

SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



DETALJPLAN FÖR

”DEL AV NORRKÄMSTA”

TILLHÖRANDE FASTIGHETERNA
NORRKÄMSTA 9:10, 9:11, 9:12



PLANBESKRIVNING

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2017-05-31 Dnr 00016/2016

Antagen av kommunstyrelsen i Ljusdals kommun 2017-09-07 § 153.
Laga kraft 2017-10-05.

Planhandlingar

Denna planbeskrivning
Plankarta och planbestämmelser
Behovsbedömning och miljöbedömning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Fastigheterna Norrkämsta 9:10, 9:11 och 9:12 bildades med stöd av en planutredning i början av 1980-talet. En av fastigheterna fick med stöd av utredningen bygglov och blev bebyggd. De andra två fastigheterna är idag obebyggda. Fastigheterna ligger inom parkmark i gällande detaljplan. Fastigheterna har taxerats och fastighetsskatt har betalats sedan de bildades i början av 1980-talet. Värdet vid försäljning är dock lågt med tanke på att markanvändningen är satt som park eller plantering vilken medför att bygglov ej får beviljas.

Syfte

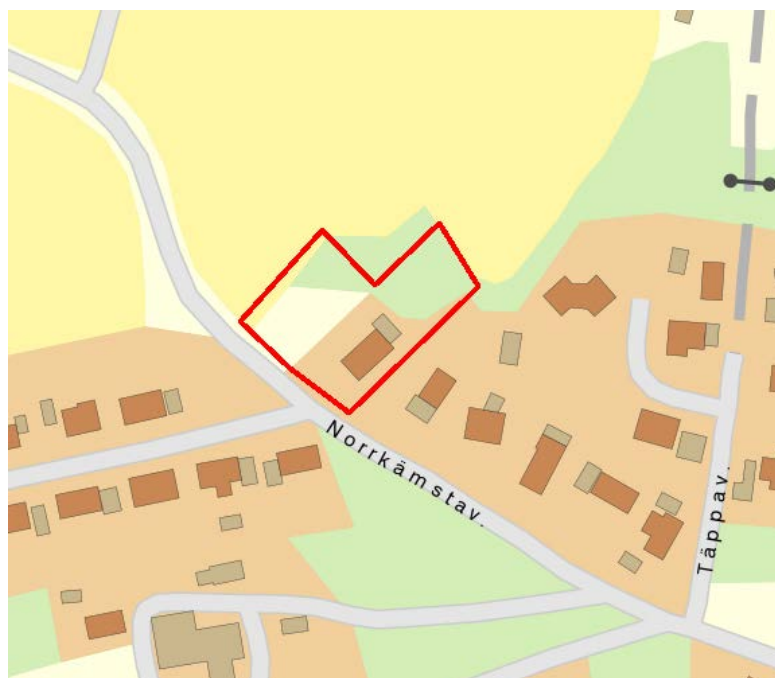
Planens syfte är att ersätta del av detaljplan *FÖRSLAG TILL ÄNDRAD STADSPLAN I LJUSDAL, LJUSDALS KOMMUN BACKA-NORRKÄMSTAOMRÅDET*, laga kraft 1979-04-18 och att där igenom fastslå markanvändningen till bostäder för dessa tre fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i utkanten av Ljusdals centralort. Området gränsar till fastigheterna Norrkämsta 9:1 i väster och öster, till Norrkämsta 12:3 i norr och till Norrkämsta 17:1 i söder.

Området angränsar till villaområdet norr om Norrkämstavägen. En av fastigheterna är bebyggd med en enplansvilla, medan övriga två är igenvuxna med lövskog, gräs och sly.



Ovan: Översiktlig karta över området. Planområdet markerat med röd linje.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 3600 kvadratmeter. Av dessa planläggs cirka 3200 kvadratmeter för bostäder, varav 200 kvadratmeter som markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. Cirka 200 kvadratmeter planläggs som lokalgata.

Markförhållanden

Detaljplanen berör endast privatägda fastigheter. Planen omfattar fastigheterna Norrkämsta 9:10, 9:11, 9:12 samt delar av Norrkämsta 9:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas inte av något specifikt politiskt ställningstagande i översiktsplanen för Ljusdals kommun. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Förslag till ändrad stadsplan i Ljusdal, Ljusdals kommun Backa-Norrkämstaområdet, laga kraft 1979-04-18. Den befintliga detaljplanen anger parkmark inom fastigheterna Norrkämsta 9:10, 9:11 och 9:12. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Detaljplanen ersätts i den del som omfattas av denna plan genom dessa handlingar (plankarta, planbestämmelser, planbeskrivning).

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott gav 2016-05-17 samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan och skicka ut den på samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Enligt MKB-checklistan som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom sitt yttrande 2016-07-12.

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

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

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Markbeskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta, som ger en generaliserad bild av jordarternas utbredning i eller nära jordytan, består jordarten inom planområdet till störst del av lera, samt en del av morän.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i samband med planläggningen.

