

Samhällsserviceförvaltningen

DETALJPLAN
Detaljplan för Öster-Skästra 7:2 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 2023-03-26 till 2023-04-17, beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, med bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riotorget i Ljusdal.

26 yttranden har inkommit varav 5 stycken utan synpunkter.

Samtliga yttranden är inte redovisade i sin helhet. För att läsa yttrandena i sin helhet hänvisas till kommunens diarium, kommun@ljusdal.se eller 0651-180 00.

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Länsmuseet Gävleborg
Ellevio AB
Räddningstjänsten
Skålbosjöns Södra samfällighetsförening
Privatpersoner 1-15

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Skogsstyrelsen
Svenska kraftnät
Utbildningsnämnden
Omsorgsnämnden
Rådet för funktionshinderfrågor

Länsstyrelsen

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att det är positivt med den föreslagna regleringen i plankartan att minst 75% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten. Det bidrar till möjligheten att uppfylla MKNvatten för Skålbosjön. Även anläggning av diken som fördröjning av dagvatten i anslutning till anläggning av ny gata är en bra åtgärd.

Som planbeskrivningen anger har ytor avsatts för bland annat fördröjningsmagasin, allmän plats NATUR. På vilka grunder har den lokaliseringen gjorts? Kan det finnas andra, bättre alternativ?

Länsstyrelsen föreslår att en dagvattenutredning genomförs. En sådan kan peka på ytterliga åtgärder, tekniska lösningar och optimal lokalisering av magasin för fördröjning av dagvatten som möjliggör uppfyllandet av MKN-vatten.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen kan i nuläget inte bedöma risken för skred och erosion inom planområdet och inväntar därför den geotekniska undersökningen.

Kommentar: Placeringen av allmän plats NATUR i samrådsförslaget utgår från den placering exploatören själv valt i sin ansökan. Det är en lämplig placering av lucka i kvartersmarken för möjlighet till utsikt mot sjön och tillgänglighet till området. Del av naturmarken har i granskningsförslaget omvandlats till område för teknisk anläggning för avlopps- och avfallsanläggning vilket inte kommer att påverka tillgängligheten till det strandskyddade området eller till kvartersmarken runt naturområdet.

I granskningsförslaget har mängden allmän plats NATUR utökats genom att skapa luckor i kvartersmarken på bekostnad av kvartersmark, för att ge ett luftigare intryck, tillgänglighet till omkringliggande skogsmark samt att upplåta mark för förläggning av diken för fördröjning av dagvatten. Utifrån dagvattenutredning har också ytterligare naturmark upplåtits för förläggning av dagvattendiken, samt egenskapsgränser lagts in för att visa rekommenderad placering av dagvattendiken- och kulvertar.

Den geotekniska utredningen redovisar fast mark under de delar som omfattas av kvartersmark inom området.

Övriga synpunkter

I planbeskrivningen, under egenskapsbestämmelser, framgår att med f₂ regleras att tak ska vara i plåt eller tegel i röd eller svart kulör, alternativt sedum eller grästak. I plankartan framgår att denna bestämmelse endast reglerar att tak ska vara av plåt eller tegel i röd eller svart kulör. Om kommunen vill möjliggöra sedum eller grästak bör detta läggas till i plankartan.

Kommentar: Plankartan kompletteras.

Lantmäteriet (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

I planförslaget har planområdesgräns lagts i samma läge som befintliga fastighetsgränser, t.ex. mot Väster-Skästra 6:15 och Öster-Skästra 7:24. Inom planområdet är det en stor del av gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har upp till 4,5 meter lägesosäkerhet.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge.

Kommentar: Fastighetsgränserna är inmätta av kommunens kart- och mätingenjör och har därefter justerats och markerats i grundkartan.

ADMINISTRATIV GRÄNS

Kommunen har avgränsat u-område med administrativ gräns, trots att u₁ är lagd som en egenskapsbestämmelse bland planbestämmelserna.

Kommentar: Plankartan justeras.

