

Samhällsserviceförvaltningen  
Plan- och byggenheten

## DETALJPLAN

Detaljplan för del av fastigheten Järvsö Kyrkby 23:3 i Järvsö  
"Bostäder vid Skolbacken"

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 planen. Inkomna yttranden finns att läsa i sin helhet hos plan- och byggenheten.

Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 22-11-09 till 22-11-30. Kungörelse om granskning har skickats ut till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Detaljplanen har funnits tillgänglig vid kommunhusets innerorg i Ljusdal samt på kommunens hemsida.

6 yttranden har inkommit varav 1 är utan synpunkter.

### YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

#### ELLEVIO AB

De synpunkter som framfördes i samrådet har blivit tillgodosedda.

### YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

#### LÄNSSTYRELSEN GÄVLEBORG

För planområdet gäller FÖP för Öjeberget, antagen 2021. Detaljplanen överensstämmer med gällande FÖP.

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

#### *Buller och ljus*

Kommunen presenterar inga siffror på bedömda ljudnivåer vid fasad eller hur dessa förhåller sig till riktlinjerna. Inte heller presenteras några uppgifter om hur starkt ljus som riskerar att lysa in i de planerade bostäderna. Ur

kommunens resonemang går dock att utläsa att kommunen bedömer att riktlinjerna för ljus och buller kommer att klaras vilket ger tillsynsmyndigheten möjligheten att agera vid eventuella framtida klagomål från bostadsägarna. Sett till syftet med planen och den förmodade användningen av de planerade bostäderna så bedömer Länsstyrelsen att frågorna är tillräckligt utredda.

*Kommentar: Noteras*

### **Dagvatten**

För att säkerställa åtgärderna från dagvattenutredningen bör dessa regleras i plankartan

*Kommentar: Bestämmelser rörande dagvattenmagasin och dagvattendiken införs i plankartan.*

### **Planbestämmelser**

Kommunen kan med fördel precisera planbestämmelsen v1 (Lägenheternas storlek skall vara minst 80 kvm) med om arean gäller byggnadsarea eller bruttoarea. Planbestämmelse e2, e3, e5, f5 och v1 stämmer inte överens mellan plankarta och planbeskrivning.

*Kommentar: Kommunen förtydligar bestämmelsen v1 till att gälla BOA, boarea. Bestämmelsen f5, som avser takfärg förtydligas i beskrivningen så att det blir tydligt att "gröna" tak är vegetativa tak. Planbeskrivningen revideras så att bestämmelsen e2, e3, e5 och v1 överensstämmer med plankartan.*

## **LANTMÄTERIET**

### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Sedan samrådsskedet har planområdet utökats med ett område med kvartersmark för ändamålet skidbacke (N1). Inom kvartersmarken finns en bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning (g1). Av planbeskrivningen framgår att det är tänkt att inrätta en gemensamhetsanläggning för skidbacken. Det förefaller väldigt tveksamt om villkoren i anläggningslagen uppfylls vid plangenomförandet. Exempelvis kan det funderas över vilka fastigheter som ska delta i anläggningen och om det är av väsentlig betydelse för dessa att ingå. Det kan även ifrågasättas om båtnadsvillkoret kommer att uppfyllas. Det bör övervägas att ta bort bestämmelsen om marreservat i plankartan för att inte riskera problem vid plangenomförandet. Det kan även framhållas att det inte är nödvändigt med ett markreservat för gemensamhetsanläggning för att kunna inrätta gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

*Kommentar: Markreservat för gemensamhetsanläggningen tas bort.*

### ***Sekundär egenskapsgräns***

I plankartan finns bestämmelser om markreservat för underjordiska ledningar, u1 inom kvartersmarken och u2 inom den allmänna platsmarken. Det framgår av plankartan att u1 ska avgränsas genom sekundär egenskapsgräns och egenskapsgräns och att u2 ska avgränsas genom sekundär egenskapsgräns. En egenskapsgräns gäller fram till annan egenskapsgräns av samma typ, användningsgräns eller planområdesgräns. Egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns kan korsa varandra utan inverkan på de bestämmelser som de reglerar. Det bör då inte vara möjligt att en bestämmelse avgränsas av både egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns. Det förefaller som att u1 bör avgränsas genom sekundär egenskapsgräns, vilket då stämmer med redovisningen i plankartan. För bestämmelsen u2 bör även avgränsningen utgöras av sekundär egenskapsgräns på den allmänna platsmarken med ändamålet NATUR i plankartan.

### ***Kommentar:***

*Plankartan revideras så att bestämmelserna u1 och u2 begränsas av sekundära egenskapsgränser. Gränser som lantmäteriet pekar ut som ottydliga revideras till antagandeskedet.*

## **LJUSDALS ENERGI**

### **Ljusnet AB**

S.13, planbeskrivning. Kommentaren om fiber i stycket om vatten och avlopp på sida 13 bör tas bort. Rätt information finns på sida 14.

