

**Samhällsserviceförvaltningen**  
Näringsliv- och exploatering

DETALJPLAN  
Detaljplan för Kramsta S:4 Kramsta Höllar

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

I granskningsutlåtandet redovisas sammanfattande de synpunkter som kommit fram under granskningen samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna och om synpunkterna föranleder någon revidering av planen. Inkomna yttranden finns att läsa i sin helhet hos plan- och byggenheten.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2021-12-22 till 2021-01-26. Kungörelse om granskning har skickats ut till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Detaljplanen har funnits tillgänglig hos: Samhällsserviceförvaltningen, plan- och byggenheten på plan 4 i Kommunhuset vid Riotorget i Ljusdal, på Kommunhusets innertorg i Ljusdal och tillgänglig på biblioteket i Järvsö samt på kommunens hemsida.

Den 25 januari 2022 hölls ett digitalt granskningsmöte med ett femtiotal deltagare.

9 yttranden har inkommit.

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

*Länsstyrelsen*  
*Statens geotekniska institut*  
*Lantmäteriet*  
*Fastighetsägare 1*  
*Fastighetsägare 2*  
*Fastighetsägare 3*  
*Fastighetsägare 4*  
*Fastighetsägare 5*  
*Fastighetsägare 6*

## Länsstyrelsen Gävleborg

### ***Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§***

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kulturmiljövård och geotekniska risker måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### ***Riksintresse kulturmiljövård***

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådet utredning av kommande byggnations påverkan på landskapsbilden, där det är önskvärt att det ingår en landskapsstudie utifrån viktiga siktlinjer från omgivande bebyggelse och vägar. Utifrån en sådan utredning skulle det vara möjligt att ta ställning till behovet av utformningskrav.

Kommunen har efter synpunkterna i samrådet minskat byggnadsarean från 30% per fastighet till 20% per fastighet. Kommunen föreslår även en reglering av fasadfärg. Vidare har kommunen bifogat två fotografier som visar planområdet från det håll som inte får bebyggas.

Sammantaget är bedömningen att det material som kommunen tillfört till granskningen inte bidrar till en ökad förståelse för den tillkommande bebyggelsens utformning och påverkan på det omgivande landskapet.

För att öka förståelsen för planens påverkan på landskapet och innebörden av exploateringsförslaget är det lämpligt att ha med illustrerade förslag av bebyggelsens utformning och placering i miljön.

Länsstyrelsen vill vidare påpeka att detaljplanen är för löst reglerad utifrån platsens förutsättningar. Utformnings- och volymbestämmelserna är få vilket riskerar en visuellt spretig och för platsen främmande bebyggelse. Bebyggelsen i området har traditionellt placerats enskilt på impediment eller samlat i mer låglänta lägen varför den föreslagna exploateringen av hela kullen innebär ett främmande inslag i trakten på ett mycket exponerat och dominerande läge i landskapet. Avsaknaden av trädtäckning bidrar även till det synliga läget varför fler inslag av park och/eller skogspartier vore fördelaktigt för landskapsbilden. Länsstyrelsen befarar att bristen på regleringar av planbestämmelser i detaljplanen som potentiellt kan ge en mycket spretig bebyggelse kommer att ha en negativ effekt på riksintresset för kulturmiljövård istället för att stärka de utpekade värdena. Då riksintresseområdet är relativt stort sett till sin yta kan det inte förväntas att hela riksintresset påtagligt skadas genom exploateringen men förslaget innebär en potentiell lokalt negativ förändring av riksintressets uttryck.

Platsens förutsättningar i omedelbar närhet till riksintresset för kulturmiljövård innebär att reglering behöver ske i detaljplaneskedet för att uppnå kraven på god helhetsverkan och sammanhållning av bebyggelsen.

*Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsens bedömning att det kan vara aktuellt att införa fler utformningsbestämmelser och se över planförslaget*

*för att inte påverka intilliggande riksintresse påtagligt. Mellan granskning 1 och granskning 2 har fotomontage med vyer från Stenegård och Järvsöbaden tagits fram och planförslaget förändrats på en rad punkter vad gäller exploateringsgrad, utformningsbestämmelser och övrig begränsning av bebyggelsen.*

### **Geoteknik**

Länsstyrelsen har remitterat Statens Geologiska Institut, yttrandet bifogas. Länsstyrelsen delar bedömningen som SGI gjort i sin helhet och vill särskilt påminna kommunen om att detaljplaner i riskutsatta lägen inte kan vara mer flexibla än vad den aktuella risken tillåter.

De geotekniska förutsättningarna avseende jord- och bergstabilitet, erosionsrisker och blocknedfall måste klarläggas under detaljplaneskedet. Dessa risker beror på utformning av området och hur dagvattensystem utformas varför detta också behöver utredas. I takt med att klimatet förändras ökar också risken för bland annat kraftigare skyfall, vilket är viktigt att beakta när dagvattensystemet utformas. Kraftigare skyfall medför bland annat ökade erosionsrisker. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

I takt med att klimatet förändras kommer risken för skyfall att öka, och Länsstyrelsen anser att även risker kopplat till detta behöver klargöras. Detaljplanens flexibilitet innebär att det vid ett godkännande är möjligt att bostäder eller anläggningar placeras på så vis att de skulle kunna utsättas för risker kopplat till både skyfall och erosion. Avsaknaden av beskrivning för hur dagvattensystem och avrinning ska hanteras innebär också att det med detaljplanens utformning också skulle kunna skapas risker för fastigheter och anläggningar nedströms utanför planområdet.

*Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsen och SGI:s synpunkter. Planförslaget revideras. Plankarta med bestämmelser skall säkerställa att platsen blir lämplig att bebygga även ur ett geotekniskt perspektiv. Planen skall reda ut och ta hand om de frågetecken som tidigare utredning konstaterat. Efter granskningen har en dagvattenutredning tagits fram och planförslaget reviderats.*

### **Detaljplanens flexibilitet**

Kommunen har valt att utforma detaljplanen med stor flexibilitet. Som framgår i yttrandet ovan ser Länsstyrelsen att det är problematiskt utifrån de aspekter som rör hälsa och säkerhet samt riksintresse för kulturmiljövård.

Länsstyrelsen ska ge kommunen råd om tillämpningen av plan- och bygglagen och vill därför även upplysa kommunen om att det finns rättsfall där kommuner som antagit flexibla detaljplaner har fått dessa upphävd då de prövats mot tydlighetskravet i PBL efter att sakägare överklagat. Se mål nr P 3101–17 samt mål nr P 3989–19.

*Kommentar: Kommunen delar länsstyrelsens synpunkter. Detta är en plats som kräver en mer detaljerad planläggning med tydliga bestämmelser för att bland annat uppnå Plan- och bygglagens krav på god hälsa och säkerhet men även för att påverka på intilliggande bebyggelse och landskapsbild*

*skall vara godtagbar. Det nya planförslaget är mer detaljerat än tidigare planförslag.*

### **Vatten och avlopp**

Kommunen anger i planbeskrivningen att en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp ska bildas och att gemensamhetsanläggningen sedan ansluts till det kommunala vatten och avloppsnätet. Länsstyrelsen anser att det är positivt att området ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kommunen skriver vidare att behovet av tekniska anläggningar inom området bör undersökas för att göra mark tillgänglig för exempelvis pumphus, el central och återvinning. Länsstyrelsen anser att den undersökningen borde gjorts innan detaljplanens granskning för att säkerställa att plats på plankartan har reserverats för ändamålet. Länsstyrelsen anser att kommunen innan antagande ska tydliggöra vilka av dessa anläggningar som kan placeras inom kvartersmark för bostäder, eller ifall kvartersmark för tekniska anläggningar eller annan användning behövs.

*Kommentar: Efter granskningen har kommunen undersökt placerings- och utrymmesbehovet för tekniska anläggningar och säkerställt detta genom planbestämmelser i plankartan.*

### **Statens geotekniska institut**

SGI konstaterar att det dels i utförd geoteknisk utredning (2) samt i granskningsförslagets planbeskrivning påtalas att det föreligger erosionsrisker, stabilitetsrisker och risk för blocknedfall inom delar av området. Riskerna beror på utformningen av området med avseende på marknivåer, slänter mellan olika delområden, placering av byggnader samt hur dagvattensystemet inom området utformas.

Det finns ingen redovisning i planen av planerade marknivåer inklusive slänter mellan olika delområden, ytor för trafik, detaljerad redovisning av ytor för byggnader, områden där rassäkring och säkring av lösa block erfordras samt ej heller någon dagvattenutredning som visar hur omhändertagande av dagvatten inklusive erosionsrisker, erosionskydd, avskärande diken, behov av dagvattendammar ska utföras. Därmed går det inte att göra någon bedömning av risken för ras, erosion och blocknedfall för planerade förhållanden.

Detaljplanen är utformad som en så kallad flexibel plan. Nedan sammanfattas de rekommendationer som ges av Boverket avseende flexibla planer:

Flexibla planer förespråkas i planeringssammanhang, men det är oftast inte lämpligt när det gäller planläggning i lägen där det finns en risk för olyckor, översvämning eller erosion eller där hälso- och säkerhetsaspekterna är särskilt aktuella. Flexibla planer kan exempelvis innebära att byggnadernas placering, utformning och utförande inte är reglerat. I riskutsatta lägen är det normalt inte lämpligt eller ens möjligt, att jobba med flexibla planer. I dessa

lägen krävs ofta en viss typ av bebyggelse för att göra marken lämplig för användningen och detta måste säkerställas genom regleringar i detaljplanen.

Detaljplaner i riskutsatta lägen kan därför inte vara mer flexibla än vad den aktuella risken tillåter. Se <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/halsa-sakerhet-och-risker/halsa-och-sakerhet-i-detaljplan/att-reglera-halso--och-sakerhetsfragor-i-detaljplan/>

SGI:s bedömning är att planbestämmelser inte kan innehålla krav på olika typer av utredningar och liknande som krävs för att säkerställa markens lämplighet. Genom antagandet av en detaljplan har kommunen bedömt att marken är lämplig att bebygga. Alla utredningar som behövs för att säkerställa detta måste därför ha genomförts innan planen kan antas. Underlaget ska användas för att planera hur det är möjligt att utforma området och att de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att marken ska bli lämplig att bebygga ska säkerställas i planen. Det är utformningen av marken och de byggnader som uppförs i kombination med skyddsåtgärder som gör att marken är lämplig att bebygga.

