



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Väster-Skästra 6:14 Yckelsbo, Järvsö

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2020-08-27 Dnr: SSN 00051/2019

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Behovet av fastigheter för både permanent- och fritidsbostäder i och kring Järvsö är stort. Lägenheter i centrala Järvsö behöver frigöras till förmån för en generationsväxling i boende och då uppstår ett behov av attraktiva lägen för ny bebyggelse. Då Järvsö tätort har en fysisk begränsning i form av Öjeberget och älven Ljusnan är det därför positivt att lämpliga områden utanför samhället utnyttjas.

Den i Järvsö ökande turistnäringen är dessutom viktig för Ljusdals Kommuns samt landsbygdens utveckling, och att skapa möjlighet att förstärka denna utveckling genom att tillgodose behovet av lämpliga områden för bostadsbyggande anses vara av stor vikt.

Syfte

Förslaget avser att för en privat fastighetsägares räkning upprätta kvartersmark för bostäder på fastigheten. Enligt inkommen begäran skall fastigheten styckas av för tre bostadsfastigheter. Området är idag obebyggt och bevuxet med ungskog och sly.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 7 km väster om Järvsö samhälle, norr om Yckelsbosjön och söder om Yckelsbovägen.



Översikt avstånd Järvsö – planområdet (rödmarkerat vid blå pil)



Planområde inom röd markering vid blå pil.

Areal

Planområdets totala areal är ca 15 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Väster-Skästra 6:14 är privatägd och ägs av den sökande till detaljplaneuppdraget. Även omgärdande fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Angränsande område öster om Yckelsbosjön, fastigheten Rödmyra 4:18, är detaljplanerad för fritidshusbebyggelse i "Detaljplan för fast Rödmyra 4:18 vid Yckelsbosjön i Järvsö" antagen av kommunfullmäktige 1991-08-05.

För Järvsö finns "Fördjupad översiktsplan för Järvsö", antagen i kommunfullmäktige och lagakraftvunnen 2014-11-04, detta förslag strider inte mot denna.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

Enligt MKB-checklistan, som är ett underlag för undersökning av betydande miljöpåverkan, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom yttrande daterat 2019-06-27.

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

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

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret militär del. För kommunen handlar det om påverkansområde för väderradar, vilket framför allt berör vindkraftsetableringar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation

Inom fastigheten finns en mindre del våtmark som ingår i ett objekt från våtmarksinventeringen – Yckelsbosjön 6 km VNV Järvsö med höga naturvärden. Detta våtmarksinslag hamnar inom det område som avgränsats från tomtmarken för att skapa fri passage för djur och allmänhet mellan Yckelsbovägen och strandlinjen. Ingen bebyggelse som påverkar djur- och växtliv kommer därför att tillåtas inom detta område.

Marken har tidigare röjts men är för närvarande till stor del bevuxen med ungskog och sly. Delar av växtligheten som består av uppvuxna träd bör, framför allt i de nordvästra delarna av fastigheten, bevaras för att ha en bindande verkan på marken.

Markbeskaffenhet

Marken består i den norra delen av fastigheten av morän, och i den södra delen mot sjön av lera-silt. Området är idag bevuxet av ungskog och sly.



Jordartsförhållande. Gult område består av lera-silt, blått av morän. (Ungefärligt planområde)

Geotekniska förhållanden

En stor del av området ligger enligt SGU inom "aktsamhetsområde strandnära", samt inom "aktsamhetsområde efterarbetad lutningsanalys". Marken norr om planområdet har en måttlig lutning och är för närvarande tätt bevuxen varför ras- och skredrisken bedöms som liten. Även planområdet har en måttlig lutning. Ingen geoteknisk undersökning har bedömts som nödvändig under förutsättning att byggnation sker på den del av kvartersmarken som består av morän.

Vattenområden

Angränsande fastigheter har enligt SGU's kartvisare vattenförsörjning från borrhade brunnar. Sannolikt finns även källor i området men dessa finns inte registrerade hos SGU, Sveriges Geologiska Undersökning.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse, men området gränsar både i öster och väster till områden som är bebyggda med fritidshus.

Ny bebyggelse

Fastigheternas storlek begränsas till minst 2500m². Detta medger avstyckning om maximalt tre fastigheter inom det område som på kartan omfattas av kvartersmark, dvs ca 9000 m². Avsikten med begränsning av andelen möjliga fastigheter är att minimera belastning på Yckelsbosjön från bland annat enskilda avloppslösningar samt dag- och dränvatten.

