet kan behållas, dock ska de träd som bevaras inte utgöra risk för vindfällan då en del av den befintliga skogen är tätvuxen och hög.

Den del av kvartersmarken som ska anslutas mot Lustevägen är även den delvis bevuxen, dock lägre och inte lika tät, samt med inblandning av lövskog. En träddridå kan bibehållas i naturområdet i centrum av planområdet som avväxlar de olika områdena med kvartersmark.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom planområdets gränser består enligt SGU's (Sveriges Geotekniska Undersökning) kartunderlag i sin helhet av morän, någon risk för ras och skred föreligger inte enligt kartunderlaget.

Vattenområden

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

Markförhållandena i området utgör goda infiltrationsmöjligheter, förutsatt att begränsat med ytor hårdgörs kommer inte grundvattenförhållandena att påverkas negativt. Området berörs enligt VISS, Vatteninformationssystem i Sverige, av tillrinningsområde för grundvatten.



Markfuktighet naturliga vattenflöden Källa: Skogsstyrelsens kartunderlag

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet, men angränsande områden är planlagda och bebyggda med en- och tvåplansvillor. I angränsande områden finns både permanent- och fritidshusboenden. Husen har sadeltak och är med några få undantag målade i falurött.

Ingen skyddad kulturhistorisk bebyggelse finns i områdets absoluta närhet, dock finns en byggnad på angränsande fastighet Sörvåga 6:11 som är upptagen i Läns museet Gävleborgs Rapport 2013:00 "Kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Järvsö" från 2013, som ett "tidstypiskt torp".

Ny bebyggelse

I förlängningen av Pell-Persvägen samt i anslutning till Lustevägen planeras tomter med minsta storlek 900 m² (bestämmelse "d₁") på båda sidor om planerad genomfartsgata. Byggrätten omfattar maximalt 20 % av fastighetsarean, bestämmelse "e₁", huvudbyggnad får omfatta maximalt 200 m², "e₂".

Inom området begränsas byggnadshöjden till 7 m nockhöjd räknat från färdigt golv. Färdigt golv får inte ligga på höjd högre än 50 cm över högsta medelmarknivå inom tomten,

bestämmelse "b₁", för att inte utfyllnader utöver naturligt behov av utjämning ska påverka områdets naturliga topografi.

Byggnader får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5m, bestämmelse "p₁", vilket borgar för brandsäkerhet samt för att tillgodose rimliga avstånd mellan bebyggelsen.

Byggnader ska färgläggas med dova färger anpassade efter omgivande bebyggelse. Omgivande bebyggelse är förhållandevis enhetlig i stil men inte ålder, samhörighet mellan områdena ska dock eftersträvas. Taken ska vara av sadeltaksmodell i plåt eller tegel med svart eller röd kulör liksom majoriteten av de närliggande husen.

Illustrationskarta gjord av Östberg Arkitektur i Järvsö



Illustrationskartan är endast ett förslag på hur fastigheter och byggnader kan fördelas och placeras inom planområdet, bilden är inte skalenlig. Fågelperspektivet överst i bilden visar området sett från nordost.

Offentlig service

Ca 1,5 km från planområdet finns tågstation samt hållplatser för både kommunal samt fjärrtrafik. Inom 2 km finns tillgång till vårdcentral, tandläkare samt kommunal skola och barnomsorg.

Kommersiell service

I centrala Järvsö ca 1,5 km från planområdet finns dagligvaruhandel, restauranger och butiker. Inom 1 km från området ligger Järvsöbackens alpina anläggning som erbjuder utförsåkning både vinter och sommar med skidor respektive cykel.

Inom och runt centrala Järvsö finns flertalet anläggningar för sport- och fritidsändamål

Tillgänglighet (tillgänglighet inom och mellan områden)

Fastigheten gränsar till Pell-Persvägen i öster och till Lustevägen i söder som är kvartersgator med enskilt huvudmannaskap. Pell-Persvägen ansluter till Lustevägen som i sin tur ansluter till länsväg 696, Rödmyravägen, där trafiken till Järvsöbacken under skidsäsongen är förhållandevis intensiv. Rödmyravägen ansluter i öster till riksväg 83. Från Rödmyravägen längs Bergvägen söderut finns cykelväg mot centrala Järvsö. Hållplats för kommunal busstrafik finns längs riksvägen. Tågstation och hållplats för fjärrtrafik finns i centrala Järvsö ca 1,5 km från planområdet.

