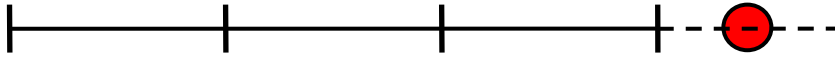


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

DEL AV JÄRVSÖ KYRKBY 8:52 "TOP RESORT 3"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

LAGAKRAFTVUNNEN 2019-07-12

Datum 190527 Dnr KS 00461/2017

Innehåll

1. SAMMANFATTNING	4
2. INLEDNING	5
Planhandlingar	5
Revidering	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Pågående markanvändning	7
Natur, kultur och rekreation	7
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
Stads- och landskapsbild	7
Service, offentlig och kommersiell	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Hälsa och säkerhet	9
4. PLANFÖRSLAG	10
Bebyggelse	11
Grönstruktur	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
Geotekniska frågor	13
Dagvattenhantering	13
Hälsa och säkerhet	13
5. KONSEKVENSER	15
Behovsbedömning	15
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	15
Ekonomiska konsekvenser	16
Sociala konsekvenser	16
Fastighetskonsekvenser	16
6. GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsfrågor	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18

MEDVERKANDE 18

1. SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget berör två fastigheter. Del av Järvsö-Kyrkby 8:52 planläggs för Bostäder och Del av Järvsö-Kyrkby 23:3 planläggs som Friluftsområde för skidbacke.

Planförslaget bedöms till viss del strida mot gällande översiktliga planer och antas inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan.

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för att bygga backnära fritidsboende med angörande serpentinväg.

På grund av de stora höjdskillnaderna i området utformas detaljplanen som en öppen plan där detaljprojekteringen av vägen får bestämma den slutgiltiga placeringen. Vägens största lutning får vara 12%. Dragningar av allmänna gemensamma ledningar ska ske i vägen och säkras med avtalsservitut.

En illustrationsplan bifogas som riktlinje för områdets framtida utformning.

16 tomter får styckas av och bebyggas med vardera 140 m² byggnadsarea med en högsta nockhöjd om 7 meter från markens medelnivå. Utöver det får suterräng och loft byggas.

Byggnaderna ska utformas med brutna tak med 27 – 35 graders lutning. Tak och fasader byggs och färgsätts med icke reflekterande material i dova, naturnära kulörer. Kulörer på tak och fasader ska ha minst 60 % svarthet och max 20% kulörthet enligt NCS färgskala.



Fotomontage/Översiktsbild över området med planerad bebyggelse.
(Bild Adam Nordgren)

2. INLEDNING

Planhandlingar

Fastighetsförteckning 2018-10-01
 Plankarta 2018-09-05, reviderad 2019-05-27
 Planbeskrivning 2018-10-01, reviderad 2019-05-27
 Undersökning om betydande miljöpåverkan 2018-03-06

Underlag

Geoutredning för detaljplan 2018-05-22, kompletterad 2019-05-15

Revidering

Inför antagandet har bestämmelsen om antal fastigheter ersatts med en bestämmelse om största och minsta fastighetsarea för de framtida bostadsfastigheterna. u-området inom kvartersmarken har kompletterats med en kombinerad egenskaps- och administrativ gräns och u-området prickmarkeras, vilket innebär att den marken inte får förses med byggnader.

Planbestämmelse om lokalgata tas bort.

I den geotekniska utredningen har texten kompletterats i avsnitt 6 och 7.

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Öjebergets fritidsanläggningar expanderar stadigt och tar emot allt fler besökare. Med det ökar också efterfrågan på fritidshus i och runt anläggningarna.

Öjeberget AB har varit aktörer i området under ett tiotal år och äger det aktuella markområdet. I och med utvecklingen av turismen i kommunen finns det stora fördelar med ytterligare exploatering av Öjebergets backnära delar där befintlig infrastruktur finns och där kommunen bygger ut VA-verksamhetsområdet.

Syfte

Detaljplanens syfte är att etablera ytterligare backnära fritidshusbebyggelse på Öjeberget och att dra nytta av områdets befintliga infrastruktur.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Öjeberget, i anslutning till skidområdets norra nerfarter. Området ligger i öst/västlig riktning med en fantastisk utsikt i huvudsak åt nordost och skogsområdena norr om Järvsö.

