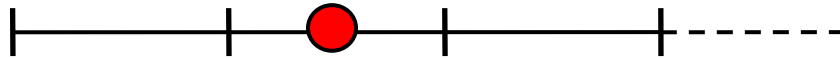


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Sörkämsta 7:27 m.fl.  
"Bostäder vid Norshagen"  
LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

Granskningshandling, delegationsbeslut 2024-04-24  
Dnr: KS-42/2023, hänvisning SSN 00233/2019

## **Handlingar**

Plankarta med bestämmelser

Denna planbeskrivning

Behovsbedömning av miljöbedömning

Arkeologisk utredning, PM Läns museet Gävleborg 2020-06-29

Arkeologisk slutundersökning, Läns museet Gävleborg, Rapport 2021:16

Geoteknisk undersökning, version 2 av 2, Geohjälp 2020-11-02

Geoteknisk undersökning, komplettering av tidigare utredning, 2024-02-15

Dom regeringsrätten LI 2023/00073

## **PLANENS SYFTE**

### **Syfte**

Syftet med planen är att möjliggöra en naturskön och blandad bostadsbebyggelse.

### **Bakgrund**

På initiativ från en privat exploatör har kommunen beslutat att planlägga området för i huvudsak bostadsbebyggelse.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger cirka 3 km väster om Ljusdals station. Planområdet gränsar i söder till befintligt bostadsområde vid Norshagsvägen och Zätavägen och i norr mot sjön Växnan och i öster mot Noreån.

### **Areal**

Planområdet är ca 11 ha, varav knappt 3 ha planläggs som allmän plats och ca 8 ha planläggs som kvartersmark för bostäder.

### **Markägoförhållanden**

Sörkämsta 7:27 och Hovsberg 2:16 ägs för närvarande av exploatör. Nore 2:58 ägs av Ljusdals kommun. Nore 2:68 är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

#### *Översiktsplan för Ljusdals kommun (2010)*

Översiktsplanen påtalar att ny bebyggelse framförallt skall förläggas inom tätorterna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Planförslaget verkar i linje med översiktsplanens intentioner vad gäller ny bebyggelse.

#### *Fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort (2019)*

Planområdet är i dagsläget ej detaljplanlagt. Delar av området närmast sjön Växnan är utpekade som grönområde i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort (2019).

Syftet med planläggning av tätortsnära bostäder bedöms verka i samklang med FÖP:ens generella riktlinjer och intentioner om förtätning för nyttjande av befintliga strukturer för att skapa god tillgänglighet med närhet till god service.

Enligt den fördjupade översiktsplanens generella riktlinjer skall ny bebyggelse i normalfallet inte planeras där översvämningsrisk föreligger. Om planering för bebyggelse trots detta sker på sådan mark bör bestämmelser i detaljplan anges i syfte att förebygga riskerna.

### ***Kommunala beslut i övrigt/ planuppdrag***

Samhällsservicenämnden gav samhällsserviceförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan 2020-01-08 § 4.

### ***Miljökonsekvensbeskrivning***

Enligt 4:e kap 34 § PBL skall en strategisk miljöbedömning 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 den undersökning om betydande miljöpåverkan, som är ett underlag för behovsbedömning av miljöbedömning, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom yttrande daterat 2019-08-23.

### **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)**

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

I planområdets närhet finns ytvattenförekomsterna Växnan och Noreån. Växnan har enligt Vatteninformationssystem Sverige, den ekologiska statusen god och den kemiska statusen ej god. Miljökvalitetsnormen är satt till god status både vad gäller ekologisk och kemisk status. Noreån har den ekologiska statusen måttlig och kemiska statusen uppnår ej god. Miljökvalitetsnorm för 2039 är satt till god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Ny bebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp och mellan planområdet och recipienterna finns ett naturområde som fördröjer dagvattnet innan det når recipienten. Dagvatten från bostäder bedöms inte som särskilt förorenande. Planförslaget bedöms således inte påverka miljökvalitetsnormer för förekommande ytvattenförekomster.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### **Natur**

#### *Naturmiljö, Mark och vegetation*

Den östra delen av planområdet består i dagsläget till största delen av lövskog med stor andel uppslag av sly medan den västra består av ung barrskog då skogen nyligen avverkats. Planförslaget innebär att delar av skogsmarken kommer att avverkas och tillgängliggöras. Karaktären av bebyggelse i natur skall bevaras och träd och vegetation som stärker denna karaktär skall bevaras.



