

## DETALJPLAN

Detaljplan för Järvsö-Hamre 5:13

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 2022-03-10 till 2022-03-31, beslutat av samhällsservicenämnden. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, med bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt på Kommunhusets innertorg vid Riatorget i Ljusdal.

24 yttranden har inkommit varav 7 stycken utan synpunkter.

Samtliga yttranden är i samrådsredogörelsen inte framställda i sin helhet, för att läsa yttrandena i sin helhet finns de i kommunens diarium.

## INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen  
Lantmäteriet  
Länsmuseet Gävleborg  
Ljusdal Energi  
Ellevio  
X-trafik  
Järvsö Fiskevårdsförening  
Harsacklackens samfällighetsförening  
Privatpersoner 1-8

## INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Vattenfall  
Skanova  
Trafikverket  
Företagarna Ljusdal  
Rådet för funktionshinderfrågor  
Omsorgsnämnden Ljusdals kommun  
Skogsstyrelsen  
Svenska kraftnät

## Länsstyrelsen

### Sammanfattande bedömning

#### Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

##### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse friluftsliv. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser bibehålla stigar, leder och naturmark som finns inom planområdet genom planbestämmelsen NATUR.

*Kommentar: Noteras.*

##### Strandskydd

Planområdet närmast stranden sydväst om Harsa Grönvallvägen omfattas av strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. 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.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för bostäder anger kommunen att ”det är ett angeläget intresse”. I miljöbalken 7 kap. 18 c § p. 5 anges det särskilda skälet enligt följande, ”[...] behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. För att det ska anses som ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden även ge långsiktiga fördelar inom kommunen samt omfatta fler bostäder.

Kommunen beskriver att den planerade bebyggelsen inte kan tillgodoses utanför planområdet på grund av att endast detta planområde kring Harsasjön är anslutet till kommunalt vatten och avlopp (VA). Länsstyrelsen anser att bostäderna kan tillgodoses utanför strandskyddat området inom planområdet. Det innebär att en annan lokalisering vore rimlig och att en annan detaljutformning som innebär att exploatering sker mer än 100 m från stranden inte vore orimlig.

Länsstyrelsen bedömer därför att exploateringen för bostäder sydväst om Harsa Grönvallvägen inte utgör ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan komma att bli föremål för en överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL, om den förs vidare till granskning och antagande i dess nuvarande utformning. Länsstyrelsen ser positivt på en vidare dialog med kommunen avseende rubricerad detaljplan.

*Kommentar: Kommunen ser att inte att det med redovisad exploatering utanför strandskyddat område får plats med ytterligare fastigheter omfattande den mängd som redovisas inom strandskyddat område, då viktiga naturkorridorer och tillgänglighet till skog och natur både innanför och utanför planområdet då går förlorad. Kommunen anser även att det är*

*ett angeläget allmänt intresse att exploatering i kommunen sker på ett sätt som inte negativt påverkar miljön i sjöar och vattendrag.*

*Kommunen anger även skäl 1 för upphävande av strandskyddet, att "området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften". Fastigheten är sedan tidigare bebyggd inom strandskyddat område på vardera sida om tänkt exploatering, både inom samma avstånd från strandlinjen som den nya exploateringen samt även i höjd med strandlinjen, och vägar har anlagts för att nå de befintliga fastigheterna. Den nya exploateringen utgör inget större intrång i strandskyddet än vad tidigare bebyggelse utgör och med natursläppet inom området möjliggörs tillgång till strandområdet för både allmänhet och djurliv. Kommunen justerar plankartan med att minska ner kvartermarken och bredda naturmarken, på så vis följer den föreslagna bebyggelsen befintlig väginfrastruktur och ingen ytterligare exploatering för vägändamål behöver göras.*

#### Strandskyddsdispenser

Kommunen skriver på sidan 13 i planbeskrivningen att det under 2020 beviljades strandskyddsdispenser för nybyggnation på Grönås 1:17 och Grönås 1:18. Länsstyrelsen vill påpeka att det inte stämmer eftersom det rörde sig om ersättningsbyggnader på fastigheterna som redan var bebyggda.

*Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen justeras.*

#### **Övriga synpunkter**

##### Naturmiljö

För att säkerställa att naturvärden bevaras så långt det är möjligt bör också fällningsförbud på solbelysta äldre tallar och träd införas i plankartan. Det är inte tillräckligt med planbestämmelse n<sub>1</sub> för att säkerställa naturmark i en bygglovsprocess.

