LJUSDALS KOMMUN

SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

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

Samrådshandling KSAU 2024-02-28 §22
Dnr: KS-42/2023, hänvisning SSN 00233/2019

Handlingar
Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Behovsbedömning av miljöbedömning
Arkeologisk utredning, PM Länsmuseet Gävleborg 2020-06-29
Arkeologisk slutundersökning, Länsmuseet 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 19,3 ha, varav hälften planläggs som kvartersmark för bostäder och hälften som allmän plats.

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 detaljplanelagt. Delar av området närmast sjön Växnan är utpekat 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. Norneån 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 stora delar av planområdet som ligger mellan kvartersmark och recipienter planläggs som 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 marken som planläggs som natur ligger inom länsstyrelsens våtmarksinventering[1] 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
Marken inom planområdet består av älvsediment sand enligt Sveriges geologiska undersökning. En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planen upprättande. Jordprofilen består 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 i geoteknisk kategori 2 och säkerhetsklass 2.[2]

---

[1] Våtmarksinventering i Gävleborg, rapport 2001:7
[2] Geoteknisk undersökning, Geohjälp 2024

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse
Inom planområdet ligger en mindre bostadsfastighet i ett plan.

Ny bebyggelse
Planområdet bedöms möjliggöra maximalt ca 30 nya fastigheter inklusive 55+ boende. Då planområdet gränsar till Noreån och Växnan och detta 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. Fasadmaterial 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^2. Största fastighetsstorlek är 3000 m^2. 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 %. Högsta andel hårdgjord yta per fastighet är 25% för att möjliggöra tillfredställande omhändertagande av dagvatten.

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 (Nore 2:14).

Friytor

Naturmiljö
Kvartersmarken gränsar till naturmark. Naturmarken ligger till viss del inom strandskyddat område. Marken planläggs som allmän plats natur. Strandskyddet gäller fortsatt inom detta område.

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.[3]

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 vårflödestopp, 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.

[3] Geoteknisk undersökning, Geohjälp 2020

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 mikrotesla 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 kvartersmark 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 betesmaken 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. 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^3. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m^3 (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 µg/m^3 (mikrogram per kubikmeter). Den beräknade årsmedelhalten av kvävedioxid (NO2) 0-5 µg/m^3. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m3 (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 20 µg/m^3.

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. 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). Övriga gator inom området byggs inom kvartersmark. Omprövning av nuvarande gemensamhetsanläggning bör göras för att utreda ingående fastigheter och andelstal efter att området byggts ut. Om det krävs två gemensamhetsanläggningar eller en och hur andelstal skall fördelas beslutas under framtida anläggningsförrättning.

Fastigheten Nore 2:68 har servitut för tillfartsväg över Nore 2:58.

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.

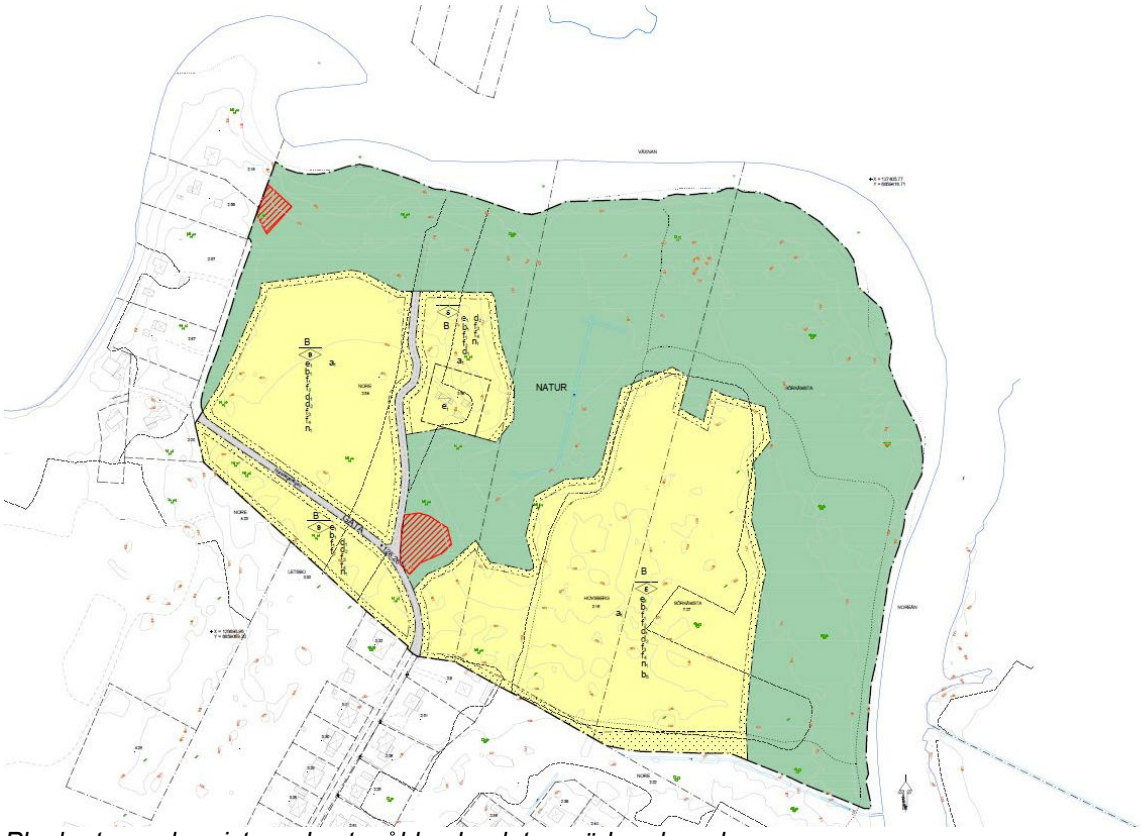
Parkering
Parkering ryms inom kvartersmark.

