

Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143

PM inför planbesked

Ljusnedal 1:43, Björklidens fjällby, Bruksvallarna

Inledning

Ansökan om planbesked för fastigheten Ljusnedal 1:43, Björklidens fjällby, Bruksvallarna har inkommit till kommunen.

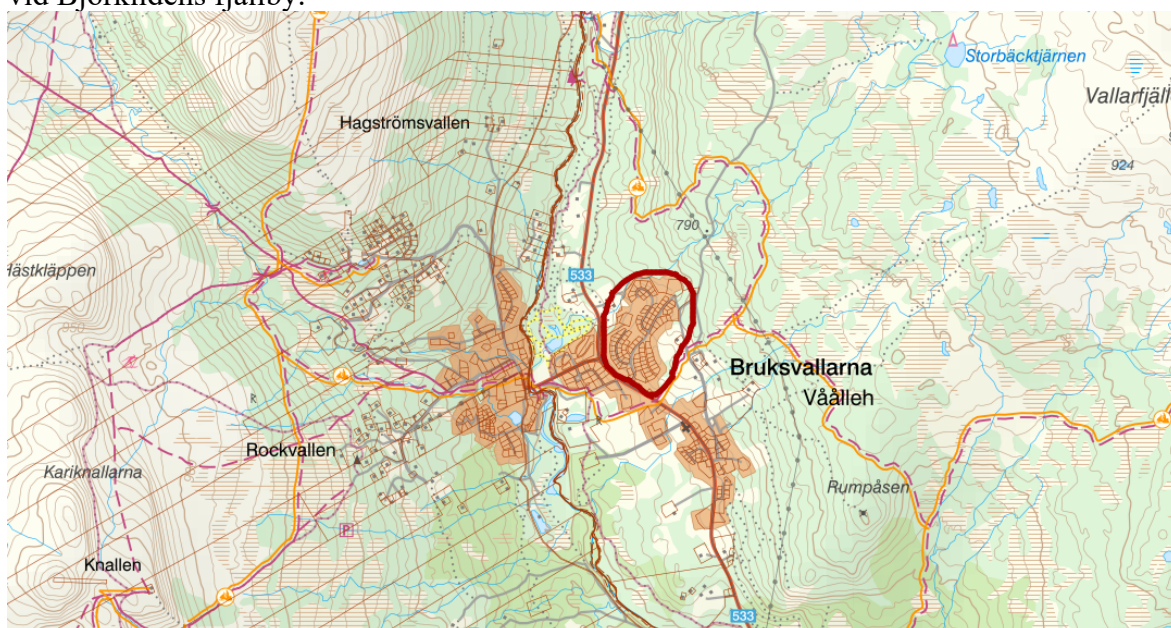
Sökande önskar tillskapa nya tomter för fritidshusbebyggelse i samband med befintlig bebyggelse i Björklidens fjällby,

Syftet med detta PM är att utreda för om förutsättningar för att lämna planbesked finns. Vidare är syftet att belysa de eventuella frågor som kan komma att kräva extra uppmärksamhet eller utredning i det kommande planarbetet.

I utredningen har lämplig avgränsning för planområdet studerats både genom studier av tillgängligt kartmaterial. Ansökningens förhållande till befintlig detaljplan, översiktsplan och fördjupad översiktsplan och andra eventuella styrdokument utgör grund i utredningen. Även kontakter med andra förvaltningar och kommunala bolag har tagits.

Utredning

Området ligger i de norra delarna av Bruksvallarna och kompletterar befintlig bebyggelse vid Björklidens fjällby.



Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143

Gällande detaljplan

För området gäller tre detaljplaner

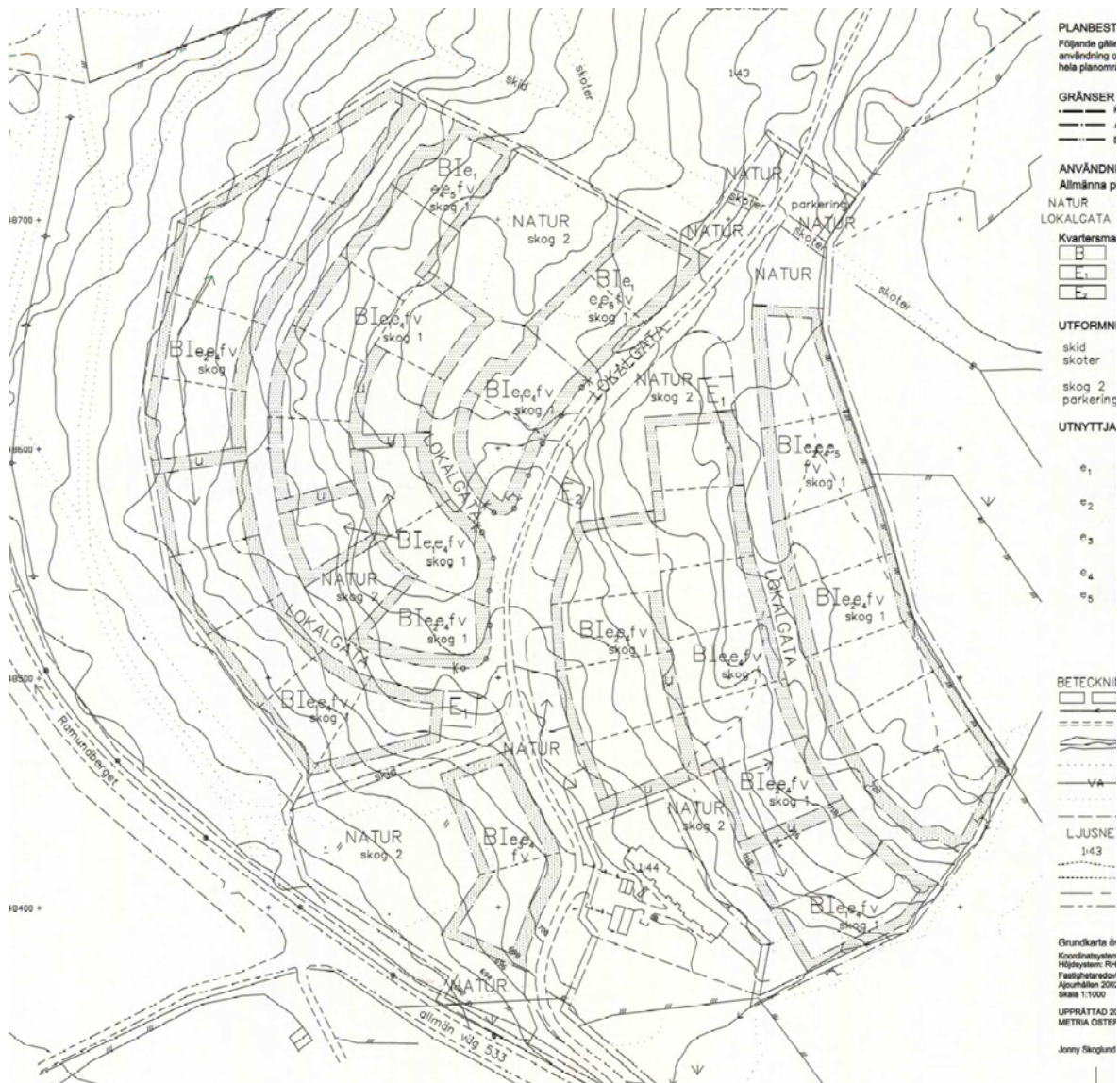
LJUSNEDAL 1:1 (BRUKSVALLARNAS STUGBY), aktbeteckning 23-TÄN-2216,
NYA FRITIDSHUS I BRUKSVALLARNA, LJUSNEDAL 1:43, aktbeteckning 2361-
P04/8 och NYA FRITIDSHUS I BRUKSVALLARNA, DEL AV LJUSNEDAL 1:43,
ETAPP 2, aktbeteckning 2361-P08/4.

Detaljplanerna reglerar befintlig stugby.



