

DETALJPLAN

Detaljplan för Sörkämsta 7:27 med flera

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisas de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Detaljplanen var föremål för samråd under perioden 2024-03-08 till 2023-03-29, beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådet har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riotorget i Ljusdal.

15 yttranden har inkommit varav 5 stycken utan synpunkter. Samtliga yttranden i sin helhet, inklusive bilder, finns att begära ut från kommunstyrelsens diarium.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Miljöenheten, Ljusdals kommun
Försvarsmarken
Skanova
Svenska kraftnät
Skogsstyrelsen

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Länsmuseet
Räddningstjänsten Ljusdals kommun
Ljusdals energi
Norshagens samfällighet, Nore ga:3
Norshagens vattenförening
Fastighetsägare 1
Fastighetsägare 2
Fastighetsägare 3

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För planområdet gäller FÖP Ljusdals tätort, antagen 2019-01-28.

I den fördjupade översiktsplanen är planområdet inte utpekade som utredningsområde eller bebyggelseområde. Det är enbart området närmast Växnan som är utpekade som grönområde. Detaljplanen överensstämmer inte med gällande FÖP.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Miljö kvalitetsnormer/Dagvatten

Länsstyrelsen bedömer att MKN vatten och dagvattenfrågan är tillräckligt hanterad i planhandlingarna. Vi är eniga i bedömningen att dagvatten från bostäder inte kan anses som särskilt förorenande och att planförslaget inte kommer att påverka miljö kvalitetsnormer för förekommande ytvattenförekomster. Under förutsättning att föreslagna åtgärder angående LOD i den geotekniska undersökningen genomförs är vår bedömning att ett långsiktigt och hållbart omhändertagande av dagvatten kan uppnås.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen i planen säkerställer att bebyggelse och vägar anläggs över beräknat högsta flöde (BHF) nivån för Ljusnan och har därför inga synpunkter.

Geoteknik

Länsstyrelsen ser gärna att kommunen kompletterar planbeskrivningen med mer resultat och rekommendationer från den geotekniska utredningen. Det är viktigt att det framkommer att utredningen anger att kompletterande utredningar krävs vad gäller bärighet och sättningar om flerbostadshusbebyggelse planeras.

Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att planförslagets föreslagna bebyggelseområden förlagts utanför det generella strandskyddet för sjön Växnan och Noreån och har därför inga synpunkter.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljö lagen (1998:950)

Länsstyrelsen konstaterar att den vid undersökningen av kolnings-gropen L1950:2022/Ljusdal 285:1 påträffade stenåldersboplatsen L2020:11580 inte är säkert avgränsad mot sydöst eller mot nordost. Det är önskvärt att den avgränsas mot sydöst eftersom det där planläggs för bebyggelse. En ansökan om ingrepp i fornlämning behöver i så fall göras för en förundersökning i

avgränsande syfte. Ett alternativ är att minska tänkt bebyggt område i anslutning till fornlämningen så att bebyggd yta blir belägen minst 30 meter från den nu registrerade fornlämningen. Nu förefaller denna gräns ligga 10 meter från den registrerade fornlämningen.

I planbeskrivningen står det att boplatsen har avgränsats åt alla håll, men i den arkeologiska rapporten framgår att den enbart har avgränsats mot söder, norr och väster (vilket bland annat framgår av text och schaktkartor). Boplatsen är inte ordentligt avgränsad i öster, vilket innebär att det finns viss risk för att boplatslämningen blir berörd av planerad bebyggelse.

Undersökning om betydande miljöpåverkan.
Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar: Kommunen kompletteras planbeskrivningen med mer information från den geotekniska utredningen och förtydligar att kompletterande utredningar krävs vad gäller bärighet och sättningar om flerbostadshusbebyggelse planeras.

Avståndet till bebyggelseområdet nordost och sydöst om fornminnet L2020:11580 utökas från tio till trettio meter och planbeskrivningen förtydligas med informationen om osäkerheten i avgränsningen enligt den arkeologiska rapporten.

Lanmäteriet

Detaljplan för Sörkämsta 7:27 i Ljusdal

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-02-28) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

STORA AREALER ALLMÄN PLATS I FÖRHÅLLANDE TILL KVARTERSMARKENS BEHOV

Inom planområdet är det mycket stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad och mer knuten till exploatörens markinnehav än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser.

Kommentar: Mellan samråd och granskning har planområdet minskat och därmed har även naturområdet avgränsats. Syftet med begränsningen är att underlätta framtida bildande av gemensamhetsanläggning. Kommunen gör bedömningen att stora delar av det område som lämnas utanför detaljplanen ändå skyddas genom det generella strandskyddet. Därtill kan bildandet av gemensamhetsanläggning i vissa sammanhang upplevas som privatiserande.

PLANOMRÅDESGRÄNS TILLIKA ANVÄNDNINGSGRÄNS FÖR KVARTERSMARK I ANSLUTNING TILL FASTIGHETSGRÄNSER MED DÅLIG KVALITET

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål, tillika planområdesgräns lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Nore 2:9, 2:18, 2:20 och 2:22. De aktuella fastighetsgränserna är redovisade med 1 resp. 5 meters lägesosäkerhet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

Det finns också fastighetsgränser med 0,1 meters lägesosäkerhet enligt digitala registerkartan som sammanfaller med planområdesgräns/gräns för kvartersmark. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c). Det rör sig om gränserna mot Letsbo 3:32 och 3:33. Dessa gränser bör kontrollmätas om det inte redan skett.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användningsgränser i samma läge som fastighetsgränser runt Nore 2:68 som är inlagda i den digitala registerkartan

med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

UTREDNING AV VATTENOMRÅDEN

Detaljplanen angränsar mot vattenområden i Växnan som inte är registrerade i Lantmäteriets digitala registerkarta. Såvitt framgår av förrättningsakterna 21-LJJ-2881 och 2161-2019/84 förefaller det vara så att vattenområden utanför Nore 2:58 och Hovsberg 2:16 ingår i fastigheterna. Gällande Sörkämsta 7:27 har inte Lantmäteriet under plangranskningen kunnat finna någon information i förrättningsakterna angående vattentillhörigheten. Det framstår som lämpligt att dessa förhållanden utreds inom ramen för planarbetet så att grundkartans information är korrekt. I nuläget redovisas fastighetsgräns/traktgräns i detaljplanen som inte har någon motsvarighet i den digitala registerkartan.

