

Planbeskrivning

Detaljplan för Järvsö Kyrkby 7:25 m fl

LJUSDALS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

Antagen i Kommunfullmäktige 2026-02-23 §11
Laga kraft 2026-03-26

00059/2023

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela Detaljplanen	4
Genomförandetid	5
Allmän plats	5
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Befintligt.....	6
Ärendeinformation	9
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Allmän plats	9
Kvartersmark.....	9
Genomförandefrågor.....	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Förändrad fastighetsindelning	13
Rättigheter	13
Tekniska frågor.....	14
Tekniska åtgärder	14
Utbyggnad vatten och avlopp	14
El, fiber, fjärrvärme.....	14
Ekonomiska frågor	14
Planekonomisk bedömning.....	14
Planavgift	15
Gemensamhetsanläggningar.....	15
Drift allmän plats	15
Drift, vatten och avlopp	15
Organisatoriska frågor.....	15
Tidsplan	15
Planeringsunderlag	15
Kommunala	15
Detaljplan	15
Grundkarta	16
Översiktsplan	16
Undersökning enligt 6 kap. 6 § § miljöbalken (1998:808)	16
Bostadsförsörjningsprogram.....	16
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	16
Utredningar.....	16
Bullerutredning.....	16
Dagvattenutredning.....	16
Geoteknisk utredning	17
Arkeologisk utredning	17
Naturinventering.....	17
Riskutredning	17
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala	17
Översiktsplan	17
Planbesked	18
Planuppdrag.....	18
Riksintressen.....	18
Trafikkommunikation.....	18
Totalförsvar	18
Rörligt friluftsliv.....	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
Jordbruksmark	18
Oexploaterade områden	21

Miljökvalitetssnormer	21
Luft	21
Vatten	21
Miljö	22
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	22
Dagvatten	22
Hälsa och säkerhet	24
Omgivningsbuller	24
Risk för skred	25
Geotekniska förhållanden	26
Hydrologiska förhållanden	28
Kulturmiljö	28
Fornlämningar	28
Fysisk miljö	29
Risk för olyckor	29
Service	30
Teknik	30
Trafik	30
Konsekvenser	30
Fastigheter och rättigheter	30
Natur	32
Grönområden	32
Landskapsbild	33
Miljö	33
Dagvatten	33
Luft	34
Vatten	34
Buller	34
Hälsa och säkerhet	35
Beräkning av omgivningsbuller	35
Olyckor	35
Sociala konsekvenser	37
Barn	37
Jämlikhet	37
Riksintressen	37
Trafikommunikation	37
Rörligt friluftsliv	37
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	37
Jordbruksmark	37
Oexploaterade områden	37
Trafik	38
Motortrafik	38
Gång- och cykeltrafik	38

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med avstyckning av maximalt 13 fastigheter i centrala Järvsö med närhet till kommunal service och kommunala förbindelser samt befintlig infrastruktur. Då kommunen strävar efter att större delar av centrala Järvsö ska vara planlagt föreslås även fastigheter angränsande till område i planförfrågan ingå i detaljplaneområdet. Befintliga fastigheter får därmed en garanterad byggrätt inom respektive fastighet. Förtätningen ska ske på ett sätt som följer befintlig bebyggelsestruktur och behåller gröna stråk.

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen

Planförslagets område bestod ursprungligen av tre separata beviljade ansökningar om planbesked. Kommunen valde att slå samman dessa ansökningar till ett gemensamt planförslag då syftet med samtliga var att tillskapa bostäder. Efter samrådet har Järvsö Kyrkby 6:32 samt befintlig bebyggelse norr om Hedenlundsvägen utgått ur planförslaget. Det föreslagna detaljplaneområdet är beläget på båda sidor om riksväg 83 genom centrala Järvsö. Omkringliggande bebyggelse består till största delen av friliggande villor samt i söder en camping. Området för campingen är nyligen detaljplanerat för bostäder med flerbostadshus. I granskningshandlingarna har även området omfattande Hedenlundsvägen i norr och öster, samt området öster om Hedenlundsvägen, utgått.

Östra delen av planområdet består, förutom av några befintligt bebyggda fastigheter, av gräsbevuxen jordbruksmark med lövdungar och sly samt en centralt placerad ravin. Lövdungarna är numera till stor del avverkade. Området sluttar svagt mot öster.

Västra delen av planområdet, väster om riksväg 83, består av slybevuxen gräsmark. Även här är träd- och buskvegetationen till största delen avverkad. Från Bergvägen i väster sluttar området inledningsvis tämligen brant mot öster, och planar sedan ut mot riksvägen.

Detaljplanen omfattas av fördjupad översiktsplan för Järvsö antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29 §136. Hela området är inte direkt utpekad, men för Bergvägen står: "Utmed Bergvägen finns lägen för ny bostadsbebyggelse. Vissa delar är redan detaljplanerade för bostäder men inte bebyggda. Ny bebyggelse i området skulle inverka positivt genom att befintlig bebyggelse i norr och söder knyts ihop och en mer sammanhållen miljö uppnås".

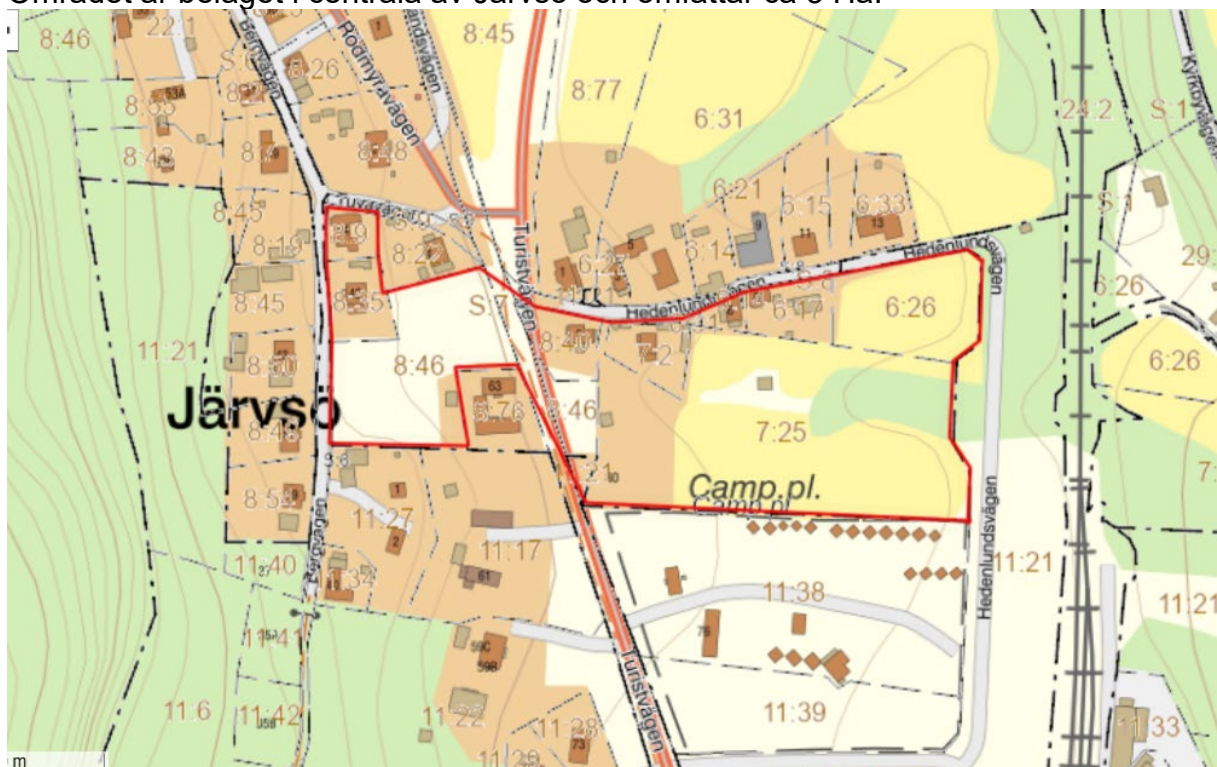
Enligt Riktlinjer med hänsyn till bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen står att: "Ny bebyggelse ska lokaliseras så att den förstärker befintliga strukturer, i första hand i eller i nära anslutning till Järvsö tätort/.../ Med varsam förtätning, komplettering och vidareutveckling av befintliga bebyggelsemiljöer kan befintlig teknisk försörjning och infrastruktur som vägar, gång- och cykelvägar, samt annan teknisk infrastruktur bättre nyttjas, utvecklas och sparas. En tät och sammanhållen bebyggelse ger bättre förutsättningar för en god service och minskar transportbehoven".

Ljusdals kommun har antagit delmål för att tillgodose hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Ett av delmålen är "Hållbara städer och samhällen", för vilket Ljusdals kommun har satt upp en målbild om att ha 20 000 invånare år 2030. Enligt riktlinjerna för kommunens bostadsförsörjning (2019) finns ett underskott av bostäder i Ljusdal och Järvsö. Denna detaljplan bidrar till att målen uppnås.

I sitt samrådsyttrande påtalar Länsstyrelsen att området för planläggningen inte är särskilt utpekat som bebyggelseområdet i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö och därför strider mot denna, varför planförfarandet övergår från standardförfarande till utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7§ i samband med granskningskedet.

Lägesbestämning

Området är beläget i centrala av Järvsö och omfattar ca 3 Ha.



Figur 2: Planområde inom röd linje

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum vilket detaljplanen vunnit laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Allmän plats

Inom planområdet föreslås gator och naturmark som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Ny lokalgata inom Järvsö Kyrkby 8:46 föreslås ansluta till Bergvägen. Bergvägen ingår i vägsamfällighet för Järvsö Kyrkby S:2, och driftas för närvarande 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. Bergvägen fram till fastigheten Öje 11:34 är en del av de utpekade vägsträckningarna, och ett arbete med Detaljplan för Öje 10:24 med flera, "Skelettplan Järvsö", för omvandling av huvudmannaskap, är under framtagande hos kommunen.

Hedenlundsvägen tas som helhet bort ur detaljplanen då den delvis redan är planlagd, och då den del som idag har enskilt huvudmannaskap kommer att ingå i den så kallade Skelettplanen som nämns i stycket ovan.

Naturmarken inom Järvsö Kyrkby 8:46 samt inom Järvsö Kyrkby 7:25 ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten. Naturliga sänkor bibehålls i hög utsträckning för att inte förändra vattnets naturliga flödesvägar.

Huvudmannaskap

För de allmänna platserna inom området kommer framförallt enskilt huvudmannaskap att gälla. De allmänna platserna för vägar är i första hand till för de berörda fastigheterna inom planområdet och drift och skötsel därmed till största del fastighetsägarnas intresse och inte det offentligas. Vad gäller område för Natur ligger det i direkt anslutning till föreslagna fastigheter och drift och skötsel bedöms därmed kunna skötas av fastigheterna gemensamt.

Initiativet till planläggningen är privat, och då kommunen inte har rådighet över utbyggnadstakten inom planområdet ser kommunen att det är mest fördelaktigt att inleda med enskilda huvudmannaskap för de allmänna platserna för att eventuellt i ett senare skede, när områdena i sin helhet är utbyggda, överta huvudmannaskapet enligt det genomförande som sker med de tidigare nämnda skelettplanerna.

Kvartersmark

Området planläggs för kvartersmark bostäder (B). Kvartersmarken förläggs så att bebyggelsen följer befintliga strukturer och bevarar siktvägar mot öster.

Inom fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46 möjliggörs för maximalt fyra fastigheter om minst 700m² vardera. Maximal byggrätt inom respektive fastighet är 150m². Bestämmelser finns som begränsar marknivå och höjd på byggnader, samt även placering av byggnader, för att exploateringen ska följa omgivande bebyggelse och minimera påverkan på utsikt och siktlinjer. Dagvattendiken är utplacerade för att dagvatten från hårdgjorda ytor inom respektive fastighet ska ha möjlighet att fördröjas inom området.

