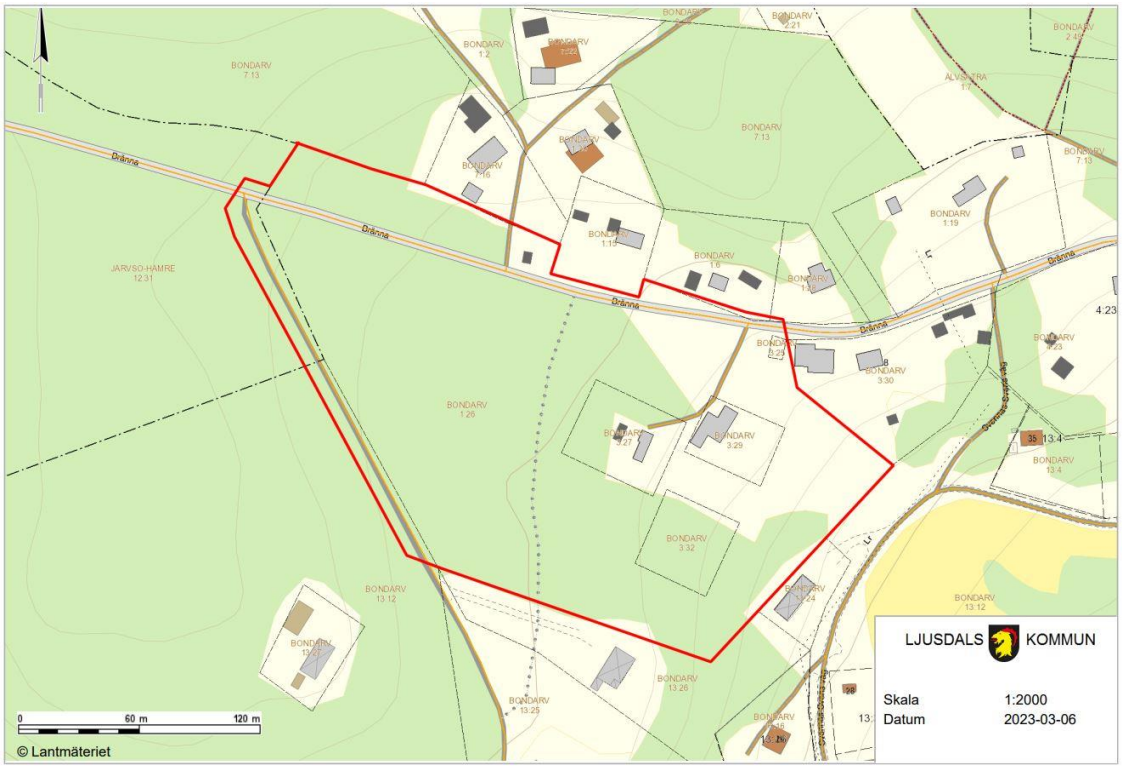
LJUSDALS KOMMUN

SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Bondarv 1:26 m.fl. i Järvsö

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

GRANSKNINGSHANDLING
Datum 2023-09-11 Dnr: KS 00022/2023

Innehåll

Planhandlingar 4
Underlag 4
Detaljplanens syfte 4
Syfte 4
Beskrivning av detaljplanen 4
Hela detaljplanen 4
Lägesbestämning 4
Areal 5
Genomförandetid 5
Allmän plats 5
Huvudmannaskap 5
Kvartersmark 6
Befintligt 6
Ärendeinformation 6
Planprocessen 6
Motiv till detaljplanens regleringar 7
Motiv till reglering 7
Genomförandefrågor 12
Fastighetsrättsliga frågor 12
Förändrad fastighetsindelning 12
Rättigheter 14
Tekniska frågor 15
Tekniska åtgärder 15
Avfall 15
Utbyggnad allmän plats 15
Utbyggnad vatten och avlopp 16
Ekonomiska frågor 16
Planekonomisk bedömning 16
Planavgift 16
Gemensamhetsanläggningar 17
Drift allmän plats 17
Drift vatten och avlopp 17
Organisatoriska frågor 17
Exploateringsavtal 17
Tidsplan 17
Upplysningar 18
Planeringsunderlag 18
Kommunala 18
Planbesked 18
Planuppdrag 18
Grundkarta 18
Översiktsplan 18
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) 18
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 18
Planeringsförutsättningar 19
Kommunala 19
Bostadsförsörjningsprogram 19
Ljusdals kommuns VA-plan 19
Planbesked 19
Planuppdrag 19

Översiktsplan 19
Riksintressen 19
Rörligt friluftsliv 19
Riksintresse för totalförsvarets militära del 19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 20
Miljökvalitetsnormer 20
Miljö 20
Dagvatten 20
Föroreningar 20
Hälsa och säkerhet 20
Omgivningsbuller 20
Risk för erosion, skred och ras 20
Kulturmiljö 21
Fornlämningar 21
Teknik 21
Vatten, avlopp och dagvatten 21
El och Fiber 21
Värme 21
Service 21
Trafik 21
Biltrafik 21
Gång- och cykeltrafik 21
Kollektivtrafik 21
Parkering 21
Natur 22
Konsekvenser 22
Fastigheter och rättigheter 22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 23
Natur 23
Landskapsbild 23
Dagvatten 23
Sociala 23
Riksintressen 23
Rörligt friluftsliv 23
Riksintresse för totalförsvarets militära del 23
Trafik 24
Biltrafik 24
Gång- och cykeltrafik 24
Kollektivtrafik 24
Parkering 24
Vyer 24

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning

Underlag

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
Undersökningssamråd

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på fastigheten Bondarv 1:26 m.fl. i Järvsö. Vidare planläggs befintliga fastigheter inom planområdet för att skapa en enhetlig markanvändning. Planen syftar till att förhålla sig till aktuella riksintressen, lokala förutsättningar och gällande naturvårdsprogram.

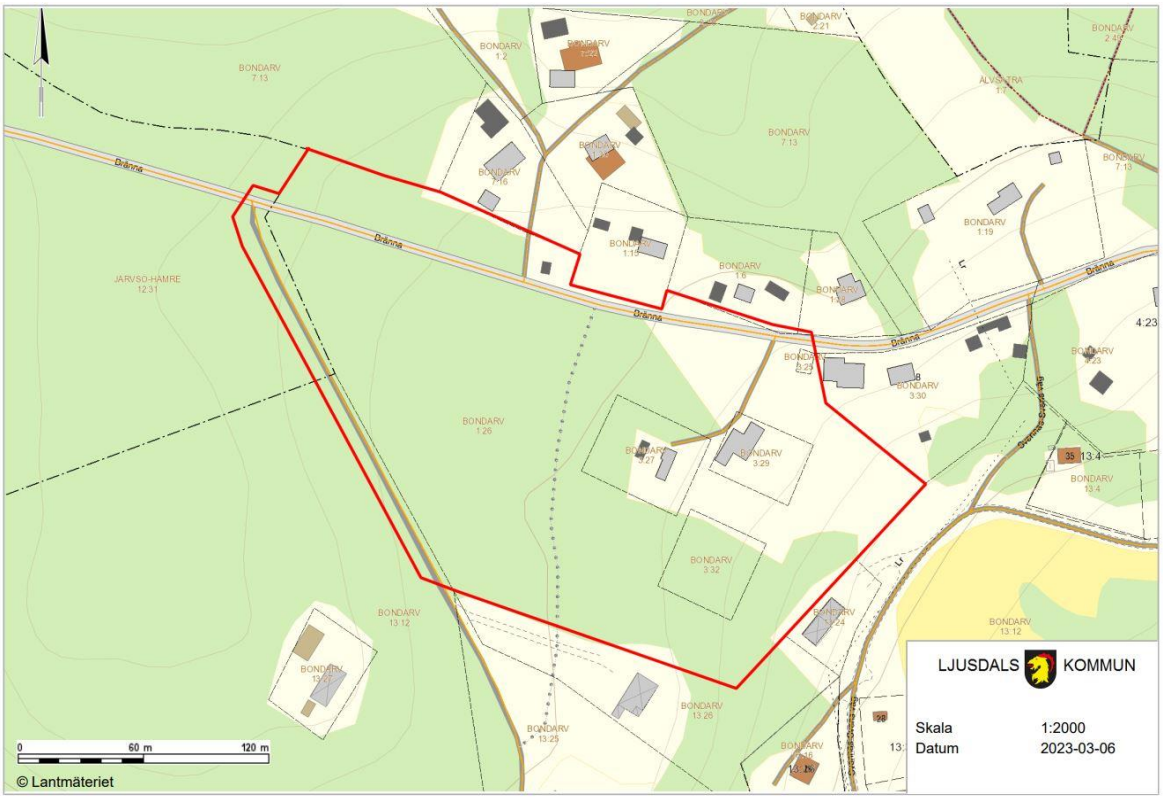
Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Ljusdals kommun arbetar för att tillgodose hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Kommunfullmäktige beslutade att mellan åren 2023-2030 ska tre mål prioriteras i kommunens dagliga arbete. Ett av dessa mål är hållbara städer och samhällen. Målbilden är att kommunen ska vara 20 000 invånare år 2030. För att uppnå målet ska fler kunna och vilja bosätta sig inom kommunen. Enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) finns ett underskott på bostäder i Ljusdal och Järvsö. Detta underskott ska byggas bort genom fler byggklara tomter i attraktiva lägen omkring Järvsö och Ljusdal.

