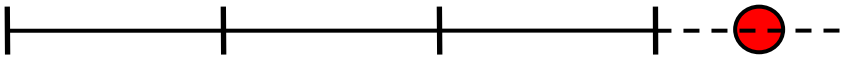
Ljusdals Kommun

SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR JÄRVSÖ KYRKBY 5:21 MED FLERA

BOSTÄDER VID KYRKBYVÄGEN I JÄRVSÖ



Planområdet sett från Kyrkbyvägen

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2016-08-08 Dnr KS 0001/15

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2016-09-26 § 171

Laga kraft 2017-01-11

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Behovsbedömning av miljöbedömning

Projekteringsunderlag geoteknik, Järvsö-Kyrkby 5:21, översiktlig geoteknisk utredning, Tyréns 2016-06-23.

PLANENS SYFTE

Bakgrund

Markområdet har sedan 1990-04-03 varit planlagt för vårdändamål. Området utpekades i fördjupad översiktsplan för Järvsö från 2014 som lämpligt för bostäder. Fastighetsägaren ansökte 2014 om ny planläggning för bostäder vilket beviljades. Detaljplanen från 1990 anger kvartersmark ända ner till vattenbrynet. Med hänsyn till bland annat strandskyddet planläggs bostäder i frågavarande detaljplan inte ända ner till vattnet. Detaljplanen från 1990 hävs därför i det område som ”blir över”, dvs, markområdet mellan bostadsmarken och strandkanten.

Syfte

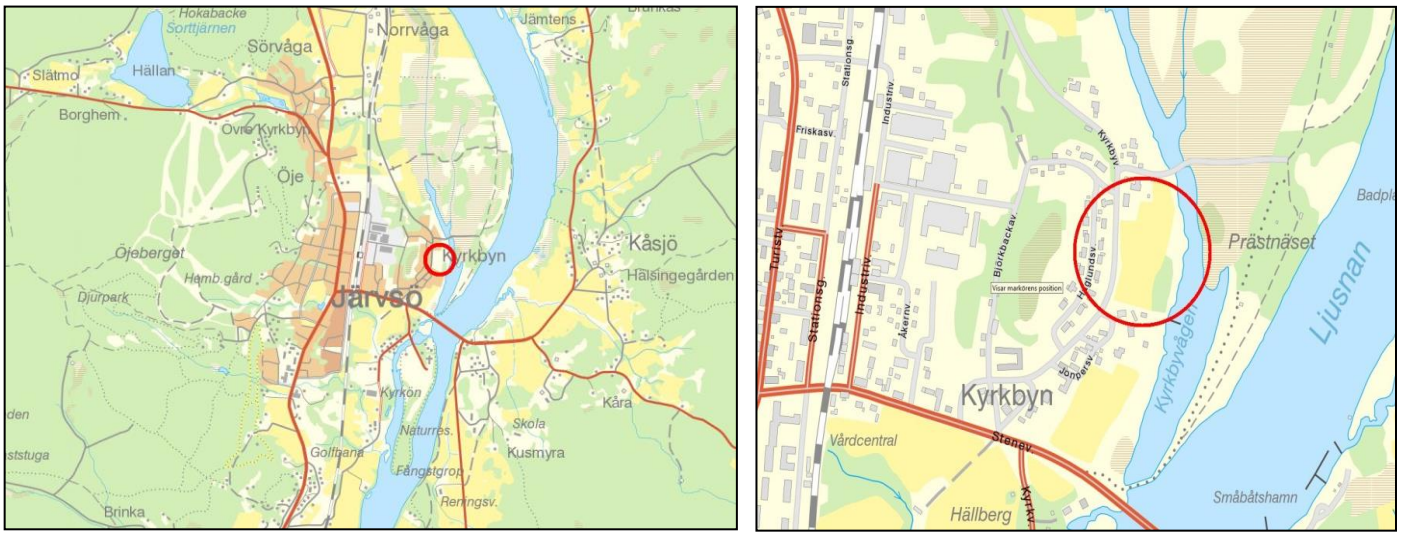
Detaljplanen syftar till att planlägga bostäder inom ett område som tidigare har varit planlagt för vårdboende samt till att upphäva de delar av den äldre detaljplanen som inte ersätts.

Detaljplanen som upphävs är ”Detaljplan för Järvsö Kyrkby 5:21 i Järvsö”, antagen av Ljusdals kommunfullmäktige 1990-03-05 § 38 och laga kraftvunnen 1990-04-03.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på den östra sidan av Kyrkbyvägen i Järvsö. Planområdet avgränsas i öst av kyrkbyvågen och i nord respektive syd av två äldre gårdar.



