

# Anteckningar från samrådsmöte avseende detaljplan för del av Sanna 3:17 i Järvsö

Närvarande från Ljusdals kommun:

Linda Svedman, Planingenjör, ansvarig planhandläggare

Viktor Svensson, Översiktsplanerare

Marcus Pettersson, Planingenjör

Datum för samrådsmöte: 2023-06-26, kl 15.00 - 16.15

Plats: Stenegård, Järvsö

## Presentation av planförslaget

Planhandläggare presenterar vilka som närvarar från Ljusdals kommun samt går igenom dagordning för mötet.

Vidare går planhandläggaren igenom syftet med samrådet samt detaljplaneprocessen och informerar om vart under processen som sakägarna och allmänheten har tillfälle att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget.

Planhandläggaren går vidare igenom hur synpunkter på förslaget kan lämnas till kommunen, d.v.s. via adress Ljusdals kommun, Samhällsserviceförvaltningen, 827 80 Ljusdal eller [kommun@ljusdal.se](mailto:kommun@ljusdal.se). Information om vart synpunkter kan lämnas in framgår även av det informationsbrev som skickats ut till sakägarna och som finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Planhandläggaren går igenom vad som händer efter att samrådstiden är slut, vilket är att samtliga inkomna yttranden under samrådstiden ska behandlas samt att de utredningar som det ställs krav på ska genomföras för att sedan kunna ställa ut planförslaget på granskning.

Planhandläggaren går igenom den preliminära tidplanen för detaljplanen där granskning som är nästa steg i processen sker preliminärt under fjärde kvartalet 2023, antagande av detaljplanen sker preliminärt första kvartalet 2024 och laga kraft första/andra kvartalet 2024. Denna preliminära tidplan kan komma att förändras.

Planhandläggaren går sedan igenom plankartan och dess planbestämmelser som är den juridiskt bindande handlingen och som ska efterföljas vid senare bygg- och marklovprövning.

Efter att detaljplaneförslaget redogjorts gavs möjlighet att ställa frågor kring detaljplaneförslaget.

Frågorna/synpunkterna som ställdes finns antecknade nedan. Ljusdals kommun frånskriver sig från eventuella feltolkningar av frågor eller om någon fråga har missats under mötet.

## Synpunkter/frågor som framfördes under mötet

*Vem äger vägen?*

Svar: Det är en samfällighet, Sanna S:1, ägs av Järvsö sockens storskifteslag.

*Vilken karta är det som gäller? Lantmäteriet eller kommunens karta?*

Svar: Kommunens karta är den som ska följas. Kart- och mättningsingenjör från Ljusdals kommun har varit ute och mätt in gränspunkter för området. Kommunen har kännedom om att Lantmäteriets karta skiljer sig från den grundkarta som plankartan grundar sig på. Kart- och mättningsingenjör rapporterar in inmätta gränspunkters kvalité till Lantmäteriet.

*Vem äger vägen till planområdet?*

Svar: Samfälligheten Sanna S:2 äger den del av vägen Sannahia från vägkorsningen Sannahia-Sannavägen till Sanna 18:1 och sedan äger Samfälligheten Sanna S:1 som finns inom planområdet och som går vidare på åsen mot Järvsö.

*Vad räknas som lägsta golvnivå?*

Svar: Från lägsta punkten för golvet.

*Byggnaderna: enfamiljshus eller flerfamiljshus?*

Svar: En- och tvåbostadshus är möjligt enligt detaljplanen.

*Kan det finnas bestämmelse om att endast reglera att åretruntboende får bosätta sig på området?*

Svar: Det är inget som kan regleras i detaljplanen.

*Fristående tomter eller räknas det som en enda tomt? 5 fastigheter eller en enda fastighet?*

Svar: Detaljplanen möjliggör för 5 fastigheter. Parhus är inte möjligt över fastighetsgräns då det finns en bestämmelse om endast friliggande hus ska finnas samt att byggnad inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