*Kommentar: Kommunen anser att ett fällningsförbud kan försvåra för framtida etablering, vad som motsvarar "solbelysta äldre tallar och träd" kan också vara svårbedömt. Kommunen bedömer därför att de bevarade naturytorna samt bestämmelsen om bevarande av naturmark ger en tillräcklig signal om att även hänsyn till värdefull växtlighet ska tas. Beskrivningen kompletteras och förtydligas med beskrivning av värdefulla träd.*

##### Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning inte är nödvändig inom planområdet

*Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med rapporteringskravet enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §.*

##### Teknisk försörjning

Länsstyrelsen ser positivt på att området är utbyggt med kommunalt VA och är dimensionerat för den kommande exploateringen.

*Kommentar: Noteras*

## Lantmäteriet

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### Utfart över allmän plats

Såsom detaljplanen är utformad idag förutsätts att enskild utfart kan anläggas över allmän platsmark för naturändamål, vilket inte är helt oproblematiskt vid ett fastighetsrättsligt genomförande. Frågan har behandlats i ett mål i mark- och miljööverdomstolen, målnr P 8653-17.

I skenet av vad domstolen kom fram till bedömer Lantmäteriet att det finns två möjliga lösningar på denna situation. Den ena är att gatumarken breddas och går ända fram till kvartersmarksgränsen (eller att kvartersmarken utvidgas och går ända fram till gatumarken). Det andra alternativet är att göra små korta skaft av prickad kvartersmark som går från de blivande bostadsfastigheterna och fram till gatumarken, där de enskilda utfarterna ska vara. Det förutsätter dock att utfarterna lokaliseras redan under planprocessen. Regleras detaljplanen på annat sätt riskerar bostadsfastigheterna att inte uppfylla lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § Fastighetsbildningslagen (1970:988) och förhindrar därmed att avstyckning kan ske

*Kommentar: Noteras. Kartan justeras med infarter till både befintliga fastigheter samt till ännu ej avstyckade fastigheter, även beskrivningen förtydligas.*

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### Konsekvenser av omprövning och anslutning till gemensamhetsanläggningar

I planbeskrivningen under rubriken fastighetsrättsliga genomförandefrågor står att tillkommande fastigheter bör ansöka om medlemskap i Sörby GA:5 för att nyttja Harsa Grönvallsvägen. I samband med avstyckning av dessa fastigheter nyansluts dessa till gemensamhetsanläggningen, vilket sker genom beslut enligt 42 a § AL inom ramen för förrättningen. Vid ett sådant beslut ska Lantmäterimyndigheten även pröva frågan om ersättning enligt 37 § Anläggningslagen (1973:1149). Det innebär att styckningslottens ägare ska betala ersättning till den förvaltande samfällighetsföreningen för den andel i ett beräknat överskott som tillföres denne genom anslutningen. Med andra ord är den blivande fastighetsägaren skyldig att bidra till betalningen av föreningens förbindelser. Detsamma gäller för anslutning till Järvsö-Hamre ga:1. Detta är en konsekvens som bör tas upp i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen står tydligt att exploatören ska ansvara för och bekosta utbyggnaden av de fysiska anläggningarna inom allmän platsmark, vilket även inkluderar att stå för de förrättningskostnader som uppstår vid planens genomförande. Det kan dock påtalas att om exploatören av någon anledning inte skulle fullfölja sina åtaganden blir det istället de deltagande fastigheternas ägare som får ansvara för och bekosta utbyggnaden av den allmänna platsen.

En annan konsekvens som bör belysas är att när en gemensamhetsanläggning delvis upphävs genom beslut vid ny förrättning, ska ägaren av den fastighet som frigörs från belastning enligt 40 a § Anläggningslagen (1973:1149) betala ersättning enligt 5 kap. 10-12 §§ Fastighetsbildningslagen (1970:988). I detta fall kommer grönområdet som är upplåtet för gemensamhetsanläggningen JärvsöHamre GA:1 inskränkas för att marken istället ska användas för bostadsändamål. Inskränkningen innebär då att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde, eftersom deras tillgång till grönområdet minskar. Samtidigt uppkommer en vinst för den fastighet där grönområdet är beläget, eftersom den marken till följd av det nya användningsområdet blir mer värdefull. Bestämmelsen möjliggör i en sådan situation ersättning från den senare fastigheten till de deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen som lider skada med anledning av inskränkningen.

*Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas.*

### **Språkliga förbättringar**

I planbeskrivningen på sida 3 står att ”Den senare detaljplanen (nr 911) har delvis ersatts av den äldre (nr 902) underliggande detaljplanen”. Formulering bör väl istället vara att ”Den senare detaljplanen (911) har delvis ersatt den äldre (nr 902).”

*Kommentar: Noteras. Texten i planbeskrivningen justeras.*

## **Länsmuseet Gävleborg**

### **Länsmuseets synpunkter**

#### Arkeologi

Länsmuseet anser att det alltid är bäst att i ett tidigt skede samråda med länsstyrelsens avdelning för kulturmiljö. Detta inför alla arbeten som avser att uppföra en byggnad, en anläggning eller genomföra andra typer av arbetsföretag för att undersöka om kända eller okända fornlämningar kan komma att beröras. Det är länsstyrelsen som beslutar om arkeologiska åtgärder är nödvändiga. I de fall länsstyrelsen beslutat att inga arkeologiska åtgärder är nödvändiga och en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska länsstyrelsen kontaktas och arbetet ska omedelbart avbrytas runt fornlämningen i väntan på åtgärdsbeslut från länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §).

Det aktuella planområdet ligger på norr- och nordöstsluttande mark cirka 400–410 meter över havet. Jordmånen utgörs av morän enligt SGU:s jordartskarta och i Skogsstyrelsens register ”Skogens pärlor” finns det två kolbottnar registrerade cirka 200 meter nordöst om planområdet. Detta, samt närheten till våtmarken Vitmyran, tyder på att det kan finnas okända fornlämningar, i form av till exempel stenåldersboplatser, kolningsanläggningar och/eller blästplatser, inom planområdet. Blästplatser och kolningsanläggningar ligger ofta i nära anslutning till våtmark och på

grund av sluttningen, höjden över havet och jordmånen är det inte heller osannolikt att här kan finnas stenåldersboplatser.

Om fornlämningar påträffas krävs tillstånd av länsstyrelsen för att få undersöka och ta bort fornlämningen. Läns museet anser att det bör göras en arkeologisk utredning av det aktuella planområdet innan planerna fortgår. Om forn- och eller kulturlämningar påträffas kan dessa komma att behöva för- och/eller slutundersökas. Kostnaderna för detta kan bli höga. Det är Länsstyrelsen Gävleborg som fattar beslut.

#### Bebyggelsens placering och utformning

Det nu planerade området utgör en fortsättning och på det befintliga fritidshusområdet och läns museet har inga särskilda synpunkter att framföra vad gäller detta. Det är dock bra ur kulturmiljösynpunkt att den nya bebyggelsen enligt planförslaget ska anpassas till områdets befintliga karaktär och naturen på platsen för att inte påverka upplevelsen av den välbevarade miljön vid Harsens fäbodvall på andra sidan Harsasjön. Det är emellertid även viktigt att detta tas i särskilt beaktande vid behandling av framtida bygglov som rör hus inom planområdet som genom sina placeringar blir synliga från fäbodvallen.

*Kommentar: Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande att en arkeologisk utredning inte är nödvändig inom planområdet. Planbeskrivningen kompletteras med rapporteringskravet enligt Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §.*

## **Ljusdal Energi**

### **Ljusdal Vatten AB**

Teknisk försörjning - Mer tydlig rubrik bör vara ”Ren,- spill- och dagvatten”  
I Begreppet avlopp ingår spillvatten och dagvatten.

Det bör också förtydligas att verksamhetsområde finns för kommunalt ren- och spillvatten, men inte dagvatten. För dagvatten finns alltså inget allmänt ansvar utan det måste lösas lokalt.

Utbyggnad allmän plats - Det bör förtydligas att varje fastighet som behöver ska ha en LTA anläggning. Det är dels så det ska vara, men det blir också svårt att Ljusdal Vatten AB skall anlägga fram till anslutningspunkt för varje fastighet om det är en gemensam LTA-anläggning för flera fastigheter.

Det är inte juridiskt lämpligt med samfälligheter (för gemensam LTA och spillnät) inom ett verksamhetsområde, även om det skulle vara tekniskt möjlig för gemensam anläggning för de fastigheter som behöver pumpa spillvattnet.

Ekonomiska frågor - Det bör förtydligas att varje fastighetsägare sedan ansvarar för kostnader och drift av sin LTA-anläggningen.

*Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas.*

## **Ljusdal Renhållning AB**

Avfall, renhållning och posthantering - Placering av den gemensamma hämtplatsen ska kunna klara dagen krav på sophämtning. Framtida krav på insamling av förpackningar kan komma att ställa krav på en större lokal, beroende på mängd avfall som faller ut.

Det som kan ställa till det med placeringen är att många fastighetsägare får åka in i området för att lämna sitt avfall, så det kan medföra att ett antal tar med sig avfallet till sina fastigheter hemmavid. Där kanske man ska fundera på om det går att göra annorlunda.

*Kommentar: Noteras. Platsen för återvinning har fått en utökad yta med kvartersmark som vid behov även tillåter större byggnad för återvinning. Beskrivningen kompletteras och förtydligas.*

## **Ljusnet AB**

Ljusnet har inga planer på att bygga fibernät i området.

## **Ljusdal Energi AB, Ljusdal Elnät AB**

Ljusdal Energi/Elnät AB har ingen fjärrvärmeanläggning/anläggningar i området

*Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas.*

## **Ellevio**

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i ärendet. Vi har markförlagda ledningar, luftledningar och nätstation i och i närheten av planområdet. Vi har för avsikt att genomföra ett projekt där vi byter ut nätstationen och gräver ner nya ledningar. Projektet förväntas påbörjas nu under våren. Vi har en högspänningsjordkabel som går över en av bygggrätterna. Den ledningen behöver planstöd genom u-område, alternativt flyttas. Om ledningen ska flyttas, är det lämpligt att göra det i samband med att vi genomför projekt i området.

*Kommentar: Om det finns ledningsrätt för den aktuella ledningen behöver kommunen inte lägga in ett u-område, det skulle dessutom kunna ställa till problem för framtida användning av detaljplanen om ledningen senare flyttas. Frågan om eventuell flytt av ledning hänvisas till fastighetsägare att lösas i kontakt med Ellevio.*

## **X-trafik**

För att kollektivtrafikmyndigheten X-trafik ska ha en rimlig möjlighet att kollektivtrafikförsörja länet behövs en proaktiv och strategisk planering i god dialog och samverkan mellan respektive kommun och X-trafik.

Det är positivt om kommunerna har en möjlighet att samhällsplanera utifrån ett hållbarhetsperspektiv, där hållbara resor spelar en stor roll. Att förtäta och bygga nära redan befintlig kollektivtrafik är värdefullt och bidrar till en möjlighet för invånare, besökare och verksamma att välja bussen framför bilen. Vidare bidrar detta till att kollektivtrafiken på sikt kan komma att utvecklas ytterligare i takt med att bl.a. befolkningsunderlag stärks. Strategiska placeringar av nya områden är därför viktigt för att effektiva infrastrukturlösningar, som krävs för att säkerställa en god kollektivtrafikstruktur, ska kunna planeras och utvecklas.

I rubricerat ärende planläggs ett nytt område som har relativt långt till befintlig kollektivtrafik, vilket skapar svårigheter att få de nya bosatta invånarna att välja kollektivtrafiken före bilen. Man skapar ett bilberoende som kan komma att bli svårt att planera bort.

*Kommentar: Kommunen håller med om att samhällsplanering ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Området runt Harsasjön har dock sedan lång tid tillbaka varit mål för friluftaktiviteter genom Harsagårdens konferens- och fritidsanläggning, området ingår dessutom i verksamhetsområde för vatten och avlopp, det är därmed naturligt att fritidsboende utökas i områdets närhet. Någon annan samhällsviktig verksamhet finns dock inte i närheten och därmed inte något målstyrt underlag för kollektivtrafik. Däremot finns byar både söder och öster om Harsa med en ökande befolkning, och som även trafikeras av skolskjuts. Vintertid har ett projekt med skyttelbussar för skidturister mellan Järvsö och Harsa prövats.*

## **Järvsö fiskevårdsområdesförening**

Föreningen har uppmärksammats på att Harsabäcken nedströms reningsverket är kraftigt övergött. Enligt handläggare på miljöenheten beror detta på att reningsdammarna är igenslammade och ett ärende inletts mot Ljusdal vatten.

Järvsö fiskevårdsområdesförenings åsikt är därför att inga nybyggnationer eller nya anslutningar till det kommunala VA-systemet tills vidare ska beviljas. När åtgärderna i reningsverket är klara och detta under högsta belastningsperioden konstaterats fungera, har vi inga invändningar mot översiktsplanen.