Areal

Planområdet uppgår till ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Järvsö Kyrkby 8:52 ägs av Öjeberget Järvsö AB. Den del av planområdet, Järvsö Kyrkby 23:3, som utgörs av friluftsområde ägs av Järvsöbacken AB.

Plansituation

Gällande detaljplan för den aktuella delen av Öjeberget, Nr 346 med Laga Kraft november 2009, anger att marken ska användas för "Tekniska anläggningar för VA-försörjning".

Skidbacken är inte detaljplanelagd. En fördjupad översiktsplan för Öjeberget tas fram parallellt med den aktuella detaljplaneprocessen.



Bild med utsikt mot norr

Tidigare ställningstaganden

Planläggningen stöds av översiktsplanen för Ljusdals kommun (2010) ”För att fler turistbostäder ska kunna byggas, kommer kommunen att anvisa lämplig mark i närheten av de större turistanläggningarna” där Järvsö särskilt pekats ut som huvudort för turismen.

Planförslaget strider delvis mot den Fördjupade Översiktsplanen för Järvsö (2014) där det för Öjebergets södra och östra delar anges: ”För landskapsbilden och för upplevelsen av Järvsö har Öjebergets södra och östra branter stor betydelse. Inom bergsområdet finns även ett stråk med naturvärden i form av en örtrik och intressant flora. Ny bebyggelse eller åtgärder som kan skada bergssidorna bör inte tillkomma.”

Förslaget till utökade gränser för VA-verksamhetsområde omfattar delar av det tänkta planområdet i FÖP.

Kommunstyrelsens Samhällsutvecklingsutskott beslutade 2018-01-16 att ge positivt planbesked samt planuppdrag för det tänkta planområdet. Förutsättningarna för uppdraget är att exploateringen minskas till förmån för bevarande av natur, skogsmark österut och söderut på fastigheten. Vidare påpekas att den visuella påverkan på landskapsbilden sett från Järvsö även fortsättningsvis ska upplevas opåverkad, arkitektur, kulörer och materialval ska väljas så att landskapsbilden visuellt inte påverkas negativt, samt att skogsavverkning minimeras till att endast ge plats för själva bebyggelsen.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Området är idag obebyggt. Planområdet gränsar till Öjebackens öppna ytor med liftanläggningar och ledningsnät för konstsnö i norr och till Öjebergets bebyggelseområden i öster.

Natur, kultur och rekreation

Vegetationen i planområdet utgörs i huvudsak av barrträd, buskar, ris och mossa. Skogsmarken är gles och stenig och har på många ställen berg i dagen.

Öjeberget med skidbackens anläggningar och den fritidshusbebyggelsen som finns här har stor betydelse för rekreation och friluftsliv i Järvsö. I de här sammanhangen anses Järvsö ha ett mycket gynnsamt läge i förhållande till Mälardalsregionen och är således ett viktigt rekreativsområde även för en stor andel av dess befolkning.



Skogsmark i området

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet ligger inom området Riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Inga fornlämningar har påträffats under tidigare byggnationer och anläggningsarbeten i den här delen av Öjeberget.

Den artrika floran som omtalas i ÖP ligger på Öjebergets östra sida och berör inte planområdet eller dess närhet.

Stads- och landskapsbild

Från Järvsö samhälle är det i de flesta lägen ett så brant perspektiv att de högre belägna delarna av Öjeberget inte alls kan upplevas. Den landskapsbild som påverkas upplevs närmast från östra sidan av Ljusnan, ”Lillsidan”.



Nuvarande vy från Lillsidan

Man kan tydligt se hur tidigare bebyggelse på bergskanten skiljer ut sig i naturmiljön genom sina vitmålade knutomfattningar och vindskivor.

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet ligger med en fantastisk närhet till skidområden och liftar, så kallade ”ski in/ski out-lägen”. Här finns under vintersäsongen ett antal restauranger/matställen som håller öppet även kvällstid. I och runt samhället finns hotellanläggningar med restauranger öppna hela året. I Järvsös centrala delar finns nödvändig service, både offentlig och kommersiell.

