

Samhällsutvecklingsförvaltningen

DETALJPLAN

**DEL AV JÄRVSÖ KYRKBY 23:2, DEL AV ÖJE 11:21 m.fl.,
”FRITIDSHUSOMRÅDE OCH CENTRUM FÖR LÄNGDSKIDÅKNING”**

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Plankarta med grundkarta
Genomförandebeskrivning
Underrättelse efter samråd/Särskilt utlåtande
Sammanfattning av MKB-checklista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att samla området i en sammanhängande detaljplan där ett fritidshusområde och ett längdskidåkningscentrum inryms. Gällande byggrätt ändras för att bättre stämma överens med planens syfte och överensstämmer med fritidshusbebyggelsen i anslutning till planområdet.

Planområdet ingår i ett område som ligger mellan befintliga verksamheter som skola, boende och friluftaktiviteter. Det är till sin utbredning av mycket begränsad karaktär. Området används idag främst för längdskidåkningens behov samt för etablering av fritidsboende på nyligen avstyckade tomter enligt gällande plan. En befintlig lokalgata/Gång- och cykelväg passerar området och används som skolväg av byns barn.

Utbyggnaden av planområdet har delvis påbörjats i enlighet med befintlig detaljplan, delar av marken har sålts och nya tomter för fritidsboende har styckats av.

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 §§.

Ett genomförande av detaljplanen kan inte anses innebära att aktuella riksintressen skadas eller påverkas negativt. Den längdskidanläggning som idag finns inom

planområdet kommer att flyttas till annan plats inom samma område och till alla delar beredas plats för sin nuvarande verksamhet samt ges en möjlighet att utveckla densamma i framtiden. Ett utökande av antalet fritidshustomter i området ger fler människor möjlighet att utnyttja det rörliga friluftslivet på plats.

Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft.

Dessa avser kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. De bildas vid förbränning. Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp.

Miljö kvalitetsnormer finns även för vatten samt omgivningsbuller. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att dessa MKN överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Järvsö, väster om riksväg 83 i anslutning till befintligt fritidshusområde, Järvsö Syd, och Järvsöbackens södra nerfart.

Areal

Planområdets totala area uppgår till cirka 5,4 ha.

Markägoförhållanden

Ljusdals kommun äger större delen av planområdet. Järvsö Syd AB har nyligen köpt en del av marken och har ett optionsavtal på ytterligare delar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planen berör ett område av riksintresse för friluftslivet och det rörliga friluftslivet. I kommunens utställningsförslag till ny översiktsplan poängteras Järvsös betydelse för turism och friluftsliv i allmänhet och utförsäkning i synnerhet. För Järvsös framtid skrivs "Turistboendet ska utvecklas att omfatta olika former av boende: hotell, stugbyar, vandrarhem, camping och friköpta fritidshus. Detta boende ska vara vinterbonat."

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner.

Byggnadsplan 321, fastställd 1982-09-01, anger bostäder i den östra och mittersta delen av det nya planområdet. Planen omfattar ett större område av sydvästra Järvsö by.

Detaljplan 336, antagen 1991-04-08, reglerar parkeringsytorna i det nya planområdets västra del. Planens syfte var att möjliggöra utbyggnaden av Järvzoo samt ett hotell i anslutning till djurparken.

Områdesbestämmelser 337, antagna 1990-09-03, anger området i väster som naturmark och parkeringsytor. Här ligger även vägdragningar inlagda som inte följts vid anläggandet. Områdesbestämmelserna syftar till att reglera Öjebergets skidområde.

Planområdet ingår som en del i ett större område som finns medtaget i Länsstyrelsens i Gävleborg Rapport 1997:12 "Värdefull natur i Gävleborg –

Naturvårdsprogram”, och i Ljusdals kommuns Naturvårdsprogram från 1994-08-10 där Öjebergets östbrant utpekats som ”botaniskt intressant” område som bör skyddas från påverkan av friluftsanläggningar på Öjeberget.

Aktuellt planområde omfattas dock inte av några föreskrifter.

Program för planområdet

Planläggningen följer översiktsplanens intentioner för områdets utveckling och något planprogram har inte upprättats. Planen utförs med enkelt planförfarande på grund av sin begränsade omfattning och att planen inte bedöms ha något intresse för allmänheten tack vare sitt läge.

Miljökonsekvensbeskrivning

Motiverat ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap. 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Omgivningsförutsättningar och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisats i denna planbeskrivning.