Det finns inte längre några administrativa bestämmelser – de som tidigare varit sådana redovisas nu som egenskapsbestämmelser. En sekundär egenskapsgräns (med samma manér som den gamla administrativa gränsen) kan användas för att avgränsa egenskapsområden som korsar andra egenskapsområden.

Kommentar: Plankartan justeras.

UTNYTTJANDEGRAD INOM ANVÄNDNINGSSOMRÅDET

Planbestämmelse om utnyttjandegrad, e₁, är utformad till att största byggnadsarea är 150 m² inom användningsområdet. Det medför att om en fastighet avstyckas och bebyggs med 150 m² kommer Lantmäteriet inte att kunna godkänna avstyckning av fler fastigheter inom användningsområdet, eftersom eventuella andra fastigheter inte kommer att inneha byggrätt. En bostadsfastighet som inte kan bebyggas med bostadshus uppfyller inte lämplighetskraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.

Kommentar: Bestämmelsen justeras till att omfatta fastighet och inte användningsområde.

Delar av planen som bör förbättras

g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

Kommentar: Bestämmelsen var avsedd att peka ut område tillgängligt för avloppsanläggning. Området har i granskningshandlingarna ändrats till kvartersmark för teknisk anläggning med tillägget g1, markreservat för gemensamhetsanläggning.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Beskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av skäl till enskilt huvudmannaskap.

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.

Kommentar: Beskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning av hantering av u-områden.

GRUNDKARTA

Befintligt officialservitut, 2161-2021/25.1 till förmån för Öster-Skästra 7:39 saknas i grundkartan. Generellt bör avtalsservitut/nyttjanderätter som påverkas av en planläggning om möjligt redovisas i grundkartan, och det ska i alla fall framgå av konsekvensbeskrivningen hur de påverkas.

Kommentar: Området för detaljplaneringen omfattas inte av en primärkarta utan av en fastighetskarta, de senare har inte samma detaljeringsgrad som primärkartan och där finns inte alltid servitut redovisade. Grundkartan kompletteras dock med aktnumret för servitutet.

ANSLUTNING TILL BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING
Nybildade fastigheter måste anslutas till Väster-Skästra ga:6 för att ta sig ut till allmän väg. Anslutningsavgift kan utgå i samband med fastighetsbildning. Detta bör tas upp i planbeskrivningen.

Kommentar: Beskrivningen förtydligas.

Länsmuseet Gävleborg

Länsmuseets synpunkter

Det finns inga kända forn- eller kulturlämningar i närområdet. Fastigheten ligger nära Skålbosjön. Det sjönära läget är ett bra läge för järnframställning och kolningsgropar under järnåldern. Det bör göras en arkeologisk utredning av området. Det är Länsstyrelsen Gävleborg som fattar beslut om arkeologisk utredning.

Länsmuseet har inga invändningar vad gäller den föreslagna nya bebyggelsens gestaltning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med skyldigheter som följer med eventuella fynd av fornlämningar inom detaljplaneområdet.

Ellevio AB

Ellevio har befintligt markförlagt elnät 11 kV och 0,4 kV i planområdet. En 11kV markkabel längs med Skålbo Sjölandsvägen till nätstation norr om planområdet matar området med el. Eventuellt kan nätförstärkning bli nödvändigt och då kan Eområde i angränsande detaljplan Västra-Skästra 5:7 alldeles norr om planområdet ge plats för nätstation.

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: Noteras. Inom detaljplaneområdet är ledningarnas förläggning skyddade med u-områden. Beskrivningen förtydligas gällande hänsyn till befintligt elnät.

Räddningstjänsten

Insatstiden från det att larm inkommit till räddningstjänsten och till dess att räddningsarbetet har påbörjats beräknas till området i detaljplanen till ca 20 minuter.

Det förutsätter att vägen fram till räddningsfordonets uppställningsplats har tillräcklig körbanebredd och lutning, kurvorna tillräcklig radie och vägen har hårdgjort ytlager för att klara räddningsfordonens axeltryck.

För att räddningstjänsten ska kunna anses ha tillträde till en byggnad bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och en byggnads angreppspunkt inte överstiga 50 meter.

Vidare bör en uppställningsplats ha en längslutning på maximalt 8 %.