*Kommentar: Vid kontakt med Ljusdal Vatten AB uppges att urgrävning av sedimenteringsdammarna pågår, varefter ytterligare mätningar av*



*vattenkvalitet ska genomföras. Enligt Ljusdal Vatten AB har reningsverket kapacitet att klara den föreslagna exploateringen.*

### **Harsacklackens samfällighetsförening**

#### **Vatten och avlopp**

Föreningen ifrågasätter att det kan finnas möjlighet att utöka antalet anslutningar inom planområdet, då man uppfattar att det på grund av begränsad kapacitet i reningsverket inte finns möjlighet att ansluta Harsavallens stugområde. Föreningen önskar se det underlag som den nya bedömningen baseras på, efterfrågar en fördjupad utredning med konsekvensanalys på vatten- och reningsverkets kapacitet samt befintliga vattentäkter, inklusive en miljökonsekvensanalys.

*Kommentar: Den föreslagna exploateringen ligger inom fastlagt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt Ljusdal Vatten AB gjordes en uppskattning av aktuellt och framtida kapacitetsbehov inom verksamhetsområdet innan det fastställdes. Därmed finns kapacitet i reningsverket för den utökning som planen tillåter inom verksamhetsområdet. Däremot finns inte idag kapacitet i reningsverket att utöka verksamhetsområdet till Harsavallens stugby, innan ytterligare utredning är gjord.*

*För utredningar och underlag som ny bedömningen baseras på hänvisas till Ljusdal Vatten AB, då det är de som ansvarar för kommunens vatten- och avloppsverksamhet.*

*I ett tidigt skede i planprocessen har kommunen ett undersökningssamråd med länsstyrelsen som syftar till att bedöma om en miljökonsekvensutredning behöver göras för aktuell process. I sitt yttrande till detta samråd uppger länsstyrelsen att planen inte utgör en så betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.*

#### **Förtätningens omfattning**

Föreningen uppfattar att den föreslagna exploateringen är alltför väl tilltagen och att den lämnar för få allmänningar och naturytor. Den kommer även att bidra till betydande kostnadsökningar för föreningen genom ökad drift och underhåll av såväl vägar som sophantering.

*Kommentar: I den inledande bedömningen av planärendet gör kommunen en avvägning av om den aktuella exploateringen utgör en sådan belastning på området vad gäller exempelvis hälsa och säkerhet, riksintressen och miljökvalitetsnormer att den inte kan anses vara rimlig. Friluftsområdet i Harsa ingår i riksintresseområde för friluftsliv. I Översiktsplanen för Ljusdals kommun står följande om de utpekade riksintresseområdena:  
”Kommunen anser att 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 för att öka deras användbarhet,*

*dock under förutsättning att störningar i naturkänsliga områden blir obetydliga” . I den aktuella planen bedömer kommunen att den föreslagna exploateringen i den utformning som förslaget visar är rimlig inom området.*

*I samband med detaljplanens genomförande prövas även en utökning av gemensamhetsanläggningen, vilket därmed inte kräver en ytterligare förrättning och därmed kostnad hos lantmäteriet. För anläggande av väg inom området ansvarar exploatören, vilket blir en kostnad för denne och inte gemensamhetsanläggningen. När gemensamhetsanläggningen utökas förväntas även nya medlemmar bidra ekonomiskt genom medlemskapet vilket därmed bidrar till kostnader för drift och underhåll för vägar. Detsamma gäller renhållningsavgiften, vilken idag betalas av medlemmarna via gemensamhetsanläggningen. Soprummet ägs idag av fastighetsägaren, möjlighet till utökning av utrymme för omhändertagande av sopor finns vilket även möjliggörs i detaljplanen med ett utökat område för återvinning.*

*Vad gäller exploatering inom strandskyddat område kommer detta att prövas vidare genom de skäl för upphävande av strandskyddet som kommunen hävdar i granskningsförslaget.*

### **Tillgänglighet och öppna ytor**

Föreningen anser att föreslagen exploatering inte följer ambitionen om tydliga naturkorridorer som påtalas i beskrivningen, att exploateringen i nordöst utgör en barriäreffekt och att det behövs fler allmänningar. Vidare önskar föreningen att det inom det strandnära området ges utrymme för en gemensam gångstig som sammanbinder fiske- båt- och badställen.

