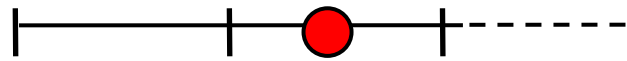


Samhällsutvecklingsförvaltningen

SAMRÅD

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



DETALJPLAN

ÖJE 9:82 I JÄRVSÖ "BOSTÄDER VID BERGVÄGEN"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN



Ortofoto över planområdets läge i Järvsö

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- MKB- checklista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att tillskapa bostadsmark och möjliggöra byggnation av småhus. Planen möjliggör förtätning av bostäder inom Järvsö tätort och ger ett nytillskott av byggbar mark i ett centrumnära läge.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet är beläget inom riksintresseområde för friluftsliv, Ljusnans dalgång, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken, samt är det beläget inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken. De planerade åtgärderna bedöms inte påverka riksintressenas syften och planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Bergvägens södra del och Öjevägen i Järvsö. Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Öje 9:82.

Areal

Planområdets area uppgår till cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Ljusdals kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den kommunomfattande översiktsplanen, antagen 2010-02-22, pekar ut området längs med Bergvägen som lämpligt för nya bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen för Järvsö, antagen 1988-11-28, anger att det permanenta boendet i Järvsö ska ske i en bandform från Sörvåga i norr ända ned till Kramsta hällar. Boendet samlas då väster om riksvägen med fin utsikt över dalen och med nära kontakt med friytor på Öjeberget. Längs med Bergvägen bör det byggas bostäder för permanentboende.

Detaljplanen är förenlig med den kommunomfattande översiktsplanen och med den fördjupade översiktsplanen för Järvsö.

Detaljplaner

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt.

Program för planområdet

Något program anses inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 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.

Enligt MKB- checklistan, som är ett underlag för behovsbedömning, medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Kommunala beslut i övrigt

Fastigheten inköptes av kommunen år 1985.

Den 14 juni 2007 § 175 medgav kommunstyrelsen att en ny infartsväg till den privatägda fastigheten Öje 11:20 fick anläggas.

Den 10 januari 2008 § 14 beslöt kommunstyrelsen att planlägga fastigheten för småhus.

Den 16 oktober 2012 § 195 beslöt kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott att sända planförslaget på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet, liksom hela Järvsö tätort, berör ett område som ingår i länsstyrelsens och kommunens naturvårdsprogram, Nedre Mellanljusnan. Planens genomförande bedöms inte påverka områdets naturvärden.

Området är beläget emellan Öjebergets brantare sluttningar och tätbebyggelsen i Järvsö. Höjdvariationen från planområdets västra gräns till östra gräns är 15 meter, från 170 meter till 155 meter. Marken utgörs av obebyggd naturmark. Växtligheten är blandad och snårig och består i huvudsak av lövskog. Förutom snårskog finns också mellanstora och stora björkar, två större och äldre träd i form av lönn och tall och några större stenblock. Från Bergvägen går en grusad infartsväg till Öje 11:20 snett nedåt genom Öje 9:82.



Infartsvägen från Bergvägen till fastigheterna Öje 9:82 och Öje 11:20.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra begränsade ingrepp i naturmiljön. Schakt- och återfyllnadsarbeten kommer att utföras i samband med uppförande av byggnader och anläggande av väg, vatten och avlopp.

Planen ger förutsättningar att de för området karaktärsdanande stenblocken och de större träden kan bevaras invid ny väg och ny bebyggelse.

Markbeskaffenhet

Marken består av sandig och normalblockig morän, enligt SGU:s jordartskarta.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte skett i samband med planläggningen. Om behov finns bör grundundersökning göras i samband med nybyggnation.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Radonsäkert byggnade rekommenderas i Ljusdals kommun.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Påträffas lämningar vid markarbeten ska dessa anmälas till länsstyrelsen enligt Lag (1988:50) om kulturminnen m.m.