Bostadsebyggelse skall liksom omkringliggande bebyggelse förläggas på den delen av fastigheten där marken består av morän. Placeringen i norra delen av fastigheten ger bland annat möjlighet till längre infiltrationstid för dag- och dränvatten innan det når Yckelsbosjön.

Maximal byggrätt är 300 m² per fastighet.

Service

Ca 7 km från planområdet ligger centrala Järvsö med service som butiker, vård och skola.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till området sker via Yckelsbovägen som är en mindre enskild väg. Yckelsbovägen ansluter till Rödmyravägen, länsväg 696, som mot öster ansluter till riksväg 83.

Strandskydd

Området omfattas av strandskyddsområdet för Yckelsbosjön. Ytor om ca 20-40 meter från stranden samt 10-20 meter från fastighetens östra respektive västra sida avsätts för allmän platsmark Natur för att tillgängliggöra strandområdet för allmänheten samt för att gynna växt- och djurliv. Resterande yta blir kvartersmark. Inom område för Natur är det inte tillåtet att uppföra byggnader. Strandskyddet upphävs inom kvartersmark.

Enligt miljöbalken 7 kap 18e § p1 samt p2 får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det "...är lämpligt för utvecklingen av landsbygden" i den bemärkelse att Järvsö med omnejd är attraktiv som inflyttelseort men har begränsningar i tillgänglighet av naturliga hinder, samt "...är av ett sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt". Säkerställandet av fri passage enligt 7 kap 18f § anses också vara uppfyllt med upplåtande av naturmark längs strandremsan samt på östra och västra sidan av fastigheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Ras och skred

En stor del av området ligger enligt SGU inom "aktsamhetsområde strandnära", samt inom "aktsamhetsområde efterarbetad lutningsanalys". Enligt SGU's jordartsanalys består området i den norra delen av morän, samt i den mellersta och södra delen av lera och silt. Bebyggelse skall förläggas på fastighetens norra del mot Yckelsbovägen där marken består av morän. Marken är idag tätt bevuxen av ungskog och sly, både på planområdet söder om Yckelsbovägen samt norr om densamma. Rotsystemet som bildats härav verkar bindande i marken och hämmar till viss del ras- och skredrisken.

Fastighetens mellersta och södra del mot Yckelsbosjön utgörs av prickmark samt allmän platsmark Natur där ingen bebyggelse är tillåten. Delar av kvartersmarken utgörs i den södra delen av prickmark för att hänvisa bebyggelse till den del av fastigheten som enligt jordartsanalysen består av morän.

Radon

Ingen radonmätning har gjorts på fastigheten. De fastigheter i närområdet med uppmätta radonvärden har resultat som inte överstiger gränsvärdet som är 200 Bq/m³ för bostäder eller lokaler. Marken har låga till måttliga halter av uran och jordarten, morän som gränsar till lera-silt, är ingen riskjordart ur radonsynpunkt. Dock rekommenderas radonsäkert byggande inom Ljusdals kommun.

Förorenad mark

Inga kända föroreningsområden finns i närområdet och ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Områdets historia föranleder inte heller att en undersökning behöver utföras.

Elektromagnetisk strålning

Genom den norra delen av planområdet passerar en telefonledning. Enligt Skanova som äger ledningen är det en lågspänningsledning och den utgör därför ingen källa till krav på säkerhetsavstånd vid byggande.

Lantbruk och djurhållning

Lantbruk med viss djurhållning förekommer i området runt Yckelsbosjön, dock inte på närmare avstånd än ca 1 km från planområdet.

Vattenkvalitet

Planområdet gränsar i söder till Yckelsbosjön. Planområdets sydvästra hörn har ett i förhållande till fastighetens storlek mycket litet inslag av våtmark, vilken dock skyddas genom att planområdet närmast sjön och på områdets västra och östra sida får bestämmelsen naturmark. Våtmarken i sydvästra delen av planområdet skall särskilt skyddas från belastning av läckage av miljöfarligt avfall samt övrigt dag-, drän- och spillvatten.

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) håller närområdet runt Yckelsbosjön samt svämplanets struktur och funktion runt sjön god kvalitet. Sjöns ekologiska status har måttlig till god kvalitet och den kemiska statusen uppnår ej god. Den senare härrör dock från luftburna föroreningar och problemet är generellt för sjöar och vattendrag i hela landet. Vid anordnande av omhändertagande av dagvatten och avlopp skall dock detta ske på ett sätt som inte försämrar Yckelsbosjöns status.

Yckelsbosjön är till stora delar omgärdad av jordbruksmark vilket ligger till grund för den igenväxning som i ett senare skede bildat våtmark. Även den aktuella fastigheten har ursprungligen brukats men har därefter växt igen och röjts i omgångar. Bebyggelse av ett fåtal fastigheter bedöms varken skada den befintliga våtmarken eller bidra till ytterligare försämring av sjöns status förutsatt att riktlinjer för vatten och avlopp följs.

