

## DETALJPLAN

Detaljplan för Bondarv 1:26 och 3:32 i Järvsö

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisas de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Detaljplanen var föremål för samråd under perioden 2023-05-11 till 2023-06-01, beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott, § 42.

Samrådsbrev med information om vart samrådshandlingarna finns tillgängliga samt information om vart eventuella synpunkter kan inkomma har skickats ut till berörda remissinstanser och sakägare.

Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riotorget i Ljusdal.

Fjorton (14) yttranden har inkommit varav fem (5) stycken utan synpunkter.

### INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Ellevio AB, 2023-05-12.

X-Trafik/Region Gävleborg, 2023-05-15.

Lantmäteriet, 2023-05-16.

Privatperson 1, 2023-05-22.

Privatperson 2, 2023-05-24.

Bygg och miljö, Ljusdals kommun, 2023-05-30.

Länsmuseet Gävleborg, 2023-05-31.

Länsstyrelsen Gävleborg, 2023-05-31.

Ljusdal Energi AB, 2023-06-01.

### INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Svenska kraftnät, 2023-05-15.

Försvarsmakten, 2023-05-16.

Trafikverket, 2023-05-23.

TeliaSonera AB Skanova Access AB, 2023-05-24.

Rådet för funktionshinderfrågor (RÅFF), 2023-06-02.

## **Ellevio AB**

### Synpunkt:

”Ellevio har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet och har följande synpunkter. Ellevio har befintligt elnät 0,4 kV med markförlagd kabel och luftledning i planområdet. Nätförstärkning kan bli nödvändigt. Placering och planstöd för E-området är bra. Ellevio rekommenderar en storlek på E-område på minst 7x7 meter. Ellevios befintliga anläggningar måste beaktas och kan bli föremål för åtgärd om de berörs av markarbeten. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare”.

*Kommentar: Information om ledningstyp och eventuell nätförstärkning kompletteras i planbeskrivningen. Utrymmet för transformatorstationen utökas från 6x11 m till 7x11 m i plankartan.*

## **X-Trafik/Region Gävleborg**

### Synpunkt:

Om planen

”Närmaste busshållplats är hållplats Karls, som är belägen cirka 1,1 km från planområdet. Karls trafikeras av linjerna 51 och 57 med ett tiotal turer i vardera riktningen under vardagar”.

Synpunkter

”Barn och ungdomar är en grupp som ofta är i behov av kollektivtrafik för att ta sig till och från skola och/eller fritidsaktiviteter. Detta behov finns för barn och ungdomar året om, oavsett väder och väglag. Det kommer sannolikt att flytta in familjer med barn till det nya området, och dessa tillkommande barn kommer med stor sannolikhet att ha ett behov av att ta sig till/från skola med eventuellt buss. X-trafik anser att det är av stor vikt att kommunen arbetar proaktivt och förebyggande för att säkra upp trygga gång- och cykelvägar till hållplatserna i ett tidigt skede för att inte skapa ett bilberoende. Vidare är bra belysning en viktig aspekt i syfte att de som bor i området ska ha god tillgänglighet samt trygghet till och från busshållplats. Det är viktigt att barnperspektivet tydligt speglas i frågor som rör kollektivtrafiken, detta kan med fördel utvecklas i detaljplanen”.

*Kommentar: Information om närmaste busshållplats kompletteras i planbeskrivningen. För allmän plats råder enskilt huvudmannaskap, vilket medför att kommunen inte äger eller sköter vägarna inom planområdet. Därmed kan inte kommunen påverka vägsträckningens utformning i dagsläget. För Brännavägen finns en gemensamhetsanläggning, där en förening sannolikt sköter drift och underhåll. För Brännavägen finns delvis gatubelysning, denna information kompletteras. Kommunen delar bilden att barnperspektivet är väsentligt i frågor som rör kollektivtrafiken, ett tillägg om detta görs i planbeskrivningen.*

## **Lantmäteriet**

### Synpunkt:

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser?

Lantmäteriet anser att detaljplanen kan bli tydligare i sin reglering. I plankartan används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna.

### Grundkarta

För grundkartan saknas angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer.