Bebyggelseområden

Bostäder

Angränsande bebyggelse som nås via Bergvägen utgörs av friliggande bostäder i varierande ålder. Husen är utförda i 1- 2 våningar. Angränsande bebyggelse utmed Öjevägen består av fyra flerbostadshus i tre våningar, varav en är souterräng. Fasader i området är av trä/ timmer och är färgsatta i grått eller falurött. Huvudbyggnadernas tak är utförda med sadeltak och täckta av takpannor. Ett tidigare uthus som nu är huvudbyggnad har plåttak. Tak på garage och uthus varierar från pulpettak till sadeltak liksom takmaterial som kan bestå av korrugerad plåt eller tegel. Takfärgerna är i huvudsak röda, en byggnad har svarta takpannor. Angränsande tomter är i snitt cirka 1800 kvadratmeter.

Detaljplanen medger en byggnation av friliggande hus (**fril.**) för bostadsändamål (**B**). Bostadshus får uppföras i högst två våningar (**II**). Som mest får 20 % av tomtens yta bebyggas (**e₁ 20**). En byggfri punktprickad yta om 4.5 meter avsätts i planens västra del samt i planens sydöstra del för att skapa ett minsta avstånd från ny bebyggelse till Bergvägen och till befintlig närliggande bebyggelse. Marken i planens nordöstra del korsmarkeras och får endast bebyggas med uthus på grund av lutningen.

Planen möjliggör fyra stycken nya fastigheter i storleken 1600 kvadratmeter upp till 2000 kvadratmeter. Därtill föreslås angränsande fastigheter: Öje 9:13, Öje 9:85 och Öje 9:8 utökas 4.5 meter in på fastigheten Öje 9:82, eftersom befintliga huvudbyggnader eller komplementbyggnader är belägna invid eller strax intill nuvarande fastighetsgräns. Fastigheten Öje 11:20 föreslås utökas österut på den korsmarkerade ytan.

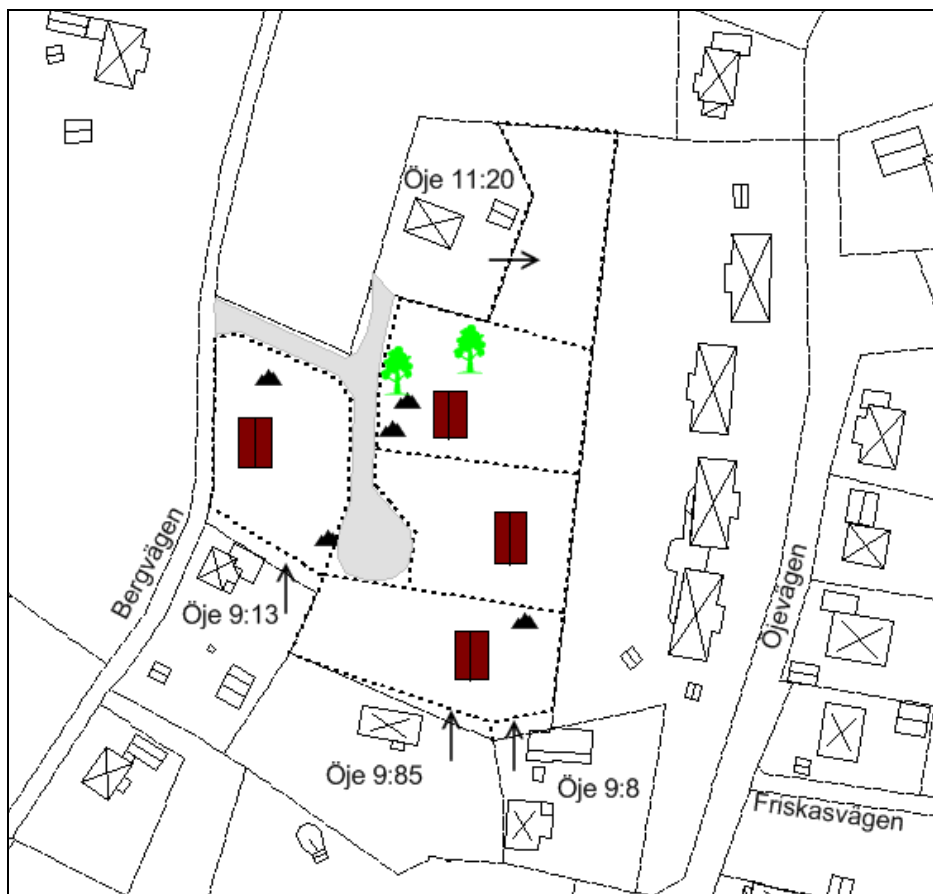


Illustration över planområdet med ny väg, avstyckade tomter och hus. Samt befintliga större stenblock och äldre lönn och tall som så långt möjligt bör sparas. Pil anger befintliga fastigheters föreslagna utökning.