Gator och trafik

Planområdet nås via Alpvägen som idag försörjer Öjebergets norra del. Trafikverket planerar att bygga om korsningen Riksväg 83 och Rödmyravägen under 2019 för att förbättra flödet mot Öjeberget Norr.

Gång- och cykelväg finns utmed Rödmyravägen ner till Järvsö samhälle. Från toppen går dels den gamla ”Trappstigen” direkt ner till Bergsvägen men också ett nyanlagt, något brant glidspår som leder ner mot Bergshotellet och Järvzoo. Den stigen används som promenadväg av många Järvsöbor året runt.

Kollektivtrafiken i form av buss går utmed riksvägen. Fjärrtåg mellan Stockholm och Ljusdal samt X-tågen stannar vid Järvsö Station.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består av berg och ytnära berg med ett tunt jordtäckte. Enligt en geoteknisk utvärdering är markens stabilitet mycket god och någon skredrisk föreligger inte. Ytliga ras av enstaka lös block kan riskeras intill branta slänter.

Hydrologiska förhållanden

Det vatten som finns i området kommer från regn och snösmältning. Markytan lutar åt olika håll och ytvatten sprids därför ut och tas om hand av skogen och markvegetationen. En del infiltreras ner i berget via sprickor och spricksystem, till exempel via den ravin som går i den sydöstra delen.



Bild upp över området

Hälsa och säkerhet

Planområdet innehåller inga kända föroreningar eftersom det aldrig har förekommit några verksamheter här.

Öjeberget har höga radonhalter.

Berget bedöms som stabilt utan förutsägbara ras- eller skredrisker annat än att ytliga block kan rasa vid mycket branta slänter. Verksamheter och byggnationer på och omkring Öjeberget har förekommit under många år och inga naturrelaterade risker har kunnat iakttas.

Trafikbuller i anslutning till området är inte betydande. Det buller som förekommer tillfälligt under vintersäsongen genereras av pistmaskinerna och snökanonerna i närområdet. Dessa arbetar mestadels under kvällar och nätter men verksamheten kan styra pistmaskinernas körningar så att minimala störningar uppstår. De områden av skidbacken som gränsar till planområdet är av begränsad storlek.

4. PLANFÖRSLAG

Detaljplanen är utformad som en öppen plan, med avsikten att området ska indelas i huvudsak enligt bifogad illustration.



Illustrationsplan

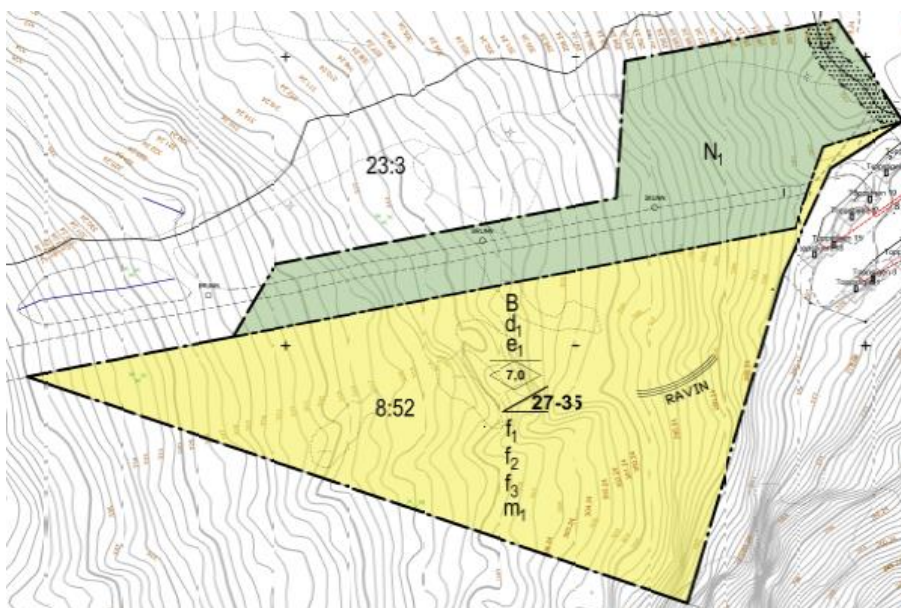
På grund av markens stora höjdskillnader kan en detaljprojektering av väggroppen innebära vissa lägesförändringar som kan vara svåra att förutse.