Inom fastigheterna Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26 möjliggörs för fastigheter om minst 1200m² vardera. Maximal byggrätt är 200m², och liksom för Järvsö Kyrkby 8:46 finns bestämmelser som reglerar mark- och byggnadshöjder samt dagvattenhantering.

Befintligt

Inom föreslaget detaljplaneområde finns några bebyggda fastigheter som idag omfattas av sammanhållen bebyggelse. Enligt riktlinjerna för bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö bör även planlösa delar av orten planläggas för att markanvändningen tydligt ska framgå. Planbestämmelser inom dessa begränsas till att endast omfatta byggrätt.

Områdena Järvsö-Kyrkby 7:25 och Järvsö Kyrkby 6:26 består till största delen av åkermark. Centralt inom Järvsö Kyrkby 7:25 i väst-östlig riktning finns en sänka med kraftig försänkning mot Hedenlundsvägen i öster där en dagvattentrumma är förlagd.



Figur 3: Bild som visar sänkan inom östra delen av Järvsö Kyrkby 7:25 (bild tagen från nordöst).

Över sänkan, centralt i området, ligger en förhöjd kulvert för VA-ledningar (Figur 5) vilken utgör en form av markbunden spång över sänkan, vilket också omfattas av allmän plats NATUR och därmed lämnas orört. Förhöjningen utgör i dagvattensammanhang ett flödeshinder och får därmed en fördröjande funktion mot ravinen i öster. Trumman under Hedenlundsvägen utgör i sin tur en fördröjande funktion mot järnvägsbanken och därmed förväntas inte järnvägen påverkas negativt av den ökade ytvattenavrinningen från planområdet. (Dagvattenutredning, Tyréns 2025-05-27)



Figur 4: Bild visar "spång" i centrala delen av Järvsö Kyrkby 7:25 (bild tagen från norr) foto: Ljusdals kommun

Järvsö Kyrkby 8:46 var i inledningen av planarbetet bevuxet med gräs- och sly, vilket nu till största delen har avverkats. Området sluttar brant närmast Bergvägen och viss förhöjning av marken kan krävas för att inte lutningen mot Bergvägen ska bli alltför kraftig. Bebyggelsens höjd planeras för att minimera påverkan på utsikten för bebyggelsen på västra sidan om Bergvägen.



Figur 5: Järvsö Kyrkby 8:46. Fotografi taget från väg 83 mot fastigheten.

Ärendeinformation

Följande information ska digitalt kopplas till planområdet:

Kommun: Ljusdals kommun

Planens namn: Detaljplan för Järvsö Kyrkby 7:25 m.fl.

Diarienummer: KS 59/2023

Granskning (beslutad enligt punkt P2.9 i vidaredelegationsordningen) 2025-09-15

Beslut om planuppdrag: KsAu 2023-02-22 § 17

Datum för laga kraft: 2026-03-26

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

GATA Lokalgata

Del av Hedenlundsvägen som lagts med för att möjliggöra för bestämmelse om utfartsförbud, en bestämmelse som inte rent karttekniskt kan läggas i planområdesgräns.

GATA₁ Lokalgata

Lokalgata inom Järvsö Kyrkby 7:25 ansluter till lokalgata med kommunalt huvudmannaskap, Hedenlundsvägen. Gatuområdet ska även omfatta ytor för vägsilant och dike för fördröjning av uppkommet vatten från vägyta, liksom även eventuellt vatten från infiltration inom kvartersmark. Lokalgata inom Järvsö Kyrkby 8:46 ansluter till Bergvägen i väster.

NATUR Naturområde

Område avsett som rekreationsområde samt tillgängligt för fördröjning av dagvatten.

VÄG Väg

Område för riksväg 83.

HUVUDMANNASKAP

För de allmänna platserna inom området kommer enskilt huvudmannaskap att gälla, förutom för del av Hedenlundsvägen som finns med i användningen GATA, och har kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

B Bostäder

Kvartersmark för bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

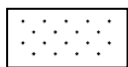
Stängsel, utfart och annan utgång

     Utfartsförbud

Förhindrar anläggande av olämpliga utfarter.

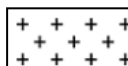
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelse som syftar till att visa var det av olika skäl inte är lämpligt att placera byggnader. Skälen kan vara närhet till färdväg för farligt gods, avstånd från bullerkälla eller mark som är olämplig att bebygga av geotekniska skäl.



Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Betecknar mark som inte är lämplig för känslig markanvändning som exempelvis bostäder, men däremot för komplementbyggnader.

Fastighetsstorlek

d₁ *Minsta fastighetsstorlek är 700 m².*
Avsikten är att anpassa exploatering av området.

d₂ *Minsta fastighetsstorlek är 1200 m².*
Avsikten är att anpassa exploatering av området.

Höjd på byggnadsverk

h₁ *Högsta nockhöjd för byggnad är 7 meter från lägsta golvnivå.*
Höjd på byggnader motsvarar önskemål från exploatör om 1,5-plan och begränsas för att stämma in i omgivande miljö.

h₂ *Högsta nockhöjd på byggnad är 164,5 meter över angivet nollplan.*
Höjd på byggnader anpassad för att inte påverka siktlinje mot öster från fastigheter väster om Bergvägen.

Markens anordnande och vegetation

+0,00 *Markens höjd över angivet nollplan.*
Med angivet nollplan avses geoiden (höjden över havet) i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad efter, det vill säga RH 2000. Referenspunkter finns inskrivna i plankartan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ *Markreservat för gata*
Mark reserverad för att försäkra tillgänglighet till centralt belägen del av fastigheten Järvsö Kyrkby 7:25.

Placering

p₁ *Byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns*

Bestämmelsen avser placering av byggnader på ett sådant sätt att risken för brandspridning minskar.

p₂ *Byggnadsverk ska placeras med långsida mot järnvägen*
Bestämmelsen syftar till att med hjälp av byggnad skapa barriär för buller från järnvägen.

p₃ *Huvudbyggnad ska placeras med kortsida mot Bergvägen*
Bestämmelsen syftar till att huvudbyggnad inte ska påverka siktlinje negativt för befintliga närliggande bostäder

Skydd mot störningar

m₁ *Riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader måste uppfyllas för bostad och uteplats.*

Bestämmelsen är en åtgärd som ska förhindra bullerpåverkan enligt riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

m₂ *Marken ska erosionsskyddas.*

Bestämmelsen visar var mark mot ravinen i detaljplanens östra del behöver förses med erosionsskydd, för att inte eventuell vattenavrinning vid ravinkrön ska orsaka skador som kan påverka bebyggelsen.

Takvinkel

o₁ *Minsta takvinkel är 27 grader.*

Begränsning av takvinkel syftar till samstämmighet i intryck av området.

Utformning

f₁ *Endast friliggande bostadshus.*

Avsikten är att anpassa exploateringen inom området till befintlig bebyggelsestruktur.

f₂ *Endast friliggande enbostadshus.*

Avsikten är att begränsa exploatering till vad som är lämpligt för belastningen på platsen vad gäller trafikförhållanden och tillgängliga ytor för bland annat parkeringar.

f₃ *Tak ska vara i plåt eller tegel i röd eller svart kulör.*

Utformningsbestämmelse för takutformning är anpassad till omgivande bebyggelse inom samt utanför planområdet.

Utförande

b₁ *Minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.*

Marken ska vara genomsläpplig för att underlätta infiltration av dagvatten till marken. Som ej genomsläpplig yta räknas även tak på byggnader.

b₂ *Ventilationen ska utföras i tak.*

För att minska inläckage av farliga gaser vid eventuell olycka på riksväg eller järnväg.

b₃ *Utrymningsvägar ska finnas och vara vända från riskkällorna väg 83 och järnvägen.*

Ska möjliggöra utrymning ur bostäder från riskkällorna vid eventuell olycka.

b₄ *Maxhöjd färdigt golv får inte överstiga tomtens medelmarknivå med mer än 50 cm.*

Avsikten är att begränsa utfyllnad inom området för att anpassa exploatering till landskapsbild och omgivande bebyggelse, samt för att reglera marklaster.

b₅ *Marken får inte hårdgöras utan ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.*

Ytor avsedda för diken, vars infiltrerande, fördröjande eller vattenförande funktion ska bibehållas vilket inte tillåter hårdgörning. Som hårdgörning räknas även tak på byggnader.

Utnyttjandegrad

e₁ *Största byggnadsarea är 150 m² inom användningsområdet.*

Maximal byggrätt inom området.

e₂ *Största byggnadsarea är 200 m² inom användningsområdet.*

Maximal byggrätt inom området.

e₃ *Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

Maximal byggrätt inom området, gäller befintliga fastigheter och begränsas av egenskapsgräns.

e₄ *Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

Maximal byggrätt inom området, gäller befintliga fastigheter och begränsas av egenskapsgräns.

Byggnaders användning

s₁ *För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

Bestämmelsen är en åtgärd som ska förhindra bullerpåverkan enligt riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Villkor för startbesked

a₁ *Startbesked får inte ges för bostäder förrän gata inklusive tillhörande diken samt dagvattendiken är anlagda.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenåtgärder blir genomförda innan inflyttning sker, enligt genomförd dagvattenutredning.

a₂ *Startbesked får inte ges för bostäder förrän erosionsskydd blivit anlagda.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erosionsskyddande åtgärder blivit vidtagna mot ravinen i planområdets östra del. Exempel på erosionsskydd kan vara växtlighet med rötter som bildar stabiliserande nätverk, alternativt biologiskt nedbrytbara nätmattor.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är till exempel avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Dessa åtgärder bekostas av exploatör. Ansökan görs hos Lantmäteriet som genomför fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Anslutande vägar till de nya fastigheter som planförslaget möjliggör på Järvsö Kyrkby 6:26 i planområdets nordöstra del bör kunna genomföras direkt mot Hedenlundsvägen. För gatan längs den södra plangränsen på Järvsö Kyrkby 7:25 bör en gemensamhetsanläggning för väg bildas. Nya fastigheter bildade ur Järvsö Kyrkby 7:25 men även ur intilliggande fastighet Öje 11:38 bör ingå i framtida gemensamhetsanläggning. Det enskilda huvudmannaskapet förordas då gatorna endast ska försörja de enskilda fastigheterna inom planområdet.

För tillgänglighet till den centrala delen inom Järvsö Kyrkby 7:25 där maximalt två fastigheter kan bildas har vägreservat (g₁) som ansluter Hedenlundsvägen i norr lagts in. Ett reservat tydliggör att marken kan komma att tas i anspråk, och därför inte får blockeras. Denna gata bör ingå i gemensamhetsanläggning för övriga allmänna platser inom området, alternativt att egen gemensamhetsanläggning bildas för de fastigheter som nyttjar vägen. Även servitut för väg kan bildas om tillfart behöver skapas på annans fastighet. Servitut bildas genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning bör även skapas för anslutande väg till framtida fastigheter inom Järvsö Kyrkby 8:46, samt för naturområdena inom respektive fastighet.

Förändrad fastighetsindelning

Planläggningen medger fastigheter med minsta storlek 700m² inom Järvsö Kyrkby 8:46 respektive 1200 m² inom Järvsö Kyrkby 7:26 och 6:26. Avstyckning från samtliga ingående fastigheter inför ny planläggning sker genom lantmäteriförrättning i fastighetsägarens regi.

Rättigheter

Avser rättigheter som kan komma att behöva bildas antingen genom en lantmäteriförrättning eller genom avtal. Exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera.

