

DETALJPLAN

JÄRVSÖ KYRKBY 8:52, 23:2, 23:3, 23:4 m fl

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Beskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Checklista för MKB-behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Öjebergets Norra sida utgör den större delen av utförsåkningsanläggningen i Järvsö. Järvsöbacken utvidgar ständigt sina nedfartsområden och behovet av parkeringar, serviceutrymmen och gästboende växer. Området är inte detaljplanelagt förutom en smärre plan för bostäder, belägen i "barnbacken", som inte är aktuell.

Planens syfte är att befästa rådande förhållanden, att avgöra hur stor exploatering området tål och anpassa detta till inblandade exploatörers visioner för den närmsta 10-års perioden.

Öjebergsvägens vägförening planerar att ändra läget för infart från Rödmyravägen och lägga om sträckning på vägen som slingrar sig upp till toppen, och i samband med vägomläggningen öppnar sig nya möjligheter för fritidsbebyggelse.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer.

Området ingår i de områden, vilka länsstyrelsen redovisar som riksintressen för friluftsliv enligt MB 3 kap.6 §.

Området ingår även i det område, som länsstyrelsen avgränsat som riksintresseområde för det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap 1,2 §§.

Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft. Dessa avser kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. De bildas vid förbränning. Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Öjebergets nordöstra del, i Järvsö, från toppen ner mot Rödmyravägen, länsväg 696.

Areal

Planområdets totala area är ca 28 ha.

Markägoförhållanden

Ljusdals Kommun äger de delar av fastigheten Järvsö Kyrkby 23:2 och 23:3 där Järvsöbacken är etablerad. Företaget Järvsöbacken nyttjar marken med tomträtt. Områdena för fritidsboende är i privat ägo. Alpbyn har nyligen köpt stora delar av Järvsö Kyrkby 23:4 och Järvsö Kyrkby 8:52 ägs av FastRek.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan, antagen 1988-11-28, anges området som friluftsliv- och naturområde. Ny bebyggelse bör endast tillkomma för skidanläggningens behov, och med stor varsamhet. Östra sidan anges som känslig natur med skyddsvärd flora.

Detaljplaner

I området gäller en detaljplan, som vann laga kraft 1990-07-06, över delar av Järvsö Kyrkby 23:2, 4:6 m fl, det område som idag är "barnbacke". Planen ger rätt till bostadsbyggnad men den har aldrig fullföljts.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt miljöbalken skall alla planer vars genomförande "kan antas medföra en betydande miljöpåverkan" miljöbedömas.

I EG-direktivet (2001/42/EG) anges att en miljöbedömning skall utföras för alla planer som utarbetas för vissa sektorer, däribland Turism / skid- och fritidshusanläggningar. Enligt MKB-checklistan Underlag för behovsbedömning anser samhällsbyggnadsförvaltningen att planens genomförande inte innebär "betydande miljöpåverkan", i den betydelse som avses i PBL, och någon speciell Miljökonsekvensbeskrivning upprättas inte.

Checklista med bedömningsgrunder bifogas.

Friluftsliv

Friluftslivets intressen i planområdet berör i första hand skidanläggningen. I översiktsplanen anges att nybyggnad endast skall tillkomma för anläggningens behov.

Den nu tillåtna byggnationen, i anslutning till backområdet, inkräktar inte på backens verksamhet, då aktuella tomter inte kommer ifråga för skidåkning.

Genom att flytta vägdragningen bereder man bättre plats för nedfarter. Säkerheten för besökare i området ökar eftersom vägen hamnar utanför backområdet, istället för att som nu dela området i två.

Möjlighet till vandring i Öjeberget, på befintliga stigar, skall bevaras och byggnation skall anpassas till rådande förhållanden.

Naturmiljö och landskapsbild

Öjebergets östra sida som är rikt på klippavsatser med mossa på och träd emellan är värdefullt pga. dess geologi och flora. Bergpartiet är mycket dominerande nerifrån dalgången varför det är känsligt för landskapsbilden.

Trots att översiktsplanen anser området mycket olämpligt för bebyggelse så ger planförslaget rätt till en begränsad utbyggnad av fritidsboendet i anslutning till vägdragningen.

En utbyggnad av toppen, öster om restaurangen, undantas från bebyggelse pga. det känsliga läget, både med avseende på vyn nerifrån samhället och från Nybo, ca 5 km söder om Järvsö, och med tanke på flora och topografi.

