

Samhällsserviceförvaltningen
Näringslivs- och exploateringsenheten

DETALJPLAN
Detaljplan för Öster-Skästra 7:2 i Järvsö

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

I granskningsutlåtandet redovisas sammanfattande de synpunkter som kommit fram under granskningen samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna och om synpunkterna föranleder någon revidering av detaljplaneförslaget. Inkomna yttranden finns att läsa i sin helhet hos Näringslivs- och exploateringsenheten.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2023-10-24 till 2023-11-14. Underrättelse om granskning har skickats ut till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Detaljplanen har funnits tillgänglig i kommunhusets innertorg i Ljusdal samt på kommunens hemsida.

12 yttranden har inkommit varav 1 är utan synpunkter.

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER
Ellevio AB

YTTRANDEN MED SYNPUNKTER
Länsstyrelsen Gävleborg
Lantmäteriet
Ljusdal Energi AB
Skålbosjöns Södra samfällighetsförening
Privatperson 13, 12, 10, 8, 7, 3, 2

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: ”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som skulle kunna förbättras
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR I STÄLLET

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar: Plankartan revideras med ett förtydligande för vilka bestämmelser som begränsas av den sekundära egenskapsgränsen.

I bestämmelsekatalogen 2021-10-14 finns ingen möjlighet att ändra från månader till år. Därför kommer antal månader stå kvar i plankartan, men förtydligas i planbeskrivningen med antal år.

Ljusdal Energi

Ljusdal Energiföretag AB

Tekniska frågor

Ljusdal Energi AB när det avses Ljusdal Energi. Ljusdal Energi är det publika namnet för moderbolaget Ljusdal Energiföretag AB. Ljusdal Energi AB är fjärrvärmebolaget.

Ljusdal Vatten AB

Tekniska frågor

Ljusdal Vatten AB har inga kommentarer, då området inte ingår i verksamhetsområde för kommunala vattentjänster.

Ljusdal Renhållning AB

Tekniska frågor

Ska det tillföras ytterligare fastigheter där så behövs sophanteringen ses över så att den fungerar för hela området, idag är det inte den bästa lösningen för området.

Ljusnet AB

Exploatören får bekosta områdesnät för fiber fram till de nya fastigheterna som styckas. Därefter får de nya fastighetsägarna beställa fiber när det passar dem.

Ljusdal Elnät AB

Inga synpunkter.

Ljusdal Energi AB

Området ligger inte inom Ljusdal Energi AB:s försörjningsområde för fjärrvärme. Bolaget har inga kommentarer.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen revideras med korrekt benämning på bolaget. Planbeskrivningen förtydligas med att exploatör får söka anslutning till fiber hos Ljusdal energi. Ny plats för hämtning av fastighetsnära insamling sker i samråd med Ljusdal Renhållning AB.

Skålbosjöns Södra samfällighetsförening, diariefört 2023-11-11 (yttrandet har redovisats i sin helhet)

Allmänt

Skålbosjöns Södra samfällighetsförening förvaltar och finansierar Skålbo sjölandsvägen Ga:6, till vilken den nya detaljplanen vill ansluta för både byggtrafik och boendetrafik. I egenskap av styrelseordförande, lämnar jag härmed in samfällighetens synpunkter och motförslag.

Synpunkter

Väganslutningen till nuvarande Skålbo Sjölandsvägen enligt detaljplaneförslaget ger betydligt högre slitage på nuvarande väg. På stora delar av nuvarande väg innebär de nya fastigheterna på Öster-Skästra 7:2 mer än en fördubbling av trafiken. Och dessutom innebär anläggnings- och byggarbeten som kommer pågå under ett antal år, tung trafik bestående av entreprenadmaskiner och lastbilar som vägen inte är dimensionerad för.

Vägen ägs och finansieras av en privat samfällighet som nyligen bekostat avsevärda standardhöjande åtgärder genom banklån och samfälligheten medger inte ett användande som inte tar hänsyn till vägens begränsningar.

Skulle dessa planer bli av bedömer samfälligheten att belastningar till följd av verksamheten under anläggning och byggperioden kommer att orsaka skada på Skålbo Sjölandsvägen som kommer att kräva ytterligare förstärkningar och löpande underhåll. Samfälligheten accepterar inte att drabbas av några merkostnader till följd av denna exploatering.

Motförslag:

Öster-Skästra 7:2 ges en separat väganslutning till Skålbo Sjölandsvägen som dras kortast möjliga sträcka till den nya fastigheten för att minska trafiken genom nuvarande stugområde och inte förstöra vägen. Samtlig tung trafik såsom lastbilar och entreprenadmaskiner till och från 7:2 hänvisas till den vägen under hela bygg- och anläggningsperioden.