Markanvändningen i planområdet består idag till största delen av barrblandskog. I närområdet återfinns villabebyggelse. Detaljplanen föreslår att möjliggöra för fler bostäder i Bondarv, vilket bedöms förenlig med fördjupade översiktsplanen för Järvsö 2014-2024. Enligt den fördjupade översiktsplanen kan ny bebyggelse med fördel införlivas i byarna söder om Järvsö. Detaljplanen förväntas kunna möjliggöra för cirka 10 stycken nya fastigheter med friliggande bostäder.

Lägesbestämning
Planområdet återfinns cirka 5 km sydväst om centrala Järvsö (*se figur 1*). I norr avgränsas planen av fastigheterna Bondarv 7:13, 7:16, 1:15 och 1:6. I söder av fastigheten 13:26, västerut av befintlig väg samt österut av fastigheterna Bondarv 13:26, 13:24 och 13:12. Fastigheterna som planläggs är Bondarv 1:26, 3:25, 3:27, 3:29 och 3:32. Även vägensträcka i väst på fastigheterna Järvsö-Hamre 12:31 och Bondarv 13:12 ingår i planen. Planområdet gränsar österut mot en gällande detaljplan från år 1968, *Bondarv 13:1 m.fl. i Järvsö kommun.*



Figur 1. Planområdet markerat med röd linje.

Areal
Planområdet är cirka 44 435 m^2.

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 60 månader (5 år) från det datum detaljplanen får laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning för förlorade rättigheter. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Allmän plats

GATA$_1$- Lokalgata
Användningen är lämplig för att säkerhetsställa nuvarande vägar som allmän plats för samtliga trafikanter. Även den planerade infartsvägen centralt i planområdet har denna användning för att se till att tillgängligheten genom området i nordlig och sydlig riktning uppnås.

NATUR
Användningen lämpar sig i området för att säkerhetsställa befintliga skogsområden och rekreationsvärden.

Huvudmannaskap

I planområdet är huvudmannaskapet enskilt för de allmänna markanvändningarna ”GATA” och ”NATUR”. Som särskilt skäl till valet av enskilt huvudmannaskap är att angränsande detaljplaner har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Ett enskilt huvudmannaskap för området skapar på så sätt en enhetlig förvaltning för den nya detaljplaneläggningen.

Huvudmannaskapet styr vem som ansvarar för allmänna platser i en detaljplan. Enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen är huvudregeln att kommunen är huvudman för allmän platsmark. Om det däremot finns särskilda skäl i en detaljplan kan kommunen välja att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän plats. Enskilt huvudmannaskap betyder att det är fastighetsägarna i området som bär ansvaret för att de allmänna platserna anläggs och sköts. Vilka fastigheter som berörs fastställs inte i planen, utan genom en anläggningsförrättning av lantmäteriet efter planen har vunnit laga kraft. Oftast bildas gemensamhetsanläggningar för de allmänna platserna.

Kvartersmark

Bostäder (B)
Området lämpar sig för bostadsändamål med hänsyn till närheten av andra bostadsfastigheter och infrastruktur som till exempel gator och utbyggt elnät.

Tekniska anläggningar (E)
Användningen är lämplig i planområdet för att både möjliggöra och säkerhetsställa områden för tekniska ändamål.

Befintligt

Stora delar av området består av barrblandskog. Centralt i området finns en äldre stig i nord/sydlig riktning. Inom planområdet finns även två friliggande bostäder på fastigheterna Bondarv 3:27 och 3:29. På fastigheten Bondarv 3:25 återfinns en ytvattentäkt.

Planområdet ligger på Gruvbergets södra sluttning. För berget finns ett beviljat undersökningstillstånd gällande metaller och industrimineral, *Kramsta nr 100*. Det handlar om järn som förkommer i berggrunden, titan och vanadin. Undersökningstillståndet är giltigt till 2023-06-20. Tillståndet har ingen påverkan på denna detaljplan.

Ärendeinformation

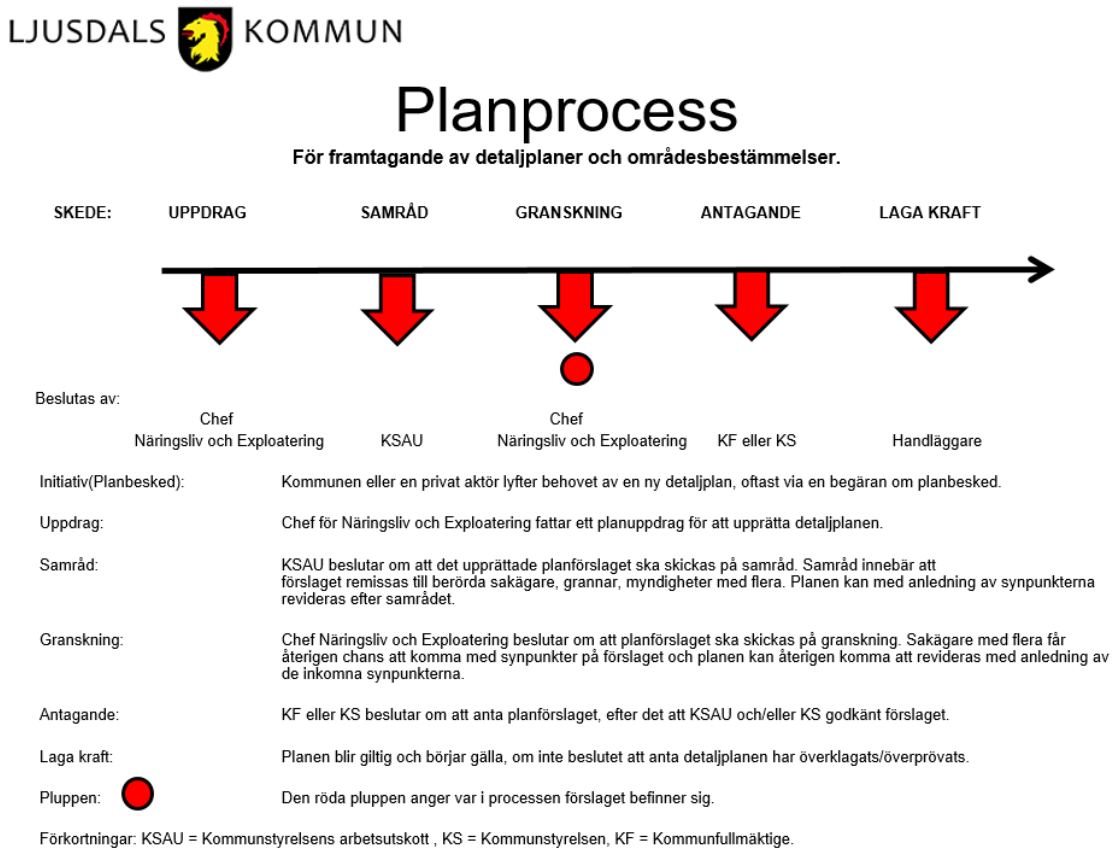
Ljusdals kommun
Detaljplan för Bondarv 1:26 m.fl. i Järvsö.
KS Dnr 00022/2023
Delegationsbeslut om planuppdrag 2023-02-13.
Beslut om samråd 2023-04-26, § 42.
Delegationsbeslut om granskning 2023-09-05.
Beslut om antagande 2023-XX-XX, §.

Start februari 2023; Laga kraft XXXX-XX-XX.
Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8 tillämpas.

Planprocessen

Detaljplanens plankarta är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för den kommande bygglovsprövningen. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartans bestämmelser.