*Befintlig björkskog.*

#### *Djur och växtliv*

Delar av strandzonen närmast Växnan och Noreån ligger inom länsstyrelsens våtmarksinventering<sup>1</sup> med botanisk värde. Området är registrerat som strand vid Horneviken 2 km n Ljusdals kyrka. Området avser 56,3 ha och avser hela Växnan öster om Nore badplats och ett område i anslutning till Noreån.

Området har klass 2, med botanisk värde. Objekt med klass 2 skall så långt som möjligt undantas från ingrepp som påverkar dess hydrologi och därmed våtmarkens naturliga utveckling.

#### *Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden*

En geoteknisk utredning<sup>2</sup> har tagits fram i samband med planens upprättande. Jordprofilen består framförallt av silt och siltig sand. Grundvattenytan ligger ca 2- 3,5 meter under befintlig marknivå. Den geotekniska utredningen konstaterar att det är möjligt att bebygga området utan risk för ras eller skred.

Utredningen föreslår att grundkonstruktioner dimensioneras och utförs enligt geoteknisk kategori 2 och säkerhetsklass 2.

---

<sup>1</sup> Våtmarksinventering i Gävleborg, rapport 2001:7

<sup>2</sup> Geoteknisk undersökning, Geohjälp 2024

I de områden som i dagsläget ligger lägre än +128,26 kan marken antingen fyllas ut för att grundlägga byggnaderna med t.ex. platta på mark eller så grundläggs byggnaderna med öppen plintgrund.

Markens bärighet bedöms vara tillfredsställande för 2-plansvillor. För överslagsberäkning av grundkonstruktioner kan dimensionerande grundtrycksvärde<sup>3</sup> på  $f_d=100$  kPa användas. Grundkonstruktioner bör utföras ytligt för att hållfastheten hos de ytliga fastare jordlagren ska kunna tillgodoräknas.

Vid högre grundtryck, från t.ex. 3-våningshus, kan exempelvis allmänna bärighetsformeln användas. Med hänsyn till variationerna i området skall för dessa byggnader specifika undersökningar utföras för att beräkna bärighet och framtida sättningar.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet ligger en mindre bostadsfastighet i ett plan.

### *Ny bebyggelse*

Planområdet bedöms möjliggöra runt 30 nya fastigheter inklusive 55+ boende.

Bestämmelse om maximalt antal bostadslägenheter syftar till att sätta en övre gräns för antalet nya bostäder inom området. Genom bestämmelsen kan maximalt 44 nya bostäder bildas inom planområdet. En bostad kan t.ex. vara en lägenhet i ett 55+ boende men också en enskild villa.

Då planområdet gränsar till Noreån och Växnan och dessa vattenförekomster följer Ljusnans vattenståndsvariationer skall ny bebyggelse och anslutande vägar klara av flöden motsvarande ett beräknat högsta flöde för Ljusnan. Detta innebär att marken inom dessa områden kan behöva fyllas ut. För att bevara befintliga träd och naturmiljön i största möjliga mån är det viktigt att utnyttja befintliga höjdpunkter och att utfyllnader utförs lokalt i anslutning till byggnader och vägar.

Delar av bostadsbebyggelsen planläggs med en maximal nockhöjd på 5m för att möjliggöra bebyggelse i en våning. En del av planområdet planläggs med en maximal nockhöjd om 9 meter för att möjliggöra flerbostadshus i form av 55+ boende. Fasadmateriell skall utgöras av trä och färgsättningen skall utföras i grå, bruna eller svarta kulörer för att varsamt smälta in i naturmiljön på platsen. Källare är ej tillåten. För komplementbyggnad gäller utökad lovplikt för att säkerställa att även komplementbebyggelsen ligger på en höjd som inte riskerar att översvämmas vid beräknat högsta flöde. Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup> inom vissa områden och 2000m<sup>2</sup> inom vissa områden. Största fastighetsstorlek är 3000 m<sup>2</sup> och 2000m<sup>2</sup>. Största exploateringsgrad är 250m<sup>2</sup> inom delar av planområdet och 300m<sup>2</sup> inom andra delar. Största exploateringsgrad regleras även som procent av fastighetsarean inom delar av kvartersmarken. Vid beräkning och beslut av minsta och största fastighetsstorlek och exploateringsgrad kopplad till fastighetsstorlek skall inte allmän platsmark eller delar av fastigheter som sträcker sig utanför planområdet räknas. Högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea är 20 % inom delar av kvartersmarken. Högsta andel hårdgjord yta per fastighet är 25% för att möjliggöra tillfredsställande omhändertagande av dagvatten.

---

<sup>3</sup> Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder, BFS 2011:10, EKS8

### *Service*

Planområdet ligger ca 3 km väster om Ljusdals centrum med stort utbud av service.

