

Samhällsserviceförvaltningen

DETALJPLAN

Detaljplan för fastigheten Öje 11:32 m.fl. "Röda längan"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisas de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Detaljplanen var föremål för samråd under perioden 2020-06-29 till 2020-07-20, beslutat av samhällsutvecklingsutskottet. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, med bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riotorget i Ljusdal.

6 yttranden har inkommit

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Utbildningsförvaltningen

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Länsmuseet

Privatperson 1

Utbildningsförvaltningen

Förvaltningen ser det som positivt att det satsas på radhus och villor så fler barnfamiljer kan bosätta sig i Järvsö. Det i sin tur kan ge positiv utveckling för kommunens förskolor och skolor.

Kommentar: Noteras

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen skriver att planförslaget kan bli föremål för överprövning med anledning till hälsa och säkerhet enligt 11 kap. 10 § PBL om den förs vidare till granskning och antagande i dess nuvarande form.

Buller

Länsstyrelsen skriver att kommunen skall utreda den samlade bullerpåverkan från Norra stambanan och väg 83 så att en god boende- och utemiljö säkerställs. Länsstyrelsen skriver att bullerrapporten behöver förtydligas och att det bör framgå i planbeskrivningen hur långt det är mellan järnvägen och byggrätterna.

Kommunen behöver förtydliga vilka ingångsdata som vägbullerberäkningen baseras på. Bullervärden skall enligt bullerförordningen bygga på nuvarande och framtida värden.

50 dBA ekvivalent ljudtrycksnivå och 70 dBA maximal ljudtrycksnivå överstiger gällande riktvärden för uteplats. Kommunen ska utreda eller ta ställning till möjligheten att anordna uteplats. Om det är möjligt skall det i planbestämmelserna framgå att bullernivå vid fasad och uteplats inte får överstiga gällande riktvärden. Kommunen behöver se över så att bestämmelsen m_1 finns i alla egenskapsområden som berörs.

Länsstyrelsen skriver att kommunen skall ta ställning till det förslag som Trafikverket lyfter fram om att ersätta parkeringsytor med med skydd i form av jordvall. Om kommunen står kvar vid sin bedömning att marken skall användas för parkering behöver det motiveras varför detta väger tyngre än de aspekter som Trafikverket lyfter fram.

Svar: Nya bullerberäkningar utförs för väg och järnväg och bullerutbredningen inom området visualiseras på karta. Kommunen kommer att se över planbestämmelserna och planbeskrivningen med anledning av ovan nämnda synpunkter och motivera om och hur gällande riktvärden kan uppnås för uteplats.

Färdväg för farligt gods

Länsstyrelsen skriver att planområdet omges av farlig godstrafikled på två sidor och att hela planområdet ligger inom 150 meter från minst en av dessa. Kommunen behöver visa att den planerade markanvändningen inte riskerar att påverka människors hälsa och säkerhet negativt. Vidare menar

länsstyrelsen att kommunen inte gjort det i samrådet utan att frågan måste utredas vidare i en kvantitativ riskutredning. En sådan utredning behöver utgå från trafikmängd, antalet transporter med farligt gods, hastighet, vägtyp och trafikmiljö och beräkna individrisk och samhällsrisk. Det krävs även att den tar ställning till skyddsåtgärder för att skydda människor som vistas inom området.

Kommentar: Kommunen kommer att mer noga undersöka hur den planerade markanvändningen påverkar människors hälsa och säkerhet kopplat till färdväg för farligt gods. Kommunen kommer att undersöka samhällsrisk och individrisk och föreslå eventuella skyddsåtgärder.

Övriga synpunkter

Arkitektur och gestaltad miljö

Länsstyrelsen skriver att kommunen behöver beskriva och reglera "Hälsingestil" för att det skall hålla i kommande bygglovsprövning.

Kommentar: Kommunen medger att begreppet "Hälsingestil" är svårdefinierat. Ett gott, närliggande exempel på Hälsingestil lyfts in i planbeskrivningen. Exemplet har av Läns museet utpekats som en tidstypisk Hälsingegård. Utformningsbestämmelser införs i de delar av planområdet som kommunen anser vara motiverat.