Jämställdhet

De kollektiva förbindelserna bedöms som måttligt bra då tillgång till närmaste busshållplats ligger ca 500 m från planområdet. Dock finns lokalgator samt ett utbyggt gång- och cykelvägnät vilket bedöms bidra till ökad jämställdhet. Tillgängligheten till och från området är god och gällande krav på tillgänglighetsanpassning av bostäder ska följas.

Friytor

Planområdet gränsar till naturområde med tillgång till cykel- och vandringsleder. Inom området kommer ytor att tillgängliggöras genom allmän platsmark, tillgången till fri- och grönytor bedöms därmed vara god.

På ett avstånd om ca 1 km bilväg, 300-400 m fågelvägen, ligger Järvsöbackens skid- och cykelområde.

Strandskydd

En yta om ca 700 m² i planområdets södra del mot Lustevägen omfattas av strandskyddsområdet för den lilla sjön Myränget söder om planområdet. Enligt Miljöbalken 7 kap får strandskyddet upphävas endast om det finns särskilda skäl för upphävandet, samt att intresset för att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddets intressen.

Området mellan Myränget och planområdet är bebyggt samt avskiljs av lokalgatan Lustevägen, varför strandskyddet som berör ytan inom planområdet redan anses ha tagits i anspråk på ett sätt som för planområdets del gör att strandskyddets syften inte påverkas, enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §. Området som omfattas av strandskydd i planen får bestämmelsen allmän plats "NATUR", där strandskyddet bibehålls.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Inom planområdet kommer lokalgata att anläggas. Gatans köryta kommer att få en bredd på maximalt ca 5 m vilket borgar för låga hastigheter, trafiken bedöms därmed inte orsaka buller på ett sånt sätt som kan uppfattas som störande.

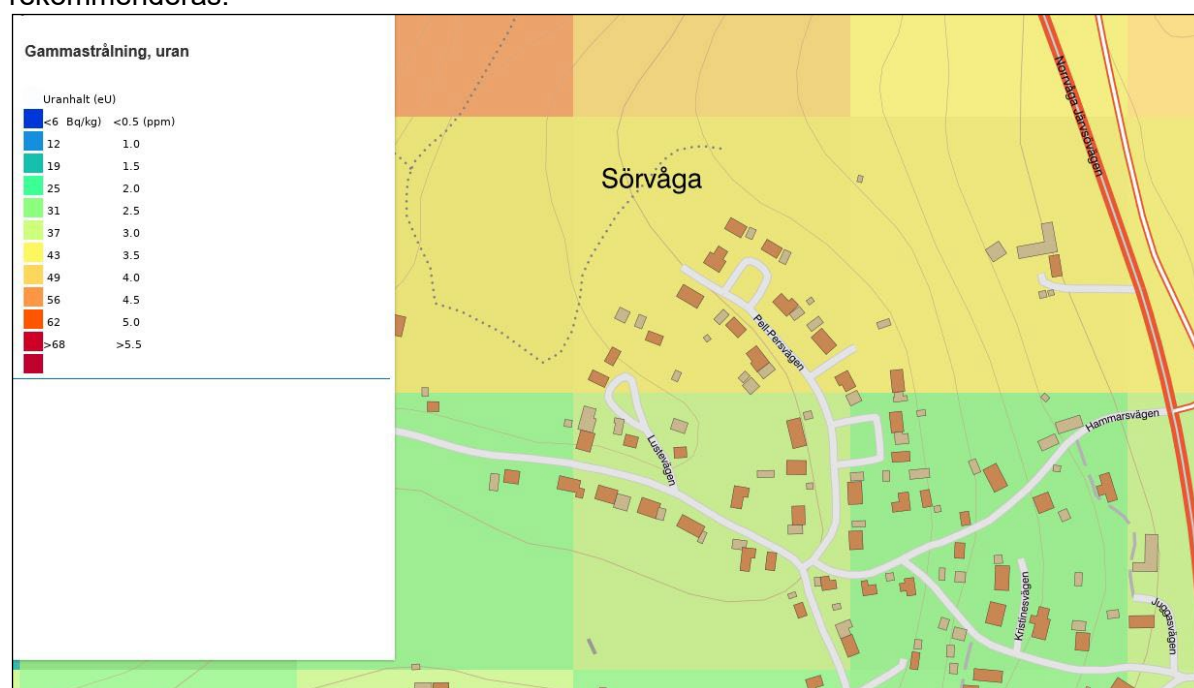
Vintertid är Järvsöbackens alpina anläggning i drift även kvällstid vissa dagar i veckan, samt att pistmaskiner och snökanoner används. Detta kan periodvis orsaka visst ljud, dock inte på ett sånt sätt som påverkar de boendes hälsa.