Till vänster: översiktskarta över planområdets lokalisering i Järvsö. Till höger: Planområdets läge intill Kyrkbyvägen markerat med röd ring.

Areal
Planområdet upptar en yta av cirka två hektar.

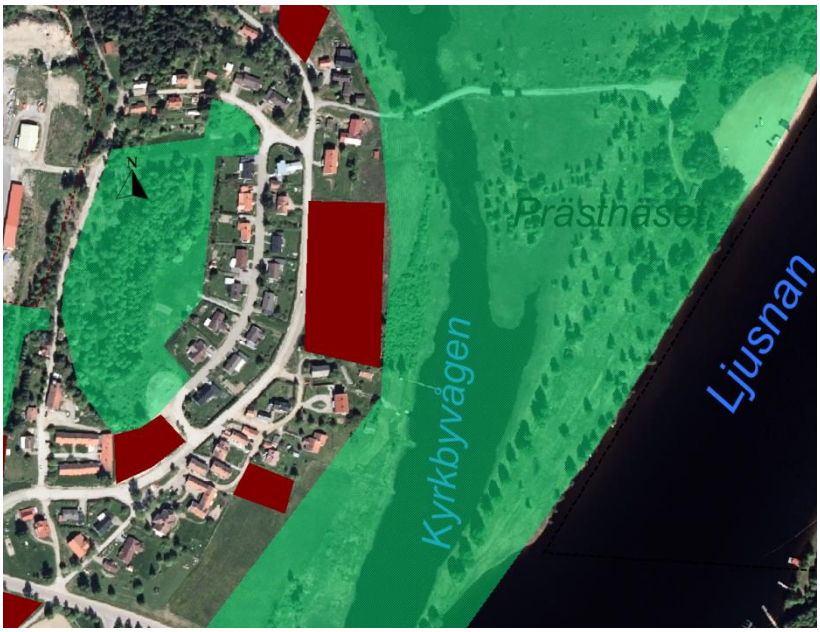
Markägoförhållanden
Detaljplanen berör både kommunalägda, privatägda och samfällt ägda fastigheter. Fastigheten där bostäderna planeras, Järvsö-Kyrkby 5:21, är privatägd. Även Järvsö-Kyrkby 5:38, 5:22 och 5:7 är privatägda. Järvsö Kyrkby 5:29 är kommunalt ägd. Järvsö-Kyrkby S:6 är en samfällighet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision för Ljusdals kommun (2014)
I Ljusdal har vi identifierat de områden som vi anser vara av strategisk betydelse för att skapa en hållbar samhällsutveckling med hög livskvalitet, trygghet och välfärd. En fungerande boendemarknad är nödvändig för att människor skall kunna bo och verka i kommunen. Ett brett utbud av attraktiva boenden av olika karaktär, och i lägen där människor önskar leva, måste finnas för naturlig generationsväxling och nyinflyttning. Detaljplanen verkar i samklang med visionen.

Översiktsplaner
Översiktsplan för Ljusdals kommun (ÖP, 2010)
I översiktsplanen för Ljusdals kommun, lagakraftvunnen 2010-09-20, utgör Järvsö en del av tätortstriangeln där Järvsö utpekas som centrum för turism och besöksnäring. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas i tätorterna eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Vid nybyggnation är det även viktigt att ta hänsyn till landskapsbilden. Strandskyddet ska upphävas vid vissa sjöar och vattendrag så att bebyggelse ska kunna uppföras i attraktiva strandnära lägen. Kommunen ska ha ett varierat bostadsbestånd som utgår från olika bostadstyper. Detaljplanen bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Järvsö (FÖP Järvsö, 2014)
För Järvsö finns en fördjupad översiktsplan lagakraftvunnen 2014-11-04. Det aktuella området är utpekat som ett bebyggelseområde, lämpat för vårdboende eller bostäder. Ny bebyggelse på platsen bör i enlighet med denna kunna uppföras på ett sådant sätt att det är förenligt med de allmänna intressen som berör planområdet. FÖP Järvsö trycker på vikten av att mycket av ortens karaktär sitter i småskaligheten på bebyggelsen, material och färg på byggnaders fasad och tak, typ av takform och takens lutning, antal våningar, höjd, skala och storlek samt byggnadernas förhållande till varandra. Kyrkbyängarna/ Vågaängarna utgör grönområde i den fördjupade översiktsplanen samt ytan mellan planområdet och Kyrkbyvågen.

