

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
Del av fastigheten Järvsö Kyrkby 23:3 "Bostäder vid Skolbacken"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Antagandehandling
SSN 00139/2020, KS 00452/2022
Antagen av Kommunstyrelsen 2023-01-12, §11
Laga kraft 2023-02-09

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Behovsbedömning av miljöbedömning

Planeringsunderlag

Geoteknisk utredning, Tyrens 2022-05-25
Dagvattenutredning, Tyrens 2022-10-25

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planläggning av den aktuella fastigheten är att skapa ett område avsett för fritidsbostäder i nära anslutning till befintliga skidbackar, vägar och övrig bebyggelse på Öjebergets norra del.

I närheten till området som önskas exploateras har det under senaste åren gradvis byggts ut med en blandad bostadsbebyggelse som ansluter via Alpvägen, i takt med att besöksnäringen har ökat har ett högre tryck på nya bostäder också ökat. Området har byggts ut med nödvändig infrastruktur succesivt.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Öjebergets norra sida mellan Alpvägen i öster och skidnedfarten Skolbacken i väster. Planområdet gränsar till Skolbackens skidlift.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Järvsö Kyrkby 23:3 ägs för närvarande av Järvsöbacken AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Öjeberget 2021-2050

I den fördjupade översiktsplanen pekas området ut som aktuellt för markanvändningarna bostäder och centrum.

Vidare står att området längs Alpvägen är beläget på en välexponerad höjd som är viktig ur landskapsbildssynpunkt och att väganslutningar mot Alpvägen bör utredas med hänsyn till lutningar. Vidare står att bebyggelsen bör tillåtas i 1-2 våningar. Högre bebyggelse kan prövas om det bedöms att påverkan på andra intressen är försumbar.

Planförslaget ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen både vad gäller markanvändning, utformning samt våningshöjd som föreslås bli maximalt 2 våningar plus suterrängvåning.

Planuppdrag

Samhällsservicenämnden beslutade om planuppdrag 2022-02-15, §29

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen 2010:900 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 kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan 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, beslut 2021-07-06.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB) 1998:808

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

Riksintressen

Riksintresse friluftsliv

Planförslaget ligger inom riksintresse friluftsliv enligt 3 kap. Miljöbalken och avser obj. FX 02 Ljusnans dalgång. Riksintresset innebär särskilt goda förutsättningar för berikade upplevelser (vattenanknutna och andra friluftsaktiviteter) i natur och kulturmiljö. Planläggning bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintesse rörligt friluftsliv

Planförslaget ligger inom riksintesse rörligt friluftsliv enligt 4 kap. Miljöbalken. Riksintresset avser ett område utefter Ljusnan mellan Färila och Bergvik. Inom området skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bebyggelsen kommer inte att bli synlig från Rödmyravägen eller väg 83, området kan skimras från Lustevägen.

Planerad bebyggelse bedöms kunna komma till stånd utan att dessa riksintressen skadas påtagligt.



**Vy från Lustevägen. Pilen pekar på aktuellt område för exploatering.
Foto: Googlemaps 2022-05-31.**

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation

Inom planområdet finns mindre skogsdungar med tall och gran. I närheten av området ligger Järvsöbackens skid- och cykelbackar. Genom den översta delen av planområdet skär nuvarande glidspår mellan Östbacken och Skolbacken. Planförslaget innebär att nuvarande glidspår bebyggs, varpå glidspåret flyttas högre upp i terrängen.