Ras och skred

Marken inom området består i sin helhet av morän, vilket enligt SGU's kartunderlag inte bedöms utgöra någon risk för ras- och skred.

Radon

Uranhalten i området är ca 31 Bq/kg eller 2,5 ppm eU enligt Sveriges geologiska undersökning. Angränsande områden har högre halt varför radonsäkert byggande rekommenderas.



Kartutsnitt som visar gammastrålning i området. Källa SGU

Lantbruk och djurhållning

Ca 4000m² av fastighetens södra del angränsande mot Lustevägen består av jordbruksmark/vall. Genomförandet av detaljplanen innebär att det byggs vidare på rad- eller klungby, och följer därmed "Riktlinjer för byggande av en- och tvåfamiljshus på jordbruksmark i Ljusdals kommun" antagna i samhällsservicenämnden 2020-08-11 §121.

I den fördjupade översiktsplanen för Järvsö står att: "Ny bebyggelse ska undvikas på den öppna jordbruksmarken. I syfte att utveckla orten kan det dock i strategiska tätortsnära lägen, som har tillgång till teknisk försörjning och infrastruktur, vara motiverat att bebygga del av jordbruksmark där ny bebyggelse förstärker och utvecklar befintlig bebyggelsestruktur."

Ingen djurhållning förekommer i områdets absoluta närhet.

Vattenkvalité, Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget ska enligt VISS, Vatteninformationssystem i Sverige, bedömas utifrån dess påverkan på ytvattnets kemiska och ekologiska status på kvalitetsfaktors och parameternivå, samt enligt riktvärdena vad gäller grundvatten.

Området ligger enligt VISS inom tillrinningsområdet för grundvattenförekomst WA90000793 Järvsö. Förekomsten har god ekologisk och kvalitativ status, genomförandet av detaljplanen får inte påverka statusen negativt. Det är därför viktigt att ytvatten får möjlighet att filtreras ner i marken.

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

Luftkvalité

Enligt SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM₁₀) 0-15 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³, luftkvaliteten är därmed mycket god. Beräkningarna baseras på utsläpp och mätningar i regionen och halterna gäller två meter ovan mark för ett meteorologiskt normalt år. Detaljplanen innebär ingen risk för försämring av luftkvaliteten.

Trygghet

Kvartermarken inom planområdet medger bebyggelse på vardera sidan om en genomfartsgata. Området för "GATA" ska även omfatta vägslänt- och dike, vilket gör att själva gatuområdet blir förhållandevis smalt och endast tillåter enfilskörning och därmed sänkta hastigheter. Eventuellt kommer belysning längs gatan att bli aktuell, bebyggelsen kommer också att bidra till att området blir upplyst vilket ger en större känsla av trygghet. Bebyggelseområdet avdelas på mitten av ett grönområde, vilket blir överblickbart från både söder och norr.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdets södra del gränsar till Lustevägen som är en lokalgata. En genomfartsgata som förbinder Pell-Persvägen med Lustevägen kommer att bli aktuell, via Lustevägens sydöstra del ansluts området med länsväg 696, Rödmravägen, som i sin tur ansluter riksväg 83.

Genomfartsgatan får bestämmelsen "GATA" och har i kartan en bredd om 8 m. Gatuområdet ska även omfatta utrymme för vägslänt och avvattningsdike, vilket ger ett kvarvarande utrymme för fordonstrafik om ca 5 m. Denna bredd begränsar möjligheten till höga hastigheter framför allt vid möte, vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö i området.

Lustevägen och Pell-Persvägen är gator med enskilt huvudmannaskap. För Pell-Persvägen finns gemensamhetsanläggning Järvsö Kyrkby ga:2, och för Lustevägen finns gemensamhetsanläggning Ljusdal-Sörvåga S5. De befintliga gemensamhetsanläggningarna är inte aktiva utan förvaltas i nuläget av Ljusdals kommun. Ljusdals kommun har en strategi för "Väghållaransvar 1.0" antagen i kommunfullmäktige (2019-06-10 §84) där flera orter inom kommunen, däribland Järvsö, ska få kommunalt huvudmannaskap inom utpekade områden som idag har enskilt huvudmannaskap. Pell-Persvägen samt Lustevägen fram till fastigheten Sörvåga 7:2 är en del av de utpekade vägsträckningarna.

Lustevägen är i dagsläget inte dimensionerad för den ökade trafikmängd som kan väntas vid den utökning av bostäder som planförslaget innebär, i framtiden bör kommunen se över förstärkningsåtgärder samt anpassningar som borgar för en säkrare trafikmiljö för trafikanter samt boende längs vägen.

