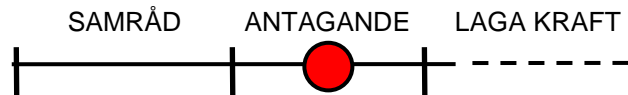


Samhällsutvecklingsförvaltningen
Plan och bygg



DETALJPLAN

DEL AV ÖJE 10:26 OCH ÖJE 10:35 "GAMLA KONSUM, JÄRVSÖ"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING



Planområdet i Järvsö

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Underrättelse efter samråd
Sammanfattning av MKB checklista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ändra detaljplan för del av Öje 10:26 och Öje 10:35 från allmän platsmark med parkering som markanvändning till kvartersmark för centrumverksamhet. Öje 10:26 ägs av Ljusdals kommun och avses att till viss del försäljas, för att försäljningen ska vara möjlig krävs en detaljplaneändring.

Härtill avses byggrätt ges för centrumändamål inom vilket aktiviteter såsom butiker, service, kontor, restauranger etcetera kan rymmas samt ska parkering anordnas inom fastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Järvsö tätort. Planområdet avgränsas i norr mot Friskasvägen, i öst mot Riksväg 83, i söder mot Öje 24:1 och i väst mot infartsvägen till bostadshuset till Öje 10:18.

Areal

Planområdets totala area är cirka 3500 m².

Markägoförhållanden

Ljusdals kommun äger Öje 10:26 och Öje 10:35 ägs av Matbolaget i Järvsö AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

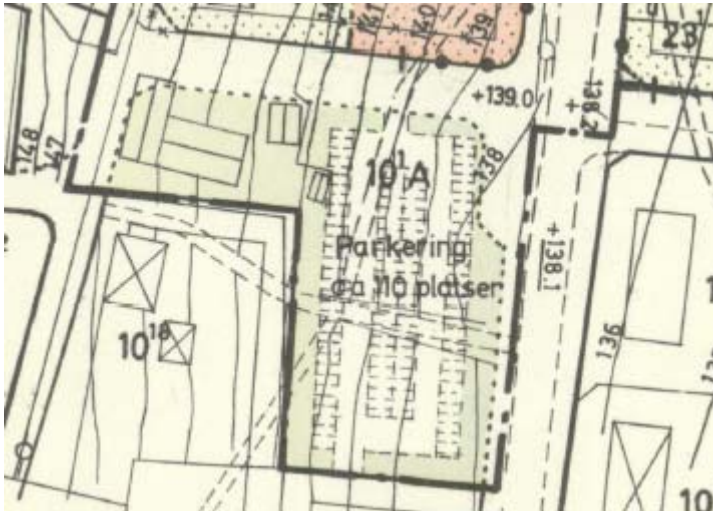
Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplan för Järvsö antagen av kommunfullmäktige 1988-11-28. Planområdet ingår i område för *bostadsändamål*, men gränsar till *centrumområde*. Översiktsplanen föreslår att service ska samlas i centrum, utmed Turistvägen dit verksamheter, kontor och butiker ska förläggas som betjäna de boende i Järvsö. Detaljplanen bedöms därför förenlig med översiktsplanen.

Planområdet berör flera riksintressen, riksintresse för friluftsliv utmed Ljusnans dalgång enligt Miljöbalken 3 kap 6 §, riksintresse för rörligt friluftsliv utmed Ljusnan enligt Miljöbalken 4 kap 2 § samt riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3 kap 8 §. Ändringen av detaljplanen anses inte påverka riksintressena.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den gällande byggnadsplanen för området vann laga kraft 1969-08-28. Aktuellt område utgörs av allmän plats för parkeringsändamål.



Planområdet i gällande byggnadsplan "del av Järvsö samhälle" från år 1969

Program för planområdet

Något program för detaljplaneområdet anses inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL ska 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. Länsstyrelsen Gävleborg delar denna uppfattning. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. En sammanfattning av behovsbedömningen återfinns bland planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslöt den 17 juni 2010, § 164, att kommunen säljer till Matbolaget i Järvsö ett område om cirka 2500 kvadratmeter av fastigheten Öje 10:26. Samhällsbyggnadsförvaltningen gavs i uppdrag att på sökandens bekostnad ändra gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av, förutom konsumbyggnaden, till stor del av asfalterad parkeringsyta som åtskiljs av mindre gräsbevuxna ytor. Marken inom området sluttar österut och har terrasserats i form av gräsytor och en stödmur. Planens genomförande innebär att en ny och högre stödmur uppförs mot fastigheten Öje 10:18.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet. Området har tidigare bedömts utgöras av goda grundförhållanden.

Förorenad mark

Ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Det finns inga dokumenterade föroreningar inom området.

Radon

Höga radonvärden har uppmäts i Ljusdals Kommun och därför rekommenderas radonsäkert byggande i området.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området är bebyggt med en konsumbutik som i dagsläget inte har någon verksamhet. Konsumbutiken ligger på allmän platsmark med parkering som markanvändning. Planförslaget innebär att en byggrätt tillkommer, som blir mer omfattande än nuvarande konsumbutik. Allmän platsmark ändras till kvartersmark för centrumändamål. Planen föreslår i huvudsak 1 våning men i en begränsad del av byggrätten föreslås 2 våningar kunna uppföras, avsedd för personalutrymmen/kontor för verksamhetens behov medan bottenplan kan användas för butik med mera.