Inom och genom planområdet löper ledningar för allmännyttiga ändamål. I plankartan har markreservat i form av u-områden lagts ut där ledningar är förlagda, vilket endast hindrar att lovpliktiga åtgärder utförs som påverkar ledningen men inte säkerställer ledningsägarens rätt till ledningens placering. För att säkerställa ledningarnas placering krävs ledningsrätt vilket provas genom lantmäteriförrättning i ledningsägarens regi.

Planavgift

Planområdet omfattar även redan bebyggda fastigheter längs med Hedenlundsvägen samt Bergvägen. Befintliga bebyggda fastigheter betalar ingen kostnad för detaljplanearbetet, däremot uttas en planavgift i samband med framtida bygglov inom fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar

För nybildade fastigheter inom Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26 samt 8:46 föreslås enskilt huvudmannaskap för de allmänna anläggningarna GATA₁ samt NATUR som bildas till förmån för de nya fastigheterna. Det är fastighetsägarna gemensamt som ansöker om och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningar för de allmänna platserna inom området. Ansökan om förrättning för bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet.

Det är endast de nybildade fastigheterna inom föreslaget detaljplaneområde och inom respektive fastighet som behöver beröras av gemensamhetsanläggningarna. Eventuellt kan även fastigheter som medges i detaljplan för Öje 11:38 ingå i framtida gemensamhetsanläggning.

Drift allmän plats

För nybildade fastigheter inom föreslaget planområde innebär det enskilda huvudmannaskapet att det är gemensamhetsanläggningen, det vill säga de ingående fastigheterna, som ansvarar för och bekostar driften av de allmänna platserna inom området såsom GATA₁, samt NATUR.

Drift, vatten och avlopp

Inom den egna fastigheten är det fastighetsägaren själv som ansvarar för driften av vatten- och avloppsinstallationerna. Från anslutningspunkt vid fastighetsgräns är det VA-huvudmannens ansvar.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Samråd	q3 2023
Granskning	q3 2025
Antagande	q1 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Området omfattas idag av sammanhållen bebyggelse.

Detaljplan

Angränsande söder om aktuellt område finns Detaljplan för Öje 11:32 m fl, Järvsö camping, lagakraftvunnen 2022-07-08, vars syfte är förtätning av bostadsbebyggelse samt även centrumändamål.

För området omfattande del av Hedenlundsvägen finns Detaljplan för Hedenlundsvägen och Stationsgatan, upprättad 2016.

För korsningen Rödmyravägen/riksväg 83 finns en vägplan upprättad av Trafikverket, aktnr. 2161-P2019/12

Grundkarta

Grundkarta upprättad 2024-03-27 enligt SWEREF 99 16 30. Ljusdals kommun.

Översiktsplan

För Ljusdals kommun finns gällande översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2010-02-22 §41 och laga kraftvunnen 2010-09-20. För Järvsö finns fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2014-09-29 §136.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § § miljöbalken (1998:808)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras när en ny detaljplan upprättas. Kommunen har genomfört en bedömning om förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och i denna undersökning bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken (MB) behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning enligt yttrande 2023-05-23.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) påpekar att ett behov av nya bostäder i centrala lägen i Järvsö finns. För att säkerställa en långsiktig planreserv som möjliggör bostadsbebyggelse följer plangenomförandet intentionerna i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att planläggningen inte innebär betydande miljöpåverkan, beslut 2023-10-18 §107.

Utredningar

Bullerutredning

Enligt plan och bygglagen 2 kap 6a§ skall bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad till ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Bostadsbyggnader skall även utformas och placeras på ett sätt som förebygger olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. För att bedöma platsens lämplighet i fråga om buller från väg och järnväg, prövas den mot bestämmelserna under 3-5§ i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen anger riktvärden för buller utomhus vid fasad. Förordningen stöds av 9 kap. 12§ miljöbalken.

Ingen bullerutredning har gjorts för området utan kommunen hänvisar till utredning gjord för angränsande detaljplan Öje 11:32. (Bilaga 5) Resultaten är applicerbara då avstånden till bullerkällorna riksväg 83 samt norra stambanans järnväg är desamma. Järnvägens höjdnivå i förhållande till föreslaget planområde är något lägre än för angränsande detaljplan. Placering och utförande av byggnader kan anpassas till förhållandena i angränsande planområde.

Dagvattenutredning

"Dagvattenutredning Järvsö Kyrkby 7:24 m fl", omfattande hela planområdet, har tagits fram av Tyréns AB 2025-05-27. (Bilaga 1)

Geoteknisk utredning

Separata geotekniska utredningar har tagits fram för området väster om respektive området öster om riksväg 83. För västra delen har utredning genomförts av Plomér Konsult AB, "Järvsö Kyrkby 8:46 Exploatering för nya tomter; Geoteknik för detaljplan 2023-11-20"(Bilaga 2) och för östra delen har utredning genomförts av Sweco Sverige AB "PM Geoteknik Järvsö Kyrkby 7:25 m fl, Ljusdal" 2025-05-28 (Bilaga 3). Geoteknisk utredning för Järvsö Kyrkby 7:25 har kompletterats 2025-11-20 av Sweco, kompletteringen har bifogats bilaga 3.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning har genomförts av Arkeologikonsult AB. Till granskningshandlingarna har ett preliminärt resultat av den arkeologiska utredningen bifogats, "Preliminärt resultat för arkeologisk utredning inom fastigheterna Järvsö Kyrkby 7:25, Järvsö Kyrkby 6:26 och Järvsö Kyrkby 8:46, Ljusdals kommun, Gävleborgs län" (Bilaga 4). Slutrapport bifogas kommande antagandehandlingar, i överenskommelse med handläggare på Länsstyrelsen. Bilaga 4, preliminärt resultat, byts då ut mot slutrapport.

Naturinventering

En naturvärdesinventering har gjorts av kommunekologen under september 2023. Inga kända naturvärden registrerades i de delar som återstår av det ursprungliga detaljplaneområdet.

Riskutredning

Riskhänsyn i planering "Detaljplan för Bro 4:4 m.m., Bollnäs innovations- och upplevelsecenter.", Tyréns 2010.

Riskutredning farligt gods, Funäsdalen. Härjedalens kommun, Sweco, uppdragsnummer 12601459, 2019-01-23

Redogörelse för hänsyn till dessa riskutredningar görs i planbeskrivningen och inga utredningar bifogas.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Översiktsplan

I Översiktsplan för Ljusdals kommun (2010-02-22 §41) står gällande framtid och bebyggelseutveckling att: *"Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom tätorterna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse"*

I Fördjupad översiktsplan för Järvsö (2014-09-29 §136) finns riktlinjer med hänsyn till bebyggelse: *"Ny bebyggelse ska lokaliseras så att den förstärker befintliga strukturer, i första hand i eller i nära anslutning till Järvsö tätort eller i eller i nära anslutning till byarna och områden med sammanhållen bebyggelse. Med en varsam förtätning, komplettering och vidareutveckling av befintliga bebyggelsemiljöer kan befintlig teknisk försörjning och infrastruktur...bättre nyttjas, utvecklas och natur sparas. En tät och sammanhållen bebyggelse ger bättre förutsättningar för en god service och minskar transportbehoven."*

Länsstyrelsen gör bedömningen, samrådsyttrande 2023-11-16, att planförslaget strider mot den fördjupade översiktsplanen då området inte är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö.

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav positivt planbesked för Järvsö Kyrkby 8:46, 2022-05-10 § 91 och Järvsö Kyrkby 7:25 samt Järvsö Kyrkby 6:26, 22-03-15 § 46.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag för Detaljplan för Järvsö Kyrkby 7:25 med flera 2023-02-22 §17.

Riksintressen

I 3 kap. miljöbalken "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Trafikkommunikation

Norra stambanan är riksintresse för kommunikation enligt 2 kap Miljöbalken (1998:808). Riksintresset bedöms inte påverkas menligt genom ett plangenomförande. Gällande riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods och bebyggelsefritt område hålls.

Totalförsvar

Området omfattas av riksintresse Totalförsvarets militära del för väderradar. Vid planering utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till försvarsmakten. Ny bebyggelse ligger under denna totalhöjd.

Rörligt friluftsliv

Området omfattas av riksintresse rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ Miljöbalken. Föreslaget planområde ingår i område utmed Ljusnan från Färila till Bergvik, och där ska *"... turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön."*

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då inga ytor som tidigare utgjort mål för rörligt friluftsliv tas i anspråk.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Två fastigheter inom planområdet är belägna på jordbruksmark. Järvsö Kyrkby 7:25 och Järvsö Kyrkby 6:26. Jordbruksmarken är maximalt stödberättigad enligt jordbruksverkets jordbruksblock.

Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar *"..endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.."*

I riktlinjer med hänsyn till bebyggelse 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."*

Järvsö har utvecklats i en snabb takt och behovet av bostäder med närhet till samhällsfunktioner som lokaltrafik, skola och omsorg ökar ständigt. Samtidigt är tätorten fysiskt begränsad mellan Öjeberget och älven Ljusnan och genomskuren av riksvägen samt Norra stambanan, ytor möjliga att exploatera minskar varför även centralt belägen jordbruksmark kan komma att tas i anspråk om tillräckligt starka skäl finns. Ytorna inom de aktuella fastigheterna brukas idag främst för vallskörd, och utgör även inslag av grönytor i bebyggelsen, vilka fyller en viktig funktion för välbefinnande.

För att den centralt belägna jordbruksmarken ska kunna brukas behöver jordbruksmaskiner färdas i tätbebyggda områden vilket kan utgöra en olägenhet i nära anslutning till naturliga gångstråk mellan hållplatser, boenden och butiker, samt en växande turismnäring som satsar på kollektiva förbindelser istället för bil. Med en varsam förtätning som följer befintliga bebyggelsestrukturer kan flera stora ytor bevaras som gröna inslag, kvartersmark för bostadsbebyggelse ger även möjlighet till odling i det mindre formatet. Motsvarande tillgång till teknisk infrastruktur samt närhet till kommunal service och kommunala färdmedel inom gångavstånd, går inte att uppbära på platser i tätortens närhet utan att ytterligare inskränka på den jordbruksmark som omger tätorten i tre väderstreck förutom Öjeberget i väster. Föreslaget planområde är sedan tidigare omgivet av redan planlagd eller sammanhållen bebyggelse.

Lokaliseringsprövning

För ianspråktagande av jordbruksmark behöver lokaliseringsprövning göras. Enligt 3 kap 4§ Miljöbalken får jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar *”..endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk..”*

Lokaliseringsprövningen görs genom att jämföra tre scenarier; ett nolläge där ingen planläggning sker, ett scenario där planläggning sker och ett scenario med alternativ placering av detaljplanen.

Nolläge

Ingen exploatering sker genom planläggning, utarrenderat brukande av jordbruksmarken fortgår för vallskörd som i dagsläget. Jordbruksmaskiner fortsätter att trafikera lokalgator med gångtrafikanter och cyklister. Nollalternativet utesluter inte att bebyggelse sker efter förhandsbesked och bygglov, varpå samordningen och kontrollen av bebyggelsens utökning inte sker på samma sätt som vid planläggning.

Konsekvenser av planläggning

Området inom Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26 exploateras genom ianspråktagande av brukad jordbruksmark. Exploateringen sker dels på ett sätt som förstärker bystrukturen längs Hedenlundsvägen, dels med en gata och bebyggelse längs fastighetsgränsen i söder. Ingen del av den brukningsbara jordbruksmarken bibehålls men en för avvattningen naturlig ravin bevaras som grönområde centralt inom området.