Gång och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik kommer inom området att hänvisas till genomfartsgatan. Detsamma gäller anslutande gator fram till Rödmyravägen. Mitt för Lustevägens östra anslutning till Rödmyravägen ansluter i söder Bergvägen med gång- och cykelväg mot centrala Järvsö samt mot Järvsöbackens norra område.

Kollektivtrafik

Hållplats för kommunal busstrafik finns vid riksväg 83, ca 500 m från planområdet.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

Utfarter

Utfart från respektive tomt sker mot lokalgatan.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom området. Närmaste fornlämning i form av en kolningsgrop finns ca 100 m väster om planområdet. Länsstyrelsen uttrycker i sitt samrådsyttrande att en arkeologisk utredning inte är aktuell, dock ska, enligt 2 kap 10§ Kulturminneslagen, grävning och annat arbete omedelbart avbrytas om fornminnen påträffas, fynd ska omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Området omfattas inte av men gränsar till verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatören ombesörjer och bekostar själv förläggning av ledningar för vatten och avlopp samt eventuell pumpstation, och ansvarar även för att utreda möjlighet och förutsättningar för anslutning till kommunalt VA. Huvudman för kommunalt VA är Ljusdal Vatten AB

Området består enligt SGU's (Sveriges Geologiska Undersökning) kartvisare i sin helhet av morän, vilket är ett genomsläppligt material varför det finns goda möjligheter till infiltration. Dagvatten, som omfattas av begreppet avlopp, ska därför i första hand tillåtas att infiltrera inom tomtmark varför en maximal hårdgjörning om 20 % av fastighetsarean är tillåten. Med hårdgjord yta menas i hydrotekniska sammanhang en sådan yta där vatten inte kan infiltrera marken, utan allt regnvatten och smältvatten rinner snabbt ut till sjöar och vattendrag. Inom respektive fastighet är det fastighetsägarens egen skyldighet att se till att det vatten som uppstår från till exempel takavvattning och hårdgjorda ytor inte tar sig till angränsande fastighet utan fördröjs och filtrerar ner inom den egna fastigheten.

Avvattning av lokalgata sker via vägslänt- och diken längs med gatan vilket ska inrymmas inom området för "GATA". Vägdikena ska fungera som fördröjningsmagasin. Om dagvatten ska anslutas det kommunala avloppsnätet sker det liksom för vatten och avlopp genom att exploatören själv ansvarar för att utreda möjlighet och förutsättningar för eventuell anslutning. I första hand ska dagvatten dock tillåtas att infiltrera inom områdets diken och grönområden.

Värme, fjärrvärme

Ingen fjärrvärme finns utbyggd inom området, eller angränsande områden.

El och fiber

El och fiber finns utbyggt till angränsande områden. Exploatören ansvarar för och bekostar själv utbyggnad av el- och fibernätet inom området. Leverantör av el och fiber är Ellevio respektive Ljusnet.

Avfall, renhållning

Ansvarig för sophämtning i området är Ljusdal Energi AB, det finns även möjlighet till insamling av komposterbart material. Närmaste återvinningsstation är belägen i centrala Järvsö. Fordon för insamling av avfall bör kunna använda genomfartsgatan. Om sopkärl inte kan placeras vid tomtgräns bör central plats för kärlen upprättas inom området, för vilket allmän platsmark kan användas.

Om delar av området styckas av och bebyggs innan genomfartsgata är klar ska vändmöjlighet finnas för räddningstjänsten och för renhållningens fordon. Det ska då även finnas utrymme för gemensamhetsplats för tömning av de fraktioner som ska sorteras enligt nya krav på insamling av matavfall samt fastighetsnära insamling av förpackningar.

Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenser för varje enskild fastighetsägare med fokus på fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, inlösen, nyttjanderätt mm. När detaljplanen vunnit laga kraft kan avstyckning av tomter ske. För vatten och avlopp samt för allmän plats "NATUR" och "GATA" inom området måste nya gemensamhetsanläggningar bildas. I dagsläget finns ingen aktiv förening för förvaltandet av de befintliga gemensamhetsanläggningarna Järvsö Kyrkby ga:2 samt Ljusdal-Sörvåga S5, för vägarna är det Ljusdals kommun som sköter underhållet.

Angränsande fastighet i väster, Sörvåga 7:2, har sin infart samt även parkering och en byggnad på Sörvåga 5:16. För detta bör servitut bildas. Den del av Sörvåga 5:16 som omfattas av infart till Sörvåga 7:2 omfattas av kvartersmark men förses med bebyggelseförbud.

