

Samhällsserviceförvaltningen

DETALJPLAN FÖR KRAMSTA S:4 " KRAMSTA HÄLLAR"

KRAMSTA S:4

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samhällsservicenämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd i syfte att inhämta synpunkter. Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostäder.

Handlingarna har funnits tillgängliga under perioden 2020-06-29 till 2020-07-20, i kommunens innertorg, på plan 4 i kommunhuset och på kommunens hemsida.

21 Yttranden har inkommit varav 3 inte har något att erinra (Trafikverket, omsorgsförvaltningen, utbildningsförvaltningen,) vissa yttranden har varit identiska.

Innehåll

Länsstyrelsens yttrande	4
SIG Statens geotekniska institut.....	7
Lantmäteriets yttrande.....	8
Länsmuseets yttrande	11
Svenska kyrkan	14
Hyresgästföreningen Ljusdal.....	14
Kramsta Hällar vägsamfällighet.....	15
Privatperson 1.....	16
Privatperson 2.....	16
Privatperson 3.....	18
Privatperson 4.....	20
Privatperson 5.....	21
Privatperson 6.....	22
Privatperson 7.....	22
Privatperson 8.....	24
Privatperson 9.....	24

Länsstyrelsens yttrande

Med anledning av att området misstänks ha ras- och skredproblematik har Länsstyrelsen remitterat Statens Geologiska Institut. Länsstyrelsen tidigare yttrande från 14 augusti kompletteras därför i detta yttrande med synpunkterna från SGI. Yttrandet från SGI bifogas.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att för ett givet geografiskt område finns bara en översiktsplan. En fördjupning av en översiktsplan är en ändring av den kommuntäckande översiktsplanen, vilket innebär att det är fördjupningen som gäller för aktuellt område. Detta behöver kommunen ändra i planhandlingarna.

Kommentar: Detta revideras i kommande handlingar.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan komma att bli föremål för en överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL, om den förs vidare till granskning och antagande i dess nuvarande utformning. Se synpunkter under Riksintressen, VA samt Ras och skred. Länsstyrelsen ser positivt på en vidare dialog med kommunen avseende rubricerad detaljplan.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att påverkan på riksintresset för kulturmiljövård inte har utretts tillräckligt och att de begränsningar i byggande som kommunen föreslår inte är tillräckliga.

Det aktuella planområdet sträcker sig delvis in i det område som är av riksintresse för kulturmiljövården, X300. Hela planområdet påverkar dock upplevelsen av riksintresset då Kramsta Höllar är en uppskjutande del i ett i övrigt relativt öppet landskap. Därför blir den kommande bebyggelsen särskilt synlig och iögonfallande då den kommer sticka upp ovanför nuvarande bebyggelse. Det är därför av vikt att anpassa de planerade byggnadernas utformning efter befintlig bebyggelse i det omgivande riksintresseområdet så att dess värden inte förminskas och området blir mindre synligt i kontrast till den nya bebyggelsen.

För att möjliggöra en bedömning av påverkan på riksintresset krävs vidare utredningar kring vilken påverkan kommande byggnation har på den utpekade landskapsbilden i riksintresset och på den omgivande historiska och karaktäristiska gårds- och jordbruksbebyggelsen, utpekad i Bevarandeprogram för odlingslandskapet. I utredningen är det också önskvärt att det ingår en landskapsstudie utifrån viktiga siktlinjer från omgivande bebyggelse och vägar.

Efter vad en sådan utredning visar kan det bli aktuellt att ställa högre utformningskrav på vissa byggnader. Kommunen reglerar i samrådet byggnadsarea, byggnadshöjd och takvinkel. Dessa regleringar kan bli aktuella att justera utifrån vad utredningen visar. Kommunen behöver också ta ställning till om utformningsbestämmelser,

exempelvis fasadmateriel, kulörer, takutformning och takmateriel, kan behövas med hänsyn till riksintresset.

Kommentar: Kommunens ambition är att påverka på riksintresset för kulturmiljö inte ska påtagligt skadas, vid genomförandet av planen så kommer landskapsbilden påverkas. Justeringar av utformning och utnyttjandegraden för att minska påverkan på landskapsbilden samt värna om riksintresset för kulturmiljö kommer att läggas till i både plankarta och planbeskrivning.

En utförligare konsekvensbeskrivning av planens genomförande kommer att läggas till samt ytterligare analyser i form av foton till och från området samt nollalternativ. En fortsatt dialog med läns museet kommer att föras.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen ska i kommande planhandlingar beskriva och ta ställning till om miljö kvalitetsnormerna för vattenkvalitet riskerar att överskridas.

Hälsa och säkerhet

VA

I en detaljplan ska kommunen beskriva vilken VA-lösning som förespråkas för den planerade bebyggelsen och motivera denna lösning.

Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar ska redovisa en utredning som säkerställer att det är möjligt att ordna vatten- och avlopp inom planområdet. Utredningen behöver utgå från den maximala exploatering som detaljplanen medger. Kommunen ska också beskriva hur vald VA-lösning förhåller sig till kommunens VA-plan. Om mark behöver avsättas för pumphus eller annan teknisk infrastruktur, så ska detta planläggas som E - Tekniska anläggningar.

Kommentar: Kommunen har tillsammans med kommunala VA-bolaget Ljusdals Vatten AB haft en strategi för att säkerställa en god VA-försörjning i området. Ett förtydligande om hur denna process ska genomföras och anslutas kompletteras i planbeskrivningen. En sådan strategi har stöd i kommunens VA-plan och anses ta hänsyn till en god samhällsekonomi samt till den maximala exploateringen som detaljplanen medger.

Buller

Kommunen bedömer att närheten till väg 83 inte innebär risker för buller. För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till det behöver kommunen komplettera kommande planhandlingar med uppgifter om hur långt det är mellan vägen och kvartersmarken för bostäder, samt hur mycket trafik det är idag, och vad framtida trafiken beräknas vara.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

Ras och skred

Länsstyrelsen delar bedömningen som SGI gjort, och anser att kommunen i kommande planhandlingar ska klarlägga geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion. Aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten bör också belysas. Om utredning visar att åtgärder eller restriktioner krävs så ska dessa hanteras i detaljplanen.

Kommentar: Ytterligare rekommendationer kommer att införas för att säkerställa området med avseende på ras- och skredrisken. En geotekniks utredning har tagits fram för att säkerställa att området är lämpligt för den exploatering som föreslås.

Farligt gods

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att avståndet och höjdskillnaden mellan vägen och kvartersmarken säkerställer området från risker med transporter av farligt gods.

Övriga synpunkter

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen kunde i undersökningssamrådet inte ta ställning till detta på grund av bristande underlag. Såsom planhandlingarna är utformade nu är Länsstyrelsens bedömning att det medför så stora exploateringar, som påverkar riksintresset för kulturmiljö, VA samt ras och skred, att det kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar därför inte kommunens uppfattning, utan gör bedömningen att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken ska göras.