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 buffertzon på 10 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 kolningsgropar 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 kolningsgropen längst åt sydöst (L1950:220) framkom ytterligare en stenåldersboplats med fynd av ben, kvartsavslag och skörbränd sten. Denna boplats har avgränsats åt alla håll.

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.

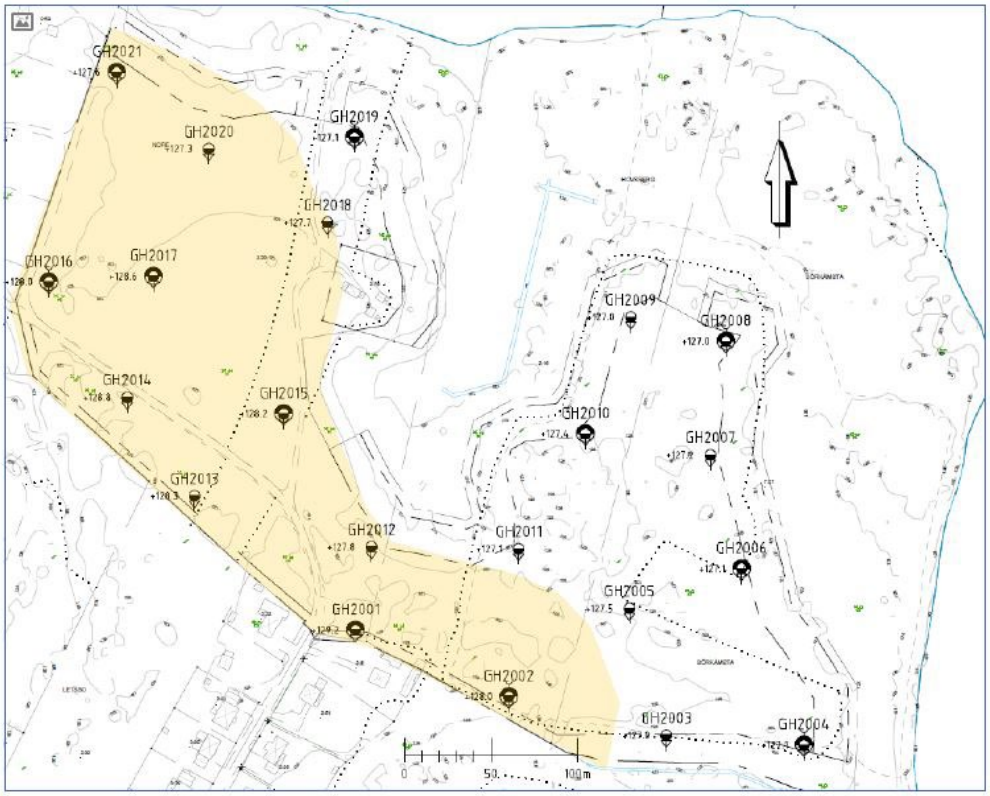


Plankarta med registrerade stenåldersboplatser rödmarkerade.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp
Planområdet gränsar till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men ligger ej inom beslutat verksamhetsområde. Exploatör bekostar ledningsdragning och ev. pumpstation. Anläggningen ansluts efter godkänd besiktning till det kommunala nätet. Markavtal tecknas mellan exploatör och Ljusdals Energi. Ljusdals Energi tar ut anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

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.

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.

El
Ljusdal Elnät AB är nätägare i området. Effektbehov och behov av eventuell transformatorstation bör utredas. Vid behov tecknas markavtal med Ljusdals 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 bör därför utrymmen ges till källsortering.

Elektronisk kommunikation
Ljusnet tillhandahåller fibernätet i Ljusdal. Fibernätet är utbyggt fram till planområdesgräns.

Fastighetskonsekvenser

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

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 skötsel av naturområdet men även för att utöka befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Ny förrättning bör även ske för nya vägar inom kvartersmark bostäder som inte berör befintlig gemensamhetsanläggning. 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 fastigheterna planläggs som allmän plats natur. Förrättning bör ske för att bilda gemensamhetsanläggning för skötsel av naturområdet men även för att utöka befintlig gemensamhetsanläggning för väg. Ny förrättning bör även ske för nya vägar inom kvartersmark bostäder som inte berör befintlig gemensamhetsanläggning. 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.

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. Naturområdet bedöms utgöra ett rekreationsområde för de närboende 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 erlägga en markanvisningsavgift. Om köpekontrakt tecknas ska, vid köpeskillingens 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.

- Avstyckning till tomter.
- Befintlig ga:3, (Norshagens samfällighetsförening) bör omfatta nya fastigheter.
- Gemensamhetsanläggningar bör upprättas för nya vägar och naturområde.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Fredrik Wallby
Planarkitekt

Upprättad
2024-02-13