Under barmarkssäsongen får väl backområdena ses som sår i naturen och därför är det av största vikt att trädbestånden mellan nedfarterna behålls.

Även träd i bebyggelse-områdena är viktiga för att ge ett lummigt intryck på avstånd.

Miljökonsekvenser, nollalternativ

Nollalternativet är dagens anläggning med ett växande skidåkarintresse. Trafiken i området ökar varje år i anslutning till skidsäsongen. Bilisterna parkerar längs med Rödmyravägen och utmed Öjebergsvägen när parkeringsplatserna är fullbelagda. Det är rimligt att anta att en utbyggnad av parkeringsytorna betyder mindre utsläpp av bilavgaser då man inte behöver åka runt och leta p-plats. Trafiksituationen i stort bör också gagnas av att boendemöjligheten i backområdet utökas och resor inom området begränsas.

Om planen inte genomförs och backens verksamhet fortsätter att expandera kommer trafiksituationen troligen att bli svårbemästrad med ökat antal olyckor med personskador som följd.

Även säkerheten inom backområdet har att vinna på att vägsträckningen förändras.

Ett önskat resultat av detaljplaneläggningen och exploateringen av aktuellt område är att öka antalet gästnätter under hela säsongen och inte bara i anslutning till lov och helger, med därtill hörande ekonomiska omsättning.

Enligt bedömare som kan verksamhet av den här typen, är det just det backnära boendet som är efterfrågat. Besökare vill bo samlat. Redan idag finns möjlighet att bo i stugor runt om i trakten, men det är inte av samma intresse för turistströmmen.

Viss dagturism och naturligtvis påsk- och sportlovsturismen bör fortsätta, även om inte boendet byggs ut, men den ekonomiska tillväxten för bygden uteblir.

Antagandet om boendeintresset bygger på förfrågningar som exploatörerna får inför varje säsong.

Den påverkan som nybyggnad i området har på landskapsbilden har fler aspekter. Naturupplevelsen förändras men sammantaget kanske till det bättre genom det positiva intryck en levande bygd ger.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har nyligen sålt delar av Järvsö Kyrkby 23:4 till företaget Alpbyn som driver ett turistboende i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Öjeberget dominerar landskapet vid Järvsö. Området består huvudsakligen av tallskog, där man avverkat för skidanläggningens nedfarter, och branter med berg i dagen. Från samhället, på den östra sidan, slingrar sig små gångstigar upp mot restaurangen.

"I Öjebergets branta ostsluttning finns ett litet stråk med örtrik och intressant flora. Lokalen som ligger nedanför och öster om trappstigen till Öjebergets servering, består av en liten "skåra" i berget med lättvittrad gabbro omgiven av granit. Bland de intressantare arterna kan nämnas skogsnarv, trolldruva, stinknäva, besksöta, kungsljus, måbär och blåsippa. Myskmadra, underviol, skuggviol och dvärghäxört har tidigare uppgetts (1800-talet) men har inte kunnat återfinnas." (Länsstyrelsen i Gävleborg Rapport 1997:12, Värdefull natur i Gävleborg - Naturvårdsprogram)
En inventering av nämnda skåra bekostas av exploitören för att lokalisera och ge skydd åt detta område.

Området direkt nedanför och öster om Öjebergets restaurang bör inte bebyggas för att landskapsbilden, sett nedifrån byn och Nybo, ska kunna behålla sin karaktär. Avverkningsfrågor måste diskuteras med kommunen, inom bebyggelseområdena ska all trädfällning ske med största varsamhet och återhållsamhet.

Radon

Öjeberget bedöms vara ett riskområde för radon. Särskild hänsyn till detta bör tas vid grundläggningsteknik i ny bebyggelse.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända förekomster av fornlämningar.

Bebyggelseområden

Järvsöbackens område för service ska byggas ut.

En tillbyggnad till Järvsöbackens restaurang och servicehus skall uppföras till säsongen 2006-2007. Ett nytt servicegarage om 150 m² samt en förrådsbyggnad om ca 100 m² planeras med ny infart i områdets nordvästra hörn. Barnbacken kommer att byggas ut när vägen dras om och ett område för friåkning med hopp etc. planeras i ett skogsparti ner mot skiduthyrningen.

Påfarten till toppvägen flyttas till parkeringsområdet som utvidgas öster ut och mot söder.

