Ljusdals Kommun

SAMRÅD GRANSKNING 1 GRANSKNING 2 ANTAGANDE LAGA KRAFT

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR ”KRAMSTA HÄLLAR”

KRAMSTA S:4 M.FL ”KRAMSTA HÄLLAR” I JÄRVSÖ

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2023-09-20 Dnr KS 00039/2023

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande 1
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Geoteknisk utredning för detaljplan Kramsta hällar, Järvsö (Tyréns 2021)
Dagvattenutredning för Kramsta Hällar, Järvsö (Tyréns 2023)
Fastighetsförteckning

Underlag

Begäran om planbesked

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

En ansökan om planbesked/planläggning inkom den 2018-02-19 från Järvsö storskifteslag med avsikten att detaljplanelägga tomter för radhus och villor cirka en kilometer söder om Järvsö tätort. Området runt fastigheten är ianspråktaget för bostadsbebyggelse och ett elljusbelyst skidspår går genom delar av planområdet i norr. I övrigt är fastigheten Kramsta S:4 obebyggd.

Området som önskas exploateras berörs av riksintresse för friluftsliv samt riksintresse för rörligt friluftsliv. Området finns omnämnt i länsstyrelsens naturvårdsprogram.

Syfte

Detaljplanens syfte är att etablera ett nytt bostadsområde på tidigare oexploaterad mark. En blandad bebyggelsetyp möjliggörs. Detaljplanen är upprättad med Plan- och bygglagen t.o.m. SFS 2018:1732.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i nära anslutning till befintliga bostäder i Kramsta, strax söder om centrala Järvsö. Planområdet omfattar en höjd som är synlig från flera platser i Järvsö.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 11,6 hekar.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Kramsta S:4, vilken ägs av exploatören som ansökt om planläggning. De fastigheter som gränsar till planområdet är i huvudsak privatägda. Fastigheten direkt norr om planområdet ägs av Svenska kyrkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Ljusdals kommun (ÖP, 2010)
Planläggningen strider inte mot översiktsplanen över Ljusdals kommun (2010).
I översiktsplanen för Ljusdals kommun, lagakraftvunnen 2010-09-20, utgör Järvsö en del av tätortstriangeln där Järvsö utpekas som centrum för turism och besöksnäring. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas i tätorterna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid nybyggnation är det även viktigt att ta hänsyn till landskapsbilden. Kommunen ska ha ett varierat bostadsbestånd som utgår från olika bostadstyper. Detaljplanen bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Järvsö tätort (2014)
Föreslagen planläggning strider inte mot den fördjupade översiktsplanen över Järvsö (2014). Förslaget stödjs gällande vikten av utbyggnad av flertalet bostadshus, området ses som ett strategiskt läge för ny bebyggelse, med en viss tillgång till befintliga servicefunktioner i form av busshållplats och anslutande väg. Området Kramsta Hällar är delvis utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Järvsö 2014, som ett lämpligt utbredningsområde för nya bostäder.

Planförslaget möjliggör villor och radhus.

I FÖP Järvsö står det:
” Ny bostadsbebyggelse kan med fördel införlivas i de befintliga bebyggelsestrukturerna i byarna söder om tätorten Järvsö och ner till Nybo, Kramsta, Ulvsta, Älvsätra, Bondarv, Hamre, Bränna, Tå och Myra utmed riksväg 83:s västra sida. I områdena finns attraktiva lägen med fin utsikt över Ljusnandalen och närhet till busshållplatser utmed riksvägen. Utmed vägen Kramsta Hällar är marken relativt obebyggd och ett flertal bostadshus bör kunna inrymmas, och på sikt utvecklas till ny sammanhållen bebyggelse…”

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (2018) påpekar att ett behov av nya bostäder i centrala lägen i Järvsö finns. För att säkerställa en långsiktig planreserv som möjliggör bostadsbebyggelse bistår plangenomförandet intentionerna i riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

Planuppdrag

I samband med beslut om planuppdrag gavs även beslut om samråd för att vid kompletta handlingar ta ut förslaget på samråd, beslut togs 2019-03-26 i samhällsservicenämnden.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader samt andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt undersökningen om BMP som är ett underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas

därmed inte. Länsstyrelsen har remitterats. Länsstyrelsen har under samrådet önskat att en beskrivning av konsekvenserna för planens genomförande skall förtydligas, därav har handlingarna reviderats för att ta hänsyn till planens konsekvenser.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Riksintresse rörligt friluftsliv

Området berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, detta har beaktats i planförfarandet och planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse kulturmiljövård

Inom planområdet finns riksintresse för kulturmiljövård, hänsyn ska tas till riksintresset och dess funktion. Syftet är att bevara och utveckla kulturmiljön för utpekade områden och dess tidstypiska karaktär. Med kulturmiljö avses den av människan påverkade miljön. En specifik kulturmiljö avgränsas ofta genom ett historiskt funktionellt system av större eller mindre omfattning och komplexitet. Landskap kan avgränsas på liknande sätt genom funktionella eller rumsliga samband. Planförslaget innehåller bestämmelser för att inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse naturvård

Området finns omnämnt i Länsstyrelsens naturvårdsprogram och ligger inom riksintresse för naturvård, hänsyn tas till detta. Inom planområdet har områden med särskilda höga naturvärden planlagts som allmän plats PARK eller NATUR.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser av planens genomförande