Planprocessen startar genom att en ansökan om planbesked kommer in till kommunen. Kommunen beslutar sedan om planläggning bedöms lämplig och när den avses att inledas. Anses det inkommande förslaget lämplig får det ett så kallat positivt planbesked. Därefter väljer kommunen vilket förfarande som planförslaget ska handläggas med, vanligtvis standardförfarande eller utökat förfarande. Ett utökat förfarande bör till exempel väljas om det finns risk för betydande miljöpåverkan, om förslaget inte är förenligt med intentionerna i översiktsplanen eller om förslaget är av ett stort intresse för allmänheten. När valet av förfarandet är gjort och tiden är inne att påbörja planhandläggningen fattas ett beslut om planuppdrag. Planuppdraget är den formella starten av detaljplanehandläggningen. Denna detaljplan sker enligt ett standardförfarande, då ovannämnda kriterier inte är överensstämmande. Framtagande av detaljplaner på Ljusdals kommun följer nedanstående planprocess (*se figur 2*). Efterföljande stegen i processen är samråd, granskning, antagande och till sist laga kraft. Under samrådet och granskningen kan sakägare och allmänheten komma in med synpunkter på planförslaget. Dessa synpunkter tillmötesgås av kommunen och kan leda till att planförslaget ändras. Mer information om dessa steg i planprocessen finns på boverket och Ljusdals kommuns hemsida.



Figur 2. Planprocessen för framtagandet av detaljplaner och områdesbestämmelser.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

ALLMÄN PLATS

GATA$_1$ - Lokalgata
En gata är en allmän plats för fordonstrafik, gång- och cykeltrafikanter inom en ort. För att säkerhetsställa den befintliga Brännavägen för samtliga trafikanter anläggs den som Lokalgata. Den nya infartsvägen centralt i området anläggs även den som Lokalgata. Syftet

är säkerhetsställa en infartsväg för de eventuellt nya bostadsfastigheterna i den västra delen. Gatan kommer även fungera som en infart för eventuellt nya bostadsfastigheter i den östra delen. Till fastigheterna Bondarv 3:27, 3:29 och 3:32 finns i dagsläget ett servitut för väg. Servitutet ligger öster om den tänkta infartsvägen, mellan fastigheterna 3:27, 3:29 och 3:32. Den nya lokalgatan tillgängliggör området utifall servitutet för vägen inte skulle nyttjas.

NATUR
Användningen NATUR används för grönområden eller skogsdungar som inte kräver någon omfattande skötsel. Norr om Brännavägen anläggs en del naturmark för att skapat ett utrymme mellan befintlig bebyggelse och den nya bebyggelsen söder om byvägen. Naturmarken fungerar även som ett områden för infiltrering av dagvatten som rinner ner från befintlig bebyggelse norrut.

I planområdet, öster om den nya infartsvägen, planläggs naturmark för att bevara en befintlig grillplats (*se figur 3*). Områdets är tilltaget för att inrymma ett mindre antal parkeringsplatser för tillkomna besökare till grillplatsen.

Figur 3. Grillplats i områdets anläggs som allmänplatsmark NATUR för att kunna utnyttjas framöver av allmänheten.

HUVUDMANNASKAP
Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet är att skapa en enhetlig förvaltning.

KVARTERSMARK

Bostäder (B)
Med markanvändningen Bostäder anses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Det kan exempelvis vara ett garage eller en gäststuga.

Markanvändningen bostäder tillämpas inom planområdet för att tillgodose kommunens kommunala mål om att bli fler invånare till år 2030. Markanvändningen är även förenlig med

gällande översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning. Delarna som anläggs för bostäder är den västra delen och den östra delen om den planerade infartsvägen centralt i planområdet. Även mindre ytor norr om Brännavägen anläggs som bostäder med motivet planlägga hela fastigheten Bondarv 1:26 samt styra exploateringen så den blir passande.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR (E)
Inom planområden finns flertalet områden för tekniska ändamål. Myra by är enligt Ljusdals kommuns VA-plan (2020) utpekad som ett område som är i behov av allmänna vattentjänster, men där det inte i närtid är aktuellt med en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. För vatten och avlopp bör därmed gemensamhetsanläggningar bildas, då området idag är högt belastat av enskilda anläggningar. I plankartan har befintlig ytvattentäkt anlagts som teknisk anläggning, och nya områden har skapas för att kunna förse eventuellt nya fastigheter med en hållbar vatten- och avloppslösning. Nedan beskrivs varje tekniskt område mera ingående:

Längs västerut, norr om Brännavägen, finns ett område för teknisk anläggning. Denna yta är till för att kunna möjliggöra för en gemensam dricksvattentäkt. Placeringen är på den högsta punkten i området och ligger inte för nära befintliga brunnar (minst 30 meter ifrån). Området skulle alternativ kunna användas som avfallsanläggning, exempelvis finns möjligheten att placera ett gemensamt soprum.

Söder om Brännavägen, i hörnet på korsningen, finns en yta för tekniska anläggningar. Denna yta ska kunna fungera som en gemensam avfallslösning för flera hushåll, alternativ en gemensam dricksvattentäkt. Platsen ligger högt, vilket minskar risken att täkten förorenas av spillvatten från eventuellt befintliga avloppsanläggningar. Anledningen till att inte specificera området är att öppna upp för flera alternativ. Båda alternativen ses som hållbara, men genomförandet bör samrådas med sakkunniga experter inom respektive ansvarsområde.

Norr om Brännavägen finns ett tekniskt område för transformatorstation. Användningen specificeras för att säkerhetsställa befintligt elskåp/transformator.

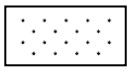
Söder om Brännavägen på fastigheten Bondarv 3:25 finns en befintlig ytvattentäkt (*se figur 4*). Denna planläggs som teknisk anläggning för att bevaras.

Figur 4. Befintlig ytvattentäkt inom planområdet.

Sydöst, i närheten av Svennas-Svens väg finns ett tekniskt område för avloppsanläggning. Kommunen har valt att specificera användningen för säkerhetsställa möjligheten till gemensam avloppsanläggning inom planområdet. Anläggningen ligger mer än 50 meter från befintliga dricksvattentäkter, vilket medför en minskad risk för att dessa förorenas. Området är tilltaget för att exempelvis inrymma en markbädd för avloppsrening.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Egenskapsbestämmelser som avgränsas med användningsgräns skrivs ut i plankarta som: (begränsas av användningsgräns). Egenskapsbestämmelser som avgränsas av egenskapsgräns eller av egenskapsgräns och användningsgräns skrivs inte ut.



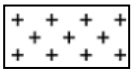
Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen har olika syften i planen. På användningen Bostäder, öster om fastigheterna Bondarv 3:29 och 3:32, används bestämmelsen för att byggnader inte ska hamna för nära befintliga fastigheter och den nya avloppsanläggningen. Marken är även brant, vilket gör att denna del är mindre lämpad för byggnader.

Söder om Brännavägen, öster om naturmarken, finns bestämmelsen för att inte kunna upplåta marken med byggnader som skymmer utsikten från grillplatsen. Icke bygglovspliktiga byggnader kan tillåtas, men i en eventuell bygglovsprövning bör placeringen av byggnader noga ses över för att inte påverka grillplatsen. Utsikten från grillplatsen ses som ett mer väsentligare allmän intresse att skydda framför det enskilda intresset att upplåta en byggnad.

Inom markreservatet för gemensamhetsanläggning finns bestämmelsen *marken får inte förses med byggnad* för att säkerhetsställa en infartsväg till eventuellt nya bostadsfastigheter.

Öster om markreservatet för infartsvägen, inom fastighet Bondarv 3:32 samt mellan 3:32 och Bondarv 3:29 läggs 15 meter där marken inte får förses med byggnad. Syftet är främst att placera huvudbyggnaderna längre ner i sluttningen för att minska byggnadernas intryck så att delar av utsikten bevaras ner mot Ljusnan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motivet till bestämmelsen är att marken mellan befintlig bebyggelse och lokalgatan inte är lämplig för huvudbyggnader utan endast för komplementbyggnader.