Detaljplanen följer kommunens övergripande intentioner för områdets utveckling och utförs med enkelt planförfarande varför samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av denna plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL. Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

Miljö

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra begränsade ingrepp i naturmiljön. Schakter och återfyllnadsarbeten kommer att utföras i samband med uppförande av byggnader och utbyggnad av vägar, vatten och avlopp.

Markens höjder ska förändras så lite som möjligt vid utplacering av bebyggelsen. Omfattningen av vägar och tekniska anläggningar kompletterar befintligt utförande.

Avlopp från de nya fastigheterna utförs som en gemensamhetsanläggning och kopplas till det kommunala avloppsnätet.

Hälsa/ säkerhet

Förutsättningarna för människors goda hälsa och säkerhet bedöms som mycket goda inom planområdet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Hushållningen med dessa resurser, vid detaljplanens genomförande, bedöms som tillfredsställande.

Checklista med bedömningsgrunder bifogas

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen har upplåtit marken till Järvsö Syd AB i syfte att bygga fritidshus. Exploateringsavtal 2009-02-06 omfattar delar av fastigheterna Järvsö Kyrkby 23:2 och Öje 11:21.

Beslut om planuppdrag togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2008-09-17

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av något stenig, glest trädbevuxen naturmark med ett antal redan avstyckade tomter för fritidsboende. Några enplansbyggnader finns inom planområdet där en längdskidklubb har klubbstuga och vallningsbod med mera. Naturen inom och i anslutning till planområdet är till stor del redan påverkad av människor och aktiviteterna i och kring längdskidanläggningen. Genom området löper en grusväg som används som tillfart till längdskidområdet och dess lokaler samt för gång och cykeltrafikanter mellan främst Öjeskolan och övriga samhället.

Den tillkommande bebyggelsen lämnar de centrala delarna av planområdet obebyggt med befintlig naturmark och skidspår. Skidanläggningens byggnader flyttas till de västra delarna i anslutning till befintlig parkeringsyta.

Markbeskaffenhet

Marken inom planområdet består av blockig morän.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska utredningar finns över planområdet. Exploatören svarar för de geotekniska utredningar som behövs för markens bebyggande.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet

Radon

Öjeberget är ett riskområde för radon. Radonsäkert byggande förordas.

Risk för skred

Marken i området bedöms inte vara skredbenägen. Liknande bebyggelse som planeras inom planområdet finns uppförd runt om aktuell plats.

Fornlämningar

I planområdets södra del finns en fornlämning i form av en kolningsgrop. Denna bedöms inte påverkas av ett plangenomförande.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fritidshusbebyggelse

24 tomter för fritidshus planeras inom planområdet. Varje tomt får bebyggas till max 25 procent.

De tomter som planeras i västra delen av planområdet, som sluttar brant mot öster, får bebyggas med hus i ett plan. Här får souterräng och vindsvåning inredas. I den östra delen av området får bostadshus i två våningar uppföras. Vind får inte inredas. Parhus får uppföras.

Övrig bebyggelse

Planerad bebyggelse vid skidstadion utgörs av befintliga byggnader som flyttas. Det omfattar klubbstugan och en fristående vallningsbod. Till detta planeras en fristående mindre förrådsbyggnad. Befintliga byggnader har faluröd träpanel med vita detaljer och plåt- eller tegelbeklädda tak. Planerat förråd kommer att ha liknande utseende. Fastigheten ges en byggrätt på max 20 procent av tomtytan. Byggnader i en våning får uppföras, vindsinredning tillåts ej.

Ett område för skola med beteckningen S ligger i planområdets sydöstra hörn. På området ligger en liten byggnad som används av Öjeskolan. Området får ingen ytterligare byggrätt utan marken prickas runt befintlig byggnad.

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses i Järvsö och Ljusdals samhälle. Området ligger nära lokalbibliotek och i direkt anslutning till skola och barnomsorg.

Kommersiell service

Planområdets behov av service tillgodoses i Järvsö och Ljusdals samhällen, samt i intilliggande turistanläggningar.

Tillgänglighet och sociala aspekter

Tillgängligheten till och inom planområdet, för olika åldersgrupper och funktionsnedsatta, bedöms överlag som god. Planområdet sluttar kraftigt i de västra delarna och är för övrigt relativt flackt, men ligger i nivå med angränsande gator. Angöring till bostäderna i väster sker från befintlig lokalgata och till övriga bostäder från den planerade gårdsgatan.

Tillgängligheten till och inom byggnader regleras i PBL och tillgodoses vid bygglovgivningen.

Ur jämställdhetsperspektiv har planförslaget goda förutsättningar att utvecklas till ett väl fungerande fritidsområde. Turistboendet vänder sig till ett brett urval av befolkningen, men skidåkningen i Järvsö attraherar i första hand familjeturism.