Kommentar: Inom aktuellt planområde är området för GATA₁ tilltaget för att både ge plats för godkänd köryta samt även vägslänt och diken. Område för vändplats på två ställen inom området medger en radie på 20 m för att räddnings- och renhållningsfordon ska kunna vända på ett lämpligt sätt. Kartan innehåller däremot inga särskilda bestämmelser som styr hur exempelvis vändskivor eller parkeringar inom respektive fastighet kan uppfylla krav på uppställningsplats utan förutsätter att detta genomförs på ett godtagbart sätt i samband med uppförande av väg inom området samt vid bildandet av fastigheterna. Inom området finns vägsträcka med en längslutning som överstiger för väg rekommenderade 12%, sträckan är dock förhållandevis rak och avslutas med vändskiva.

Följande yttranden är inte samtliga redovisade i sin helhet. För att läsa yttrandena i sin helhet hänvisas till kommunens diarium, kommun@ljusdal.se eller 0651-180 00.

Ett flertal av yttrandena har formulerats på ett, om inte helt likartat, så i stort sett likartat sätt med likartade angreppspunkter. Kommunen väljer därför att delvis redovisa samt besvara ett av de yttrandena och hänvisar därefter till detta svar.

Vissa av yttrandena som är redovisade i sin helhet är något redigerade, då kommunen i samrådsredogörelsen inte redovisar namn eller fastighetsbeteckning tillhörande den privatperson som yttrat sig.

Generellt yttrande privatpersoner

Överexploatering:

Förslaget kommer på ett oåterkalleligt vis att förändra områdets karaktär och påverka boende, natur och djurliv, genom vad som närmast kan beskrivas som överexploatering. Genom att tomtarean minskas från 1500 kvm till 1200 kvm och byggarean ökas från 120 till 150 kvm, samt att hela 12+1 fastigheter planeras, kommer förslaget innebära en radikal förtätning som snarare liknar detaljplaneringen inne i en Köping än det vackra naturnära fritidshusområde vi ser idag.

I kommunens protokoll Dnr 00060/2023, skrivs syftet med detaljplanen att stycka av för bebyggelse av fritidshus, vilket detta inte motsvarar.

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. Med nuvarande förslag om mindre tomter, större byggyta, sutteränghus, vaga krav på bebyggelse som "bör" till färg och karaktär smälta in i omgivande miljö, tillåten nockhöjd om 6 meter, avsaknad av träd/skogsyta mellan tomterna, kommer området att se groteskt ut i jämförelse med kringliggande områden runt sjön. Det vore anmärkningsvärt om kommunen väljer att låta en privat exploatör driva igenom dessa planer.

Vägbegränsningar:

Väganslutningen till nuvarande Skålbo Sjölandsvägen enligt detaljplaneförslaget ger betydligt högre slitage på nuvarande väg. På stora delar av nuvarande vägen 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.

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

Ett förslag till alternativ anslutning till Skålbo Sjölandsvägen är att anslutningen görs omedelbart söder om fastigheten Öster-Skästra 7:35 direkt upp (öster ut) till södra gränsen av Öster-Skästra 7:2.

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.

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

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 exploatören. Det inkluderar ev anslutning till juridiska samfälligheten Skålbosjöns Södra samfällighetsförening Ga 6, samt ytterligare upprustningskostnader, driftskostnader eller andra kostnader för nuvarande vägsamfällighet Skålbosjöns Södra Samfällighetsförening (Ga 6).

Alternativ till i planbeskrivningen föreslagen anslutning till Skålbo Sjölandsvägen måste utredas innan väganslutning /vägsträckning fastslås i ny detaljplan. 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, exploatören).

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 i så fall av exploatören).

Framtida 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.)

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:

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 av exploateringen under byggfasen utredas och exploatörens miljöötgärder ges tydliga krav.

Exploaterings miljöpåverkan under byggfasen bör utredas och exploatörens miljöötgärder ges tydliga krav.