Naturmiljö

Länsstyrelsen skriver att planområdet ligger inom en preliminär värdeakt för gräsmark, ej fastslagen eller juridiskt bindande utan ett planeringsunderlag. Vidare skriver man att dessa områden kan bidra till att främja biologisk mångfald och stärka naturens förmåga att leverera ekosystemtjänster. Att spara eller nyskapa naturliga inslag intill bostadsmiljöer kan bidra till ett mervärde för de boende.

Svar: Kommunen delar länsstyrelsens synpunkt att utemiljöer kan bidra till både mervärde för boende och till den biologiska mångfalden. Delar av planområdet planläggs som allmän plats skydd och den trädrad som löper längs med Turistvägen (väg 83) bedöms omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken och planläggs med bestämmelse om att träden endast får fällas om de utgör är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att det behövs en arkeologisk utredning då det erfarenhetsmässigt har visat sig att det ofta påträffas oregistrerade lämningar inom och i närområdet till historiska byar. Vidare skriver man att marken utgjorts av åker och slätterjordar med växelvis odling fram till och med 1960-talet.

Svar: Efter samrådet har Ljusdalsbygdens museum på uppdrag av Ljusdals kommun tagit fram en arkeologisk och kulturhistorisk förstudie, rapport

2021-01 som biläggs ärendet. Enligt studien tyder inget på att det skulle finnas dolda fornlämningar under markytan inom planområdet.

Länsmuseet

Länsmuseet skriver att den nuvarande campingens receptionsbyggnad är en f.d. vallstuga som flyttats från Blacksås fäbodvall på -60 talet. Byggnaden har pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull i den bebyggelseinventering som länsmuseum utförde 2013. Inom planområdet finns även ett antal f.d. spruthus som flyttats till platsen från olika byar i Järvsö. Länsmuseum skriver att det är angeläget att vallstugan inte rivs men att denna och spruthusen kan flyttas då de sedan tidigare flyttats till platsen. Länsmuseum nämner att det är en fördel om det står beskrivet om det är tänkt att flytta stugorna.

Kommentar: Kommunen har ingen vetskap om stugorna kommer att flyttas i nuläget. Dock är det som länsmuseum skriver viktigt att de inte rivs då de är en del av vår kulturhistoria. Den vallstuga som pekats ut av länsmuseum som kulturhistoriskt värdefull bör gå under plan och bygglagens 8 kap. 13§, d.v.s. att en byggnad som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt inte får förvanskas. Denna bestämmelse gäller oavsett om byggnaden är detaljplanlagd eller inte och följer därmed byggnaden vid ev. flytt.

Enligt plan och bygglagen 8 kap. 17§ ska flyttning av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

En flyttning innebär att en byggnad tas bort från den gamla platsen och uppförs på en ny plats. Detta medför att det för flyttning av en byggnad kan krävas såväl ett rivningslov som ett bygglov.

Beskrivningen ovan lyfts in i planbeskrivningen för att förtydliga detta.

Arkeologi

Länsmuseet skriver att det i ett senare skede kan bli nödvändigt med en arkeologisk utredningsgrävning. Järvsö har medeltida ursprung och det kan förväntas att förhistoriska boplatser, gravar och lämningar efter boplatssanknutna aktiviteter kan påträffas i samband med markarbeten. Lämningarna påträffas oftast bevarade under ploglager och är i regel osynliga ovan mark. Vidare kan sönderplöjda gravar påträffas inom de gamla åkermarkerna mot Ljusnan.

Svar: Ljusdalsbygdens museum har på uppdrag av Ljusdals kommun tagit fram en arkeologisk och kulturhistorisk förstudie, rapport 2021-01 som biläggs ärendet. Studien visar att inget tyder på att det inom det undersökta området finns dolda fornlämningar under markytan.

Ny bebyggelse

Länsmuseet skriver att det är bra att kommunen har en ambition att ny bebyggelse inom planområdet skall utformas med hänsyn till omgivningen och att negativ påverkan på landskapsbilden skall undvikas. Länsmuseet skriver att "Hälsingestil" kan beskrivas tydligare och att kommunen även följer dessa ambitioner i senare skede när man behandlar bygglov.