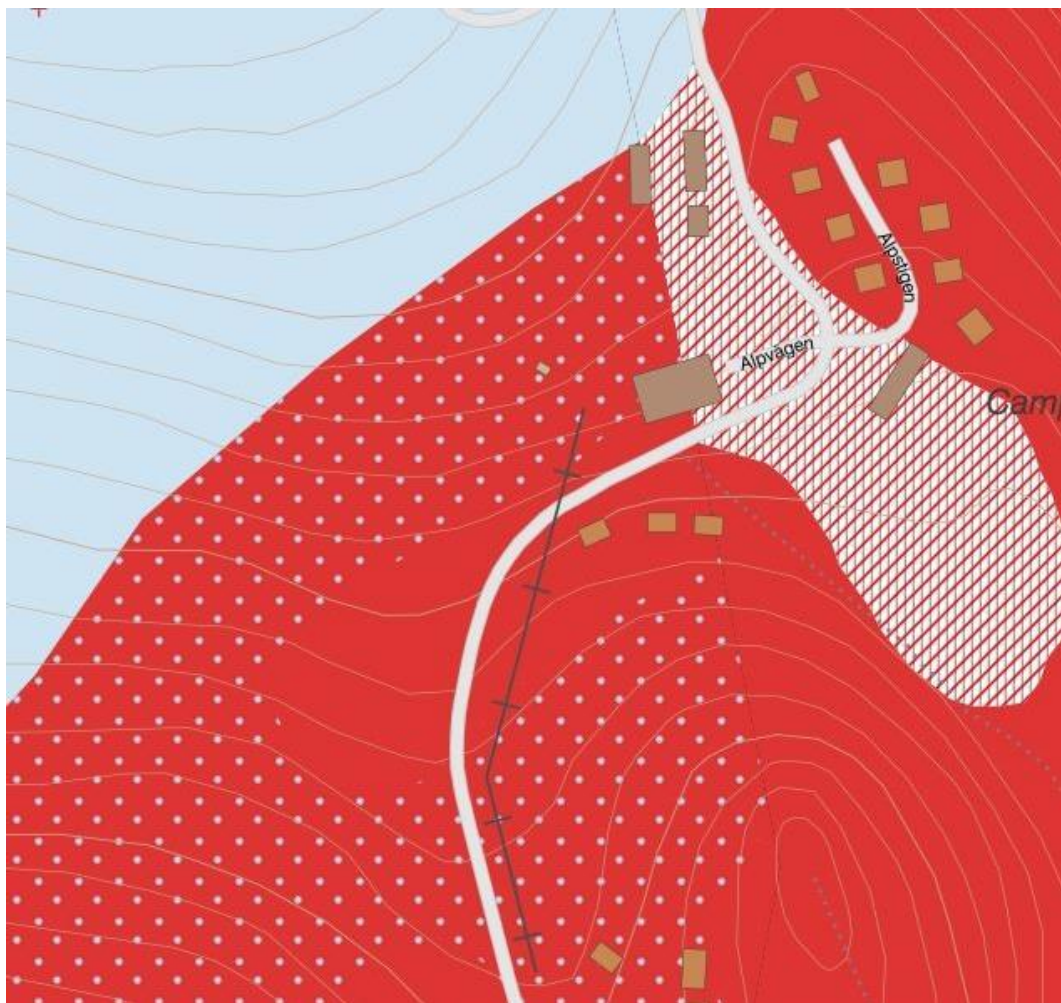
Planområdet ligger inom naturvårdsprogram klass 1, Öjeberget och Kramstatjärn. Länsstyrelsens rapport 1997:12, värdefull natur, pekar inte ut det aktuella området särskilt men ger en generell uppmaning att skogsbruket bör bedrivas med särskild hänsyn till friluftsliv och landskapsbild i Ljusnandalen. Planförslaget innebär exploatering som blir väl synlig från skidnedfarten Skolbacken. Dock bedöms inte landskapsbildens påverkas på ett ej godtagbart sätt då området endast syns från långt håll från Lustevägen samt korsningen Säljesta-butäktsvägen-Bäcken-Hybovägen och utformningsbestämmelser införts för att bebyggelsen skall harmonisera med sin omgivning.

Djur och växtliv

Utifrån de kartunderlag som förvaltningen tagit del av bedöms inte planområdet utgöra livsmiljö för sällsynta eller hotade djur- och växtarter.

Markbeskaffenhet

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består marken i högsta grad av berg med eventuella vissa inslag av morän på delar av det tänkta området. En viss lutning med plattåer förekommer och området är idag till större delen täckt av skogsmark av blandad ålder och art (främst tall och gran).



Jordarter 1:25 000, SGU kartvisare jordarter.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planens upprättande, Tyrens 2022-05-25.

Enligt utredningen bedöms markens stabilitet som god och risk för jordras bedöms som väldigt små. Dock kan enstaka ytliga ras av lösa block utgöra en liten risk intill branta slänter, framförallt i väster. För att eliminera risken för ras av block bör dessa förankras eller avlägsnas. Byggnader med ovanliggande slänter kan eventuell ett rasskydd övervägas. Blivande slänter av krossmaterial vid anläggande av byggnationer bör inte göras för branta, om så är möjligt.