Tryggheten för oskyddade trafikanter inom planområdet säkras genom en separerad gång- och cykelpassage. Gårdsgatan genom området är väl upplyst och området smälter samman med omgivande fritidsbebyggelse där många människor rör sig under stora delar av dygnet.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen planeras som gruppbebyggelse av liknande karaktär som i angränsande områden. Husen har ett modernt formspråk med träfasader som kulörmässigt väl smälter in med omgivande bebyggelse i gråa och bruna jordnära nyanser. Takmaterial får vara bandtäckt plåt, rött lertegel, papp, torv eller sedum.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger mitt i ett område för turism och rekreation. Särskilda lekplatser för små barn planeras inte då utrymme för detta finns inom den egna fastigheten. I nära anslutning till området finns Öjeskolan i Järvsö med planer för uteaktiviteter, som kan nyttjas av kringboende under icke skoltid.

Naturmiljö

Naturmark för längdskidåkning ligger centralt inom planområdet och är också en av tankarna med områdets lokalisering. Från den egna fastigheten kan man direkt ta sig ut i ett preparerat spår.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Lokalgatan genom området är i dag delvis en gång- och cykelväg som används som skolväg, denna funktion ska finnas kvar efter ett plangenomförande.

Gatan ska administreras som en gemensamhetsanläggning och utförs som en gårdsgata, där fordonstrafik framförs på de oskyddade trafikanternas villkor. En separerad gångbana ska finnas. Möjlighet till vändplan för persontrafik vid gatans slut ska tillskapas.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 meter från riksvägen som trafikeras av regional busstrafik. Lokal busstrafik kan angöra närområdet säsongvis. I Järvsö samhälle finns järnvägsanslutning.

Taxi finns i dagsläget i Järvsö.

Parkering, utfarter

Parkering för bostädernas behov ska inrymmas på tomtmarken. Minst 1 parkeringsplats per bostadslägenhet ska möjliggöras.

Parkeringsområdet i väster kan användas som kompletterande parkeringsytor till bostadsområdet samt till parkering för längdskidanläggningen samt övrigt friluftsliv och turism i området.

Störningar

Planområdet är inte utsatt för några störningar av betydelse. Det ingår i ett natur- och boendeområde för turism. Ett genomförande av detaljplanen genererar inte några betydande störningar.

Biltrafiken inom och till området är säsongsbetonad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Installationen för vatten och avlopp utformas som en gemensamhetsanläggning inom bostadsområdet som kopplas till det kommunala VA-nätet och säkras genom att u-områden läggs ut i detaljplan.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom planområdet enligt LOD. Förutsättningarna för LOD anses goda eftersom marken till största delen består av natur- och tomtmark. Dagvattenbrunnar kopplade till det kommunala VA-nätet finns i områdets östra delar.

Värme

Området ingår inte i kommunalt fjärrvärmeområde.

E/

Fortum är nätägare inom planområdet.

Ett område för en befintlig nätstation, med beteckningen E, läggs ut i detaljplan.

Avfall

Sophanteringen inom området sköts av Ljusdals kommun.

Enskilda abonnemang för sophämtning tecknas med en gemensam uppsamlingsplats för avfall placerat på den plusmarkerade marken i den norra delen av området. Uppsamlingsområdet genomförs som en gemensamhetsanläggning. Inom uppsamlingsområdet måste plats beredas för att ge kommunens fordon möjlighet att vända på ett tillfredsställande sätt.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år.

Konsekvenser av planens genomförande

En utbyggnad av området innebär att längdskidåkningens klubblokaler flyttas till annan plats inom området och att skidspåret får en något annorlunda draging. Ytterligare tomter för fritidshus kommer att kunna styckas av i ett backnära läge, vilket innebär att fler människor får möjlighet till ett nära nyttjande av Järvsös skidanläggningar och vandringsleder.

Skolbarnens passage genom planområdet säkras genom en trottoar eller avskiljd gångbana samt av att lokalgatans status begränsas till gårdsgata.

Nollalternativet innebär att längdskidåkningens klubbhus ligger kvar på befintlig plats och kompletteras i de delar som omfattas av förråd samt att de delar av planområdet som möjliggör exploatering enligt gällande plan bebyggs.

Medverkande tjänsteman:

Camilla Johansson Planavdelningen, Ljusdals Kommun

Plankonsult:

Agneta Niklason

ARK.KreativA

Ljusdal 2010-10-22

Reviderad januari 2011

Camilla Johansson

Planingenjör

Antagen av kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott 2011-03-15 § 20 och vunnit laga kraft 2011-04-26.