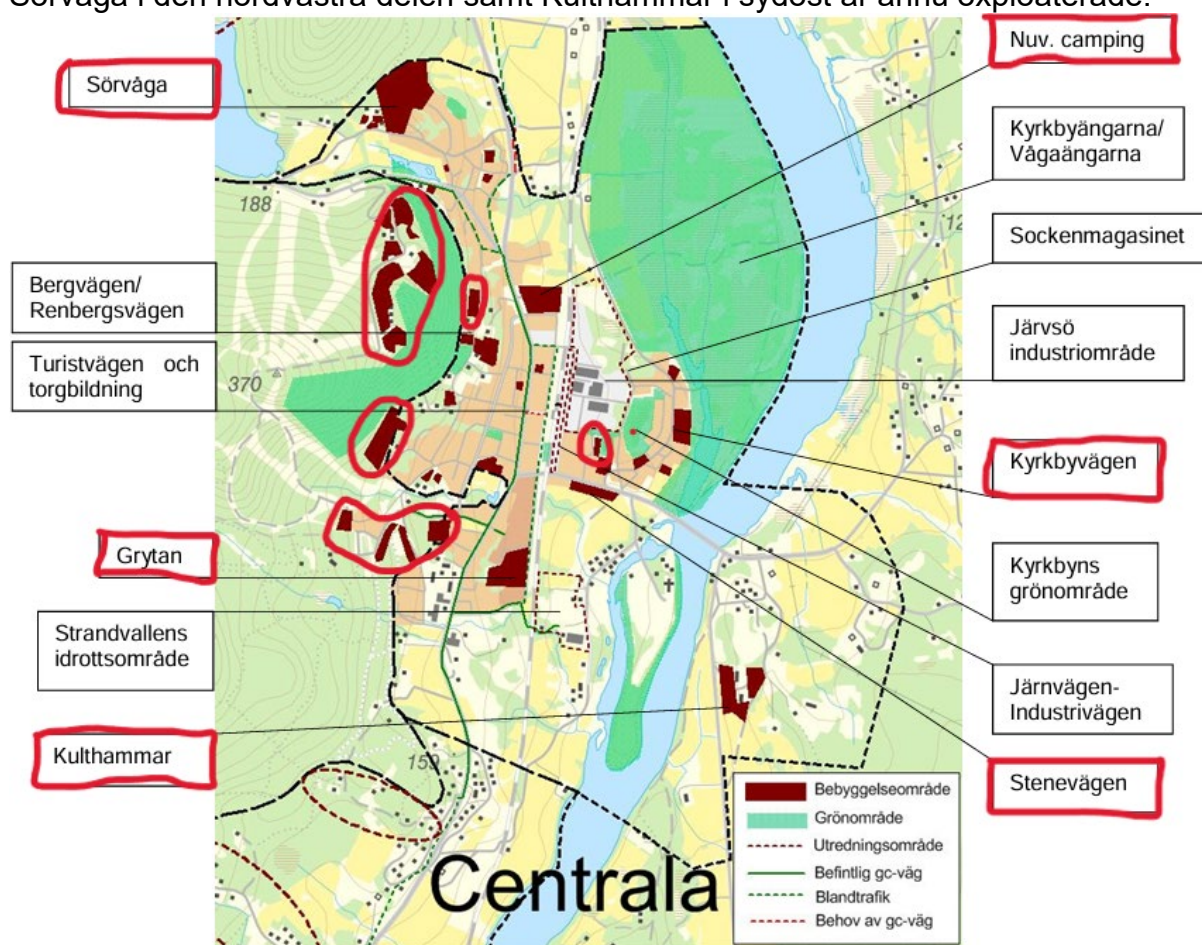
Trafikmängden längs nya och befintliga lokalgator förväntas öka något med antalet nybildade fastigheter, men närheten till kommunala färdmedel skapar dock förutsättningar för kollektiva transporter. Anslutningar till befintligt gatunät samt befintlig teknisk infrastruktur innebär mer resurseffektiv markanvändning än vad

ianspråktagande av mark utanför centralorten skulle innebära. Trafiken med större jordbruksmaskiner längs lokalgatorna centralt i Järvsö försvinner.

Jordbruksmarken är uppdelad i mindre enheter som kräver stora insatser för en liten utdelning varför samhällsnyttan med bostäder överväger nyttan med jordbruksmarken i det aktuella läget.

Alternativ lokalisering

I den fördjupade översiktsplanen för Järvsö (2014-2024) har ett antal områden pekats ut som lämpliga för bebyggelse. Nedan visas ett urklipp från den fördjupade översiktsplanen med bild på området centrala Järvsö, där de utpekade bebyggelseområdena har ringats in med rött. Samtliga inringade områden är idag antingen redan bebyggda, alternativt planlagda för bebyggelse, några är planlagda för bostäder men idag ianspråktaga för andra ändamål. Endast detaljplanen för Sörvåga i den nordvästra delen samt Kulthammar i sydost är ännu exploaterade.



Det centrala delområdet

Figur 6: Bild från den fördjupade översiktsplanen för Järvsö (2014-2024) som bland annat visar områden lämpliga för bebyggelse.

De utpekade områdena, med mer eller mindre motsvarande storlekar som de föreslagna i denna detaljplan, är alltså i stort sett redan ianspråktaga, vilket har skett under den fördjupade översiktsplanens tidshorisont 2014-2024. Placeringen av föreslaget planområde följer riktlinjerna för bebyggelse i översiktsplanen vilket betraktas som tillämpligt för nya etableringar då de utpekade områdena inte längre är tillgängliga och då behovet av byggbar mark kvarstår.

Motsvarande ytor utanför centrala Järvsö och utanför området för den fördjupade översiktsplanen omfattar större sammanhängande jordbruksområden, och har inte utbyggd kommunal infrastruktur samt vägar motsvarande föreslaget planområde.

Oexploaterade områden

Föreslaget planområde är sedan tidigare oexploaterat, sånär som en lada i centrala delen av Järvsö Kyrkby 7:25 samt de redan bebyggda fastigheterna som ingår i planområdet. I västra delen av fastigheten Järvsö Kyrkby 7:25 fanns en mindre gård som numera är nedbrunnen och riven. Föreslagen planläggning upplåter naturstråk och bebyggelse som följer befintlig bebyggelsestruktur.

Miljökvalitetssnormer

Luft

Ljusdals kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2020.

Beräknade halter för området:

NO ₂ /år	2-3 µg/m ³ (normvärde 40 µg/m ³ , miljökvalitetsmål 20 µg/m ³)
PM10/år	10-15 µg/m ³ (normvärde 40 µg/m ³ , miljökvalitetsmål 15 µg/m ³)

Halten av luftföroreningarna anses vara godtagbara och framtida byggnation inom området anses inte påverka föroreningshalten i luften på ett osunt sätt.

Vatten

Området ligger inom, eller inom tillrinningsområdet för, grundvattenförekomsten för Ljusnanåsen-Järvsö (Vatten-ID WA90000793). Enligt miljökvalitetsnormerna har förekomsten god grundvattenstatus samt även god kvalitativ status. Den kemiska statusen är dock otillfredsställande på grund av påverkan av ett enskilt ämne som härstammar från bekämpningsmedlet Diklorbensamid (BAM). Det finns även betydande föroreningspåverkan från källor som deponier och industri inom området för grundvattenförekomsten.

Målet är att uppnå god kemisk status inom förvaltningscykel 4 (2022-2027), under denna tid får grundvattenförekomstens status inte försämrats.

En dagvattenutredning är genomförd av Tyréns (2025-05-27). Utredningen kom fram till att den framtida exploateringen, med föreslagna dagvattenåtgärder genomförda, kan komma att rena dagvattnet till lägre nivåer av föroreningshalter än vad som kan ses i dagsläget. Därför anses inte närliggande grundvattenmagasin, framtida dricksvattenförsörjning eller ytvattenrecipienter påverkas negativt av eventuell exploatering.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har genomfört en bedömning om förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte (12 april 2023), och i denna undersökning bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken (MB) behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning enligt yttrande 2023-05-23. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att planläggningen inte innebär betydande miljöpåverkan, beslut 2023-10-18 §107.

Dagvatten

Fastigheterna inom planområdet omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten.

När mark exploateras innebär det att mark som tidigare varit tillgänglig för infiltration av vatten från exempelvis nederbörd eller snösmältning inte längre kan infiltrera samma mängd vatten. En byggnad kan exempelvis göra att vatten från takavrinning måste förflyttas till annan plats och en väg kan, beroende på beläggning, göra att vatten antingen sämre eller inte alls kan infiltrera till underliggande marklager. Därmed uppstår en obalans mellan mängd vatten som uppstår och yta om kan ta hand om vattnet, och därmed förändrade förutsättningar för grundvatten att bildas.

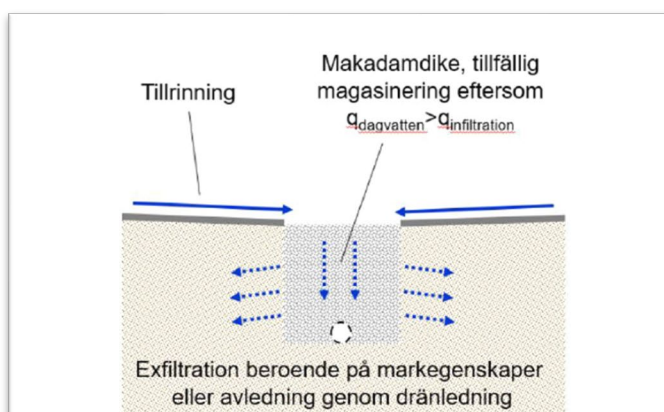
Inom detaljplan utanför kommunalt verksamhetsområde regleras ansvarsförhållandena för dagvattnet i miljöbalken, 9 kap. 2, 7§ (1998:808). Dagvattnet ska i första hand tas omhand inom den egna fastigheten genom LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, och respektive fastighetsägares avvattnings från exempelvis tak får inte ske mot angränsande fastighet. Begränsning av hårdgjorda ytor finns med som planbestämmelse i plankartan (b₁ - Minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig) för att förbättra möjligheten till infiltration i marken. Även byggnader ingår i begreppet hårdgjord yta.

En dagvattenutredning har genomförts mellan samråd och granskning (Tyréns 2025-05-27) och är bilagd som *Bilaga 1*, utredningen visar huvudsakliga flödesvägar och områden som behöver finnas tillgängliga för omhändertagande av dagvatten. I anslutning till vägar ska diken anläggas och konstrueras för att underlätta fördröjning av dagvatten. Hanteringen kan också ske inom allmän plats, exempelvis inom allmän plats NATUR om anläggningen kan anses vara miljöskapande och tillföra värden inom planområdet.

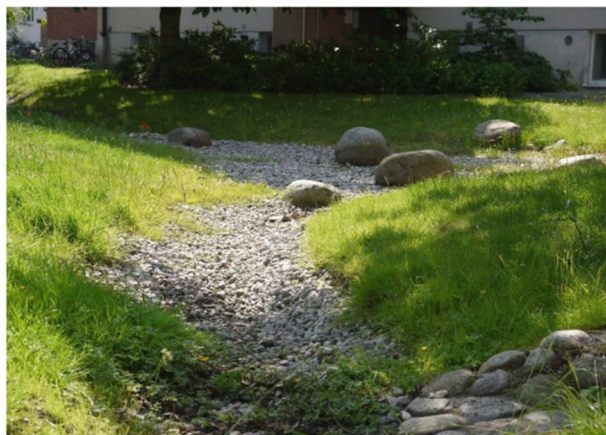
Dagvattenutredningen uttrycker att det inte finns några fördröjningskrav gällande exempelvis 100-årsregn men även mer extrema regn bör kunna avledas utan att skada byggnader eller infrastruktur. Östra området (Järvsö Kyrkby 7:25, 6:26) med ravinen har en naturlig avledning av mer extrema regn, därför bedöms inga andra skyfallsåtgärder vara nödvändiga så länge framtida höjdsättning inte skapar instängda områden. För västra området (Järvsö Kyrkby 8:46) förespråkas vägdikey med krossmaterial, gärna en kombination av krossdike och mindre svackdike intill lokalgatan både för dagvattenhanteringen men även för större flöden som passerar fastigheten från Öjeberget. Utredningen föreslår ett antal diken med bredd 1,2m och djup 0,2 m. Plankartan har föreslagit diken med en något kortare total längd, dock med en möjlig dikesbredd om 2m vilket antas kompensera den i utredningen föreslagna längden. Dagvattenutredningens förslag kan ses i figur 8.