Kramsta by är känt för sina natursköna utblickar över Ljusnandalen som möter de som färdas längs riksvägen. Den östra delen är uppodlad och i byn finns ett par riktigt stora gårdsanläggningar. Högre upp i terrängen mot väster återfinns mindre torp och små gårdar, men även villabebyggelse och fritidshus från 1900-talets senare del. Kramsta var under lång tid mötesplats för Järvsö kompani och här finns även Kramsta gästgård som är en viktig hotellrörelse i bygden.
(Länsmuseet gävleborg – kulturmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader i Järvsö)
Då det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för naturvård och rörligt friluftsliv och har indirekt påverkan på riksintresse för kulturmiljö har den norra delen av berget planlagts för natur, park och anslutande gata. Inga bebyggelseområden är planlagda på den norra sidan om områdets topografiska höjdpunkter som löper i sydöstlig-nordvästlig riktning. Upplevelsen av de skogbeklädda bergsluttningarna bedöms som viktiga för landskapsbilden. En visualisering har genomförts som visar hur den planerade bebyggelsen påverkan landskapsbilden. Föreslagna planbestämmelser syftar till att anpassas framtida bebyggelse till landskapet och befintlig bebyggelse.

Fotomontage: Vy mot Kramsta Hällar från Järvsöbadens norra infart, Ljusdals kommun 2023.

Fotomontage: Vy mot Kramsta Hällar från Stenegård, Ljusdals kommun 2023.

Då merparten av skogen inom planområdet relativt nyligen avverkats kommer ny bebyggelse att synas mer än om den hade kunnat placeras in mellan bevarade skogspartier. Skogen kommer emellertid att växa upp med tiden och bebyggelsen ”bäddas in” av grönska. Länsmuseet anser att den skog som idag fortfarande finns bevarad inom planområdet bör lämnas orörd och att dessa områden inte bör vara tillåtna att bebygga. I planförslaget finns det därför områden planlagda för natur även inom det område som vetter mot söder.

Nollalternativ

Om planförslaget inte realiseras kommer miljön att bibehållas och det numera avverkade området kommer att sakta återtas av naturen. Växtligheten kommer att öka och naturen återställs med buskar och blandskog. Stora delar av området kommer vara av mjukgörande material där dagvatten omhändertas naturligt. Landskapsbilden kommer inom de närmaste åren uppfattas som ett avverkat område för att sedan återgå till blandad växtlighet med inslag av ett måttligt djurliv. Den biologiska mångfalden kan frodas fritt och området kommer att bli mycket svåråtkomligt för allmänheten.

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation, (Naturvårdsprogram, natura 2000)

Området består idag av avverkad skogsmark, omkringliggande ytor består mestadels av barrskog. Området avser fastigheten ”Kramsta Hällar”, Kramsta S:4, och utgörs av ett höjdområde med skogsmark på morän och berg, beläget i Kramsta By väster om riksväg 83. Den aktuella fastigheten är cirka 11,6 Ha. En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i samband med planstart. Med hänsyn till branta sluttningar och terrängens läge skall bebyggelsen anpassas efter detta.

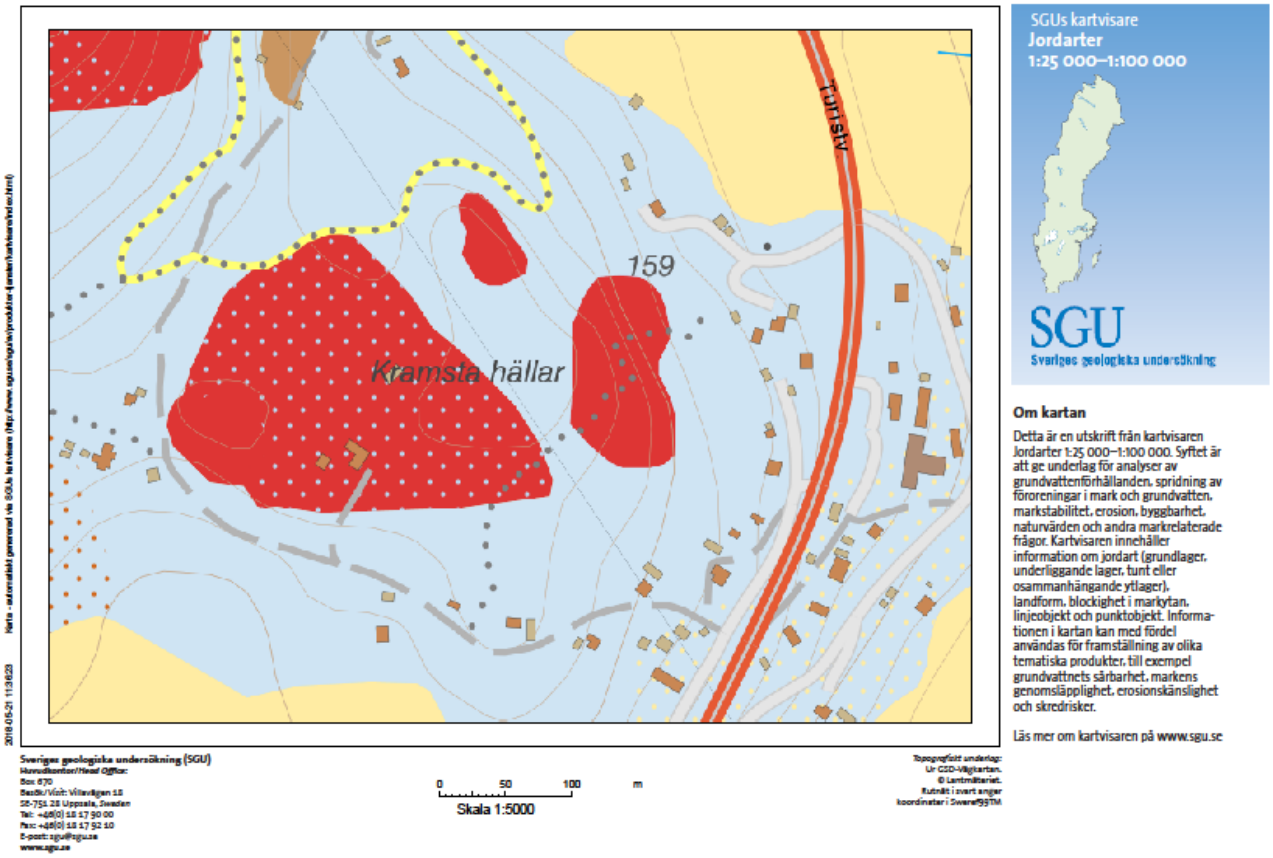
De fysiska förändringar som ett genomförande av detaljplanen medför bedöms inte påverka den biologiska mångfalden.
Området ingår, enligt länsstyrelsens geokatalog, i de preliminära utpekandena av gräsmarksvärdetrakter. Trakterna beskriver områden med högre koncentrationer av värden och värdekärnor än omgivande landskap. De ska utgöra underlag för prioritering av insatser i jord- och skogsbruk (t.ex. vid planering av generell hänsyn), för naturvårdsinsatser (t.ex. för prioritering av rådgivningsinsatser, åtgärdsarbete eller ersättningar) samt fungera som underlag vid prövning och planering (t.ex. vid framtagande av översiktsplaner). Trakterna har inte ett områdesskydd. Föreslagna värdetrakter kan komma att ändras allt eftersom ny kunskap tillkommer.