Exvis kan vägen dras från storsvedsbacken, söder om fastigheten Öster-Skästra 7:35, eller utnyttja infarten till 7:39 och sedan dras vidare upp över tälten.

En övre anslutning till Skålbo Sjölandsvägen kan anläggas när det finns behov för nya boende att få smidig tillgång till övriga området, efter det att initial byggtrafik har etablerats på den nya vägen till 7:2.

(bild på tillfartsväg från söder)

Följande punkter/krav angående väganslutningen måste ingå i nya detaljplanen för Öster-Skästra 7:2:

- a) Det måste i detaljplanen vara tydligt att alla kostnader kopplade till infrastruktur/anslutning av väg till 7:2 från nuvarande Skålbo Sjölandsvägen, bekostas helt av exploitören. Det inkluderar:
 - a. Ev anslutning till juridiska samfälligheten Skålbosjöns Södra samfällighetsförening Ga:6.
 - b. Ytterligare upprustningskostnader, driftskostnader eller andra kostnader för nuvarande vägsamfällighet Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening (Ga:6).
- b) Alternativ till i planbeskrivningen föreslagen anslutning till Skålbo Sjölandsvägen måste utredas innan väganslutning /vägsträckning fastslås i ny detaljplan och om inte absoluta hinder omöjliggör en mer direkt dragning, som undviker tung trafik över fritidshusområdets vägsträckning, ska en sådan ritas in för dirigerings av all tung trafik dit.

- c) Vägbesiktning, och bedömning av vägens hållbarhet samt eventuella alternativ till dragning, måste göras av samfällighetens vägentreprenör innan exploatering påbörjas. (Bekostas av, och görs helst i samarbete med, exploitören).
- d) Förstärkningsåtgärder bör troligen göras redan innan exploatering påbörjas. (Bekostas i så fall av exploitören).
- e) Återställningsåtgärder av nuvarande väg görs löpande under exploateringstiden (t ex årligen efter behov), samt när nya vägen är ansluten och klar. (Bekostas av exploitören).
- f) Driftskostnader av hela vägen delas även med exploitören enligt nya andelstal för alla fastigheter inom samfälligheten. Nya andelstalen ska beräknas på samma principer som i förrättningen genomförd av Lantmäteriet 2021. (Exvis ges permanentboende en betydligt större viktning än fritidsboenden.)
- g) (Regler bör eventuellt beslutas inom samfälligheten för hur tillfälliga vägkostnader på grund av framtida nybyggnationer av hus på fastigheterna ska debiteras ut).

Sjö och Miljö

Exploateringen miljöpåverkan under byggfasen bör utredas och exploitörens miljöåtgärder ges tydliga krav.

Mark och vatten

Även om en geoteknisk undersökning utförd under torra sommarmånader visar på godtagbar marksammansättning, så vill vi ifrågasätta huruvida vederbörlig analys gjorts av vattenflöden under vår och höst och hur dessa i kombination med storskalig exploatering, avverkning och marklutning samverkar till ökad risk för negativ vägpåverkan, erosion och i värsta fall jordskred, samt huruvida exploitören kommer att hållas ansvarig för att säkerställa att entreprenadåtgärder utesluter dessa risker. Det har tidigare varit upp till vägföreningen att åtgärda bristfälliga lösningar för vattenavrinning och det är inte acceptabelt.

Kommentar: I plankartan redovisas ett alternativ till tillfartsväg till planområdet. Möjlighet finns att anlägga annan tillfart för byggtrafik och annan trafik, det sker utom detaljplanens ramar. Någon hänvisning till byggtrafikväg kan ej ske inom detaljplanens ramar. Genom en ansökan till lantmäterimyndigheten kan nybildade fastigheter ansöka om att ansluta till gemensamhetsanläggningen Väster-Skästra ga:6, bestämmelser om ersättning och andelstal hanteras i förrättningen. Huruvida kostnader kan tas ut mot exploitör för upprustning och likande sker utom detaljplanens ramar. Hantering av förstärkningsåtgärder, återställningsåtgärder och vägbesiktningar sker utom detaljplanens ramar.

Hantering av byggfasens miljöpåverkan sker indirekt av de åtgärder som behöver ske inom planområdet för att exploateringen ska bli säker för människors hälsa och säkerhet. En geoteknisk utredning som har undersökt markens egenskaper och grundläggningsmöjligheter samt en dagvattenutredning har tagits fram under detaljplaneprocessen för att undersöka vart uppkommet dagvatten kan hanteras på ett hållbart sätt. Bestämmelse om hantering av dagvatten finns i plankartan för att säkerställa

att kulvert och svackdiken genomförs inom planområdet som utredningen föreslagit.