### *Tillgänglighet*

Området är relativt plant med få nivåskillnader. Enligt 8 kap. 1 § 3 skall en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Entréer skall uppfylla krav på tillgänglighet enligt BBR.

### *Jämställdhet*

Goda kollektiva förbindelser och ett utbyggt gång- och cykelvägnät bedöms bidra till ökad jämställdhet. Tillgängligheten till och från området är god och gällande krav på anpassning av bostäder ska följas.

### *Skyddsrum*

Skyddsrum med 120 platser finns på ett avstånd av ca 450 meter från planområdet.

### **Friytor**

#### *Naturmiljö*

Kvartersmarken gränsar till naturmark som sträcker sig ner mot Växnan och Noreån. Inom 100 meter från stranden gäller det generella strandskyddet. Delar av naturområdet utanför det strandskyddade området planläggs som allmän plats natur.

Inom delar av planlagt naturområde närmast Norshagsvägen gäller strandskyddet fortsatt. Inom områden planlagda som allmän plats natur bör det bildas gemensamhetsanläggningar.

#### *Lek och rekreation*

Kvartersmarken ligger i direkt anslutning till naturmark. Naturmarken har vattenkontakt med Växnan och Ljusnan genom Noreån. Planområdet bedöms möjliggöra ett rikt friluftsliv såväl sommar som vinter.

### **Strandskydd**

Inom området råder det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen vid normalt vattenstånd. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet upphävs inte i samband med detta planförslag.

### **Störningar, hälsa och säkerhet**

#### *Buller*

Planområdet ligger ca 260 meter från väg 83 och ca 425 meter från norra stambanan och någon bullerproblematik från trafik bedöms inte föreligga.

Delar av fastigheten Nore 4:23 är planlagd för industriändamål. Fastigheten gränsar mot planområdets sydvästra hörn men industriändamål medges endast på ett avstånd om 50 meter från fastighetsgränsen. Mellan befintlig verksamhet och det nya planområdet finns ett detaljplanelagt område för allmän plats park eller plantering.

### *Ras och skred*

Den geotekniska utredningen konstaterar att det inte föreligger risk för ras eller skred inom planområdet.<sup>4</sup>

### *Höga flöden*

Planområdet gränsar till Sjön Växnan som har förbindelse med Ljusnan genom Noreån. Växnan följer därmed Ljusnans vattenstånd, vilket innebär att delar av området påverkas vid ett 100-årsflöde och stora delar av område påverkas vid ett så kallat beräknat högsta flöde (åtkomsttid 10 000 år). Enligt rapporten *Framtidsklimat i Gävleborgs län (2015)* bedöms årstidsförlopp för Ljusnan med vårfloedestopp, låga sommarflöden, högre höstflöden och lägre vinterflöden att kvarstå men flödestopparna på våren kommer i medeltal vara lägre än nuvarande. Enligt samma rapport kommer återkomsttiden för 100-årsflöden för Ljusnan att öka med mellan 5 till 10 procent fram till mitten av seklet för att därefter sjunka till nuvarande nivå.

Beräknat högsta flöde för Ljusnan uppströms planområdet ligger på + 128, 26 RH 2000. Bestämmelser kopplade till grundläggning och tillfartsvägar säkerställer att ny bebyggelse inte tar skada vid flöden på + 128,26 (RH 2000) och att det är möjligt att ta sig till och från området vid eventuell översvämning.

I Boverkets tillsynsvägledning avseende översvämningsrisker (rapport 2018:8) står att ny sammanhållen bebyggelse skall planläggas över beräknat högsta flöde. Vid planläggning av bostäder bör tillgängligheten generellt säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Tillfartsvägar inom planområdet skall ligga på minst +128,26 RH 2000.

### *Radon*

Enligt Sveriges geologiska undersökning är gammastrålningen inom planområdet mindre än 25 Bq/kg eller 2 ppm. Ny bebyggelse bör utföras radonskyddat.

### *Elektromagnetisk strålning och ledningsrätt*

Enligt Svenska kraftnäts magnetsfältspolicy bör man inte vistas varaktigt i områden med ett magnetsfältsvärde på 0,4 mikrottesla eller mer. Enligt Svenska kraftnäts tidigare beräkning av 220kV ledning i Ljusdal innebär detta ett säkerhetsavstånd på 50 meter från ledningens centrumlina. Den ledning som tidigare genomkorsade planområdet är riven och ledningsrätten har upphävts akt 2161-2023/49.

### *Förorenad mark*

Den ledning som tidigare genomkorsat planområdet har rivits och kvartermark med föroreningspåverkan från ledningsfundament sanerats till känslig markanvändning.