Öster om markreservatet för infartsvägen, inom fastighet Bondarv 3:32 samt mellan 3:32 och Bondarv 3:29 finns två ytor där marken endast får förses med komplementbyggnad. Ytorna är främst till för att exempelvis kunna placera ett garage intill ny infartsväg.

d_1 *Minsta fastighetsstorlek är 1800 m^2*

Minsta fastighetsstorleken är 1800 m^2 för att kontrollera antalet nya bostadshus. Anledningen till begränsningen är för att inte skapa en för hög exploateringsgrad. Utifrån Ljusdals kommuns VA-plan är det inte lämpligt med för många nya fastigheter då området är högt belastat av enskilda anläggningar. Antalet nya fastigheter beräknas maximalt kunna bli 7 stycken väster om nya infartsvägen och cirka 1 öster om.

d_2 *Minsta fastighetsstorlek är 1500 m^2*

Minsta fastighetsstorleken är 1500 m^2 för att kontrollera antalet nya bostadshus inom den östra delen. Beräknat antal nya fastigheter är cirka 2 stycken. Anledningen till en minsta fastighetsstorlek på 1500 m^2 är för att inte bli planstridig med befintliga fastigheten Bondarv 3:32 som är uppmät till 1590 m^2.

h_1 *Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8 meter från lägsta golvnivå*
Höjden är satt för att harmonisera med befintlig bebyggelsestruktur i området. I närområdet finns enplanshus, suterränghus och byggnader med 2 våningar. Höjden på byggnaderna inom planområdet bedöms kunna inrymma 1,5 eller 2 våningar.

h_2 *Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 3.8 meter från lägsta golvnivå.*
Syftet är att reglera höjden på komplementbyggnader till endast en våning.

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning*
Egenskapsbestämmelsen finns inom användningen tekniska anläggningar för att reservera att det ges utrymme för en gemensamhetsanläggning. För området är det inte aktuellt med enskilda vatten- och avloppslösningar.

Till fastigheterna Bondarv 3:27, 3:29 och 3:32 finns i dagsläget ett servitut för väg. Servitutet ligger öster om den tänkta infartsvägen, mellan fastigheterna 3:27, 3:29 och 3:32. På sträckan läggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning för att säkerhetsställa en infartsväg till nya fastigheter. Inom markreservatet finns en yta för vändplan eller en eventuell anslutning upp till den nya lokalgatan.

p_1 *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.*
Denna bestämmelse syftar till att minska brandspridningsrisken mellan byggnader. Bestämmelsen ska även se till att byggnader inte placeras för nära befintliga vägar.

p_2 *Anläggning ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns.* Syfte är att se till att nya anläggningar inte hamnar för nära bostadsbyggelse och befintliga vägar.

o_1 *Minsta takvinkel för byggnad är 14 grader.* Syftet är att åstadkomma en anpassning till befintlig bebyggelse och att skapa en enhetlig utformning av ny bebyggelse. Motivet är också att begränsa byggnadshöjden och att inte bilda ett område med flacka tak.

f_1 *Endast friliggande bostadshus.* Bestämmelsens syfte är att bostadshus inte ska kunna sammanbyggas med grannfastigheten. Med friliggande bostadshus avses endast enbostadshus.

f_2 *Tak ska vara av sadeltaksmodell.* I området finns hus med sadeltak. För att ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse används bestämmelsen.

f_3 *Där den naturliga marklutningen överstiger 10 % skall byggnad uppföras med suterrängvåning.* Planbestämmelsen syftar till att begränsa bildande av markplatåer och att nya byggnader bättre ska passa in i befintliga markförhållanden. Inom plan- och närområdet finns befintliga byggnader med suterrängvåning där marken sluttar. Fastigheterna Bondarv 3:29 och 3:30 är till exempel byggd med suterrängvåning. Suterränghus medför även att utsikten för befintliga fastigheter västerut kvarstår i en större utsträckning.

f_4 *Vind får ej inredas*
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggnadernas boyta inom planområdet till maximalt två iordningställda våningar.

f_5 Loft får ej anordnas
För att kontrollera byggnadernas boyta inom planområdet till maximalt två iordningställda våningar används planbestämmelsen om att loft ej får anordnas.

b_1 *Marken ska vara genomsläpplig*
Marken får inte hårdgöras i en sådan grad att infiltration av dagvatten väsentligt förändras. Ytan för egenskapsbestämmelsen innefattar en sluttning där markens genomsläpplighet är viktig att säkerhetsställa för att hantera ny exploatering västerut inom planområdet.

e_1 *Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet.* I närområdet finns byggnader i varierade storlekar. Från mindre fritidsbebyggelse till större bostadshus. För att kontrollera exploateringsgraden och minska de hårdgjorda ytorna per fastighet införs planbestämmelsen. Utöver byggnadsarean ingår icke bygglovspliktiga byggnader.

e_2 *Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet*. I den östra delen tillåts mindre fastighetsstorlekar därmed har dessa fastigheter en mindre total byggrätt. Bondarv 3:29 har även en mindre fastighetstorlek, därmed är byggrätten mindre jämtemot det västra användningsområdet för bostäder. Huvudsyftet med mindre byggrätter på mindre fastigheter är att begränsa andelen hårdgjorda ytor. Mindre hårdgjorda ytor innebär en mer hållbar dagvattenhantering. Ur räddningstjänstens perspektiv kan förslaget även innebära minska brandspridning mellan byggnaderna.

e_3 Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet.
I den östra delen av planområdet tillåts mindre fastighetsstorlekar därmed har dessa fastigheter en mindre total byggrätt. Syftet med mindre byggrätter att göra ett mindre avtryck i området. Ur ett dagvattenperspektiv begränsas andelen hårdgjorda ytor. För befintliga fastigheter bevaras utsikten ner mot Ljusnan i en större utsträckning om byggnadsarea begränsas.

e_4 *Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad.* Planbestämmelsen syftar till att begränsa huvudbyggnadens storlek och fördela ut byggrätten på flera byggnader inom fastigheten. Återstående byggnadsarea är 50 m² och kan användas till komplementbyggnader.

e_5 *Största byggnadsarea är 50 m².*
Planbestämmelsen syfte är att begränsa största byggnadsarea för komplementbyggnad. Inom arean ska till exempel ett dubbelgarage kunna inrymmas.

a_1 *Bygglov får inte ges för fastighet förrän gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp har kommit till stånd.* Syftet med planbestämmelsen är att begränsa utbyggnaden av enskilda avloppsanläggningar. Detta för att i området idag, enligt Ljusdals kommuns VA-plan, är högt belastat av enskilda anläggningar.

a_2 *Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*
Planbestämmelsens syfte är att kontrollera att planbestämmelsen *b_1* efterföljs. Detta för att säkerhetsställa att marken fortsatt förblir genomsläpplig.

GENOMFÖRANDETID
Genomförandetiden sätts till 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Denna del har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska frågor liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar sju befintliga fastigheter. Fastighetsbeteckningarna framgår av plankartan. Fastigheterna Bondarv 1:26, 3:27, 3:29, 3:32, 13:12 och Järvsö-Hamre 12:31 är privatägda. Fastigheten Bondarv 3:25 ägs av Bondarvs övre vattenledningsförening. Befintliga byggnader ligger inom fastigheterna Bondarv 3:27 och 3:29. Planförslaget medför flera förändringar i fastighetsindelningen. Planförslaget i sig bildar inga nya fastigheter eller gemensamhetsanläggningar, utan det ordnas av lantmäteriet. Kostanden för respektive fastighetsbildningsåtgärd står utom detaljplanen. Detta innebär att respektive ingående

fastighet står för förrättningskostnaden med mera. I *Tabell 1* redovisas de förändringar som genereras i planförslaget.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga åtgärder för fastigheterna inom planområdet.

Fastigheter	**Fastighetsrättsliga åtgärder**
Bondarv 1:26	Avstyckning av fastigheter för bostadsändamål möjliggörs inom användningen Bostäder. Minsta fastighetsstorlek är reglerad i plankartan. Nya lokalgatan central i området föreslås avstyckas. För vägsträckan bör det bildas en gemensamhetsanläggning. De tekniska anläggningarna föreslås avstyckas. För de tekniska anläggningarna bör det bildas gemensamhetsanläggningar. Naturmarken på fastigheten föreslås avstyckas. Eventuellt kan anläggningen ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Bondarv GA:3, men då krävs en omprövning av befintlig anläggning. Alternativt bör separata gemensamhetsanläggningar för naturmarken bildas. Eventuellt befintliga avloppsledningar kan finnas på fastigheten från fastigheterna Bondarv 3:27 och 3:29, men dessa ledningars läge är osäkert. Inget markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar behöver ordnas eftersom det är enskilda ledningar. Fastigheten är belastad av ett avtalsservitut för väg till förmån för fastigheterna Bondarv 3:27, 3:29 och 3:32. Fastigheten är även belastad av ett avtalsservitut för brunn till förmån för fastigheten 3:29. Avtalsservituten påverkas inte av planläggningen, men ett markreservat för gemensamhetsanläggning placeras på vägsträckningen. Detta för att säkerhetsställa infartsväg till både befintliga och nya fastigheter.
Bondarv 3:25	Bondarvs övre vattenförening säkerhetsställs genom markanvändningen teknisk anläggning.
Bondarv 3:27	Ingen förändring sker. Fastigheten har ett avtalsservitut för väg som belastar fastigheten Bondarv 1:26. På servitutet anläggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning,
Bondarv 3:29	Ingen förändring sker. Fastigheten har ett avtalsservitut för väg och brunn som belastar fastigheten Bondarv 1:26. Servituten påverkas inte av planläggningen. Markreservat för gemensamhetsanläggning anläggs på servitutet för väg.
Bondarv 3:32	Ingen förändring sker. Fastigheten har ett avtalsservitut för väg som belastar fastigheten Bondarv 1:26. Markreservat för gemensamhetsanläggning anläggs på servitutet för väg.
Bondarv 13:12	Ingen förändring sker. Finns möjlighet för nya fastigheter inom planområdet att ansluta till gemensamhetsanläggningen för vägen, Bondarv GA:5.