Kommentar: Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en utförlig konsekvensbeskrivning med hänsyn till ovanstående synpunkter, där frågorna angående riksintresset, vatten- och avloppsförsörjningen samt riskerna för ras och skred tydliggörs. En ny rubrik med nollalternativet läggs till och en jämförelse mot de nationella miljömålen görs.

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning blir därmed överflödig i sammanhanget då ovanstående konsekvenser kan med fördel beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen.

Bebyggelse

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa antal bostäder som planen möjliggör. Vidare behövs ett resonemang kring hur många bostäder som planförslaget och dess förutsättningar kan hantera.

Kommentar: En uppskattning utifrån planbestämmelserna kompletteras, med avseende på ett maximalt utnyttjande av byggrätterna och hur tillkommande infrastruktur förhåller sig till ett sådant genomförande.

Grön infrastruktur

Planområdet ligger inom en preliminär värdeetrakt för gräsmark (gräsmarksvärdeetrakterna är inte fastslagna ännu och finns därför inte publicerade). Värdeetrakterna utgörs av större landskapsområden som rymmer en högre täthet av värdekärnor med dokumenterade höga naturvärden jämfört med det omgivande landskapet. Värdeetrakter har ingen juridisk rättsverkan utan utgör enbart ett planerings- och prioriteringsunderlag, till stöd för landskapsaktörer som i sin verksamhet vill bidra till att främja biologisk mångfald och stärka naturens förmåga att leverera ekosystemtjänster. Generellt kan stärkande av gräsmarksvärden till exempel sparande/skapande av ängsytor, samt övergångszoner och småbiotoper till exempel sparande av buskar och bryn, gamla lövträd och småvatten i landskapet inom en gräsmarksvärdeetrakt förbättra naturens gröna infrastruktur. Detta ökar arters möjligheter att hitta mat, boplats, en partner och förflytta sig i landskapet och därmed finnas kvar långsiktigt. Att spara eller nyskapa naturliga inslag intill bostadsmiljöer kan dessutom bidra till ett mervärde för de boende.

Kommentar: Informationen noteras och tas vidare i kommande planprocess. Planen säkerställer delar av området som parkmark. En hänvisning till gräsmarksvärdeetrakterna och den biologiska mångfalden läggs till.

SIG Statens geotekniska institut

Området består av morän samt delar med berg. Delar av området har branta sluttningar som man bör ta hänsyn till, vid anläggandet av vägar eller byggnader. En blandning av sprängning och uppfyllnad kan komma att behövas för att markbereda platsen för byggnation. En noggrannhet vid dränering är lämpligt. Stabilitetsutredning kan komma att krävas i samband med bygglov, i synnerhet vid byggnationer med branta lutningar. Suterräng kan anordnas där marken tillåter.

Med hänsyn till områdets höjdskillnader så föreligger en viss ras- och skredrisk på delar av området. Större vattensamlingar ska så långt som möjligt undvikas för att minimera risken för större rörelser i marken. Morän och berg är det två dominerande jordarterna i området, där marken sluttar som mest bör bebyggelse undvikas. Vid norra delen av kvartersmarken får marken inte förses med byggnad. Schaktning och andra förändringar i marken måste ske med hänsyn till ras- och skredrisk.

Viss rasrisk föreligger på de delar med mycket brant sluttning. Placeringen av byggnader och lokalgator bör ske med hänsyn till terrängen. Enligt plan- och bygglagens andra kapitel ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet.

Som underlag för en detaljplan ska en geoteknisk utredning, baserad på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar och/eller en geoteknisk besiktning/kartering, utföras av en geoteknisk sakkunnig. Omfattningen av utredningar och besiktningar/karteringar beror på de geotekniska

förutsättningarna och planändamålet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas.

SGI rekommenderar att geoteknisk utredning, enligt ovanstående beskrivning, utförs i detaljplaneskedet för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet. Geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena och erosionsrisker måste klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev I

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att de geotekniska förutsättningarna avseende risk för ras och erosion klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

Kommentar: En geoteknisk utredning enligt ovanstående rekommendationer har utförts för att säkerställa området som lämpligt utifrån detaljplanens bestämmelser.

Lantmäteriets yttrande

FASTIGHETSGRÄNSERNAS KVALITET

I planförslaget har planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser med osäker kvalitet. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs vissa fastighetsgränser.

Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detta är särskilt viktigt vid gräns mot kvartersmark. I detta planförslag har kvartersmark för bostäder lagts ut på ett flertal ställen i anslutning mot gränser med osäker kvalitet. Risker är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen 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. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Bilden nedan visar gränsernas kvalitet enligt registerkartan, angivet i meter. I detta fall har gränserna en osäkerhet om 4,5 meter runt hela planområdet.

Kommentar: En utredning av fastighetsgränserna kommer göras för att säkerställa att gränsernas kvalitet är korrekt. Gränsmarkeringar är upphittade och grundkartan är säkerställd efter det.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR – ENKSILT HUVUDMANNASKAP

I planhandlingarna anges att de allmänna platserna ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap. Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för de allmänna platserna på fastighetsägarna. Detta löses normalt genom att en gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (AL). Detta behöver beskrivas tydligare i planbeskrivningen.

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs att tillämpliga bestämmelser i anläggningslagen är uppfyllda. Bland annat ska väsentlighetsvillkoret enligt 5 § AL och båtnadsvillkoret enligt 6 § AL vara uppfyllda. Det bör därmed göras ett övergripande resonemang kring dessa paragrafer för att säkerställa att gemensamhetsanläggningen sedan går att inrätta. I planbeskrivningen kan därför syftet med anläggningen för fastigheterna inom planområdet utvecklas och förtydligas.

I planbeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggning behöver bildas för den nya gatustrukturen samt vatten och avlopp i området. Det kommunen behöver förtydliga är vilka fastigheter som avses att ingå i gemensamhetsanläggning. Är det endast fastigheter inom planområdet, eller är det även fastigheter utanför planen som ska få möjlighet att anslutas till GA:n, främst för att få tillgång till kommunalt VA?

Kommentar: Hänvisningar till anläggningslagen läggs till och ett djupare resonemang om hur gemensamhetsanläggningar bör fungera samt tillämpningen av ovanstående lagar revideras.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Kommunen: Motivering kompletteras.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

På s. 11 i planbeskrivningen har kommunen påbörjat en fastighetskonsekvensbeskrivning, där det redovisas vilka användningar planen tillåter inom varje berörd fastighet. Detta är en bra början, dock behöver konsekvensbeskrivningen utvecklas.

Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens till-träde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)''

Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå.

Kommunen: En mer utförlig fastighetskonsekvensbeskrivning kommer läggas till där en bättre redovisning för respektive fastighet görs.

ERSÄTTNING FÖR MINSKANDE AV GA

Gemensamhetsanläggningen Kramsta ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Detta till följd av att del av ga:2 planlaga med kvartersmark för bostäder. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: Detta kommer beskrivas ytterligare och en ny rubrik ang. gemensamhetsanläggningarna och hur dessa belastas kompletteras.

