

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Hybo 6:1 och del av Hybo 12:1 före detta Hybo skola

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

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 31 oktober 2022 till 21 november 2022, beslutat av samhällsservicenämnden den 2022-10-18, § 152.

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 Riatorget i Ljusdal.

Åtta (8) stycken yttranden har inkommit varav två (2) stycken utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Skanova (Telia Company) AB

Svenska kraftnät

INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen Gävleborg

Lantmäteriet

Länsmuseet Gävleborg

Miljöenheten, Samhällsserviceförvaltningen, Ljusdals kommun

Ljusdal Energi

Fastighetsägare till Ljusdal Hybo 6:1

REDOVISNING AV INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen Gävleborg

Synpunkt:

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Strandskydd

Strax norr om planområdet finns ett dike. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra för om vattendraget omfattas av strandskydd eller inte och hur kommunen gjort den bedömningen.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tar hänsyn till byggnadens kulturvärden genom välavvägda skydds- rivningsförbuds- och utformningsbestämmelser.

Klimatanpassning

Kommunen bedömer att dagvattnet från planområdet kommer att infiltrera inom planområdet eller rinna av norrut och söderut till där belägna lågpunkter. För att minska risken för att planens genomförande orsakar översvämning i lågpunkterna utanför planområdet bör kommunen överväga att införa någon planbestämmelse för att säkerställa dagvattenhanteringen/infiltrationsmöjligheterna i planområdet. Till exempel en planbestämmelse om andel hårdjord mark.

Kommentar:

Noteras. Frågan om strandskydd redovisas i planbeskrivningen.

Varsamhetsbestämmelser har reviderats till att även avse de skyddsbestämmelser som samrådsförslaget hade. Detta har kommunicerats med Länsstyrelsen Gävleborg samt Länsstyrelsen Gävleborg inför att planhandlingarna lämnats ut för granskning.

Planbestämmelse om minsta procent av genomsläpplighet av fastighetsarean har lagts till i planbestämmelserna för att förhindra försämring av dagvattenupptagningen.

Miljöenheten, Samhällsserviceförvaltningen, Ljusdals kommun

Synpunkt:

Verksamhetsutövaren kan behöva inkomma med en anmälan till miljöenheten, beroende på vad för verksamhet som kommer att bedrivas på fastigheten.

VU bör kontakta miljöenheten i god tid innan de ska påbörja verksamheten.

I övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen utan bedömer att ni fått med de flesta miljöaspekterna.

Kommentar:

Noteras. Detta har lyfts till fastighetsägaren. Inget som kommer att stå i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Synpunkt:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

**FASTIGHETSGRÄNS UTAN GRÄNSPUNKTER I REGISTERKARTAN
I ANSLUTNING TILL**

KVARTERSMARK

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till Hybo 6:1s fastighetsgränser. Den aktuella fastighetsgränsen saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger 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. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till – kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

**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 bör förbättras

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIG GEMENSAMHTESNALÄGGNING

Planförslaget kommer innebära att området ändrar användning från allmänt ändamål till bostäder och centrum. I planbeskrivningen kan det därför föras ett övergripande resonemang kring om trafikintensiteten kommer förändras på Hybo ga:3 när området förändras från allmänt ändamål till bostäder/centrum.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGT SERVITUT

På s. 8 framgår att Hybo 6:1 har ett servitut för väg på Hybo 12:1 för att ta sig till allmän väg. I planbeskrivningen saknas information om hur servitutet kommer påverkas av aktuellt planförslag. Det bör kompletteras.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

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.)

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Användningen prickmark ska enligt rekommendationerna beskrivas:

- ”marken får inte förses med byggnadsverk”

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

BEKOSTANDE AV EVENTUELL FRAMTIDA FASTIGHETSBLDNING

I planbeskrivningen på s. 8 står att ”inga direkta fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas i samband med genomförandet av detaljplanen”. Dock möjliggör planförslaget att del av Hybo 12:1 kan överföras till Hybo 6:1. Därmed kan det vara lämpligt att redovisa i planbeskrivningen vem som är ansvarig för lantmäterikostnader, om en sådan åtgärd blir aktuell i framtiden.

Kommentarer:

Plankartan revideras med ny grundkarta där den norra gränsen är inmätt på nytt. Fastighetsgränser i öst, väst och syd är inte inmätta då de inte är säkra. Fastighetsägaren till Ljusdal Hybo 6:1 är medveten om att planområdet kan komma att vara mindre än vad fastigheten är utritad som, men kan även vara större än vad fastigheten Ljusdal Hybo 6:1 visar på plankartan mot öster, väster samt söder.

Plankartan och planbeskrivningen revideras med information om hur planbestämmelse för markreservat för allmänna underjordiska ledningar begränsas, d.v.s. genom sekundär egenskapsgräns.

Planbeskrivningen revideras med förtydligande för den befintliga gemensamhetsanläggningen Hybo ga:3 och dess tänkta upphävande på grund av att den är inaktiv på grund av detaljplanarbetet för vägar inom Hybo.

Planbeskrivningen revideras med förtydligande om u-områden och dess säkerhet i framtida lantmäteriförrättning.