Länsmuseet önskar en tydligare illustration, där man ser vad som är befintliga och nya byggnader.

Svar: Planbeskrivningen förtydligas och utformningsbestämmelser införs i plankartan. Illustrationen förtydligas.

Trafikverket

I samband med utveckling i Järvsö så förordar vi att planförslaget samordnar markanvändningen mot de betydande infrastruktursystemen i områdets närhet.

Generellt kan man ytterligare förtydliga ytorna mellan bostads- och parkeringsändamål mot väg och järnvägsinfrastruktur.

- Förslagsvis så kan såväl risk- och bullernivåer förbättras om mark närmast infrastrukturen avsätts i längsgående stråk till förmån för skydd, där det ytliga jordlagret med fördel kan användas som förhöjning.
Det gäller specifikt mot järnvägen och parkeringsändamål kan istället förlängas längs med lokalgata. Ytterligare fördelar är att järnvägsområdet inte tillgängliggörs som parkering ända fram mot spårområdet.
I övriga fall så kan det behövas stängsling mellan parkering och spårområdet om avgränsning inte utförs med vegetation eller likvärdigt skydd.
- Buller från järnvägen är framförallt utmanande ur maximalvärden och Norra Stambanan är vältrafikerad framförallt nattetid.
Riksväg 83 (Turistvägen) är en källa till kontinuerligt buller och sammanlagt med järnvägen kan området inte beskrivas som opåverkat. Det är av stor vikt att dessa förutsättningar sker samordnat så att en god boendemiljö och även utevistelse medges utan problem.

Sammanfattningsvis bör planförslaget utformas med skyddsbestämmelse närmast spårområdet i ett sammanhängande stråk (istället för natur, parkering och teknisk anläggning).
Därtill kan ytterligare förbättringar införas närmast riksvägen. Förtjänsten är därmed mindre buller (vibrationer?) samt minskade risker ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Därtill minskas möjligheten för spårsprung om tillgänglighet försämrats inom planområdets föreslagna delar närmast järnvägen.

Kommentar:

Kommunen instämmer i Trafikverkets yttrande. Bestämmelser införs i planhandlingar i syfte att förbättra bullersituationen, minska riskerna kopplats till trafikleder, färdväg för farligt gods och spårspring. Parkeringsområde förlängs längs med lokalgatan men dras in ca 13 meter från planområdesgräns vänd mot järnväg. Naturmark ersätts med skyddsområde. Granskningsförslaget innebär således att det finns ett bebyggelsefritt område på minst 28 meter från närmsta järnvägsräls inom planområdets norra del. Inom områdets södra del preciseras den tekniska anläggningen till återvinningsstation och prickmark införs 3 meter mellan befintligt stängsel och fastighetsgräns. Det bebyggelsefria området är således som minst ca 16 meter från järnvägsräls.

Nya bullerberäkningar utförs för väg och järnväg och bullerutbredningen inom området visualiseras på karta. Befintlig slänt mellan järnväg och planområde tas med i beräkningarna kopplade till Norra stambanan.

Lantmäteriet**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*****Fastighetskonsekvensbeskrivning***

På s. 13 i planbeskrivningen har kommunen på ett bra sätt påbörjat en fastighetskonsekvensbeskrivning. I nuvarande redovisning framgår vilken användning som planen kommer medge för varje fastighet. Det som kan tydliggöras, är vilka egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser som tillkommer inom varje fastighet. Det kan också läggas till vilka fastighetsbildningsåtgärder, nya rättigheter, ekonomiska konsekvenser m.m. som varje fastighet kommer beröras av i samband med planens genomförande.

Kommentar: Fastighetskonsekvenserna kompletteras med egenskapsbestämmelser, administrativa bestämmelser, fastighetsbildningsåtgärder, tillkommande rättigheter, laster och ekonomiska konsekvenser som planen ger upphov till för respektive fastighet.

Inlösen av allmän plats

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. På motsvarande sätt blir kommunen skyldig att lösa in den allmänna platsen, som kommun är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det, enligt PBL 14 kap 14 §.

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas enligt ovanstående.