Mark och vatten:

Enligt tidigare uppgift från kommunen har ingen geoteknisk utredning gjorts av nuvarande detaljplan, vilket avviker från fastslagna rutiner. Vi ser tydliga tecken under vårfloeden på hur relativt stora vattenflöden passerar genom marken nedför slutningen och vid ett tillfälle för några år sedan, kunde vi stå och hoppa på vägen och se hur en vågrörelse fortplantade sig flera tiotal meter. Marken under ett av våra hus har vissa år skjutit upp 50 cm på vintern. Även om detaljplanen nu uppger att en geoteknisk undersökning ska göras för 7:2 bör en sådan undersökning även kopplas till det tidigare området, där en geoteknisk undersökning inte är utförd i strid mot gällande rutiner, och en helhetsbedömning göras, för att utesluta fara för liv och lem.

Tomt och byggarea:

En minsta tillåtna tomtyta bör vara 1500 kvm. Detta för att vara i linje med intilliggande fritidshusområde och tidigare beslut om områdets karaktär som fritidsområde med blandad natur /skog /fritidshus!

En största tillåtna byggnadsyta ska vara 120 kvm. Detta för att vara i linje med intilliggande fritidshusområde och tidigare beslut om områdets karaktär som fritidsområde med blandad natur/skog /fritidshus. (Eventuella enstaka tidigare undantag får inte påverka hela detaljplanen för Öster-Skästra 7:2).

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 intillgränsande fritidshusområdet och bidrar till hela områdets tillgänglighet för alla. Såväl för boende och skogsägare som besökare, motionärer och andra).

Kommentar:

Överexploatering, natur: Samhällsserviceförvaltningen fick i beslut från 2022-11-22 i uppdrag att planlägga för bostadsbebyggelse. I beslutet om samråd från 2023-03-21 står i sammanfattningen att syftet med detaljplanen är att stycka av för bostadsbebyggelse i form av fritidshus. Benämningen fritidshus är dock godtycklig och en detaljplan inte kan styra om bostadsbebyggelsen används för permanent- eller fritidshusändamål.

Fastighetsstorlekar längs Skålbo Sjölandsvägen angränsande till föreslaget detaljplaneområde ligger mellan 1000 och 2000 m². I föreslagen detaljplan är minsta fastighetsstorlek bestämd till 1200 m² för att begränsa möjlig exploatering som i granskningsförslaget ändrats till maximalt 11 nya fastigheter inom området, förutom den redan ianspråktaga fastigheten i planområdets nordvästra del. Maximal bygggrätt i angränsande detaljplan norr om aktuellt område är 130m² för att bland annat ta hänsyn till förhöjda energikrav på byggnader och därmed ökade byggmått. I aktuellt planområde är bygggrätten i samrådsunderlaget 150m² varav huvudbyggnad får vara maximalt 100m². I granskningsunderlaget är bygggrätten justerad till maximalt 130m² totalt, och för attefallsåtgärder krävs bygglov för att ytterligare bedöma lämpligheten av åtgärden.

I planområdet har ytan för kvartermark för bostäder inskränkts till förmån för naturstråk inom och i utkanterna av föreslaget detaljplaneområde, i syfte att skapa ett mer öppet intryck av området och bättre förbindelser mellan naturområdena samt för att skapa ytor för det omhändertagande av uppkommet dagvatten som dagvattenutredningen rekommenderar.

Vägbegränsning: Planförslaget förutsätter att befintlig väg, Skålbo sjölandsvägen, är den väg som ska användas för anslutning till föreslaget planområde eftersom att det i dagsläget finns direkt anslutning via den till planområdet. För anslutningar utanför aktuellt planområde, under exempelvis byggtiden, behöver överenskommelser göras med andra fastighetsägare vilket exploatör isåfall ansvarar för.

I samband med att ett detaljplaneförslag utreds möjligheten att använda en befintlig väg för den belastning som den färdiga detaljplanen innebär. Även möjligheten att använda vägen för tyngre fordon i samband med exploateringen undersöks. I ett exploateringsskede blir belastningen av

anläggningsfordon och materialtransporter på en väg alltid högre och åtgärder kan behöva vidtas för att vägen ska hålla för den tillfälliga belastningen. Belastningen efter att området är färdigexploaterat bedöms inte bli större än att det går att lösas med mindre åtgärder på befintlig väg. Dessa åtgärder med medföljande kostnader löses mellan vägföreningen och exploitören, samt senare tillkommande medlemmar i vägförening, och redogörs inte för inom ramen för detaljplanearbetet.