I dagvattenutredningen redovisas beräkningar av erforderliga magasineringsvolym för både 10-, 20-, 50- samt 100-årsregn och åtgärder har föreslagits som motsvarar fördröjning av uppkommande vatten för 20-årsregn inom området. Efter granskningen har synpunkt från Trafikverket inkommit där man efterlyser åtgärder som tar hänsyn till 50-årsregn. Vid beräkning av möjlig fördröjningsvolym utifrån ytor för fördröjning som det möjliggjorts för inom planområdet, samt utifrån föreslagen utformning av fördröjningsåtgärder i dagvattenutredningen, visar det sig att mindre kompletteringar av fördröjningsytorna inom området är tillräckligt för att motsvara behov av magasineringsvolym för 50-årsregn.

Vad gäller fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46 kommer ytligt dagvatten från berget i väster. På västra sidan om Bergvägen, utanför planområdet, ligger ett dike med flödesriktning norrut, som bromsar upp flöden mot planområdet. Inom planområdet föreslås inom kvartersmark och på vardera sidan om gatan två diken i nord-sydlig riktning med en bredd av 2m. Dikena föreslås mynna mot vägdike centralt inom fastigheten som sedan rinner ut mot område för Natur i planområdets östra del där vattnet förväntas infiltrera innan det når vägdiket. Förslagna diken har bestämmelsen *b₅*, "Marken får inte hårdgöras utan ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten".



Figur 19. Tvärsnittillustration av makadamdike (Svenskt Vatten 2019b).



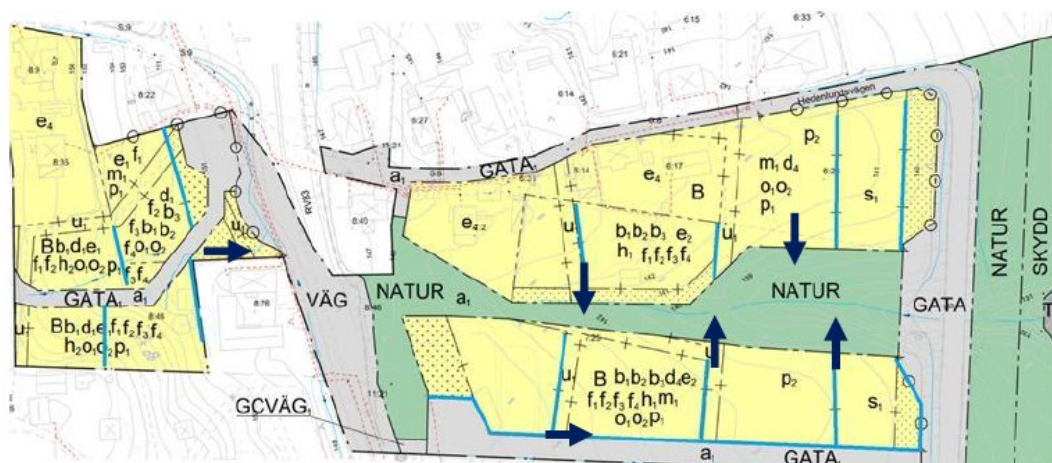
Figur 20. Makadamdike sett från ovan mark.

Figur 7 : Exempel på makadamdike, från dagvattenutredning (Tyréns 20205)

Inom fastigheten Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26 föreslås diken i på samma sätt som för Järvsö Kyrkby 8:46, mynnande in mot sänkan centralt inom området med allmän plats Natur, alternativt mot infartsgata i söder och det vägdike som anläggs i anslutning till gatan. Sänkan som i samrådshandlingarna till sin helhet omfattades av allmän plats Natur har i granskningshandlingarna inskränkts något till förmån för kvartersmark för bostäder, dock får delarna av diket inom kvartersmark i den centrala delen inte hårdgöras. Även här läggs bestämmelsen "*b₅*". Som hårdgörning räknas även byggnader. Det 5m breda området närmast ravinen på både norra och södra sidan har kompletterats med planbestämmelse om att området ska erosionssäkras, samt villkor för lov om att startbesked inte får ges förrän erosionsskydd har anlagts inom området. Som erosionsskydd räknas växtlighet med rötter som bildar stabiliserande nätverk, alternativt

biologiskt nedbrytbara nätmattor.

Detaljplanens lösningar för dagvattenhantering bevarar i hög grad grönytor inom området, den möjliggör i hög grad för infiltration av dagvatten vilket bidrar till grundvattenbildning, och de lösningar som föreslås kombinerar funktioner som fastighetsgränser, gatudiken och ursprungliga grönområden på ett sätt som uppfyller länsstyrelsens önskemål på detaljplanens redovisning gällande multifunktionalitet, naturbaserade lösningar och ekosystemtjänster.



Figur 8: Bild från dagvattenutredning (Tyréns 2025) med förslag på placering av diken. I granskningshandlingarna har Hedenlundsvägen i sin helhet samt delen öster om tagits bort ur planområdet.

Västra området sluttar mot sydöst och gatan och diket förlagt mot gatan underlättar för flöden att tas omhand. Östra området sluttar svagt mot öster och har planbestämmelse om höjdbegränsning vid grundläggning av bostäder vilket förväntas borga för att ingen större påverkan kan ske som försvårar vattnets flöde mot ravinen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Genom planområdet i väst passerar riksväg 83, samt utanför planområdet i öster järnvägen norra stambanan. Ingen separat bullerutredning har gjorts för området utan istället refereras till en nyligen genomförd utredning i samband med "Detaljplan för Öje 11:32 m fl", angränsande i söder, rapport 321831-A, Tyréns 2022-02-04, bilagd handlingarna som Bilaga 5. Förutsättningarna för bebyggelse i föreslagen detaljplan är jämförbara med bebyggelse i angränsande detaljplan, laga kraftvunnen 2022-07-08.

Bullerberäkningen har utförts utifrån Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller, Naturvårdsverkets rapport 4653, där information om andel lätt respektive tung trafik, hastighet och vägens egenskaper har specificerats. Även Naturvårdsverkets rapport 4935, "Buller från spårburen trafik, Nordisk beräkningsmodell", andra versionen från 1996, har utgjort underlag.

Fastigheterna Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26

Beräknade bullernivåer längs riksväg 83 samt Norra stambanan antas inte skilja sig vid områden i direkt anslutning till beräknade områden. Järnvägen ligger höjdmässigt

något lägre i förhållande till föreslaget planområde än i angränsande område. I detaljplan för Öje 11:32 m fl planerades för bostäder i 1-4 våningar och i aktuellt planförslag bostäder i 1,5 plan.

Fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46

Föreslagen bebyggelse om 1-1,5-planshus är som närmast placerad på ett avstånd om ca 35-40m från, och med en höjdskillnad om ca 4-5m, ovanför riksvägen.

Applicerbara förutsättningar utifrån bullerutredning

På planområdets västra del som ligger närmast både väster och öster om riksväg 83 beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad att erhållas på ett avstånd om ca 25 m från vägmitt med trafik enligt prognosår 2040. Om bostäder placeras närmare än så skulle det innebära att riktvärdet överskrids, och bostäderna behöver utformas så att minst hälften av bostadsrummen är orienterade mot en ljuddämpad sida, där riktvärdet 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Enligt detaljplanen får bostäder inte placeras närmare än 35 m från vägren.

Maximal ljudnivå från tågtrafiken överstiger 70 dBA på hela planområdet under förutsättningen att ingen ny bebyggelse skärmar ljudet från järnvägen. Detta innebär att byggnaderna på den västra delen inte har möjlighet att uppfylla kravet på ljuddämpad sida mot öst i dagsläget, vilket i sin tur innebär att uteplats i anslutning till framtida bebyggelse på detta avstånd ej är lämplig om inte bullerskyddsåtgärder eller ny bebyggelse påverkat bullerspridningen från järnvägen. Placering av uteplats regleras med bestämmelsen " m_1 ".

På planområdets östra del som ligger närmast järnvägen erhålls riktvärdet 60 dBA vid fasad på ca 85 m avstånd från spårmitt med trafik enligt prognosår 2040.

Byggnader som placeras närmast spåret bör placeras med långsidan mot järnvägen, och utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot väst, där kravet på ljuddämpad sida kan erhållas. Detta regleras med bestämmelsen " p_2 " som reglerar placering av byggnad, samt bestämmelsen " s_1 " som reglerar placering av bostadsrum.

Risk för skred

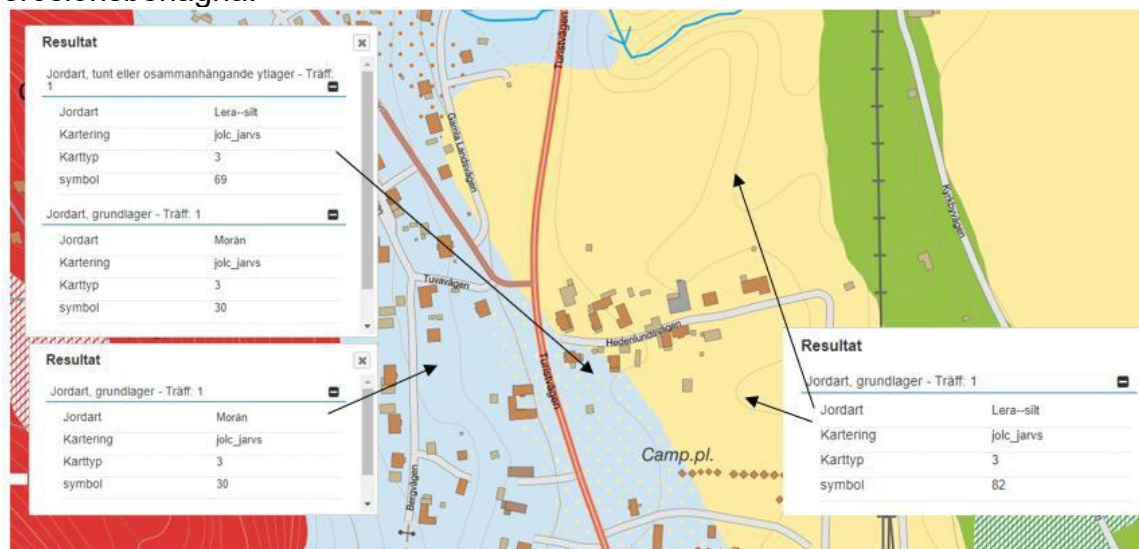
Inom planområdet finns inga kända förekomster av skred, dock betecknas delar som "aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter" enligt SGU's kartvisare.

Inom den västra delen av planområdet har en geoteknisk utredning genomförts (se Bilaga 2) som visar att markens stabilitet bedöms som god, och att risk för jordras och skred inte bedöms föreligga. Grundvatten kunde inte påvisas på ett djup om 2m från marknivå. Utredningen beskriver att schaktslänter vid markarbeten bör erosionsskyddas för att slippa lokal erosion, och att flacka slänter är att föredra där man förslagsvis skapar erosionsskydd av krossmaterial blandat med avbaningsmassor för att erhålla en snabbare etablering av växtlighet som hjälper till att binda jorden.