### *Lantbruk och djurhållning*

Inom fastigheten Råggärde 2:44, öster om planområdet, betas mark av köttdjur. Betesmarken ligger som minst ca 100 meter från planområdet. Inom Horne 5:1, sydöst om planområdet, betas marken av hästar. Avståndet till betesmarken är ca 300 meter från planerad bostadsmark. På ungefär samma avstånd ligger en mindre travbana. Djurhållningen och eventuella allergener bedöms inte äventyra framtida bebyggelse.

### *Luftkvalitet*

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft.

---

<sup>4</sup> Geoteknisk undersökning, Geohjälp 2024

Enligt haltkartorna framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är den beräknade årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015, 0-10 µg/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Den beräknade årsmedelhalten av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 0-5 µg/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 20 µg/m<sup>3</sup>.

### *Trygghet*

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse vilket kommer att innebära att delar av skogsområdet bebyggs och befolkas och att naturmarken tillgängliggörs. Plangenomförandet medför en ökad belysning i området och att fler människor kommer att röra sig i området vilket bidrar till ökad trygghet.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

Norshagsvägen matar området med trafik. Vägen går från väg 83 och in genom områdets västra del. Nya gator inom området byggs inom kvartersmark och allmän plats gata. Genom att anlägga genomgående gator möjliggörs rundkörning inom den nya kvartersmarken och därför bedöms inga vändplaner behövas.

Delar av Norshagsvägen är planlagd som allmän platsmark gata och sköts av kommunen. Inom nuvarande kommunala fastighet (Nore 2:58) ligger vägen som gemensamhetsanläggning (Nore ga:3, Norhagens samfällighetsförening). Omprövning av nuvarande gemensamhetsanläggning kan behöva göras genom lantmäteriförrättning för att bland annat utreda ingående fastigheter, andelstal och om det behövs en eller flera gemensamhetsanläggningar efter att området byggts ut.

Fastigheten Nore 2:68 har servitut för tillfartsväg över Nore 2:58, akt 2161-04/64. Servitutet föreslås vara kvar till dess fastigheten ingått i framtida gemensamhetsanläggning för väg.

#### *Gång och cykeltrafik*

Längs med väg 83 löper gång och cykelväg till Norebadet i väster och Ljusdals centrum i öster.

#### *Stigar*

Planområdet genomkorsas av flertalet stigar. Exploatör ombesörjer eventuella nya dragningar inom allmän plats natur för fortsatt möjlighet till rörelse genom området. Stigar bör underhållas av den gemensamhetsanläggning som bildas för naturområdet.

#### *Kollektivtrafik*

Området ligger ca 200 meter från närmsta busshållplats.

#### *Parkering*

Parkering ryms inom kvartersmark.

### **Fornlämningar**

Det krävs tillstånd att arbeta inom ett fornminne eller i fornminnets närhet. Inom planområdet finns numera två registrerade stenåldersboplatser, se kartbild. Dessa kvarvarande fornminnen ligger inom allmän plats natur med en buffertzonen på 30 meter.