Alpbyn har köpt ett markområde av Ljusdals Kommun där man planerar fritidsboende, en blandning mellan friliggande stugor och lägenheter, runt sitt

befintliga område och upp mot Öjebergets restaurang i anslutning till vägsträckningen.

FastRek äger fastigheten Järvsö Kyrkby 8:52, är intressenter i vägföreningen och planerar att stycka av tomter för fritidshus och uthyrningsstugor i området runt Öjebergsrestaurangen.

Nya bebyggelseområden får uppföras för fritidsboende i högst 1 våning med loft för enskilda stugor och högst 2 våningar för uthyrningsrum. Souterrängvåning får utföras där marklutningen så medger. Bebyggelsen skall anpassas till rådande topografi så långt möjligt.

Karaktären på bebyggelsen bör vara med lokal anknytning i detaljutformningen. Huskulörer bör hållas "jordnära": falurött, gråskala samt naturbruna tjärkulörer. Takbeläggning får inte utföras av blank, svart trapetskorrugerad plåt. Rött lertegel, takshingel och gräs- eller sedumtak är att föredra.

Tillgänglighet

Områdets topografi gör det till viss del svårtillgängligt för fysiskt handikappade, men de allmänna anläggningarna tillgodoser ställda krav på tillgänglighet.

Angöring till och inom bebyggelseområdena bör handikappanpassas så långt möjligt med hänsyn till befintlig topografi och varsamhetskravet på naturen.

Friytor

Öjeberget är avsett för friluftsliv. Bebyggelse får inte ske på sådant sätt att friluftslivets rörlighet begränsas i onödig omfattning. Nya byggnader bör placeras med hänsyn till befintliga stigar och stråk.

Länsstyrelsen föreslås upphäva strandskyddet på den del av detaljplanen som berörs. Området ansluter inte till strandområdet, det är redan bebyggt och avskiljs från vattnet både med annan bebyggelse och Rödmyravägen.

Gator och trafik

Vägföreningen Alpvägen är huvudman för vägen upp på Öjeberget. Omläggningen av vägen syftar till att bereda mer plats för den alpina anläggningen och ger också möjlighet att exploatera nya bebyggelseområden utmed vägsträckan. Vägen bekostas av vägföreningen med bidrag från Vägverket ur Anslaget för Enskilda vägar.

Norr om Rödmyravägen ligger en parkeringsyta som behålls och kan utvidgas österut vid behov.

Parkeringsområdet söder om Rödmyravägen består av 2 parkeringsytor som ligger terrasserade upp i slutningen. Den nedre parkeringen får förlängas österut och en ny terrassering ovanför den övre parkeringen tillåts.

Järvsöbacken anordnar en ny infart från Rödmyravägen till sina servicebyggnader, i västra hörnet av planområdet, i anslutning till en befintlig infart.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala anslutningspunkter ligger nedanför berget. Enskilda VA-ledningar bör säkras med servitut. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens VA-nät och regnvatten tas om hand lokalt.

Exploatorerna rekommenderas att kontrollera risk för påverkan av närliggande enskilda vattentäkter.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år.

Konsekvenser av planens genomförande

En ökad exploatering av Öjeberget kommer att öka trycket på ett förhållandevis känsligt naturområde. Nyttillkommen bebyggelse kommer att minska känslan av orörd natur och, till viss del, hindra det rörliga friluftslivet i området. Besökare på Norra sidan kommer dock mestadels under vintertid och för skidanläggningens skull.

Turismen i Järvsö i allmänhet och den alpina anläggningen i synnerhet bedöms ha stor ekonomisk betydelse för näringsidkarna i området. Därför får det anses angeläget att bereda möjlighet för en expansion av befintliga anläggningar. Behovet av turistboende i nära anslutning till skidbackar och service gör att vissa avsteg från befintliga översiktsplaner måste göras. Det är dock viktigt att nyttillkommen bebyggelse infogas med hänsyn till upplevelsen av Öjeberget nerifrån Järvsö med omnejd.

Kommunstyrelsens försäljning av markområdet 23:4, till Alpbyn, måste ses som en klar markering från politikerna att man prioriterar en utveckling av bebyggelsen i området.

Ljusdal 21 oktober 2005

Agneta Niklason

Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun den 27 februari 2006 och vunnit laga kraft den 26 oktober 2006.