Inom den östra delen av planområdet har geoteknisk utredning genomförts (se Bilaga 3) som visar att skredrisken inom området är låg, bland annat genom låga grundvattennivåer. I botten på ravinområdet ligger grundvattennivån på ca 2,5 m, och inom övriga området på ca 6-7m. Det finns enligt den kompletterande geotekniska utredningen (bilaga 3) inga tecken på erosion i ravinbotten eller i ravinens slänter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av flera olika jordarter som är mer eller mindre skred- och erosionsbenägna.



Figur 9: Bild från SGU's kartvisare med jordarter. Planområdet inte inritat men pilar pekar på berörda områden. Området norr om Hedenlundsvägen samt Hedenlundsvägen har i granskningsskedet utgått ur planområdet.

Järvsö Kyrkby 8:46

Vid den geotekniska utredningen grävdes två provgropar. Provgrop 1 i den västra delen av fastigheten visade på grusig fyllning ner till 0,5m från marknivå, därunder naturligt lagrad silt ner till 2,2 meter och därefter berg eller större block. Grundvattennivån uppmättes till 2m under marknivå.

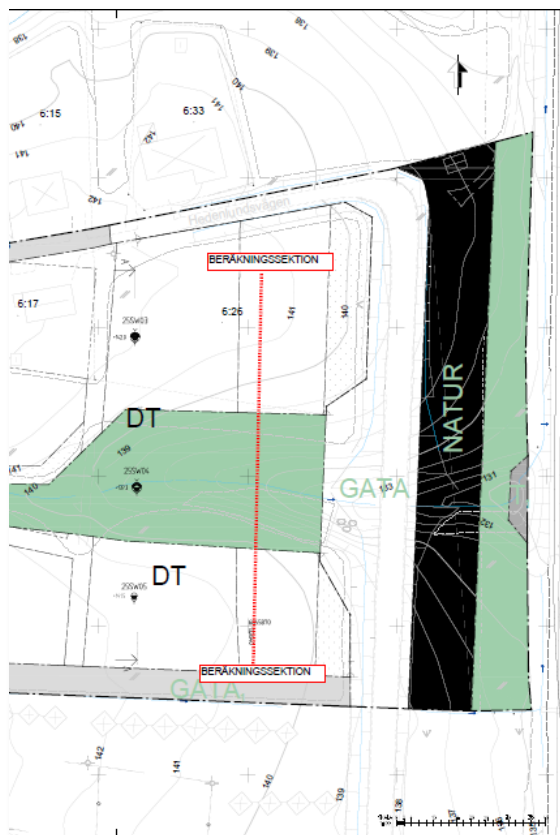
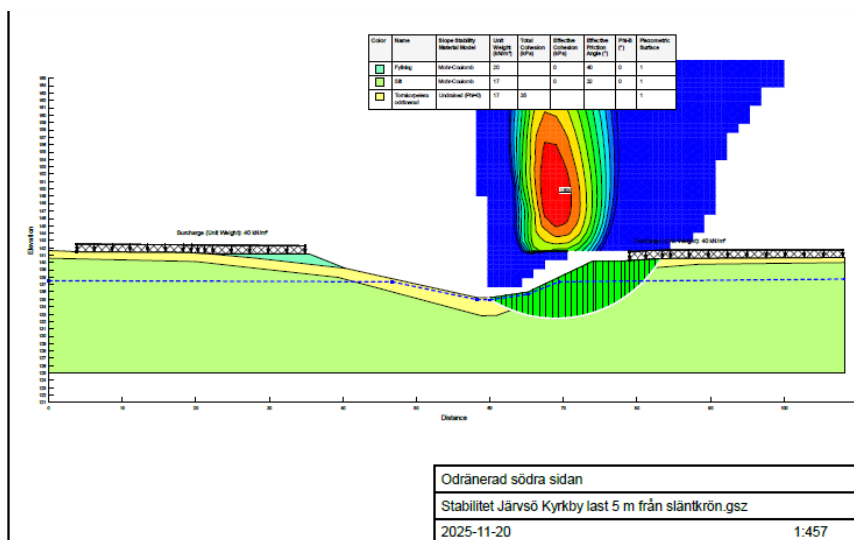
Markens stabilitet bedömdes som god och risk för jordras eller skred bedömdes inte föreligga. Jorden i undersökningspunkterna bedömdes som fast och skulle inte bidra till problematiska sättningar. Den geotekniska utredningen beskriver detaljerat hur schaktning vid markarbeten och grundläggning för både byggnader och väg ska utföras.

Den geotekniska utredningen omfattar inte fastigheterna Järvsö Kyrkby 8:35 och 8:9. Dessa fastigheter är tillagda på kommunens initiativ för att utöka de planlagda områdena inom orten och ingår inte i den ursprungliga ansökan om planbesked. Fastigheterna har varit bebyggda och haft samma utseende (markanvändning) de senaste 70 åren (Flygfoto 1950-1960, Eniro). De är inom respektive fastighet släntade mot öster och delvis mot söder, slänterna är bevuxna med busk- och gräsvegetation och förväntas därmed vara erosionsskyddade. Den framtida bebyggelsen som kommer att angränsa i söder och öster kommer, framför allt i söder, att hamna på ungefär samma markhöjd varför stabiliteten inte bedöms påverkas vare sig för befintlig eller framtida bebyggelse.

Järvsö Kyrkby 7:25, 6:26

I den geotekniska utredningen som gjorts för området (Sweco 2025-05-28) uttrycks i det allmänna utlåtandet att byggbarheten i området bedöms som relativt goda, och att stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande för planerad användning. CPT-sondering visar att det översta lagret inom området består av mulljord, följt av torrskorpelera som underlagras av finsandig silt som bedöms ha medelhög relativ fasthet.

Grundläggning av bostäder i maximalt 1-2 plan bedöms kunna utföras med platta på mark, dock inte närmare släntkrön än 5m. Detta regleras i plankartan med prickmark med lydelsen att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelser (m₂, a₃) har även tillagts om att det prickade området ska erosionsskyddas innan startbesked för byggnad inom tomt får ges. I en komplettering av den geotekniska utredningen (Sweco 2025-11-20) har det tagits höjd för ett marktryck om 40 kPa vilket motsvarar en last med bostäder i maximalt två våningar (ca 20kPa) samt en markfyllnad om drygt 50cm (ca 20kPa). Utredningen visar effekten av marktrycket och beskriver hur eventuell utfyllnad och slantning ska genomföras med hänvisning till handböcker.



Figur 10
Övre bilden visar utdrag från kompletterande geoteknisk utredning (Sweco, bilaga 3) med lastfall 40kPa 5m från släntkrön. Bilden till vänster visar beräkningssektionens placering i kartan.

Inom fastigheten Järvsö Kyrkby 7:25 och 7:26 finns bestämmelse om att maxhöjd för färdigt golv på byggnad inte får överstiga 50 cm över tomtens medelmarknivå. Det innebär att tomtens kan fyllas upp till en nivå som på vissa ställen kan överstiga en höjd om 50cm över tomtens rådande marknivå, en situation som även säkerställs genom den kompletterande geotekniska utredningen.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 11§ krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt. Vid bedömningen av denna nivå, vilken hos många kommuner brukar ligga på 50 cm (Boverket), bör man utgå från den del av tomten där schaktningen eller fyllningen ska utföras och inte till hela tomtens höjdläge. Detsamma gäller i de fall då det hänvisas till tomtens medelmarknivå.

Hydrologiska förhållanden

Väster om planområdet ligger Öjeberget med branta sluttningar ner mot Järvsö. Den delen av berget som vetter mot planområdet är dock inte bebyggt i samma utsträckning som andra delar av berget och flöden förväntas i hög grad kunna fördröjas inom de bevuxna delarna innan det når planområdet. I den västra delen av planområdet uppvisade mätning att grundvattennivån låg på under 2m. I den östra delen av planområdet installerades grundvattenrör på två platser, en norr om och en söder om ravinen. På den norra delen nådde inte mätningen grundvattennivån, på den södra delen uppmättes grundvatten på en nivå om ca +136m. Grundvattennivåerna förväntas dock variera med årstiderna.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av något riksintresse för kulturmiljövård eller lokalt kulturmiljöområde för Järvsö. Under "Riktlinjer med hänsyn till bebyggelse" i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö står följande:

"Ny bebyggelse ska utformas och placeras med hänsyn till de lokala byggnadstraditionerna och landskapsbilden, det vill säga ortens karaktär. En del av ortens karaktär sitter i småskaligheten och bebyggelsens utformning och utmärks genom byggnaders placering, material och färg på fasad och tak, typ av takform och takets lutning, antal våningar, höjd, skala och storlek och byggnadernas förhållande till varandra."

Bebyggelsen i centrala Järvsö består av en blandning av färger och stilar men har i huvudsak träfasad och sadeltak. I planförslaget regleras endast takmaterial och takfärg. I den närmaste omgivningen har bebyggelsen olika färger och material och lämpliga färg- och materialval förväntas kunna regleras i samband med bygglov. Ny bebyggelse bör dock smälta in i omgivande bebyggelse.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts mellan samråd och granskning och en preliminär rapport från utredningen är bilagd handlingarna som *Bilaga 4*. Utifrån att inga objekt som behöver utredas vidare upptäckts inom planområdet kan slutrapporten, med stöd av handläggare på Länsstyrelsen, biläggas först inför antagandet av detaljplanen.

Enligt den preliminära rapporten har endast en härd (eldstad, boplat) registrerats i planområdets västra del. Denna härd har undersökts, provtagits och tagits bort. En C14-analys har tagits av härden och beroende på resultatet av denna kan härden komma att registreras som "*boplatslämning övrig*", med statusen "*undersökt och borttagen, ingen antikvarisk bedömning*". Övriga fynd inom området såsom exempelvis keramikskärvor, enstaka ben och järnskrot betraktas som så kallade "recenta lösfynd", det vill säga sentida fynd.

Närmaste fornminne utanför planområdet är en milstolpe daterad 1785 (L1951:8568 Vägmarke) belägen ca 250m söder om planområdet, väster om riksväg 83.

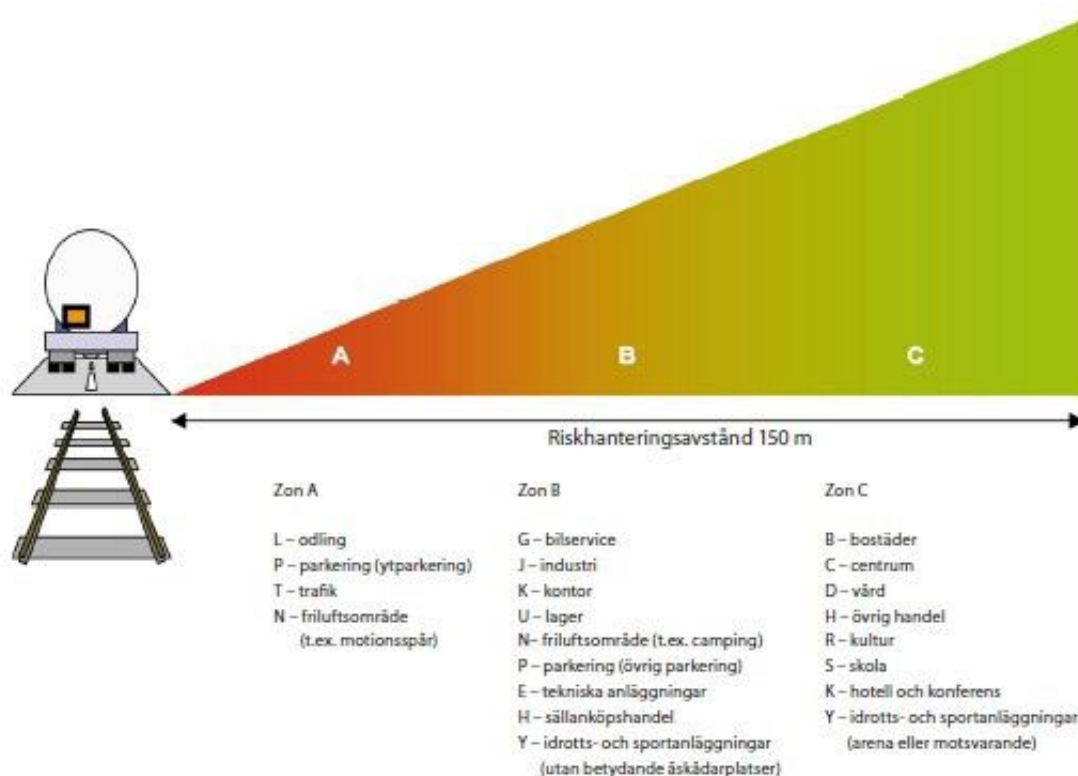
Det kan dock aldrig uteslutas att fynd görs under framtida exploatering, om fynd påträffas ska exploateringsarbetet avbrytas och fornyfyndet enligt 5§ Kulturmiljölagen snarast anmälas till länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Risk för olyckor

Enligt PBL skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. 2 kap 5, 6 §§

Det finns idag inga nationellt fastställda skyddsavstånd, men ett antal länsstyrelser och kommuner har tagit fram riktlinjer som används som underlag vid stadsplanering i anslutning till farlig godstransportled. Bostäder klassas som känslig markanvändning och för bedömning av lämpligheten i placering kan inledningsvis en kvalitativ riskanalys göras, där riskerna beskrivs i ord och ingen riskutredning görs.