Djur och växtliv

I nära anslutning till området har det tidigare bedrivits småskalig djurhållning med hästar. Hästhållning sker, i motsats till annan djurhållning, inte längre traditionellt på landsbygden, utan i allt större utsträckning i eller i närheten av tätorter. Med hänsyn till förhärskande vindriktning, områdets karaktär och den berörda fastighetens läge i utkanten av detaljplanerat område samt att det rör sig om en befintlig verksamhet som funnits en längre tid så ska man i framtiden även kunna bedriva en småskalig djurhållning. *Källa*: *Boverket (2012). Vägledning för planering för och invid djurhållning.*

Geotekniska förhållanden

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 inom delar av planområdet 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 eller förhöjd sockel skall anordnas där marken har en lutning på 10% eller mer.



Rött: Berg-i-dagen och Blått: Morän

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet. Omkringliggande bebyggelse består av bostadsbebyggelse i varierande utformning, årtal och storlek.

Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att möjliggöra villor och radhus för maximalt 40 lägenheter/bostäder. Syftet med regleringar av framtida bebyggelse är att anpassa bebyggelsen till omgivande kulturmiljö, platsens geotekniska förutsättningar, förutsättningar vad gäller omhändertagande av dagvatten samt att i övrigt säkerställa att området klarar den belastning som framtida exploatering ger upphov till.

Kvartersmark
Inom kvartersmark för bostäder gäller utökad lovplikt för komplementbebyggelse, detta för att säkerställa att den exploateringsgrad som angivits inte överstigs med annars lovbefriad komplementbebyggelse. Inom prickad mark får byggnadsverk ej uppföras. Maximal nockhöjd är 8 meter från färdigt golv på lägsta våning. Bebyggelsen skall uppföras med suterrängvåning eller förhöjd sockel då den naturliga marklutningen överstiger 10%.
Minsta fastighetsstorlek är 800m^2. En angiven minsta fastighetsstorlek innebär att det vid framtida lantmäteriförrättning inte är möjligt att stycka av mindre tomter än 800m^2 vilket tillsammans med befintlig yta för kvartersmark och bestämmelser om antal lägenheter per fastighet eller användningsområde innebär att området maximalt kan exploateras med 40 st. nya bostäder. Bestämmelser om att den högsta exploateringsgraden skall vara 20% av fastighetsarean syftar till att hålla nere storleken på bebyggelsen vid bildande av större fastigheter än 800m^2. Övriga begränsande bestämmelser är att vind ej får inredas eller att loft ej får anordnas. Dessa bestämmelser syftar till att begränsa bebyggelsen till maximalt två våningar (suterrängvåning plus en våning). Med anledning av brandskydd skall ny bebyggelse placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Bestämmelser som syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivningen är att bebyggelsen skall ha sadeltak med takvinkel mellan 25-35 grader, att fasader skall utgöras av trä i dova kulörer av rött, svart eller brunt. Taktäckning skall vara av tegel eller plåt i röd eller svart kulör eller bestå av så kallat vegetativt tak med exempelvis sedum.

Dagvatten och skyfallsvatten kopplat till bebyggelsen
För att minska mängden dagvatten och möjliggöra infiltration av dagvatten inom kvartersmark har bestämmelse om att maximalt 25% av fastighetsarean får hårdgöras införts. Vidare finns bestämmelser om tomtens höjdläge genom plushöjder för att styra den ytliga avrinningen mot allmän plats med tillhörande avledande diken. Vidare finns bestämmelser om att dagvatten skall ledas till allmän plats och att utkastare inte får finnas på stuprör inom vissa områden. Bestämmelser om att beläggning för allmän plats gata och dike skall bestå av erosionssäkert material har även införts.