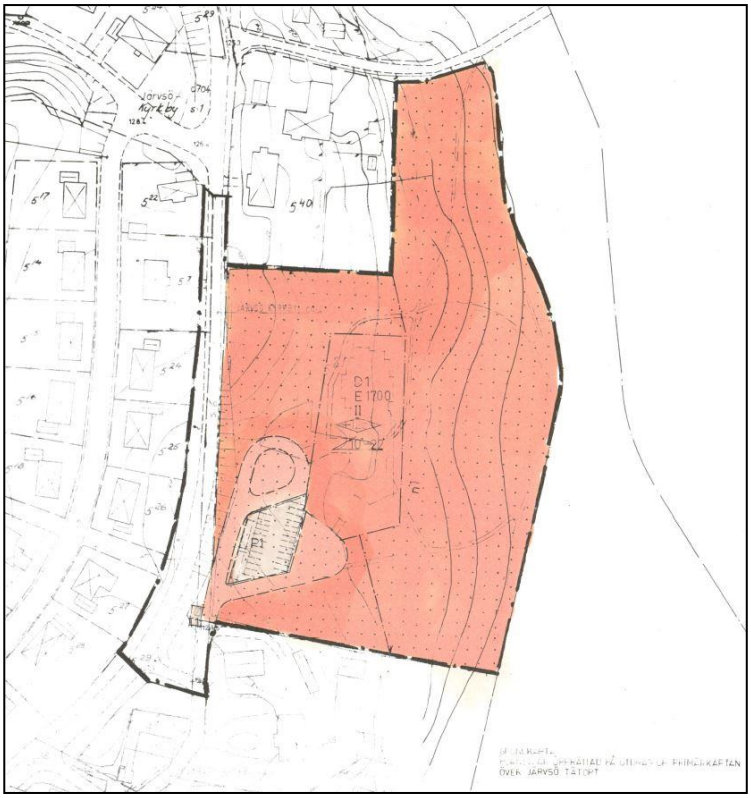


Ortofoto över planområdet med omnejd. De färgade ytorna visar på de politiska ställningstagandena i fördjupad översiktsplan för Järvsö, där rödbrun yta redovisar bebyggelseområden och grön yta redovisar grönområden.

Detaljplaner

Detaljplan för Järvsö Kyrkby 5:21 i Järvsö (1990)

Gällande detaljplan för området antogs av kommunfullmäktige 1990-03-05 § 38 och vann laga kraft 1990-04-03 och anger vårdändamål (D) preciserat till ”Semestervård hem för äldre” inom fastigheten. Detaljplanen är dock aldrig genomförd. I och med antagandet av detta planförslag upphävs de delar av detaljplanen som inte ersätts.



Gällande detaljplan för området från 1990. Planen anger (D_1) ”Semestervård hem för äldre” Planen upphör att gälla eftersom del av den ersätts och resterande del upphävs.

Riktlinjer

Policy för agerande i samband med höga vattenflöden (2003)
Kommunal policy i samband med höga vattenflöden antogs av kommunfullmäktige i juni 2003. Enligt punkt 10 och 11 i policyn ska inga nya detaljplaner upprättas inom av SMHI utpekade översvämningshotade områden. Gällande planer för bebyggelseområden, vilka omfattas av översvämningsrisk och som inte är ianspråktagna, ska upphävas. Detaljplanen följer policyn.

Planuppdrag/ kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott (KsSu) gav den 20 januari 2015 § 15 samhällsutvecklingsförvaltningen (SUF) i uppdrag att i detaljplan pröva förutsättningarna för bostäder vid Kyrkbyvägen i Järvsö efter ansökan av fastighetsägaren till Järvsö-Kyrkby 5:21. Detaljplanens upprättande bekostas av sökanden.

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott beslöt 2015-06-29 § 108 att sända planförslaget på samråd.

Program för detaljplan

Ett särskilt program för detaljplan har inte behövts eftersom planen bygger på den aktuella fördjupade översiktsplanen för Järvsö.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller 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 behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (2015-03-16).

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

Enligt plan- och bygglagens 2 kapitel 2, 10 §§ ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Vid planläggning ska även miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Enligt 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Planområdet utgörs delvis av mark som tidigare har brukats. Huruvida marken är brukningsvärd enligt miljöbalken är oklart emedan det är relativt litet samt är avskilt från övrig jordbruksmark. Delvis håller området på att växa igen. Markens användning är dessutom i detaljplan fastställd till kvartersmark för vårdhem. En avvägning mellan bebyggelse och jordbruksmark har även skett i fördjupad översiktsplan för Järvsö. Föreliggande detaljplanen möjliggör bostäder vilket bedöms som ett angeläget allmänt intresse. Platsen för ändamålet bedöms som väl avvägt. Jämfört med andra platser har området förutsättningar som inte finns på någon annan plats i Järvsö.

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 sammantaget förenligt med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen
Planområdet berörs av flera riksintressen enligt 3:e och 4:e kapitelet miljöbalken för vilka redogörs för nedan. Detaljplanen bedöms inte komma att påtagligt skada något riksintresse enligt miljöbalkens bestämmelser.

