

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Plan och bygg

DETALJPLAN

DEL AV NORRVÅGA 5:22 MED FLERA, "FRITIDSHUS VID MILSJÖN"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN



Orienteringskarta över planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande
Samrådsredogörelse
MKB- checklista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att pröva bostadsbebyggelse. Planen omfattar dels bebyggda och obebyggda fastigheter samt medger ytterligare mark för boende inom ett område som inte sedan tidigare omfattas av detaljplan, men där ny sammanhållen bebyggelse förväntas växa fram.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för friluftsliv, Ljusnans dalgång, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Milsjön, intill Mörtjärnsviken cirka 1 mil sydväst om Järvsö.

Areal

Planområdets totala area utgörs av cirka 3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är privatägda och består av del ur ursprungsfastigheten Norrvåga 5:22, samt Norrvåga 5:25, 5:26, 5:27, 5:28, och Tå 5:54 och Tå 5:55.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen 2010-02-22, pekar ut området som skogsmark och som riksintresseområde för friluftsliv. Ett riksintresseområde för friluftsliv har stora friluftsvärden när det gäller natur- och kulturkvalitéer och är en resurs för kommunens utveckling. Det är angeläget att den värdefulla och relativt orörda miljön bevaras och skyddas samtidigt som friluftsliv, turism och lokalt näringsliv tillåts att utvecklas. Kommunen ska stödja satsningar på friluftsliv och turism i riksintresseområdena. Tillgänglighet till de värdefullaste områdena för friluftsliv ska eftersträvas i syfte att öka deras användbarhet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

Området omfattas inte sedan tidigare av någon detaljplan.

Bäcken som är belägen väster om planområdet samt Milsjön omfattas av 100 meters strandskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken.

Program för planområdet

Något program för planområdet bedöms inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra

anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt MKB- checklisten, som är ett underlag för behovsbedömning, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott gav den 2011-10-20 § 150 samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att på sökandens bekostnad upprätta förslag till detaljplan för del av Norrvåga 5:22 med flera.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar söderut ner mot Milsjön. Höjdskillnaden från planområdets södra gräns till den norra närmast Milsjön är cirka 35 meter. Växtligheten domineras av tall. Mellan grusvägen Skalsvallsvägen och Milsjön är tallskogen i huvudsak avverkad, se bild nedan. Väster om tänkt ny bebyggelse rinner en bäck ner till Milsjön. Cirka 100 meter från stranden finns en ås. Från Skalsvallsvägen går en grusväg ner till ett båthus vid sjön.



Området sett från åsen närmast Milsjön

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Jordarten i området är morän (pinnmo), av både svallad och finkornig, normalblockig typ enligt SGU:s jordartskarta.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Höga radonvärden förekommer i Ljusdals kommun. Radonskyddat utförande vid nybyggnation föreskrivs i planen. En radonundersökning för varje enskild fastighet kommer att utföras och som ska beaktas vid byggnation.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Påträffas eventuella lämningar vid markarbeten ska dessa anmälas till länsstyrelsen enligt Lag (1988:50) om kulturminnen m.m.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns två bebyggda fastigheter. Huvudbyggnaden på den ena har förstörts i brand men mindre uthus finns kvar på tomten. Den andra är bebyggd med ett envånings fritidshus och med mindre uthus. Nere vid stranden finns ett båthus i samma kulör som nämnda fritidshus. I övrigt är området obebyggt. Vid Milsjöns sydöstra strand, cirka en kilometer nordost om planområdet finns viss fritidsbebyggelse som är synlig från planområdet.



Befintligt båthus och fritidshus

Byggnadskultur och gestaltning

I detaljplanen anges bestämmelser gällande utnyttjandegrad och utformning. Syftet är att fritidsbebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse, till naturmiljön samt att verka för en god helhetsverkan inom området.