### Fastighetsgränser med osäkert läge

Inom planområdet finns flera fastighetsgränser som är inlagda i lantmäteriets digitala registerkarta med väldigt dålig kvalitet. Gränserna sammanfaller både med planområdesgräns och användningsgräns. De aktuella gränserna saknar enligt digitala registerkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet.

*Kommentar: Den sekundära egenskapsgränsen ersätts med en egenskapsgräns.*

*Grundkartan uppdateras med aktualitetsdatum.*

*Befintliga fastighetsgränser kommer kontrolleras genom nya inmätningar av kommunen.*

### **Privatperson 1**

#### **Synpunkt:**

”Vi tycker att planbeskrivningen är utförlig och noggrann. För er kännedom är vårt största problem en brunn som står i vägen för vår utfart till Brännavägen. Vi har blivit tvungna att mellan oss, grannfastigheten skriva ett servitut, då vi måste utnyttja utfarten till Brännavägen över grannens tomtmark. Brunnen tillhör Bondarv 1:15 tidigare stamfastighet. Önskvärt vore att brunnen kan flyttas, så att vår gemensamma väg kan anslutas till Brännavägen enl. er ritning”.

”Utsikten från vårt hus har tidigare diskuterats, varför en öppning mellan 3:29 och 3:32 skall bli obebyggt för att vi skall kunna behålla utsikten till Ljusnan. Utsikten diskuterades redan när fastigheten 3:32 stakades ut”.

”Det finns många träd som måste fällas och berg och sten som måste sprängas inom området varför tunga transporter då måste utföras på nylagda vägar”.

*Kommentar: Markreservatet för infartsvägen flyttas med hänsyn till befintlig brunn. Brunnen har mäts in av kommunen.*

*Gällande utsikten har kommunen ändrat placeringen av huvudbyggnaderna för fastigheterna nedanför berörd fastighet. Byggnaderna ligger nu längre österut. På detta viss bevaras en del av utsikten mot Ljusnan. Planbeskrivningen kompletteras med en sektionmodell över utsiktsförhållanden för aktuell fastighet. Kommunen hänvisar till plan- och bygglagens 2 kap 9 § ”Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt”. Kommunens bedömning efter revidering av plankartan är att utsikten är tillräckligt tillgodosedd och att minimerad utsikt inte är en betydande olägenhet enligt angiven lagtext.*

*Genomförandedelen av detaljplanen är inget som kommunen råder över, men det ska ske på ett lämpligt sätt. Information om eventuellt omgivningsbuller i genomförandet av detaljplanen läggs till i planbeskrivningen.*

### **Privatperson 2**

#### **Synpunkt:**

”Jag är angränsande fastighetsägare till planområdet och har fått information om det förslag till detaljplan för Bondarv 1:26 som ni utarbetat. Förslaget tycker jag i stort ser bra ut men jag har en oro för placeringen av avloppsanläggningen som ni har ritat in i det sydöstra hörnet. Det finns mycket vatten i området som kommer ner från berget och bäcken som rinner ner till och under Myravägen sinar aldrig”.

”När det kommer stora regnmängder räcker inte bäcken till utan det forsar stora mängder vatten, ner från det område som ni markerat för avloppsanläggningen, ner över fastigheten Bondarv 13:24 och vidare ner över åkrarna. Detta har hänt upprepade gånger”.

”Jag vill att ni noga undersöker detta område som säkert kommer att släppa vatten bara genom alla grävningar som ska göras i området. Ska marken sedan även klara av att filtrera allt avloppsvatten från området ligger grannfastigheterna, som ligger mycket nära och brant nedanför området, verkligen i farozonen”.

*Kommentar: Kommunen har avsatt en yta där marken ska vara genomsläpplig enligt planbestämmelsen b<sub>1</sub>. Att planbestämmelsen efterföljs säkerställs genom planbestämmelsen a<sub>2</sub> läggs till i plankartan. Inom planområdet är markförhållandena goda för hantering av dagvatten. Marken består av morän med medelhög genomsläpplighet. Nya infartsvägar bedöms även kunna stoppa upp en del av dagvattnet som kommer ner från berget norrifrån. Avloppsanläggningen är även placerad nedströms och ligger mer än 50 meter från registrerade vattentäkter.*

*Med tanke på att marken sluttar ganska kraftigt för avloppsanläggningens placering utökas ytan från 400 m<sup>2</sup> till 450 m<sup>2</sup>. Detta för att av tekniska skäl skapa goda förutsättningar för genomförandet av avloppsanläggningen. Genomförandet av avloppsanläggningen, så att den inte påverkar omkringliggande fastigheter negativt, är entreprenörens uppgift att säkerhetsställa.*

## **Bygg och miljö, Ljusdals kommun**

### **Synpunkt:**

”Varje enskild fastighetsägare får själv ombesörja V/A.