Vidare konstateras att området utgörs av icke sättningsbenägna jordar och att marken får betraktas som mycket fast. Eventuella vegetationstäckan och allt organiskt material skall avlägsnas under planerade byggnader.

Enligt utredningen rekommenderas grundläggning på berg, packad sprängbotten eller på packad fyllning av krossmaterial, tillhörande materialtyp 2, enligt AMA Anläggning, tabell CE/1. Packning Skall utföras enligt AMA Anläggning tabell CE/4. Fyllningen närmast anläggningen bör utföras med ett dränerande och kapillärbrytande lager. Fyllningens omfattning i sidled och släntlutningar utformas enligt AMA Anläggning, figur CEB/1.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Öster om planområdet är marken detaljplanerad för bostäder. Planen medger byggrätter på 80 m² per småhusenhet. Utöver dessa 80 m² är loft och suterräng tillåten. Vidare anges i bestämmelserna att markens höjd inte får ändras och att bebyggelse ska anpassas till rådande höjd samt att träd endast får fällas för att ge plats åt byggnader. Planbestämmelserna syftar till att anpassa bebyggelsen till naturmiljön på den aktuella platsen. Norr om planförslaget är även marken detaljplanerad. Inom detta område medges bostäder, centrum och friluftsliv i en till maximalt två våningar plus suterrängvåning. Planen reglerar att fasadmaterial skall utgöras av trä i faluröd färg, gråskala eller naturbruna tjärkulörer.



Nuvarande bebyggelse öster om planområdet och Alpvägen.



Nuvarande bebyggelse öster om planområdet och Alpvägen.

Ny bebyggelse

Planområdet medger 22 stycken nya bostäder, varav 18 stycken i flerbostadshus och övriga i friliggande tvåbostadshus av fritidshuskaraktär. Bebyggelsen indelas i två delar med olika exploateringsgrad och höjd på bebyggelsen. Inom den norra delen föreslås bebyggelse i två våningar plus suterrängvåning. Maximal nockhöjd är 11 meter från färdigt golv suterräng, loft är inte tillåten. Suterrängplanet är byggnadernas lägsta plan. Maximal byggnadsarea är 235 m² per byggnad inom egenskapsområdet och maximal bruttoarea är 705 m² per byggnad inom egenskapsområdet. Den maximala byggnadsarean inom egenskapsområdet är 705 m². Lägenheters bruttoarea skall vara minst 80 m².

I den södra delen av planområdet föreslås tvåbostadshus med 1 våning plus suterrängvåning. Maximal nockhöjd är 6 meter från färdigt golv suterräng. Suterrängplanet är byggnadernas lägsta plan. Maximal byggnadsarea är 80 m² per byggnad. Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 160 m². I den norra delen av planområdet planläggs område för teknisk anläggning för avfall/returstation. Planförslaget innebär utökad lovplikt för annars lovbeFriade Attefallsåtgärder för att säkerställa att de byggrätter som detaljplanen medger inte överskrids.



Exempel från exploatör på tvåfamiljshus i suterräng.

Bestämmelse om att minsta lägenhetsstorlek skall vara 80 m² boarea samt att vind inte får inredas och loft anordnas syftar till att säkerställa att området tål de belastningar som detaljplanen ger upphov till samt tillräckligt utrymme för parkeringar.

Ny bebyggelse skall utföras med sadeltak och lutning mellan 22-27°
Takbeläggningen ska vara matt, icke reflekterande. Taktäckning skall utgöras av plåt, tegel eller så kallade gröna, vegetativa tak. Takfärgen skall vara svart eller så kallade gröna, vegetativa tak. Fasadmaterialet skall utgöras av trä i svart kulör. Syftet med färgsättningen av fasader och tak är att bebyggelsen skall smälta in i omgivande natur. Ljusa eller kulörstarka fasaddetaljer får ej förekomma.

Offentlig service

Ca 3 km från planområdet finns hälsocentral, bibliotek, skola m.m.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i planområdets närhet.

Tillgänglighet (tillgänglighet inom och mellan områden)

För fritidshus finns flera undantag från plan- och bygglagstiftningens krav på byggnader. Undantagen gäller bland annat kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och kraven på bostadsutformning och energihushållning. Dessa undantag gäller för en- och tvåbostadshus men inte för flerbostadshus. Planförslaget medger att tre stycken flerbostadshus byggs. Krav på tillgängliga entréer ställs därför bland annat för denna bebyggelse. Detta innebär att suterrängplan och våning 1 skall ha tillgängliga entréer max 25 meter från parkering.