Figur 11: Illustration tagen från rapport "Riskhantering i detaljplaneprocessen", Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län.

På den västra sidan om riksväg 83, inom fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46, får bostäder i planförslaget placeras ca 32m från närmaste vägkant. Mellan ca 28m och 32m från vägkant får byggnader placeras, dock inte bostäder. Höjdskillnaden är ca

4m mellan kvartersmarken och riksvägen, i södergående riktning är en busshållplats placerad längs riksvägen i höjd med fastigheten.

På den östra sidan om riksvägen, inom fastigheten Järvsö Kyrkby 7:25, får bostäder placeras ca 35m från riksvägen. Mellan ca 20m och 35m från vägkant får byggnader placeras, dock inte bostäder. Marken är svagt sluttande från riksvägen mot planområdet.

Service

Området ligger centralt och med gångavstånd till butiker, restauranger och kollektiva förbindelser. Inom en radie av 1,5 km finns tillgång till skola, barnomsorg, primärvård, friluftaktiviteter och kultur.

Teknik

Ingen fjärrvärme finns tillgänglig inom området. Elleverantör inom området är Ellevio AB, eventuella åtgärder på befintliga ledningar utförs efter beställning av Ellevio och bekostas av beställare. Leverantör av fiber är Ljusnet AB. Vad gäller fiberanslutning får exploatören bekosta områdesnät för fiber till fastighetsgräns, vilket beställs hos Ljusnet AB.

Trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksväg 83 som är färdväg för farligt gods, men längs en sträcka med hastighetsbegränsningen 40 km/h. Båda delområdena ligger i anslutning till medelhögt trafikerade lokalgator. Inom respektive delområde behöver anslutningsgator anläggas.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

<i>Fastigheter</i>	<i>Konsekvenser</i>
Alla	Inom planområdet förekommer både ledningar med och utan ledningsrätt. Flertalet av dessa har inom kvartersmark planlagts som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden). u-områden medger ingen rättighet utan detta måste säkras genom ledningsrätt. Ändring, upphävande eller skapande av nya rättigheter bildas genom lantmäteriförrättning. Eventuell ändring av ledningsrätt och ledningsflytt initieras och bekostas av den som önskar utföra åtgärden. Den som är huvudman för den allmänna ledningen är på fastighetsägarens begäran skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för

	ändamålet enligt 14 kap. 18§ plan och bygglagen.
Järvsö Kyrkby S:7	Samfällighet. Inom del av samfälligheten som omfattas av planområdet finns inga rättigheter. Del av samfälligheten planläggs som allmän plats väg med kommunalt huvudmannaskap. Väghållare är Trafikverket som sköter drift och underhåll
Järvsö Kyrkby S:8	Samfällighet. <i>Nuvarande rättigheter:</i> Inom samfälligheten finns VA- samt teleledningar utan ledningsrätt. Samfälligheten ingår i det pågående arbetet med "Detaljplan för Öje 10:26 med flera – Järvsö skelettplan" som syftar till att omvandla samfälligheter till kommunalt huvudmannaskap. Del av samfälligheten kommer i denna detaljplan att omfattas av kvartersmark för bostäder och angränsande fastighet i söder, Järvsö Kyrkby 7:2, som delvis sträcker sig in över samfälligheten, får möjlighet att genom fastighetsreglering omfatta även den brukade delen av samfälligheten.
Järvsö Kyrkby 8:46	<i>Nuvarande rättigheter:</i> Inom fastigheten finns ledningsrätter för el- och teleledningar för vilka u-områden läggs in i kartan. Fastigheten planläggs som kvartersmark för ändamålet bostäder på västra sidan om riksvägen. Inom området förläggs en lokalgata med enskilt huvudmannaskap. Del av fastigheten på östra sidan om riksvägen planläggs som allmän plats <i>NATUR</i> med enskilt huvudmannaskap. Del av riksvägen som ingår i fastigheten planläggs som väg med kommunalt huvudmannaskap. Väghållare är Trafikverket som sköter drift och underhåll.
Järvsö Kyrkby 7:25	<i>Nuvarande rättigheter:</i> Inom fastigheten finns avtalsservitut för kraftledning, för vilket u-område läggs in i kartan. Inom området finns även VA-ledningar för vilka u-område läggs in i kartan. Fastigheten planläggs i huvudsak som kvartersmark för ändamålet bostäder. Inom området förläggs lokalgata, gångväg, samt allmän plats <i>NATUR</i> med enskilt huvudmannaskap. Del av

	riksvägen planläggs som väg med kommunalt huvudmannaskap. Vaghållare är Trafikverket som sköter drift och underhåll.
Järvsö Kyrkby 6:26	Fastigheten planläggs för ändamålet bostäder. Inom området finns VA-ledningar förlagda för vilka u-område läggs in i kartan. Inom fastigheten har vägreservat lagts in för att möjliggöra tillgång till eventuella framtida fastigheter inom central del av Järvsö Kyrkby 7:25.
Järvsö Kyrkby 6:17, 6:31, 7:2, 8:35, 8:9, 6:14	Ingen skillnad i markanvändning från nuvarande. Inom samtliga fastigheter läggs en bestämmelse om maximal byggrätt om 30% respektive 40% av fastighetsarean.
Öje 11:21	Kommunens fastighet, vars del i plankartan främst omfattar en smal remsa av Hedenlundsvägens vägområde och vars enda funktion är att möjliggöra för planbestämmelsen "utfartsförbud" som inte kan förläggas i detaljplanegräns. Vid plangenomförande ansluts gator från Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26.

Natur

Naturvårdsprogram

Järvsö Kyrkby 6:26 omfattas av Naturvårdsprogram klass 1, Kyrkbyängarna-Vågaängarna-Norrvåga. Föreslaget planområde påverkar inte direkt de värden som programmet lyfter såsom rastlokal för fåglar, för beteshävd eller strövområden.

Järvsö Kyrkby 8:46 och 7:25 omfattas av Naturvårdsprogram klass 2, Nedre Mellanljusnan. Det är de naturligt skapade landskapselementen och odlingslandskapen som lyfts fram som bevarandevärda natur- och kulturmiljövärden. Planförslaget omfattar även jordbruksmark och påverkar därmed odlingslandskapet, dock omgärdas jordbruksmarken av bebyggelse och gator och värdet som lyfts fram i programmet kan därmed betraktas som påverkat av yttre faktorer och därmed till viss del redan skadat.

Grönområden

I och med planläggningen försvinner jordbruksmark i centrala Järvsö. Områdena brukas i dagsläget för vallskörd, och de har även utgjort öppna ytor mellan bebyggelse och vägar. Jordbruksmarken utgör inte sedan tidigare något utpekade natur- eller grönområde och inget allmänt värde som exempelvis strövområde går därför förlorat i samband med planläggningen.

Landskapsbild

Genom att tidigare öppna områden bebyggs och förtätas påverkas den öppna karaktären och jordbrukslandskapet i centrala Järvsö. Jordbruksmarken är inklädd mellan gator och befintlig bebyggelse, ny bebyggelse kan placeras på ett sådant sätt att den följer befintlig bebyggelsestruktur och gator och bevarar centrala grönstråk för att bibehålla upplevelsen av den öppna karaktären.

Bebyggelsen inom fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46 väster om riksvägen påverkar inte landskapsbilden så mycket för norrgående trafik längs riksvägen som för södergående, då det finns befintlig bebyggelse mellan södra delen av fastigheten och riksvägen. Södergående trafik får vid passage en direkt insyn mot området. Bebyggelse placeras i anslutning till befintliga fastigheter i norr och söder och avskiljs av en väg centralt inom området, därmed lämnas siktlinjer som skapar ett luftigt intryck.

Området Järvsö Kyrkby 7:25 och 6:26 är utgör i dagsläget en siktkorridor österut sedan mycket av det lövsly som tidigare växte inom området har avverkats. Föreslagen bebyggelse är planlagd i anslutning till befintlig bebyggelse på fastighetens norra och södra sida och, genom att ett grönstråk centralt i området lämnas obebyggt, blir påverkan på landskapsbilden inte lika påtaglig.

Miljö

Kommunen konstaterar i sin undersökning om betydande miljöpåverkan att planläggningen inte utgör så stor påverkan på miljön att någon miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. De konsekvenser som planläggningen ändå utgör på miljön inom området bedöms kunna hanteras genom planbestämmelser.

Dock konstateras att störningar förekommer från väg 83 och norra stambanan vad gäller buller och farligt gods, vilket regleras med planbestämmelser. En mindre del av planområdet tangerar grundvattenförekomsten Ljusnanåsen men miljö kvalitetsnormer bedöms kunna uppfyllas då området bedöms kunna anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Ny bebyggelse kan påverka landskapsbilden men genom planbestämmelser kan detta regleras så att bebyggelsen anpassas till befintlig bebyggelsestruktur.

Planförslaget innebär en förtätning av centrala Järvsö och innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas, vilket leder till en mer hållbar samhällsutbyggnad. Enligt 2 kap 3§ PBL ska planläggning främja bland annat en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Området har god tillgänglighet för alla samhällsgrupper, större delen har inga stora nivåvariationer och området ligger nära vägar och gator samt kollektivtrafik.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan konstaterar kommunen att trots effekterna av ett genomförande av planen så blir dessa inte så betydande att en strategisk miljöbedömning behöver utföras.

Dagvatten

Inom föreslaget detaljplaneområde är marken idag helt oexploaterad och därmed tillgänglig för infiltration. Vid exploateringen kommer ytor som hårdgörs att behöva ersättas med färre ytor men med större kapacitet att fördröja och infiltrera vatten. Järvsö Kyrkby 7:25 och Järvsö Kyrkby 6:26 lutar mot "ravinen" som ligger centralt i

planområdet öster om väg 83. Enligt dagvattenutredning (Tyréns 2025-05-27) kan dagvatten via avskärande diken inom fastigheten avledas mot ravinen och transporteras naturligt via ravinen vidare under trumman under Hedenlundsvägen och vid behov vidare längs anslutande dike.