*Handlar det om 5 eller 10 bostäder?*

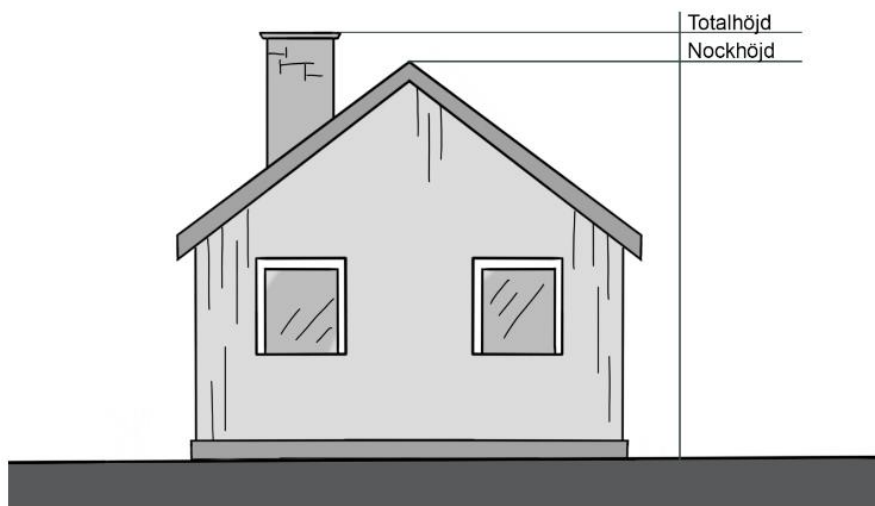
Svar: Detaljplanen möjliggör en- och tvåbostadshus där upp till 10 hushåll får uppföras.

*I planbeskrivningen finns beskrivet att detaljplanen ska ta hänsyn till kulturmiljön som finns för området, en bestämmelse om att plåttak är tillåtet passar inte in, plåttak ger ett "nytt" intryck.*

Svar: Det finns plåttak som liknar tegeltak, men det är en bra synpunkt, lämna gärna ett skriftligt yttrande.

*Varför sadeltak? Vad kommer det ifrån?*

Svar: Planhandläggaren visar med sina händer hur ett sadeltak ser ut. Bild finns även nedan. I byn Sanna finns många hus med sadeltak. För att efterlikna omkringliggande bebyggelse har en bestämmelse om sadeltak lagts med i plankartan.



*Bild: Hämtat från Boverket.se, illustration av Klara Falk, Boverket.*

*Gata i naturområde? Gator har vi i Stockholm?*

Svar: Begreppet gata är reglerat i plan- och bygglagen som det ord som används för väg. Användningen Gata<sub>1</sub> – Lokalgata används för områden avsedda främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

*Får man asfaltera?*

Svar: Ja, det är möjligt.

*Rullstensås, asfalt på gatan, hur påverkar det grundvattnet och dagvattnet?*

Svar: Bra synpunkt vi tar med oss frågan vidare i planprocessen.

*Finns det andra förslag på väganslutningar?*

Svar: I samrådsförslaget redovisas endast ett alternativ på väganslutning. Planförslaget kan komma att justeras under detaljplanprocessen utifrån inkomna synpunkter.

*Hur är det med vägen till planområdet, det ligger fastigheter/hus väldigt nära den tänkta väganslutningen? Ska vägen vara 10 meter utanför planområdet också?*

Svar: I samrådsförslaget redovisas ett alternativ för väganslutning till planområdet. Planförslaget kan komma att justeras under detaljplanprocessen utifrån inkomna synpunkter. Samtliga fastigheter längst med den tänkta väganslutningen och ägaren till vägen ingår i sakägarkretsen. Vägen/lokalgatan är dimensionerad för att kunna anlägga diken för att ta omhand av dagvatten som uppkommer inom området. Vägbanan i sig är inte nödvändigtvis 10 meter bred. Allt som innefattar väg, d.v.s. vägbanan, diken, mötesplatser, belysningsstolpar, skyltar, slänter etc. ska få plats inom dessa 10 meter. Vägbredden utanför planområdesgränsen kan inte kommunen påverka, då den ligger utanför planområdesgräns.

*Behövs det ett utökat servitut för väg gällande anslutningen till planområdet?*

I planbeskrivningen redogörs en beskrivning på att nybildade fastigheter bör anslutas till Sanna ga:1 samt bilda rättighet att färdas på Sanna s:1, s:2 alternativt bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet väg fram till den befintliga

gemensamhetsanläggningen Sanna ga:1 tar vid. Detta sker utom detaljplaneprocessen och söks hos lantmäterimyndigheten.

*Hur sträcker sig Sannaleden?*

Svar: Den information som har kommit planhandläggaren till känna är att Sannaleden har två sträckningar inom planområdet. Möjlighet att fortsatt vandra på området bedöms fortsatt vara möjlig.

