

Samhällsserviceförvaltningen

DETALJPLAN
Detaljplan för Väster-Skästra 6:14

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 2020-06-18 till 2020-07-09, beslutat av samhällsservicenämnden. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, men bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Kommunhusets innertorg och på plan 4 i Kommunhuset vid Riatorget i Ljusdal.

5 stycken yttranden har inkommit varav 1 stycken utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Länsmuseet Gävleborg
Ljusdals kommun

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Ljusdal energi

Länsstyrelsen*Riksintressen*

Länsstyrelsen upplyser om att planområdet ligger inom Riksintresse Totalförsvaret militär del 3 kap. 9§ MB.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen skriver att området gränsar till Yckelsbosjön som har god ekologisk status, men vars vatten av Naturvårdsverket pekats ut som avloppskänsligt med hänsyn till fosfor. Tillförseln av fosfor till sjön ska begränsas för att säkerställa att god ekologisk status inte försämras. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planprocess ska utreda

2020-08-27

avloppsfrågan för att säkerställa att god ekologisk status inte försämras i Yckelsbosjön.

Hälsa och säkerhet

Buller – Kommunen skall i kommande planprocess föra ett resonemang gällande trafikbuller och eventuell påverkan på planområdet.

Ras och skred - Pågående klimatförändringar med förändrade nederbördsmönster kan orsaka höga flöden och skyfall och kan i många områden generera skredrisk. Inom rubricerat planområde finns ett av SGU utpekade aktsamhetsområde för skred. Kommunen ska föra ett resonemang om de geotekniska risker som finns inom planområdet och komplettera med relevanta underlag. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver utföra en geoteknisk utredning för att avgöra vart bebyggelse är lämplig att placera utifrån jordartsförhållandena.

Strandskydd

Kommunen ska vid varje beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ta ställning till om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

Kommunen skall förtydliga om strandskyddsintresset skall upphävas inom användningsområde NATUR eller inom kvartersmark.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte kan använda det särskilda skäl som anges i 7 kap. §18 d MB.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska föra ett vidare resonemang om de värden som finns inom användning naturområde och våtmark samt beskriva om/hur planförslaget kan komma att påverka dessa värden. Kommunen ska ta ställning till om planens syfte väger tyngre än strandskyddsintresset.

Bebyggandets omfattning

Länsstyrelsen anser att bebyggandets omfattning vad gäller byggnadsarea per fastighetsarea är väl tilltagen samt att det i plankartan saknas en reglering om höjd på byggnader.

Våtmark

Inom planområdet finns ett område för våtmark med höga naturvärden. Länsstyrelsen vill att kommunen i kommande planprocess redovisar hur de säkerställer att våtmarkshydrologin förblir intakt, samt att kommunen redovisar om/hur markarbeten inom planområdet kan komma att påverka våtmarkens funktion.

Kommentarer:

Riksintressen

Planbeskrivningen uppdateras gällande riksintresse totalförsvarets militära del i Gävleborgs län.

2020-08-27

Miljö kvalitetsnormer

Yckelsbosjön är till stora delar omgärdad av jordbruksmark som står för stor del av de förhöjda fosforvärdena. Den befintliga bebyggelse som ligger i direkt anslutning till sjön är företrädesvis fritidsbostäder som inte belastar sjön året runt. Yckelsbosjön uppnår enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för enskilda avlopp (2018-02-22) inte kriterierna för hög skyddsnivå vid anläggande av avlopp, dock förtydligas i planbeskrivningen att avloppsanläggningen bör 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.

Hälsa och säkerhet – Buller

Rubriken har införts i planbeskrivningen. Genomfartstrafik är inte möjlig på Yckelsbovägen. Väster om fastigheten finns endast ett fåtal fastboende och ett fåtal fritidshus, den begränsade trafiken bedöms därför inte orsaka störande buller.

Hälsa och säkerhet – Ras och skred

Beskrivningen har kompletterats med ytterligare tydliggöranden om markbeskaffenheten i och omkring planområdet, samt att bebyggelse skall ske på den av fastigheten där marken består av morän, liksom har skett på omkringliggande fastigheter.