När det kommer till bygglov inom detaljplan ska frågor om markens lämplighet för bebyggelse utifrån hälsa, säkerhet, och risken för olyckor, översvämning och erosion redan ha klargjorts i samband med beslut om detaljplan. Har kommunen beslutat att anta en detaljplan har kommunen också prövat att området är lämpligt för planerad markanvändning.

I den geotekniska utredningen anges att djupet till berg inom stora delar av området kan antas vara begränsat. Sprängning kommer därför att bli nödvändigt. SGI anser därför att det är viktigt att bergteknisk kompetens kopplas in till projektet. Instabila befintliga slänter som kan innebära risk för planområdet och dess närområde behöver bedömas med hänsyn till åtgärdsbehov innan planen antas. I den geotekniska utredningen anges också att lösa block innebär risker och att vissa slänter kan behöva rasskyddas. Finns risker för befintliga anläggningar och byggnader behöver dessa också åtgärdas innan planen antas. Naturliga bergsslänter och områden med lösa block som kan påverka planerad bebyggelse behöver tas om hand med bestämmelse/-r som tillser att bygglov inte ges innan slänterna är stabila. Naturliga och konstruerade slänter i planområdet måste göras långsiktigt stabila. Det behöver även påvisas hur dagvatten inklusive erosionsrisker, erosionskydd, avskärande diken, behov av dagvattendammar ska utföras inom planområdet.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att fortsatt planläggning är möjlig förutsatt att synpunkterna ovan tas om hand och att de geotekniska förutsättningarna avseende jord- och bergstabilitet, erosionsrisker och blocknedfall klarläggs under detaljplaneskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner bör dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i detaljplanen.

*Kommunen delar länsstyrelsen och SGI:s synpunkter. Planförslaget revideras innan det skicka ut på ny granskning. Plankarta med bestämmelser*

*skall säkerställa att platsen blir lämplig att bebygga även ur ett geotekniskt perspektiv. Mellan granskning 1 och granskning 2 har en dagvattenutredning tagits fram som visar hur framtida dagvatten skall tas omhand genom bland annat avskärande diken. Planförslaget har reviderats med tydliga ytor för respektive markanvändning och höjdsättning på både framtida kvartersmark och gator. I det aktuella planförslaget har hänsyn tagits till områdets topografi och tidigare föreslagen, kvartersmark har ersatts med allmän plats natur istället. Startbesked för bostäder har villkorats med att det skall finnas gator med tillhörande diken, dagvattendiken och dagvattenkulvertar. Startbesked för bostäder är även villkorat med att lösa stenar eller block inom släntzon inklusive slänkrön och slänthot avlägsnats från eller säkras genom bultning eller annan säkerställd metod. Bestämmelse om att byggnader skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns medför säkerhetsmarginal från slänkrön och slänthot. 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.*

## **Lantmäteriet**

Befintliga gemensamhetsanläggningen Kramsta ga:2 finns ej redovisad i grundkartan. I plankartan ser det också ut som att en del av gemensamhetsanläggningen blir planlagd med bostäder, se urklippet nedan. Konsekvensen med nuvarande planförslag är att gemensamhetsanläggningen behöver upphävas för att möjliggöra bostad på markområdet. Det innebär i sin tur att vägen blir avkapad och att Kramsta 21:1, 19:1 m.fl. inte får möjlighet till utfart. Ett förslag är därför att markanvändning för bostäder istället avgränsas till den befintliga vägen.

*Kommentar: Plankartan revideras så att planområdet inte omfattar Kramsta ga:2. Beskrivningen förtydligas med kartbild över Kramstaga:2.*

I granskningshandlingarna uppmärksammar lantmäteriet att bestämmelse om minsta fastighetsstorlek lagts till i listan med planbestämmelser. Avgränsning av både största och minsta fastighetsstorlek innebär en begränsning i samband med fastighetsbildning, eftersom både den fastighet som bildas och den som blir kvar måste uppfylla planens bestämmelser. Det kan innebära att samtliga fastigheter som ska bildas i området behöver avstyckas samtidigt för att inte motverka detaljplanen. Denna konsekvens bör framgå i planbeskrivningen, förslagsvis på s. 16 under fastighetsrättsliga genomförandefrågor.

*Kommentar: Planen revideras så att endast en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek införs. Syftet med bestämmelsen är att området inte skall exploateras med fler fastigheter än vad som är avsett. Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean vilken ger en övre begränsning av byggrätten.*

*Bestämmelsen är kopplad till flera egenskapsområden och inte till hela bebyggelseområdet.*

#### **Utredning av delägare i Kramsta s:4**

På s. 2 framgår att det är exploatören (som har störst andel i s:4) som har ansökt om planläggningen. Eftersom det är en samfällighet som blir planlagd bör samtliga av delägarna i Kramsta s:4 skriva under ansökan om lantmäteriförrättning, den dagen då avstyckning m.m. blir aktuellt. Därför bör en utredning göras av vilka som är delägare, så att detta är klart innan planen antas och för att underlätta vid framtida fastighetsbildning.