*Inte bara en vandringsled, används som tillfartsväg också. Fastighetsägare använder vandringsleden.*

Svar: Kommunen har undersökt om aktuellt område omfattas av några servitut. Inget avtal eller liknande har kunnat hittas inom det aktuella området.

*Synpunkt: Tillfart från Stenevägen, påverkar ingen fastighetsägare.*

*Synpunkt: Ingen vill ha det här planförslaget.*

*Synpunkt: Ni lägger detaljplanen med enskilt huvudmannaskap som innebär att vägförening ska underhålla vägarna. Ni säger att förslaget inte stör, kommunen tar inget ansvar för underhåll osv inom planområdet. Vad ska kommunen göra?*

*Hur ska vi se på det här förslaget? Kan det bli en förlängning med 20/30 bostäder till efter denna detaljplan? Vad drar man gränsen?*

Svar: Handläggare förklarar bland annat vad planmonopolet är och kort hur detaljplaneprocessen går till. Vid en eventuell framtida begäran om planbesked kommer en oberoende hantering av ansökan att ske. Eventuella framtida planbesked hanteras i en ny detaljplaneprocess där en bedömning alltid görs om markens lämplighet att exploatera.

*Synpunkt: Järvsö har olika byar, Sanna by har ett högre värde, natur- och kulturvärden som är viktiga att bevara.*

*Om detaljplanen går igenom, underlättar detta för exploatering i andra byar? Utnyttjar man situationen i Sanna som gick igenom på något sätt?*

Svar: Eventuella framtida begäran om planbesked hanteras i en ny detaljplaneprocess där en bedömning alltid görs om markens lämplighet att exploatera.

*Begäran om planbesked har inkommit från privat markägare, finns det ett förhandsbesked för bygglov för marken sedan innan? Har ni kunnat jobba föresättningslöst?*

Svar: Kommunen har ingen vetskap om att förhandsbesked eller bygglov har sedan innan sökts på aktuellt område. Om en detaljplan blir ett ärende för en domstolsprövning kan man i snarliga fall använda sig av tidigare erfarenheter, ett så kallat prejudikat om det går vidare till en högre instans.

*Det har inte gjorts någon naturvårdsinventering till samrådet? Hur kommer det sig?*

Svar: En inventering av arten sanddraba har gjorts för området under sommaren 2023. Detta kommer att redogöras i samband med att planhandlingarna ställs ut för granskning.

*Synpunkt: Det har aldrig funnits sanddraba inom planområdet.*

*I avverkningsanmälan till Skogsstyrelsen framfördes att föryngringsavverkning, med plantsättning skulle ske. Reflektion att naturvärdena är borta. Skogsstyrelsen visste nog inte att marken skulle bebyggas.*

Svar: Vad gäller den avverkning som har skett inom det aktuella området, så är det en process som går vid sidan av detaljplanarbetet. Avverkningsanmälan sker hos Skogsstyrelsen och detaljplanarbetet sker hos kommunen. Detta gör att kommunen i det aktuella ärendet inte haft samma kontroll på avverkningen som gjorts tidigare.

*Diken för gatan? Hur tas dagvatten omhand?*

Svar: En dagvattenutredning är tänkt att tas fram under detaljplaneprocessen för att visa på att omhändertagande av dagvatten inom planområdet är möjligt med eventuella åtgärder som framgår av utredningen.

*Angående Gata/väg, kan man inte reglera vad man får och inte får göra för gatan? Tex inte asfaltera. Gatan längre ner är en grusväg. Befintliga vägar är grus. Varför ska man tillåta asfalt? Grusvägar är genomsläppliga. Kan man skriva in som krav att gatan inte får asfalteras?*

Svar: Det är ingenting som vi tagit med i planförslaget nu. Vi tar med oss frågan vidare i planprocessen.

*Vattenförening ska vara tillfrågad om möjligheten att ansluta V/A, men jag har inte hört något om detta.*

Svar: Kommunen har tagit kontakt med ordförande i Föränge vattenförening och fått in ett yttrande från dem gällande anslutning till vattenföreningen.

*Rörligheten i byn, gemensam badplats, 10 fastigheter till som ska gå ner och bada, hela byn får fler människor. Alla som bor i byn påverkas. Har ni tagit någon hänsyn till den?*

*Info om badplats i planbeskrivningen?*

Svar: Det finns ingen badplats inom planområdet. I samrådsförslagets planhandlingar har ingen information om badplatsen angetts. Vi tar med oss frågan vidare i planprocessen.