Tomtplatsernas slutgiltiga läge bestäms av lantmätaren vid utstakning. Minsta/största fastighetsarea bestäms i planen då terrängen varierar kraftigt och entydiga fastighetsstorlekar kan vara svårt att uppnå. Antalet planerade bostadsfastigheter redovisas i illustrationsplanen enligt politikerbeslut.

Bebyggelsetypen kan variera med blivande fastighetsägares behov och endast övergripande krav bestäms i detaljplanen.

Planområdet indelas i två olika delar, dels området för Bostäder, beteckningen B, och dels området för skidbacken, med beteckningen N₁ Friluftsområde Skidbacke. Delen med skidbacken inkluderas i detaljplan för att ge plats för den serpentinväg som ska anläggas.

Ett u-område för befintliga ledningar ligger i östra delen av Friluftsområdet.



Utdrag ur detaljplan

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet planeras att bestå av 16 friliggande en – och tvåbostadshus av fritidshuskaraktär.

Bostäder med en största höjd av 7 meter över medelmarknivån får uppföras.

Största byggnadsarea är 140 kvadratmeter per bostadsfastighet.

Krav ställs på utökad lovplikt för Attefallshus och Friggebodar för att kunna styra bebyggelsens omfattning och utformning med avseende på landskapsbilden.

En blandning av olika hustyper eftersträvas. En del av husen kan byggas i suterräng och andra kan förses med loft. De stora variationerna i markens lutning kommer att avgöra typen av byggnad.



Exempel på lämpliga hustyper (Hudikhus)

Byggnaderna ska gestaltas som enkla volymer med anknytning till traditionell hälsingekaraktär. Brutna tak med lutningar mellan 27 och 35 grader tillåts. Takbeläggningen ska vara matt, icke reflekterande.

Fasadmaterial ska vara av trä.

Fasader och tak ska ha dova, jordnära kulörer som smälter in i omgivande natur, med minst 60 % svarthet och max 20% kulörthet enligt NCS färgskala. Ljusa eller kulörstarka fasaddetaljer får ej förekomma.

Utformningsbestämmelser om takutformning, tak- och fasadmaterial samt kulörer anges i planen.



Fotomontage/Bild som visar bebyggelsen sett från Stene Gård, Järvsö. (Bild Adam Nordgren)

Grönstruktur

Befintliga träd ska bevaras även inom tomtmark. Träd får endast fällas för att ge plats för byggnader och anläggningar. Nya byggnader ska om möjligt smygas in i vegetationen.

Läget i sig utgör fantastiska förutsättningar för rekreation och lek i och i anslutning till planområdet.

Områden för snöupplag ska planeras i anslutning till vägdragningen.

Inom skidbackens område kommer delar av serpentinvägen att anläggas vilket inte innebär någon större påverkan inom det markområdet då all skog redan är avverkad och en enklare grusväg redan går genom området.

Gator och trafik

Den serpentinväg som anläggs genom planområdet beräknas med godkända lutningar även för tyngre trafik. Vägsträckningen ska utföras i princip enligt planillustrationen men avvikelser kan förekomma där markens förutsättningar så kräver.

Vägområdet upptar 10 meter i de räta partierna. I de kraftiga kurvorna breddas vägen erforderligt. Vägsträckningen ska projekteras enligt VGU (Trafikverkets riktlinjer: *Vägar och gators utformning*). Minimikrav är mindre god standard. Vägen projekteras för en varierad lutning upp till 10 %, men kan i något läge nå en maximal lutning om 12 %. Vägen är då dimensionerad för persontrafik, mindre lastbilar och minibussar med mera. För räddningstjänstens tillgänglighet ska vägen tillgängliggöras för tunga fordon.

Alpvägen som leder upp till berget har på något ställe en lutning som överstiger 12%.