*Kommentar: 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.*

#### **Aktuellt med omprövning av Kramsta ga:2?**

På s. 15 framgår att fastigheter utanför planområdet kan komma att beröras av planförslaget om det tillkommer fastigheter till befintlig gemensamhetsanläggning och att de då får en större andel väg att drifva och underhålla. Här bör det tydliggöras vad som menas. Innebär ”större andel väg” att vägar inom kvartersmark även ska omfattas av Kramsta ga:2? Isåfall kanske det är aktuellt med omprövning av Kramsta ga:2 för att införliva ytterligare område att förvalta.

*Kommentar:*

*I det nya granskningsförslaget har en ny anslutande väg samt nya vägar inom planområdet planlagts. Detta gatunät är tänkt att anslutas till Prästvägen som även den ingår i Kramsta ga:2. Kostnader kopplade till omprövning och utökning av Kramsta ga:2 skall inte beröra nuvarande andelsägare i Kramsta ga:2. Om Kramsta ga:2 utökas med nya fastigheter bör dock dessa nya fastigheter vara med och bekosta underhåll, snöröjning osv. på nuvarande Kramsta ga:2. För det lokala gatunätet bör en separat gemensamhetsanläggning bildas som inte berör Kramsta ga:2. Planbeskrivningen förtydligas med detta.*

I registerkartan ser det fortfarande ut som att samtliga gränser i anslutning mot planområdet har en osäkerhet om 4,5 meter. Lantmäteriet vill därför på nytt påminna om att utredda gränser är viktigt eftersom detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om det redan gjorts

inmätningar runt planområdet, är det bra att ny data skickas in till geodatasamordnare på lantmäteriet, så att kvaliteten uppdateras i registerkartan.

*Kommentar: Kommunen har varit ute på plats och mätt in vissa gränslinjer vilka stämmer med hög noggrannhet med kommunens grundkarta. Dock finns delar som inte hittats.*

Av de officialservitut som omnämns på s. 16 i planbeskrivningen, är det endast servitut för ”vattentäkt, vattenledning” till förmån för Kramsta 11:7 som kommer hamna inom planområdet. I planbeskrivningen bör det därför framgå hur detta servitut kommer att påverkas av planförslaget.

*Kommentar: Området ovanför källan, mellan vattendelaren (högsta nivå på berget som anger avrinningsområden) kommer att planläggas som allmän plats natur för att inte dagvatten skall påverka källan. Även området mellan källan och fastigheten med rättigheten planläggs som natur. Planbeskrivningen förtydligas med detta.*

## **GENOMFÖRANDE AV PARK**

I planbeskrivningen har lantmäteriet ej kunnat hitta någon information om hur PARK är tänkt att genomföras i planen. Det framgår på s. 8 under ”friytor” att PARK ska ha enskilt huvudmannskap. Det som behöver tydliggöras är om avsikten är att parken ska förvaltas med en separat gemensamhetsanläggning, eller om området ska ingå i en gemensamhetsanläggning som är kombinerad med exempelvis vägar. Det bör också framgå om fastigheter utanför planområdet ska ha del i förvaltningen av PARK eller om detta helst ska skötas av de blivande fastigheterna inom planområdet.

*Kommentar: I det reviderade planförslaget finns både allmän plats park och allmän plats natur. Inom allmän plats park löper ett elljusspår som drivs av Järvsö IF:s skidsektion. För allmän platsmark natur och vägar inom planområdet bedöms det som aktuellt att bilda kombinerade gemensamhetsanläggning för nya fastigheter inom planområdet.*

*Planbeskrivningen förtydligas vad gäller den allmänna platsen och gemensamhetsanläggningar.*

## **VATTEN OCH AVLOPP**

På s. 13 i planbeskrivningen framgår att gemensamhetsanläggning bör upprättas för VA inom området. Det bör också framgå om det endast är fastigheterna inom planområdet som i så fall behöver ansluta till gemensamhetsanläggningen, eller om det även blir aktuellt för fastigheterna utanför planområdet att ansluta.

*Kommentar: Det är endast framtida boende inom området som skall anslutas till gemensamhetsanläggningen. Detta förtydligas i planbeskrivningen.*



## Fastighetsägare 1

Undertecknad har vid första samråds tillfället lämnat skriftliga synpunkter (med brevpост) till kommunens planavdelning. Under Kapitel Gator och Trafik har jag deklarerat tydliga skäl för att inte välja Kramsta Hällars väg och Hans Ersvägen för anslutning till det projekterade bostadsområdet. Under punkt OBS! (se bilaga) har jag meddelat att jag inte kommer att acceptera flyttning av hus eller släppa till mark för nyvägdragning. När vi får utskick av handlingar för samråd 2 så har man fortfarande ritat väganlutningen via ursprungligt förslag. Man har breddat vägen på min mark. Detta vittnar om att man inte givit korrekt information från min tidigare skrivelse.