Området för GATA inom föreslaget planområde har justerats till en bredd av 10m. Området avser att inrymma de dagvattendiken som dagvattenutredningen rekommenderar vilket också är markerat i plankartan, samt ska även omfatta erforderliga vägslänter och vägdiken. 10m är alltså inte den slutgiltiga körytan.

Förutsättningar för bildande och anslutning till gemensamhetsanläggning för väg redogörs för i planbeskrivningen.

Sjö och Miljö; Skålbosjön har enligt underlag från VISS, Vattenformationsystem i Sverige, måttlig ekologisk status bland annat på grund av påverkan från enskilda avlopp samt omgivande jordbruksmark. Kommunen genomför inte några särskilda åtgärder eller program för att förbättra statusen, däremot får den ekologiska statusen inte försämrats på grund av den verksamhet som medges i en detaljplan. Inom ett område om 200m från Skålbosjön krävs hög skydds nivå på en avloppsanläggning, och det är hos miljöenheten inom kommunen som exploitör ansöker om miljötillstånd för avloppsanläggningen. Hänsyn för eventuell påverkan under byggtiden är också en fråga för miljöenheten genom tillsyn. Vad gäller dagvattnet har en dagvattenutredning gjorts som arbetats in i planbeskrivning och karta och förtydliganden gällande hantering av dagvattnet inom området har gjorts. Om anläggningar för dagvattenhantering fullföljs enligt rekommendationer i dagvattenutredningen förväntas föroreningar från det område som detaljplanen omfattar ge upphov till sänkt föroreningshalt från föreslaget planområde till Skålbosjön.

Mark och vatten; Inom ramen för aktuell detaljplan har geoteknisk- samt dagvattenutredning gjorts efter samrådet som redogör för påverkan på området inom detaljplanens gränser och närmaste påverkansområde utanför. Utredningen omfattar inte redan detaljplanerat område. Underlaget från utredningarna har arbetats in i detaljplan och karta. Den geotekniska utredningen visar att område för bebyggelse i plankartan är lämplig för ändamålet.

Strandskydd; Fastigheten Öster-Skästra 7:39 har vid tidigare bygglovsansökan fått beviljad strandskyddsdispens för sin bebyggelse. Vid upprättandet av en ny detaljplan aktualiseras strandskyddsfrågan igen och strandskyddet måste därför upphävas inom den del av detaljplanen där det är aktuellt, och skäl för upphävandet måste anges. För Öster-Skästra 7:39 som redan genomgått en dispensprövning är strandskyddet redan ianspråktaget vilket räcker som skäl för upphävandet. För den del av Öster-Skästra 7:2 som omfattas av strandskydd är det i plankartan föreslaget att

tekniska anläggningar såsom avlopps- och avfallshantering kan placeras. En avloppsanläggning behöver inte i sig strandskyddsdispens, men planbestämmelsen E, Teknisk anläggning, kräver av plantekniska skäl att strandskyddet upphävs och även för detta måste skäl för upphävande anges.

Skålbosjöns Södra samfällighetsförening (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Samfällighetsföreningen har synpunkter på väganslutning till området, sjö och miljö samt mark och vatten.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande

Privatperson 1, diariefört 2023-04-11 (Yttrandet är något redigerat)

Jag har tagit del av detaljplan öster-skästra 7:2 och har följande åsikter. Det kommer att bli en stor förändring för *min fastighet*.

Från att vara ett fritidshus med skog bakom (Öster) om fastigheten kommer det förmodligen bli 3st hus strax bakom tomtgränsen och en väg. Dessa hus kommer att med största sannolikhet skapa utemiljöer och bygga altaner på västra sidan om sina hus. Alltså mot *min fastighet*.

För *min fastighet* kommer den lugna platsen för rekreation att bytas ut från en lugn skogsmiljö till grannar inpå knuten. Även den psykosociala miljön kommer att förändras när man vistas på *min fastighet*.