Bestämmelser kopplade till dagvatten och geoteknik
En dagvattenutredning och en geoteknisk utredning har tagits fram i samband med upprättandet av planen. Dagvattenutredningen och den geotekniska utredningen ligger till grund för planens utformning och bestämmelser kopplade till dagvatten och geoteknik. För att säkerställa att både dagvattensituationen och trafikmatningen till området kan lösas på ett godtagbart sätt har startbesked villkorats med att gata och tillhörande diken samt dagvattendiken och dagvattenkulvertar kommit till stånd. Startbesked för bostäder är även villkorade med att lösa stenar och block i släntzoner skall vara avlägsnade eller säkrade genom bultning eller annan säkerställd metod. Detta för att säkerställa att inte bebyggelse inom eller utanför planområdet kan ta skada vid eventuellt ras.

Bestämmelser för allmän platsmark
Marklov krävs även för gata. Startbesked är liksom för kvartersmark villkorat med att lösa stenar och block i släntzoner skall vara avlägsnade eller säkrade genom bultning eller annan säkerställd metod. Detta för att säkerställa att inte fordon eller människor inom eller utanför planområdet kan ta skada vid eventuellt ras.

Offentlig service
Planområdet ligger i Järvsö med cirka 3 kilometer till offentlig service såsom skolor och vårdcentral.

Kommersiell service
I Järvsös centrala delar och med omnejd finns ett utbud av restauranger, café, detaljhandel samt handel med skrymmande varor.

Friytor

Parker och grönytor
Inom området finns ett populärt motionsspår som används både sommar- och vintertid, dels för löpning och cykling samt längdskidåkning. Spåret är belyst hela sträckan och starten på sträckningen går från Järvzoos parkering och genom planområdet för att sedan anslutas till startpunkten. Motionsspåret har stor betydelse för centrala Järvsö och innebär ett allmänt intresse. Anläggningen sköts av Järvsö IF:s skidsektion. Delar av spåret som berör planläggning kommer att säkerställas som allmän plats PARK med enskilt huvudmannaskap, hänsyn tas således även till riksintresset för det rörliga friluftslivet.

Elljusspåret

Lek och rekreation

Ytor för spontan rekreation kan förutom med befintliga anläggningar i området även tillgodoses inom kvartersmark, exempelvis som en gemensamhetsanläggning för lekpark eller dylikt.

Buller, vibrationer och färdväg för farligt gods

Väg 84 (Turistvägen) bedöms inte innebära risker för varken buller, vibrationer eller färdväg för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planområdets byggbara kvartersmark bedöms som tillräckligt för att tillgodose riktvärden för buller och vibrationer. Avståndet samt höjdskillnaden mellan vägen och planområdets byggbara kvartersmark säkerställer området från färdväg för farligt gods.
Årsmedeldygnstrafiken låg 2018 på 4960 fordon varav 11% var lastbilar. Från vägens mitt till närmaste planområdesgräns är avståndet 70 meter.

Årsmedeldygnstrafik

Avsnitt	Fr o m	Till	Mätkod	Mätår	Mätriktning	ÅDT(OS) Samtliga fordon	ÅDT(OS) Lastbilar	ÅDT(OS) Axelpar
15630008	1994-01-01	1998-01-01	2	1994	0	4620±(8%)	320±(14%)	5060±(8%)
15630008	1998-01-01	2002-01-01	2	1998	0	4420±(9%)	370±(13%)	4860±(9%)
15630008	2002-01-01	2006-01-01	2	2002	0	4720±(14%)	420±(15%)	5260±(14%)
15630008	2006-01-01	2010-01-01	2	2006	0	5350±(10%)	490±(12%)	5920±(10%)
15630008	2010-01-01	2014-01-01	2	2010	0	5590±(10%)	470±(14%)	6110±(10%)
15630008	2014-01-01	2018-01-01	2	2014	0	5300±(8%)	440±(10%)	5710±(8%)
15630008	2018-01-01	9999-12-31	2	2018	0	4960±(9%)	570±(11%)	5390±(9%)

Källa: trafikverket.se (2021)

Ras och skred

Morän och berg är det två dominerande jordarterna inom planområdet. Med hänsyn till områdets höjdskillnader så föreligger en viss ras- och skredrisk på delar av planområdet. Större vattensamlingar ska så långt som möjligt undvikas för att minimera risken för större rörelser i marken. I de områden som sluttar mest har allmän plats natur planlagts. Plangenomförandet förutsätter sprängning och schaktning av massor inom området. Sprängning, schaktning och andra förändringar i marken måste ske med hänsyn till ras- och skredrisk. Exploatör ansvarar för upprättande av arbetsmiljöplan som beskriver hur arbetet skall bedrivas med fokus på arbetsmiljö, säkerhet samt förebyggande åtgärder. Läs mer under rubriken Ansvarsfördelning.

En geoteknisk utredning har upprättats för att säkerställa att området är lämpligt att bebygga enligt detaljplanen. Enligt utredningen bedöms markens stabilitet som mycket god och risk för jordras- och skred föreligger inte. Däremot kan enstaka ytliga ras av lösa block utgöra en risk intill branta slänter. Blivande slänter av krossmaterial bör inte göras för branta. Intill nedre delen av dessa slänter måste risken för av enstaka block beaktas. Vid byggnader med ovanliggande slänter kan ett rasskydd behöva övervägas. För att eliminera risken för ras av block bör dessa förankras eller avlägsnas, om de ligger nära släntkrön. Bestämmelser har införts med anledning av den geotekniska utredningen, se avsnittet om bebyggelseområden ovan.