SKA EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att så sker. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar: Avsikten är att exploateringsavtal inte behöver upprättas, genomförandet av planen görs av exploatören. Kommunal VA-försörjning är möjligt med en anslutningspunkt intill fastigheten och en överenskommelse med det kommunala VA-bolaget finns.

Delar av planen som bör förbättras.

GRUNDKARTA

- Angivelse om koordinatsystem i höjd saknas.

Kommentar: Kompletteras.

KOSTNADER FÖR PLANGENOMFÖRANDET

På s. 12 i planbeskrivningen anges att exploatören ska ansvara för samtliga genomförandefrågor. I dessa sammanhang bör det förtydligas vem som är exploatören och om exploatören även ska svara för alla kostnader som plangenomförandet innebär. Om exploatören är Kramsta s:4, kommer då alla kostnader att fördelas på varje delägande fastighet, eller ska ett annat system användas för initiativtagande och bekostande av detaljplanen?

Kommentar: Ingen planavgift tas ut i samband med lov. Planen bekostas av exploatören som beställt planen.

FASTIGHETER OCH ANLÄGGNINGAR SOM BERÖRS AV PLANFÖRSLAGET

På s. 11 redovisas att Kramsta s:7 berörs av planområdet genom att en del av samfälligheten planläggs som allmän plats GATA. Vad lantmäteriet kan se omfattas inte Kramsta s:7 av planområdet. Gemensamhetsanläggningen som dock berörs och delvis blir planlagd som GATA är Kramstag ga:2. Detta bör uppdateras.

Kommentar: Planhandlingarna uppdateras.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Kommentar: Planhandlingarna uppdateras.

Länsmuseets yttrande

Järvsöbygden genomgår relativt snabba förändringar och exploateringstrycket i centrala lägen, i synnerhet med utsikt över dalgången, är relativt högt. Detta gör att det är viktigt att på ett övergripande plan ta ställning till vilka delar som ska lämnas obebbyggda för att inte områdets särprägel och karaktär på sikt ska förvanskas. Dessa avvägningar är svåra, men samtidigt viktiga för bygden och dess natur- och kulturvärden. Dessa frågor har även behandlats i den fördjupade översiktsplan som togs fram för centrala järvsöbygden 2014 samt i förslaget till fördjupad översiktsplan för Öjeberget, som läns museet svarade på som en remiss våren 2020.

Kommentar: Kommunen delar denna uppfattning och använder ovanstående dokument som referensmaterial till detaljplaner.

Arkeologi

Det är Länsstyrelsen Gävleborg som beslutar om eventuella arkeologiska åtgärder är nödvändiga inför markarbeten och nybyggnationer. Marken har i detta fall enligt historiskt kartmaterial från första hälften av 1700-talet utgjort skogsmark, som enligt kartor omgärdat nyupptagen mark kallad Nylandet. Nylandet upptar i stort samma yta

som fastigheterna Kramsta 8:14 och 27:2. Sedan 1800-talet utgör planområdet samfällad mark under Kramsta by, men kartmaterialet indikerar inte hur marken har utnyttjats och till vad. Inom planområdet finns inga registrerade lämningar, men erfarenhetsmässigt har det visat sig att det ofta påträffas oregistrerade lämningar inom och i närområdet till historiska byar. I ett senare skede kan det möjligen beslutas om arkeologiska åtgärder inom planområdet för att avgöra om förhistoriska lämningar kan påträffas inom de delar av planområdet som består av moränmark.

Kommentar: Enligt kommunens källor finns inga registrerade fornlämningar eller övriga indikationer som påvisar fornlämningar. Om en fornlämning påträffas under ett pågående arbete skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

Potentiella lämningar som kan påträffas inom planområdet utgörs möjligen av lämningar i form av kolningsgropar eller fångstgropar. I bergen väst om planområdet finns enstaka registrerade lämningar efter sentida gruvdrift och eventuellt kan lämningar efter gruvdrift påträffas inom de delar där berget bryter fram.

Kommentar: Informationen noteras och tas med i kommande arbete.

Landskapsbild och påverkan på riksintresset för kulturmiljövård

Det aktuella planområdet sträcker sig delvis in i det område som är av riksintresse för kulturmiljövården. För upplevelsen av detta område är även de skogsklädda bergssluttningarna en viktig del och hur dessa förändras är således en viktig fråga. Det aktuella planområdet är delvis kraftigt kuperat och vissa delar kommer bli väldigt synliga från riksväg 83 och kommer därigenom sannolikt att påverka landskapsbilden från vissa platser i hög grad. Då skogen på delar av området därtill relativt nyligen har avverkats kommer ny bebyggelse att synas mycket mer än om ny bebyggelse hade kunnat placeras in mellan bevarade skogspartier, på det sätt som exempelvis har skett på delar av Öjeberget. Läns museet anser att den skog som idag fortfarande finns bevarad inom planområdet bör lämnas orörd och att dessa områden inte bör vara tillåtna att bebygga. Av tradition har bostadsbebyggelsen traditionellt sett i Järvsöbygden inte förlagts på bergskrön av detta slag och det utgör således en särskilt stor utmaning att lyckas bebygga området utan att förändra landskapsbilden för mycket. För att alla ska kunna göra sig en bättre bild av hur en exploatering av området fullt utbyggt skulle kunna se ut anser läns museet att det bör tas fram fotomontage eller alternativt tredimensionella vyer, exempelvis från Järvöbadens parkering, samt eventuellt från någon plats söder om planområdet, innan planförslaget ställs ut. Det vore därtill även intressant att veta om detta område blir synligt från vägen ned mot världs-arvgården Kristofers i Stene. Först efter att detta underlag har tagits fram går det att göra en mer fullständig bedömning av hur landskapsbilden kan komma att påverkas i detta fall och vad det innebär för kulturmiljön i området.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med mer beskrivning kring frågan om landskapsbilden. Kvarteretsmarken är till viss del reglerad för att minska påverkan på landskapsbilden och ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövård. Området är idag till stora delar avverkad och viss bebyggelse kommer att synas från riksvägen. En

omfattande konsekvensbeskrivning kommer att läggas till planhandlingarna där kulturmiljön samt påverkan på landskapsbilden beskrivs.

Länsmuseet vill påtala att översiktsplanen från 2014 som planbeskrivningen anger mycket riktigt föreslog komplettering av bebyggelsen inom ett antal inringade områden, men att dessa inte innefattar de höjdlägen som sannolikt skulle bli synliga från vissa delar av Järvsö tätort. Ett alternativ för att minska påverkan på landskapsbilden i detta fall vore därför att minska ned planområdet och inte tillåta någon bebyggelse på bergskrönet samt i slutningen mot tätorten, vilket därtill även skulle stämma bättre överens med den fördjupade översiktsplanens förslag till kompletterande ny bebyggelse i det aktuella området.

