

## Samhällsutvecklingsförvaltningen

### DETALJPLAN

#### DEL AV JÄRVSÖ-KYRKBY 23:2, ÖJEBERGETS FRITIDSBY

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

Samrådsredogörelse

Utredning gällande lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, daterad 2010-11-21

Sammanfattning av MKB-checklista

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är skapa förutsättningar för en ytterligare etablering av fritidsboende i nära anslutning till Järvsöbackens skidområde.

Exploatören har sedan några år tillbaka fått option för förvärv på Ljusdals kommuns fastighet Järvsö-kyrkby 23:2 i syfte att bygga fritidsboende i anslutning till Järvsöbackens södra nerfart. Ett flertal fritidshusprojekt har på senare tid påbörjats inom Öjebergs-området, och därmed har också intresset för en exploatering av aktuellt markområde ökat.

Exploatörens önskemål är att få bebygga området med både lägenheter och friliggande stugor. Lokaliseringen på tomten är ganska given då marken i en viss punkt stiger brant uppför berget och därefter är i princip obyggbar.

I anslutning till planområdet anpassas tillfartsvägar för att minimera störningarna för omgivande bebyggelse.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, det vill säga riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden det vill säga riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer.

Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft. Dessa avser kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon och bildas vid förbränning.

Planområdet ligger inom riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet. Det syftet anses ligga inom ramen för planerad utbyggnad.

Någon betydande ökad belastning på utomhusluften bedöms inte uppstå i och med planens genomförande, vare sig genom ökad trafik eller genom eldning med fasta bränslen.

## **PLANDATA**

### Lägesbestämning

Planområdet gränsar i söder mot Järvsöbackens södra nerfarer. Direkt öster om planområdet finns bebyggelseområden, bl.a. Järvsö Hembygdsgård, samt en del privatbostäder av blandad typ och bebyggelseår. Planen avgränsas i väst och nordväst av den branta stigningen upp mot Öjebergets topp.

Planområdet utgörs av den flackare del av Öjeberget som sedan tidigare i stort varit kalavverkat i samband med verksamheten i och kring hoppbacken som låg här fram till 1960-talet.

### Areal

Planområdets totala area uppgår till ca 3,3 hektar.

### Markägoförhållanden

Ljusdals Kommun äger idag hela planområdet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Järvsö, antagen 1988-11-28, anges Öjebergets östra sida som friluftsliv- och naturområde. Avverkningsåtgärder måste noggrant övervägas för att inte störa landskapsbilden och ny bebyggelse inom området anses olämpligt.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser finns för delar av planområdet. I områdesbestämmelserna är skidbackens behov prioriterat.

På södra sidan av den södra nerfarten är marken detaljplanlagd för fritidsbebyggelse, parkeringsytor samt en anläggning med bland annat djurpark. Öster om planområdet är marken detaljplanlagd för bostäder.

### Program för planområdet

Något program för detaljplaneområdet har inte upprättats.

### 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 och i bilagorna till beskrivning.

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 anläggande av vägar, vatten och avlopp.

Markens höjder ska förändras så lite som möjligt vid utplacering av bebyggelsen. Omfattningen av vägar och tekniska anläggningar skall planeras för att göra så liten åverkan på befintlig mark som möjligt.

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 tidigare upplåtit marken med tidsbegränsad optionsrätt i syfte att bygga fritidshus.

## **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 toppbebyggelsen.

"I Öjebergets branta östsluttning 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 1 997:12, Värdefull natur i Gävleborg - Naturvårdsprogram)

I genomförandebeskrivningen har exploatörerna ålagts att inventera dessa naturvärden innan bebyggelse sker.

#### *Radon*

Öjeberget bedöms som ett riskområde för radon. Radonsäkert byggande rekommenderas.

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

#### Bebyggelseområden

Ingen befintlig bebyggelse finns inom planområdet. I direkt anslutning, öster om planområdet, finns befintlig permanentbebyggelse av varierande karaktär och ålder. Här ligger också Järvsö Hembygdsgård, som består av en samling byggnader med traditionell hälsingekaraktär. Söder om skidbackens nedfart har fritidsbebyggelse med modern utformning uppförts och detta bebyggelseområde är under ytterligare utbyggnad.