Stenig/blockig markyta (Källa: geoteknisk utredning för detaljplan Kramsta hällar, Järvsö 2021)

Radon

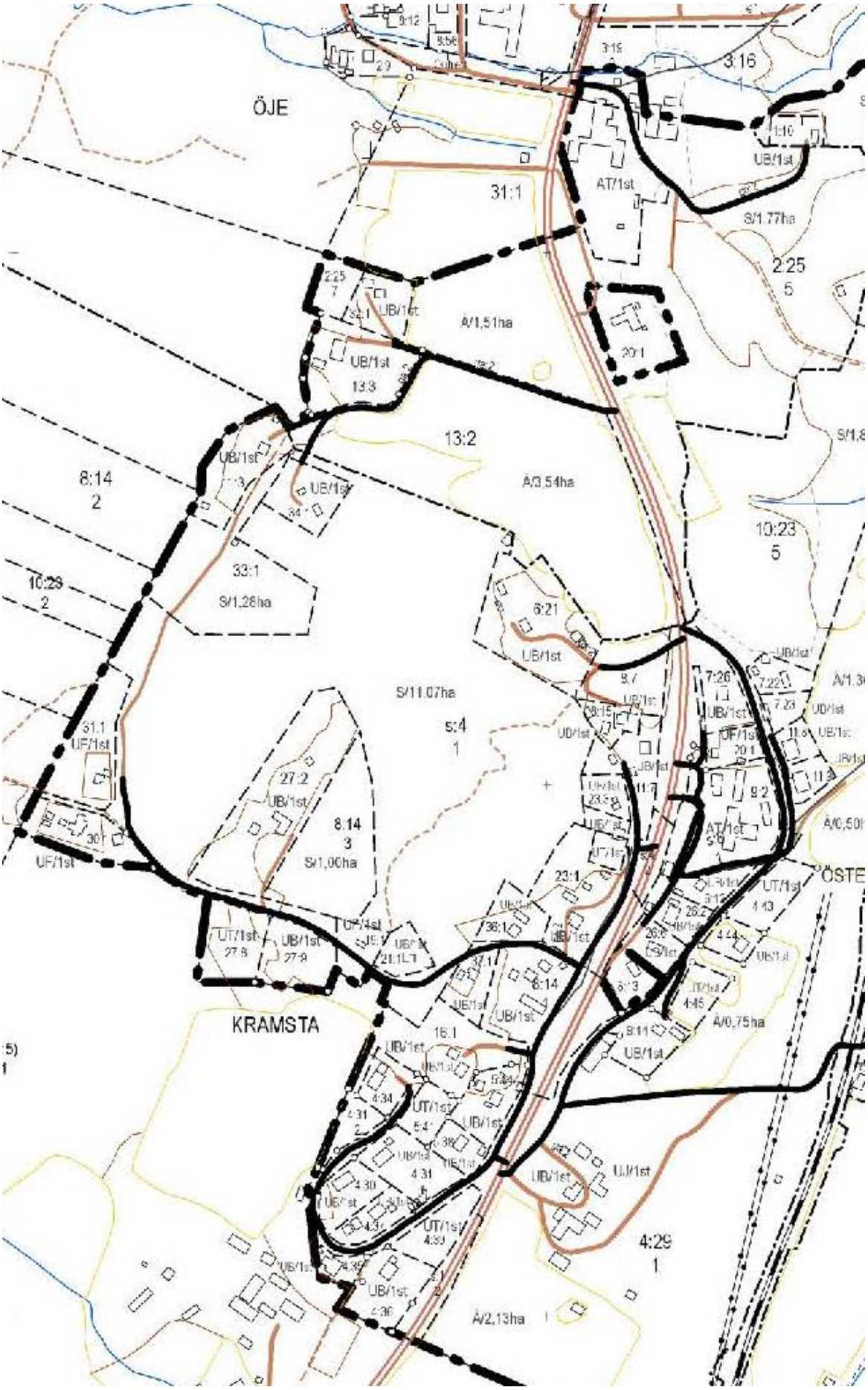
Radonhalten i området är generellt låg. Radonsäkert byggande föreslås. Inga undersökningar är utförda men bostadsbyggnader bör utföras som radonsäkra med avseende på ev. markradon. Eventuella mätningar av markradon kan kompletteras innan projektering av planerade byggnader genomförs.

Gator och trafik

Gatunät

Trafikanslutning till och från planområdet är tänkt att ske från norr via en förlängning av Prästvägen. Vägen bör breddas och anslutning ske nedanför befintlig korsning med elljusspåret. Den planerade gatan löper sedan i stort sett parallellt med elljusspåret upp till planområdet. Den föreslagna sträckningen inom planområdet har utretts vad gäller lutningar och utrymmesbehov. Gatunätet avslutas sedan i tre vändplaner. Detta för att inte belasta nuvarande Hans-Ersvägen som idag har bristfällig standard. Användningsområdet för allmän plats gata är avsett för vägbana och tillhörande diken. Anslutningen mot väg 83 bedöms vara den mest trafiksäkra med goda siktförhållanden. Vid korsningen skiftar även den tillåtna hastigheten från 80km/h till 40km/h.

Huvudmannaskap för allmän plats är inte kommunalt. Vid anläggandet av nya gator inom planområdet bör en ny gemensamhetsanläggning etableras enligt anläggningslagen för att sköta drift och underhåll av den kommande gatustrukturen inom området. Då Prästvägen är en del av befintlig gemensamhetsanläggning Kramsta ga:2 bör anläggningen omprövas med de nya fastigheter som tillkommer inom planområdet så att den del som belastas av dessa nya fastigheter även bekostas av dessa. Marklov krävs för gator inom området, lutningar och dagvattenhantering ska tillgodoses. Maximal lutning för enskild väg är 12%, den nya vägen ska projekteras så att dagvattenavrinning underlättas.