Riksintresse friluftsliv
Planområdet, liksom hela Järvsö tätort, ingår i riksintresseområde för friluftsliv, Ljusnans dalgång, enligt 3:e kap miljöbalken. Riksintressets avgränsning ses för närvarande över.

Riksintresse rörligt friluftsliv
Planområdet, liksom hela Järvsö tätort, ingår i riksintresseområde för turism och friluftsliv (rörligt friluftsliv), området utmed Ljusnan från Färila till Bergvik, enligt 4:e kap miljöbalken. Riksintresset är ett så kallat riksintresse med geografiska bestämmelser.

Riksintresse kulturmiljövård
Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård, området Järvsö centralbygd, enligt 3:e kap miljöbalken. Järvsö centralbygd beskrivs som odlingslandskap i odlingsbygd med stora slåtter- och betesmarker med representativ hälsingebebyggelse från 1700- och 1800 talet med anknytning till protoindustrin och med sockencentrum.

Riksintresse naturvård
Planområdet kommer delvis att beröras av riksintresseområde för naturvården, området Nedre Mellanljusnan enligt 3:e kap miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett obebyggt markområde öster om Kyrkbyvägen i Järvsö som lutar ner mot Kyrkbyvågen, ett biflöde till Ljusnan. Marken har tidigare använts som jordbruksmark. Marken närmast vattnet är bevuxet med sly.



Planområdet sett från Prästnäset, öster om Kyrkbyvågen

Planområdet ligger inom avgränsningen för Länsstyrelsens naturvårdsprogram ”Värdefull natur i Gävleborg”. Större delen av planen är belägen inom område nr 160 ”Kyrkbyängarna-Vågaängarna” samt en mindre del inom område nr 139 ”Nedre Mellanljusnan”. Planens genomförande bedöms inte påverka de värden som nämns i naturvårdsprogrammet i någon större grad eftersom planområdet är lokaliserat till utkanten av programområdet ”Kyrkbyängarna-Vågaängarna”. Kvartersmarken ligger på ett väl tilltaget avstånd från strandkanten och älvängarna som utpekas i naturvårdsprogrammet.

En björkallé leder ned mot vattnet från Kyrkbyvägen i planområdets gräns mot söder. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB. Dispens måste därför sökas av den som ska genomföra åtgärden hos länsstyrelsen om träd ska tas ned. Huvuddelen av träden står inom Järvsö-Kyrkby 3:38 men för att anordna en fungerande infart till området bedöms trädet längst till väster närmast Kyrkbyvägen behöva tas ned.

Djur och växtliv

Området ”Kyrkbyängarna Vågaängarna” (nr 160) är även intressant som fågellokal. Här rastar såväl änder som vadare under högvattenperioder och småfågelfaunan är rik. Planförslaget bedöms vara utformat så att det djurliv som förekommer i omgivningarna inte kommer att påverkas.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget utmed samma grusås på vilken Järvsö kyrka är uppbyggd och som går längs med Ljusnan. Åsen utgörs av isälvssediment, en isälvslagring, enligt SGU:s jordartskarta. Åsar är generellt torra och hållfasta och passar därmed bra som underlag för byggnation. Inslag av silt kan förekomma, då det är vanligt utmed Ljusnans dalgång.

En översiktlig geoteknisk utredning har dock genomförts av (Tyréns 2016-06-23) i juni 2016. Enligt rapporten utgör jorden i aktuellt område av naturligt lagrad jord och består av ytliga organiska jordar, bestående av mulljord sand och silt (hu, sa, si). De organiska jordarna underlagras av silt som övergår till finsand och sand mot djupet. Lagringstätheten varierar mellan löst till fast.

Trolig grundvattenyta ligger sannolikt i nivå med Ljusnans nivå och varierar därefter. I de finkorniga jordarna kan dock finnas lokala och ytligare vattenytor, som varierar med årstiden och rikliga nederbördsperioder. Utifrån resultatet av utförda undersökningar, bedöms stabiliteten för området som god. Detaljerade stabilitetsberäkningar har bedömts som ej nödvändiga. Förekommande jordar medför goda grundläggningsförutsättningar och det förekommer således ingen risk för skadliga sättningar. Mycket små momentana sättningar i den naturligt lagrade jorden kommer att utvecklas i samband med grundläggningsarbetet.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet befinner sig inom grön yta som utgörs av isälvssediment