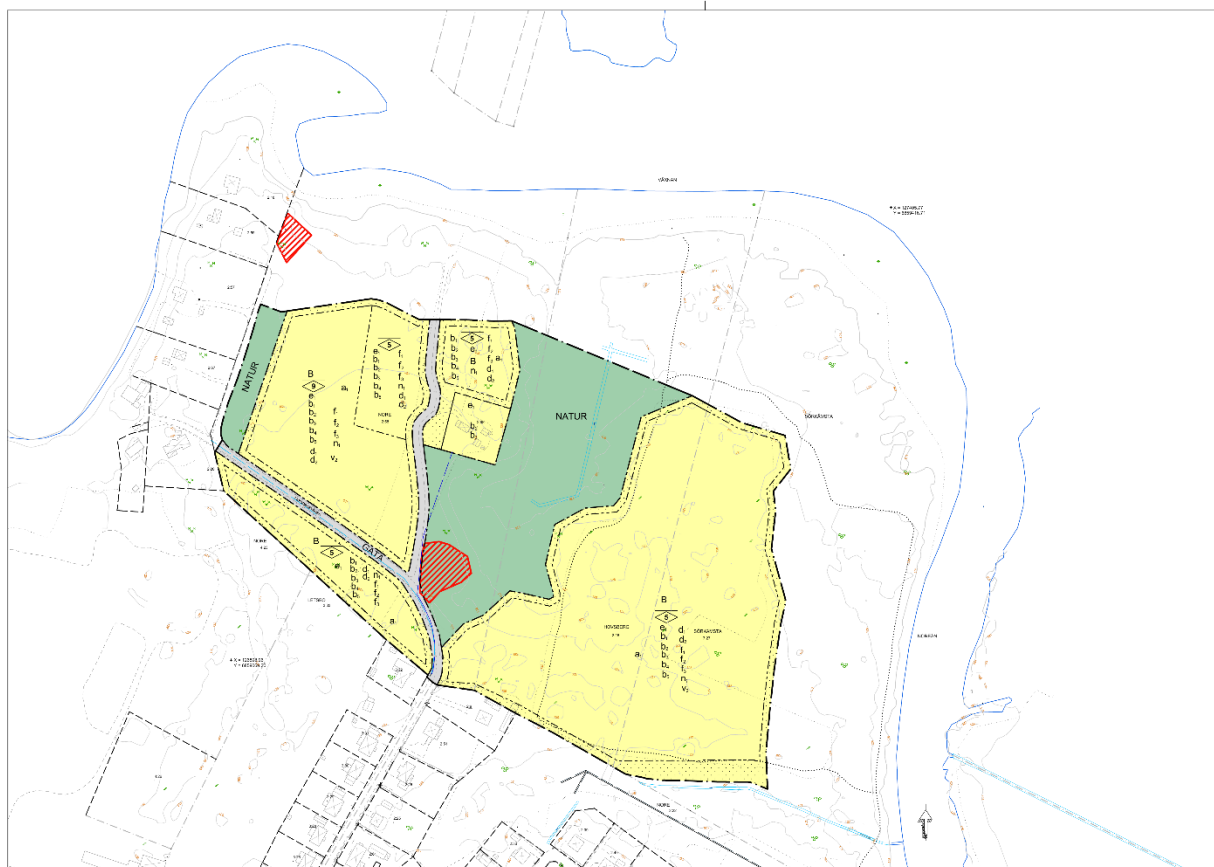


En arkeologisk utredning genomfördes inom planområdet under 2020. Senare samma år begärde kommunen hos Länsstyrelsen tillstånd till ingrepp i de fornminnen som konstaterats inom planområdet. Villkoret från länsstyrelsen var att en arkeologisk slutundersökning skulle utföras innan de avlägsnades. Tillståndet gällde sex fornlämningar, fem kolningsgroppar och en fyndplats för skärvsten.

Vid schaktningen kring fyndplatsen för skärvsten (L2020:5505) framkom emellertid ytterligare, hittills okända lämningar (skärvsten, brända ben och kvartsavslag) dvs en boplats från stenålder, som kunde avgränsas åt söder och öster; åt norr och väster har schaktningar inte genomförts utanför detaljplaneområdets tillika undersökningsområdets begränsning varför boplatsen inte är avgränsad åt dessa väderstreck. Vid schaktningen för undersökningen av kolningsgroppen längst åt sydöst (L1950:220) framkom ytterligare en stenåldersboplats med fynd av ben, kvartsavslag och skörbränd sten. Denna boplats har avgränsats åt söder, norr och väster. För att säkerställa att framtida bebyggelse inte berör eventuell boplats öster om lämningen finns ett säkerhetsavstånd på 30 meter mellan kvartermark för bebyggelse och nuvarande lämningens geometri.

De övriga fornlämningarna har undersökts och borttagits, och den sjunde tidigare kända fornlämningen, kolerabegravningsplatsen har inte kunnat påvisas i fält, och utgör därför inget hinder för exploatering av marken.

Enligt 2 kap 6§ Kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. I 2 kap 10§ Kulturminneslagen står att; 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.



Plankarta med registrerade stenåldersboplatser rödmarkerade.