Kommentar: I planhandlingarna har slutningen ned mot tätorten reglerats till "prickmark" (marken får ej bebyggas) delvis på grund av ovanstående skäl.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet

Den tilltänkta bebyggelsens delvis synliga läge gör att läns museet anser att kommunen bör överväga att ställa högre krav på utformningen av de byggnader som är tänkta att placeras i de delar av området som kommer att synas mest från vissa lägen i dal-gången. En byggnadshöjd på hela sju meter (från en medelmarknivå) kommer exempelvis bli väldigt påtaglig på dessa platser, varför lägre maxhöjder samt särskilda krav på utformningen enligt läns museet således skulle vara att föredra om bebyggelse ska tillåtas på dessa höjdlägen.

Planförslaget möjliggör uppförande av bostadshus med en total byggnadsarea av max 1200 kvadratmeter. Läns museet anser att detta skulle bli en alldeles för hög exploatering i detta område med hänsyn tagen till det angränsande områdets befintliga bebyggelse och byggnadernas synlighet och anser istället att enbart en- eller två-bostadshus bör vara möjliga att uppföra inom planområdet. Läns museet anser av samma skäl inte heller att det bör vara tillåtet att bygga radhus, i synnerhet inte i de mest synliga lägena i slutningen mot tätorten, då det sannolikt skulle få en mycket större påverkan än fristående bostadshus. Att den nya bebyggelsen föreslås bli varierad i sin utformning har däremot läns museet inget att invända mot.

Kommentar: Exploateringsgrad, fastighetsstorlekar samt byggnaders höjd och utformning ses över. Även övriga estetiska krav på utformning kan bli aktuellt.

Anslutningsväg

Eventuell breddning av tillfartsvägen till det planerade nya området bör utformas så att det äldre stora härbret som finns på bild på sidan 8 i planbeskrivningen kan stå kvar på befintlig plats och därtill inte tar skada av vägbreddningen.

Kommentar: Med hänsyn till den ökande trafikmängden vid ett genomförande så bör det äldre härbret flyttas, alternativt krävs en annan anslutning till området. I förslaget

finns inga utfartsförbud vilket möjliggör för ett flertal olika anslutningsmöjligheter till och från området där markens terräng är lämplig.

Svenska kyrkan

Vi har erhållit förslag till Detaljplan för Kramsta S:4 m.fl.

Vi förvaltar den taxerade lantbruksfastigheten Ljusdal Öje 13:2.

Vi har inga synpunkter på förslaget till detaljplan för den del som är placerad på fastigheten Kramsta S:4, däremot på den del som märkligt nog är förlagd på fastigheten Öje 13:2 utan någon kontakt med fastighetsägaren.

På Öje 13:2 bedriver vi i dagsläget skogsproduktion samt jordbruk.

Den mark av Öje 13:2 som berörs av förslaget till detaljplan är föreslagen som Allmän platsmark (Parkmark) samt Kvartersmark som inte får förses med byggnad.

Om detta skulle bli aktuellt innebär det alltså att vi hindras från att bruka vår berörda fastighetsdel, men likväl får vi inte bygga något på den och det i ett område som kommunen verkar anse som lämpligt för exploatering.

Dessutom nämns inget i förslaget om ersättning till berörda parter som blir av med byggbar mark.

Vi yrkar på att man reviderar planen och tar bort den mark från plankartan som belastar fastigheten Öje 13:2.

Kommentar: Samrådet är en del av den kontakten med fastighetsägare som efterfrågas, under samrådet får samtliga sakägare yttra sig på förslaget. Kommunen reviderar planen och tar bort den mark från plankartan som belastar fastigheten Öje 13:2.

Hyresgästföreningen Ljusdal

Vi har tagit del av handlingar avseende detaljplan Fastigheten Öje 11:32 m fl samt Kramsta S;4. (SSN 00008/2019 och SSN 00008/2019) och ser fram emot nästa steg. Vi ser gärna att kommunen tillgodoser behovet av hyresrätter.

Kommentar: Inom den kommunala planeringen har kommunen inget mandat att bestämma upplåtelseform i detaljplaneskedet. Detaljplanen kan inte reglera vilken upplåtelseform bostäder inom planområdet ska komma att ha.

Kramsta Höllar vägsamfällighet

Vi i styrelsen för Kramsta vägsamfällighet har tagit del av material som ligger ute på kommunens hemsida. Vi finner det anmärkningsvärt att inget riktat utskick gått ut till samfälligheten då den i högsta grad berörs av planerna.

Vi vill dock göra följande yrkanden

* Det finns inga planer eller diskussioner för hur tänkta fastigheter ska förhållas till den befintliga vägsamfälligheten varvid beslut ej kan tas från styrelsens sida.

*Norra utfartsvägen mot riksvägen är så pass farlig att samfälligheten planerat att stänga den för utfartstrafik då sikten är starkt begränsad i båda köriktningarna.

*I den plan som ligger på bordet finns inga begränsningar annat än 1000-4000m²/tomt samt att 30% av denna får bebyggas. I ett räknescenario skulle en exploatör som vill maximera sin vinst i teorin kunna bygga fastigheter i 3 våningar och två lägenheter per våning vilket ger 6 familjer på varje tomt. Med tanke på att marken är attraktiv men samtidigt dyr att bygga väg och ledningsnät på så kommer exploatören verka för så många fastigheter som möjligt i området. Ett sådant scenario är otänkbart ur samfällighetens syn och måste begränsas om detta ska vara genomförbart.

*Vägen upp mot Kramsta Höllar är brant och saknar möjlighet till möten vilket utgör ett stort problem vintertid. Trafik som kommer uppifrån har ingenstans att ta vägen vid möten och kan då ha svårt att stanna i halkan. Ett ökat trafiktryck på sträckan ökar denna risk markant och hur vägen skall kunna byggas om för mötande trafik i hela backen har vi svårt att se med tanke på befintliga fastigheter.

Kommentar: Kommunen har skickat ut samrådshandlingarna enligt gängse rutin. Kommunen kommer enligt er önskan att även skicka ut kommande handlingar i ärendet. Ambitionen är att kommande fastigheter antingen bildar en egen samfällighet eller med fördel kan ingå i befintlig. Detta skulle för er räkning innebära fler fastigheter till samfälligheten men också ett något större område att underhålla. För att nya fastigheter ska tillkomma ska en ny förrättning av gemensamhetsanläggningen göras, detta görs av lantmäteriet.

Kommunen är medveten om att utfarter till en riksväg kan utgöra en säkerhetsrisk, Trafikverket har remitterats men har inget att erinra. Kommunen kommer se över anslutningen utifrån säkerheten. Inom planområdet råder inget utfartsförbud vilket möjliggör för exploatör/fastighetsägare att ansluta området via annan lämpligare vägsträckning. Exploateringsgrad, fastighetsstorlekar samt byggnaders höjd och utformning ses över. Även övriga estetiska krav på utformning kan bli aktuellt. Kommunen är medveten om problematiken med anslutande väg upp till området och håller med om att befintliga vägen till planområdet är otillräcklig för den tänkta exploateringen. Förslagsvis bör åtgärder göras på befintlig anslutning, alternativt så bör exploatören/fastighetsägaren ansluta området från annan mer lämplig plats.