Luftkvalitet

Partikelhalter samt kvävedioxidhalter är generellt sett låga i kommunen.

Buller

Fastigheten gränsar i norr till Yckelsbovägen. Vägen är lågt trafikerad med endast ett fåtal fastboende väster om fastigheten och är inte en genomfartsväg. Vägen förväntas därför inte orsaka störande buller.

Gator och trafik

Gatunät

Tillgänglighet till området sker via Yckelsbovägen som är en mindre enskild väg. Yckelsbovägen ansluter till Rödmyravägen, länsväg 696, som i sin tur ansluter till riksväg 83.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns ca 6 km från planområdet med busshållplats vid rv 83 i Järvsö. För skolelever finns tillgång till skolskjuts under läsåret.

Parkering

Parkering anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten.

Utfarter

Enskilda vägar kan även anläggas inom kvartersmark.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller dess absoluta närhet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Inget kommunalt vatten och avlopp finns i området. Lösningar för dricksvatten och avlopp skall anordnas i form av gemensamhetsanläggning. Yckelsbosjön uppnår enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för enskilda avlopp (2018-02-22) inte kriterierna för hög skyddsnivå vid utformning av avloppsanläggningar, de bör dock utformas med hög skyddsnivå i linje med Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållspillvatten samt kommunens riktlinjer för rening av enskilt avloppsvatten.

Dagvatten från avvattning av tak och hårdgjorda ytor skall ges möjlighet att infiltreras på den egna fastigheten. Våtmarken i sydvästra hörnet av fastigheten skall särskilt skyddas från dag- och spillvatten, infiltrationsanläggning eller liknande från avlopp skall förläggas på den östra delen av fastigheten. Av den totala fastighetsytan får endast 10%, exklusive bostad och komplementbyggnad, hårdgöras.

Värme, fjärrvärme

Uppvärmningssätt kan inte regleras i detaljplan. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt inom planområdet.

E/

Nätägare i området är Ellevio, bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Elledningar är markförlagda längs med Yckelsbovägen.

Avfall, renhållning

Ljusdal Energi ombesörjer avfallshantering i området. Avfallskärl bör kunna placeras längs med Yckelsbovägen.

Elektronisk kommunikation

Leverantör av telefoni i området är Skanova. Fiber finns utbyggt i Yckelsbo, leverantör är Ljusdal Energi.

Fastighetskonsekvenser

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

Konsekvenser för fastighetsägare

Planområdet följer fastighetsgränsen. En yta om ca 15-30 m från västra, östra och södra fastighetsgränsen och in emot fastigheten blir allmänrättsligt tillgänglig genom att den får bestämmelsen natur. Huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt då platsen liksom omgivande miljö har karaktär av fritidshusområde med boende delar av året. Det enskilda huvudmannskapet skall heller inte påverka allmänhetens tillgänglighet till platsen jämfört med om kommunen är huvudman, förutsatt att den allmänna platsens skötsel upprätthålls på ett sådant sätt att allmänheten utan svårighet får tillgång till strandremsan.

De delar som berörs av allmän platsmark kan tas i anspråk för att bilda en gemensamhetsanläggning, utan att ersättning behöver betalas till markägaren. Om en gemensamhetsanläggning skall bildas samt för framtida förvaltning krävs en anläggningsförrättning vilket innebär en ekonomisk konsekvens för de berörda.

Fastighetens och planområdets totala yta är ca 15 000m². Den yta som utgörs av kvartersmark är ca 9000m² varav ca 7000m² får bebyggas, resterande ca 2000m² i södra delen av kvartersmarken utgörs av prickmark och får ej bebyggas.

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 300m².

För Yckelsbovägen finns en vägsamfällighet. Vid anslutning till Yckelsbovägen från den eller de nya fastigheten/fastigheterna upprättar fastighetsägaren överenskommelse med vägsamfälligheten, inträdesersättning för andel i samfälligheten kan då bli aktuell. Vid framtida bebyggelse kan även gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp bli aktuell.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocess/ tidplan

Planarbetet bedrivs genom standardförfarande.

Preliminär tidplan:

Samråd -	Juni-Juli 2020
Granskning -	Tredje kvartalet år 2020
Antagande -	Tredje kvartalet år 2020
Laga kraft -	Fjärde kvartalet år 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ersätts, ändras eller upphävs. Men efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap

De delar av fastigheten som är naturmark omfattas av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planingenjör
Kerstin Johansson