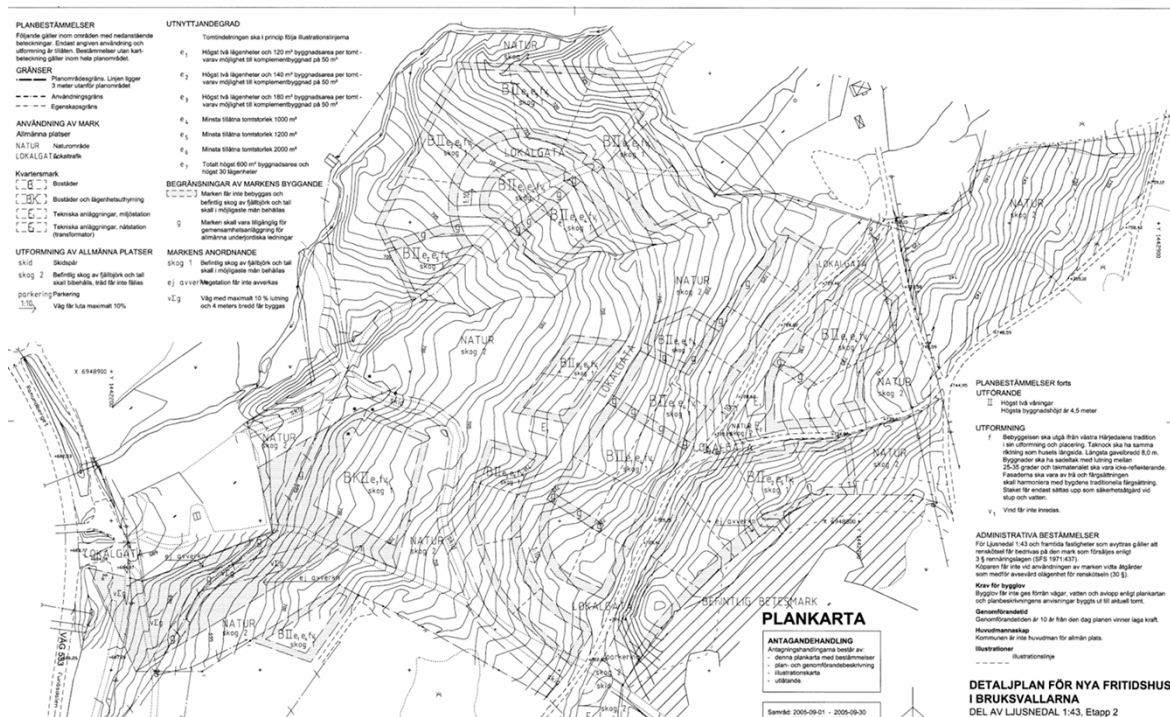
Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143



Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143



Ansökan innebär att de delar som idag är naturmark och reglerad i gemensamhetsanläggningen Ljusnedal GA:8 skulle få en ny markanvändning till B, Bostäder.

En reglering till bostäder kan innebära att ersättning behöver betalas ut till gemensamhetsanläggningen för förlorad mark.

Förhållande till ÖP/Föp

För området gäller den kommuntäckande översiktsplanen antagen 2020.

Kommunens övergripande vision enligt den kommuntäckande översiktsplanen är att bli fler invånare till år 2030. Kommunen ser i första hand att exploatering sker i anslutning till någon av de åtta serviceorterna och deras omnejd, för att kunna erbjuda en god kommunal service.

För Bruksvallarna, som är en utpekad serviceort gäller att bebyggelse främst ska ske som en komplettering av befintliga bebyggelseområden. Det är eftersträvänsvärt med byggrätter som möjliggör permanentboende.

Översiktsplanen ger något vagt stöd för utvecklingen enligt ansökan. De generella riktlinjerna stöder förslaget, medan området inte är särskilt utpekat som bostadsutveckling. Detaljplanen bör handläggas med utökat förfarande.

Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143

Vatten, avlopp och renhållning.

Det utpekade området för förtätning ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. De flesta fastigheterna ligger inom en gemensamanläggning. Den största delen av förtätningen i den södra delen (nr 1–13) följer kommunens VA-huvudledningar. Dessa VA-ledningar, samt vägen måste beaktas vid detaljplaneringen för att säkerställa tillräckligt utrymme. En förutsättning för planen är att det nya avloppsverket i Funäsdalen och överföringsledningen dit är färdigställda. En VA-utredning måste till i detaljplanearbetet för mer noggrant undersöka förutsättningarna för en detaljplan, där även dricksvattenkapaciteten måste utredas.

För tillkommande tomter längs ny väg i södra området ska yta för avfallshantering anordnas inom planområdet. Inom ytan ska det finnas plats för hantering av mat- och restavfall samt förpackningsinsamling. Placering av område för avfall och förpackningsinsamling behöver studeras i kommande planarbete och placeras så att det är lättillgängligt och säkert ur både arbetsmiljö och användarsynpunkt.