TABELL 12-1 Största tillåtna längslutning

	Nivåskillnad	God standard	Mindre god standard	Låg standard
Landsbygd		6 %	7 %	8 %
Korsning på huvudnät i tätort		2,5 %	3,5 %	9 %
På sträcka på huvudnät i tätort		6 %	8 %	9 %
Gator i lokalnät med Lps, Bl	≥2m	6 %	8 %	10 %
Gator i lokalnät med Bb, LBn	≥2m	7 %	10 %	12 %
Gator i lokalnät med LBm, P	≥2m	8 %	12 %	≥12 %
Busshållplats i lokalnät**	≥2m	2 %	4 %	6 %
Avser start i backe för bil vid halt väglag*	≥2m	4 %	7 %	9 %

* Nysandad, hårt packad snö

** Olika busshållplatstyper har olika krav

För anläggningen av vägen ställs krav på marklov för att säkerställa avsedd tillgänglighet.

Vägens gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning som kallas anläggningsförrättning. När förrättningen görs beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det av Ljusdals Energis utökade VA-verksamhetsområde.

Nätägare i området är Ellevio.

Ljusnet/Ljusdals Energi är fiberleverantör i området.

Ledningsdragningar avses ske i anslutning till vägdragningen med stick in till de olika tomterna för att minimera behovet av sprängning och för att bevara naturmarken.

En tryckstegringsstation, och möjligen en högreservoar, måste anläggas för att de högst belägna fastigheterna ska få godtagbart vattentryck och för att säkerställa god vattenförsörjning inom hela området.

En gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall, enligt kommunens anvisningar, ska anläggas vid serpentinvägens början.

Befintliga ledningar i planen skyddas med ett u-område med prickmark, som inte får bebyggas. Övriga allmänna ledningar kommer att skyddas med avtalsservitut. Eftersom vägens exakta läge inte kan anges i detaljplan kommer servitutsavtal att upprättas efter vägens byggande.

Geotekniska frågor

Hela planområdet består av likartad mark med en relativt jämn sluttning. Föreslagna byggnadslägen bedöms som likvärdiga vad beträffar markbeskaffenhet.

En blandning av sprängning och uppfyllnad kommer att krävas för att markbereda platsen för byggnation.

I enlighet med rekommendationerna i den geotekniska utredningen kommer byggnader att grundläggas på berg, packad sprängbotten eller på packad fyllning av sprängsten eller bergkross.

Vegetation och bortgrävning av jord ska ske så att hela byggnaden vilar på berg eller packad fyllning, undantaget vid relativt plan mark och större fyllningshöjder än 1,5 till 2 meter.

Noggrann dränering krävs.

Exploatören kommer att iordningställa vägen samt förbereda alla fastigheter för byggnation för att säkerställa markens lokala lämplighet för ändamålet.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen utförs i huvudsak enligt rekommendationerna i den geotekniska utredningen.

Dagvattenflödena kommer att förändras när området exploateras. Anläggningen av vägen, med sprängning för ledningar, får en avskärande effekt på det vatten som leds ner igenom planområdet österut. Avskärande diken anläggs utmed serpentinvägens ovansida. Vattnet från dessa diken släpps diffust på flera ställen så att koncentrationer av dagvatten undviks.

Ravinen i den östra delen har idag en antagen funktion som dräneringsdike för det vatten som leds under vegetationen ovanpå berget, även om det inte finns tecken på större flöden utmed bergets östra branter. Området runt ravinen kommer att ägnas särskild omsorg och kulvertering sker erforderligt i de fall den byggs över för anläggning av väg eller uppförande av byggnad, så att den kan fortsätta att fungera som ett dräneringsdike.

Hälsa och säkerhet

Radonsäkert byggande krävs.

Slänter av sprängt berg får inte göras så branta att risken för ras av enstaka block uppstår. I eventuella slänter ovanför byggnader ska rasskydd övervägas. Inom bebyggelseområdet bedöms inga sådana rasrisker föreligga.

För elimineringen av risken för ras av block bör sådana antingen förankras i berg eller forslas bort om de ligger för nära släntkrön.