Mellan samråd och granskning har kommunens karttekniker inventerat och mätt in gränspunkter i anslutning till planområdesgränsen. Informationen har skickats in till lantmäteriets registerkarta och planområdesgränsen har reviderats utifrån förändringar av fastighetsgränserns läge.

Kommunen kommer att förtydliga planbeskrivningen med de konsekvenser som felaktiga gränser kan leda till.

Kommunen har undersökt avstyckningskarta, akt 21-LJJ-1537 och ser att gränserna går fram till vattenlinjen. Då vattenlinjen flyttas är vår bedömning av även gränserna förlängs eller förkortas till dess de möter den nya vattenlinjen. Ny avgränsning av planområdet har skett mellan samråd och granskning.

Delar av planen som bör förbättras

OTYDLIGT FORMULERAT ANGÅENDE PLANENS KONSEKVENSER FÖR NORE 2:68

För Nore 2:68 anges i planbeskrivningen att "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 högsta flöde”. Såvitt framgår av plankartan gäller dock inte några bestämmelser angående höjdnivåer för mark eller bebyggelse inom fastigheten. Enligt plankartan gäller endast bestämmelsen som begränsar utnyttjandegraden till 20% av fastighetens area. Informationen i planbeskrivningen förefaller alltså inte överensstämma helt med regleringen i plankartan. Är det några fler bestämmelser som är avsedda att gälla inom fastigheten men som inte blivit angivna så i plankartan?

Kommentar: Bestämmelser gällande grundläggning för att klara beräknat högsta flöde införs för fastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ang. gemensamhetsanläggning för väg:

Under rubriken ”Fastighetskonsekvenser” anges att förrättning bör ske för att utöka befintlig gemensamhetsanläggning för ny väg. Under rubriken ”Genomförandefrågor” anges att befintlig gemensamhetsanläggning bör omfatta nya fastigheter och att gemensamhetsanläggningar bör upprättas för nya vägar. Detta framstår som något otydligt.

Lantmäteriet bedömer att tillkommande vägar inom planområdet skulle kunna lösas genom bildande av nya gemensamhetsanläggningar, införlivande av samtliga nya vägar 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 lämpligen i samband med den framtida anläggningsförrättningen. Det vore emellertid bra om detta kunde beskrivas på ett mera enhetligt och samlat sätt i planbeskrivningen.

Upplysningsvis gäller att 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.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas gällande förslag till gemensamhetsanläggning för väg.

Ang. servitut: Det finns inget angivet om det befintliga vägservitutet 2161-04/64.1 som gäller till förmån för Nore 2:68 och hur det påverkas av planläggningen. Upplysningsvis gäller att om vägen införlivas i Nore ga:3, eller upplåts som en ny gemensamhetsanläggning, så behöver servitutet ändras eller upphävas och Nore 2:68 behöver inträda i gemensamhetsanläggningen.

Servitutet bör också redovisas i grundkartan.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas med servitutet och de konsekvenser som planförslaget innebär för detta.

ILLUSTRATION FÖR TÄNKT FASTIGHETSILDNING

Om det upprättats någon illustration över området föreslagna framtida indelning i nya fastigheter så skulle det underlätta den fortsatta plangranskningen om en sådan infogades i planbeskrivningen.

GRUNDKARTA

Det rasterade maneret i grundkartan utanför planområdet mot Växnan redovisas inte i grundkartans teckenförklaring.

Kommentar: Rastret tas bort, området är redovisat som kärr i grundkartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkt och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

Kommentar: Planuppdraget gavs 2020-01-08 och upprättas i enlighet med bestämmelsekatalogen SIS 2016-02-08 tom. 2020-09-30.

ANG. ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Planförslaget anger enskilt huvudmannaskap för samtliga allmänna platser i detaljplanen. Såvitt kan utläsas ur planbeskrivningen anges som skäl för detta att det i fråga om vägar redan finns gemensamhetsanläggningar inom planområdet, och i fråga om naturmarken att det utgör ett rekreationsområde för de närboende varvid en gemensamhetsanläggning ger de boende bättre inflytande över sitt närområde.

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för en eller flera allmänna platser får ske endast om det finns särskilda skäl för detta (4 kap. 7 § PBL). Enligt Boverkets kunskapsbank nämns som exempel på särskilda skäl att det rör sig om ett område för bostäder som endast används under delar av året, ett industriområde eller för att tillskapa en enhetlig förvaltning vid kompletterande planläggning i ett område där enskilt huvudmannaskap gäller

sedan tidigare. Det anges också att kommunen i detta övervägande bör beakta i vilket omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen.