Med hänsyn till att det inte finns tillgänglig mark att bredda vägen för mötande trafik. Dessutom har backens lutning felaktigt angivits till 10 grader. Vid mätning av backen framgår att det är minst 15,1 grader och högst 16.8 graders lutning.

Min uppfattning står fast! Utred och presentera annat alternativ som är realiserbart.

*Kommentar: Mellan granskning 1 och granskning 2 har en annan väganlutning föreslagits via Prästvägen. Anslutningen via Kramsta Hällars väg är alltså inte längre aktuell.*

## Fastighetsägare 2

Som vi tidigare har framfört har vi inget att invända mot att Järvsö utvecklas och att det byggs bostäder på anvisad mark.

Enligt plankartan är fortfarande befintlig väg Kramsta hällar utpekad som in-/utfart till planerat byggområde. Detta trots påpekande om risker med den branta upp och nedfarten som, enligt planer ska klara av en mängd nya fordon. Dessutom menar vi att utfarten mot väg 83 innebär en ytterligare fara då utfarter mot väg 83 befinner sig strax efter en kurva på denna väg. Förslaget innebär stor trafikökning på denna väg jämfört med nuvarande lilla trafik.

Vid mätningar så har det visat sig att lutningen på vägen Kramsta hällar är 15% eller mer vilket överskrider tillåten maxlutning som är 12% för enskild väg.

De flesta som bor utmed den branta vägen Kramsta hällar har fastnat eller glidit av med bilen just i denna backe vintertid. Det är även ett återkommande problem för hemtjänst då man tidvis tvingats lämna bilen och gå upp till boende som behöver stöd. Vi bedömer att den förväntade stora ökningen av trafik till planerade bostadsområdet behöver en säker anslutning.

Förutom att uppfarten från Hans Ersvägen är smal, brant med kurvor och så passerar vägen nära några befintliga fastigheter. Det innebär stora problem om vägen breddas att bredda vägen eftersom den redan ligger så nära flera bostäder/tomter. Därutöver blir utfarten mot väg 83 betydligt mer belastad då den ligger efter en kurva.

En kommentar: I samband med tidigare skogsavverkning i området som nu planerar att bebyggas så användes den norra infarten (alternativ samlad anslutning från norr, enligt detaljplanen), inte den branta vägen Kramsta hällar. Då genomfördes uttransport av en stor mängd virke med hjälp skogsmaskiner och lastbilar för virkestransporten via sk. norra infarten.

### **Sammanfattning**

Vi anser

- att kvalificerad utredning med riskanalys görs av föreslagen vägsträckning – ref. plankartan för väg Kramsta hällar som in och utfart till planerade anläggning och byggnation,

- att annan lösningar på in-, och utfart till det nya området tas fram för att tillgodose en säker trafikmiljö och ritas in på plankartan innan beslut fattas,

- att berörda samhällsinstitutioner som Räddningstjänst och Ambulans kontaktas angående vägfrågan för att få en säker anslutning till planerade bostadsområdet.

*Kommentar: Mellan granskning 1 och granskning 2 har en annan väganslutning föreslagits. Anslutningen via Kramsta Hällars väg är alltså inte längre aktuell.*

### **Fastighetsägare 3**

Inledningsvis skall nämnas att vi ser positivt på utveckling av Järvsö och därtill erforderliga bostäder. MEN det är också viktigt att alla delar av området är genomtänkt och funktionella för kvarteret "Kramsta Hällar". Uppgifterna behöver kompletteras med preliminära antal lägenheter som planeras inom området. Uppgiften behövs för bedömning av antal fordon som väginfarten skall planeras för. Dessutom bör hänsyn tagas till att hög grad av byggnationer med ökad trafik på väg 83. Enligt entreprenören skall bostadsbeståndet upplåtas med uttalad fördel fast boende i kommunen.

Vi har nu haft kontakter med Planingenjör i mellantiden från inställt infomöte på Järvsöbaden och digitalt infomöte. Vi efterlyste redovisning var den alternativa uppfarten till nya bostadsområdet skulle förläggas. Vi begärde också besked om hur långt utredningen kommit. Under digitalt möte presenteras en lösning som går över tåkten från "Ingo macken" men utredningen har icke påbörjats.

I samråd 1 har boende längs vägen påpekat alla faror med anslutning via Kramsta Hällars väg. Trafiksäkerheten kan ej tillgodoses med hänsyn till

väglutning, vägbredd och branta sluttningar vid fastigheterna 8:14 37:1. Vi har nu låtit kontrollmäta vägens lutning med tre mätpunkter och fick följande värden: 1 mätpunkt 15,1 grader, 2 mätpunkter med 16,8 grader. Normvärdet som planingenjören uppgivit till max 12 grader. Allt talar för att nuvarande uppfart inte kan användas för den trafik som kan förväntas. Planförslaget måste därför radera nu inritad trafik/vägförslag.