De utredningar som upprättats för området har tagit höjd för beräknade flöden så som 10års regn m.m. för att hantera skyfall och dagvatten som hamnar inom planområdet från exempelvis ovanliggande skogsområde.

Privatperson 2, diariet 2023-11-13 (yttrandet har inte redovisats i sin helhet)

Sammanfattat: Hänvisar till sitt tidigare inskickade yttrande i ärendet. Har synpunkter på antalet fastigheter, tillåten höjd på bostäderna och anslutning till väg. Ställer sig även bakom de synpunkter som vägföreningen inkommit med.

Önskar minska antalet fastigheter och att därmed säkerställa ett väldimensionerat trafikflöde på Skålbo sjölandsväg. Har synpunkter kring att kommunen avser att driva igenom planer som medför omfattande inverkan å miljön runt Skålbosjön. Har även synpunkter kring tillfartsväg till området och dess dimension och att kommunen anser att en samfällighetsförening ska ta ansvar för tillkommande fastighetsägares behov av väg och att lösa detta med exploatör. Oro kring trafiksäkerhet, underhåll av väg m.m. som en följd av ökade antal fastighetsägare inom området.

Synpunkter kring höjd på byggnad om 6 meter då områdets karaktär innehar små traditionella stugor. Att Öster-Skästra 7:39 har fått bebyggas med ett betydligt större hus än övriga fastigheter i området borde ses som undantag och inte utgöra en norm för kommande bebyggelse inom Öster-Skästra 7:2.

Förväntningar på att kommunen följer upp beslutade planer på ett likvärdigt sätt gentemot alla fastighetsägare inom området, avseende byggytor, byggnationers utseende, strandskydd och ianspråktagande av ytor, för att lyckas med ambitionen om varsam exploatering och att bebyggelsen följer befintliga karaktärsdrag i angränsande planer alternativt traditionell byggnadsstil.

Kommentar: *Noteras. Angående vägfrågan hänvisas till det svar som givits Skålbosjöns Södra samfällighetsförening.*

En ansökan om att uppföra liknande hus som beviljats på Öster-Skästra 7:39 har ansetts godtagbart för områdets karaktär. Inom Skålbo finns varierande byggnadskaraktär. För området finns inga kulturhistoriska skydd för byggnader eller riksintresse som skyddar dessa värden. Omkringliggande fastighetsstorlekar är ca 1100 kvm-2000 kvm. Utifrån dessa underlag har kommunen ansett att inkommen ansökan överensstämmer med de byggnadskaraktärer som finns för området idag.

Privatperson 3, diariet 2023-11-13 (yttrandet har inte redovisats i sin helhet)

Sammanfattat: Anser att personens synpunkter kring största tillåtna byggnadsarea, antalet fastigheter och grönytor har tillgodosetts i det nya detaljplaneförslaget. Synpunkter kvarstår kring vägen som måste säkerställa

anslutning till Skålbo Sjölandsvägen, och exploateringen inom nya området, inte förorsakar nya upprustnings- eller driftskostnader för nuvarande vägsamfällighet Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening. Det behöver även förtydligas ytterligare i den slutliga versionen av planförslaget att inga kostnader ska stå Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening.

Önskar att det i planbeskrivningen framhålls att en alternativ väganslutning ska utredas innan exploatering påbörjas.

Kommentar: *Noteras. Huruvida annan anslutningsväg kan bli aktuellt för området är utom detaljplanens ramar. I en detaljplan ska en redovisning av möjlig väg till ett planområde ske. Det ska under planprocessen undersökas om eventuell befintlig väg även klarar en ökning av trafikflödet som kan bli av ett genomförande av planförslaget. I detta fall har planingenjören bedömt att befintlig väg kan nyttjas för att ta sig till planområdet. Anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning med dess ersättningsfrågor och andelstal sker utom detaljplanens ramar och bestäms i en förrättning hos lantmäterimyndigheten. Detaljplaneförslaget behöver endast redovisa ett vägalternativ som anses vara godtagbar för anslutning. Annan väganslutning kan väljas, men det sker utom detaljplanens ramar.*

Huruvida det förekommer kostnader i samband med väganslutning är svårt att svara på eftersom det finns ett flertalet tillvägagångssätt att gå för fastighetsägaren/exploatören. De föreslagna nya fastigheterna behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening, Väster-Skästra ga:6, huruvida vilket tillvägagångssätt som väljs återstår till lantmäterimyndigheten att avgöra utifrån den ansökan som de får in. Kommunen har i planbeskrivningen beskrivit hur anslutning kan ske.