I nuvarande fall rör det sig om ett område som ligger i nära anslutning till Ljusdals tätort och det finns ingen omkringliggande planläggning som föreskriver enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Gällande naturmarken så är det relativt omfattande arealer och förefaller dessutom kunna vara områden som inte enbart är till nytta för blivande fastigheter inom planområdet. Lantmäteriet ställer sig därmed, mot bakgrund av vad som anges i planbeskrivningen, frågande till om det verkligen föreligger sådana särskilda skäl som krävs för att enskilt huvudmannaskap ska vara ett möjligt alternativ för all allmän platsmark i detta fall.

Kommentar: Kommunen reviderar planområdet mellan samråd och granskning, vilket innebär mindre allmän platsmark. Den nya bebyggelsen ligger i ett område med fritidshusbebyggelse.

BEHÖVER VERKSAMHETSOMRÅDET UTVIDGAS?

Det anges i planbeskrivningen att planområdet idag inte ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, men att anslutning till det kommunala nätet är tänkt att ske. Det framgår dock inte huruvida verksamhetsområdet är avsett att utvidgas. Information om detta kan lämpligen införas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas.

ÖVRIGA FRÅGOR

Angående strandskydd noteras att planförslaget är justerat med hänsyn till strandskyddszone. I plankartan redovisas även vattendrag, dels centralt i planområdet, dels i direkt anslutning till planområdesgränsen i planområdets sydöstra del. Det framgår emellertid inte huruvida även dessa vattendrag omfattas av strandskydd. Är det klarlagt att strandskydd inte råder för dessa vattendrag?

Kommentar: Dessa är enbart diken och inte vattendrag. Under tidigare planprocess har dessa inte bedömts omfattas av strandskydd.

Länsmuseet

Med utgångspunkt från den utförda arkeologiska undersökningen på platsen samt förslagen i samrådsförslaget förordar länsmuseet att stenåldersboplatsen L2020:11580 undersöks och tas bort. Boplatsen blir i planförslaget inklämd mellan bebyggelsen och riskerar att utsättas för eroderings-skador av boende som rör sig i denna del av natur-området. Fyndmaterialet inom boplatsen ligger direkt under jordlagret som i området endast är cirka 0,05 meter.

Boplatsen L2020:5505 kan däremot ligga kvar utan arkeologiska insatser. Länsmuseet anser generellt sett att kommuner bör vara mycket restriktiva med att ta jordbruksmark i anspråk för exploatering. I detta fall rör det sig dock huvudsakligen om marker vilka tidigare delvis har använts för jordbruksändamål, men som numer till stor del är igenväxta. Det aktuella området är inte särskilt utpekad i länsstyrelsens rapport Bevarandeprogram för odlingslandskapet (1996). Det planerade området gränsar därtill till ett redan befintligt bostadsområde och skulle således utgöra en fortsättning på detta.

Kommentar: Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har föreslagit att skyddsavståndet till den aktuella fornlämningen utökas till 30 meter, vilket gjorts mellan samråd och granskning.

Kommunen gör bedömningen att marken inte är att klassa som brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 3§ Miljöbalken.

Räddningstjänsten

Det räddningstjänsten kan konstatera är att brandposter saknas idag i detaljplaneområdets direkta närhet. Räddningstjänsten önskar att projektering och placering av brandposter genomförs i samråd med Räddningstjänsten Ljusdal.

Kommentar: Kommunen har fört en dialog med räddningstjänsten och Ljusdals vatten AB och konstaterat att det inte är aktuellt med brandpost inom planområdet men att det bör utredas om det är möjligt att tillskapa brandpost inom allmän plats gata i angränsande detaljplan innan Norshagsvägen går in på Nore 2:58. Ett stycke kring släckvatten och ansvar för tillhandahållande av brandposter och släckvatten införs i planbeskrivningen.

Ljusdals energi

Ljusdals vatten AB.

Anslutningar av områden utanför verksamhetsområde för VA bör i möjligaste mån hanteras i kommunens VA-utbyggnadsplan. Även om exploatör står för anläggning och området anslut som en förening, så kan åtgärder behöva göras på befintligt system innan anslutning kan ske. Därför är det viktigt att alla områden som ska anslutas hanteras i samma planering.

Rubrik Vatten, avlopp bör ändras till Vatten, spillvatten då dagvatten har en egen rubrik. I begreppet avlopp ingår både spill- och dagvatten. Likaså bör avlopp i sista meningen ändras till spillvatten. I första meningen om verksamhetsområde kan skrivas bara VA, det är så det står i beslutet om verksamhetsområden från 1985.

Det heter Ljusdal Energi utan s. Om Ljusdal Energi ska användas bör det användas i hela dokumentet. Ser att det är blandat. Om man väljer att skriva respektive bolag ska det i så fall stå Ljusdal Vatten AB.

Ljusdals renhållning AB

I texten sid.11. står det ”bör ges utrymme för källsortering”, det ska ändras till ”skall” då det gäller alla fastighetsägare i kommunen enligt ny förordning.

Ljusnet

Exploator bekostar framdragning av fiber till nya fastigheter.

Kommentar: En mer samordnad planering är att föredra där områden för verksamhetsområde pekas ut och beslutas innan detaljplaneläggning. I detta skede förtydligas planbeskrivningen med att åtgärden måste ta hänsyn till och anpassas till Ljusdal Vatten AB:s verksamhet och tidplan. Planbeskrivningen förtydligas utifrån synpunkterna ovan.

Norshagen Samfällighet, Nore ga:3

Den 21 mars 2024 hade GA:3 Norshagen Samfällighet ett medlemsmöte för att diskutera detaljplanen som direkt påverkar samfälligheten. Under detta möte beslutades att styrelsen skall skicka in synpunkter och vilka synpunkter som skall framföras.

Som utgångspunkt motsätter sig GA:3 Norshagen Samfällighet detaljplanen i sin helhet. Anledningarna är flera.