Ingen komplett vägutredning med riskbedömningar har genomförts eller presenterats! Här måste man se till helheten allt ifrån Väg 83 till anslutning på det nya bostadsområdet. Bättre att utreda frågan färdigt och skjuta upp planbeslutet till dess att anslutningsfrågan är utredd och klar. Framtida boende behöver inte bara vackra tomter utan också en säker väg. Det är kommunledningen skyldighet att bevaka frågan. Risk föreligger annars att det leder till en serie av besvärshärenden ! !

*Kommentar: Se tidigare svar till fastighetsägare 1 och 2.*

*Exploateringsgraden har minskat. I plankartan har det införts planbestämmelser som medger maximalt 40 stycken bostäder. 2 fordon per bostad skulle vid en maximalt utnyttjad detaljplan innebära runt 80 fordon till och från planområdet. Nuvarande planförslaget bygger på en anslutning via Prästvägen. Väganslutningen har utretts vad gäller utrymmesbehov och maximala lutningar. En framtida realisation av planförslaget innebär att väg mellan planområdet och väg 83 måste lösas. Ansvaret ligger hos exploatören. I plankartan finns bestämmelse om att marklov även krävs för gata.*

#### **Fastighetsägare 4**

Efter att vi har tagit del av den uppdaterade detaljplanen samt lyssnat in det digitala informationsmötet har vi följande synpunkter: Vi motsätter oss att vägen som går upp från Hans-Ersvägen, från väg 83, fortfarande är med i planritningen då den inte är lämplig för mer trafik eller byggtrafik, utifrån lutning, bredd och omgivande bebyggelse. Både vintertid & sommartid är den redan idag riskfylld. Vi anser att vägen helt ska strykas utifrån planritningen då det är en trafikrisk och totalt olämplig. Efter vi fått tagit del av kontrollmätning som gjorts så är den dessutom mer än kommunens rekommenderade lutning, enligt fakta från kontrollmätning 15,1 & 16,8%. Vi kräver att man gör en vägutredning för att utreda var och hur väg till det nya bostadsområdet kommer att gå och hur man kommer säkerställa detta. Detta borde verkligen inte vara ett frågetecken när/om denna detaljplan ska kunna bli till verklighet. Vi motsätter oss också mer trafik, på vägen som idag redan går igenom vår mark. Vägen går igenom vår tomt och redan idag upplever vi vid "högsäsong" sommar & vinter att det är otryggt med så pass mycket genompasserande trafik när barn är ute och leker på tomten. Övriga Synpunkter samt önskemål. • I planritningen så ligger det tomter väldigt nära inpå vår tomtgräns där det idag är en skogsridå, denna är av stor vikt för oss att behålla då den skyddar för vind från norr. • Vi anser att man inte ska bygga så nära inpå de redan existerande tomterna som finns idag. Det skulle förstöra området och dess natur, där det finns skog och natur mellan

tomterna. • Vi anser att området behöver få behålla den rådande naturkänslan som är av vikt för Järvsöbor och besökare av vandringsleder, elljusspår osv.  
• Vi ser oroande på de sprängningar som kommer behövas för att bygga det nya bostadsområdet. Och hoppas att man tar hänsyn till befintliga brunnar och fastigheter så vattenkvalitet ej försämras samt att det ej orsakar sättningar i befintliga byggnader i området när utbyggnad av vatten/avlopp i området sker.

*Kommentar: Vägfrågan har kommenterats tidigare, se svar till fastighetsägare 1,2 och 3.*

*Exploateringsgraden kommer att minska mellan granskning 1 och granskning 2. Allmän plats natur planläggs på stora delar mark som i granskning 1 redovisades som kvartersmark, vilket innebär att flera av de befintliga fastigheterna fortsatt kommer att gränsa till naturmark.*

*Exploatering av området kommer att innebära sprängning och schaktning av massor inom området. Exploatör ansvarar för upprättande av arbetsmiljöplan som beskriver hur arbetet skall bedrivas med fokus på arbetsmiljö, säkerhet samt förebyggande åtgärder. 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.*

## **Fastighetsägare 5**

Vi människor tycker om att vara ärliga. När vi gör saker som vi vet inte är helt okej, så hittar vi gärna på ursäkter som rättfärdigar våra handlingar. En sak är att hitta på ursäkter, så som när man tar den sista kakan. Det kan man motivera med att då besparade jag dig på 500 onödiga kalorier. Men att förstöra ett naturområde med att säga det är för att ungdomen ska få möjlighet att köpa bostäder som de har råd med. Det låter ju väldigt behjärtansvärt, men ingenstans i Sverige räknas 30 – 40 åringar som ungdomar, utom möjligtvis då i detta projekt. För det låter ju så fint. Låta ungdomarna får egna hem! Det kan ju rättfärdiga bortsprängda naturområden.

Jag reagerade starkt på det som sades på mötet 25/1 2022, att detta har varit en genomskinlig och demokratisk process. Det är möjligt att ni har haft möten, men om man inte bjuder in någon, i alla fall inte de som blir berörda. Är det då fortfarande en demokratisk process? För oss ramlade brevet 28/6 2020 ned som en bomb i brevlådan. Med möjligheten att komma med synpunkter senast 20/7 2020. När man skickar ut en sådan viktig

information är det mycket bekymrande att man skickar ut det under en tidsperiod då flertalet riskerar vara bortresta på semester. För mig var det ren tur eller slump att jag råkade vara i Stockholm då. Omdömeslöst eller en medveten mörkläggning? Jag valde att tänka att det var omdömeslöst men inte i illa uppsåt. Men när flertalet instanser just poängterar bristen på inbjudan och information så ställs det hela i dunkeldager.