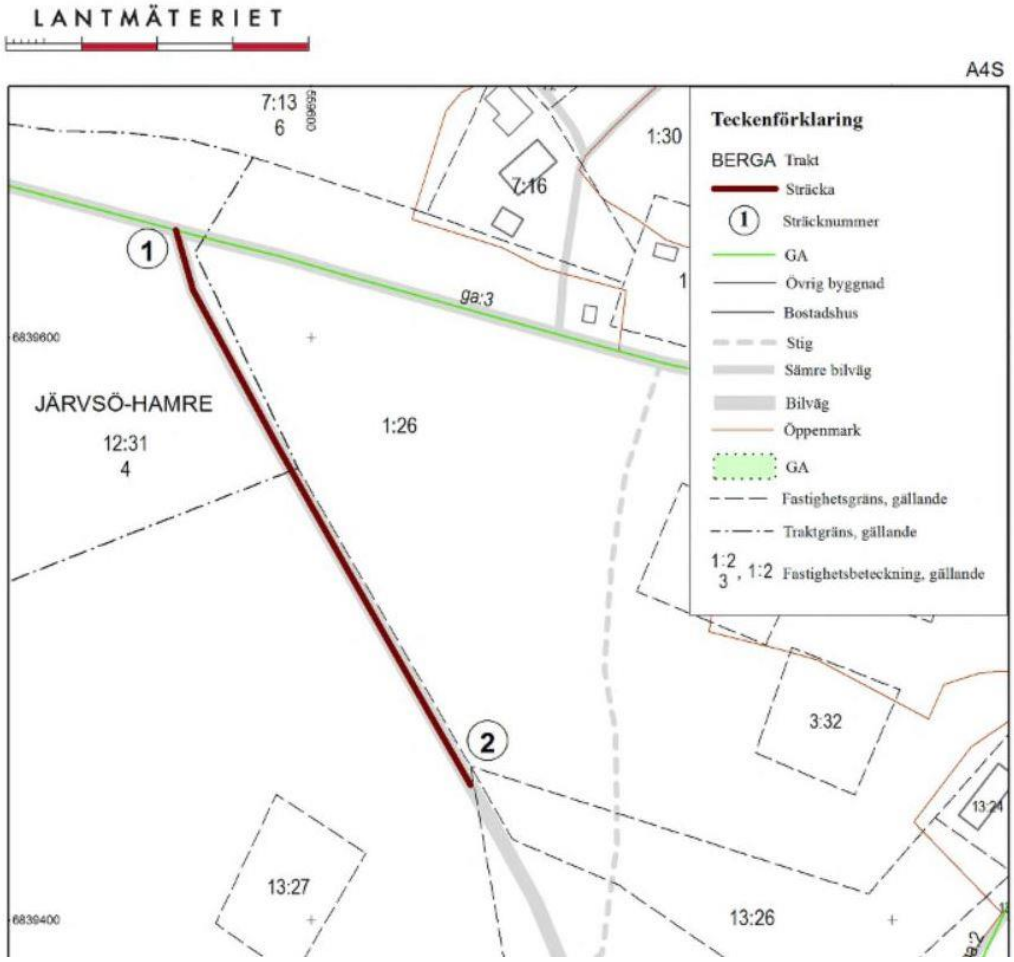
Järvsö-Hamre 12:31	Ingen förändring sker. Finns möjlighet för nya bostadsfastigheter inom planområdet att ansluta till gemensamhetsanläggningen för vägen, Bondarv GA:5.

Rättigheter

När detaljplanen vunnit laga kraft kan avstyckning av fastigheter (tomter) ske. För vatten och avlopp, markreservatet för väg samt för allmän plats ”NATUR” och ”GATA” inom området bör nya gemensamhetsanläggningar bildas. Gemensamhetsanläggningar bildas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Dessa sköts och underhålls sedan ofta av en förening. Inom området och i närheten finns flertalet befintliga gemensamhetsanläggningar (*se tabell 2*). Befintliga gemensamhetsanläggningar kan omprövas för att inrymma exempelvis naturmark inom gemensamhetsanläggningen för Brännavägen, Bondarv ga:3. Med då krävs en ansökan om anläggningsförrättning hos lantmäteriet. Inom området finns en befintlig förening för ytvattentäkten på Bondarv 3:25, Bondarvs övre vattenledningsförening. Nya fastigheter kan eventuellt ansluta till den befintliga ytvattentäkten om den har tillräckligt med kapacitet, men då krävs också att anläggningen omprövas.

Tabell 2. Befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och närområdet (Källa: Lantmäteritet).

Bondarv GA:1 Svennas-Svens väg
Bondarv GA:2 Anläggningen består av vattenbrunn med tillhörande pumpanläggning, vattenledningar och grönområde via karta
Bondarv GA:3 Bränna vägen
Bondarv GA:5 Vägsträckan från nordvästra korsningen och söderut (*se figur 5*)



Figur 5. Brun linje är befintlig gemensamhetsanläggning för vägsträckan, Bondarv ga:5. Grön linje är en gemensamhetsanläggning för Brännavägen, Bondarv ga:3 (Källa: Lantmäteriet).

Tekniska frågor

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Enskilda lösningar säkerhetsställs genom användningsområden för tekniska anläggningar.

Tekniska åtgärder

Inom planområdet finns en transformatorstation som planläggs med markanvändningen E_2 – transformatorstation. Befintlig ytvattentäkt planläggs med markanvändningen E- teknisk anläggning. För att möjliggöra för en gemensam avloppsanläggning planläggs markanvändningen E_1- avloppsanläggning. Ytterligare två stycken områden planläggs med markanvändningen E- teknisk anläggning, för att möjliggöra för gemensam dricksvattentäkt och gemensam avfallshantering.

Avfall

Från om med 1 januari 2024 får kommunen ansvaret för insamling av förpackningar från hushåll genom fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser för skrymmande förpackningar. Kommunen tillhandahåller ett insamlingssystem för matavfall, insamling av matavfall blir obligatoriskt från första januari 2024 för alla hushåll. I och med detta finns utpekade ytor för gemensam avfallslösning inom de tekniska användningarna längst västerut inom planområdet. Med gemensam avfallslösning avses exempelvis ett soprum med sopkärl för hushållssopor och källsortering. Avfallsanläggningen kan antingen placeras norr eller söder om Brännavägen. Båda områdena är väl åtkomliga för servicefordon, då de är placerade längs med befintlig väg. För avfallsanläggningen behöver en gemensamhetsanläggning bildas. Om det inte blir aktuellt med en gemensam avfallshantering inom området är en vanlig lösning inom villabebyggelse att placeras sopkärl vid varje fastighetsgräns. Befintliga fastigheter i Bondarv har denna typ av avfallshantering (*se figur 6)*. Gemensam avfallslösning eller sopkärl vid varje fastighet i området bör resoneras fram med renhållningen på Ljusdal energi AB.

Figur 6. Befintlig avfallshantering i området är sopkärl vid fastighetsgräns.

Utbyggnad allmän plats

En utbyggnad av allmänna platsen sker genom en ny gata central i området (Lokalgata).