Kramsta ga:2 representerad av svart tjock heldragen linje, Lantmäteriet 2023.

Anslutning mot väg 83 norr om planområdet

Gång och cykeltrafik

Gång och cykeltrafik är tänkt att ske inom allmän plats gata. Elljusspåret används ibland även som gång och cykelstråk som utgör en naturlig koppling till Järvsös centralare delar och kan även användas för de boende inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns idag längsmed Turistvägen cirka 150 meter ifrån planområdet. Järvsö tågstation i centrala Järvsö erbjuder flera avgångar per dag i nordlig och sydlig riktning.

Parkering

Parkeringar upplåts inom kvartersmark. Bestämmelse om att 25% av fastighetsarean får hårdgöras syftar till, utöver dagvattenhantering, att möjliggöra parkering inom kvartersmark.

Fornlämningar och kulturmiljö

År 1959 gavs landsvägen, sedermera riksväg 83 en annan sträckning genom Kramsta. Sedan mitten av 1970-talet har en modern villabebyggelse uppförts på båda sidor av riksväg 83 i den norra delen av byn. Denna del av Kramsta har en varierad bebyggelsetyp med en blandning av gammalt och nytt.

”Bergmans” är en välbevarad gård från 1700-talet som ligger i närheten av det aktuella området, vars fastighetsgräns tangerar det aktuella området.

Gården ”Smess” ligger även i närheten av området, denna gård finns också utpekad som värdefull bebyggelse. Gården ligger på fastigheten Kramsta 24:9 och byggdes under senare delen av 1800-talet fram till början av 1900-talet och har bevarat sin tidstypiska karaktär.

På fastigheten Kramsta 8:13 ligger ”Hällgården”, som är ett tidstypiskt bostadshus uppfört troligen under 1800-talet. Gården ligger cirka 150 meter från det aktuella området.

På fastigheten Kramsta 7:22 ligger gården ”Lennart Anderssons” vars byggnad flyttades från en gård i Nybo till nuvarande plats under 1900-talets första hälft och byggdes troligen under 1700-talets slut eller 1800-tal. Gården ligger cirka 230 meter från det aktuella området.

Inga av ovanstående kulturhistoriskt värdefulla byggnader ligger inom det aktuella området och har heller inget skydd.

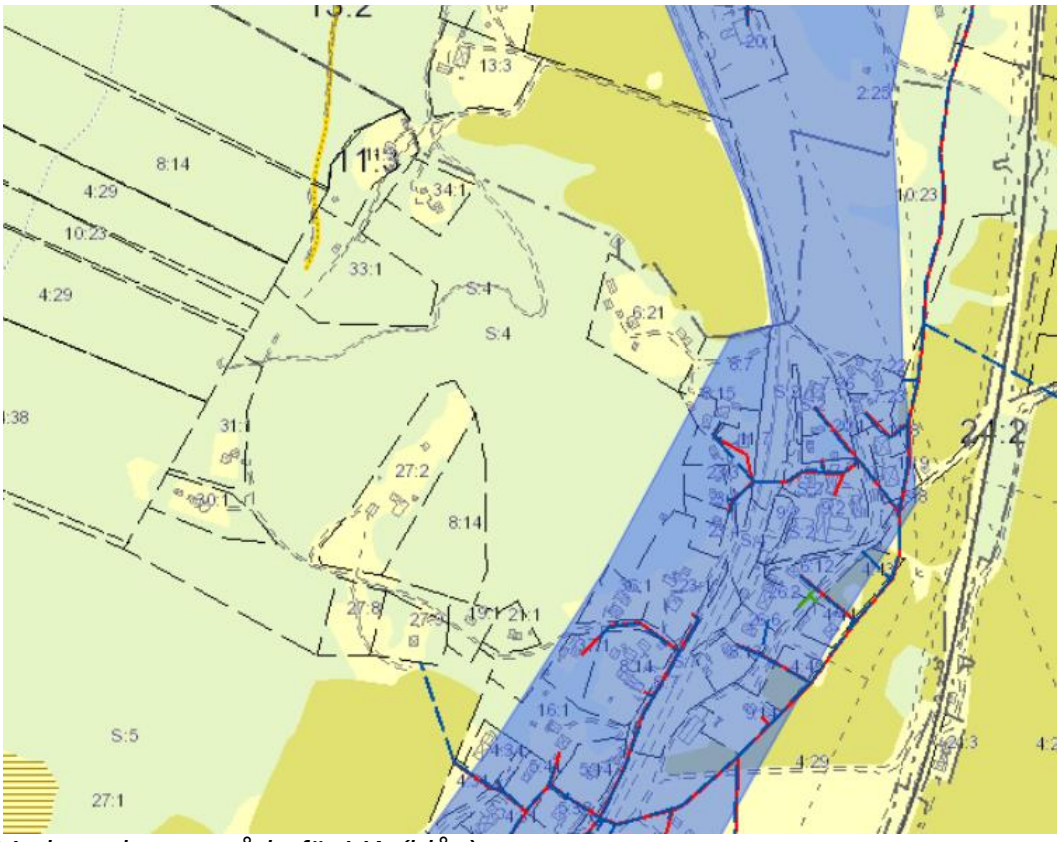
Inga kända fornlämningar finns inom området, närmaste lämning finns cirka 300 meter norr om området och utgör en förhistorisk gravanläggning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Därmed bör det upprättas en gemensamhetsanläggning för att tillgodose vatten- och avlopp inom det aktuella området. Till denna gemensamhetsanläggning är det endast fastigheter inom planområdet som ansluts. Behovet av tekniska anläggningar inom området har utretts och tekniska användningsområden för transformatorstation, pumpstation, VA-anläggning och avfallsanläggning har säkerställts i planen. Vid vissa förhållanden krävs en särskild VA-utredning eller en geohydrologisk utredning och ibland krävs en VA-utredning eller en geohydrologisk utredning för att du ska få tillstånd för din avloppsanläggning. Gemensamhetsanläggningen ansluts sedan till det kommunala vatten- och avloppsnätet, en anslutningspunkt kan dras upp till respektive fastighetsgräns efter samråd med Ljusdal Energi. Det kommunala bolaget har varit remissinstans och exploatören står för kostnaderna för att anlägga VA-nätet i området för att sedan besiktigas och övertas av kommunala bolaget, alternativ att nya fastigheter inom berörda området upprättar en gemensamhetsanläggning. Fastigheter öster om planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutna till det kommunala VA-nätet. Framtida exploatering bedöms därmed inte påverka dessa fastigheters dricksvatten.