Vägen har bekostats privat av medlemmarna när Samfälligheten bildades på 80-talet och har underhållits frekvent på medlemmarnas bekostnad. Ljusdals kommun är visserligen medlem men har så lågt båtnadstal att det i princip inte genererar några intäkter alls. Vägen är dessutom för kort för att få statligt bidrag och därmed är det medlemmarna som i sin helhet underhåller vägen utan några kommunala eller statliga bidrag. Vägens bärighet och slitageförmåga anlades också utifrån medlemmarnas behov på 80-talet (2 fastigheter fast boende och 4 fastigheter sommarboende), med biltrafik samt då och då tyngre fordon för sop- och slamtömning. Den nya detaljplanen beskriver inte hur många nya fastigheter som det rör sig om, beskriver inte förväntad trafik (tung och lätt) och beskriver inte heller hur mycket tung trafik som kommer belasta vägen under själva byggnadsprocessen.

Vägen idag är inte bred nog för att mötas utan man får köra ner i diket vid möte. På vintern med snö är det ännu svårare att mötas och risken för bilar att fastna i diket full med snö vid möte är hög. Med denna nya detaljplan så krävs det att vägen måste breddas. Söder om vägen i diket ligger det dock privat vattenrör som går till Nore 2:20, Nore 2:56, Nore 2:63, Nore 2:65 samt Nore 2:67. Därmed kan vägen inte breddas söderut utan att flytta på

vattenledningarna. Norr om vägen ligger elkabel och fiberkabel i diket som går till alla fastigheter (Nore 2:18, Nore 2:20, Nore 2:56, Nore 2:57, Nore 2:59, Nore 2:63, Nore 2:65, Nore 2:67 samt Nore 2:68). Därmed kan vägen inte heller breddas norrut utan att flytta på elledningarna och fiberkablarna.

Härmed yrkar GA:3 Norshagen Samfällighet på att samfälligheten ansvar över vägen skall kortas ner och börja vid Nore 2:20 tomtgräns. Vägen i figur 1 skall tillfalla kommun och en rimlig ersättning till GA:3 skall utses då deras egendom tas i anspråk med tvång. Att vägen markerad i figur 1 omfattas av stadsplanerat område är också godtagbart. Alla andra kostnader som belastar GA:3 Norshagen Samfällighet, såsom ändringar hos Lantmäteriet i båtnadstal, stadgeändringar, kartuppdateringar med mera, skall kommun eller exploatören också stå för. Om kommun bestämmer att det skall bildas en ny samfällighet enligt den röda stäcka i figur 1 så skall fastigheterna i den nuvarande föreningen, Nore 2:18, Nore 2:20, Nore 2:56, Nore 2:57, Nore 2:59, Nore 2:63, Nore 2:65, Nore 2:67 samt Nore 2:68, få livstid servitut kostnadsfritt utan att behöva bli medlemmar i den nya samfälligheten.

Dessutom, eftersom resterande väg av GA:3 Norshagen Samfällighet inte är anpassad för den nya trafiken som kommer att uppstå, skall det byggas en vändplan för lätta och tunga fordon, på ett lämpligt ställe, så att trafiken till GA:3 Norshagen Samfällighet begränsas så mycket som möjligt. Ett exempel kan ses i figur 2. Andra lösningar är också godtagbara så länge GA:3 Norshagen Samfällighet inte belastas mer än den görs idag.

GA:3 Norshagen Samfällighet undrar också om Ljusdals kommun har gjort en ordentlig undersökning av samfällighetens väg då det saknas underlag för detta i handlingarna. När luftledningen för el togs bort skadades vägen samt diket, och GA:3 Norshagen Samfällighet fick kontakta entreprenören för reparation. Dessutom var inte GA:3 Norshagen Samfällighet med i upphandlingen för att få ersättning för den extra tunga trafik som uppstod och en ny grusning, utan ekonomisk ersättning och därmed en kostnad som drabbar medlemmarna, måste anläggas på grund av detta. Därför kräver GA:3 Norshagen Samfällighet att en ordentlig analys och undersökning skall tas fram angående GA:3 Norshagen Samfällighet väg och att GA:3 Norshagen Samfällighet styrelse skall bli inbjudna på möten och bli informerad kontinuerligt under detaljplanens process när diskussioner som direkt påverkar GA:3 Norshagen Samfällighet sker.

Kommentar: Samhällsbyggnadsprocessen i Sverige bygger på det kommunala självstyret och en viktig del i detta är det kommunala planmonopolet- vilket innebär att de förtroendevalda i kommunen har rätt att besluta om mark- och vattenanvändningen i sin kommun. Själva samhällsbyggnadsprocessen grundläggs i översiktsplanen som anger den generella inriktningen för markanvändningen i kommunen, därefter följer detaljplanen som preciserar markanvändningen och som även blir juridiskt bindande för framtida bygglovsansökningar. I Plan- och bygglagen (2010:900) står att planering skall ta hänsyn till både enskilda och allmänna intressen, 2 kap. 1§. Det står även att marken endast får tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, 2 kap.

4§. Enligt 2 kap. 3§ punkt 5 skall planläggning främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. För själva genomförandet av planförslaget krävs efterföljande prövningar som genomförs av lantmäteriet. Där gäller Anläggningslagen (1973:1149) och Fastighetsbildningslagen (1970:988). I detta steg ingår fastighetsbildning, prövningar av gemensamhetsanläggningar, andelstal med mera. Framtida kapacitetsförbättringar av nuvarande gemensamhetsanläggning kan komma att ske och kostnadsfördelning avgörs, liksom andra kostnader kopplade till Anläggningslagen genom framtida lantmäteriförrättning.