Den nya infartsvägen är 10 meter bred. Vägområdet är dimensionerat för två körbanor med dike för dagvatten på varje sida. Vändzonen har en radie på 10,5 meter, vilket säkerhetsställer att räddningstjänst och servicefordon kan vända. Inom planområdet är det enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning för vägen behöver bildas för de nya fastigheter som nyttjar vägsträckan. Vägen sköts och underhålls sedan av en förening. Om den nya infartsvägen inte skulle anläggas finns möjligheten för nya fastigheter att ha egna utfarter ut på befintliga Brännavägen. I området idag har befintliga fastigheter egna utfarter till byvägen. Hastigheten är låg på vägen och därmed ses även denna lösning som genomförbar. Eventuellt nya fastigheter i den östra delen kan nyttja servitutet för vägen som ligger mellan fastigheterna Bondarv 3:32, 3:27 och 3.29. Yta för en vändzon eller anslutning till den nya Lokalgatan är avsatt genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning.

För den allmänna naturmarken behöver gemensamhetsanläggningar också bildas, eftersom kommunen inte kommer sköta underhållet av dessa. Gemensamhetsanläggningar bildas genom en anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet är inte anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detta innebär att lokala åtgärder behöver vidtas. I plankartan finns ett område utpekat för en avloppsanläggning. För anläggningen bör det bildas en gemensamhetsanläggning. Markområdet är dimensionerat för att kunna anlägga en markbädd för rening av spillvatten. I samråd med *bygg och miljö* på kommunen kräver varje fastighet cirka 30 m^2 i en markbädd för avloppsrening. 30 m^2 per fastighet är ett generellt mått som kommunen använder. Marken i området består av postglacial sand-grus och morän med medelhög genomsläpplighet. Detta är goda förutsättningar enligt det generella måttet. Markbädden är ca 450 m^2 och har en kapacitet för cirka 15 stycken fastigheter maximalt. Med tanke på att marken sluttar ganska kraftigt för avloppsanläggningens placering är ytan tilltagen för att av tekniska skäl skapa goda förutsättningar för genomförandet av avloppsanläggningen. Även befintliga bostadsfastigheter inom planområdet kan ansluta till anläggningen.

Dricksvattentäkt kan lokaliseras på någon av tekniska anläggningarna längs västerut i planområdet. Alternativ 1 är norr om Brännavägen inom det tekniska användningsområdet. Alternativ 2 är söder om vägen inom det tekniska området. Båda alternativen ligger tillgängligt från befintlig väg, vilket säkerhetsställer att servicefordon kan nå platsen. Söder om Brännavägen på fastigheten Bondarv 3:25 finns en befintlig ytvattentäkt (*se figur 4*). Denna planläggs som teknisk anläggning för att bevara befintlig anläggning. Möjligheten för nya fastigheter att nyttja denna anläggning kan finnas om kapaciteten bedöms tillräcklig.

Enligt SGU:s brunnsarkiv är den beräknade vattenmängden för närliggande brunnar mellan cirka 6720 – 8160 liter per dygn. Per person avvänder svensken 140 liter per dygn (Svensktvatten.se, 2021). Beräknat på 4 personer per hushåll blir det:
140 x 4 = 560 liter/dygn. Beräknat högsta antal nya fastigheter i området är cirka 10 st. Detta ger en vattenförbrukning per dygn på cirka 5600 liter. Uträkningen visar på att det troligtvis går att förse området med en dricksvattentäkt inom alternativ 1 eller 2. I genomförandet behövs däremot fler grundligare beräkningar göras för att kontrollera dricksvattens kapacitet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen medför inga kommunala skötsel- och underhållskostnader eftersom kvartersmark och allmänna platser med enskilt huvudmannaskap planläggs.

Planavgift

Planavtal är tecknat med fastighetsägaren för Bondarv 1:26 och 3:32. För fastighetsägare som inte begärt planbesked utgår ingen avgift i samband med planläggning. Vid framtida ansökan om bygglov utgår däremot en planavgift enligt 12 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för bildande av gemensamhetsanläggningar får respektive fastighetsägare som ingår i anläggningen bekosta. Skötsel och underhåll sköts av de fastighetsägare som nyttjar anläggningen. För naturmarken bör en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel och underhåll. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en ansökan om en anläggningsförrättning hos lantmäteriet. Det kan finnas möjlighet att naturmarken kan ingå i någon befintlig gemensamhetsanläggning, men då måste anläggningsbeslutet omprövas.

För den nya gatusträckningen bekostar nya fastigheter som använder vägsträckan. Nya fastigheter kan eventuellt ansluta till befintliga gemensamhetsanläggningar för väg, Bondarv ga:3 och ga:5. För att detta ska bli möjligt måste gemensamhetsanläggningens anläggningsbeslut omprövas. Fastigheter som kan placera sin in- och utfart till exempelvis Bondarv ga:3 kan ansöka om omprövning, för att sedan kunna ingå i gemensamhetsanläggningen.

Drift allmän plats

Inom planområdet är det enskilt huvudmannaskap för allmänna platserna. Detta innebär att det är fastighetsägarna gemensamma ansvar att sköta om och underhålla allmän plats. För att planen ska gå att genomföra bör det finnas ett intresse hos berörda fastighetsägare att organisera de allmänna platserna. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar delas ansvaret för byggande, skötsel och kostnader. Gemensamhetsanläggningarna kan sedan organiseras genom en samfällighetsförening.

Drift vatten och avlopp

Driften av vatten- och avloppsanläggningarna utförs av fastighetsägarna genom bildandet av gemensamhetsanläggningar. För nya fastigheter i området krävs att en gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsanläggning har kommit till stånd innan bygglov får beviljas (*se planbestämmelsen a_1 i plankartan*).

Fiber- och elnät

El och fiber finns utbyggt i planområdet. Elledningarna (0,4 kV) finns nedgrävda i befintliga gator och via en luftledning norr om Brännavägen. Luftledningen klassas som en lågspänningsledning och ägs av Ellevio AB. Enligt elsäkerhetsverket finns det avståndsregler att ta hänsyn till så att eventuella byggnader inte hamnar för nära elledningen.

Befintligt elskåp/transformatorstation planläggs inom ett tekniskt område norr om vägen. Var nya fastigheter ska koppla på sig på elnätet behöver samrådas med Ellevio AB som är ledningsägare inom plan- och närområdet. Förslagsvis kan nya elledningar grävas ner i den nya lokalgatan föra att förse nya fastigheter med elektricitet. För området kan det enligt Ellevio bli aktuellt med nätförstärkningar i samband med detaljplanens genomförande.

Fiber finns nedgrävt i befintliga vägar. Exploatören bekostar utbyggnad av fibernätet till nya fastigheter. Leverantör av fiber är Ljusnet AB. Ny fiberledningarna kan också med fördel grävas ner i den nya lokalgatan, för att sedan fördelas ut till varje fastighet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

I detaljplanhandläggningen har inget exploateringsavtal upprättas för att genomföra detaljplanen. Genomförandet utförs av exploatören.

Tidsplan

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

Samråd: andra kvartalet 2023
Granskning: tredje kvartalet 2023
Antagande: fjärde kvartalet 2023
Laga kraft: första kvartalet 2024

Upplysningar

Planavtal är upprättad med den sökande fastighetsägaren för Bondarv 1:26 och 3:32. Planavgift för övriga fastigheter tas ut i samband med bygglovsansökningar enligt 12 kap. 9 § plan- och bygglagen. Avgiften följer antagen taxa för Samhällsserviceförvaltningens verksamhet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2022 (2019, § 104), följs i och med uppförande av bostadshus inom planområdet.

Planläggningen tar hänsyn till Ljusdals kommuns VA-plan (2020, § 66).

Planbesked

Beslut om positivt planbesked för området fattades av Samhällsservicenämnden 2021-06-15 § 91.

Planuppdrag

Näringslivs- och exploateringschef beslutade 2023-02-13 att ge samhällsserviceförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Bondarv 1:26 m.fl. i Järvsö med stöd av 5 kap. plan- och bygglagen.

Grundkarta

Lantmäteriets fastighetskarta används som grundkarta till plankartan. Ingen primärkarta finns i dagsläget för planområdet. Primärkartan kommer uppdateras för området efter samrådet.

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Järvsö (2014 § 136).

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras när en ny detaljplan upprättas. En undersökning har genomförts av kommunen som bedömt att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna bedömning genom sitt yttrande daterat 2021-07-06.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen beslutar att ingen betydande miljöpåverkan sker i och med inrättandet av detaljplanen (6 kap. 7 § MB). Ett särskilt beslut om detta togs i samband med att förslaget ställdes ut på samråd.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) finns ett underskott på bostäder i Ljusdal och Järvsö. Detta underskott ska byggas bort genom fler byggklara tomter i attraktiva lägen omkring Järvsö och Ljusdal. Detaljplanen i Bondarv möjliggör för fler villatomter i ett strategiskt utpekat område.