Strandskydd

Yckelsbosjön är en mindre sjö som till stora delar omgärdas av jordbruksmark, förutom några fritidshusfastigheter i sjöns norra del. Den aktuella fastigheten är för närvarande tätbevuxen och därför inte särskilt tillgänglig för vare sig allmänhet eller djur. Strandvegetationens betydelse för vattenmiljön längs denna sträcka om ca 175m av sjöns totala omkrets är tveksam då marken ursprungligen brukades, varefter den växt igen och röjts i omgångar under årens lopp. Kommunen upplåter ett område om 15-30 m från västra, östra och södra fastighetsgränsen och in emot fastigheten för allmän platsmark för att tillgängliggöra området för allmänhet och växt- och djurliv.

Strandskyddet skall upphävas inom kvartersmark och inget annat. Kartan justeras.

Kommunen anser att det särskilda skäl som omfattas av landsbygdsutveckling för Järvsös del består i att skapa möjligheter för inflyttning som i sin tur bidrar till utveckling. Då de mer centrala delarna av Järvsö har fysiska hinder för bebyggelse förutsätter det att fastighetsägare med tillgång till attraktiv mark på ett rimligt avstånd från tätorten upplåter denna för ny bebyggelse, vilket i sin tur bidrar till en positiv landsbygdsutveckling.

Bebyggandets omfattning

Byggnadsarean regleras och en maximal höjd på byggnaden införs om planbestämmelse.

2020-08-27

Våtmark

Våtmarken vid Yckelsbosjön sträcker sig från sjöns norra del runt halva sjön, den andel våtmark som finns inom denna fastighet är mycket liten i förhållande till den totala andelen våtmark. Ytan skyddas med beteckningen Natur1 – våtmark, ingen bebyggelse är tillåten på närmare avstånd än ca 30 m och rekommenderas inte annat än på moränmark i fastighetens norra del. Begränsningar är införda för att minimera mängden hårdgjorda ytor vilket ökar förutsättningar för tidig infiltration av dag- och dränvatten. Höga krav ställs på avloppslösningar och infiltration hänvisas till östra delen av fastigheten för att minimera risken att påverka våtmarken. Markarbeten i samband med anläggande av väg eller vid byggnation kommer endast att kunna ske i fastighetens norra delar på behörigt avstånd från vattenområdet.

Lantmäteriet

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap, vad innebär enskilt huvudmannaskap

Lantmäteriet efterlyser motivering till att enskilt istället för kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen valts, samt vad det enskilda huvudmannaskapet innebär för de som blir berörda.

Inträde i gemensamhetsanläggning

Lantmäteriet efterlyser förtydligande av konsekvenserna av att tre nya fastigheter kommer att belasta Yckelsbovägen som förvaltas via en gemensamhetsanläggning, Rödmyra ga:3.

Fastighetsbildning

Lantmäteriet efterlyser tydligare beskrivning av konsekvens för fastighetsägaren om alla tre fastigheter inte styckas av samtidigt, och att avstyckning efter hand kan motverka planen.

Det bör framkomma tydligare vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kommer aktualiseras i samband med planens genomförande, samt vem som tar initiativ att ansöka och bekosta lantmåteriförrättningen.

På sidan 8 i beskrivningen redovisas att fastighetsgräns kan komma att justeras i samband med fastighetsbestämning. Kommunen bör förtydliga vilken gräns som är oklar och därför behöver bestämmas.

Ekonomiska frågor

Lantmäteriet efterlyser förtydliganden och ekonomiska konsekvenser som förvaltning med enskilt huvudmannaskap på allmän plats innebär för de som berörs, både vid bildande av gemensamhetsanläggning och för framtida förvaltning.

Ska exploateringsavtal tecknas?

För lantmäteriet förefaller det som att det i planen är en situation där det kan bli aktuellt att teckna exploateringsavtal, och att kommunen isåfall redan i samrådsskedet ska redovisa avtalens huvudsakliga innehåll, liksom

2020-08-27

konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

*Innehållet i planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens
Plankarta och planbeskrivning uppger olika genomförandetider.*

*Bestämmelse om upphävande av strandskydd
Oklara uppgifter om vart strandskyddet skall upphävas.*

*Handläggning enligt vilken lagstiftning?
Lantmäteriet uppfattar att det inte i planhandlingarna finns uppgivet vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggningen av detaljplanen.*

Kommentarer:

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap, vad innebär enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap har valts då platsen liksom omgivande miljö har karaktär av fritidshusområde med boende delar av året. Fastigheten omfattar ca 15000 m² varav ca 6500 m² avsatts för allmän plats, och är belägen utanför tätbebyggt område.

