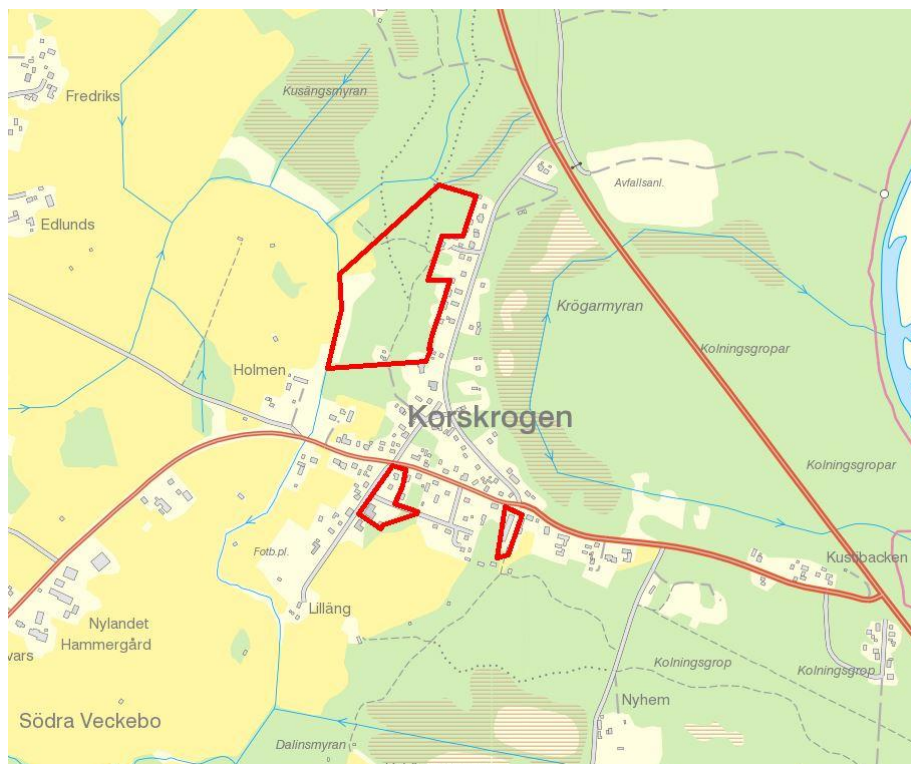


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



De rödmarkerade linjerna anger planområdesgränserna.

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

**SVEDJA 6:45, 7:16 MED FLERA SAMT UPPHÄVANDE AV DEL AV
DETALJPLAN FÖR KORSKROGEN**

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2014-10-01 Dnr KS 0009/14
Antagen av Kommunfullmäktige i Ljusdals Kommun 2014-11-17 § 190.
Laga kraft 2014-12-17

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning av miljöbedömning (MKB-checklista)
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

I Korskrogen finns ett stort antal byggrätter för bostadsändamål som är outnyttjade. Förvaltningen har kunnat konstatera att intresset för att bebygga dessa byggrätter länge varit lågt.

En privat intressent har inkommit till förvaltningen med önskemål om att starta en verkstad på några av dessa outnyttjade byggrätter. För att möjliggöra det så skulle det i så fall kräva att de befintliga planförhållandena ändras. Området där de olika byggrätterna finns ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA och då intresset för att bebygga tomterna är så pass begränsat bedömer förvaltningen att frågan om det kan gå att upphäva delar av planen därför bör utredas.

Syfte

Planens syfte är att upphäva detaljplanerad mark för bostäder, parker och gator. Vidare är syftet att planlägga för bostäder, handel och centrumverksamhet i södra delen av Korskrogens tätort.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Korskrogen, 5 km väster om Färila, Ljusdals kommun.



Lokaliseringskarta över planområdet

Areal

Planområdet är uppdelat i tre delar. De tre delarna upptar cirka 9,4 hektar.