Ljusdals kommuns VA-plan

Bondarv är enligt Ljusdals kommuns VA-plan (2020) utpekad som ett område som är i behov av allmänna vattentjänster, men där det inte i närtid är aktuellt med en utbyggnad av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Planläggningen har tagit hänsyn till styrdokumentet genom att inom planområdet både möjliggöra och säkerhetsställa gemensamma vatten- och avloppslösningar.

Planbesked

Samhällsservicenämnden beslutade 2021-06-15 (§ 91 SSN) att ge positivt planbesked för upprättande av bostäder inom planområdet.

Planuppdrag

Samhällsserviceförvaltingen påbörjade planläggningen av Bondarv 1:26 m.fl. i Järvsö 13 februari 2023. Beslutet om planuppdrag togs av näringslivs- och exploateringschef i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt P3.4. Inom beslutet bedömdes planläggningen inte utgöra en sådan miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning behövde upprättas. Vidare debiterades planarbetet enligt kommunfullmäktiges antagna plan- och bygglovstaxa samt planavtal upprättades med fastighetsägaren för Bondarv 1:26 och 3:32 innan planhandläggningen påbörjades.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Järvsö 2014-2024 (Lagakraftvunnen 2014-11-04).
Enligt den fördjupade översiktsplanen kan ny bebyggelse med fördel införlivas i byarna söder om Järvsö. Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i Bondarv, vilket är förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av riksintressena för rörligt friluftsliv och totalförsvarets militära del enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808).

Rörligt friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom planområdet finns en äldre stig som bedöms som viktig för friluftslivet. Kommunen planlägger en lokalgata på stigen, för att bevara dess sträckning. Övriga naturvärden som är viktiga inom riksintresset bevaras genom att planläggas med markanvändningen ”NATUR”. Befintlig grillplats anläggs exempelvis inom användningen. Även en yta norra om Brännavägen planläggs som naturmark.

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Hela Ljusdals tätort omfattas av riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remissas till Försvarsmakten medan det inom sammanhållen

bebyggelse gäller 45 meter. I aktuellt planområde planeras det inte för byggnader som når upp till minsta totalhöjden, planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas inte av brukningsvärd jordbruksmark eller ekologiskt känsliga områden. En stor del av området omfattar produktiv skogsmark och är oexploaterad. I planläggningen har flera allmänna intressen vägs mot varandra. Ljusdal och Järvsö med omnejd har enligt bostadsförsörjningsprogrammet (2019) ett underskott på bostäder. Bondarv är enligt den *fördjupade överssiktplanen för Järvsö* ett utpekat område där nya bostäder kan införlivas. Kommunen bedömer att skogsmarken kan bebyggas eftersom den ligger nära samlad bebyggelse, har närhet till infrastruktur och är förenlig med kommunens styrdokument. Del av skogsmarken bevaras dessutom genom att planläggas som NATUR.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

Planläggningen bedöms inte ha någon större negativ påverkan på de miljökvalitetsnormer som finns gällande luft, vatten och buller. Detta eftersom området ligger inom de gränsvärden som finns och en ändrad markanvändning i området bedöms inte ha tillräckligt stor inverkan.

Miljö

Dagvatten

Markförhållandena för planområdet är morän med medelhög genomsläpplighet. För infiltrering av dagvatten är dessa förutsättningar goda, eftersom dagvattnet rinner ner i jorden i lagom takt. Dagvattnet bedöms kunna hanteras lokalt inom varje fastighet och via dagvattendiken längs med nya infartsvägen. Infartsvägen stoppar även delvis upp smältvatten från den västra delen att rinna vidare ner till bostäderna i den östra delen. Den planlagda naturmarken kommer även kunna infiltrera dagvatten från befintlig infrastruktur. I sluttningen, längst österut inom planområdet, finns även en egenskapsbestämmelse som innebär att marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är dagvattnet från den nya exploateringen ska kunna infiltreras naturligt i sluttningen och inte ha en inverkan på exempelvis dricksvattentäkter utanför planområdet.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Vid exploatering skall ändå uppmärksamhet gällande detta hållas och om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten, Ljusdals kommuns Bygg och Miljöenhet kontaktas.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Genomförandet av detaljplanen kommer sannolikt medföra sprängning och schaktning i kuperad terräng. Enligt 12 a § AFS 1999:3 skall en arbetsmiljöplan alltid upprättas. Arbetsmiljöplanen upprättas i samband med bygglov och skall visa på hur arbetet skall bedrivas ur arbetsmiljö- och säkerhetssynpunkt. För arbeten som innebär risk enligt 12 a § punkt C skall även förebyggande åtgärder beskrivas i arbetsmiljöplanen. Sprängning kräver särskilt tillstånd.

Risk för erosion, skred och ras

Området består enligt SGU:s jordartskarta av en liten del svallsediment, grus-block, samt i övrigt av postglacial sand-grus och morän. Markförhållandena i området bedöms som goda och det föreligger ingen risk för ras och skred enligt SGU:s jordartskarta.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området för detaljplanen enligt fornlämningsregistret. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Det är upp till respektive fastighet inom planläggningen att lösa beständiga vatten-, avlopp och dagvattenlösningar. Förutsättningarna för en hållbar vatten- och avloppslösning åstadkoms genom ytorna för tekniska anläggningar.

El och Fiber

Ellevio är elnätsägare inom planområdet. Ledningarna återfinns i gator och via en luftledning. Fiber byggdes ut till Bränna år 2016. Fiberledningar finns nedgrävda i befintliga vägar inom planområdet. Leverantör av fiber är Ljusnet AB.

Värme

Värmeförsörjning till nya fastigheter sker genom enskilda anläggningar. Varje fastighet ansöker om installation av värmeanläggning hos kommunens enhet bygg och miljö.

Service

Planområdet ligger cirka 5 km söder om centrala Järvsö. I Järvsö finns god tillgång till service, kommunikationer, handel, turism och hälsocentral med mera.

Trafik

Biltrafik

Inom området finns en mindre byväg, Brännavägen. Vägen är delvis belyst med gatlyktor. Cirka 800m österut ansluter byvägen till Myragatan, som i sin tur cirka 100 m österut ansluter till riksväg 83.

Gång- och cykeltrafik

Inga trottoarer eller separata gång- och cykelbanor finns i området för detaljplanen. Gång- och cykeltrafikanter får samsas med biltrafikanter på de befintliga byvägarna. Hastigheten och belastningen på vägen är relativt låg, vilket innebär att ur ett barnperspektiv är vägen förhållandevis ganska säker att gå och cykla på. Detta är exempelvis fördelaktigt när barn ska gå till och från närmaste busstation som återfinns vid riksväg 83.

Kollektivtrafik

Längs riksväg 83 i direkt anslutning till Myragatan finns busshållplatser för kommunal- och länstrafik i både norr- och södergående riktning. Närmaste busshållplats på riksväg 83 är hållplats Karls, som är belägen cirka 1,1 km från planområdet. Karls trafikeras av linjerna 51 och 57.

Parkering

Endast privata parkeringsplatser finns inom planområdet.

Natur

Inom planområdet finns gles barrblandskog med inslag av lövskog. Centralt i nord/sydlig riktning återfinns en upptrampad stig (*se figur 7*). I området finns även en grillplats som benämns som ”Brännablicken”. Enligt länsstyrelsens skrift Värdefull natur i Gävleborg (1997:12) ingår planområdet inom naturvårdsprogrammet Nedre Mellanljusnan klass 2. I skriften beskrivs värden som den stora älven som dominerar landskapet, den omgivande öppna jordbruksmarken och de skogsklädda bergen. Bergen och dalgångarna är viktiga för friluftslivet och skapar en attraktiv landskapsbild. Befintliga rekreations- och friluftsvärden planläggs inom allmänplatsmark. Grillplatsen anläggs inom användningen ”NATUR” och stigen inom ”LOKALGATA”. Även en del skogsmark norr om Brännavägen anläggs som ”NATUR”.

Figur 7. På bilden ses stigen som fortsätter norrut in på Brännavägen. Tallskogen är gallrad och har en god genomsiktlighet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet är det enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Detta berör användningarna Lokalgata och NATUR. I *Tabell 3* beskrivs vilka konsekvenser detaljplanen medför.

Tabell 3. Detaljplanens konsekvenser för respektive fastighet.