Detaljplanen medger friliggande hus om högst en våning. Loft får anordnas. Största taklutning är 30 grader. Sammanlagd byggnadsarea per fastighet får högst uppgå till 150 kvadratmeter. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. Fasadmaterial ska huvudsakligen utgöras av trä och färgsättas i dämpade kulörer, exempelvis naturbruna tjärkulörer eller falurött. Tak ska inte vara blankt eller reflekterande, matt röd eller svart färg är att föredra. Tak bör utföras som sadeltak.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Järvsö, cirka 1 mil nordost från planområdet. Harsagården, cirka 5 kilometer sydväst om planområdet erbjuder även vissa servicemöjligheter.

Tillgänglighet

Kraven för tillgänglighet ska tillgodoses i bygglovsförfarandet och uppnå kraven i plan och bygglagen.

Friytor

Naturmiljö

Planområdets läge innebär att det finns goda möjligheter till friluftsliv såsom skidåkning, bad, fiske med mera. Båthus finns längs med stranden. Planen inverkar inte på dessa möjligheter.

Milsjön har av Vattenmyndigheten år 2009 bedömts ha måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattensstatus. Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Planens genomförande bedöms inte inverka på Milsjöns nuvarande status eller till kvalitetskraven fram till 2021.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Skalsvallsvägen som ansluter till Harsavägen; länsväg 682. Skalsvallsvägen; Ljusdal Grönås ga:3, är gemensamhetsanläggning och förvaltas av Skalsvallsvägens samfällighetsförening.

Från Skalsvallsvägen finns en väg norrut ner till båthuset vid Milsjön. Tomterna närmast sjön ansluter via denna. En ny körväg ska anordnas från Skalsvallsvägen söderut, som flertalet av de nya fastigheterna ska ansluta till. Den nya vägen söderut avslutas med en vändplan. En ny gemensamhetsanläggning skapas för de två vägarna, till vilken berörda fastigheter ska anslutas till.

Kollektivtrafik

Tåg- och bussförbindelser finns i Järvsö, regional- och stadsbussar ansluter även till hållplats Nybo i Järvsö, cirka 7 kilometer öster om planområdet.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom området betjänas av enskild dricksvattentäkt i form av brunn. Vattenkapaciteten är god och grundvattnet bedöms inte påverkas av planens genomförande. Dagvatten omhändertas lokalt inom tomtmark. Vägarna lutar mot diken.

Ny bebyggelse ska anslutas till enskilt avlopp. Den för planområdet avsedda avloppsanläggningen är iordningsställd och godkänd av kommunen. Anläggningen är planlagd som gemensamhetsanläggning för avloppsändamål och är belägen i planområdets nordvästra hörn. Anläggningen är dimensionerad för cirka 6-8 hushåll.

Innan ytterligare bostadsbebyggelse ansluts måste anläggningens kapacitet utökas. Bygglov får inte ges för nya bostadshus förrän exploatör kan påvisa att avloppsanläggningen har tillräcklig kapacitet.

Värme

Uppvärmning sker individuellt via direktverkande el eller luftvärmepump.

El

Nätägare i området är Fortum. Fastigheterna ansluts till befintligt elnät. Transformatorstation finns på stolpe inom det på plankartan angivna E- området.

Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med Avfallsplan för Ljusdals kommun, antagen av kommunfullmäktige 30 mars 2009. Tidigare har sopor hämtats vid korsningen Skalsvallsvägen/ Harsavägen. En närmre uppsamlingsplats för sopor avses anordnas cirka 150 meter väster om planområdet invid en befintlig vändplats.

Konsekvenser av planens genomförande

Området är beläget inom riksintresseområde för friluftsliv. Området ska med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Enligt länsstyrelsens rapport 2002:1 avses med sådana åtgärder industriell verksamhet eller liknande, samt tätorts- eller fritidsbebyggelse av större omfattning. En exploatering som har en obetydlig omfattning och anpassas till landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena utgör inte ett sådant exploateringsföretag. Detaljplanen bedöms inte medge sådan exploatering som riskerar att skada natur- eller kulturmiljön. Nollalternativet skulle innebära att området bebyggs enligt de redan avstyckade fastigheterna utan att gemensamma förutsättningar har fastställts i plan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Stefan Norberg, planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2012-10-29 § 188 och vunnit laga kraft den 30 november år 2012.