Vattenskyddsområde
Del av åsen utgör även grundvattentäkt och vattenskyddsområde. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet. Till vattenskyddsområdet hör vissa skyddsbestämmelser meddelade i dom från Vattendomstolen 1977-12-15. Skyddsbestämmelserna rör bland annat förbud mot utsläpp, förbud mot upplag av fasta föroreningar som sopor m.m., förbud mot förvaring av brandfarliga vätskor, djur och medel som kan vara skadliga för grundvattnet. Vattenskyddsområdet utbredning är för närvarande under utredning och ett nytt läge utreds av Ljusdal Vatten AB.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse
Väster om planområdet, på andra sidan Kyrkbyvägen, finns ett flertal moderna villor i en våning uppförda huvudsakligen under 1970-talet. Norr om planområdet återfinns en äldre gårdsbildning, Haglunds, uppförd någon gång mellan slutet av 1800-talet och1900-talets början. Söder om planområdet är en annan äldre gård belägen. Gårdarna är uppförda i två våningar med källare eller suterrängvåning. Byggnaderna inom gårdsbildningarna har rödmålad träpanel och tak med röda tegelpannor och är i övrigt utföra i traditionell utformning.

Invid Kyrkbyvägen står en befintlig transformatorstation som fastställs på plankartan (E_1).

Ny bebyggelse
Planområdet ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård. Planen avser att följa de riktlinjer som ges i fördjupad översiktsplan för Järvsö, avseende utformning och anpassning av ny bebyggelse till natur- och kulturmiljön. Därför innehåller planen vissa utformnings- och utseendebestämmelser.

Bostäderna uppförs på vardera sidan om en ny väg. Vägen går i nord-sydlig riktning och bostäderna hamnar väster respektive öster om vägen.



Planområdet sett från Prästnäset, öster om Kyrkbyvågen. Bostäderna planeras mellan de två större röda gårdarna

Planbestämmelser för ny bebyggelse
Kvartersmarken utgörs av (B) bostäder.

Största byggnadsarea per fastighet är 150 m^2 för huvudbyggnad och 50 m^2 för komplementbyggnader (e_1).

Minsta fastighetsstorlek är 800 m^2 (e_2). Som mest kan området därmed indelas i 10 fastigheter.

Fasad ska utgöras av trä och ha faluröd kulör (f_1).

Tak ska utformas som sadeltak. Taktäckning ska utgöras av takpannor i röd kulör (f_2).

Största taklutning är 27 grader.

Högsta antal våningar är två (II). Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4.5 meter, vilket innebär att det blir möjligt och funktionellt att inreda den andra våningen samtidigt som byggnadshöjden hålls ner. Den andra våningen därmed blir inte fullhög. Största byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter.

Lägsta höjd på färdigt golv i byggnad ska vara lägst + 119,5 meter över havet (RH2000). Detta med hänsyn till 100-årsnivån för Ljusnan och Kyrkbyvågen.

Byggnader placeras inom bostadsmark som inte är prickmarkerad eller reserverad för gemensamhetsanläggning för väg.

Slänten från Kyrkbyvägen är nödvändig för vägens stabilitet och får inte bebyggas. Marken ska vara tillgänglig för vägslänt (z).

För att inte påverka syftet med strandskyddet får byggnader inom bostadsmarken närmast Kyrkbyvågen inte uppföras. Ny bebyggelse håller sig därmed samlad närmare den nya vägen och markerna närmast vattnet hålls öppna.

Källarvåning får inte anordnas (v_1). Detta med hänsyn till vattenskyddsområdet där djupare schaktning tillsammans med permanenta bebyggelseinslag under marken kan störa grundvattenströmmar, enligt Ljusdal Vatten. Suterrängvåning får dock

anordnas eftersom omfattningen av dessa totalt sett ligger närmare markytan med tanke på att markytan sluttar.