Fastigheter	Konsekvenser
Bondarv 1:26	Markanvändning: Bostäder, Natur, Lokalgata och Tekniska anläggningar: två områden för tekniska anläggningar, ett område för transformatorstation och ett område för avloppsanläggning.
Bondarv 3:25	Markanvändning: Teknisk anläggning.
Bondarv 3:27	Markanvändning: Bostäder
Bondarv 3:29	Markanvändning: Bostäder
Bondarv 3:32	Markanvändning: Bostäder
Bondarv 13:12	Brännavägen på fastigheten får

	markanvändningen Lokalgata
Järvsö-Hamre 12:31	Brännavägen på fastigheten får markanvändningen Lokalgata

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planläggningen innebär att produktiv skogsmark bebyggs med bostadsfastigheter. Planläggningen är däremot förenligt med kommunens gällande styrdokument och delar av skogsmarken bevaras.

Natur

Exploatering av bostäder på skogsmarken innebär sannolikt att en del av skogen avverkas. Exploateringen bedöms däremot inte påverka naturmiljön på ett ogynnsamt sätt, eftersom kvartersmarken är inlagd mellan befintlig bebyggelse och ett område med naturmark planläggs norr om Brännavägen. Naturmarken blir en yta för befintliga djur- och växtarter. Befintliga rekreations- och friluftsvärden blir tillgängliga för allmänheten genom att de planläggs inom allmänplatsmark. Grillplatsen anläggs inom användningen ”NATUR” och stigen inom ”LOKALGATA”. Området blir också genom den nya infartsvägen mera lättillgängligt än tidigare. Detta kan innebära en positiv effekt på riksintresset rörligt friluftsliv.

Landskapsbild

Genom att planlägga naturmark på den högsta punkten inom planområdet bevaras de skogsklädda bergen delvis. Detta är förenligt med naturvårdsprogrammet Nedre Mellanljusnan (klass 2) som berör planområdet. Inom markanvändningen bostäder kommer sannolikt skogen att avverkas för att göra plats åt nya fastigheter. De nya fastigheterna bedöms ändå smälta in bland befintlig bebyggelse genom bland annat utformningsbestämmelser om våningshöjd och taktypsmodell.

Dagvatten

Planläggningen medför fler hårdgjorda ytor genom nya bostadsfastigheter och en ny infartsväg. Dagvattnet bedöms däremot kunna hanteras lokalt inom varje fastighet och lokalgatan är dimensionerad för att inrymma diken. Genom goda markförhållanden och bevarandet av naturmark finns ytterligare förutsättningar för en varaktig dagvattenhantering via naturlig infiltration.

Sociala

Planläggningen innebär att rekreationsvärden i området bevaras. Befintlig grillplats och stigens sträckning blir tillgänglig för allmänheten genom att de planläggs inom allmänplatsmark. Om stigen får ett förbättrat underlag blir den också mera tillgänglig för en större målgrupp, till exempel kan människor med olika typer av funktionsnedsättningar enklare ta sig fram i området.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planläggningen av området medför att befintliga värde för det rörliga friluftslivet säkerhetsställs. Skogsmark norr om Brännavägen bevaras genom markanvändningen ”NATUR”. Även de befintliga grillplatsen förblir en allmän plats för allmänheten. Stigens planläggning som Lokalgata innebär att stigens sträckning förblir och blir mera lättåtkomlig. Planförslaget bedöms därmed förenligt med riksintresset.

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Riksintresset för totalförsvarets väderradar kommer inte påverkas i denna planläggning eftersom det inte handlar om någon högre bebyggelse. Högsta nockhöjden på byggnaderna är 7 m, vilket är långt under en påverkan på riksintresset.

Trafik

Biltrafik

Fler bostadsfastigheter inom området kan innebära ökad trafik på vägarna inom området. Trafikökningen bedöms däremot inte bli så pass mycket högre att tillgängligheten begränsas eller att bullerproblematik uppstår. Den nya infartsvägen är även dimensionerad för att klara mötande biltrafik.

Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan innebär att tillgängligheten förbättras för gång- och cykeltrafikanter att tas sig längs med den dåvarande stigen. En anlagd väg blir mer tillgänglig för en större målgrupp.

Kollektivtrafik

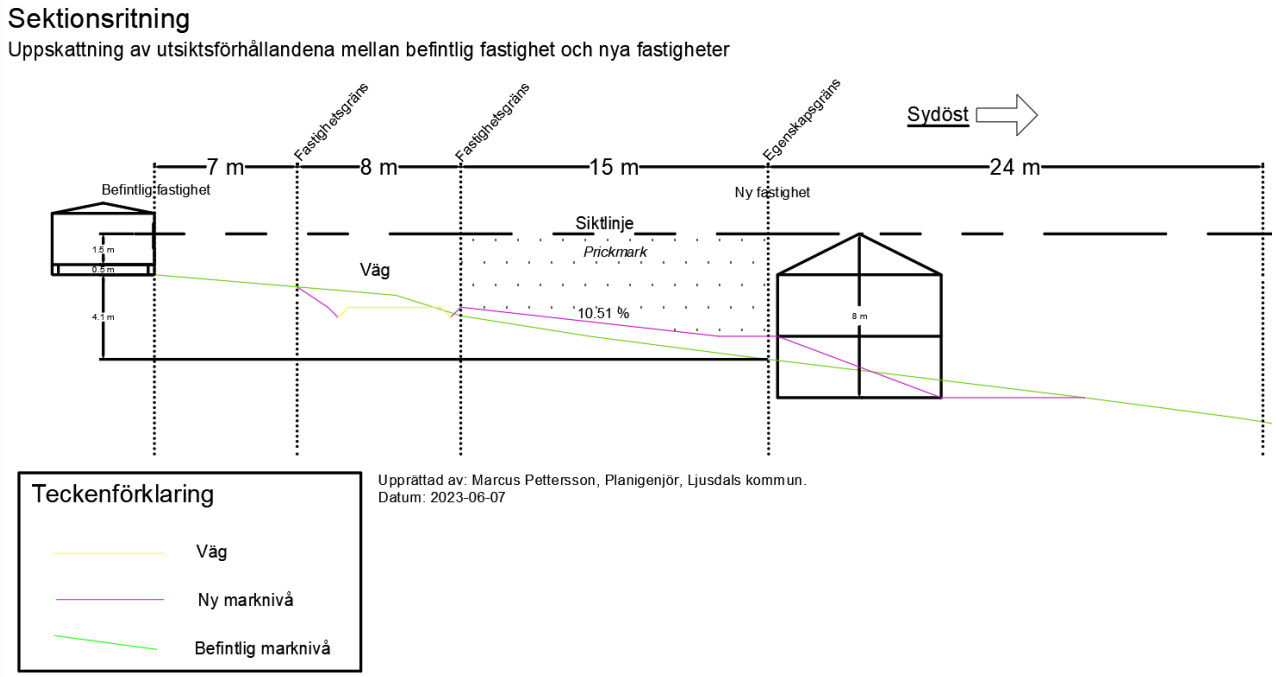
Planläggningen innebär inga negativa konsekvenser till att nyttja befintlig kollektivtrafik utanför planområdet.

Parkering

Detaljplanen medför att några nya parkeringsplatser kan anläggas på användningen NATUR söder om Brännavägen. Parkeringarna medför att allmänheten kan tillgå den befintliga grillplatsen och ta del av utsikten. Privata parkeringar kan även anläggas inom användningen BOSTÄDER.

Vyer

Planläggningen medför att utsikten ner mot Ljusnan minskar en del för befintliga fastigheter inom och utanför planområdet. Gällande utsikten har kommunen ändrat placeringen av huvudbyggnaderna för fastigheterna nedanför berörd fastighet (*se figur 8*). Byggnaderna ligger nu längre österut. På detta viss bevaras en del av utsikten mot Ljusnan. Kommunen hänvisar till plan- och bygglagens 2 kap 9 § *”Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt”*. Kommunens bedömning efter revidering av plankartan är att utsikten är tillräckligt tillgodosedd och att minimerad utsikt inte är en betydande olägenhet enligt angiven lagtext.



Figur 8. Kommunens uppskattning över utsiktförhållandena mellan befintlig fastighet och nya fastigheter öster om eventuellt ny infartsväg. Genom ett område på 15 meter där marken inte får förses med byggnad hamnar huvudbyggnaderna längre ner i sluttningen. Nya marknivå ner mot huvudbyggnaden har en lutning på cirka 10,5 %. Detta klarar rekommenderad maxlutning för god tillgänglighet på enskild. Enskild väg bör inte luta mer än 12 %. Sektionsritningen är teoretisk uppskattning och därmed kan vissa skillnader i det verkliga utförandet uppkomma.

PLANFÖRFATTARE

Marcus Pettersson
Planingenjör