Störningar, hälsa och säkerhet

Ljusnordningar

Framtida bebyggelseområde placeras i anslutning till befintlig skidnedfart och bilväg. Under vintersäsong är nedfarterna i skidsystemet upplysta. Belysning från pistmaskiner förekommer även under vintersäsongen. Belysningen i nedfarten är idag placerad på den västra sidan av skidnedfarten Skolbacken, det vill säga på den andra sidan skidbacken. Detta innebär inte att även den västra delen kan komma att belysas i framtiden. Belysningsstolpar samt fordonstrafik upp på Öjeberget kan komma att lysa upp delar av planområdet. Den nya bebyggelsen kommer i sin tur att bilda ett nytt visuellt stråk av ljus när det är mörkt. Ljusnordningar skall anpassas och riktas så att de inte stör närboende eller trafik. Enligt Plan- och byggförordningen 6 kap 3a § 12 krävs bygglov inom detaljplanelagt område för att sätta upp ljusnordning som har betydande inverkan på omgivningen. En förutsättning för att planerad bebyggelse skall komma till stånd är efterfrågan och närheten till pågående verksamheter. De som bosätter sig i området alternativt hyr framtid bostäder bedöms ha förståelsen för att dessa verksamheter bullrar och lyser.

Buller

De bullerkällor som påverkar planområdet är trafik längs med Alpvägen samt lift, pistmaskiner, snökanoner och skotrar i själva skidnedfarten. Vad gäller trafiken längs Alpvägen bedöms omfattningen av trafikflödet och hastigheten inte medföra någon bullerproblematik att tala om.

Ljud från pistmaskiner och snökanoner räknas som verksamhetsbuller. Boverket och Naturvårdsverket har tagit fram vägledningarna för industri och annat verksamhetsbuller. Enligt vägledningarna får ekvivalent ljudtrycksnivå inte överstiga 50 dBA dagtid (06:00-18:00), 45 dBA kväll och helgdag (18:00-22:00) samt 40 dBA nattetid (22:00-06:00). Dessa bullervärden gäller vid bostadsbyggnads fasad. Gräns för maximal ljudtrycksnivå är 55 dBA.

En bullerutredning togs fram för ny skidnedfart i Järvsö, Tyrens 2017. I beräkningen fanns bostäder som likt aktuellt planområde gränsade till en skidnedfart. Utredningen visade på att genom val av pistmaskin, snökanon samt tider för när dessa brukades kunde gällande riktvärden uppnås. I detalj innebär det att endast pistmaskinen Pistenbully fick användas på dag- och kvällstid mellan 06-22, ej nattetid och att endast använda snökanonen SMI Axis Snowtower under dag- och kvällstid 06-22, ej nattetid.

Enligt verksamhetsutövaren kommer pistmaskiner och snökanoner endast vara i drift under ett par dygn per år. Miljökontoret i Ljusdals kommun gör i egenskap av tillsynsmyndighet bedömningen av hur riktvärden ska tillämpas för denna typ av tidsbegränsad verksamhet.

Ras och erosion

Markområdet består till största delen av berg och morän. Berg innebär generellt goda grundläggningsförhållanden men har på samma sätt en begränsad infiltrationsförmåga av vatten. Infiltrationsförmågan beror på förekomst av sprickor i berget. Morän i kuperad terräng kan innebära både förutsättningar för erosion och ras beroende på skyfall och vattenströmmar. Diken och slänter samt dikesavslut skall erosionssäkras med stenkross.

Exploatering innebär sprängning och schaktning av massor inom området. Exploatör ansvarar för upprättande av arbetsmiljöplan som beskriver hur arbetet skall bedrivas med fokus på arbetsmiljö, säkerhet samt förebyggande åtgärder. Läs mer under rubriken Ansvarsfördelning.

Grundläggning av byggnader, stödmurar, parkeringar, trappor och ramper innebär att delar av marken kommer att hårdgöras, vilket påverkar det naturliga vattenflödet. I överkant planområdet planläggs för dike mot skidbacken för att avleda det vatten som kommer längre uppifrån berget. Det vatten som kommer uppifrån diket längs med Alpvägen planeras att kulverteras genom planområdet och ut mot Skolbacken.