Det kommer även att bli ett grönområde norr om *min fastighet*, där det är tänkt att boende skall kunna vistas eller vandra ner till sjön.

Vägen kommer att trafikeras hårdare väster om *min fastighet*. Det är ganska hårt tryck på den vägen idag vissa veckor. På sommaren kan det damma ganska rejält. Nu kommer det även att byggas en väg Öster om *min fastighet* vilket då kommer att innebära att det spelar ingen roll vilket väder så påverkas *min fastighet*. Hur kan detaljplan öster-skästra 7:2 behålla den fridfulla miljön för *min fastighet*?

Hur kan detaljplan öster-skästra 7:2 behålla den psykosociala miljön och behålla platsen för rekreation för *min fastighet*?

Kommentar: I granskningsförslaget har ytorna för kvartersmark för bostäder inskränkts till förmån för naturstråk inom och i utkanterna av förslaget detaljplaneområde, i syfte att skapa ett mer öppet intryck av området och bättre förbindelser mellan naturområdena samt för att underlätta för omhändertagande av uppkommet dagvatten. En generell bestämmelse är införd om att områdets naturkaraktär ska bevaras.

Inom kvartersmarken där bebyggelsen får placeras finns en bestämmelse om att byggnader inte får uppföras närmare än 4 m från fastighetsgräns.

De gator som bildas inom planområdet betjänar färre fastigheter än Skålbo Sjölandsvägen vilket förväntas ge lägre trafikintensitet på gatan inom planområdet än på Skålbo Sjölandsvägen.

Privatperson 2, diariefört 2023-04-13 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 2 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på storleken av exploateringen inom föreslaget planområde, fritidshus kontra permanentboende, bevarande av naturområden och Skålbo sjöns ekologiska status

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande

Privatperson 3, diariefört 2023-04-13 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 3 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på storleken av exploateringen inom föreslaget planområde samt väganslutningen till området.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande

Privatperson 4, diariefört 2023-04-14 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 4 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på storleken av exploateringen inom föreslaget planområde väganslutning till området, sjö och miljö samt mark och vatten.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande

Privatperson 5, diariefört 2023-04-14 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 5 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på sjö och miljö, exploatering, vägbegränsningar och säkerhet samt mark och vatten.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande. Vad gäller säkerheten under byggskedet omfattas det inte av detaljplanarbetet, det är exploatören i samarbete med anlåtade entreprenörer som ansvarar för att exploateringen sker utan utsätta omgivningen för risk.

Privatperson 6, diariefört 2023-04-14 (Yttrandet är något justerat)

Vi har synpunkter på att eventuellt framtida vägdragning ovanför våran fastighet samt anslutning mot våran tillfartsväg. Denna väg bekostade vi i samband med *fastighetens* byggnadsår 1987.

Vägen är till för personbilar och framförallt inte tunga arbetsfordon.

Med andra ord så är vi inte intresserade av vägförslaget som ni har tagit fram.

Kommentar: Kommunen har endast tagit fram förslag på gata inom detaljplaneområdet och ansvarar inte för förslag på anslutningsväg utanför området.

Privatperson 7, diariefört 2023-04-17 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 7 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på exploatering, vägbegränsningar, sjö och miljö, samt mark och vatten.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

Privatperson 8, diariefört 2023-04-17

Vi vill lämna synpunkter på detaljplanen för Öster-Skästra 7:2 i Järvsö. Vi anser att den planerade bebyggelsen väsentligt kommer att förändra dagens sommarstugeområde. Framförallt är det för många hus som planeras i området samt att den tillåtna taknocken på max 6 m är alldeles för högt. Detta skapar obalans i området och kommer ta bort dagens småskaliga sommarstugeområde. Nu kommer vi mer att bo i en tätort. Detta var inte vad vi tänkte när vi byggde vårt fritidshus här. Så med det sagt är vi helt emot denna detaljplan.