Såg även att det är en del enskilda avlopp, vattentäkter och ev. energibrunnar där idag, så man tar dessa i beaktande så de inte blir negativt påverkade.

Jag ser inte att det är något förorenat område i närheten. Dagvatten är behandlat i samrådshandlingarna, där har jag inget att yttra mig om.

Buller kan man ju kanske tänka ett varv till på om det är många maskiner som kommer vara igång under en längre tid.

Ska det bli någon verksamhet i det nya området, lite beroende på vad det är för verksamhet, så kan de behövas en anmälan till Bygg och Miljö”.

*Kommentar: Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Detta medför att varje enskild fastighetsägare får själv ordna med hållbara vatten- och avloppslösningar. Inom området är det inte lämplig med enskilda vatten- och avloppsanläggningar, därmed bör samtliga nya fastigheter ansluta till gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp.*

*Information om eventuellt buller under genomförandet av detaljplanen läggs till i planbeskrivningen.*

*Ingen markanvändning för någon typ av verksamhet är planlagd inom detaljplanen.*

### **Länsmuseet Gävleborg**

#### Synpunkt:

Länsmuseet ser positivt på att grillplatsen föreslås vara kvar. För att utsikten från denna ska kunna bibehållas även fortsättningsvis är det dock viktigt hur eventuell ny bebyggelse i grillplatsens närhet placeras och utformas.

*Kommentar: Med hänsyn till grillplatsens allmänrättsliga upplevelse utökas naturmarken.*

### **Länsstyrelsen Gävleborg**

#### Synpunkt:

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet är inte beläget inom riksintresset för mineralrättigheter.

Hälsa och säkerhet

Vatten och avlopp

Gällande vatten och avlopp beskriver kommunen i planhandlingarna att varje fastighet kräver cirka 30 kvm i en markbädd för avloppsrening.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga om måttet på 30 kvm är ett generellt mått eller om det är specifikt för platsen. Om måttet är generellt bör kommunen föra ett resonemang om det finns platsspecifika förutsättningar, exempelvis topografin, som kan skapa behov av större ytor för denna avloppsanläggning.

Sedan bör kommunen även tydliggöra om fastigheterna Bondarv 3:27 och 3:29 ska ges möjlighet att anslutas till gemensamhetsanläggningen för avlopp.

Övriga synpunkter

## Friluftsliv

Länsstyrelsen ser positivt på att befintlig grillplats förblir tillgänglig för allmänheten. Den allmänrättsliga upplevelsen riskerar dock att påverkas om tillkommande bostäder byggs alltför nära grillplatsen. Kommunen kan därför överväga att begränsa hur nära grillplatsen tillkommande byggnation ska få ske.

*Kommentar: Att detaljplanen berör riksintresset för mineralrättigheter tas bort i planbeskrivningen.*

*Måttet på 30 m<sup>2</sup> per fastighet för avloppsrening är ett generellt mått som kommunen använder. Marken i området består av postglacial sand-grus och morän med medelhög genomsläpplighet. Detta är goda förutsättningar enligt det generella måttet. Tätare jordarter som till exempel lera kan kräva en större yta på grund av sämre genomsläpplighet. Ytan för avloppsanläggningen på 400 m<sup>2</sup> är dimensionerad för 13 stycken fastigheter (beräkning: 30 m<sup>2</sup> x 13 hushåll = 390 m<sup>2</sup>). Befintliga fastigheterna Bondarv 3:27 och 3:29 inryms därmed inom avloppsanläggningen, och kan ansluta om så önskas. Ett förtydligande om detta kompletteras i planbeskrivningen. Med tanke på att marken sluttar ganska kraftigt för avloppsanläggningens placering utökas ytan från 400 m<sup>2</sup> till 450 m<sup>2</sup>. Detta för att av tekniska skäl möjliggöra genomförandet av avloppsanläggningen. Dessutom blir det en marginal över för eventuellt fler fastigheter att ansluta till anläggningen.*