Privatperson 1

Inledningsvis skall nämnas att vi ser positivt på utveckling av Järvsö och därtill erforderliga bostäder. MEN det är också viktigt att alla delar av området är genomtänkt och funktionella för kvarteret "Kramsta Hällar"

På tillfarten Kramsta Hällars väg finns 3 bofasta och 5 fritidsboende. Vid ankomst från Hans Ersvägen måste man ta en 90 graders sväng upp på Kramsta Hällars väg som har en lutning på 10-12 grader. Alla boende och deras gäster har egen erfarenhet av att glida av vägen vid minsta vinterhalka.

Samtliga boende har tvingats köpa fyrhjulsdrivna fordon för att nå fastigheterna på ett säkert sätt. Nu föreslås att en anslutning från Kramsta Hällars väg - till det nya området — sker med en kraftig högersväng som då fortsätter i en kraftig lutning. Dessutom kommer den lilla korsningen få en dålig sikt!

Enligt uppgift skall det nya området rymma 60-120 bostadsenheter. Antag att det i genomsnitt innehåser 1,5 fordon per bostad så skulle väganlutningen medföra ca 100 fordon mot nuvarande 8 i dagsläget. Dessa fordon skall sedan ansluta på Hans Ersvägen mot riksväg 83. Ingen av dessa vägar har en sådan standard som erfordras för tilltänkt bebyggelse! !

Redan i dag har servicebilar o transportbilar problem att komma fram på denna "enkel" driftsväg.

Med fokus på trafik och säkerhet kräver vi att en alternativ anslutningsväg till nya bostadsområdet utreds! Det är en nödvändighet för att överhuvudtaget kunna genomföra en ev. utbyggnad.

Ps Ingen av bosatta i närområdet har informerats eller samråd med ansvarig från markägaren! Ds

Kommentar:

Kommunen är medveten om problematiken med anslutande väg upp till området och håller med om att befintliga vägen till planområdet är otillräcklig för den tänkta exploateringen. Förslagsvis bör åtgärder göras på befintlig anslutning, alternativt så bör exploatören/fastighetsägaren ansluta området från annan mer lämplig plats.

Kommunen ser över om exploateringsgraden bör minskas eller regleras för att hantera infrastrukturen i området.

Privatperson 2

Inledningsvis vill vi framhålla att vi inte har något emot en utbyggnad av området om utformning sker så att en bra och säker trafikmiljö säkerställs, att det fina naturområdet behålls och utvecklas, samt med hänsyn till närliggande, nuvarande fastighetsägares synpunkter.

Situation

Framtaget förslag till planbeskrivning "Detaljplan för Kramsta hällar" innebär,

om det genomförs, mycket stora risker för trafiksäkerheten. Vi uppfattar att ingen hänsyn har tagits till den begränsning i framkomlighet som finns i backen upp från Hans Ersväg till och från området, eller till risker vid utfart på väg 83.

Bakgrund

Den projekterade vägen, enligt förslaget i planbeskrivningen, till Kramsta Höllar är redan idag behäftad med trafikrisker. Den börjar nere ifrån Hans Ersväg där det är en skarp 90-gradig kurva som fortsätter upp i en brant uppfart; vilket inte alls framgår i bifogad bild i planbeskrivningen. Lutningen är minst 10 % och med dålig sikt. De flesta som bor utmed vägen har fastnat eller åkt av just i denna backe vintertid p.g.a. branthet. Det är även ett återkommande problem, speciellt vintertid, för besökande och hemtjänst. Därutöver har in- och utfarter mot väg 83 begränsad sikt.

Analys

1. Den beräknade utbyggnaden kommer resultera i en avsevärd ökning av trafik till och från området. Föreslagen upp- och nedfart via Hans Ersväg och till området blir ett stort riskmoment om trafiken ökas. Uppfarten från Hans Ersvägen är smal, brant med kurvor och passerar redan idag utfarter från hus som ligger mycket nära nuvarande väg. Vi ifrågasätter möjligheten att bredda vägen eftersom den redan ligger så nära flera bostäder/tomter.

Ett annat problem är utfarten mot väg 83. Det är begränsad sikt och vår erfarenhet är att hastighetsgränsen på väg 83 överskrids ständigt. Med planerad utökning av trafikflödet finns stor risk för olyckor.

Vi undrar därför om ansvariga för trafiksäkerhet (Länsstyrelsen! Trafikverket) har fått möjlighet att granska detta förslag och tillstyrkt det som en lämplig lösning för en så relativt ökad trafikmängd.

2. Vi förutsätter att det i planen ställs krav på att närliggande bostäder och tomter inte påverkas negativt av de omfattande markarbeten som kommer behövas för att bygga det nya området

3. Våra tomter Kramsta 37:1 (Monica Kröjs) och Kramsta 36:1 (Anna Greta Westin) ligger direkt i anslutning till dagens smala väg. Våra ut/in-farter ligger mitt i backen och är så smala att vi måste backa ut på vägen "KramstaHöllar" Vid ökad trafikmängd innebär detta stor trafikfara.

4. Området är ett populärt strövområde med närhet till elljusspår och vandringsstigar. Vid eventuell utbyggnad är det viktigt att kommande bebyggelse varsamt anpassas så att denna miljö bevaras.

Rekommendation -krav

Vi förväntar oss att andra lösningar på in-, och utfart till det nya området tas

fram för att tillgodose en säker trafikmiljö då nuvarande planförslag med utbyggnad av området kommer att leda till en avsevärd ökning av trafik till! från området vilket medför stora trafikrisker. Det gäller både i samband med exploateringen av området och när inflyttning skett.

Kommentar: Kommunen är medveten om problematiken med anslutande väg upp till området och håller med om att befintliga vägen till planområdet är otillräcklig för den tänkta exploateringen. Förslagsvis bör åtgärder göras på befintlig anslutning, alternativt så bör exploatören/fastighetsägaren ansluta området från annan mer lämplig plats. Länsstyrelsen är obligatorisk samrådspart i framtagandet av detaljplaner, även trafikverket har fått handlingarna på remiss och har inget att erinra.

Under byggtiden finns det risk för vissa störningar, detta under en begränsad period. Kommunen delar er uppfattning om trafiksäkerheten och på sikt bör en ny anslutning till området genomföras. Detta blir således en enskild väg upp till området som kan anläggas från valfritt håll till planområdesgränsen då det inte föreligger något utfartsförbud.

Kommunen har lagt ut delar av området för allmän plats "PARK" för att bevara strövområdet och elljusspåret i området.

Privatperson 3

Inledningsvis vill vi framhålla att vi inte har något emot en utbyggnad av området om utformning sker så att en bra och säker trafikmiljö säkerställs, att det fina naturområdet behålls och utvecklas, samt med hänsyn till närliggande, nuvarande fastighetsägares synpunkter.

Situation

Framtaget förslag till planbeskrivning "Detaljplan för Kramsta hällar" innebär, om det genomförs, mycket stora risker för trafiksäkerheten. Vi uppfattar att ingen hänsyn har tagits till den begränsning i framkomlighet som finns i backen upp från Hans Ersväg till och från området, eller till risker vid utfart på väg 83.