Markägoförhållanden

Privatägda fastigheter:

Svedja 6:45
Svedja 7:16
Svedja 7:23
Svedja 12:1
Svedja 9:2
Veckebo 9:8

Kommunägda fastigheter:

Veckebo 22:1
Svedja 7:11

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

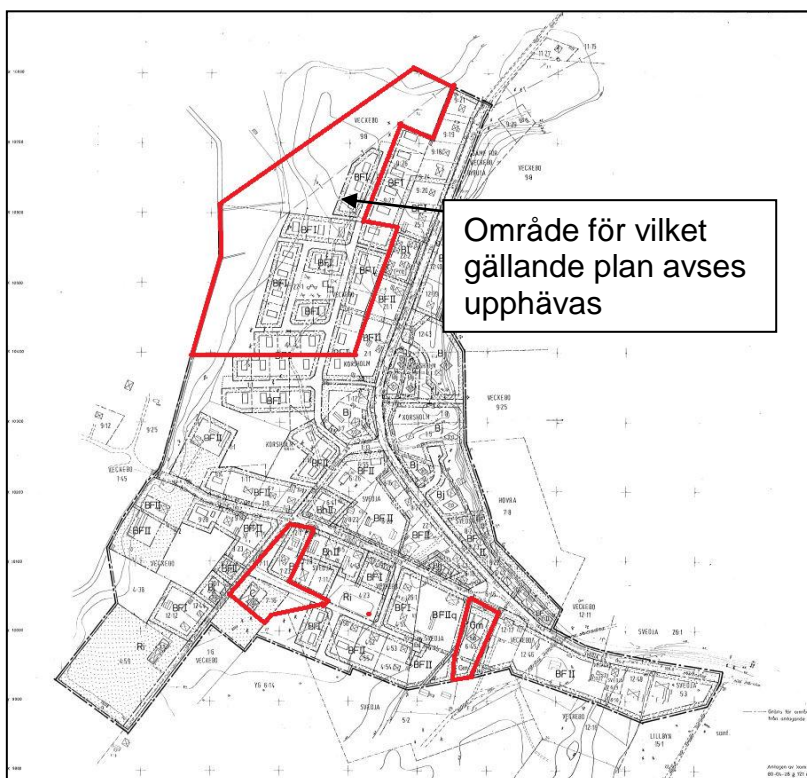
- Översiktsplan för Ljusdals kommun (antagen 2010-02-22 § 41)

I gällande översiktsplan (ÖP) pekas Korskrogen ut som tätortsområde. Planförslaget bedöms som förenligt med ÖP.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

- Detaljplan för korskrogen (fastställd 1982-03-25)

Detaljplanen täcker större delen av Korskrogens tätort och pekar ut områden för bostäder, handel, rekreation samt gator.



Rödmarkerade områden inom gällande detaljplan som avses hävas resp. ändras i det nya förslaget.

Postadress
827 80 Ljusdal

Telefon 0651-180 00
Telefax 0651-183 80

Bankgiro
991-2569

Postgiro
3 23 33-7

E-post: samhallsutvecklingsforvaltningen@ljusdal.se

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott (KsSu) beslutade 2014-01-21 § 6 att ge samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att göra en översyn av gällande detaljplan i området.

Program för detaljplan

Något program anses inte behöva upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt MKB-checklistan som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning (2014-02-13).

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. Planförslaget bedöms förenligt med riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Naturmiljö, Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av skog. Några nya naturområden planläggs inte i och med detta planförslag.