*Kommentar: För området i nordöst, se föregående kommentar. Området längsmed sjön sydväst om Grönvallvägen är i gällande detaljplan allmän plats parkmark, vilket betyder att det är allmänrättsligt tillgängligt och ingår i gemensamhetsanläggningen. Det är därmed gemensamhetsanläggningen som har ansvar att sköta drift och underhåll av området, samt att sörja för eventuella stigar och leder inom området. Detaljplanen föreslår exploatering inom ett begränsat område sydväst om Grönvallvägen, detta föreslås bli kvartersmark och omfattas därmed inte av gemensamhetsanläggningen.*

### **Strandnära bebyggelse och strandskydd**

Föreningen undrar om den nya detaljplanen medför att strandskydd börjar gälla inom hela kartan som omfattas av det område som markeras på kartan på sidan 13 i förslaget, samt om strandskyddet i och med planförslaget börjar alternativt upphöra att gälla inom de befintliga sex fastigheterna sydöst om Grönvallvägen.

*Kommentar: För hela fastigheten Järvsö-Hamre 5:13 finns idag två gällande detaljplaner. Den ursprungliga, detaljplan 902, upprättades 1966 och omfattar även området sydväst om Grönvallvägen. Detaljplaner som upprättades före 1975, då den idag gällande strandskyddslagstiftningen kom att gälla generellt i hela landet, omfattas inte av strandskyddet mer än i vissa utpekade områden. För området finns däremot en resolution förordnad av Länsstyrelsen i Gävleborg, daterad 17 juni 1965, där Harsasjön med flera*

*sjöar i dåvarande Järvsö kommun ska omfattas av strandskydd. Därmed gäller alltså strandskyddet om 100m för hela området runt Harsasjön, dock inte för de befintliga fastigheterna inom den gamla detaljplan 902 där strandskyddet upphävts för kvartersmarken.*

*För att i denna detaljplan kunna planlägga för bostäder inom det aktuella området måste därför skäl att upphäva strandskyddet enligt Miljöbalken 7 kap 18c§ kunna hävdas.*

### **Planbestämmelser och byggregler**

Föreningen anser att fastigheterna ner mot sjön ska följa bestämmelser om fastighetsarea motsvarande de övriga inom planområdet, samt att planområdets yta ner mot Harsasjön ska begränsas till att omfatta 2-3 fastigheter och att de ska ligga i linje längs med Harsasjön.

*Kommentar: Bestämmelsen om minsta fastighetsarea om 1200m<sup>2</sup> söder om Grönvallvägen har satts delvis för att motsvara areorna i gällande detaljplan, dels för att exploateringen även behöver utgöra någon form av samhällsnytta i sin omfattning för att uppväga den förlust av allmänrättsligt tillgänglig mark som exploateringen omfattar. Kommunen har i området mot sjön lagt in ett naturområde för att ge ett luftigt intryck samt att följa naturkorridorerna inom område. Att lägga fastigheter i linje längs med sjön skulle innebära att naturkorridoren och därmed tillgängligheten mot strandområdet försvann. Kommunen kommer däremot att minska ner på den byggbara kvartersmarken och föreslå möjlighet till fyra fastigheter, två vardera längs med respektive befintlig väg till befintliga fastigheter, därmed kommer naturkorridoren och den fria sikten mellan kvartersmarken att utökas.*

*Vad gäller bestämmelserna inom den gällande detaljplanen 902 omfattas de inte av aktuell planläggning och kan därför inte justeras.*

*Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse, f<sub>2</sub>, om att tak ska utformas som sadeltak.*

### **Kostnader för föreningen**

Föreningen föreslår att det tydligare i planbeskrivningen uttrycks vilka kostnader som tillfaller exploatören och att i dessa kostnader minst inbegrips kostnader för omprövning av anläggningsbeslut samt utökning av kapaciteten för sopheringen.

*Kommentar: I planbeskrivningen förklaras under rubrikerna "Konsekvenser för fastighetsägare", samt "Genomförande", ansvarsfördelning samt kostnader för exploatör respektive gemensamhetsanläggning. Samtliga kostnader gällande lantmäteriförrättningar och utbyggnad av matargator ansvarar exploatören för. Kompletteringar enligt lantmäteriets yttrande görs under dessa rubriker, vilket även kan klargöra för frågeställningarna i yttrandet.*

*Vad gäller soprummet finns enligt exploatören ytterligare utrymmen att utnyttja för gemensamhetsanläggningen. I planen har kvartersmarken för "Återvinning" lagts med marginal runt byggnaden för att ge möjlighet till ett större utrymme för sophantering. Ansvar för utbyggnaden ligger på exploatör i samverkan med gemensamhetsanläggningen.*

### **Privatperson 1**

Finns det planer i samband med förändringen av detaljplanen på att förbättra bredbandskapaciteten i området.