Bakgrund

Den projekterade vägen, enligt förslaget i planbeskrivningen, till Kramsta Hällar är redan idag behäftad med trafikrisker. Den börjar nere ifrån Hans Ersväg där det är en skarp 90-gradig kurva som fortsätter upp i en brant uppfart; vilket inte alls framgår i bifogad bild i planbeskrivningen. Lutningen är minst 10 % och med dålig sikt. De flesta som bor utmed vägen har fastnat eller åkt av just i denna backe vintertid p.g.a. branthen. Det är även ett återkommande problem, speciellt vintertid, för besökande och hemtjänst. Därutöver har in- och utfarter mot väg 83 begränsad sikt.

Analys

1. Den beräknade utbyggnaden kommer resultera i en avsevärd ökning av trafik till och från området. Föreslagen upp- och nedfart till via Hans Ersväg och till området

blir ett stort riskmoment om trafiken ökas. Uppfarten från Hans Ersvägen är smal, brant med kurvor och passerar redan idag utfarter från hus som ligger mycket nära nuvarande väg. Vi ifrågasätter möjligheten att bredda vägen eftersom den redan ligger så nära flera bostäder/tomter.

Ett annat problem är utfarten mot väg 83. Det är begränsad sikt och vår erfarenhet är att hastighetsgränsen på väg 83 överskrids ständigt. Med planerad utökning av trafikflödet finns stor risk för olyckor.

Vi undrar därför om ansvariga för trafiksäkerhet (Länsstyrelsen/ Trafikverket) har fått möjlighet att granska detta förslag och tillstyrkt det som en lämplig lösning för en så relativt ökad trafikmängd.

2. Vi förutsätter att det i planen ställs krav på att närliggande bostäder och tomter inte påverkas negativt av de omfattande markarbeten som kommer behövas för att bygga det nya området. I det ingår att vattentillgång och vattenkvalitet i befintliga privata brunnar i närområdet ska kunna garanteras och inte komma att försämrats.

3. Ritningarna i planbeskrivningen har inte beaktat pågående försäljning av i området ingående mark. Detta bör korrigeras, och vi förutsätter att dessa beaktas vid fortsatt detaljplanering.

4. Enligt bifogat ritningsförslag är hus och inre vägsträckning placerad mycket nära vår tomt Kramsta hällar 21:1. Vi vill behålla den skogsridå som finns och som har skyddat mot vindar från norr.

5. Området är ett populärt strövområde med närhet till elljusspår och vandringsstigar. Vid eventuell utbyggnad är det viktigt att kommande bebyggelse varsamt anpassas så att denna miljö bevaras.

Rekommendation -krav

Vi förväntar oss att andra lösningar på in-, och utfart till det nya området tas fram för att tillgodose en säker trafikmiljö då nuvarande planförslag med utbyggnad av området kommer att leda till en avsevärd ökning av trafik till/ från området vilket medför stora trafikrisker. Det gäller både i samband med exploateringen av området och när inflyttning skett.

Dessutom förväntar vi oss att våra synpunkter tas tillvara om att

- krav behöver ställas på byggansvarig så att de förväntade stora markarbeten som planeras inte kommer att orsaka försämring av vattentillgång och -kvalitén i befintliga brunnar i närområdet,
- skisser och ritningar i förslaget kompletteras så att det tar hänsyn till pågående marköverlåtelser som berör området,
- hänsyn tas till närliggande tomtägares önskemål om att kvarvarande lilla skogsridå bevaras på norrsidan av tomtgränsen,
- hänsyn tas till Kramsta hällars område med dess unika kvalitéer i Järvsös närhet.

Kommentar: Kommunen är medveten om problematiken med anslutande väg upp till området och håller med om att befintliga vägen till planområdet är otillräcklig för den tänkta exploateringen. Förslagsvis bör åtgärder göras på befintlig anslutning,

alternativt så bör exploatören/fastighetsägaren ansluta området från annan mer lämplig plats.

Privatperson 4

Gällande planbeskrivningen (detaljplan för Kramsta Höllar) har vi följande synpunkter.

Inledningsvis vill vi understryka att vi är generellt positiva till utvecklingen av Järvsö som destination samt boendeort. Dock är denna utveckling och nyetablering även en utmaning i att både förnya samt bevara karaktären av Järvsö/Kramsta gentemot den redan etablerade karaktären både ur ett miljö- samt historiskt perspektiv

Givet planbeskrivningens otydlighet gällande vilka former av bebyggelse samt mängd av densamma är det svårt att bilda sig en uppfattning som den övergripande påverkan kommer att ha på redan befintlig bebyggelse samt infrastruktur i Kramsta.

Bifogad illustration samt omnämmande av varierande bebyggelse (villor, radhus och flerfamiljshus) ger inget underlag för omfattningen av den tänkta nyetableringens storlek.

Illustrationen kan ge en uppfattning av uppemot 120-150 nya hushåll skall etableras. Givet detta så är det naturligtvis oerhört viktigt att den tänkta infrastrukturen anpassas efter den nya mängd trafik detta kommer att leda till och den säkerhet som behöver tas i beaktande på ny och befintlig infrastruktur. Att, som plankartan antyder, detta kan hanteras via den väg "gata" som är markerad är en omöjlighet och vi motsätter oss detta förslag. Redan idag är "gatan" olämplig för den trafik som den hanterar för befintlig bebyggelse och vid vinterhalvåret direkt farlig. Bilar som kommer uppifrån Kramstahöllar-vägen har mycket svårt att stanna vid Hans-Ersväg vid halt väglag. Det blir ofta tillbud och mindre olyckor har hänt. Tänkta anslutning via väg 83 är än mer problematisk. I den norra anslutningsplatsen mot väg 83 är det redan idag märkligt att Ljusdals kommun inte reglerat detta alternativt stängt på/utfarten då riksvägen har en kurva precis innan. Anslutning-söder mot väg 83 är även den olämplig med tanke på att den (Planbeskrivningen) antas kunna hantera 150-200 fordon i och med tänkt nyetablering. Väg 83's karaktär vid på och avfarter vid "vägslinga Järvsöbaden" samt den kontinuerligt ökade belastningen gör att detta vägvagnsnitt är direkt olämpligt och ej trafiksäkert för ytterligare belastning

Redan i den fördjupande översiktsplanen för Järvsö tätort från 2014 nämns belastningen av väg 83 som en utmaning och har sedan dess naturligtvis ökat i takt med andra etableringar i Järvsö samt den ökade nyttotrafiken.

En mer lämplig anslutningsstruktur (säkerhet samt gränssnitt mot väg 83) är via Kyrkvägen. Påverkan på befintlig bebyggelse är också avsevärt mindre då endast 3-4 hushåll använder denna väg idag.