Planbeskrivningen revideras med information om servitutet för ändamålet väg påverkas av detaljplaneförslaget.

Planbestämmelsen avseende marken får inte försees med byggnad skrivs om så att den rekommenderade beskrivningen står, d.v.s. ”Marken får inte försees med byggnadsverk”.

Plankartan samt planbeskrivningen revideras med information om att de allmänna råden så som BFS 2020:5, BFS 2020:6, samt BFS 2020:8 följs i planhandlingarna.

Planbeskrivningen revideras med text om möjlig fastighetbildningsåtgärd inom planområdet.

Länsmuseet Gävleborg

Synpunkter:

Bakgrund

Det aktuella planförslaget omfattar ett område i anslutning till skolan i Hybo som är beläget i tätortens östra del. Hybo skola, som ritades av byggmästare Olof Engberg, Ljusdal, stod färdig 1911 och var i bruk som skola till och med vårterminen 2020. Skolhuset är byggt i U-form och har till stor del behållit sin ursprungliga utformning med grund av huggen sten, vitputsad fasad, brunmålade höga spröjsade fönster, sadeltak täckt med lertegel med brutna breda gavelspetsar och ett högt plåtklätt torn på taket. Till byggnaden hör en större samtida komplementbyggnad i ett plan plus vind med fasad av rödmålad träpanel, vita foder och omfattningar och sadeltak, vilken tidigare fungerade som vaktmästarbostad och även inrymde förvaringsutrymmen. Skolmiljön omfattas för närvarande av en detaljplan från 1979 vilket innebär ett skydd både för byggnaden och komplementbyggnaden. Efter att skolan lades ned har fastigheten sålts till en privatperson.

Kommunen har nu tagit fram ett förslag till ny detaljplan för fastigheten och del av den angränsade fastigheten vilken syftar till att möjliggöra för bostads- och centrumändamål, möjlighet till en byggrätt inom fastigheten samt införa varsamhets- och skyddsbestämmelser för att skydda fastighetens kulturvärden. Enligt förslaget regleras och skyddas skolhusbyggnadens utformning i detalj medan byggrätten samtidigt medger att vaktmästarbostaden skulle kunna ersättas av en ny stor byggnadskropp på denna plats.

Synpunkter

När det nuvarande skolhuset uppfördes var Hybo ett stort och betydande sågverkssamhälle med många innevånare, vilket skolhusets storlek och monumentala gestaltning i hög grad berättar om. Byggnaden är mycket välbevarad och tidstypisk till sin utformning och genom sin synliga placering i byn även en av Hybo tätorts karaktärsbyggnader. Allt detta gör att det är mycket positivt ur kulturmiljöaspekt att skolhusbyggnaden nu föreslås

omfattas av nya skydds- och varsamhetsbestämmelser och läns museet har inga invändningar vad gäller dessa. Att byggnaden genom planen blir möjlig att använda både till bostäder och centrumändamål har läns museet inte heller något emot, då det är positivt att en äldre byggnad som denna används och delar av byggnaden har ju även använts för bostadsändamål ända sedan skolhuset uppfördes.

Den del av planförslaget som berör byggrätten för komplementbyggnaden har emellertid läns museet flera invändningar kring: Den befintliga tidigare vaktmästarbostaden är en byggnad som sannolikt är samtida med skolhuset och således viktig att bevara. Det är möjligt att Olof Engberg kan ha ritat även detta hus, men några ritningar är inte kända. I andra skolmiljöer var det dock vanligt att han ritade både skolhus och enklare i anslutning till huvudbyggnaden. Vid många andra skolor har ofta ekonomibyggnader och mindre bostadshus som tidigare var en del av skolhusmiljön rivits, vilket gör det angeläget att detta hus kan få vara kvar även i framtiden. Läns museet anser därför att den befintliga vaktmästarbostaden bör omfattas åtminstone av varsamhetsbestämmelser, men även rivningsförbud, för att byggnadens bevarande ska tryggas. Om läns museet tolkar den gällande detaljplanen rätt omfattas även vaktmästarbostaden idag av gällande skydd (q). Läns museet anser därför inte att det vore lämpligt med en ny detaljplan som skulle innebära ett sämre skydd för detta hus än vad den befintliga detaljplanen innebär.

En eventuell ny byggrätt inom fastigheten bör enligt läns museets mening i stället placeras på så sätt att den harmonierar och tar hänsyn även till vaktmästarbostaden, exempelvis med en placering nordöst om vaktmästarbostaden, i vinkel med detta hus eller liknande. Den nu föreslagna lokaliseringen av byggrätten är för övrigt placerad så nära skolhusbyggnaden att ett stort hus på denna plats riskerar att påverka upplevelsen av den äldre skolhusbyggnaden, vilket vore olyckligt ur kulturmiljöaspekt.

Att planen även medger komplementbyggnader i form av garage eller liknande nordöst om skolhusbyggnaden har läns museet däremot inget emot.

Ur arkeologisk synpunkt har läns museet inga invändningar mot planförslaget.