Vi glädde oss åt att inga besked kom i december samma år så som sagt och vi hoppades på att detta galna projekt hamnat där det hör hemma, i papperskorgen. Därför tog jag väldigt illa vid mig då min snart 80 åriga mamma berättar att en man från kommunen ringt 21/12 2022 och frågat till vilken adress han ska skicka den nya detaljplanen. Att ringa dagar innan jul till en person som vänder sig emot det hela sätter ju en viss sordin på julfiranden. Han kan ju inte hållas skyldig för att min mamma förra året hamnade på akuten på juldagen. Men det är lite omdömeslöst eller empatilöst att ringa dagarna innan jul. Eller som i mitt fall, brevet landade på min hallmatta den 23/12 2021. Datum då många är bortresta och brevet lätt hade kunna ha lagts åt sidan. Att två gånger skicka ut så här viktiga brev när folk har annat för sig blir inte längre till en slump! Utan ger intrycket av ett mycket dåligt omdöme! Eller, ni vill inte att vi ska veta vad ni håller på med! Nu visste jag att det var på väg och kunde hålla utkik. Men det kunde lika gärna ha lagts åt sidan till semestern var över 10/1. Att bjuda in till ett möte 10/1 när man vet att flertalet av oss som äger fastigheter i anslutning till detta planerade bygge inte är års boende så känns det ytterst märkligt att bjuda in till efter att semesterdagar är förbrukade och med ett så kort varsel. Jag blev tvungen att ta ledigt från jobbet på min första arbetsdag! Men på väg till Centralstation kom jag på att Järvsöbaden trots allt är en konferensanläggning, kanske man kan delta på länk? Då får jag av Järvsöbaden veta att mötet var inställt!

Det känns ytterst märkligt att ingen valt att smsa, maila, ringa eller åtminstone skriva på facebook att mötet var inställt! När ni sedan kallar till nästa möte har ni skrivit fel datum som inte ändras förrän jag påpekar det på facebook. Att personer redan ringt och påpekat samma sak hade inte gett något resultat. Märkligt! I demokratisk anda borde ni då ha behållit det felaktiga datumet och haft mötet då. Hade inte min magkänsla att dubbelkolla datumet så kunde jag mycket väl ha försökt logga in den 25/2. Utifrån denna fadäs borde ni ha gett oss möjligheten

åtminstone till överklagan till början av mars, det hade visat på äkta demokratisk anda!

Mötet 25/1 var mycket märkligt upplagt med ett malande av sk fakta och alldeles för lite tid för frågor och brist på relevanta svar till de som kom till tals!

1. Ni säger att Ljusdals hem ska få bygga hyreslägenheter på marken. Är det en överenskommelse eller låter det bara fint att säga så? Det är trots allt bara några år sedan som de rev flera av sina hyreshus i Järvsö pga. för få hyresgäster. Förra året flyttade två vänner till mig till Järvsö. De behövde inte ens köa i en vecka för att få sina lägenheter i centrala Järvsö hos Ljusdals hem. Så bristen på hyreslägenheter verkar ju inte vara enorm! Så vilka är det ni planerar ska bo i förorten Kramsta?

2. När man för ett par år sedan kalthögg runt vårt hus i Kramsta flyttade vattenådern till vår brunn på sig. Det tog drygt 4 år innan vi fick vattnet tillbaka. Det har varit knackigt med vatten vissa år även efter det. Vi som har haft vatten som forsat i alla tider! Vad jag förstår så kommer inte kommunen gå in med vatten direkt. Så hur har ni undersökt tillgången av grundvatten i området och hur denna mängd av vattenkonsumtion kommer påverka oss alla? Om det blir denna enorma tillbyggnad av hus och hushåll.

3. När ni talar om dessa blivande tomter så pratar ni i barocka termer så som, maximera mängden hus per somt. Borde ni inte tala om de fåtal hus som ärligen behövs för att tillgodo se ungdomen med bostäder. Väldigt få som jag talat med från byn vill bo i radhus eller hyreshus. Så i ärlighetens namn. För vem är det ni planerar denna galenskap? Vad jag förstår så planeras det för 80 – 100 bostäder. Undrar hur Järvzoo ser på det hela. Höghus invid varghagen är ju inte vad man förväntar sig när man kommer till Järvsö för rekreation.

Och om vi fortsätter med det barocka räknandet, om vi räknar på 100 nya bostäder med ca 4 personer per hushåll på två vuxna och två barn då betyder det i runda slängar 400 personer på denna plats med en minst två bilar per hushåll och några fullhjulingar. Mopeder och skotrar kan också läggas till. På denna väg i detta naturområde! Det betyder ca 200 bilar om dagen, gäster och besökare ej inräknat på denna plats där det normalt körs ca 5 bilar om dagen!