Bebyggelsen inom planområdet ska göras tillgänglig för tungt räddningsfordon och räddningstjänstens insatsmöjligheter ska särskilt beaktas med avseende på framkomlighet för räddningstjänstens fordon och utrustning. Avståndet mellan uppställningsplats för räddningsfordonen och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter. Vägen fram till uppställningsplats ska ha tillräcklig körbanebredd, kurvorna tillräcklig radie och vägen ska ha ett hårdgjort ytlager för att klara räddningsfordonens axeltryck.

Räddningstjänsten beräknar insattiden till cirka 15 minuter om vägen byggs enligt dessa riktlinjer.

Planområdets bebyggelse är av fritidshuskaraktär och nyttjas därför endast tillfälligt. Något störande trafikbuller bedöms inte förekomma.

I anslutning till skidbacken förekommer vissa bullerstörande verksamheter som ingår i förutsättningarna för blivande fastighetsägare.

Det tillfälliga buller som kan uppstå kommer från pistmaskiner och snökanoner men utgör ingen betydande hälsofara. Bullernivåer inomhus, enligt gällande lagstiftning BBR avsnitt 7, hanteras med normal byggnadsteknik avseende vägg- och fönstertyper.

De avsedda anläggningarna körs främst nattetid varför kollisioner mellan utevistelser och uteplatser normalt inte uppstår.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL skall 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 den undersökning om betydande miljöpåverkan för planområdet, som utförs av Ljusdals kommuns plan- och byggenhet, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning enligt yttrande 2018-04-27.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Detaljplanen berör område av riksintresse för friluftsliv samt rörligt friluftsliv.

Detaljplanens ändamål förefaller lämpligt med avseende på dessa riksintressen. Den tillkommande bebyggelsen kan inte anses utgöra någon begränsning av riksintresset utan sammanfaller väl med dess syften.

Landskapsbild

Färgsättning och material för ny bebyggelse planeras med noggrannhet. Det finns därför goda möjligheter att den kommer att smälta väl in i landskapet.

Den serpentinväg som anläggs genom området kommer att synas på avstånd på samma sätt som skidbackens områden utgör kala fläckar i landskapsvyn.



Fotomontage som visar planerad bebyggelse från södra infarten från Järvsö
(Bild Adam Nordgren)

Ekonomiska konsekvenser

Ljusdal Vatten har investerat i en ny matning för vatten och avlopp upp genom Öjebergets sydöstra branter. Det är till gagn för redan etablerad bebyggelse på berget men det finns utrymme för ytterligare abonnenter. De anslutningsavgifter som de enskilda fastighetsägarna erlägger kommer inte att kunna täcka investeringen utan VA-kollektivet får vara med att bekosta utbyggnaden. Enligt Ljusdal Energi kan VA-taxorna i kommunen behöva höjas på grund av kostnaderna vid etableringar av det här slaget.

Särskilda anläggningar som minipumpstationer bekostas av den enskilda fastighetsägaren.

En utökning av fritidshusbebyggelsen i Järvsö med omnejd ökar intäkterna för alla företag verksamma inom turism och besöksnäring. Även den lokala byggbranschen gynnas.

I lägen där befintlig infrastruktur kan nyttjas krävs begränsade kommunala investeringar.

Sociala konsekvenser

Områden med rekreation och fritidshusbebyggelse av den typ som förekommer i Ljusdals kommun i allmänhet är i stort sett tillgänglig för alla samhällsgrupperingar.

I området runt Järvsöbacken ger terrängen inte möjlighet till vistelse för personer med vissa funktionshinder, men den bebyggelse som planeras i planområdet har förutsättningar för god tillgänglighet. Den väg som planeras ger möjlighet till angöring med motorfordon till bebyggelsen.

Den nya bebyggelsen är modern och bekväm vilket ger goda förutsättningar för en jämställd vistelse.

De ekonomiska förutsättningar som den enskilde kan ha för att förvärva eller hyra bostad i området ligger inte inom påverkansramen för denna etablering. Någon allmän platsmark finns inte inom planområdet som är av begränsad karaktär, som ett mindre bostadskvarter, men det finns gott om mark för allmänheten att vistas på i omgivningarna.