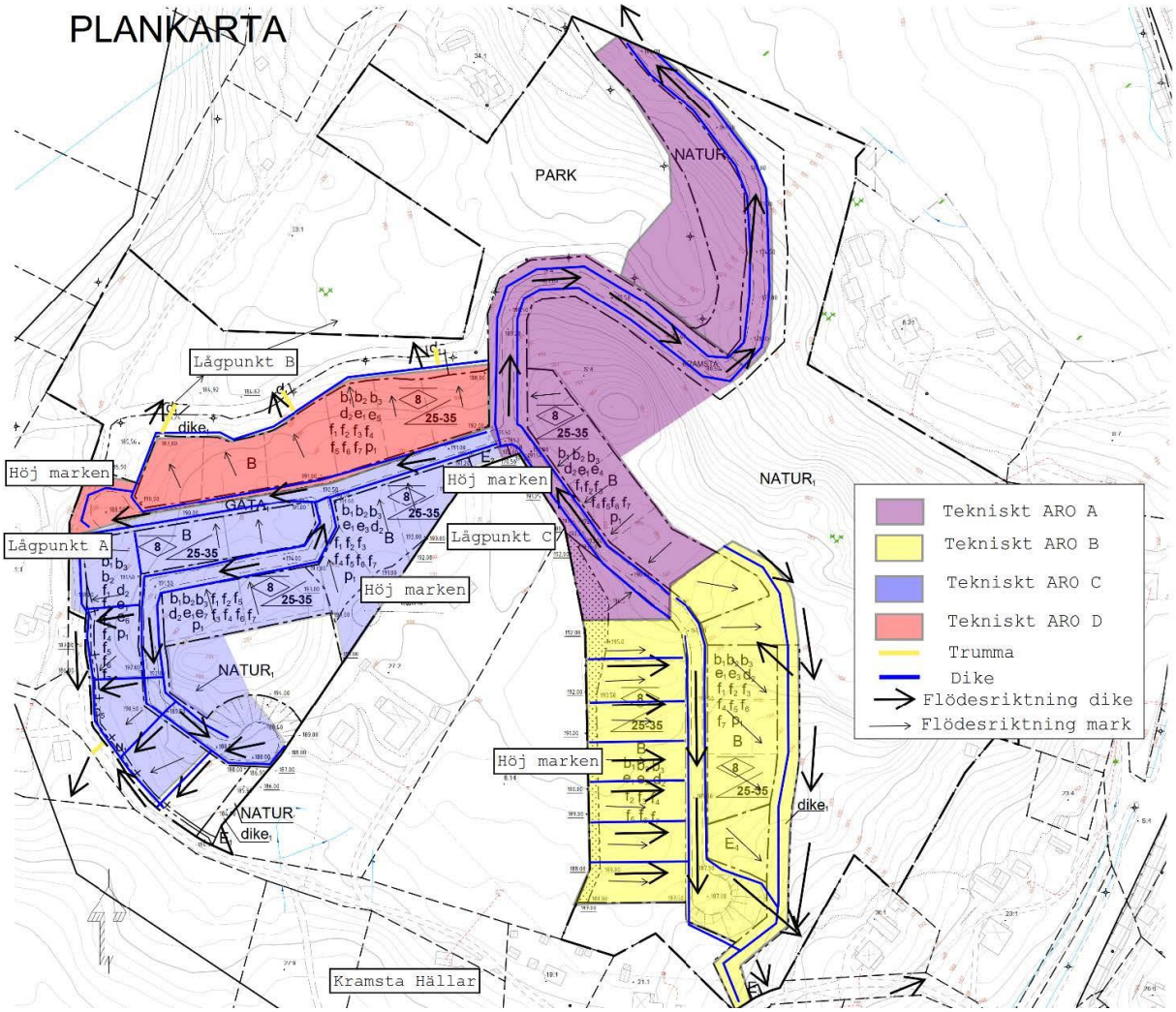
Fastigheten Kramsta S:4 belastas av ett officialservitut för vattenkälla och vattenledning, akt 21-79/351. Området mellan vattendelaren (högsta nivå på berget som anger avrinningsområden) och källan kommer att planläggas som allmän plats natur för att inte riskera ev. påverkan på källan från dagvatten. Även området för själva servitutet mellan källan och fastigheten planläggs som natur.