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: Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal skall tecknas.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Angivelse om koordinatsystem i höjd saknas.

Kommentar: Informationen tillförs plankartan.

Endast u-område säkerstället inte ledningarna

I plankartan har u-område lagts ut över Öje 11:39 och 11:38. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

U-område saknas

Inom Öje går en befintliga ledningsrätter för fjärrvärme till förmån för Ljusdal Energi AB (akt: 2161-99/24.1), tele till förmån för Ljusdals Kabel Tv AB (akt: 2161-99/24.2) och för starkström till förmån för Gullspång Nät Hälsingland AB (alt: 21-77:511.2). Dock finns inget u-område utlagt för dessa ledningar som går inom norra delen av Öje 11:18. U-område saknas även för ledningsrätt för väster om Öje 11:31. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna som nämns ovan ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kommentar: Kommunen reviderar u-områden i plankartan och förtydligande information rörande ledningsrätter i planbeskrivningen.

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: Informationen ovan införs i plankartan.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Allmän plats resp. allmän väg

I planbeskrivningen har begreppet allmän väg och allmän plats för väg ibland förväxlats. Allmänna vägar regleras genom väglagen och Trafikverket är väghållare för dessa. Allmänna vägar kan exempelvis vara europavägar, riksvägar och länsvägar.

I detaljplaner finns det möjlighet att lägga ut allmän plats för vägar oavsett vem som ska vara väghållare. Läggs allmän plats ut i en detaljplan på ett område där det finns en allmän väg, så fortsätter vägen förvaltas av Trafikverket - det blir "allmän plats för väg" enligt planen med en allmän väg inom den allmänna platsen. Ifall den allmänna vägen någon gång skulle bli indragen spelar det roll vilket huvudmannaskap som gäller på den allmänna platsen. Är det kommunalt blir det kommunen, medan är det enskilt är det fastighetsägarna genom en ga som ska ta över ansvaret för att sköta och förvalta vägen.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning justeras efter den befintliga Järvsö Kyrkby ga:2. Kommunfullmäktige har beslutat att kommunen skall sköta driften av de enskilda vägarna i tätorten Järvsö.

Privatperson 1

Jag vill här med yttra mig i ärendet angående planförslag Detaljplan för "fastigheten Öje 11:32 med flera i Järvsö, Röda längan"

Vi har några yttranden som vi motsätter oss detta planförslag samt som vi vill få svar på.

Vi motsätter oss inte arbetet att framtida ett nytt planförslag för området då detta behövs för att få fler bostäder i Järvsö. Dock tycker vi att man i förslaget gett rent allmänt lite för stort fokus på huskroppar med många våningar och i synnerhet då Ljusdalshems markområde.

Ett sådant förslag är just den fastigheten som detaljplanen i rubriken avser, 11:32 där man idag har hus i ett plan men föreslår att öka byggrätten till maximal bygghöjd. Byggnader upp till 12,5m eller ens 3 våningar skulle förstöra utsikten för våra hus på Öje 11:18. På vårt hus närmast 11:32 har hyresgästerna fin utsikt mot Järvsö klack och skogarna på Lillsidan. Vi

planerar göra uteplatser samt balkonger mot östra sidan av husen men med höga huskroppar på 11:32 kommer utsikten delvis eller helt förstöras. Detta gäller även solens instrålning på våra byggnader. Vi hävdar därför att man bör begränsa maximala bygghöjden till en höjd som en utredning visar att den inte stör omkringliggande byggnader.