Man kan också resonera om ansatsen på storleken på etableringen som beskrivs i "planbeskrivningen" givet att den gränsar mot markområden som beskrivs i "Fördjupad översiktsplan för Järvsö tätort 2014" som "Riksintressen Naturvård" "Riksintressen Kulturmiljö" samt "Riksintressen Natura 2000"

Detta faktum gör även att det konstaterande som görs i planbeskrivningen att "Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte" ter sig märkligt.

Varsam exploatering samt hänsynstagande till befintlig bebyggelse med starkt fokus på den hundraåriga bebyggelsen och miljön samt säkerhet runt infrastruktur måste prioriteras och hanteras för ett hållbart växande Järvsö och Kramsta.

Kommentar: Såsom planen är utformad i samrådsförslaget så finns det möjlighet för exploitören att bygga både enfamiljs- och flerfamiljshus. Kommunen är väl medveten om att befintlig väg till området är bristfällig och behöver åtgärdas om hela planförslaget genomförs. Inget utfartsförbud finns, detta möjliggör för annan anslutande väg till området.

Kommunen har bedömt att ingen särskild MKB behöver upprättas. Däremot kommer planens konsekvenser beskrivas ytterligare, framförallt med hänsyn till de riksintressen som nämns i yttrandet ovan.

Privatperson 5

Hej,

Som boende i området önskar jag framföra några synpunkter angående föreslagen detaljplan.

Vägar/anslutning till området

Befintlig väg (Kramsta Höllar) är mycket besvärlig vintertid då den är mycket smal med brant lutning. Då befintlig bebyggelse ligger nära vägen kan en nödvändig breddning vara svår att få till. Det finns en oro för hur trafiksäkerheten på vägarna i området ska kunna garanteras när trafikbelastningen ökar och frågan behöver utredas mer. Redan nu, med endast en knapp handfull fasta boende, är vägen otillräcklig för att möta kraven på säkerhet. Det krävs både fyrhjulsdrift och en flexibel arbetsgivare de vinterdagar som vägen är okörbar. Om vägen ska serva betydligt fler boende krävs en väg med betydligt högre säkerhet än i dagsläget.

Bebyggelse intill fastigheten Kramsta 27:2

Enligt förslaget kommer två större hus (flerbostadshus?) byggas på höjden intill boningshuset på fastigheten Kramsta 27:2. Det kommer medföra total insyn både över boningshus och de ytor utomhus som idag används för social samvaro. Det skulle vara önskvärt om de planerade byggnaderna blir mindre (enfamiljshus), ej placeras högst upp på höjden samt att befintliga träd på höjden behålls, för att kunna freda den privata sfären någorlunda.

Djurhållning på området

Av förslaget framgår att djurhållningen i området har upphört, vilket är felaktigt. Det finns på fastigheten Kramsta 27:2 ett stall med tre boxar samt två hagar. Det har hållits hästar på fastigheten i åtminstone 10 år. Just nu går det inga hästar i hagen (endast höns) men inom det kommande året kommer det åter finnas hästar eller andra klövdjur på fastigheten i småskalig omfattning. Hänsyn behöver tas till befintlig djurhållning när bebyggelse planeras intill befintligt stall och hagar (<50 m) och som fastighetsägare önskar jag garantier på att djurhållningen kan fortsätta trots exploateringen.

Karaktären på området

Kramsta hällar är idag ett populärt frilufts- och strövområde för både järvsöbor och besökare. Som boende i området vill man att karaktären på området bevaras och att kommande bebyggelse planeras varsamt så att området även framöver kan nyttjas som rekreations- och strövområde.

Kommentar: Kommunen är väl medveten om att befintlig väg till området är bristfällig och behöver åtgärdas om hela planförslaget genomförs. Inget utfartsförbud finns, detta möjliggör för annan anslutande väg till området.

Kommunen ser över exploateringsgraden för att minska inverkan på befintliga fastigheter. Kommunen har tagit hänsyn till de naturområden som finns i anknytning till elljusspåret och valt att bevara vissa delar av området som naturmark. Kvartersmarken gör det möjligt för exploitören att vara mer flexibel vid genomförandet, regleringar av byggandet per fastighet gör att naturliga släpp kommer finnas inom området.

En småskalig djurhållning är tillåten inom detaljplan

Privatperson 6

Angående planbeskrivning Detaljplan för "Kramsta hällar" Kramsta S:4 mfl " Kramsta hällar " i Järvsö

I planbeskrivningen finns på sid 6 en illustration som visar exempel på ny bebyggelse samt vägar.

Vi vill inte att en ny väg dras eller fastigheter byggs mellan högsta punkten på Kramsta hällar och våra fastigheter.

Kommentar: Bebyggelsen är reglerad vad gäller utnyttjandegrad och till viss del placering, inom kvartersmarken är det möjligt att placera byggnader dock inte på prickad mark eller allmänplats. Förslaget kan komma att innebära att nya vägar dras i området och att ny bebyggelse tillkommer där planen tillåter.

Privatperson 7

Jag blir självklart djupt oroad och bedrövad över denna hårt planerade exploateringen av Kramsta hällar! En ny bebyggelse behöver få växa fram över tid

och i samklang med området, annars blir det samma misstag och disharmoni som i många av miljonprogrammets områden. Svårt att rätta till i efterhand.

För vem vill bo i Järvsös Rinkeby?

Vem kommer att ha råd att köpa en nybyggd villa nu i denna annalkandes lågkonjunktur? Inte ens lyxbostäder i Stockholm går att säljas för tillfället. Så till vilka presumtiva köpare är det som vänder ni er till?

Är det tänkt att Järvsö ska förvandlas till "Lilla Åre"?

Jag har full respekt för ambitionen att hålla bygden vid liv. Men Åre finns redan. De som kommer till Järvsö gör det för lugnet, den friska naturen, naturlivet och urskogarna. Vid sidan om kultur, cykelbackar, skidåkning och andra lockelser.

Att spränga bort Kramsta hällar är att ta bort en lokal särprägel och en uppskattad utflyktspunkt. Ljudvolymen av 100/ 120 hushåll med fyrhjulingar, mopeder, grästrimmers, bilar och mopeder kommer skrämja bort de turister som kommer hit för att få uppleva den orörda naturen. Lugnet, stillheten och skönheten. Kramsta har redan en gång tidigare vandaliserats och det är med stor sorg en till hårdför framfart planeras.

Varje år får jag förfrågningar om jag vill sälja huset. Då folk ser denna plats som en oas för rekreation, vila och insupande av friskluft och friluftsliv.

Att bo i en tätort har sin charm och de som bor så trivs med det. Så varför inte bygga ut i kring tätorten Järvsö. Där man inte behöver gå så hårt fram med miljön och med dem boende som har valt att ha sitt hus i slutet av en väg, i mitten av en skog.

Vägnätet har inte kapacitet för den trafik som kommer uppstå. Likväl hur tänker ni kring vatten och avlopp? Hur har ni planerat att lösa det? Likväl all annan aktivitet som hör en tätort till? Hur tänker kommunen där? Vad kommer ni gå in med? En befolkning behöver ju mer än bostäder?