Familjer som uppskattar den typen av friluftsliv och sporter som erbjuds i Järvsö kommer att ha mycket positiva upplevelser i de barn- och familjevänliga områdena.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Konsekvenser
Järvsö-Kyrkby 8:52	<p>16 tomter för bostäder/fritidshus planeras.</p> <p>Bebyggelsen kan utgöras av en- och tvåbostadshus i ett plan, för fritidsändamål, med en största BYA 140 m²</p> <p>Suterräng och loft får anordnas</p> <p>Hus med brutna tak med lutningar mellan 27 och 35 grader får byggas</p> <p>Fasadmaterial ska vara av trä och tak ska ha matt, icke reflekterande yta. Fasad och tak ska ha dova, jordnära kulörer som smälter in i omgivande natur. Ljusa kulörstarka fasaddetaljer får ej förekomma.</p> <p>Radonsäkert byggande krävs</p>

	<p>En väg med maximal lutning 12 % kan anläggas för att nå bostäderna</p> <p>En gemensamhetsanläggning för vägens drift och skötsel avses att anläggas.</p> <p>Marklov för väg krävs</p> <p>Utökad lovplikt för Attefallshus och Friggebodar</p> <p>Avtalsservitut för allmänna kommunala ledningar kan komma att belasta fastigheten</p>
Del av Järvsö Kyrkby 23:3	<p>Inom den del av fastigheten som ingår i detaljplanen kan en väg dras. Markens nyttjande regleras genom ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägarna för 8:52 och 23:3.</p> <p>Avtalsservitut för allmänna kommunala ledningar kan komma att belasta fastigheten.</p>
<p>En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning som kallas anläggningsförrättning. Anläggningen ska tillgodose ”ändamål av stadigvarande betydelse” för de fastigheter som har andelar i anläggningen. Exempel på sådana anläggningar är enskilda vägar, parkeringsplatser, grönytor, bredband för data och TV. När förrättningen görs beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.</p> <p>En samfällighetsförening sköter (förvaltar) mark och/eller anläggningar där fastigheter har andelar. En samfällighetsförening är en juridisk person där medlemmarna är ägare av de fastigheter som har andel i samfälligheten. Fastighetsägare som har en fastighet med andel i en samfällighet (delägarfastighet), till exempel en väg, är automatiskt medlemmar i föreningen.</p>	

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Preliminär tidplan:

Samråd	-	november 2018
Granskning	-	april 2019
Antagande	-	juni 2019

Ansvarsfördelning

Exploatören initierar och ansvarar för detaljplanens genomförande.

Exploatören söker marklov för vägens anläggande.

Respektive ledningsägare ansvarar för nedläggning av sina ledningar, vilket ska ske i samråd med exploatören och utsedd anläggningsentreprenör.

Fastighetsfrågor

Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan, fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft.

16 tomter ska avstyckas i princip enligt planillustrationen.

Exploatören initierar avstyckningen hos Lantmäteriet och ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggning för väg.

Vägen föreslås i framtiden ingå i Alpvägens vägförening, alternativt kommer en egen gemensamhetsanläggning/samfällighet enbart för planområdet att inrättas.

Ett u-område för befintliga VA-ledningar läggs in i den östra delen av Friluftsområdet. Övriga allmänna ledningar ska säkras med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanens upprättande enligt avtal med kommunen.

Särskilda utredningar som behövs för planens upprättande och genomförande utförs och betalas av exploatören.

Vid bygglovgivning inom planområdet ska ingen planavgift tas ut.

Exploatören bekostar planens genomförande avseende anläggning av väg, iordningställande och avstyckning av tomter.

Respektive ledningsägare bekostar nedläggning av ledningar i vägdragning. Kostnader för anslutning av de framtida fastigheterna debiteras enligt gängse taxor.

Tekniska frågor

Projektering av serpentinvägen utförs och bekostas av exploatören, i samråd med Alpvägens vägförening och berörda ledningsägare.

MEDVERKANDE

Planförfattare Agneta Niklason, Arkreativa AB, Ljusdal

Plan- och byggenheten

Viktor Svensson
Planingenjör