Den övre delen av diket längs med Alpvägen avleds ovanför det planerade bostadsområdet. Övrigt dagvatten leds via nuvarande dike och därefter västerut genom planområdet och ut mot skidbacken. Dessa diken planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap men regleras även genom egenskapsbestämmelser inom område för skidbacke, N₁. Dessa diken skall kulverteras under nuvarande liftspår på väg ut mot skidbacken. Dikesbotten illustreras i plankartan. Dessa diken kan vara öppna eller fyllas med förslagsvis större stenkross. Vid öppna diken krävs fördröjning enligt dagvattenutredning. Detta för att möjliggöra att det dagvatten som ackumuleras inom planområdet kan magasineras och fördröjas för att uppnå flödesneutralitet inom planområdet. Då diket korsar ledningar skall ledningsägarna meddelas. Handgrävning bör ske där diket korsar nuvarande ledningsrätt. Diket med start i söder/väst är dimensionerat för bortledning av 100-årsregn för att skydda bebyggelsen. Diket genom planområdet/nord/öst ska fördröja ett 10-års regn. Startbesked villkoras med att dagvattendiken/ utjämningsmagasin skall ha kommit till stånd.

Slänter av sprängt berg får inte göras så branta att risken för ras av enstaka block uppstår. För elimineringen av risken för ras av block skall sådana antingen förankras i berg eller forslas bort om de ligger för nära släntröner.

Radon

Enligt SGU:s kartvisare ligger uranhalt i inom det aktuella området på mellan 3- 5 ppm eller 37-62 Bq/kg. Risken för höga radonhalter bedöms därmed föreligga, varpå radonsäkert byggande krävs.

Vattenkvalité

Området ligger ca 600 meter från närmsta ytvattenrecipient som är Sorttjärn. Sorttjärn har förbindelse med en mindre damm längs med Rödmyravägen. Dammen i sin tur har förbindelse med Ljusnan och våtmarksområdet vid Kyrkbyvägen via ett dike som delvis är öppet och delvis kuverterat. Avståndet mellan planområdet och Ljusnan är ca 3-4 km dikesvägen. Ytvattenförekomsten Ljusnan har Miljökvalitetsnormer. På sträckan mellan Edeforsen och Tevsjön är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Miljökvalitetsnormer får inte försämrats. Anledningen till att den kemiska statusen inte är god är på grund av kvicksilverhalt och brominerade difenyletrar, vilket förekommer i alla ytvattenförekomster i Sverige. Vad gäller den ekologiska statusen har denna att göra med fiskpopulationen och vattendragets morfologi, konnektivitet och hydrologiska regim vilket påverkar förutsättningar för ett naturligt och långsiktigt hållbart fiskesamhälle. Planförslaget bedöms inte påverka varken kemisk eller ekologisk status för Ljusnan.

Luftkvalité

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft, mätningar genomförda för utsläppsåret 2015 påvisar normala värden. Enligt haltkartorna framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund ligger planområdet mellan 0-10 PM₁₀. Miljökvalitetsmålet är

15 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter).

Gator och trafik

Gatunät

In - och utfart till planområdet sker via en samlad anslutning mot Alpvägen, i övrigt råder utfartsförbud. Alpvägen ingår i gemensamhetsanläggningen Järvsö Kyrkby ga:3 som förvaltas av Alpvägens samfällighetsförening. Vägen planläggs fortsatt som allmän plats gata med enskilt huvudmannaskap. Upplåtet vägområdet för befintlig gemensamhetsanläggning omfattar dikesslänkrön samt ytterligare 0,5 meter inom tomtmark eller 2 meter inom skogsmark.

Nybildade fastigheter bör anslutas till gemensamhetsanläggningen Järvsö Kyrkby ga:3 för att få tillgång till väg till området. Ersättningsregler om anslutning till gemensamhetsanläggning finns i 37-39 §§, 42 §, 42a § och 43 § Anläggningslagen (1973:1149).

Den övriga allmänna platsmarken (lokalgata och natur) inom planområdet innehar enskilt huvudmannaskap. Inom den allmänna platsmarken ryms funktioner som endast betjänar framtida fastigheter inom planområdet. Inom den allmänna platsmarken bör gemensamhetsanläggningar bildas.