Mellan samråd och granskning har planförslaget reviderats för att tydliggöra byggrätter och maximalt antal möjliga bostäder. Med de reviderade bestämmelserna kan maximalt 29 fastigheter bildas med maximalt 44 nya bostäder inom planområdet. En fastighet kan rymma fler bostäder än en. En lägenhet i ett 55+ boende räknas t.ex. som en bostad.

Vad gäller nedmonteringen av den fiberoptiska ledningen är det den före detta ledningsägaren, Svenska Kraftnät, som ansvarat för nedmontering och återställning och inte kommunen. Eventuella ersättningskrav skall alltså ställas till ledningsägaren.

Idag äger kommunen fastigheten Nore 2:58 inom vilken Nore ga:3 och påtalade ledningar ligger. En gemensamhetsanläggning är en gemensam anläggning och inte en fastighet eller egendom. Vägföreningen äger alltså inte fastigheten utan har rätten att bruka fastigheten för väg enligt Anläggningslagen. Vad gäller befintlig fiberledning, elledning och vattenledning finns inget hinder för att dessa ligger i framtida väggropp. En förutsättning för att få nyttja marken för ledningar är dock att det finns ledningsrätt, servitut eller annan rättighet. Vad kommunen kan se finns ingen sådan rättighet i dagsläget enligt lantmäteriets fastighetsdata. Vattenledningar skall ligga på frostfritt djup. Vid dikning skall hänsyn tas till eventuella ledningar.

Norshagens Vattenförening

Den 21 mars 2024 samlades medlemmarna för att diskutera detaljplanen som direkt påverkar vattenledningarna. Härmed inkommer synpunkter från Nore 2:20, Nore 2:63, Nore 2:56, Nore 2:65 och Nore 2:67 gällande befintlig vattenledning.

Som utgångspunkt motsätter sig medlemmarna i Norshagens Vattenförening detaljplanen i sin helhet.

Kommunalt vatten är idag draget till en markbrunn som ligger nära där vägen övergår från asfalt till grusväg. Här finns 2 mätare som avläses regelbundet av soptömningsbilen. Ledningarna som går västerut från denna markbrunn är privat egendom och är privat finansierat av Nore 2:20, Nore 2:63, Nore 2:56, Nore 2:65 och Nore 2:67. Medlemmarna ger inte tillåtelse att några nya får koppla in sig på vattenledningen och den är dessutom inte

dimensionerad för den extra belastning detaljplanen kommer att medföra. Granskar man detaljplanen så måste vägen dessutom breddas för att kunna hantera den ökande trafiken (och byggfordon) och eftersom den privata vattenledningen ligger i diket söder om vägen (Nore GA:3 Norshagen Samfällighet) kan inte vägen breddas söderut utan att behöva flytta på den privata vattenledningen. Vattenföreningen kräver därför att kommun skall stå för alla kostnader som belastar vattenföreningsmedlemmarna samt att kompensation skall ges till medlemmarna för varje timme medlemmarna är utan vatten under byggnadsprocessen. Dessutom skall det finnas tillgång till färskvatten kostnadsfritt till alla medlemmar då vatten kopplas bort under byggnadsprocessen (cisterner fyllda med frosthett vatten nära Nore 2:20:s gräns). Nya vattenrör skall anläggas och tillhöra kommun, inte föreningen, och vara dimensionerade för alla existerande hushåll samt de planerade nya hushållen hela vägen ner till Nore 2:20 gräns. De vattenmätare som redan finns i nuvarande markbrunn skall då flyttas till Nore 2:20:s gräns (alternativt ersättas) i en ny markbrunn som skall vinterisoleras och också vara av typen digital avläsning som sopbilen läser av vid soptömning.

Härmed yrkar Norshagens Vattenförening på, och kräver, att kommunalt vatten och vattenledningar skall dras till Nore 2:20 tomtgräns som bekostas av Ljusdals kommun (eller exploatören). Föreningen kräver att en ny markbrunn, isolerad och frosthett med digitala vattenmätare, installeras på Ljusdals kommun eller exploatörens bekostnad. Vidare kräver föreningen att inkoppling av medlemmarnas hushåll (befintlig vattenrör vid Nore 2:20 gräns) bekostas av kommun. Därutöver kräver medlemmarna att ersättning för att inte kunna duscha skall utgå samt att tillgång till färskvatten skall garanteras av kommun (inte längre bort än Nore 2:20 gräns).

Norshagens Vattenförening undrar också om kommun har gjort en ordentlig undersökning av vattenledningarna dragning längs med Norshagsvägen grusväg då det saknas underlag för detta i handlingarna. Därför kräver Norshagens Vattenförening att en ordentlig analys och undersökning skall tas fram angående nuvarande vattenledningars dragning och att Norshagens Vattenförening medlemmar skall bli inbjudna på möten och bli informerad kontinuerligt under detaljplanens process när diskussioner som direkt påverkar Norshagens Vattenförening sker.

Kommentar: Ljusdals vatten AB ansvarar för tillhandahållandet av kommunalt vatten och avlopp. Det är Ljusdals vatten AB som beslutar om påkoppling och om tillräcklig kapacitet finns på ledningsnätet. I övrigt se svar till Norshagen Samfällighet, Nore Ga:3.

Fastighetsägare 1

Som utgångspunkt motsätter sig fastighetsägaren detaljplanen i sin helhet. Anledningarna är flera.