Del av fastigheten Sörvåga 6:10, som är mark ägd av Ljusdals kommun och i gällande detaljplan (Detaljplan 319) allmän plats "Park", kommer att upphävas i kommande plan och ersättas av allmän plats "GATA" med enskilt huvudmannaskap. Huvudmannaskapet för den aktuella delen av planen är i dagsläget enskilt och ingår i gemensamhetsanläggning för Järvsö Kyrkby ga:2.

Fastighet	Konsekvenser
Sörvåga 6:10	Del av fastigheten i form av parkmark i nordvästra änden av Pell-persvägen upphävs i gällande plan och blir allmän plats "GATA".
Sörvåga 7:2	Infartsväg till Sörvåga 7:2 som ligger inom Sörvåga 5:16 blir i föreslagen detaljplan kvartersmark med bebyggelseförbud. Befintlig byggnad tillhörande Sörvåga 7:2 bör flyttas för att inte försvåra för fastighetsbildning i ny detaljplan. För infartsvägen bör servitut bildas.
Sörvåga 5:16	Inom området finns ledningar för vatten och avlopp samt för el. För ledningarna bör ledningsrätt alternativt servitut bildas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs genom standardförfarande och antas av kommunstyrelsen. Preliminär tidplan:

Samråd	-	tredje kvartalet år 2021
Granskning	-	tredje kvartalet år 2022
Antagande	-	fjärde kvartalet år 2022
Laga kraft	-	fjärde kvartalet år 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. För genomfartsgata inom området ska gemensamhetsanläggning bildas. Som särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap hävdas att det även inom angränsande detaljplaner är enskilt huvudmannaskap för gatorna, men Ljusdals kommun som ansvarar för skötseln.

I kommunen finns ett stort antal vägar med enskilt huvudmannaskap men som sköts och vinterunderhålls av kommunens gata- parkenhet. Kommunen arbetar med att omvandla dessa enskilda huvudmannaskap till kommunala enligt tidigare nämnda "Väghållaransvar 1.0", vilket även omfattar gator i övriga Järvsö, så även Pell-persvägen samt Lustevägen fram till fastigheten Sörvåga 7:2.

Genomfartsgatan inom området har enskilt huvudmannaskap fram till att hela detaljplanen är genomförd, därefter kan även denna, liksom övriga aktuella gator, ingå i kommunens arbete med att omvandla huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt.

De områden som får bestämmelsen allmän plats "NATUR" bedöms utgöra rekreatiomsområde för de närboende, drift och underhåll bedöms kunna skötas av framtida gemensamhetsanläggning vilket ger de boende bättre inflytande över sitt närområde.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För undersökning om behov av vattentryck samt flöden och dimensioner för avlopp bör en VA-utredning genomföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Sökanden betalar för detaljplanen enligt kommunens antagna plan- och bygglovtaxa.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

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

Exploateringsavtal är inte aktuellt då det är exploatören som äger all mark som omfattas av planområdet. Exploatör initierar och står för kostnader kopplade till fastighetsbildning.

Eftersom att de befintliga gemensamhetsanläggningarna Järvsö Kyrkby ga:2 samt Ljusdal-Sörvåga S5 inte är aktiva utan förvaltas av Ljusdals kommun behöver en egen gemensamhetsanläggning bildas för de allmänna platserna inom området, dvs "GATA" och "NATUR". Ersättningsfrågor prövas av Lantmäterimyndigheten enligt 37§ AL.

För anslutningsväg till fastigheten Sörvåga 7:2 bör servitut bildas.

För befintliga u-områden behöver ledningsrätt alternativt servitut bildas.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för utbyggnad av fysiska anläggningar inom allmän plats såsom gata samt förläggning av erforderlig infrastruktur för VA.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats "GATA", projektering och utbyggnad för VA-infrastruktur samt bygglov och förrättningskostnader som är nödvändiga för planens genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen innebär att den skog som till stora delar täckt området delvis kommer att avverkas. Ny gata samt kvartersmark inom området innebär att stigar och leder kan komma att påverkas. Området är dock utpekat som bebyggelseområde i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö och därmed betraktat som attraktivt för kommande bebyggelse. Vid exploatering av området ska hänsyn tas till befintliga stigar genom området, alternativt ska godtagbara ersättningar anordnas.

Skog inom området bör avverkas med varsamhet så att naturlig växtlighet bevaras inom allmän platsmark.

PLANFÖRFATTARE

Kerstin Johansson
Planingenjör