Parallellt med Alpvägen planläggs ett markområde för allmän plats lokalgata för angoring till framtida bostäder, parkeringsplatser samt tekniska anläggningar. Lutningen på lokalgatan får inte överstiga 12%. Vilplan vid in/utfart mot Alpvägen bör vara minst 6 meter lång och bör ha en längslutning på maximalt 5%. En gemensamhetsanläggning bör bildas för denna parallellväg genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Regler om bildande av gemensamhetsanläggning finns i Anläggningslagen (1973:1149).

Kollektivtrafik

Busshållplats finns längs med Rödmyravägen vid den stora skiduthyrningen.

Parkering

Planerad bebyggelse medger 1 parkeringsplats per bostad. Parkeringar till flerbostadshus skall finnas inom 25 meter från tillgänglig entré.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller dess närhet. Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548).

Teknisk försörjning

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Området ligger utanför det beslutade kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp men skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Dagvatten får dock inte kopplas på det kommunala nätet. Anslutning av vatten och avlopp görs lämpligast via en anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet. Exploatör upprättar en gemensam förening för infrastrukturen inom området, eller bygger nätet enligt gällande standard för att efter besiktning tas över av det kommunala VA- bolaget. Ytterligare dialog bör

tas med Ljusdal Vatten AB för att garantera en god VA-lösning. Markområde reserveras för tekniska anläggningar.

Värme

Uppvärmning bedöms kunna ske genom egna värmelösningar. Miljöenheten handlägger tillståndsansökningar om bergvärme. Utifrån de riktlinjer som Miljöenheten arbetar utifrån som bygger på SGUs vägledning Normbrunn-16 kan tillstånd till bergvärme komma att försvåras om bebyggelsen blir tät och med flerbostadshus. Detta eftersom ett för litet avstånd mellan borrhålen, eller för stort energiuttag, kan leda till termisk påverkan eller annan påverkan på energibrunnarna.

EI

Ellevio är ledningsnätsägare i Järvsö och har markförlagda ledningar som passerar genom planområdet och som säkrats genom markupplåtelseavtal. Vid behov av kopplingsstation, eller transformatorstation bör område för teknisk anläggning reserveras.

Avfall, renhållning

Ett område för teknisk anläggning har utlagts för gemensamhetsanläggning avseende avfall. Utöver det kommunala ansvaret för hushållssopor, matavfall och returpapper skall även förpackningar enligt regeringsbeslut insamlas från bostadsfastigheten från och med 1 januari 2024. De förpackningsslag som omfattas är papper, plast, glas och metall samt skrymmande sällanförpackningar. Detta innebär att det skall finnas utrymme för avfall/returstation inom planområdet för de fastigheter som planen ger upphov till.

Vad gäller tillgänglighet till avfallsutrymmet har Ljusdal Renhållning AB krav på en vändradie på 9 meter körbar yta och ytterligare 1,5 meter som är fri från hinder (gräsyta eller liknade). Alternativt kan utrymme säkerställas för vändrörelse enligt krav från Ljusdal Renhållning AB. Utformning och dimensionering av avfallshanteringen ska följa Avfall Sveriges riktlinjer enligt deras handbok *Handbok för avfallsutrymmen, 2018*. Avfallsutrymme och anslutningsväg bör anläggas innan första huset tas i bruk så att inte det blir ett sanitärt problem för boenden i lägenheterna.

Räddningstjänst

För att räddningstjänsten ska kunna anses ha tillträde till en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Vidare bör en uppställningsplats ha en längslutning på maximalt 8%. Bebyggelsen ligger maximalt 55 meter från Alpvägen. Räddningsfordon bedöms kunna nyttja planerad parkeringsyta som uppställningsplats och därmed komma närmare bebyggelsen. Vägen fram till uppställningsplats ska ha tillräcklig körbanebredd, kurvorna tillräcklig radie och vägen ska ha ett hårdgjort ytlager för att klara räddningsfordonens axeltryck.

Markbundna brandposter för släckvatten saknas inom och i områdets direkta närhet. För att säkerställa tillgången till släckvatten vid brand är den befintliga brandposten vid Rödmyravägen viktig. Funktionen för denna brandpost bör säkerställas genom regelbunden kontroll och underhåll samt vintertid göras tillgänglig. Denna "superbrandpost" med strategiskt och viktigt läge är vital för insatser i hela norra området på Öjeberget.