Service

Offentlig och kommersiell service finns inom Järvsö tätort.

Tillgänglighet

Kraven för tillgänglighet ska tillgodoses i bygglovsförfarandet och uppnå kraven i plan- och bygglagen.

Byggnadskultur och gestaltning

Enligt gällande kommunomfattande översiktsplan ska byggnader utformas och placeras med hänsyn till lokala byggnadstraditioner. Enligt fördjupad översiktsplan för Järvsö angränsar den södra planområdesgränsen till bevarandeområdet Västra Öje, inom vilket ny bebyggelse kan tillåtas om det anpassas efter äldre befintlig bebyggelse och till områdets karaktär. I planen införs därför utseendebestämmelser för ny bebyggelse: fasadmaterial ska utgöras av trä (f_1), och huvudbyggnader ska utföras med sadeltak och ha taktäckning bestående av takpannor av tegel eller betong i röd kulör (f_2).

Skyddsrum

Planområdet ingår inte i ett område med krav på skyddsrum.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Närmast belägna naturmark är Öjeberget med strövområden, vandringsled och skidanläggning med mera.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Renbergsvägen - Bergvägen. Bergvägens sträckning norr om planområdet, upp till cirka 200 meter, är för närvarande endast till för gång, - cykel och mopedtrafik varför fordonstrafik till planområdet är hänvisad att ansluta via södra delen av Bergvägen. Vägarna i Järvsö ingår i gemensamhetsanläggningen Järvsö Kyrkby ga:2.

Ny väg anläggs från Bergvägen och avslutas med en vändplan. Vägområdet ges 7 meter i planen. Vändplanen ges 20 meters diameter vilket möjliggör att en normal sopbil kan vända. Vägen bör utformas för minst belastningsklass 2 (BK2). Föreslagen tomt närmast Bergvägen har infart från Bergvägen och resterande tomter, samt Öje 11:20, har infart från den nya vägen. Angiven mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för väg (**g**).

Kollektivtrafik

Tåg- och bussförbindelser finns vid Järvsö station. Busshållplats finns vid korsningen Rödmyravägen och Turistvägen. Avståndet är inom 700 meter.

Parkering

Parkering för bostädernas behov anordnas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är beläget inom kommunens verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

En 6 meter bred genomgående markyta ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**) eftersom befintliga kommunala VA- ledningar finns i marken. Marken får inte bebyggas.

Bostadshus öster om VA- ledningen är placerade med motlut till ledningen varför de måste anslutas med någon form av speciell åtgärd, exempelvis med lokal pumpstation (LPS- station). Alternativt kan ledningar dras till kommunala VA- ledningar i Öjevägen. Dagvatten kan ej kopplas till spillpumpstation varför markytan ska kunna tillgodogöra sig dagvatten (**n₁**), alternativt kan dagvattenledningar dras till VA- ledningarna i Öjevägen.

Värme

Varje fastighet värms upp individuellt. Uppvärmning av ny bebyggelse ska ske på ett energieffektivt sätt.

El

Fortum är nätägare i Järvsö. Nätkapaciteten i området måste utökas vid ett plangenomförande.

En lågspänningsledning i luft och i mark går genom fastigheten. Ledningen behöver flyttas eller markförläggas vid ett plangenomförande.

Avfall

För avfallshanteringen bör möjligheter till återvinning ges. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning, vid nyetableringar bör därför utrymmen ges till källsortering. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Stefan Norberg, planingenjör

Handlingen upprättad oktober 2012,
reviderad januari, februari 2013.

Antagen av kommunstyrelsen i Ljusdals kommun den 7 mars 2013 § 62 och vunnit laga kraft den 4 april 2013.