Hänvisar i övrigt till svaret som givits Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening.

Privatperson 7, diariefört 2023-11-14 (yttrandet har inte redovisats i sin helhet)

Sammanfattning: Önskar bestrida förslaget i sitt nuvarande utförande. Förslagen exploatering är ett förslag på överexploatering likt en centralort och naturens värden runt sjön påverkas på ett oacceptabelt sätt. Vyn från byn och gårdarna på västra sidan av Skålbosjön blir en splittrad blandning av tätbebyggt, sannolikt väl upplyst, villaområde och mer glesbebyggt fritidshusområde, i stället för en sammanhållen vy av ett natur- och fritidsområde anpassat till karaktären på landskapet och omgivningarna. Därför bör samma riktlinjer för bebyggelse inom område 7:39 och 7:2 gälla som för angränsande stugområden.

Skulle dessa planer bli av bedömer samfälligheten att belastningar till följd av verksamheten under anläggning och byggperioden kommer att orsaka skada på Skålbo Sjölandsvägen som kommer att kräva ytterligare förstärkningar och löpande underhåll. Samfälligheten accepterar inte att drabbas av några merkostnader till följd av denna exploatering.

I detaljplanen konstateras att Skålbosjön har "dålig ekologisk status" vilket även finns beskrivet i detalj hos Länsstyrelsen. En av orsakerna som pekas ut är förekomsten av fritidshus i sjöns närhet. Det finns en målsättning att förbättra sjöns ekologiska status i närtid och en exploatering på denna skala kommer vara kontraproduktiv till denna ambition. Även om fastigheternas avloppsanläggningar uppfyller kraven, bör påverkan av exploateringen under byggfasen utredas och exploatörens miljöåtgärder ges tydliga krav.

Önskar att en geoteknisk undersökning sker för området för att utesluta fara för liv och lem.

Önskar en minsta tomtstorlek om 1500 kvm, största tillåtna byggrätt om 120 kvm. Ny infartsväg från söder bör undersökas innan fastslagande av planförslag.

Det bör lämnas plats för passage (gångväg/"traktorväg") från naturområdet (inägan/ängen) upp till ovan liggande skog/natur och befintliga stigar. Detta för skogsskötsel och tillgänglighet för friluftsliv. (Så har gjorts i gränsande fritidshusområdet och bidrar till hela områdets tillgänglighet för alla. Såväl för boende och skogsägare som besökare, motionärer och andra). En passage bör lämnas från naturområdet upp till ovan liggande natur/skog intill nuvarande intilliggande fritidshusområde. Detta för att bibehålla hela områdets öppna karaktär och tillgänglighet som fritidsområde med blandad natur /skog /fritidshus.

Öster-Skästra 7:2 ges en separat väganslutning till Skålbo Sjölandsvägen för att minska trafiken genom nuvarande stugområde. Samtidig tung trafik såsom lastbilar och entreprenadmaskiner till och från 7:2 hänvisas till den vägen under hela bygg- och anläggningsperioden.

Exvis kan vägen dras från storsvedsbacken, söder om fastigheten Öster-Skästra 7:35, eller utnyttjar infarten till 7:39 och sedan dras vidare upp över täkten.

En övre anslutning till Skålbo Sjölandsvägen kan anläggas när det finns behov för nya boende att få smidig tillgång till övriga området, efter det att initial byggtrafik har etablerats på den nya vägen till 7:2.

(bild på föreslagen väganslutning i söder)

Önskar tydligare beskrivning kring anslutning för nybildade fastigheter till Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening ga:6 och ytterligare upprustningskostnader, driftskostnader eller andra kostnader för nuvarande vägsamfällighet. En alternativ väganslutning bör utredas innan väganslutning fastslås i detaljplanen. Förstärkningsåtgärder bör troligen göras redan innan exploatering påbörjas. Återställningsåtgärder av nuvarande väg görs löpande under exploateringstiden (t ex årligen efter behov), samt när nya vägen är ansluten och klar. (Bekostas av exploatören). Driftskostnader av hela vägen delas även med exploatören enligt nya andelstal för alla fastigheter inom samfälligheten. Nya andelstalen ska beräknas på samma principer som i förrättningen genomförd av Lantmäteriet 2021. (Exvis ges permanentboende

en betydligt större viktning än fritidsboenden.). Vägbesiktning, och bedömning av vägens hållbarhet samt eventuella alternativ till dragning, måste göras av samfällighetens vägentreprenör innan exploatering påbörjas. (Bekostas av, och görs helst i samarbete med, exploitören).