*Grillplatsen har mäts in av kommunen för att avgöra mer specifikt vart den ligger. Naturmarken där grillplatsen ligger utökas i plankartan med hänsyn till den allmänrättsliga upplevelsen.*

## **Ljusdal Energi AB**

### Synpunkt:

I planbeskrivningen finns det lite felskrivningar på sida 14:

”genom fastighetsnära insamling eller lättillgängliga insamlingsplatser.” Ska vara ”genom fastighetsnära insamling och lättillgängliga insamlingsplatser för skrymmande förpackningar.

”Kommunen ska dessutom erbjuda separat insamling av matavfall från hushåll (Avfall Sverige, 2023). Ska vara ”Kommunen tillhandahåller ett insamlingssystem för matavfall, insamling av matavfall blir obligatoriskt från första januari 2024 för alla hushåll”.

*Kommentar: Texten ändras i planbeskrivningen.*

## STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

*Följande ändringar är gjorda i planhandlingarna efter samrådet.*

*Kommunen vill förtydliga att mindre ändringar, som exempelvis mindre redigering av någon planbestämmelse eller ändring i planbeskrivningens text inte nämns nedan. Dokumenterade ändringar nedan är efter inkomna*

*synpunkter eller av större vikt. Samtliga ändringar finns att tillgå i granskningshandlingarna.*

- Ytan för transformatorstation har utökats från 6x11 till 7x11 efter inkommen synpunkt.
- Utifrån Länsstyrelsen synpunkt, att planområdet inte omfattas av riksintresset för mineralrättigheter, har detta tagits bort. En litet tillägg om att det finns ett beviljat undersökningstillstånd för Gruvberget gällande metaller och industrimineral har lagts till i planbeskrivningen.
- Information om närmaste busshållplats har kompletterats. Barnperspektivet kopplat till kollektivtrafiken har också lagts till.
- På sida 14 under rubriken avfall har ändringar gjorts efter inkommen synpunkt.
- Efter inkommen synpunkt om minskad utsikt ner mot Ljusnan har plankartan ändras i den östra delen. Huvudbyggnaderna i den östra delen av planområdet placeras längre ner i slänten genom att utöka ytan där byggnad inte får uppföras. Komplementbyggnad som till exempel garage får placeras närmare tilltänkt tillfartsväg. Detta för att säkerhetsställa lättillgängliga parkeringsmöjligheter. Inom avgränsade egenskapsgräns har befintliga egenskapsbestämmelser redigeras och nya lagts till för att styra exploateringsgrad och utformning av komplementbyggnad.
- En sektionsritning för redovisning av utsiktförhållanden för befintlig fastighet kompletteras i planbeskrivningen.
- Grundkartan har uppdateras med aktualitetsdatum, nya inmätningar av befintliga vägar och byggnader samt kontroll av befintliga gränspunkter.
- Planbeskrivningen förtydligas med informationen att befintliga fastigheter inom planområdet får ansluta till ny avloppsanläggning.
- Information om eventuellt omgivningsbuller i genomförandet av detaljplanen har lagts till i planbeskrivningen.
- Ytan för avloppsanläggningen har utökats från 400 m<sup>2</sup> till 450 m<sup>2</sup>.
- Markreservatet för infartsvägen har flyttas med hänsyn till befintlig brunn.
- Planbestämmelsen a<sub>2</sub> läggs till i plankartan för att säkerhetsställa att egenskapsbestämmelsen b<sub>1</sub> efterföljs.
- Planbestämmelsen h<sub>2</sub> läggs till i plankartan.



- Egenskapsbestämmelserna f<sub>4</sub> och f<sub>5</sub> läggs till i plankartan för att styra utformningen på bebyggelsen.
- För avgränsning av planbestämmelsen g<sub>1</sub> används egenskapsgräns.
- Naturmarken där grillplatsen ligger har utökas i plankartan med hänsyn till den allmänrättsliga upplevelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN  
Marcus Pettersson

Planingenjör  
2023-09-05