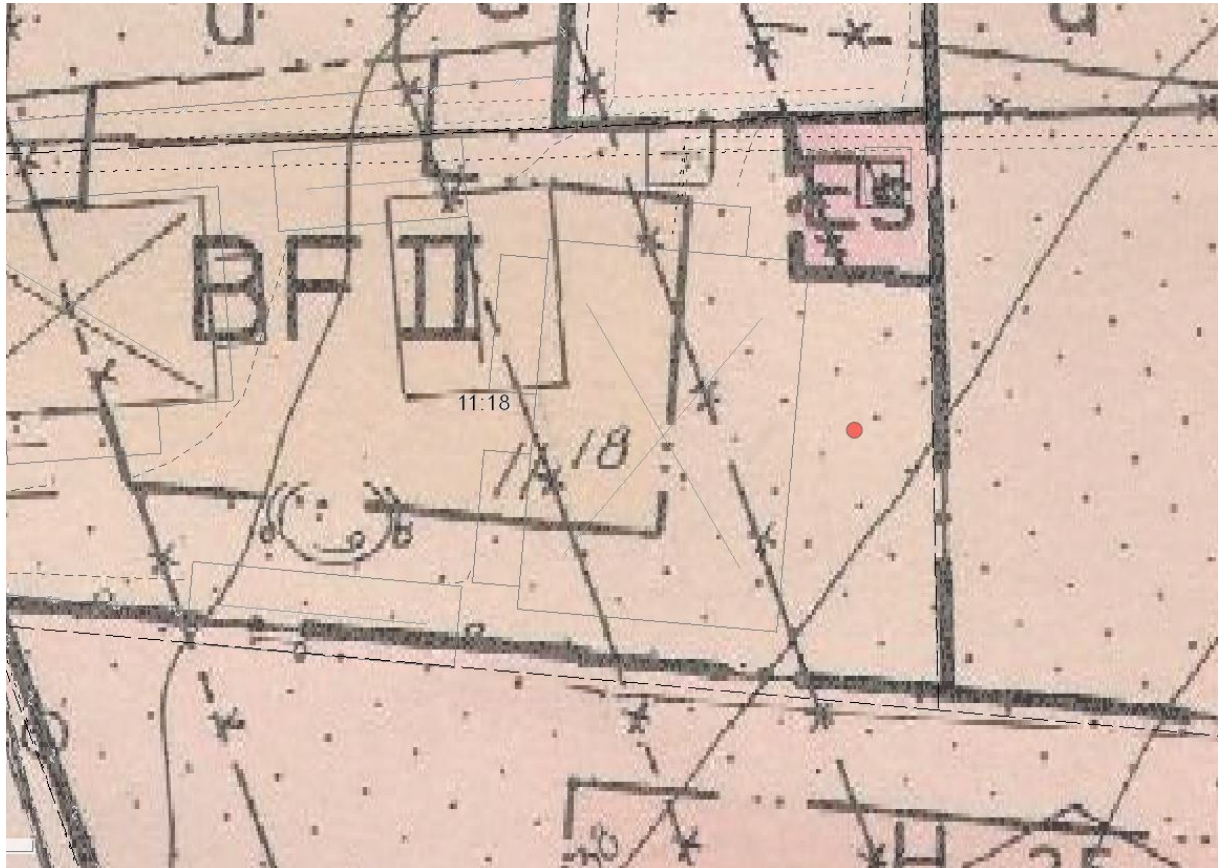
Planavgiften för detta jobb skall tas ut på alla fastigheter som berörs av denna planförändring står det i ert planförslag. Dock undantag för den fastighet som finns i rubriken och som står i centrum för denna planändring, Öje 11:32. Rimligt bör sig vara att den som krävt denna plan även betalar densamme. Vi motsätter oss därför denna planavgift då vi inte beställt denna och inte fått någon vetskap om densamme förrän detta brev.

"Att komma i håg och lägga på "att göra listan"

Vid köpet av fastigheten 11:18 av Ljusdalshem 1 sep 2014 upptäcktes att den mark till parkering som utlovas i prospektet tillhörde 11:32. Detta skall enligt överenskommelsen tecknad 16/5 överföras till vår fastighet 11:18. Inger Bengtsson har påbörjat detta ärende men ej slutfört arbetet ännu. Vi vill därmed att detta görs så fort denna planändring är genomförd. Bifogar denna överenskommelse.

Kommentar: Angående avgift för planbesked så innebär detta att kommunen tar ut en kostnad för att upprätta planen. Denna avgift uttas i samband med framtida bygglov och avgiften är tänkt att täcka kommunens kostnader för handläggning av detaljplanen samt för tillhörande utredningar. Ljusdalshem som idag står som ägare för fastigheten Öje 11:32 har initierat planarbetet och betalat sin andel av planavgiften i samband med uppstarten av planarbetet. Resterande planavgifter kommer att fördelas mellan övriga fastigheter utifrån antagen plan- och bygglovtaxa.

