

Samhällsbyggnadsförvaltningen

DETALJPLAN

DETALJPLAN FÖR DEL AV BORR 1:26 M.FL.

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
MKB-checklista
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen medför att förekommande trädfällningsförbud i tidigare detaljplan borttages för att åstadkomma attraktivare tomter. Ändringar har även gjorts vad gäller tillåten taklutning och värmeförsörjning samt mark tillgänglig för allmän gångtrafik och utfarter. I övrigt överensstämmer planen med tidigare detaljplan som ger möjlighet att skapa nio nya tomter på naturskönt område samt bevarande av kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnader. Objekten som skyddas är träskladan från 1571-73 samt parstugan som flyttades till platsen i början på 1930-talet av Carl Persson. Dessa skyddas som kulturresevat enligt 3 kap 12, 15 och 17 § i plan- och bygglagen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen är förenlig med bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Ljusdals centrum. Området ligger på en plåtå mellan Borrvägen och Ljusnan.

Areal

Området är ca 10 ha.

Markägoförhållanden

Ljusdals kommun äger marken inom planområdet. Tomterna är planlagda att löpande gå till försäljning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan för Ljusdals Kommun antagen 1988-06-27 § 212. Området betecknas som T3 (Tätortsområde) och är av riksintresse för friluftsliv och naturvård. Området ingår i Natura 2000.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns gällande detaljplan Dnr. 259/03.

Ny bostadsbebyggelse kan tillåtas i området vid upprättande av detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att denna planändring inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL och någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämndens protokoll 2007-02-07 § 12. Genomföra planändring med borttagande av trädfällningsförbud.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är till största delen platt och bevuxet med gles tallskog. Del av släntkrönet återfinns i planens nordöstra del.

Geotekniska förhållanden

WSP samhällsbyggnad i Sundsvall har år 2003 genomfört en geoteknisk undersökning i samband med upprättande av tidigare detaljplan över området.

Risk för skred/höga vattenstånd

Borrvägen och platån för planområdet ligger på nivåer mellan +142 och +143. Strandängen mellan älven och släntfoten är drygt 100 m bred och sluttar svagt ner mot älven där sista biten är brantare och påverkad av älvens vattenståndsvariation.

Enligt WSP samhällsbyggnad finns ingen rasrisk för området men bebyggelsen ska placeras minst 6 m från släntkrönet. I den geotekniska undersökningen under punkt 6.1 "Förslag till åtgärder", påpekas att "släntkrönet ska vårdas så att markvegetation kan binda den erosionskänsliga sanden, exempelvis genom att återställa markvegetation efter vindfällda träd".

På den andra sidan av älven vid motionsspåren på Mågamon har slänten under de senaste decennierna rasat markant. Denna slänt är däremot helt utan vegetation.

Ljusnans vattenståndsvariation bedöms ej ha någon påverkan på släntens stabilitet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ett kulturminne R 99 (Mangårdsbyggnad). Tomten kommer att få beteckning Q.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen tillåter nio villatomter med max två våningar och 300 m² byggyta. Fasaderna ska utföras i trä och tak ska vara rött taktegel.

Offentlig service

All offentlig service finns i Ljusdals centrum.

Tillgänglighet

Tillgängligheten beaktas under bygglovsprövningen.

Friytor

Naturmiljö

På båda sidor om Ljusnan finns vandringsleder som ger utmärkta rekreationsmöjligheter.

Djurhållning

Ca 300 m nordost samt öster om planområdet finns områden med djurhållning. Ett flertal myndigheter har gett ut rekommendationer om lämpliga avstånd mellan djurhållning och bostäder. Boverket (AR 1995:5) rekommenderar minst 500 m för att minska risk för eventuell störande lukt, buller eller allergiska reaktioner. Det rekommenderade avståndet avser mycket stora anläggningar. Skyddsavståndet kan förkortas beroende på specifika planeringsförutsättningar såsom verksamhetens art, antal djur, topografi och vindriktning.

Kulturlandskap, odlingslandskap

Inom 500 m sydväst om planområdet finns riksintresse för odlingslandskap. Vikarsjöns långgrunda norra strand utgörs av en hel öppen strandäng (samfällighet) som är uppmärksammas i ängs- och hagmarksinventeringen (klass 2 mycket högt bevarandevärde). Det är viktigt att djurhållningen fortsätter i samfälligheten.

Hela planområdet ingår i riksintresse enligt Miljöbalken 3 kap 6 § rörligt friluftsliv och naturvård. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Matning till området sker från Borrvägen. Trafiken från Ljusdal bör ske österut till rv 84. Lokalgatan ska ingå i Borr-Forsnäsets samfällighetsförening (Borr ga:1).

Förskolor och grundskolor finns i närheten av planområdet. Närmaste förskola finns i Lillhaga som är beläget 1,5 km från planområdet. Närmaste skola med årskurs F-9 är Stenhamreskolan som ligger 3 km från planområdet. För närvarande saknas gång- och cykelväg längs Borrvägen, men i anslutning till Borrvägen finns en gång- och cykelbro över Ljusnan och sedan gång- och cykelväg större delen av vägen mot Stenhamreskolan.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens VA-ledning går längs Borrvägen och diagonalt in över planområdets nordöstra del vidare till Borrgården.

Värme

Hela planområdet ingår i yttre skyddszon för vattentäkt, därför bör bergvärmeanläggningar undvikas i området.

Administrativa frågor

Genomförande tiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättad maj 2007 Reviderad december 2007

Åsa Franzèn Helena Siegert
Planingenjör Planingenjör

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden i Ljusdal den 23 april 2008 § 70.

Laga kraft den 26 maj 2008.