Även om en geoteknisk undersökning utförd under torra sommarmånader visar på godtagbar marksammansättning, så vill vi ifrågasätta huruvida vederbörlig analys gjorts av vattenflöden under vår och höst och hur dessa i kombination med storskalig exploatering, avverkning och marklutning samverkar till ökad risk för negativ vägpåverkan, erosion och i värsta fall jordskred, samt huruvida exploitören kommer att hållas ansvarig för att säkerställa att entreprenadåtgärder utesluter dessa risker. Det har tidigare varit upp till vägföreningen att åtgärda bristfälliga lösningar för vattenavrinning och det är inte acceptabelt.

Kommentar: För vägfrågor/synpunkter kring väg och dagvattenhanteringsfrågor samt geoteknisk utredning hänvisas till svar som givits Skålbosjöns Södra samfällighetsförening. För synpunkter kring byggnadernas utformning och karaktär hänvisas till svar som givits privatperson 2. Ett naturområde har lämnats för att ge möjlighet till passage till skogsområdet i öster (ovanför planområdet).

Privatperson 8, diariefört 2023-11-14 (yttrandet har redovisats i sin helhet)

Synpunkt: Trots de justeringar som gjorts så kvarstår att områdets karaktär kommer att förändras från dagens småskaliga fritidsområde till att bli något helt annat.

Hur säkerställs att dagvatten avrinning, via diken och kulvertar, inte skadar Skålbosjölandsvägen nedanför etablerat område. 2 avrinningsdiken visas i dagvattenutredningen ned mot skålbovägen. Vem ansvarar för eventuell framtida påverkan av väg?

Hur säkrar man att avrinning från gemensamhetsanläggningen för avloppet i område E inte påverkar Skålbosjölandsvägen nedanför etablerat område. Underminering samt eventuell uppträngning till ytvatten nivå. Vem ansvarar för eventuell framtida påverkan av väg?

Med tanke på svackdikets riktning, dvs in i bebyggelse, finns risk att vid större nederbörd ökar koncentrationen av vattenflödet in i området samt i förlängningen påverkar skålbosjölandsväg. Hur säkerställer man att flödet över tid inte överstiger 1m/s enlighet med dagvattenutredningen?

När kommunen planerar för utbyggnad/exploatering av område, tas hänsyn tills områdets nuvarande infrastruktur? Dvs kommer nuvarande väg, som bekostas av nuvarande husägare, att klara av denna expansion? Om inte vem tar hand om extra kostnader för slitage/reparation av vägen? Förutom tung trafik vid byggnation planeras för avfallsanläggning i område E. Innebär det att sopbilen hämtar sopor inom området kontinuerligt? Hur fungerar det vid tjällossning etc när vägen är i dåligt skick? Finner det märkligt att inte större hänsyn tas till dagens husägare, som bekostat vägen, så att vi framöver även kan fortsätta nyttja dagens väg utan påverkan/förstörelse av ev. exploatering.

Om inte annat så behövs en plan som hanterar framtida kostnader som tillkommer pga denna utbyggnad/exploatering vad gäller vår samägda väg.

Kommentar: För vägfrågor/synpunkter kring väg och dagvattenhanteringsfrågor hänvisas till svar som givits Skålbosjöns Södra samfällighetsförening och privatperson 12. För synpunkter kring byggnadernas utformning och karaktär hänvisas till svar som givits privatperson 2.

Vad gäller avfallshantering så kan inte en detaljplan styra hur de nya fastigheterna ska lösa sin avfallshantering, däremot så ska en detaljplan göra det möjligt att lösa hanteringen inom planområdet. Yta avsedd för teknisk anläggning, "E" i kartan, kan även användas för hantering av avfall.

Det är fastighetsägarens ansvar att se till så att anläggningen funderar och att ingen påverkan sker på omkringliggande fastigheter eller anläggningar. Vad gäller ansvaret för eventuell påverkan på vägen från avloppsanläggning löses det utanför detaljplanens ramar och civilrättslig.

Privatperson 10, diariefört 2023-11-14 (yttrandet har inte redovisats i sin helhet)

Sammanfattat: Fortsatt synpunkt på antalet fastigheter inom området samt väganslutning, vägens kapacitet. En alternativ väganslutning bör undersökas. Har synpunkter kring den föreslagna byggrätten, höjd på byggnad, tomtstorlek.