I dagsläget är den parkering och utfart som Öje 11:18 nyttjar allmän plats väg och ingår i kommunens fastighet Öje 11:21. Detta detaljplaneförslag är en förutsättning för att lantmäteriet skall kunna föra över delar av Öje 11:21 till Öje 11:18 enligt avtal med Ljusdals kommun och Ljusdalshem. Inom fastigheten Öje 11:18 finns idag två bostadsbyggnader. Inom gällande detaljplan ligger den östra byggnaden till mer än hälften inom mark som ej får bebyggas. Det finns även en komplementbyggnad som ligger helt inom mark som ej får bebyggas. Nuvarande detaljplan innebär därmed stora begränsningar som försvårar framtida bygglov och ny bebyggelse. Beroende på balkongers och uteplatsers utformning kan de strida mot nuvarande detaljplan där den östra sidan av den aktuella byggnaden ligger inom prickmark, se dom från Mark- och miljööverdomstolen mål, P 6928-17.



Kartbild som visar befintlig detaljplan med prickmark under fastighetskartan.

I det nuvarande planförslaget tas prickmarken (mark som ej får bebyggas) bort inom fastighetens östra del så att den nuvarande bebyggelsen inte längre blir planstridig.

En modell och en solstudie har tagits fram mellan samråd och granskning. Solstudien visar att granskningsförslaget inte påverkar fastigheten vad gäller skugga.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

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

- Arkeologisk förstudie tas fram
- Text rörande flytt av bebyggelse med kulturhistoriskt värde införs i planbeskrivningen
- Utformningsbestämmelser införs för att konkretisera begreppet "Hälsingestil" i största möjliga mån.
- Illustration över området förtydligas så att det framgår vad som är befintlig och ny bebyggelse.
- Nya bullerberäkningar och kartmaterial tas fram som visar bullrets utbredning från respektive källa.
- Planhandlingarna revideras med anledning av buller från väg 83 och Norra stambanan och risk för farligt gods.
- Naturområde närmast järnväg ersätts med skyddsområde
- Markanvändningen parkering dras in från järnvägen men förlängs längs med lokalgata.
- Teknisk anläggning tillkommer för den nätstation som ligger inom Öje 11:32
- Markanvändning för delar av Öje 11:21 ändras till Markparkering
- Teknisk anläggning längs med Stationsgatan specificeras till återvinningsstation
- Ett område om 5 meter med prickmark utläggs mellan kvartersmark och allmän platsmark gata och mot planområdesgräns i norr.
- Ett område med korsmark (mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad) införs mot väg 83 mellan befintlig prickmark och mark som får bebyggas. Bostäder får därmed inte byggas närmare än 30 meter från väg 83.
- Planområdesgränsen utökas 3 meter in på väg 83 så att bestämmelsen om att körbar förbindelse inte får finnas följer de allmänna råden. Enligt dessa får inte utfartsförbud läggas i planområdesgräns.
- Aktuell grundkarta med datering införs.
- Aktuell bestämmelsekatalog och författningssamling införs.
- Information om höjdsystem införs.

- Fastighetskonsekvenser förtydligas (*Fastighetskonsekvenserna kompletteras med egenskapsbestämmelser, administrativa bestämmelser, fastighetsbildningsåtgärder, tillkommande rättigheter, laster och ekonomiska konsekvenser som planen ger upphov till för respektive fastighet.*)
- U-områden revideras och ledningsrätter beskrivs i planbeskrivningen.
- Kommunens och fastighetsägares rättigheter kopplade till inlösen av allmän platsmark förtydligas i planbeskrivningen.
- Huvudmannskapet för allmän plats natur ersätts med allmän plats gata och kvartersmark som ej får bebyggas.
- Allmän plats gata för Stationsgatan och Hedenlundsvägens förlängning har smalnats av
- Delar av Öje 11:21 ändras från kvartersmark bostäder till kvartersmark parkering
- Redaktionella ändringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Fredrik Wallby

Planarkitekt

2021-10-06