Det är ett enormt och förfärligt ingrepp i vår miljö.

4. Det där med billiga tomter. Jag blir djupt beklämd när det talas om social kontroll som ska hindra folk att sälja sina tomter vidare. Denna sociala kontroll verkar ha fått ett flertal att inte våga vara lika skarpa på pappret i sina överklaganden. Vi alla vet att när det kommer till pengar så väger socialkontroll mycket lätt. Jag vet om hus i Kramsta där ägaren inte ville sälja till utomsockens, men där folk från Kramsta gått in som bulvaner. Så det har ju inte hindrat förr och lär inte hindra nu. För ärligt talat är inte detta endast en historia om hur några vill tjäna pengar!?

5. Min familj går tillbaka till 1500 –talet i Kramsta. Vi fick vår Hälsingegård riven till fördel för motorvägen. Nu ska vi få vår lilla kulle Kramsta hållar nedmonterad. Viktor Svensson, varför kunde du inte svara på frågan om sprängningarna! Det stod ju tydligt i den förra planbeskrivningen att det planerades att sänka marken med 17 meter.

6. Jag har haft en plan om att skänka mitt soldattorp som stipendiebostad till bygden och jag har pratat med Hälsinglands sparbank om det. Genomför ni dessa galna planer så kommer jag omvärdera den planen. För tanken är ju inte att placera folk i ett nybyggt förortsområde. Utan ge dem en insikt om denna kulturmiljö som Järvsö med omnejd är, eller en gång var!

Fult är det nya snyggt, något som redan syns i byn. Det räcker inte med att måla husen i dova färger för att få dem snygga. Det som inte får växa fram naturligt i samspel med sin omgivning blir sällan lyckat. Detta må vara en vacker pappersprodukt. Men jag vänder mig starkt mot dess förverkligande!

Jag ber Er, se om, räkna om. Ge oss en ärligare planritning. Eller åtminstone en ärligare saga. För det här känns som taget ur en skräcknovell av Stephen King.

Ps Visst finns det platser som borde vara betydligt bättre att bygga på än denna steniga kulle! Ds

*Kommentar:*

*Planprocessen i Sverige är uppdelad i Översiktsplanering, detaljplanering och bygglov. Alla processer handläggs av tjänstemän men beslutas politiskt. Våra politiker är tillsatta av oss medborgare. Medborgare och fastighetsägare har även möjlighet att ta egna initiativ som i fallet Kramsta hållar. Fastigheten Kramsta S:4 är inte en allmän plats utan ägs av Järvsö storskifteslag. Beslutet att området skall planläggas är ett politiskt beslut. Processen med att ta fram en detaljplan bygger på en demokratisk process*

*med möjlighet till inflytande. Kommunen skall enligt Plan- och bygglagen ställa ut förslaget för granskning i mist två veckor. Kommunen valde att förlänga granskningstiden till 5 veckor med anledning av semestertider. I Plan- och bygglagen finns heller inga krav på att kommunen skall anordna granskningsmöten, vilket ändå gjordes. Att pandemin drabbade världen innebar bland annat hårda restriktioner, vilket innebar att det blev ett digitalt möte i sista stund.*

*I detta granskningsförslag(nr2) har exploateringsgraden skärps så att maximalt antal bostäder är begränsade till 40 stycken. Planförslaget medger både villor och radhus. Höghus tillåts inte. Nuvarande planförslag är mer detaljerat och inte lika flexibelt som tidigare förslag. Vatten- och avlopps nätet anläggs genom en så kallad gemensamhetsanläggning. Denna anläggning skall därefter efter besiktning kopplas på det kommunala vatten och avlopps nätet. Inget grundvatten kommer därmed att tas ut på plats för framtida bostäder inom planområdet. Fastigheter direkt nordöst om planområdet har kommunalt vatten och avlopp och berörs inte heller av exploaterings eventuella påverkan på grundvattnet. Stora delar av planområdet har även planlagts som natur vilket innebär att det i fortsättningen inte längre kan bedrivas skogsbruk i samma omfattning och med samma påverkan som tidigare. Vad gäller dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram för att säkerställa säkert omhändertagande av dagvattnet.*

#### SAMHÄLLSSERVICEFÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

Planförslaget revideras enligt kommentarer ovan och skickas ut på en ny granskningsrunda för inhämtande av ytterligare synpunkter. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och bemötas i ytterligare ett nytt granskningsutlåtande och förslagshandlingar revideras innan antagande.

Granskningsförslaget kommer att ställas ut för granskning mellan **25 september och 20 oktober 2023**. Under denna tid har du som sakägare möjlighet att skicka in dina synpunkter.

Den **16 oktober kl. 18:00-21:00** bjuder kommunen in till ett granskningsmöte på Järvsöbaden för att visa planförslaget och svara på frågor.

Under perioden **25 september och 20 oktober** kommer planförslaget med tillhörande handlingar finnas tillgängliga på kommunhusets innetorg och på kommunens hemsida;  
<https://ljusdal.se/samhallegator/kommunensplanarbete/pagaendeplaner/detaljplanerpagaende/jarvso>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN  
Fredrik Wallby  
Planarkitekt