Fastigheten Järvsö Kyrkby 8:46 ligger högre upp än väg 83 och dagvatten bedöms enligt dagvattenutredningen kunna avledas via avskärande diken inom fastigheten mot gatudiken och vidare mot naturmark i fastighetens östra del.

De avskärande diken är inom respektive fastighet förlagda inom kvartersmark, med stråk av prickad mark med bestämmelsen *b₅, Marken får inte hårdgöras utan ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten*. Stråken är delvis förlagda för att stämma överens med framtida fastighetsindelning för att därmed underlätta för lokalt omhändertagande. Ett villkor för lov läggs in i plankartan om att startbesked för bygglov inte får ges förrän anläggning för omhändertagande av dagvatten har genomförts. Dikena anläggs med fördel av exploatör i samband med avstyckning av fastigheterna för att förenkla vid bygglovskedet.

Dagvattenutredningen kommer fram till att den framtida exploateringen, med föreslagna dagvattenåtgärder, kan komma att rena dagvattnet till lägre nivåer av föroreningshalter än vad som kan ses i dagsläget. Därför anses inte närliggande grundvattenmagasin, framtida dricksvattenförsörjning eller ytvattenrecipienter påverkas negativt.

Luft

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

Vatten

Områdena Järvsö Kyrkby 6:26 samt östra delen av 7:27 berör grundvattenförekomsten WA90000793 enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige. Förekomsten har god kvantitativ status, men den kemiska statusen är otillfredsställande med målet att uppnå statusen god till år 2027. Vatten och avlopp bedöms kunna anslutas till kommunalt VA och grundvattenförekomsten bedöms därmed inte påverka grundvattnets status negativt.

För att inte grundvattenförekomstens kvantitativa status ska påverkas negativt bör dagvatten i så hög grad som möjligt infiltreras inom området och hanteras lokalt inom varje fastighet. En planbestämmelse om maximal hårdgjörning om 75%, *b₁*, är införd i plankartan. Området har även naturliga förutsättningar för bortledning av dagvatten genom den "ravin" som genomsär planområdet.

Buller

För bebyggelse bör riktlinjer i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader följas. Områdena är utsatta för buller från både riksväg och järnväg, redogörelse för hur det ska hanteras finns under rubriken

Planeringsförutsättningar. Konsekvenserna hanteras genom bestämmelser om byggnaders placering och utförande.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En bullerberäkning har utförts för angränsande detaljplan, Tyréns 2022-02-04. Nedan redovisas slutsatserna från beräkningen;

25 meter från väg 83 beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudtrycksnivå uppnås vid fasad riktad mot vägen enligt prognos för 2040. Inom ett avstånd om 85 meter från norra stambanan uppnås 60 dBA ekvivalent ljudtrycksnivå med trafik enligt prognos för 2040. I de byggnader som placeras närmare än 85 meter från järnvägen måste minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där kraven om ljuddämpad sida kan uppnås. En ljuddämpad sida kan uppnås på den sida som är vänd från järnvägen om byggnadens långsida placeras mot Järnvägen, vilket säkerställs genom planbestämmelse. Inom ca 30m på både östra och västra sidan om riksväg 83 medges bebyggelse, dock inte bostäder, som kan utgöra visst bullerskydd mot riksvägen.

Inom hela planområdet överskrids den maximala ljudtrycksnivån 70 dBA.

Olyckor

PRIMÄR FÄRDVÄG FÖR FARLIGT GODS

Riksväg 83

Riksväg 83 passerar genom planområdet och bebyggelse är föreslagen både väster och öster om vägen. Vägen är primär färdväg för farliga godstransporter.

Härjedalens kommun har tagit fram en riskanalys kopplad till bebyggelse i närheten av väg 84 som även den är primär godstransportled för farligt gods. I riskutredningen görs en beräkning av individrisk och samhällsrisk utifrån en dubbling av ansatta ingångsvärden, vilket innebär totalt 6840 stycken fordon per årsmedeldygn, varav 680 eller ca 10% av dessa är tung trafik. Beräkningarna är utförda utifrån hastighetsbegränsningen 50 km/h. I riskutredningen konstateras att individ och samhällsrisk är så pass låg 30 meter från väg att inga skyddsåtgärder bedöms nödvändiga med förutsättning att fordon och vätska stannar kvar i vägområdet. Väg 83 genom Järvsö har hastighetsbegränsningen 40 km/h, den totala årsmedeltrafiken 4960 stycken fordon per dygn, varav 570 stycken eller ca 11% är tung trafik.

I planförslaget planläggs marken på östra sidan om riksvägen 20 meter från användningsgräns mot vägen som naturmark som ej får bebyggas. Mellan 20 och 35 meter från användningsgräns mot väg 83 får endast komplementbyggnader uppföras. Övriga bestämmelser kopplade till farligt gods är att ventilation skall utföras i tak och att det skall finnas utrymningsvägar vända bort från riskkällan. Längsmed riksvägen finns ett dike som motverkar spridning av vätska från eventuell olycka med farligt gods.

Inom planområdet på den västra sidan om riksvägen ligger en busshållplats och ett vägdikey mellan riksvägen och planområdet. Från den uppskattade vägrenen för vägbanan är det ca 32m till byggbar kvartersmark. Däremellan finns område med användningen Natur, samt kvartersmark som endast får bebyggas med

komplementbyggnad, genomskuren av en 6m bred lokalgata. Höjdskillnaden mellan riksvägen och byggbar kvartersmark är 4-5m.

Mot bakgrund av Härjedalens riskanalys och med för planområdet lokala förutsättningar och planbestämmelser bedöms bostadsbebyggelse 30-35 meter från användningsgräns mot väg 83 vara acceptabel med hänsyn till de risker som är kopplade till farligt gods.

Norra stambanan

Öster om planområdet passerar Norra stambanan som är färdväg för farligt gods. I den sydöstra delen av planområdet ligger närmsta järnvägsspår drygt 60 meter från kvartersmark som får bebyggas. Kvartersmark för bostäder närmast järnvägen ligger ca 4 meter högre än nivå för järnvägsräls inom den södra delen och ca 5 meter inom den norra delen. Mellan järnväg och kvartersmark för bostäder, som betecknas som känslig markanvändning, löper Hedenlundsvägen med tillhörande diken. I området mellan Hedenlundsvägen och järnvägen finns buskvegetation och trädgångar.

Vid en urspårning hamnar vagnarna nästan alltid inom en vagnslängd (ca 25m) från banan. Spridningen (avvikelsen från spåret) är beroende av spårets läge i förhållande till omgivningen och omgivningens beskaffenhet. Avståndet påverkas inte markant av tågets hastighet, då rörelsekraften är i tågets riktning.

Individrisk

Individrisk anger sannolikheten för att omkomma i anslutning till en eller flera riskkällor under ett år. Riskmättet utgår från att en fiktiv person befinner sig oskyddad på samma avstånd från riskkällan dygnet runt under ett år. Mättet används för att avgöra om enskilda individer utsätts för oacceptabelt hög risk.

I Sverige finns inget nationellt beslut om vilket tillvägagångssätt eller vilka kriterier som ska tillämpas vid riskvärdering inom planprocessen. Praxis vid riskvärderingen är att använda Det Norske Veritas (DNV) förslag på riskkriterier gällande individ- och samhällsrisk.

För individrisk föreslog DNV följande kriterier:

- Övre gräns för område där risker, under vissa förutsättningar, kan accepteras: 10^{-5} per år
- Övre gräns för område där risker kan kategoriseras som låga: 10^{-7} per år.

I riskanalyser brukar 10^{-7} vara den gräns där det anses acceptabelt att bostäder och annan känslig verksamhet lokaliseras. Norra Stambanan går genom Bollnäs kommun, och i tidigare projekt har beräkningar av individrisken visat att risken understiger 10^{-7} från cirka 40 meter från järnvägen.

Aktuellt planförslag, där ny bebyggelse ligger 50 meter från riskkällan, underskrider därmed risken med mycket god marginal.

Samlad bedömning kopplat till farligt gods.

Planområdet sluttar i den västra delen, vid Järvsö Kyrkby 8:46, mot riksväg 83. De centrala delarna av planområdet sluttar svagt mot öster och avgränsas i väster av riksväg 83 och i öster av Hedenlundsvägen. Öster om Hedenlundsvägen ligger Norra stambanans järnväg. Planområdet ligger högre än järnvägen, men de centrala delarna lägre än väg 83. Hastigheterna på väg 83 är 40 km/h medan hastigheterna för godståg på Järnvägen är maximalt 100 km/h. Kvartersmark som får bebyggas

med bostäder ligger längre än 50 meter från närmsta järnvägsräls och 32 meter från närmaste vägkant för väg 83.

Järnvägen är nedskuren och ligger på en nivå om minst 4-5 meter lägre än kvartersmark för bostäder. Slänt vid spårområde, samt diken, buskage och trädgångar avgränsar spårområdet från kvartersmark bostäder. Kvartersmark bostäder är även separerade genom Hedenlundsvägen, som inte längre omfattas av planområdet. Skyddsbestämmelser om att utrymningsvägar skall vara vända från riskkälla och att ventilation skall utföras i tak gäller inom all kvartersmark och säkerställer skydd från ev. olycka från både väg och järnväg. Sammantaget bedöms de risker som är kopplade till farligt gods från väg 83 och Norra stambanan vara acceptabla med eventuella riskreducerande åtgärder inom planområdet.

Sociala konsekvenser

Barn

Planläggning av bostäder sker i detta fall i centrala områden med närhet till arenor för sport- och friluftaktiviteter innebär att fler barn och ungdomar kan ta del av verksamheter som är hälsofrämjande, samt även inom gång- och cykelavstånd vilket främjar rörligheten. Kvartersmark för bostäder planläggs nära kollektivtrafik vilket underlättar för resor till och från skola. I centrala Järvsö finns närhet och därmed tillgång till kommunal service.

Jämlikhet

Ur ett jämlikhetsperspektiv innebär planen goda förutsättningar för alla samhällsgrupper då tillgängligheten både för rörelsehindrade och för ej bilburna är god. Närhet till kommunal service samt kollektiva förbindelser ökar jämlikheten mellan olika samhällsgrupper.

Riksentressen

Trafikkommunikation

Planförslaget angränsar till norra stambanan som är riksentresse för kommunikationer. Området närmast järnvägen tas bort ur planområdet och därmed påverkas inte riksentresset i samband med planläggningen.

Rörligt friluftsliv

Planförslaget ligger inom riksentresset för rörligt friluftsliv. Planförslaget innebär inga inskränkningar i möjligheten till ett rörligt friluftsliv.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

Planläggningen innebär att jordbruksmark som klassas som produktiv av Jordbruksverket tas ur bruk och omvandlas till kvartersmark för bebyggelse.

Oexploaterade områden

I samband med planläggningen blir tidigare oexploaterad mark ianspråktagen för bebyggelse. Förtätningen anpassas i möjligaste mån till att följa befintlig bystruktur och gatubild.

Trafik

Motortrafik

Föreslagen detaljplan innebär inga nya anslutningar till riksvägen, endast lokalgator kommer att anslutas. Det kommer att innebära mer motortrafik inom de nya bebyggelseområdena, men ingen av de nya lokalgatorna kommer att uppföras som genomfartsgator och därmed begränsas trafiken till endast för de boendes räkning. De centrala lägena ger goda möjligheter till att utnyttja kollektiva förbindelser och ger därmed möjlighet till ett minskat bilåkande.

Gång- och cykeltrafik

Det centrala läget med närhet till lokal och kommunal service samt kollektiva förbindelser främjar gång- och cykeltrafik. Längs riksväg 83 finns gång- och cykelväg samt gångpassager mellan trottoarerna på vardera sida vägen. Längs gatunätet som omgärdar planområdet är hastigheterna låga och sikten i korsningarna god.

Planförfattare

Kerstin Johansson
Planingenjör