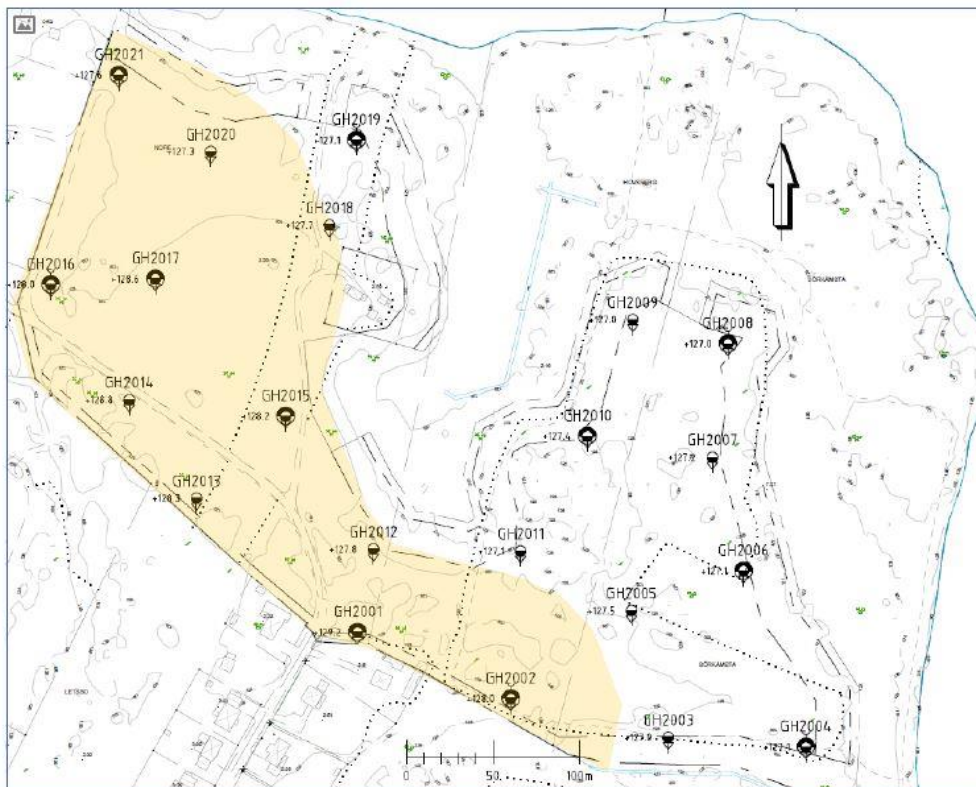
## Teknisk försörjning

### Vatten, spillvatten

Planområdet gränsar till kommunalt verksamhetsområde för VA men ligger ej inom beslutat verksamhetsområde. Området finns däremot utpekad i kommunens vattentjänstplan som möjligt utredningsområde för kommunalt vatten och avlopp. Potentiellt kan området på sikt ingå i det kommunala verksamhetsområdet. I dagsläget får exploitör bekosta ledningsdragning och tekniska installationer som t.ex. eventuell pumpstation. Anläggningen ansluts efter godkänd besiktning till det kommunala nätet. Även om exploitör står för anläggningen och området ansluts som en förening så kan åtgärder behöva göras på kommunens system innan anslutning kan ske, varpå åtgärden måste anpassas till Ljusdal Vatten AB:s övriga arbete och tidplan. Markavtal tecknas mellan exploitör och Ljusdal Vatten AB. Ljusdal Vatten AB tar ut anslutningsavgifter för vatten och spillvatten.

### Dagvatten

Utifrån utförda geotekniska undersökningar bedöms möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration och perkolation vara möjligt i områden med övervägande sandiga jordar i ytan, se bild nedan.



Område med övervägande sandiga jordar markerat med gult, Geohjälp 2020. Notera att planområdet är mindre idag än när utredningen utfördes.

Det östra området, ej färgat område i bilden, består mestadels av silt och infiltrationsmöjligheterna bedöms vara begränsade. Infiltrations- och magasineringsförmågan hos fastighetsmarken kan dock ökas genom att t.ex. anlägga 15–25 cm sandinblandad matjord ovan befintliga jordlager. En etablerad grönyta har god förmåga att infiltrera dagvatten och dessutom kan marken ta upp föroreningar som t.ex.

kadmium. Genom markutfyllnader förbättras infiltrationsmöjligheterna samtidigt som detta skapar lågpunkter för bättre avrinning från respektive tomt och gatunät. Vägtrummor måste finnas under framtida gatunät för att inte detta skall skära av vattnets naturliga avrinningsväg och skapa stillastående vatten som följd.

Det mesta av dagvattnet bör således kunna tas omhand lokalt inom fastighetsmark och planområde. I områdets ytterkanter finns skogsområden och sankmark som kan användas för omhändertagande och efterpolering av dagvatten. Naturligt förekommande dagvatten från naturmarksområden bör avledas från bebyggelse. Diken kan anläggas vid fastighetsgränser för att uppnå detta.

Diken skall skyddas med växtlighet eller erosionsskydd för att undvika att slänterna eroderar vid kraftig nederbörd. Alla stuprör på byggnader ska i första hand förses med utkastare som mynnar i vegetationsytor eller hårdgjorda ytor av friktionsjord, plattor eller annat material som fördröjer och minskar avrinningen. Hårdgjorda ytor utformas så att avrinningen sker mot vegetationsytor.