Kommentar: Sedan samrådsunderlaget har antalet möjliga nya fastigheter justerats från 12 till 10, till förmån för fler grönytor inom området samt att lokalgatan justerats. Antal möjliga fastigheter betyder inte att samtliga kommer att bebyggas, minsta fastighetsstorlek är 1200 m² vilket betyder att det är möjligt att även stycka av större fastigheter. Byggrätten är densamma oavsett storlek på fastighet. Området har en förhållandevis kraftig lutning, och för att behålla så mycket av den naturliga topografin som möjligt har därför en bestämmelse om att hus ska byggas som suterräng införts där marken sluttar mer än 10 %. Nockhöjden om 6 m motsvarar höjden på det redan byggda huset inom området och tillåter hus i 1,5 plan, vilket utgör en rimlig höjd för suterrängbyggnader.

Privatperson 9, diariefört 2023-04-17 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 9 har i egenskap av fastighetsägare i Skålbo synpunkter på miljöpåverkan, vägbegränsningar, sjö och miljö samt strandskydd.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

Privatperson 10, diariefört 2023-04-17 (Yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 10 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo Sjölandsvägen synpunkter på exploatering, tillgänglighet, byggrätt, vägfrågor samt sjö och miljö.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

Privatperson 11, diariefört 2023-04-17 (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 11 har i egenskap av fastighetsägare i Skålbo synpunkter på miljöpåverkan, vägbegränsningar, sjö och miljö, samt strandskydd.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

Privatperson 12, diariefört 2023-04-17 (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 12 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo sjölandsvägen synpunkter på exploatering, geoteknisk påverkan och dagvattenhantering, miljöfrågor samt vägfrågor.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande. Vad gäller geoteknisk påverkan och dagvattenhantering så har geoteknisk- samt dagvattenutredning genomförts som visar att markförutsättningarna för bebyggelse är goda, och att markanvändningarna i plankartan är genomförbara med åtgärder för dagvattenhantering. Utifrån resultatet av undersökningarna har planbeskrivning och karta justerats.

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.

Privatperson 13, diariefört 2023-04-17

Jag är helt emot att det ska byggas i det här området så nära mitt skogsbruk. Avståndet från min skogsgräns till närmaste hus bör vara minst 50 meter med tanke på att det stormar här lite då och då och det är risk att stora träd kan falla över hustaken. Även brandrisken är mycket stor vid grillning och

eldning av gräs och ris etc. Vem ansvarar för allt detta? Jag tänker inte ha några inskränkningar i mitt skogsbruk.

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.

Privatperson 14, diariet 2023-04-17 (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 14 har i egenskap av fastighetsägare längs Skålbo sjölandsvägen synpunkter på exploatering, vägfrågor, sjö och miljö samt mark och vatten.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

Privatperson 15, diariet 2023-04-17 (yttrandet är inte redovisat i sin helhet)

Privatperson 15 har i egenskap av fastighetsägare i Skålbo synpunkter på exploatering, miljöpåverkan samt strandskydd.

Kommentar: Hänvisning till kommentar till generellt yttrande.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

- Antalet möjliga nya fastigheter har minskats från 12 till 10 för att bland annat kunna upplåta yta inom allmän platsmark NATUR för omhändertagande av dagvatten, enligt rekommendationer i dagvattenutredning.
- Flera ytor med allmän plats NATUR har lagts in i området för att bland annat omfatta hantering av dagvatten.
- Egenskapsgränser har lagts in i kartan för att visa rekommenderade områden för förläggning av dagvattendiken och kulvertar för ledningar, enligt dagvattenutredning i Bilaga 2.
- Område för GATA har flyttats för att minska lutningen på del av gatan.
- Område för Teknisk anläggning tillgänglig för avlopps- och avfallsanläggning har lagts in i plankartan.
- Maximal byggrätt har minskats till 130 m².

- Genomförandetid justeras i karta och beskrivning till femton (15) år.
- Bestämmelse om att byggnader ska uppföras som suterräng där marken lutar mer än 10% har införts i plankartan.
- Bestämmelser anpassade för rekommenderade lösningar för dagvattenhantering har införts i plankartan.
- Administrativa justeringar i beskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Kerstin Johansson
Planingenjör
2023-10-18