Inom detaljplanerna finns idag några små E-områden som kan användas för avfallshantering. Endast ett område används idag. Avseende förtätning av tomter inom befintliga detaljplaner behöver planarbetet utreda att tillkommande hushålls fraktioner ryms inom befintligt anordnad plats för avfallshantering. Om inte behöver övriga E-områden ses över utifrån lämplighet i förhållande till nya krav på insamling vilket i sin tur kan ställa krav på nya platser avseende detta ändamål.

Idag finns en gemensamhetsanläggning för sophantering i Björkliden. Tillkommande tomter bör ansluta sig till denna eller bilda en egen GA för detta ändamål.

Planeringsförutsättningar

Förutsättningar för betydande miljöpåverkan

Ansökan avser en komplettering av befintligt område för fritidsbebyggelse, vilket inte bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Riksintressen

För området gäller fyra riksintressanspråk. Området är utpekad av riksdagen enligt 4 kapitlet i miljöbalken för Turism och friluftsliv, samt av Naturvårdsverket för Friluftsliv enligt 3 kapitlet 6§ och ligger i anslutning till område utpekad för Naturvård enligt 3 kap 6§

Riksantikvarieämbetet har även pekat ut området som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kapitlet 6§ för Fjällnära älvlandsbygd.

Strandskydd

Genom området rinner en bäck som kan omfattas av strandskyddet. I gällande detaljplan är området kring bäcken allmän platsmark NATUR, vilket har säkerställt

Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143

strandskyddslagstiftningens syften på platsen. I kommande planläggning behöver denna bäck inventeras för att avgöra om strandskydd råder eller inte.

Naturmiljö

Gällande detaljplaner har sparat områdena som NATUR. Det kan finnas flera syften till detta, där ett kan vara att skydda naturvärden. Vid kommande planläggning behöver detta utredas och nya tomter placeras med hänsyn till områdets naturvärden. I artportalen finns flera hotade fåglar inrapporterade för området, vilket behöver hanteras i planarbetet.

Kulturmiljö

Området ligger i en viktig kulturmiljö, vilket ställer höga krav på anpassning av tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Området består i huvudsak av morän. SGI har pekat ut vissa delar i anslutning till bäckarna i området som raviner, vilket innebär att det kan finnas förutsättningar för skred vid bäckravinerna. De geotekniska förhållandena behöver vara vägledande vid prövning av nya tomtplatser.

Det nedre området kommer enligt ansökan relativt nära vägen, vilket gör att buller och riskfrågor behöver beaktas i planarbetet.

Miljökvalitetsnormer

Ljusnan har beslutade miljökvalitetsnormer. Dessa behöver följas vid planläggning. Hanteringen av vatten i samband med tillkommande bebyggelse behöver utredas.

Tidplan och prioritering

Ansökan innebär nya tomter för fritidshusbebyggelse. Detta innebär att detaljplanen inte kommer att ges en särskild prioritering, då den inte är betydande för kommunens utveckling ur ett allmänt perspektiv.

Givet kommunens ärendemängd bedöms ett planarbete kunna starta under 2028/2029. Detaljplanen bedöms ta ca 150 - 200 timmar att handlägga och innebära en planprocess på ca 1,5 - 2 år. Den sökande kan göra naturvärdesinventering, dagvattenutredning och risk och säkerhetsbedömningar innan handläggningen påbörjas. Innan arbete med utredningar påbörjas ska kommunen godkänna utredande konsulter och ge anvisningar kring utredningarnas innehåll.

Sammanfattad bedömning

Ansökan bedöms vara möjlig att pröva i en detaljplan där planarbetet behöver utreda bakgrunden till regleringarna av allmän platsmark NATUR i gällande detaljplaner. Det kan vara så att dessa ytor fyller en stor funktion för snöhantering eller omhändertagande av dagvatten. När ytornas funktion har klarlagts kan de ytor som inte nyttjas prövas för

Beslutsinstans:
Samhällsutvecklingsutskottet

Dnr: KS 2025/1143

bostadsändamål. De utredningar som krävs är naturvärdesinventering, dagvattenutredning och för de tomter närmast vägen även en bedömning av risk- och bullerfrågor.

Förslag till beslut

Samhällsutvecklingsförvaltningen föreslår att samhällsutvecklingsutskottet beslutar att bevilja planbesked och lämna ett positivt planbesked.

Josef Rundström
Handläggare