Är fortsatt emot att byggrätten inte är i linje med den angränsande detaljplanen (där byggrätten är max 120 kvm), samt att bostäderna får en tillåten höjd på 6 meter. Övrig bebyggelse i området är av helt annan karaktär. Är fortsatt emot att minsta fastighetstorlek är 1200 kvm och anser att en större fastighetstorlek på minst 1800 kvm bör vara ett minimum, för att både begränsa antal fastigheter samt vara i linje med angränsande fastigheter.

Det måste även säkerställas att anslutningen till Skålbo Sjölandsvägen, och exploateringen inom nya området, inte förorsakar nya upprustnings- eller driftskostnader för nuvarande vägsamfällighet Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening ga:6. Vi ser att detta nu omnämns i planbeskrivningen, men anser att det på ett tydligare sätt bör framgå i den slutliga versionen av detaljplanen att Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening ga6 inte ska drabbas av nya eller ökade upprustningskostnader, driftskostnader eller andra kostnader pga väganslutningen till det nya området.

Kommentar: För vägfrågor/synpunkter kring väg hänvisas till svar som givits Skålbosjöns Södra samfällighetsförening. För synpunkter kring byggnadernas utformning och karaktär m.m. hänvisas till svar som givits privatperson 2.

Privatperson 12, diariefört 2023-11-22 (yttrandet har redovisats i sin helhet)

Synpunkt: I have read through the updated Detailed Plan for Öster-Skästra 7:2, Järvsö and have the following comments.

Whilst I am grateful that you have addressed some of the previous comments from myself and others by somewhat reducing the number of planned plots and increasing the distribution of the 'Natur' area I still have grave concerns over the proposed plan which I believe should lead to a further reduction in plots and a further increase in the 'Natur' area.

There is an acknowledgement in the 'Stormwater Investigation' that water flows will be severely adversely impacted by the development (e.g. stormwater flow is expected to increase 4-5 times after the development) Therefore, I have the following concerns about the proposed mitigation measures:

- Our property X will be severely impacted by any increase in water run-off from Öster-Skästra 7:2. Our property is downhill from the proposed development and, as identified in the 'Stormwater Investigation' report, the second largest watercourse impacted by the Detailed Plan runs directly through our property.
- The proposed stormwater management solution, using ditches, culverts, overflows and restricted outlets seems a very complicated solution. What reassurances are there that the developer will be able to properly construct this system (following the contours of the land) and that the system will be properly maintained? There is a mention of a 'community association' needing to be formulated that will be responsible for the upkeep of the ditches. This may not come into existence for a long time (especially if it may take many years for the plots and the houses to be developed and sold) and what policing will be in place to make sure that they are properly maintaining the system? As the owner of a neighbouring property, what will happen if there is a problem and how soon will it be addressed to protect the neighbouring properties?
- Who will police the restriction that 75% of the land area in the proposed plots will be permeable? Given that there is nothing to stop the plots from being further subdivided to accommodate more than 10 properties, any reduction in the land permeability or any malfunctioning of the stormwater management system will severely impact my property which lies directly downhill from the proposed development.
- One of my fears is that if the system is not properly constructed or maintained then it will lead to a considerable amount of standing water near to the border of my property and our cottage X. If the ground becomes sodden due to excessive water penetration it will adversely affect our property which already heaves and sinks considerably every year dependant on the amount of water contained in the soil. In addition, I would question whether the proposed water-filled ditches will be safe for children and pets in what is designed to be an area for 'Fritidshus'.

- A further question I have is whether the proposed stormwater ditch will be placed at least 4m from the boundary of my property, as is required for other types of construction? The risk here is that a ditch is created close to the positioning of our cottage near to the rear of our property. The ditch is designed to be 67% filled with water – this could both impact the amount of water in the soil under our property and will also act as a breeding ground for mosquitos and other biting insects. These are already very common in the area of Skålbosjön in the summer and any increase will affect the enjoyment of the area as a location for ‘Fritidshus’.
- The stormwater management system is scaled to cope with the highest amount of rainfall expected in a 10 year period under normal circumstances. Given the amount of extreme weather events that we are witnessing in Sweden and other places nowadays (leading to landslides etc.) I question whether this will be an adequate mitigation and whether an extreme weather event will lead to an adverse impact on my neighbouring property.
- Whilst I applaud that you have incorporated a ‘Natur’ strip along the Western border of 7:2 with the aim ‘to give a more airy impression and improve accessibility to surrounding forest land’ this strip of land is now going to be given over to a ditch for controlling stormwater. I fear that the construction of this ditch will entail the removal of the existing vegetation and trees in this area. This will worsen the ability of the land to soak up water and will look very unsightly.