*Kommentar: Enligt Ljusnet AB, som tillhandahåller bredband inom kommunen, finns inga planer på att bygga ut fibrernätet inom området. Se även yttrande från Ljusdal Energi AB tidigare i samrådsredogörelsen.*

### **Privatperson 2**

Påtar vikten av att avvattning inom området undersöks och planeras noga då det redan idag kommer stora mängder vatten från vägtrumman under Grönvallvägen och sedan passerar berördas tomt, och att Harsasjön därmed riskerar att drabbas av destruktiva mängder dagvatten.

*Kommentar: Vid syn på plats har konstaterats att den vägtrumma, via vilken vatten kommer som passerar den berörda tomten, inte avvattnar aktuellt planområde utan området norr om aktuellt planområde. Dock har hänsyn till dagvattenfrågan tagits i aktuell plan, då bestämmelse införts som ska säkra markens genomsläpplighet inom tillkommande fastigheter. (Utförande b<sub>1</sub> – "Minst 75% av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig markyta".) Därmed förväntas uppkommet dagvatten inom planområdet infiltrera inom fastigheterna innan det når avvattande diken.*

### **Privatperson 3**

En ökning av antalet fastigheter med 50 % kommer att inskränka på friluftslivet vilket planbeskrivningen påtalat inte ska ske. Planbeskrivningen beskriver matargator på ett felaktigt sätt i jämförelse med verkligheten, samt att föreslagen vägdragning (förlängning av Vitmyravägen) inte kan genomföras på ett naturligt sätt med hänsyn platsens topografi, risken för sammanknytning med Datavägen kan medföra risk för rund- och buskörning. De ställer sig tveksamma till föreslaget område i nordöst, vilket skulle påverka tillgängligheten till området. Som alternativ föreslås att fördela passager jämt runt det nordöstra planområdet samt förlängning av Datavägen istället för Vitmyravägen.

*Kommentar: Utifrån kommunens bevakningsgrunder som natur- och miljöhänsyn samt risk för människors hälsa och säkerhet ser vi inget hinder för den föreslagna exploateringen i nordöst utan arbetar vidare med gällande förslag. Dock är Vitmyravägens förlängning flyttad till att sträcka sig nordöst om det nordöstliga bebyggelseområdet, samt att området är flyttat något åt sydöst för att fördela passagera jämnt runt området.*

*Den föreslagna detaljplanen är baserade på gällande detaljplan för området, i vilken samtliga vägar avslutas med en vändplan. Detta har dock inte blivit genomfört enligt planen, därför skiljer sig utseendet mellan plankarta och utförandet på platsen.*

*Kommunen ser inte att tillgängligheten till natur- och skogsområdena runt planområdet försämrats, naturmark har lagts runt de föreslagna bebyggelseområdena och den föreslagna vägen ökar även tillgängligheten till natur- och skogsområdena.*

#### **Privatperson 4**

Föreslår att naturområdet i kvartersmarken sydväst om Grönvallvägen flyttas åt sydöst.

*Kommentar: Läget för naturområdet som det är förlagt i planförslaget syftar till att följa de stråk av naturmark som finns inom den gällande plan 902 nordöst om Grönvallvägen. Till granskningen har naturområdet utökats något mot sydöst, och antalet fastigheter kan som mest uppgå till fyra stycken.*

#### **Privatperson 5**

Harsavallens samfällighetsförening borde prioriteras för anslutning till kommunalt vatten och avlopp innan utbyggnad sker enligt förslag i den nya detaljplanen.

*Kommentar: Den föreslagna exploateringen ligger inom fastlagt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt Ljusdal Vatten AB gjordes en uppskattning av aktuellt och framtida kapacitetsbehov inom verksamhetsområdet innan det fastställdes. Därmed finns kapacitet i reningsverket för den utökning som planen tillåter inom verksamhetsområdet. Däremot finns inte idag kapacitet i reningsverket att utöka verksamhetsområdet till Harsavallens stugby, innan ytterligare utredning är gjord.*

#### **Privatperson 6**

Avloppsreningsverket bör uppgraderas och byggas om enligt antagen VA-plan, Harsavallens fastigheter ansluts för att minska påverkan på Harsasjön samt önskar att en ny detaljplan övervägs först efter att föregående två synpunkter tillgodosetts.