För det första är ändringarna i den nya detaljplanen inte tillräckligt annorlunda för att kunna ses som en ny plan. Många av de synpunkter som framförts av olika instanser har inte tagits i tillräckligt beaktande. Detaljplanen förra omgången blev underkänd av Naturvårdsverket,

Gävleborgs Länsstyrelse, Boverket, Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap samt Naturvårdsverket.

Referens Fi 2021/01960. Detta överklagades av kommun till Mark och Miljödomstolen. 3 klagande anmälde också detta till Östersunds Tingsrätt Mark och Miljödomstol, referens Aktbilaga 22, Mål nr P 588-21. Den senare lades vilande av Tingsrätten tills regeringen har beslutat om utfallet.

Regeringens beslut, se 2023-10-26 LI2023/00073, var att Regeringen avslår överklagandet från kommun och är i linje med Fi 2021/01960. När det gäller strandskyddet skrev regeringen att de inte anser att vägen som går längs med Nore 2:67 var av betydelse att den skall ge dispens. GA:3 Norshagens Samfällighets väg anses inte heller ha en avskiljande effekt för att omfatta dispens.

Dessutom var förra detaljplanen inte detaljerad nog för att regeringen kunde bedöma påståendet att stranden är avskärmd av redan existerande fastigheter.

Kommunen måste göra en analys om alla fastigheters hemfridszoner eller privatiserade områden för att styrka att stranden är avskärmd enligt strandskyddslagens mening. Norr och öster om detaljplanen finns det tillgång till strand. Naturvårdsverkets yttranden fastslogs också av regeringen och där nämns bland annat att detaljplanen inte kan anses utgöra ett angeläget allmänt intresse i den mening som avses i 7 kap 18 c § miljöbalken, och därmed utgår ingen dispens för strandskydd. Denna nya detaljplan har bara ändrats i den mening att 100-årsflödet respekteras enligt beslut från regeringen samt att de gula områdena numera respekterar gränsen om 100 m till stränderna. När jag dock granskar detaljplanen och Geohjälp (Ljusdals kommun, UPPDRAGSNUMMER 2028, GEOTEKNISK UNDERSÖKNING FÖR PLANOMRÅDE SÖRKÄMSTA 7:27 m.fl.) så ser det ut som att 100-årsflödets område ändå inskränks om man följer den gröna gränsen i förhållande till användningsområdesgräns. Dessutom är det beräknade högsta område väl inne på användningsområdesgränsen som kommunen har tagit fram vilket medför risk att nya fastigheter, om de inte står på plintar, kommer skadas.

När det gäller strandskyddet så kan det i vissa fall utökas upp till 300 m av Länsstyrelsen. Boverket skriver följande:

”Var gäller strandskyddet?

*Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är **normalt 100 meter från strandkanten**, både på land och i vattenområdet. **Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter**, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Du hittar strandskyddsreglerna i 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken. ”*

Denna detaljplan kommer att påverka området mycket negativt och därmed skall Ljusdal kommun i samråd med Gävleborgs Länsstyrelse utreda om 100 m strandskydd gäller eller inte för just denna detaljplan. Om den dessutom

skall utökas till 200 m eller 300 m kommer stora delar, om inte hela, av det gula området i den nuvarande detaljplanen att omfatta strandskyddet där dispensen om strandskydd redan avslagits av Naturvårdsverket.

En annan faktor för beaktning är det befintliga djur- och växtlivet på området. Om detaljplanen antas kommer naturligtvis djur och natur påverkas mycket negativt av en ökning av flera nya bostäder.

Området är skogsmark (med möjlighet att plocka lingon, blåbär, smultron, svamp etc.) som är hem för ett rikt djurliv, bl.a. älgar, rådjur, bävvar, rävar, fåglar, insekter. Det finns dessutom fornlämningar på Nore 2:58 som skall respekteras.

En viktig parameter är hur väl de planerade fastigheterna kommer att assimileras i det befintliga området. Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 § måste nybyggnation utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, samt natur- och kulturvärdena på platsen. Nya byggnader bör alltså inte avvika från omgivningen. Enligt detaljplanen kommer dock de nya fastigheterna avvika på flera punkter:

Tomtstorlek: Av detaljplanens plankarta framgår det att tomterna skall vara mellan 1000 och 3000 kvadratmeter. Eftersom majoriteten av nuvarande fastigheter som gränsar till Nore 2:58 har stora tomter, i synnerhet de som gränsar direkt med fastigheten, så skall tomterna på Nore 2:58 delas in likartat för att smälta in i miljön (uppskattat genomsnitt 3000 kvadratmeter/tomt).

Byggnadernas ytstorlek: De nya fastigheternas yta skall inte skilja sig mycket åt från redan existerande fastigheter som har max 130 kvadratmeter yta, och inte, som står beskrivet i plankartan, vara högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea om 20 %. Detaljplanens formulering godkänner villor/hus på 200-600 kvadratmeter yta – så betydande avvikande storlek på villa eller flerbostadshus. Notera att flerbostadshus inte smälter in i miljön och därmed bryter mot Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §

Byggnadernas höjd: Majoriteten av befintliga fastigheter är 1-, 1,5-plansvillor. Enligt detaljplanen ska det dock på Nore 2:58 tomt få byggas upp till 9 m takhöjd vilket motsvarar ett 3-våningshus med sluttande tak. En sådan takhöjd kommer att påverka redan existerande fastigheter väster- och österut om Nore 2:58 mycket negativt då insyn till hemfridszonerna är mycket märkbar från andra och tredje våningen. Därav skall bara bottenplan få anläggas på Nore 2:58.