*Kommentar: Planbeskrivningen revideras så att informationen blir korrekt.*

### **Ljusdals renhållning AB**

S. 10, planbeskrivning. (Vilplan vid in/utfart mot Alpvägen bör vara minst 5 meter lång) Här bör det vara minst 6 m om vi ska köra ut lastbil vid denna utfart, annars har vi nosen ute i trafiken.

S. 11, planbeskrivning. Utöver hushållssopor och matavfall skall även förpackningar enligt regeringsbeslut insamlas från bostadsfastigheten från och med 1 januari 2023. Ändra texten till ” Utöver det kommunala ansvaret för hushållssopor, matavfall och returpapper skall även förpackningar enligt regeringsbeslut insamlas från bostadsfastigheten från och med 1 januari 2024”

De förpackningsslag som omfattas är papp, papper, kartong, wellpapp, plast, glas och metall samt skrymmande sällanförpackningar.) Ändra texten till ”De förpackningsslag som omfattas är papper, plast, glas och metall samt skrymmande sällanförpackningar”

Här bör förtydligas att avfallshanteringen ska följa Avfall Sveriges riktlinjer enligt deras handbok, se bifogad länk [https://www.avfallsverige.se/fileadmin/user\\_upload/4\\_kunskapsbank/Handbok\\_avfallsutrymmen2018.pdf](https://www.avfallsverige.se/fileadmin/user_upload/4_kunskapsbank/Handbok_avfallsutrymmen2018.pdf). Här finns det som behövs för att beakta arbetsmiljö och volymer för olika fraktioner.

Här bör förtydligas att avfallsutrymme och anslutningsväg bör anläggas innan första huset tas i bruk, så att inte det blir ett sanitärt problem för boenden i lägenheterna.

*Kommentar: Samtliga synpunkter är reviderade enligt ovan efter samrådet.*

## **Ljusdals Vatten AB**

Planbeskrivning, avsnittet teknisk försörjning VA samt teknisk försörjning räddningstjänst.

Rubriken ”Vatten, avlopp och dagvatten”

Dagvatten en typ av avloppsvatten, liksom spillvatten är en annan.

Rubriksättningen blir lite inkonsekvent.

*Kommentar: Rubriksättningen revideras i planbeskrivningen.*

Att lösa en anslutning mot det aktuella området för spill- och renvatten är genomförbart och lämpligt.

*Kommentar: Kommunen förtydligar detta i planbeskrivningen.*

Stycket om brandpost bör tas bort från planbeskrivningen. Det blir något märkligt att i det står hur en annan verksamhet ska prioritera sitt arbete. Denna åsikt får Räddningstjänsten framföra till Ljusdal Vatten AB i det samarbete som pågår gällande hantering av brandposter.

*Kommentar: Kommunen reviderar formuleringen så att det inte står hur Ljusdals vatten skall prioritera sitt arbete. Ur plansammanhang och ur säkerhetssynpunkt är dock brandposten viktig, vilket fortsatt kommer att stå kvar i planbeskrivningen.*

## **Fastighetsägare 1 och fastighetsägare 2**

Den norra delen av aktuella området som avser möjlighet till flerbostadsbebyggelse har en klart avvikande tillåten byggnadshöjd jämfört med samtliga andra bostadsfastigheter på norra sidan av berget. Detta kommer i vår mening att negativt påverka och skapa ett tyngre/klumpigare intryck av bebyggelsen på norra sidan som idag karaktäriseras av en- och tvåbostadshus i ett plan med möjlig suterräng och loft.

Detta kommer också att skapa en större avgränsning mot väster från Alpvägen och bidra till en mindre öppen känsla kring Alpvägen som idag upplevs som luftig och trevlig att färdas på med fria siktlinjer. Utsikten mot Sorttjärnen i dalen samt solnedgången under sommarhalvåret riskerar också att ej längre kunna ses från Alpvägen och de fastigheter som ligger över vägen från aktuellt område.

Vårt förslag är därför att den maximal byggnadshöjden begränsas även i denna plan till att överensstämma med övriga detaljplanebestämmelser på norra berget, dvs ca 8m som motsvarar ett plan, suterräng samt loft.

Kommentar:

Detaljplan för 8:52 m.fl. som de yttrande refererar till har ingen begränsning av byggnadshöjd. Detaljplanen medger en våning plus suterrängvåning samt loft. Detta innebär att detaljplanen som gäller öster om Alpvägen rent teoretisk skulle kunna medge högre bebyggelse än det aktuella planförslaget. Nockhöjden för planerad bebyggelse uppskattas till mellan + 264 och +271 utifrån färdig golvhöjd på den situationsplan som kommunen tagit del av. Utifrån de yttrandes markhöjd invid sin fastighet ger detta ögonhöjden + 272,65 ståendes utanför byggnaden, vilket är ca 1,65 högre än det högsta planerade flerbostadshuset väster om Alpvägen. Planförslaget revideras inte med anledning av byggnadshöjd.

**SAMHÄLLSSERVICEFÖRVALTNINGENS FÖRSLAG**

Samhällsserviceförvaltningen reviderar planförslaget utifrån kommentarer i granskningsutlåtande och lämnar in förslaget för slutligt antagande i Kommunstyrelsen.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Fredrik Wallby  
Planarkitekt