Utformningen av byggnad inom byggrätten regleras inte närmare på plankartan. Det kan dock påpekas, särskilt med tanke på planområdets läge i centrala Järvsö, att bebyggelse, enligt PBL 2 kap 6 §, ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.



Planområdet, sett från Friskasvägen.

Bostäder

Inga bostadshus finns inom planområdet, men det finns villor och flerfamiljshus i nära anslutning.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från samt inom området är god.

Jämställdhet

Planområdet är beläget i centrala Järvsö med god tillgänglighet till handel, service och transport med kollektiva färdmedel. I områdets närhet finns även goda

förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då män och kvinnor använder olika typer av färdmedel samt har olika resmönster.

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i ett område med krav på skyddsrum.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns gott om motions- och rekreationsplatser i Järvsö och planen bedöms inte inverka negativt på dessa.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till riksväg 83 som är av riksintresse för kommunikationer, planområdet ansluter till riksvägen via Friskasvägen. Längs med riksvägen löper en gång- och cykelväg, som till viss del ligger inom planområdet som därför planläggs som GC-VÄG.

I väster gränsar detaljplanen till en mindre anslutningsväg som går mellan Friskasvägen och Renbergsvägen. Bostadsfastigheterna Öje 10:18, Öje 27:1 samt Öje 8:40 ansluter till denna. En mindre del avses ingå i planändringen och övergå till kvartersmark för centrum och försäljas. Tas marken i anspråk kan anslutningen Friskasvägen och Renbergsvägen brytas. Men det ska inte påverka bostädernas anslutning till Friskasvägen respektive Renbergsvägen.

Kollektivtrafik

Möjligheterna att nyttja kollektivtrafik bedöms vara goda i och med planområdets centrala läge i Järvsö med närhet till buss- och tågförbindelser.

Parkering, lastkaj, utfarter

Lastkaj avses förläggas till sydsidan av byggrätten. Parkering sker norr om byggrätten. Del av Öje 10:26 ska slås ihop med Öje 10:35 och bilda en större fastighet inom vilken parkering för verksamhetens behov ska kunna inrymmas.

In- och utfart till parkeringen kommer att ske via Friskasvägen. För varutransporter sker däremot endast infart via Friskasvägen medan utfart är tänkt att ske via den befintliga enkelriktade utfarten söder om byggrätten, mot riksväg 83. Utfarten är viktig för att varuhanteringen ska fungera.

Störningar

De främsta störningarna inom planområdet väntas komma från riksväg 83, Turistvägen. Riksväg 83 är färdväg för farligt gods, främst för petroleumprodukter. Hastighetsbegränsningen invid planområdet är satt till 50 km/tim. Avståndet från väg till fastighetsgränsen för Öje 10:35 är mindre än 10 meter. Enligt rekommendationer bör 25 meter lämnas byggnadsfritt närmast färdväg för farligt gods. I detta fall är planområdet centralt beläget i Järvsö och är sedan tidigare ianspråktaget för handel i och med konsumbutiken.

Planändringen medför att avståndet från riksvägen till byggrätt ökar något jämfört med dagens konsumbutik. Det föreligger även en viss höjdskillnad mellan riksväg och byggrätt. Inga nya utfarter sker mot riksvägen, vilket säkerställs med bestämmelse på plankartan. Sikten från befintliga anslutningar försämras heller inte vid ett plangenomförande.

Enligt Räddningstjänstens riskanalys, daterad 2008-01-07, har sannolikheten för en olyckshändelse i samband med farligt gods bedömts som sällsynt, konsekvens för liv och hälsa har bedömts som begränsade och konsekvens för egendom har bedömts som begränsade. Räddningstjänsten rekommenderar dock följande punkter för att minska risken för personskador vid eventuell olycka med farligt gods på Riksväg 83, rekommendationerna förs in som bestämmelser på plankartan:

- Byggnadens ventilation förses med huvudavstängning, så att man snabbt kan förhindra att brandfarliga/giftiga gaser tränger in i lokalen.
- Byggnaden utformas så att minst en utgång mynnar i riktning från riksväg 83.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i det kommunala va-nätet. VA- ledningar korsar parkeringen på Öje 10:26 och ligger även parallellt med riksvägen, dessa ges beteckningen *u* på plankartan. Plankartan består dels av ett *u*- område för en tänkt ledningsflytt i samband med en eventuell ändring av Friskasvägen. I planens södra del finns en transformatorstation som regleras med ett E- område för tekniska anläggningar.

EI

Fortum är nätägare i området.

Avfall

Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsprogram. En lättillgänglig uppsamlingsplats för återvinning och hushållsavfall bör anordnas inom planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sofia Nilsson, planingenjör
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ljusdal, augusti 2010

Stefan Norberg, planingenjör
Samhällsutvecklingsförvaltningen
Ljusdal, december 2011

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2012-02-27 § 28 och vunnit laga kraft den 30 mars 2012.