Ytterligare en aspekt att ta hänsyn till är den ökande trafiken. Huset på fastigheten Nore 2:20 ligger just nu bara 1 m från vägen, som ägs av en samfällighet bestående av redan existerande fastigheter. Vägen är inte dimensionerad för den extra belastning som detaljplanen omfattar. Dessutom kommer trafiken på vägen längs med Nore 2:20 till Nore 2:63 att öka kraftigt då det inte är planerat några vändplaner eller liknande innan tomtgränsen till Nore 2:20. GA:3 Norshagen Samfällighet motsätter sig att vägen belastas mer än vad den är byggd för, så ett naturligt hinder skall tillkomma för att

avskräcka trafik intill husknutarna på Nore 2:20, Nore 2:56, Nore 2:63 samt Nore 2:65. Detta hinder skulle kunna vara i form av sväng, se figur 1 för förslag (lastbilar för slamtömning och sopor skall lätt kunna ta sig fram så det skall dimensioneras för detta). Detta medför att GA:3 Norshagen Samfällighet skall uppdateras så att den korta bit väg tas bort mellan det röda i figuren samt att GA:3 grusväg börjar vid Nore 2:20 gräns vilket motsvarar det röda. Nore 2:20 skall få ekonomisk kompensation för intrånget på marken. Det finns elskåp i närheten också mellan vägen och den ”nya” röda vägen så därför blir det mer som en u-formad väg. Detta kommer medföra att hastigheten naturligt kommer vara långsammare samt att hemfridszonerna kommer respekteras mer då ”hinder” kommer att avskräcka majoriteten att köra där. Eftersom figur 1 har en snäv sväng är anläggningen av sådan väg inte optimalt så alternativt läggs vägen helt om och går norrut längs Nore 2:20 och vid gränsen mellan Nore 2:20 och 2:67 dras ny väg ner till Nore 2:63 och därifrån går till Nore 2:56 och Nore 2:65, se Figur 2 där det röda tas bort och det blåa blir nya vägen för GA:3 Norshagen Samfällighet. Återigen så skall Nore 2:20, och eventuellt Nore 2:67, kompenseras för intrånget på marken/markerna. Den ommarkerade vägen som idag ingår i GA:3 Norshagen Samfällighet skall tillfalla kommun med servitut för nuvarande boende för att få köra på vägen för att ta sig till och från området. Alla eventuella kostnader som tillkommer, oavsett lösning, ska tillfalla kommunen eller exploatören.

Det finns vattenledningar längs med grusvägen GA:3 Norshagen Samfällighet, på södra sidan, som är privat egendom. Dessa får inte användas för de nya fastigheterna. Därför skall kommun se till att dra vatten fram till Nore 2:20 tomtgräns för att undvika eventuella tvister i framtiden om ledningen, som den ligger idag, brister, läcker vatten och eventuellt skadar de nya fastigheternas mark, markens bärighet och i värsta fall skador på bostäder. Även här ska alla eventuella kostnader som tillkommer, oavsett lösning, tillfalla kommunen eller exploatören.

Denna detaljplan är inte tillfredsställande när det rör sig om analys för den ökade trafiken, analys om hur vattenförsörjning till Norshagens Vattenförening påverkas, om 100 m strandskydd gäller, om utökad strandskydd i detta område skall gälla eller hur de nya byggnationerna ska uppföras så att de smälter in i befintlig skogs- och byggnadsmiljö.

Dessutom är det märkligt att Ljusdals kommun, som redan har fått avslag från regeringen, återigen med mycket små justeringar återupptar detaljplanen. Detaljplanen bör som minimum respektera Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 6 §.

Kommentar: Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan och gjort bedömningen att planläggning inte innebär betydande miljöpåverkan, länsstyrelsen delar detta ställningstagande. Inga kända rödlistade arter, hotade arter, eller andra särskilt utmärkande naturvärden finns inom planområdet. Växnan och strandområdet har dock vissa värden enligt den våtmarksinventering som utförts, vilket även beskrivs i planhandlingarna.

En arkeologisk utredning och slutundersökning har utförts inom området och hänsyn till fynd har gjorts i planförslaget.

Vad gäller strandskyddet så har planförslaget reviderats så att det ligger utanför det generella strandskyddet på 100 meter. Beslut om utökad strandskydd för inlandsvatten fattades av länsstyrelsen 2017-04-03, Dnr 4723-2016. I beslutet ingick delar av Ljusnan. Ett utökande av strandskyddsområdet skulle kunna innebära att befintliga fastigheter drabbas genom vägrade bygglov.

Mellan samråd och granskning har planområdet minskat. Ett område på minst 100 meter från områdets norra och östra strandlinje förblir därför oplanerad.

Vad gäller beräknat högsta flöde för Ljusnan så har planförslaget reviderats så att framtida vägar skall vara farbara och grundläggning för byggnader inte skall ta skada vid eventuell översvämning.

Bestämmelse om maximal nockhöjd sänks från 9 till 5 meter inom kvartersmark som gränsar till Nore 2:20, Nore 4:23, Nore 4:28, Letsbo 3:33 och Letsbo 3:32. Den maximala nockhöjden sänks även från 9 till 5 meter närmast Nore 2:68.

Mellan Nore 2:20, Nore 2:67 och Nore 2:57 och nytt bebyggelseområde läggs ett naturstråk ut som barriär mellan befintligt område och ny kvartersmark.

Kommunen bedömer inte att trafikmängden kommer att öka till fastigheten Nore 2:63 då nya fastigheter bedöms kunna nås via nya genomgående lokalgator. Behovet av vändplan bedöms därmed inte heller finnas.

Bestämmelser kopplade till fastighetsstorlekar, antal bostadslägenheter och exploateringsgrad har införts mellan samråd och granskning.