The only possible mitigation if a stormwater ditch is to be incorporated is to increase the width of the proposed ‘Natur’ area by the border of the property and to enforce a protection of existing trees in this area which will improve the soil binding and water uptake from the soil. This will also serve to shield the new development from neighbouring properties for aesthetic purposes, to minimise the impact on neighbouring properties and the overall visual impact of the development. The only sensible way to accommodate this is through a further reduction in the proposed plot sizes and a reduction in the total number of plots planned – both of which measures would help to mitigate the risk of ‘overexploitation’ of the area which myself and many other respondents have already highlighted as a key objection.

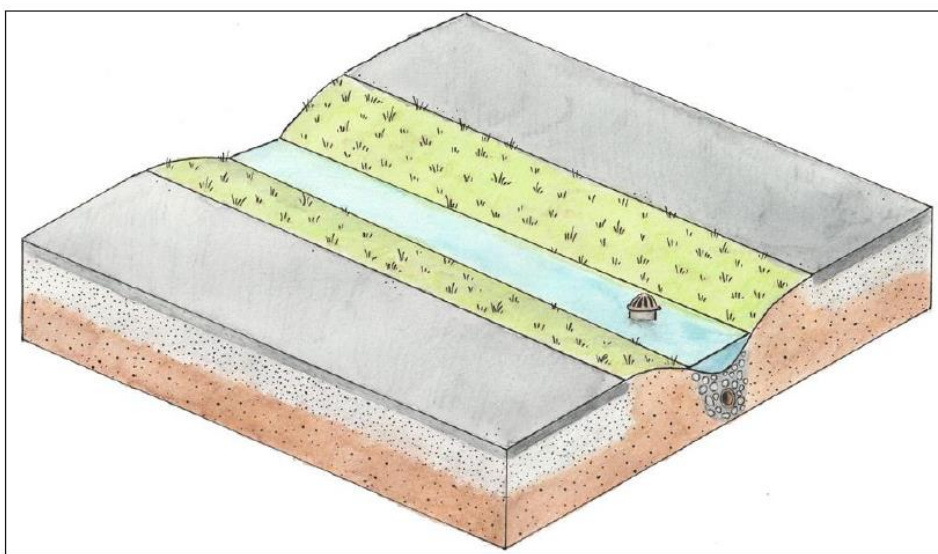
Kommentar: *Svackdikena har dimensionerats utifrån 10 års återkomsttid och 30 min regnvarighet. En bestämmelse om att marklov krävs även för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet finns lagd i plankartan för att kontrollera att ingen negativ påverkan sker på markens egenskaper. En bestämmelse om att startbesked inte får ges för bostäder förrän gata inklusive tillhörande diken samt dagvattendiken och dagvattenkulvertar har kommit till stånd finns i plankartan. Hantering av dagvatten måste därför ske inom planområdet innan startbesked kan ges för att påbörja byggnation. I planbeskrivningen beskrivs att det är fastighetsägaren som har ansvar för lokalt omhändertagande av dagvatten och ska göra de åtgärder som krävs för att hantera dagvatten på ett hållbart sätt. Dagvattenutredningen ger exempel på lösning av dagvattenhantering. Dagvattendiket kan placeras inom naturmarken. Någon mer ingående placering i x antal meter är inte*

preciserat i plankartan. Huruvida vatten blir stillastående eller inte är utom detaljplaneförslaget ramar.

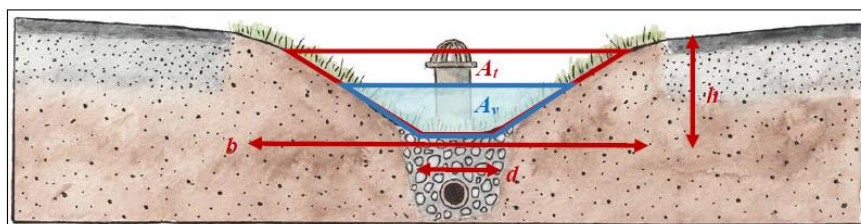
En samfällighetsförening kan bildas för naturområdet och gatan som även kan ha ansvar för dagvattenhanteringen inom området. Det kan bildas en ny samfällighetsförening och det finns även möjlighet att den befintliga samfällighetsföreningen även tar över ansvaret för detta område. Detta är något som sker utom ramen för detaljplanen. Fram till dess att en samfällighetsförening har bildats och tagit över ansvaret har fastighetsägaren ansvaret för underhåll av dikena och vägen. Det blir därför en civilrättslig hantering av frågan som är utom detaljplanens ramar. Någon tillsyn av dikena och vägen kommer inte att ske av kommunen. Samfällighetsföreningen kan begära att dikena och vägen besiktigas innan de tar över ansvaret av anläggningarna.