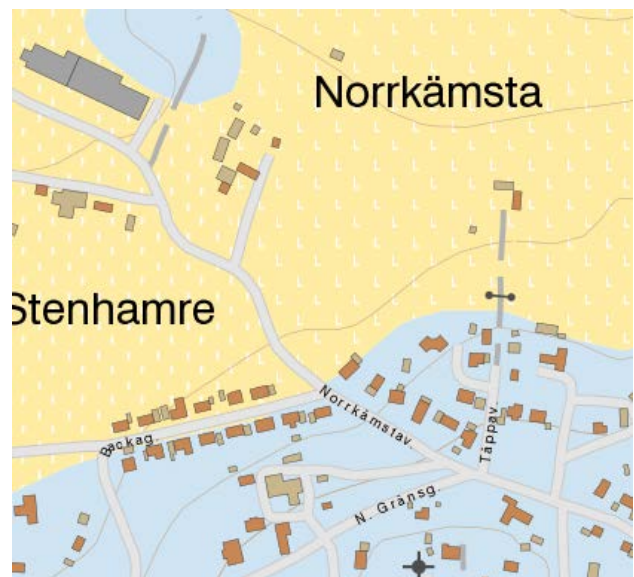
Vattenområden

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna skall anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheterna

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre fastigheter, varav en är bebyggd med ett bostadshus i 1 våning. Varje fastighet är cirka 1000m².



Ovan: Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet befinner sig inom gul yta som utgörs av lera, samt en liten del inom blå yta som utgörs av morän.

Ny bebyggelse

Detaljplanen föreslår fristående bostäder med en högsta byggnadshöjd på fem meter med taklutning mellan 18 och 27° och en högsta byggnadsarea som är 25 % av fastighetsytan.

Service

I Ljusdals centrum cirka 800 meter från området finns tillgång till offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

Området är beläget inom Ljusdals tätort med närhet till arbete, kollektivtrafik och service. Tillgängligheten till och från området är god via gatunätet samt gång- och cykelvägar. Området saknar stora höjdskillnader och allmänna gator ansluter i ungefär samma markhöjd. Gatorna har belysning. Förutsättningarna att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nyttja kvarteret bedöms därför som goda.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller, vibrationer

Planområdet ligger i ett område utan störande verksamheter och på stort avstånd till större vägar.

Ras och skred

Ingen risk för skred förekommer.

Höga flöden

Ingen risk för översvämning vid höga flöden förekommer.

Radon

I Ljusdals kommun ställs i bygglovsprocessen krav på radonsäkert utförande vid nybyggnation.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger längs Norrkämstavägen som ansluter till det övriga vägnätet i Ljusdals tätort, vilket är väl utvecklat både för gång- och cykeltrafik samt motorfordon.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på ett avstånd av ca 900 meter vid Norra Järnvägsgatan.

Parkering

Parkering för fastigheternas behov anordnas inom respektive fastighet.

Fornlämningar

Planområdet saknar registrerade fornlämningar. Påträffas eventuella fornlämningar ska dessa omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. Dagvatten bör omhändertas lokalt inom varje fastighet. Befintliga vatten- och avloppsledningar är idag belagda i utritat U-område i plankartan.

Värme

Husen kan kopplas upp mot fjärrvärmenätet. Uppvärmning av nybebyggelse ska ske på ett energieffektivt sätt.

EI

Området ansluts till det befintliga elnätet.

Avfall

Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. För avfallshandling ges möjlighet till återvinning vid närmsta återvinningsstation cirka 1 kilometer bort.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighet	Konsekvenser
Norrkämsta 9:1	Del av fastighet planläggs som allmän plats (GATA ₁) Gemensamhetsanläggning för väg bör bildas på del av Norrkämsta 9:1 enligt plankartan.
Norrkämsta 9:10	Fastigheten föreslås bilda tillsammans med Norrkämsta 9:11 och 9:12 gemensamhetsanläggning för väg.
Norrkämsta 9:11	Befintlig bostad blir planerlig då markanvändningen sätts till bostäder. Fastigheten föreslås bilda tillsammans med Norrkämsta 9:10 och 9:12 gemensamhetsanläggning för väg.
Norrkämsta 9:12	Del av fastighet planläggs som bostadsmark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende väg samt allmännyttiga underjordiska ledningar. Fastigheten föreslås bilda tillsammans med Norrkämsta 9:10 och 9:11 gemensamhetsanläggning för väg.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	-	februari 2017
Granskning	-	april 2017
Antagande	-	juni 2017
Laga kraft	-	oktober 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ljusdals kommun planlägger marken. Fastighetsägarna svarar för att bebygga i enlighet med planen. Ljusdal Vatten svarar för allmänna vatten- och avloppsledning och Ljusdal Elnät svarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar inom området.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, som sköts och förvaltas av kommunen. Gemensamhetsanläggningen för väg sköts och förvaltas av fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga åtgärder som kan bli aktuella är fastighetsreglering (överföring av mark samt servitut), bildande av gemensamhetsanläggning för väg samt ledningsrätt. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Regler kring markinlösen och ersättning för allmän platsmark regleras i expropriationslagen. För eventuella ersättningar som kan bli aktuella vid inrättande av gemensamhetsanläggning tillämpas anläggningslagen.

PLANFÖRFATTARE

Simon Höglund
Samhällsplanerare