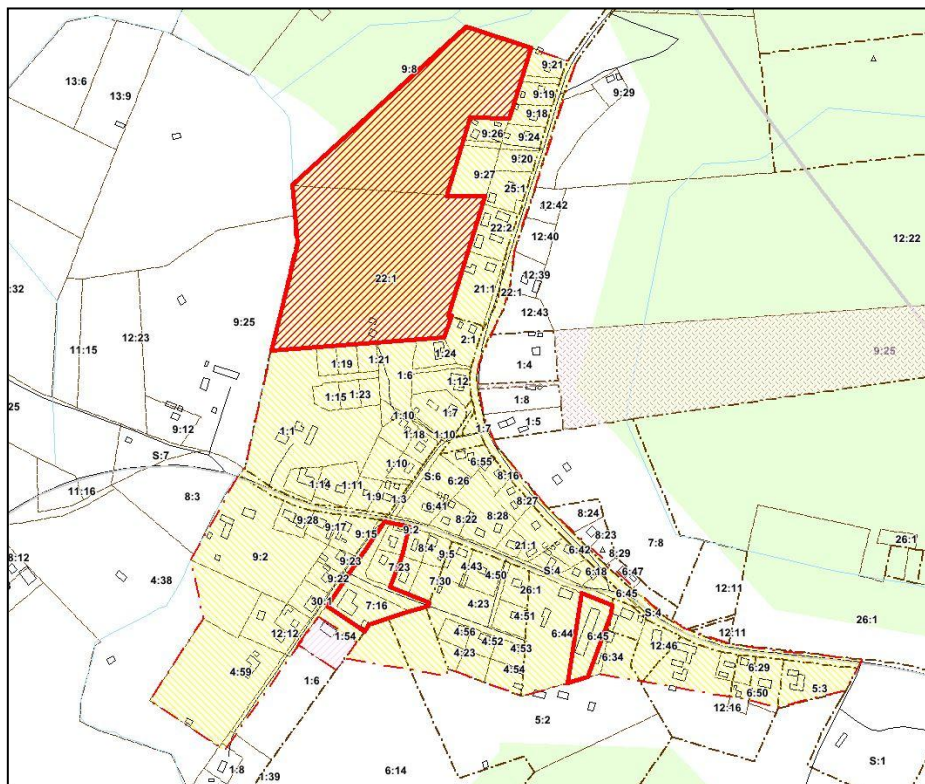
Markbeskaffenhet

Marken består av älvsediment.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts och anses inte vara nödvändig i detta fall.

Bebyggelseområden



Gällande detaljplan (gult område avgränsad av röd streck-prickad linje) samt de nya planområdena (avgränsade av röd tjockare linje). Område för vilket gällande detaljplan avses hävas är skrafferat.

Upphävande av byggrätter i gällande detaljplan

I nuläget finns ett stort antal outnyttjade byggrätter för bostäder i den nordvästra delen av gällande detaljplaneområde, belägna inom fastigheterna Veckebo 22:1 och 9:8. Sammanlagt är det 24 byggrätter i storleksordning ca 1000 m²/byggrätt för bostadsändamål som föreslås upphävas enligt planförslaget. Mark runt omkring byggrätterna, som utgörs av allmänna platser så som planlagda gator och parker upphävs också. Totalt upphävs ca 8 hektar detaljplanerat område enligt planförslaget.

Den garanterade byggrätt som ges i gällande detaljplan kommer inte att gälla längre i och med upphävandet. Andra konsekvenser av upphävandet är att tidigare allmän plats blir möjlig att förvärva och bebygga för enskilda. I plankartan framgår mer specifikt vilka delar av gällande detaljplan som upphävs.

Ny bebyggelse/markanvändning

Delar av gällande detaljplan kommer att ersättas av en ny. Användningsbestämmelsen "garage med bilservice" inom fastigheten Svedja 6:45 (Gm på gällande plankarta), ersätts med bostäder kombinerat med handel (**BH**). Våningsantalet bestäms till högst två våningar (**II**).

Fastigheten Svedja 7:16 får utökad markanvändning. Här tillåts enligt planförslaget förutom gällande centrumverksamhet även bostäder (**CB**), vilket innebär att föreningslokaler, butiker och annan centrumrelaterad verksamhet samt bostäder kan beviljas på fastigheten. Bebyggelsen får även här uppföras i högst två våningar (**II**). Bestämmelse om högsta byggnadshöjd tas bort. Även prickmark som inte bedöms fylla någon funktion avlägsnas från fastigheten.

Svedja 7:11 får ny markanvändning Bostäder (**B**) och Lokalgata (**LOKALGATA**). Svedja 7:23, 12:1 samt 9:2 får samtliga markanvändningen bostäder (**B**) i två våningar (**II**). Byggnader ska utföras friliggande (**fril**). Prickmarken i gällande detaljplan avlägsnas då denna inte anses fylla någon funktion i dagsläget.