I detaljplaneförslaget finns bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som förhindrar ett större antal fastigheter än 10 stycken från att styckas av. I detaljplaneförslaget finns det bestämmelser om att naturkaraktären ska bevaras för området. En bestämmelse finns att 75 % av markytan ska vara genomsläpplig. Till denna bestämmelse finns en krav att marklov ska sökas för åtgärder som kan komma att påverka markens egenskaper negativt. Vid marklov kontrolleras detta.

I dagvattenutredningen har ett förslag om att anlägga svackdike redovisats. Svackdiket ska fungera som en fördröjning av dagvatten som sedan kommer att rinna till kulverten för att ta omhand om dagvattnet. Dagvattenledningen kan med fördel placeras under/längs svackdiket och följa samma stråk. Till detta finns även ett förslag att anlägga brunnsupploppet som bör placeras relativt lågt i svackdiket för att undvika att ett översvämmat dike ska leda vattnet vidare nerför sluttningen. Det rekommenderas även att svackdiken konstrueras med bräddfunktion för att omhänderta höga flöden (>10-års återkomsttid). På detta sätt anses dagvattenhanteringen för området omhändertas på ett hållbart sätt.



Figur 11: Principskiss på svackdike. Underlag från © VA-guiden (VA-Guiden, 2023)



Figur 13: Beräkningsskiss av svackdikets tvärsnitt. A_t är den totala arean medan A_v är våtarean.

Bilden (figur 11 och 13) visar hur diket bör vara konstruerat för att uppnå en god hantering av dagvatten inom området. I och med att ett brunnsutlopp placeras under svackdiket för att omhänderta vatten vid större skyfall (<10 årsflöde) har utredningen visat på att omhändertagande av dagvatten samt skyfallsvatten tas omhand om på ett tillgodosett sätt.

I plankartan finns ingen begränsning i vart diket får placeras inom allmän plats – Natur. Det finns ingen generell regel för placering av diken eller andra anläggningar. Diket i öster ska ha en bredd om minst 4,5 meter vilket innebär att det finns minst 6 meter kvar att ströva på upp till skogsområdet. Andra vägar till skogsområdet är även möjliga att ta utanför planområdesgräns.

Privatperson 13, diariefört 2023-11-11 (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Sammanfattat: Ställer krav på ett byggnadsfritt avstånd om 50 meter från intilliggande fastighetsgräns. Att fastighetsägaren fråntar sitt ansvar om träd faller över fastighetsgräns på eventuell bebyggelse och är inte ersättningsskyldig om en olycka skulle inträffa. Kräver att kommunen gör en geoteknisk utredning för att undersöka markens egenskaper. Oro kring planförslaget närhet till jordbruk och klagomål kring lukt av kogödsel m.m. Oro kring att fritidshusägare tar sig rätten att hugga ner träd på omkringliggande fastigheter. Är i sin helhet starkt emot planförslaget.

Kommentar: Byggnader får enligt gängse normer inte placeras närmare fastighetsgräns än 4 m för att undvika brandspridning mellan byggnader. Kommunen har inte rådighet över gränser för växtlighet inom annan fastighet och kan därför inte sätta en avståndsgräns baserad på detta. Vad gäller grillning och eldning är det kommunen eller länsstyrelsen som vid behov beslutar om när eldningsförbud krävs och var samt vilken tid det gäller.

En geoteknisk utredning har upprättats och bifogats planhandlingarna inför granskning av planförslaget samt att resultat och slutsats finns skrivet om i planbeskrivningen.

Huruvida om fastighetsägare hugger ner träd på annans mark hanteras inte i detaljplanen och lämnas därför utanför detta planförslag likaså för lukt från jordbruk sker utanför detaljplanens ramar.

SAMHÄLLSSERVICEFÖRVALTNINGENS FÖRSLAG

- Plankartan revideras med ett förtydligande för vilka bestämmelser som begränsas av den sekundära egenskapsgränsen.
- Planbeskrivningen revideras med korrekt benämning på bolaget.
- Planbeskrivningen förtydligas med att exploatör får söka anslutning till fiber hos Ljusdal energi.
- Planbeskrivningen har reviderats med motiv till samtliga planbestämmelser på plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Linda Svedman
Planingenjör