Fastighetsägare 2

Hej. Tidigare inlämnad överklagan 210217 stämmer fortfarande, men tillägger en del synpunkter angående där min stuga 2:68 ligger och den tilltänkta bebyggelsen. Som tidigare är det enbart en sommarstuga för rekreation och avkoppling från vardagen, återhämtning för att orka med vardagen. Enligt tidigare detaljplan var det en skogsstig som blev inritad som väg ner mot Horneån vilket inte stämmer. Det är en liten skogsstig som vi sköter om och klipper på sommaren. Nere vid Horneån går det ej att bada, ha båt då det är dybotten ut till mitten på ån där djupfåran går. Det är enbart vass och dy som luktar illa (erfarenhet från badande hund). När det varit högt vatten, vilket det är varje år finns bilder hur stigen ser ut med vass och bråte innan det sjunker tillbaka. Min oro för byggnation med 9 meter till nock mitt emot min stuga är om det ska bli parkering utanför stugan. Skulle inte vara trevligt med bilar utanför sommarbostad. Hur blir det med vägförening (Norshagsvägenssamfällighet)? Kommer kommunen ta över? Som det är nu finns styrelse och man betalar olika summor beroende på om man är fast

eller har sommarbostad per år för skötsel av väg. Angående marken mot kolgropen ovanför min stuga har jag i flera år försökt köpt in den. Fick till svar att man avvaktade beslut. Totalstopp blev det när Riksantikvariern kom och tog prover på kolgropen. Efter det kom det en detaljplan på Norshagsvägen och Zätavägen m.fl. Vid tiden jag beskriver var det Inger Bengtsson som jag hade som kontaktperson. Är inte nöjd med placering av en nybyggnation precis vid mitt sommarställe, måste finnas fler platser att bygga flerfamiljshus på som inte stör idyllen.

Kommentar: I kommunens översiktsplan står det att livskvalité i vardagsmiljön spelar allt större roll vid bosättningsbeslut och att en attraktiv livsmiljö innebär att det finns en trygg och säker miljö med bra boende, med positiva variationer i bostadsbeståndet och tillgänglighet för alla. I kommunens vision står att ett brett utbud av attraktiva boenden av olika karaktär, och i lägen där människor önskar leva, måste finnas för naturlig generationsväxling och nyinflyttning. Kommunen har gjort bedömningen att det är lämpligt att planlägga för bostäder i områden som ligger centrumnära och i anslutning till befintlig infrastruktur, vilket innebär en mer resurseffektiv och hållbar samhällsutveckling med mindre klimatpåverkan än mer avlägsna platser. Kommunen äger i dag Nore 2:58. FN har antagit 17 globala utvecklingsmål, Agenda 2030, som syftar till att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Ljusdals kommunfullmäktige har beslutat om tre prioriterade mål. Ett av dessa är att kommunen skall ha 20 000 innevånare till 2030. Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 3§ punkt 5. skall planläggning främja bostadsbyggande och en utveckling av bostadsbeståndet.

Plankartan redovisar bestämmelser som gäller vid exploatering av området. För att anlägga bostäder och vägar krävs att man följer de bestämmelser som plankartan anger. Plankartan anger alltså inte vad som finns idag utan vad som kan byggas och anläggas.

Ni har servitut för er nuvarande väg. Servitutet får ligga kvar, med möjlighet att det bildas en ny gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning.

Vad gäller byggnadshöjd har vi sänkt den maximala nockhöjden från 9 till 5 meter på er fastighets västra och norra sida. Även bestämmelser kring minsta fastighetstorlek och exploateringsgrad har reviderats. Inom dessa områden har minsta fastighetsstorlek ökats från 1000m² till 2000m² och maximal byggnadsarea från 20 % av fastighetsarean ändrats till maximalt 250m² byggnadsarea per fastighet.

Fastighetsägare 3

”Är det försvarbart att störa naturen, djurlivet och ekosystemet i och omkring Noreån som samtidigt är tillopp till älven Ljusnan från sjön Växnan?”

Med tanke på att områdets unika läge med grönskande natur och rikt djurliv, samtidigt som det bara ligger några minuter från centrum, bör ni beslutsfattare besöka och inspektera området fysiskt för att på den vägen själva bilda er en egen uppfattning.

Här är några allvarliga frågor ni bör ställa er:

Ska verkligen det här naturområdet offras?

Är det försvarbart att störa naturen, djurlivet och ekosystemet i och omkring Noreån som samtidigt är tillopp till älven Ljusnan från sjön Växnan?

Är det verkligen nödvändigt att bevilja bebyggelse på det här området?

Ni bör också fysiskt inspektera Hemfridszonerna och se om de faktiskt går in i varandra och om de faktiskt täcker in i stort sett hela stranden.

Det kanske finns en naturlig anledning till att stranden aldrig blivit ett allmänt tillhåll/badplats för närboende och övriga kommuninvånare.

Min erfarenhet av området sträcker sig ”bara” till början av 1970-talet, ca 52 år, närmare bestämt 1972 som var min första sommar på Nore. Den sommaren blev jag sju år och hade aldrig badat så mycket tidigare som jag gjorde då samtidigt jag lärde jag mig att simma men det är en annan historia.

Det borde finnas andra områden som är mindre känsliga på exploatering om man ser att behovet finns och kommunen växer.

Kommentar: Se kommentar till Nore ga:3 samt till fastighetsägare 1, 2 och 3.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

Planförslaget revideras enligt kommentarer ovan och skickas ut på granskning för inhämtande av ytterligare synpunkter. Delegationsbeslut om granskning fattas av chef för enheten Näringsliv- och exploatering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Fredrik Wallby
Planarkitekt
2024-05-03