Placering av brandpost vid Rödmyravägen.

Elektronisk kommunikation

Fibernät är framdraget genom planområdet och nya anslutningar bör kunna ske efter dialog med Ljusdals Energi AB. Exploatör bekostar ett så kallat områdesnät som Ljusdals Energi bygger. Därefter kan de nya fastighetsägarna beställa fiber när de vill och betala normal anslutningsavgift.

Konsekvenser för fastighetsägare

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

Fastighet/Anläggning	Konsekvenser
Järvsö Kyrkby 23:3	Inom det aktuella planområdet belastas fastigheten av ledningsrätt för vatten och avlopp (akt nr 2161-2020/60). Ledningsrätten löper genom planområdet och planläggs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område. Ljusdals Energi AB har även fiberledningar som löper genom planområdet. Ellevio har markförlagda elledningar som säkrats genom markupplåtelseavtal. Del av fastigheten planläggs för allmän platsmark gata. Markanvändningen medför ingen förändring av gällande detaljplan för området. Delar av planen planläggs som allmän platsmark natur samt lokalgata. Nybildade fastigheter bör införlivas i Järvsö Kyrkby ga:3. Delar av fastigheten planläggs för bostäder och teknisk anläggning som planeras att styckas av till mindre fastigheter i enlighet med detaljplanen. För den allmänna platsmarken, inom kvartersmark skidbacke samt tekniska anläggningar bör det bildas en gemensamhetsanläggning. Denna bildas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar.
Järvsö Kyrkby ga:3	Nybildade fastigheter bör anslutas till gemensamhetsanläggningen. Ersättningsregler om anslutning till gemensamhetsanläggning finns i 37-39 §§, 42 §, 42a § och 43 § Anläggningslagen (1973:1149).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	-	juni	2022
Granskning	-	november	2022
Antagande	-	december	2022
Laga kraft	-	januari	2023

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Exploatör ansvarar för genomförande av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen kommer bland annat att medföra sprängning och schaktning i starkt kuperad terräng. Enligt 12 a§ AFS 1999:3 skall en arbetsmiljöplan alltid upprättas. Arbetsmiljöplanen upprättas i samband med bygglov och skall visa på hur arbetet skall bedrivas ur arbetsmiljö- och säkerhetssynpunkt. För arbeten som innebär risk enligt 12a § punkt C skall även förebyggande åtgärder beskrivas i arbetsmiljöplanen. Sprängning kräver särskilt tillstånd.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. För den allmänna platsen gata finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Järvsö Kyrkby ga:3. I övrigt finns ingen allmän plats inom planområdet som i övrigt är av enskild karaktär.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatör ansvarar för kontakten med befintliga ledningsägare inom området. Behovet av utrymme för tekniska anläggningar kopplat till anslutning eller eventuella tekniska utredningar som ledningsägaren begär ansvarar exploatör för. En dagvattenutredning och geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planens upprättande.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar genomförandet av planen efter att den vunnit laga kraft. Exploatör bekostar bland annat anläggande av tomter, gator, tekniska anläggningar och fastighetsbildning. Exploatör upprättar en gemensam förening för VA-infrastrukturen inom området, eller bygger nätet enligt gällande standard i dialog med Ljusdals Vatten AB för att efter besiktning tas över av det kommunala VA-bolaget. Avtal bör tecknas mellan samtliga ledningsägare inom planområdet och exploatör.

Kostnader för anslutning av de framtida fastigheterna debiteras enligt ledningsägarens taxor.

Planekonomi

Exploatören bekostar detaljplanens upprättande enligt planavtal med kommunen. Särskilda utredningar som behövs för planens upprättande och genomförande utförs och betalas av exploatören. Efter att planförslaget vunnit laga kraft skall ingen ytterligare planavgift uttas i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

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

Delar av fastigheten planläggs för bostäder och tekniska anläggningar och planeras att styckas av i mindre bostadsfastigheter, vilket sker genom lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningar för väg och avfall/returstation bör även bildas genom lantmäteriförrättning. De fastigheter som planen ger upphov till bör införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning Järvsö Kyrkby ga:3.

PLANFÖRFATTARE

Fredrik Wallby
Planarkitekt

REVIDERING februari 2023