#### *Värme, fjärrvärme*

Området ligger utanför det kommunala fjärrvärmenätet och uppvärmning sker genom enskilda lösningar. Inom fastigheten Nore 4:23 finns en privat aktör som försörjer delar av det angränsande bostadsområdet med fjärrvärme.

#### *EI*

Ljusdal Elnät AB är nätägare i området. Effektbehov och behov av eventuell transformatorstation bör utredas. Vid behov tecknas markavtal med Ljusdal Elnät AB för teknisk anläggning inom exploatörens fastighet.

#### *Avfall, renhållning*

Avfall och renhållning i kommunen sköts av Ljusdal Renhållning AB. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning, vid nyetableringar skall därför utrymmen ges till källsortering.

#### *Elektronisk kommunikation*

Ljusnet AB tillhandahåller fibernätet i Ljusdal. Fibernätet är utbyggt fram till planområdesgräns. Exploatör bekostar framdragning av fiber till nya fastigheter.

#### *Räddningstjänst*

I Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900), PBL, 8 kap 4 § anges att byggnadsverk skall ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bl.a. säkerhet i händelse av brand. Enligt tillhörande förordning (SFS 2011:338), PBF 3 kap. 8 § innebär ovanstående lagkrav att byggnadsverket skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att:

1. byggnadsverkets bärförmåga vid brand kan antas bestå under en bestämd tid,
2. utveckling och spridning av brand och rök inom byggnadsverket begränsas,
3. spridning av brand till närliggande byggnadsverk begränsas,
4. personer som befinner sig i byggnadsverket vid brand kan lämna det eller räddas på annat sätt, och
5. räddningsmanskapets säkerhet vid brand beaktats.

Dimensionerande förutsättningar utgår från Boverkets byggregler BFS 2011:6 med ändringar t.o.m. BFS 2020:4 (BBR 24).

Tekniska särkrav får inte ställas i samband med planläggning enligt 8 kap 4a § Plan- och bygglagen (2010:900). Tekniska särkrav vad gäller brandskydd hanteras dock i samband

med bygglov. Projektering av brandskyddsåtgärder bör ske i samråd med räddningstjänsten i Ljusdals kommun.

En ny brandpost placerad inom allmän plats strax utanför planområdet, längs med Norshagsvägen, utreds av Räddningstjänsten och Ljusdals Vatten AB.

### ***Fastighetskonsekvenser***

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

#### *Fastighetsgränser*

Nuvarande planförslag är upprättad utifrån grundkarta med data från lantmäteriets registerkarta. Lägesosäkerheten på fastighetsgränserna i anslutning till och inom planområdet varierar mellan 0,05 och 1 meter. Vissa av planförslagets gränser sammanfaller med grundkartans fastighetsgränser. Om planförslaget vinner laga kraft och senare lantmäteriförrättning visar att de fastighetsgränser som utgjort underlag för detaljplanen inte stämmer överens flyttas inte planförslagets gränser. Som konsekvens kan fastigheter utanför planförslagets planområde få bestämmelser maximalt 1 meter in på fastigheten. I detta fall gäller det kvartersmark för bostäder, vilket även är nuvarande markanvändning. Alternativt kan ett område om maximalt 1 meter bli utan planbestämmelser.

#### *Bildande av gemensamhetsanläggningar för gator:*

Gator inom planområdet löses genom bildande av nya gemensamhetsanläggningar eller genom införlivande av samtliga nya gator i den befintliga ga:3 eller genom en kombination av dessa alternativ. Det går inte i nuläget att avgöra vilken lösning som är att föredra. Frågan avgörs i samband med den framtida anläggningsförrättningen. Ansökan om anläggningsförrättning för att utöka en gemensamhetsanläggning kan göras av den förvaltande samfällighetsföreningen, ägare till deläggande fastighet, kommunen eller ägare till fastighet som upplåter mark för anläggningen. Vid förrättningen sker en prövning om det går att införliva nya vägsträckor. Alla deläggande fastigheter blir sakägare i anläggningsförrättningen som görs av lantmäteriet.

#### *Fastighet Nore 2:58*

Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark bostäder och kommer att avstyckas till tomter för bostadsbebyggelse. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats natur. Förrättning bör ske för bildande av gemensamhetsanläggning för gata inom kvartersmark och för allmän plats natur. Högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea är 20 %, vilket innebär att 20 % av fastigheten får bebyggas.

#### *Sörkämsta 7:27 och Hovsberg 2:16*

Delar av fastigheterna planläggs som kvartersmark bostäder och kommer att avstyckas till tomter för bostadsbebyggelse. Delar av Hovsberg 2:16 planläggs som allmän plats natur. Förrättning bör ske för bildande av gemensamhetsanläggning för gator inom kvartersmark och allmän plats natur. Högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea är 20 %, vilket innebär att 20 % av fastigheten får bebyggas.