Vi som har hus i området kommer ha en byggarbetsplats inpå knuten. Det kommer att vara extremt störande och ett mycket hårt ingrepp på vår närmiljö.

Vi hör ljudet från motorvägen tydligt redan nu. Förra året installerade jag en decibelmätare för att se om min upplevelse stämde med verkligheten. Det gjorde det. Det kan bli mycket höga ljudvolymerna uppe.

Tänk Er följande scenario: En dag med semestertrafik, hög ljudvolym från vägen. Två vattenskotrar på Ljusnan. Grannens sågklinga, trimmer och gräsklippare. Vi ligger redan då över de tillåtna bullernivåerna. Hur kommer ni kunna aktivt hålla ljudnivån på en hälsosam miljö då den redan ligger på gränsen till att vara hälsovådlig, när mänsklig aktivitet är i farten. Multiplicera sedan detta med 100.

Vi har precis påbörjat en större renovering av vår fastighet, där det finns framtida planer på att bygga ett stall och hage. Vi läser att djurhållning inte kommer att tillåtas så undrar hur det påbudet kommer att beröra oss?

Vägarna runt Kramsta är underbar rid och cykelvägar och det ligger i vårt intresse att bevara det så.

Sist men inte minst.

Vilka tänker ni är de framtida köparna?

Vilket Järvsö är det ni egentligen planerar för?

Jag lägger in ett förbehåll för denna hårda exploatering av Kramsta!

Namnet Kramsta syftar på något som är vackert.

Hur vacker kommer det att vara här efter att ni sprängt bort hållarna och ersatt dem med en modern, urban bebyggelse?

Kommentar: I planbeskrivningen kommer planens konsekvenser att beskrivas och eventuella åtgärder som bedöms som lämpligt för att minska ingreppen i samband med genomförandet. Byggnaders omfattning kommer att regleras för att minska trycket på infrastrukturen i området samt verka för att inte störa befintliga bostäder. Vid ett genomförande kommer rörelse och trafik att öka i området, inget utfartsförbud föreligger vilket gör det möjligt att ansluta en väg från flera olika alternativa platser. Området är tänkt att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Småskalig djurhållning får förekomma. (M 3639-09 Djurhållning inom detaljplanelagt område NACKA TINGSRÅTT Miljöödomstolen Dom: 2010-10-08)

Under byggtiden kan området upplevas som störande, detta är endast tillfälligt.

Kommunen kan inte inom den kommunala planeringen reglera priser eller köpare av den aktuella marken.

Privatperson 8

Med bestörtning har jag tagit del av förslaget ang. planer av byggnationer på Kramsta-hällar. Vad som föranleder denna befängda ide kan man spekulera i. Tas hänsyn till natur- och skönhetsvärden. Nej. Det som gjort Järvsö känt och beundrat maler ni helt sönder. Den ambition som finns hos kommunen, om denna ide sätts till verket betalar ni ett högt pris för.

Våldsamt avverkning av bergens skogar och växter för att ge plats till moderna former för avkoppling. Utrymmen för motorer, buller, slitage, skadegörelse med mera.

Med sorg i hjärtat lägger jag in mitt mest kraftfulla NEJ! Stoppa denna plan. Återställ Kramsta-Hällar med sin blandskog!

Kommentar: Konsekvenserna av planens genomförande kommer beskrivas mer i planbeskrivningen, även nollalternativet tas med. Ett alternativ som beskriver miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs.

Privatperson 9

Vi motsätter oss inte en utbyggnad av området, men anser det bara vara genomförbart om det tas stor hänsyn till områdets natur och befintlig bebyggelse. Vår uppfattning är att det fina naturområdet behöver bevaras och att en utbyggnad av området behöver ta vara på nuvarande fastighetsägares synpunkter samt en utformning sker så att en bra och säker trafikmiljö säkerställs.

I planritningen så ligger det hus väldigt nära inpå vår tomtgräns, där det idag är en skogsrیدا, denna är av stor vikt för oss att behålla då den skyddar för vind från norr.

Vi anser att man inte ska bygga så nära inpå de redan existerande tomterna som finns idag. Det skulle förstöra området och dess natur, där det finns skog och natur mellan tomterna.

Vi anser att området behöver få behålla den rådande naturkänslan som är av vikt för Järvsöbor och besökare av vandringsleder, elljusspår osv.

Vi motsätter oss mer trafik som går igenom vår tomt samt att vägen breddas. Vi anser det inte vara hållbart med ytterligare trafik genom vår tomt där trafiken skulle öka avsevärt med ytterligare fastigheter och göra det otryggt för barn och djur.

Grusvägen upp till Kramsta Höllar är ej anpassad för mer trafik och ej byggtrafik, den är väldigt smal och brant men vi ser som sagt inte heller att den går att breddas då vägen går tätt intill fastighetsgränser och igenom vår mark.

Vi förutsätter att sprängningar och utbyggnad av vatten/avlopp i området tar hänsyn till befintliga brunnar och fastigheter så vattenkvalitet ej försämras samt att det ej orsakar sättningar i befintliga byggnader i området. Utöver dessa synpunkter så håller vi med och står bakom de synpunkter som andra fastighetsägare sänt in. Vi ifrågasätter också varför inte vi delgivits förslag på detaljplan skriftligen, utan istället fått hör om detaljplanen på omvägar. Detta leder till att vi nu behöver förhastat skicka in våra synpunkter.

Kommentar: Kvartersmarken intill grannfastigheter består av en 10 meter lång zon där byggnader inte får uppföras, detta för att minska påverkan för grannfastigheterna. Elljusspåret säkerställs i planen. En ny vägdragning kommer göras där det är lämpligast, att anlägga vägen enligt plankartan är ett av flera alternativ.

Kommunen har skickat ut planhandlingarna till berörd fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

Kommunen reviderar planhandlingarna enligt kommentarer ovan som sammanfattats i listan nedan. Planförslaget skickas ut på granskning efter beslut av samhällsserviceförvaltningens chef.

- En geotekniks utredning har tagits fram
- En mer omfattande konsekvensbeskrivning har införts i planbeskrivningen, med hänsyn till kulturmiljö, VA och påverkan på landskapsbild
- Planområdesgränsen har minskats ner.
- Byggnadsarean har minskats från 30% till 20% av fastighetsarean.
- Fler foton har införts i beskrivningen samt ett resonemang ang. påverkan på landskapsbilden.
- En till alternativ väganslutning har presenterats i planbeskrivningen.
- Text om gemensamhetsanläggning har lagts till.
- Grundkartan har uppdaterats utifrån en lägeskontroll av fastighetsgränserna.
- Ett nollalternativ beskrivs.
- Årsmedeldygnstrafik har lagts till.
- Referens ang. djurhållning har lagts till.
- Aktuell bestämmelsekatalog och författningssamling införs.
- Höjdsystem införs.
- **Samt övriga redaktionella ändringar och justeringar.**

De intressenter som inte fått sina synpunkter tillgodosedda framkommer av respektive kommentar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSON

Viktor Svensson
Planingenjör
Ljusdals kommun, Samhällsserviceförvaltningen