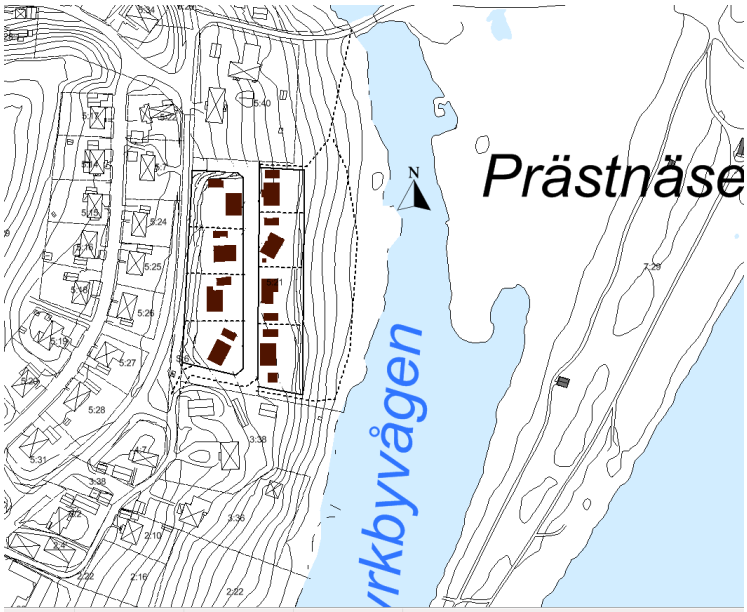


Illustration av ny bebyggelse

Utökad lovplikt
Bygglov krävs även för åtgärder som normalt är bygglovsbefriade. Åtgärderna finns angivna i PBL 9 kap. 4a, 4b §§. Dessa innefattar möjligheten att uppföra ett så kallat ”Attefallshus” på maximalt 25 m^2 samt göra upp till två takkupor utan bygglov. Skälet till att det krävs bygglov är att området är av riksintresse för kulturmiljövården och därför är värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. De riktlinjer avseende bebyggelse som ges i fördjupad översiktsplan för Järvsö ligger också till grund för den utökade lovplikten.

Service
Offentlig service finns i området kring Turistvägen i Järvsö centrum, cirka en kilometer bort. Sjukhus finns i Ljusdal två mil bort, liksom gymnasieskola. Kommersiell service är i hög grad belägen längs med och kring Turistvägen. Planområdets läge bedöms lämpligt med avseende på närhet till offentlig och privat service.

Tillgänglighet
De nya bostäderna planeras i centrala Järvsö, varför läget i direkt anslutning till Kyrkbyvägen bedöms medföra god tillgänglighet till planområdet. Marken inom området innehåller både flacka och lutande partier. Tillgängligheten inom byggnaderna beaktas i bygglovsskedet.

Gator och trafik
Gatunät
En ny gemensam väg planläggs genom området med anslutning till Kyrkbyvägen i områdets norra och södra del. Körbar utfart får inte anordnas direkt ut mot Kyrkbyvägen från bostadsmarken utan all trafik sker via vägen. Den norra anslutningen kommer att ligga i uppförsbacke, varför vägen behöver utföras med ett vilplan. Fem meter av vägen ska därför hamna i samma nivå som motsvarande del av Kyrkbyvägen är utförd i. Det totala vägområdet är i planen satt till 10 meter.

Vägen ska projekteras så att dagvattenavrinning underlättas. Förslagsvis med lutning söderut och därefter i vinkel österut. Vägområdet ger möjligheter till upplag av snömassor. Snö kan även läggas upp i markområdena mellan planområdet och angränsande fastigheter i norr och söder.

Vägen utförs som en gemensamhetsanläggning till vilken de nya fastigheterna ansluts.

Parkering
Parkering för bostäderna sker inom kvartersmarken.



En av infarterna till området planeras mellan transformatorn och den andra björken från vänster.

Gång- och cykeltrafik
Gång- och cykeltrafik angör fastigheterna via den gemensamma vägen som leder in på området. Trafikmängderna bedöms bli små varför något behov av GC-väg in på området inte bedöms finnas.

Kollektivtrafik
Planområdet har relativt bra åtkomst till kollektivtrafik. Buss och tåg utgår från Järvsö station som är belägen på cirka 1 km gångavstånd. Busshållplats finns vid Stenevägen cirka 400 meter bort.

Friytor
Lek, rekreation
En kommunal lekplats finns vid Åkernvägen, cirka 400 meter västerut. Strandskyddet gäller mellan kvartersmarken och vattnet med en fri passage att nyttja för de boende och allmänheten enligt allemansrätten. Öster och norr om planområdet finns Kyrkbyängarna/Vågaängarna med goda möjligheter till rekreation, där även ortens kommunala badplats är placerad.

Strandskydd
Det generella strandskyddet gäller om 100 meter från Kyrkbyvågens strandkant, enligt 7 kap. miljöbalken. Planförslaget, som utvecklar tätorten med bostäder, anses

dock vara av ett sådant angeläget allmänt intresse som avses i punkt 5 i 7 kap 18 c § miljöbalken. Strandskyddet föreslås därför upphävas av motiven som framställs nedan.

Platser för ny bebyggelse har identifierats i fördjupad översiktsplan för Järvsö, varav denna plats utgör en av ett begränsat antal som kan tänkas rymma bostäder. Platsen är dessutom inte drabbat av störningar från väg eller järnväg. Läget är centralt och har närhet till kollektivtrafik samt teknisk försörjning med bland annat möjlighet till fjärrvärme och kommunalt vatten och avlopp, vilket är positivt ur ekonomisk- och miljösynpunkt.