Beskrivningen kompletteras med tydligare förklaring till varför enskilt huvudmannaskap valts, samt vilka konsekvenser i form av exempelvis gemensamhetsanläggningar det får för fastighetsägaren.

Inträde i gemensamhetsanläggning

Beskrivningen kompletteras med förtydligande av konsekvenserna av att tre nya fastigheter kommer att belasta Yckelsbovägen som förvaltas via en gemensamhetsanläggning, Rödmyra ga:3.

Fastighetsbildning

Lantmäteriet upplyser om svårigheter vid fastighetsbildning då fastighetsstorleken begränsas både med övre och undre storleksgräns. Den övre storleksgränsen tas därför bort.

Plangränsen är i det här fallet densamma som fastighetsgränsen. Fastighetsgränsen i primärkartan var vid tiden för samrådet inte med verkligheten överensstämmande, varför en fastighetsbestämning gjordes i efterhand. Denna är nu genomförd, primärkartan uppdaterad med de nya gränserna och plankartan uppdaterad med den senaste primärkartan.

Ekonomiska frågor

Beskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av konsekvenser för fastighetsägaren vid bildande av gemensamhetsanläggningar

Ska exploateringsavtal tecknas?

Fastigheten är privatägd. Den del av fastigheten som upplåts som allmän plats natur skall tillgodose allmänhetens samt växt- och djurlivets tillgång till strand- och vattenområdet. Huvudmannaskapet på den allmänna platsen

2020-08-27

är enskilt, exploator och fastighetsägare är densamma och något exploateringsavtal är därför inte nödvändigt.

Innehållet i primärkarta och beskrivning stämmer inte överens.

Genomförandetiden skall liksom uppgivits på plankartan vara 15 år. Planbeskrivningen revideras.

Bestämmelse om upphävande av strandskydd.

Beteckningen för a₂ i plankartan, upphävande av strandskydd, hamnade felaktigt på allmän plats NATUR. Beteckningen har flyttats och står nu inom kvartersmark.

Handläggning enligt vilken lagstiftning

I plankartans vänstra del, under kartan, står med vilken version av plan- och bygglagen som detaljplanen är upprättad enligt samt hänvisning till SFS-nummer.

Länsmuseet Gävleborg

Länsmuseet har inte några synpunkter på utformningen av den föreslagna nya bebyggelsen inom planområdet, men är intresserad av att veta vad för slags byggnad som syns på planområdet trots att beskrivningen säger att planområdet är obebyggt.

Kommentar:

Den byggnad som syns på bilderna i beskrivningen fanns inte vid planärendets start. Vid tiden för samrådet uppdaterades primärkartan i samband med fastighetsbestämning och symbolen för byggnaden togs bort.

Ljusdals kommun Kommunstyrelseförvaltningen

Enheten för strategisk och hållbar utveckling efterlyser i planen ett jämställdhetsperspektiv utifrån Sveriges nationella jämställdhetsmål.

Kommentar:

Denna detaljplan är skapad utifrån ett önskemål från en privatperson om att planlägga den egna fastigheten för att kunna bygga bostäder. Fastigheten omfattar ca 15000 m² och är belägen utanför tätbebyggt område utan offentliga lokaler eller ytor förutom det stråk som tillgängliggjorts på den privata marken för allmänhetens tillgänglighet till strandremsan. I planer av denna storlek och med detta syfte hanteras inte jämställdhetsfrågor på samma sätt som vid större och mer centrala planer, då måluppfyllelsen blir svår att följa upp.

2020-08-27

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

Planförslaget revideras enligt följande punkter. Reviderat förslag lämnas till förvaltningschefen som tar beslut om att sända planförslaget på granskning.

- Text om riksintresse Totalförsvaret militär del har införts i planbeskrivningen.
- Under rubriken ”Störningar, hälsa och säkerhet” har komplettering om buller gjorts.
- Justering av genomförandetid har gjorts i planbeskrivningen. Genomförandetiden skall vara 15 år.
- Övre begränsning av fastighetsstorlek har tagits bort.
- Maximal byggrätt har ändrats till 300 m².
- Begränsning av byggnadshöjd har införts på plankartan.
- Efter fastighetsbestämning har nya fastighetsgränser samt fastighetsbeteckningar införts i grundkartan.
- Strandskyddet har på kartan justerats till att omfatta kvartermark.
- Redaktionella tillägg, förändringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Kerstin Johansson

Planingenjör

2020-08-27