Läns museet anser således sammanfattningsvis att det är positivt med förslaget till skydds- och varsamhetsbestämmelser för skolhusbyggnaden, men anser samtidigt att planförslaget bör omarbetas vad gäller vaktmästarbostaden så att denna byggnad också omfattas av minst varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud samt att den föreslagna nya byggrätten placeras med utgångspunkt från ett bevarande av vaktmästarbostaden.

Kommentar:

Mer information om kulturvärdena för området tas med i planbeskrivningen för att ge en bättre förståelse för varför området innehar kulturvärden som bör bevaras.

Det område som var tänkt att uppföra ny byggrätt på revideras så att området tar ytterligare hänsyn till skolbyggnaden samt före detta vaktmästarbostaden.

Planbestämmelser för den före detta vaktmästarbostaden revideras så att den skyddas med varsamhetsbestämmelser samt rivningsbestämmelser, se planhandlingarna.

Samtliga revideringar i planbestämmelser och dess utformning har kommunicerats med Länsmuseet Gävleborg inför att planhandlingarna utställts för granskning.

Ljusdal Energi

Synpunkter:

Ljusnet AB

Fastighetsägaren ansvarar själv för fiberledningar inom fastigheten.

Ljusdal Elnät AB

Ljusdal Elnät har tecknat markavtal med fastighetsägaren för en elkabel som korsar fastigheten och befintligt kabelskåp.

Kommentar:

Noteras. Den elkabel som avses finns inte utritad i plankartan eller säkras heller inte med något markreservat. Fastighetsägaren själv har ansvaret att kontrollera vart ledningarna går.

Fastighetsägare till Hybo 6:1

Synpunkt:

Utökande av egenskapsgräns för byggnation väster om skolbyggnaden och söder om f.d. vaktmästarbostaden.

Möjlighet till byggrätt för komplementbyggnad i det sydöstra hörnet på planområdet, nedanför skolbyggnaden.

Utökande av byggrätt för att möjliggöra att uppföra garagebyggnad etc. norr om skolbyggnaden samt mot det nordvästra hörnet.

Kommentar:

Hantering av inkomna synpunkter har kommunicerats med Länsmuseet Gävleborg som inte har något emot de ändringar som har gjorts. Länsmuseet Gävleborg får ta del av granskningshandlingarna vid granskning för ytterligare kommentarer.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅDSYTTRANDEN

- Bedömning om strandskydd råder för området redovisas i planbeskrivningen.
- Varsamhetsbestämmelser har reviderats till att även avse de skyddsbestämmelser som samrådsförslaget hade. Detta har kommunicerats med Länsmuseet Gävleborg samt Länsstyrelsen Gävleborg inför att planhandlingarna lämnats ut för granskning.
- Planbestämmelse om minsta procent av genomsläpplighet av fastighetsarean har lagts till i planbestämmelserna för att förhindra försämring av dagvattenupptagningen.
- Plankartan revideras med ny grundkarta där den norra gränsen är inmätt på nytt. Fastighetsgränser i öst, väst och syd är inte inmätta då de inte är säkra. Fastighetsägaren till Ljusdal Hybo 6:1 är medveten om att planområdet kan komma att vara mindre än vad fastigheten är utritad som, men kan även vara större än vad fastigheten Ljusdal Hybo 6:1 visar på plankartan mot öster, väster samt söder.
- Plankartan och planbeskrivningen revideras med information om hur planbestämmelse för markreservat för allmänna underjordiska ledningar begränsas, d.v.s. genom sekundär egenskapsgräns.
- Planbeskrivningen revideras med förtydligande om u-områden och dess säkerhet i framtida lantmäteriförrättning.
- Planbeskrivningen revideras med information om servitutet för ändamålet väg påverkas av detaljplaneförslaget.
- Planbestämmelsen avseende marken får inte förses med byggnad skrivs om så att den rekommenderade beskrivningen står, d.v.s. ”Marken får inte förses med byggnadsverk”.
- Plankartan samt planbeskrivningen revideras med information om att de allmänna råden så som BFS 2020:5, BFS 2020:6, samt BFS 2020:8 följs i planhandlingarna.
- Planbeskrivningen revideras med text om möjlig fastighetbildningsåtgärd inom planområdet.
- Mer information om kulturvärdena för området tas med i planbeskrivningen för att ge en bättre förståelse för varför området innehar kulturvärden som bör bevaras.
- Det område som var tänkt att uppföra ny byggrätt på revideras så att området tar ytterligare hänsyn till skolbyggnaden samt före detta vaktmästarbostaden.

- Planbestämmelser för den före detta vaktmästarbostaden revideras så att den skyddas med varsamhetsbestämmelser samt rivningsbestämmelser, se planhandlingarna.
- Samtliga revideringar i planbestämmelser och dess utformning har kommunicerats med Läns museet Gävleborg inför att planhandlingarna utställts för granskning.
- Hantering av inkomna synpunkter har kommunicerats med Läns museet Gävleborg som inte har något emot de ändringar som har gjorts. Läns museet Gävleborg får ta del av granskningshandlingarna vid granskning för ytterligare kommentarer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Linda Svedman
Planingenjör