Ny bebyggelse får uppföras i högst 1 våning. En blandning av sju friliggande småhus om 80 m<sup>2</sup> samt 28 lägenheter på 60 – 65 m<sup>2</sup> föreslås. Ett större hus om 140 m<sup>2</sup> avsett för flera bäddar får också uppföras. Souterrängvåning får utföras på delar av lägenhetshusen.

#### *Service*

Planområdets behov av service (handel och övriga tjänster) tillgodoses i Järvsö med omnejd. En förtätning av turistboende i anslutning till Järvsöbacken ökar underlaget för en god service som även kommer samhällets bofasta invånare till del.

#### *Tillgänglighet*

Områdets topografi gör det till viss del svårtillgängligt. Angöring till och inom bebyggelseområdet bör så långt som möjligt tillgänglighetsanpassas med hänsyn till befintlig topografi och varsamhetskravet på naturen. Varje bostad ska vara anpassad till gällande tillgänglighetskrav.

#### *Byggnadskultur och gestaltning*

För att avgränsa hembygdsgården sparas-en avgränsande skogsskärm mot den nya fritidsbebyggelsen.

Ny bebyggelse skall anpassas till rådande topografi så långt som möjligt. Husfasaderna får utföras av trä i dämpade kulörer, exempelvis falurött, gråskala eller naturbruna tjärkulörer. Takbeläggning får inte vara blank och reflekterande. Rött lertegel, takshingel och gräs- eller sedumtak är att föredra.

Syftet med utformningsreglerna av ny bebyggelse är att den ska blanda sig väl med de befintliga husen i omgivningen.

## Friytor

### *Friluftsliv*

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

Byggnationen i området inkräktar inte på backens verksamhet. Läget ger möjlighet till direkt utfart till backområdet, vilket torde vara uppskattat av både besökare och verksamhet.

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 på grund av dess geologi och flora. Bergpartiet är mycket dominerande nerifrån dalgången varför det är känsligt för landskapsbild.

Trots att översiktsplanen anser området mycket olämpligt för bebyggelse så föreslår planen rätt till en begränsad utbyggnad av fritidsboendet i anslutning till befintlig bebyggelse. Nerifrån samhället kommer de nya byggnaderna att uppfattas i mycket begränsad omfattning då de ligger på ett relativt flackt markområde med befintlig bebyggelse nedanför. Uppifrån Öjeberget är utsikten över det storslagna landskapet det som dominerar och läget på bebyggelsen direkt nedanför branten kommer att ta liten uppmärksamhet i anspråk. Det är dock mycket viktigt med materialvalen enligt de angivna direktiven för att nya hus ska blanda sig väl med befintliga.

## Gator och trafik

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

För att nå planområdet planeras en tillfartsväg i planområdets södra del med trafikmatning från riksväg 83 (Turistvägen) via Vallmovägen. Ett vägområde (cirka 7-8 meter brett) för tillfartsväg möjliggörs mellan liftstationen och angränsande fastighet. Inom bebyggelseområdet planeras gator i samband med att bebyggelselägen bestäms utifrån topografin.

Sydöst om planområdet för Öjebergets fritidsby ligger ett annat planområde där det planeras en ny trafiklösning som innebär att Vallmovägen knyts samman med Anders Persvägen genom att anlägga en lokalgata med gång- och cykelväg öster om Hemvärnsgården. Denna väg kommer tillsammans med den planerade tillfartsvägen till Öjebergets fritidsby att fungera som tillfartsväg till området (se bild på nästa sida). Trafiken till Öjebergets fritidsby kommer därigenom att ledas från riksvägen via Vallmovägen och lokalgatan öster om Hemvärnsgården upp till tillfartsvägen i planområdet. Idag genar trafiken över Hemvärnsgården samtidigt som den befintliga gång- och cykelvägen fungerar som en barriär mellan skidbacken och Hemvärnsgården. En lokalgata med gång- och cykelväg öster om Hemvärnsgården skapar en bättre tillgänglighet för fordons-, gång- och cykeltrafiken samt öppnar upp för en ski in – ski out möjlighet till Hemvärnsgården.