Vidare att planområdets yta sydöst om Grönvallvägen tas bort ur detaljplanen, att nuvarande förslag omfattar för många på rad liggande fastigheter samt att planbestämmelse om sadeltak införs.

*Kommentar: Vad gäller synpunkt om vatten och avlopp hänvisas till kommentar till privatperson 5. Vad gäller kvartersmarken sydöst om Grönvallvägen anser kommunen att den föreslagna förtätningen inte*

*äventyrar tillgången till naturområdet närmast sjön, tillgång till strandområdet sydväst om befintlig bebyggelse kommer inte att påverkas. Dock måste området sydväst om Grönvallvägen prövas mot gällande strandskyddslagstiftning och skäl för upphävande av område inom strandskydd måste hävdas för att genomföra förslaget.*

*Kommunen anser att förslaget upplåter naturmark på ett tillfredsställande sätt, och att planförslaget inte påverkar tillgången till skog och mark.*

*Planbestämmelse om att tak ska utföras som sadeltaksmodell, f<sub>2</sub>, införs i plankartan.*

### **Privatperson 7**

Harsavallens område ska få kommunalt vatten och avlopp innan en utökning sker i Harsacklackens område.

Tomterna i Vitmyravägens förlängning motverkar planförslagets ambition med tydliga naturkorridorer. Gör hellre förlängningen mer rak med nya tomter på bäge sidor vägen.

Fastställa samma byggnadsarea för övriga delar av samfällighetens område som i nya området för att harmoniera mellan gamla och nya området.

*Kommentar: Vad gäller synpunkt om vatten och avlopp hänvisas till kommentar till Privatperson 5. Vad gäller synpunkt om de föreslagna fastigheterna i Vitmyravägens förlängning hänvisas till kommentar till Privatperson 3. Vad gäller byggnadsarea för fastigheter inom detaljplan 902 omfattas de inte av denna detaljplan och kan därför inte justeras inom ramen för det aktuella planarbetet.*

### **Privatperson 8**

Harsavallens område ska få kommunalt vatten och avlopp innan en utökning sker i Harsacklackens område.

Befintliga vägar är ansträngda med sviktande kanter och vägbanor, ytterligare belastning skulle förvärra situationen.

Föreslagen exploatering i nordöst tillgodoser inte säkerställandet av naturtillgång, förtätningen är alltför väl tilltagen för att bevara områdets karaktär på ett tillfredsställande sätt.

Föreslår att förlänga Vitmyravägen något rakt fram, med gröna korridorer på båda sidor om vägen med luft mellan nya tomter och befintliga fastigheter.

*Kommentar: Vad gäller synpunkt om vatten och avlopp hänvisas till kommentar till Privatperson 5. För skötsel och underhåll av vägar inom området ansvarar gemensamhetsanläggningen, vilken utgörs av fastighetsägarna själva inom området. Vid utökning av antalet fastigheter är meningen att även dessa ska ingå i gemensamhetsanläggningen och därmed bidra till arbetet med skötsel och underhåll. Det är exploitören som står för utbyggnad av området för **GATA<sub>1</sub>** inom området*

*Vad gäller synpunkt om de föreslagna fastigheterna i Vitmyravägens förlängning hänvisas till kommentar till Privatperson 3.*

## STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

- Läget för de föreslagna fastigheterna i den nordöstra delen av planområdet har justerats något, och Vitmyravägens förlängning har förlagts nordöst om området.
- Det föreslagna området sydväst om Grönvallvägen har justerats till att maximalt kunna omfatta fyra fastigheter, och naturområdet mellan kvartersmarken har utökats.
- Utifrån Lantmäteriets yttrande gällande utfart över allmän plats har samtliga utfarter ritats in i kartan, både från befintliga fastigheter samt uppskattad placering av utfart från fastigheter som ännu ej är avstyckade.
- Planbestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak har införts i plankartan.
- Ytterligare ett skäl till upphävande av strandskyddet har lagts till planbeskrivningen.
- Tillägg och justeringar gällande omprövning och anslutning till gemensamhetsanläggningar, ekonomiska förutsättningar samt gällande förändrad fastighetsindelning har införts i planbeskrivningen.
- Diarienummer på beskrivningens försättssida har justerats.
- Administrativa tillägg och förändringar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN  
Fram till samråd: Anna Liw  
Planingenjör

Efter samråd: Kerstin Johansson  
Planingenjör