Tillgänglighet

Samtliga av planens delområden som utgörs av kvartersmark ansluter utan problem till allmän plats.

Störningar, hälsa och säkerhet

Färdväg för farligt gods

Väg 310 är färdväg för farligt gods. Planförslaget bedöms dock inte ge upphov till någon utökad risk för de som uppehåller sig inom planområdet.

Radon

Radonhalterna är generellt höga i Ljusdals kommun. Detta bör beaktas vid nybyggnation.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

De byggrätter som detaljplanen medger är belägna inom verksamhetsområde för VA. Kommunala VA-ledningar skyddas med u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

El och tele

Skanova har teleledningar i marken. Mark för dessa reserveras med u-område. Fortum har även ledningar i marken. Mark för dessa reserveras med u-område inom fastigheten Svedja 6:45.

Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenser för varje enskild fastighetsägare som en följd av planförslaget redovisas nedan.

Fastighet	Konsekvenser
Svedja 6:45	Ändrad markanvändning: bostäder och handel. Mark reserveras i form av ett u-område i fastighetens sydligaste del med hänsyn till markförlagda ledningar. Bestämmelse om byggnadshöjd tas bort. Istället införs bestämmelse om högsta våningsantal två våningar.
Svedja 7:16	Utökad markanvändning: förutom den tidigare användningen centrumverksamhet tillåts även bostäder på fastigheten i och med planförslaget. Del av prickmarken inom fastigheten tas bort. Bestämmelse om byggnadshöjd tas bort. Istället införs bestämmelse om högsta våningsantal två våningar. Mark reserveras i form av ett u-område för markförlagda ledningar.
Veckebo 9:8	Gällande detaljplan upphävs inom hela fastigheten. Ny bebyggelse prövas genom bygglov. Mark som tidigare utgjort allmän plats blir byggbar. Värdet bör därför öka på denna mark.
Veckebo 22:1	Gällande detaljplan upphävs inom hela fastigheten. Ny bebyggelse prövas genom bygglov. Mark som tidigare utgjort allmän plats blir byggbar. Värdet bör därför öka på denna mark.
Svedja 7:11	Parkmark ändras till bostadsmark. Resterande mark utläggs som lokalgata.
Svedja 7:23	Prickmark tas bort längsmed fastighetsgränser. Våningsantal bestäms till högst två våningar. Bebyggelsen ska utföras friliggande.
Svedja 12:1	Prickmark tas bort längsmed fastighetsgränser. Våningsantal bestäms till högst två våningar. Bebyggelsen ska utföras friliggande.
Svedja 9:2	Prickmark tas bort längsmed fastighetsgränser. Våningsantal bestäms till högst två våningar. Bebyggelsen ska utföras friliggande.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ljusdals kommun ansvarar i sin helhet för att planen genomförs.

Huvudmannaskap

Hjortronstigen sköts i nuläget enskilt som en gemensamhetsanläggning (Svedja GA:3). För att få en enhetlig förvaltning av vägen, ska huvudmannaskapet därför vara enskilt. Kommunen är således inte huvudman för allmän plats.

Ekonomiska frågor

Ljusdals kommun bekostar detaljplanens upprättande. Mark som tidigare inte varit möjlig att bebygga blir i och med planförslaget byggbar. Värdet på denna mark bör därför öka som en konsekvens av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Svedja 7:23, 12:1 förvärvar förslagsvis mark från kommunens fastighet Svedja 7:11 efter att planen antagits. Delar av Svedja 7:11 föreslås därefter genom fastighetsreglering övergå till Svedja 7:23 och Svedja 12:1. Svedja 7:11 belastas av ett antal servitut samt en ledningsrätt för teleledning. Samtliga rättigheter följer marken vid ändring av fastighetsindelningen, om inte annat bestäms vid fastighetsbildningen (FBL 2 kap. 5 §).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Joel Eklund
Planingenjör