Bilden visar planerad tillfartsväg till Öjebergets fritidsby samt den nya lokalgatan med gång- och cykelväg som, i ett annat detaljplanearbete, planeras öster om Hemvärnsgården.

### *Parkering*

Parkering sker på tomtmark i anslutning till bostäderna.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Avlopp från de nya fastigheterna utförs som en gemensamhetsanläggning och ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet öster om planområdet. Pumphus och erforderliga anläggningar för VA-anslutningar inom planområdet planeras i samband med tillfartsgator och ny bebyggelse. Exploatören rekommenderas att ta vattenprover på enskilda vattentäkter före byggstart.

#### *Dagvatten*

Dagvattnet omhändertas lokalt inom planområdet enligt de lösningar som redovisas i bifogad utredning om *Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD*, daterad 2010-11-21. I utredningen anges att avrinningen via takytor till största delen kommer att upptas av marken eftersom huskropparna kommer att grundläggas med öppna plintgrunder med bibehållen vegetation. Vägen mellan de planerade stugorna kommer att utföras med ett täckdike på vägens sida. Täckdiket avslutas med ett fördröjningsmagasin i den västra delen av området. Fördröjningsmagasinet förses med bräddavlopp som ansluts till tät ledning som dras under Anders Persvägen och vidare till bäcken som mynnar i Doktorsdammen. Bräddavloppen är endast för säkerhet vid extrema regn eller snösmältningar, annars kommer denna ledning att ligga torr. Tillfartsvägen ner mot Anders Persvägen kommer att lutas mot diken.

### *Värme*

Varje fastighet värms upp individuellt.

### *E/*

Området ansluts till det befintliga elnätet.

### *Avfall*

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

### Administrativa frågor

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### Konsekvenser av planens genomförande

Nollalternativet innebär att planområdet blir fortsatt outnyttjat eftersom det i dagsläget är svåråtkomligt, men att hela området Öjeberget med skidanläggning, djurpark och turistboende ändå kommer att fortsätta att exploateras för turistverksamhet.

Järvsöbackens skidanläggning är en av kommunens största vintersportanläggningar. Den aktuella exploateringen ligger i direkt anslutning till den södra nerfarten och nära det turistboende, Järvsö Syd, som är under utbyggnad. Järvsö Syd har hittills haft en god beläggning och exploatörerna välkomnar ytterligare satsningar på turistboende. Eftersom planområdet ansluter till befintlig bebyggelse och VA-försörjning, samtidigt som trafikbelastningen på lokala bostadsgator inte beräknas öka nämnvärt, kan platsen anses som väl vald för sitt ändamål.

Turismen i Järvsö i allmänhet och till den alpina anläggningen i synnerhet bedöms ha stor ekonomisk betydelse för näringsidkarna i området. Behovet av turistboende i nära anslutning till skidbackar och service gör att vissa avsteg från befintliga översiktsplaner måste göras. Det är dock viktigt att nytillkommen bebyggelse infogas med hänsyn till upplevelsen av Öjeberget nerifrån Järvsö med omnejd.

Kommunstyrelsens beslut om option på markområdet på fastigheten Järvsö-Kyrkby 23:2, och klartecken till detaljplanläggning av området, måste ses som en markering från politikerna att man prioriterar en utveckling av turismen och det backnära boendet i området.

Ljusdal 2007-04-18

Agneta Niklason

Planförfattare/Arkitekt MSA

Reviderad juli 2008

Maria Andersson

Planingenjör

Reviderad dec 2010

Camilla Johansson

Planingenjör

Reviderad feb, november 2011

Stefan Norberg

Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2011-12-19 § 296 och vunnit laga kraft den 6 februari år 2013.