*Finns möjlighet till uthyrning av bostäderna?*

Svar: Detaljplanen reglerar inte hur bostäderna kommer att nyttjas.

*Vilken typ av fastighet? Åretrunt eller för uthyrning? Beläggning 90 %. Avessvärd ökad trafik. Måste stå klart när man ansöker om lantmäteriförrättning. Trafikintensiteten kan se olika ut beroende på vilken typ av boende det handlar om. Båtnadstal för sådan här anläggningar? Vägöreningen måste ha ögonen öppna, justera andelstalet?*

Svar: Lantmäterimyndigheten gör en bedömning för vilka andelstal som de nybildade fastigheterna ska ges som är tänkt att ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Sanna ga:1.

*Synpunkt: Blir det en sådan här exploatering med så här många fler bostäder blir alla påverkade, vi måste kunna ta oss fram i byn, blir en otrolig förändring.*

*Byggnationen gällande åkermark och på skogsmark?*

Svar: För närvarande är diskussionerna om byggnation på åkermark en nationell fråga som har fått stor betydelse för inhemsk livsmedelsproduktion. Kommunen använder de underlagen från myndigheterna som finns att tillgå och gör en bedömning om huruvida åkermarken bedöms som produktiv. Det saknas ett starkt skydd av jordbruksmarken, exempelvis inget riksintresse.

*Synpunkt: Sannaleden och omdragningen. Diskussioner förs med byalag om att undersöka hur stor trafikeringen som är på leden. Trafikeringen av leden har ökat idag jämfört med ett antal år tillbaka.*

*Gällande Boendetyp. Agenda 2030 fler inv. Attraktiva bostäder. Finns det inte, inom ramen för ett kommunalt mål, att det här ska vara fastboende?*

Svar: Vissa kommuner gör experiment, men det är svårt att reglera.

*Har materialet undersöks i slutningarna? Ingen sten eller dyligt som dyker upp. Silt material, som lera, märklig bildning, ingen sten alls. Kan finnas ras och skredrisk. Sorterat material, som lägger sig på olika ställen.*

Svar: Kommunen har använt sig av SGU:s kartmaterial som har rapporterat att området består av isälvs sediment. Kommunen undersöker frågan vidare i planprocessen för att säkerställa att ingen ras- och skredrisk föreligger.

*Är det vanligt att göra plankartor utan att göra några utredningar alls?*

Svar: Det beror på det aktuella planområdet och dess komplexitet. Oftast sker utredningar mellan samråd och granskning, men ibland görs utredningar tidigt i planprocessen.

*Skövlingen, kalhygget? Göra ett naturskyddsområde istället?*

Svar: Skogsstyrelsens process.

*Oro förtätning, fördämning av fler bygglov. Fin miljö, historisk har man valt en restriktiv politik vad det gäller bygglov, har ni koll på hur flödet av bygglov har sett ut? Försöker ni historiskt förstå hur antalet bygglov har sett ut?*

Svar: I kommunens bygglovsarkiv kan man ta del av handlingar som berör det aktuella området. Kommunens uppdrag är att planlägga området för bostadsändamål, detta beslutades av den politiska ledningen. I ett detaljplanearbete görs ibland historiska kopplingar till området, framförallt kulturmiljön och det kan ställas högre krav på utformningen av ny bebyggelse.

*Bygglov historiskt? Hur har det varit innan? Vad händer om man inte har det historiska tänket?*

Svar: se ovan.

*Synpunkt: Åsen, borde bli ett naturskyddsområde. Gamla vägen in till Stenegård.*

Samrådsmötet avslutas.

Protokoll utfärdat av Marcus Pettersson, planingenjör, redigerat i efterhand av planhandläggare Linda Svedman. Kommunen har bemött samtliga inkomna synpunkter. Svaret på vissa synpunkter har kompletteras i efterhand för att ge ett så utförligt svar som möjligt till berörda intressenter.

Protokollföraren frånskriver sig från eventuella feltolkningar av frågor eller om någon fråga har missas under mötet. Med anledning av detta är det alltid fördelaktigt att komma in med skriftliga yttranden.

2023-06-29

Linda Svedman, Marcus Pettersson