Platsen ger förutsättningar för att boendet ska bli permanent till skillnad mot många andra utpekade områden för ny bebyggelse i centrala Järvsö, där inriktningen ofta är fritidsboende kopplat till skidbacken. Utsikten och närheten till vattnet gör dessutom att området kan uppfattas som attraktivt. Planen upprättas i ett sammanhang där Järvsö växer och nya bostäder är viktiga. Sammantaget ger planen möjlighet till tätortsutveckling, som utifrån nuvarande förutsättningar inte kan ske på någon annan plats med motsvarande goda förutsättningar.

Ett område som varierar mellan cirka 30 -50 meter i bredd mellan strand och planerad bostadsmark lämnas oplanerad då den nuvarande gällande planen upphävs. Detta görs för att kunna bevara goda förutsättningar för livsvillkoren för djur- och växtlivet samt för att trygga den allemansrättsliga tillgången till strand- och vattenområdet, då en så kallad fri passage medges. Inom området kommer strandskyddet och allemansrätten att fortsätta gälla. Bostadsmarken närmast vattnet undantas även från byggnation med hänsyn till strandskyddet och i syfte att bevara marken öppen. Strandområdet kommer att kunna nås via två ”släpp” från planområdet samt både norrifrån, söderifrån och givetvis från vattnet. Planen bedöms i och med detta inte påverka strandskyddets syften.

Störningar, hälsa och säkerhet

Ras och skred

I översiktlig stabilitetsutredning för Ljusdals kommun (Sweco; 2008-02-29) bedöms det aktuella området ha tillfredställande stabilitet. Detta innebär att området, vid rådande förhållanden uppfyller rekommendationerna på stabiliteten för en översiktlig utredning. Några mer detaljerade utredningar bedöms därför inte behövas i detaljplaneskedet. Det är dock fortsatt viktigt att i bygglovsprövningen beakta ras och skredrisk, detta då marken sannolikt innehåller den finkorniga jordarten silt och dessutom lutar.

Enligt den översiktliga geotekniska utredningen har stabiliteten för eventuella ras och skred har bedömts som god och byggandet av bostadshus har bedömts som lämplig. Dock är jordarna mycket flytbenägna och grundläggningen bör utföras under torrhet. Grundläggningsförutsättningarna i de naturligt lagrade jordarna är goda, och de eventuella små sättningarna kommer att utvecklas under byggskedet, enligt rapporten.

Översvämning/ höga vattennivåer

Risk för översvämning föreligger invid Kyrkbyvågen och Ljusnan. 100 årsnivån är en nivå som sannolikhetsfördelat återkommer vart hundrade år eller med en procents sannolikhet under ett år. 100 årsnivån är beräknad att nå 116,6 meter över havet med en osäkerhetsfaktor på 2 meter. I planen regleras lägsta höjd på färdigt golv i

byggnad till + 119,5 meter över havet (RH2000). En tillräcklig buffert bedöms därmed vara säkerställd mot höga vattennivåer. I den översiktliga geotekniska utredningen har det bedömts att området inte nämnvärt kommer att påverkas av eventuella höga flöden i Ljusnan eller höga nederbördsmängder.

Radon
I Ljusdals kommun tillämpas generellt ett krav på radonskyddat utförande vid nybyggnation. I den översiktliga geotekniska utredningen har området klassificerats som ”normalradonmark”, vilket kräver radonskyddande åtgärder vid nybyggnation.

Vattenkvalité
Dagvatten ska i första hand tas omhand lokalt. Planförslaget bedöms inte komma att påverka vattenkvaliteten negativt. Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Området omfattas därför av skyddsföreskrifter. Läs mer under rubriken *värme/fjärrvärme*.

Teknisk försörjning
Vatten, avlopp och dagvatten
Bostäderna planeras anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Bostäderna är dock förlagda utanför det fastställda kommunala verksamhetsområdet för VA, men det är beläget i direkt anslutning till verksamhetsområdet med gränsen utmed Kyrkbyvägens östra sida.

Dagvatten omhändertas lokalt. Den nya vägen ska projekteras så att dagvattenavrinning underlättas. Förslagsvis med lutning söderut och därefter i vinkel österut. Vägområdet ger möjligheter till upplag av snömassor. Snö kan även läggas upp i markområdena mellan planområdet och angränsande fastigheter i norr och söder.

Befintliga vatten- och avloppsledningar är i dagsläget markförlagda tvärs över bostadsmarken. Ledningarna måste därför flyttas vid ett genomförande av planen. Ledningarna föreslås läggas i den nya vägen för att nå samtliga fastigheter.

Värme, fjärrvärme
Uppvärmningssätt kan inte regleras i detaljplan. Det bör dock vara möjligt att ansluta bostäderna till fjärrvärme. Restriktioner kring enskilda värmelösningar kan föreligga eftersom bostäderna planeras inom ett vattenskyddsområde. Tillstånd krävs från kommunens miljöenhet för att installera enskilda värmelösningar så som berg/jordvärme inom skyddsområde för grundvattentäkt.