#### *Nore 2:68*

Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Högsta utnyttjandegrad per fastighetsarea är 20 %, vilket innebär att 20 % av fastigheten får bebyggas. Pågående verksamheter är ej planstridiga men vid ansökan om framtida bygglov gäller planförslaget om det vinner laga kraft. Detta innebär bland annat att ny bebyggelse måste ligga över beräknat hösta flöde. Inom fastigheten finns ett vägservitut, akt 2161-04/64.1. Servitutet gäller till förmån för Nore 2:68. Fastigheten bör ingå i framtida gemensamhetsanläggning för

väg. Servitutet kan ligga kvar även efter bildandet av gemensamhetsanläggning. Men servitutet kan även ändras eller upphävas i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen.

## **GENOMFÖRANDE**

### ***Organisatoriska frågor***

#### *Planprocess/ tidplan*

Då planförslaget till viss del strider mot de generella riktlinjerna avseende planering inom områden som riskerar att översvämmas bedrivs planarbetet genom ett utökat förfarande

Preliminär tidplan:

|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| Samråd     | - | mars 2024     |
| Granskning | - | juni 2024     |
| Antagande  | - | oktober 2024  |
| Laga kraft | - | november 2024 |

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ersätts, ändras eller upphävs. Men efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## **ANSVARSFÖRDELNING**

### ***Huvudmannaskap***

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Gemensamhetsanläggningar för väg finns idag inom planområdet. I anslutning till planområdet ligger både fritidshusbebyggelse och permanent bebyggelse. De naturområden som planläggs bedöms utgöra rekreationsområden för de närboende. Allmänheten bedöms inte nyttja dessa och drift och underhåll bedöms kunna skötas av framtida gemensamhetsanläggning som ger de boende bättre inflytande över sitt närområde.

### ***Ekonomiska frågor***

#### *Planekonomi*

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

#### *Markanvisningsavtal*

Ett reservationsavtal mellan kommun och exploatör har tecknats, vilket ger exploatören ensamrätt att under vissa förutsättningar förhandla med kommunen om markförvärv av kommunens mark och övriga villkor för exploatering. Förutsättningar för markanvisningsavtalet är att:

- En detaljplan tagits fram.
- Projektering och planeringsarbete som exploatören utför inom ramen för markanvisningen görs på egen risk avseende kostnad med mera.

- Ett avbrutet projekt ger inte rätt till ny markanvisning.
- Markanvisningsavtalet får inte inskrivas.
- Markanvisning ger ingen rätt för exploatören att nyttja marken under avtalstiden.

Markanvisningen gäller från avtalets undertecknande till fyra år efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft. Kommunen skall till företaget med äganderätt överlåta fastigheten Nore 2:58 vid fullföljande av markanvisningsavtalet, genom marköverlåtelseavtal.

Förutsättningen för att marköverlåtelse ska ske är att exploatörens eget område på nuvarande Hovsberg 2:16 och Sörkämsta 7:27 först ska färdigställas och vars tomter till 80 % vara sålda. Intressenter ska finnas så att fortsatt exploatering av Nore 2:58 bedöms vara möjlig.

Vid underskrift av detta avtal ska exploatören erlagga en markanvisningsavgift. Om köpekontrakt tecknas ska, vid köpeskillings betalning, erlagd markanvisningsavgift avräknas som del av handpenning. Tecknas inte köpekontrakt äger företaget, oavsett anledning härtill, inte rätt att återfå markanvisningsavgiften såvida inte avtalet avbryts av Ljusdals kommun.

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan Ljusdals kommuns skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

Ljusdals kommun äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplanen ska antas eller vinna laga kraft. Vidare har kommunen rätt att häva detta avtal och återta markanvisningen om kommunen har skäl att anta att företaget inte avser eller förmår att fullfölja avtalet. Exploatören har då inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny marktilldelning. Kommunen äger dock rätt att anvisa markområdet till annan intressent.

#### *Planavgift*

Kommunen har rätt att ta ut en planavgift i samband med bygglov enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader som uppstått vid planläggningen. Exploatören betalar planavgift för den del som exploatören i dagsläget äger. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov inom den mark som kommunen för närvarande äger (Nore 2:58).

#### ***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. Exploatör initierar och står för kostnader kopplade till fastighetsbildning.

#### ***MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN***

Fredrik Wallby  
Planarkitekt

Upprättad  
2024-05-25