Verksamhetsområde för VA (blått).

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom infiltration. Andelen hårdgjorda ytor har därför begränsats genom planbestämmelser och stora naturområden har planlagts för att minska mängden dagvatten och öka upptagningsförmågan. Större mängder dagvatten och skyfallsvatten skall avledas från kvartersmark till allmän plats och därifrån genom diken till angränsande naturområden, se dagvattenutredning för mer detaljer (Tyréns 2023). Syftet är att planera för att framtida flöden skall rinna längs med framtida gatustråk istället för att riskera oönskade utspridda flöden över kvartersmark. De planlagda gatorna med tillhörande diken lutar åt i huvudsak norr, söder och väster vilket innebär att vattenflödet fördelas i olika riktningar vilket skapar ett mindre flöde än om allt vatten samlats i en riktning. Ett villkor för startbesked för bostäder är därför att gata med tillhörande diken, dagvattendiken och dagvattenkulverter kommit till stånd.

Uppläggningsytor för snömassor sker inom allmän plats. De nya vägarna ska möjliggöra upplag för snömassor. Förslagsvis i anslutning till vändplatser eller i diken.



Föreslagen dagvattenhantering, Dagvattenutredning Tyréns 2023

Avfall, renhållning och postutlämning
Återvinning och postutlämning kan med fördel ingå i kommande gemensamhetsanläggning och samlokaliseras. Ett tekniskt användningsområde för avfallshantering är utlagt i anslutning till in och utfart för att minimera extra trafik i området.

Elektronisk kommunikation
Fibernät finns till fastigheter som gränsar till planområdet. Exploatör bekostar nytt områdesnät.

Konsekvenser för fastighetsägare

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

Fastigheter inom planområdet	**Konsekvenser**
Kramsta S:4	Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Viss mark prickas. Delar av området blir Allmän plats GATA, PARK eller NATUR. Plangenomförande förutsätter bildande av

	gemensamhetsanläggningar för dessa allmänna platser. Ett plangenomförande förutsätter även att fastigheten avstyckas i enlighet med planförslaget. Fastigheten belastas av officialservitut för vattenkälla och vattenledning, akt 21-79/351. Servitutet påverkas inte genom plangenomförandet då området planläggs som allmän plats natur.
Kramsta 11:7	Fastigheten har officialservitut för vattenkälla och vattenledning inom Kramsta S:4, akt 21-79/351. Servitutet påverkas inte genom plangenomförandet då området planläggs som allmän plats natur.
Kramsta ga:2	För att genomföra planen bör gemensamhetsanläggningen Kramsta ga:2 omprövas då Prästvägen är en del av denna och framtida trafik till och från området bedöms belasta Prästvägen.

Övriga fastigheter som ingår i Kramsta ga:2 men som ligger utanför planområdet kan komma att beröras av planförslaget om det via en förrättning tillkommer fastigheter till redan befintlig gemensamhetsanläggning avseende väg. Konsekvensen för dessa blir att tillkommande fastigheter skall vara med och bekosta drift och underhåll av den gemensamma vägen enligt framtida anläggningsförrättning.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunfullmäktige. Preliminär tidplan:

Samråd	-	Juli 2020
Granskning 1	-	dec 2021
Granskning 2	-	Oktober 2023
Antagande	-	December 2023
Laga kraft	-	Januari 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för samtliga genomförandefrågor såsom anläggandet av vägar, diken, belysning, ledningar, tekniska anläggningar och övriga frågor som berör genomförandet. Genomförandet av detaljplanen kommer bland annat att medföra sprängning och schaktning i starkt 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 12a § punkt C skall även förebyggande åtgärder beskrivas i arbetsmiljöplanen. Sprängning kräver särskilt tillstånd.
Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplan med tillhörande planbeskrivning samt handläggningen som berör planläggningen.
Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan exploatören/markägaren söka lantmäteriförrättning för att stycka tomter och skapa gemensamhetsanläggning för väg med mera så att marken kan upplåtas åt bostäder enligt planförslaget.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt. Detta för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning. Inom det aktuella området finns det befintliga gemensamhetsanläggningar för bland annat vägar.

Ekonomiska frågor

Planavgift
Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Exploatören/markägaren betalar för detaljplanen enligt kommunens antagna plan- och bygglovstaxa.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Lantmäterimyndigheten i genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kramsta s:4 förvaltas av föreningen Järvsö Sockens Storskifteslag. Föreningen företräds av en styrelse. Det är ordföranden för Järvsö Storskifteslag som ansökt om planläggning. Firmatecknare för Järvsö Storskifteslag står för framtida ansökan om fastighetsbildning. Föreningen företräder delägarna i samfälligheten vid en kommande lantmäteriförrättning. Delägarna behöver alltså inte utredas för att kunna genomföra någon fastighetsbildning som berör samfälligheten. Ett årsmötesprotokoll med firmatecknare bedöms räcka för framtida lantmäteriförrättning.

Den aktuella fastigheten (Kramsta S.4) lastas av officialservitut för va-ledningar och vägar. Fastigheten Kramsta S:4 styckas av i varierande storlekar. Minsta fastighetsstorlek är 800m^2 inom användningsområdet för bostäder. Nya fastigheter kommer att ingå i gemensamhetsanläggningar för allmän plats. Exploatör ansvarar för kontakt med lantmäteriet.

PLANFÖRFATTARE

Efter granskning 1, Fredrik Wallby
Planarkitekt