El
Fortum är ledningsägare i Järvsö. Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät. Befintlig transformatorstation i området planläggs efter befintligt läge (E_1). Elledningar är markförlagda längs med den södra plangränsen.

Avfall, renhållning
Två planerade infarter finns till området, fordon för tömning av kärl bör därför kunna angöra fastigheterna utan att behöva vända inom planområdet.

Elektronisk kommunikation
Fiber finns framdraget i närområdet och de nya fastigheterna kommer att kunna anslutas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Planprocess/ tidplan
Planarbetet bedrivs genom ett utökat planförfarande. Beslutet om att anta planen tas av kommunfullmäktige (KF), efter godkännande och förslag av samhällsutvecklingsutskottet (KsSu) och kommunstyrelsen (KS).

Preliminär tidplan:

Godkännande för antagande av KsSu	- 16 augusti 2016
Godkännande för antagande av KS	- 1 september 2016
Antagande av KF	- 26 september 2016
Laga kraft	- 25 oktober 2016[1]

Genomförandetid
Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Upphävandet av del av detaljplanen inträder när detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ljusdals kommun svarar för att planlägga marken. Exploatören/ fastighetsägaren svarar för att genomföra detaljplanen. Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan exploatören/markägaren söka lantmäteriförrättning för att stycka tomter och skapa gemensamhetsanläggning för väg med mera så att marken kan upplåtas åt bostäder enligt planförslaget.

Huvudmannaskap

Kyrkbyvägen omfattas av Järvsö vägförenings (Järvsö-Kyrkby ga:2) väghållningsområde enligt lantmäteriförrättning. Huvudmannaskapet för den allmänna platsen GATA är därmed enskilt och kommunen är inte huvudman.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar
Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt ytterligare erforderliga tekniska utredningar under bygglovsskedet.

Ekonomiska frågor

Planavgift
Planavgift tas ut enligt av kommunfullmäktige antagen plantaxa. Planavgift tas därmed inte ut vid bygglov för den bebyggelse planen avser.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

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

[1] *Beräknat datum för laga kraft (12 juli) är under förutsättning att antagandebeslutet inte överklagas.*

Konsekvenser för fastighetsägare
Konsekvenser för varje enskild fastighetsägare med fokus på fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, inlösen, nyttjanderätt mm.

Fastighet	*Konsekvenser*
Järvsö-kyrkby 3:31	Del av planläggs som allmän plats (GATA).
Järvsö-kyrkby 3:38	Del av planläggs som bostadsmark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende väg.
Järvsö-kyrkby 5:21	Flera fastigheter om minst 900 m^2 kan som en följd av planförslaget styckas av från Järvsö-Kyrkby 5:21. Gemensamhetsanläggning för väg ska bildas och styckas av från Järvsö-kyrkby 5:21 enligt plankartan. Fastigheten Järvsö Kyrkby 5:21 belastas av ledningsrätt för starkströmsledning. Ledningarna kan ligga kvar i och med planens genomförande, men ledningsrätten övergår till att vara till last för gemensamhetsanläggningen istället för Järvsö-Kyrkby 5:21. Även servitut för kraftledning belastar fastigheten. Ledningarna kan ligga kvar men servitutet kommer i och med planens genomförande att vara till last för gemensamhetsanläggningen istället för Järvsö-Kyrkby 5:21. Fastigheten belastas av avtalsservitut avseende vatten och spillvattenledning. Detta servitut måste upphävas och kan lämpligen ersättas med ledningsrätt när ledningen flyttas till det nya läget inom GATA. Detta bedöms som lämpligt för att möjliggöra föreslagen indelning av fastigheter.
Järvsö-kyrkby 5:29	Planläggs som allmän plats för gata (GATA).

Järvsö-kyrkby S:6	Planläggs som allmän plats för gata, (GATA).
Järvsö-kyrkby 5:7	Området närmast Kyrkbyvägen, som idag utgörs av allmän plats, planläggs som allmän plats (GATA) även i fortsättningen.
Järvsö-kyrkby 5:22	Området längs med Kyrkbyvägen planläggs även i fortsättningen som allmän plats (GATA).

REVIDERAD

Planen har upprättats i augusti 2015 och reviderats efter samråd i oktober 2015 avseende utbredning av allmän platsmark, huvudmannaskap, utformningsbestämmelser, upphävande av detaljplan med mera. Ändringarna till följd av samråd och granskning finns redogjorda för i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Joel Eklund
Planingenjör
Maj 2015

Stefan Norberg
Planingenjör
Mars, april, augusti 2016