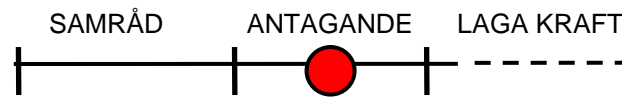




Samhällsutvecklingsförvaltningen



## DETALJPLAN

### DEL AV ÖJE 7:29 M. FL., "TRIANGELN VALLMOVÄGEN DEL 1"

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN



Översiktsbild över planområdet.

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

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

## **BAKGRUND**

Vid Öjebergets sydsida finns stora expansionsplaner. Järvsöbacken planerar att utvidga sina nedfartsområden och antalet liftar, samtidigt är behovet av gästboende fortfarande stort. Ett stugområde vid elljusspåret söder om Vallmovägen håller på att ta form och det pågår för närvarande detaljplanearbete för en stugby på bergets sydöstra sida ovanför Hembygdsgården. Det planeras även för fler permanentbostäder både norr och söder om Vallmovägen. Troligtvis kommer området vid Hemvärnsgården att utvecklas med downhill cykling sommartid, en utveckling av det befintliga vandrarhemmet och matserveringen kommer också att ske.

I och med att området expanderar kommer antalet fordon att öka i området. Vallmovägen är den mest lämpliga anslutningen till riksvägen då den är anpassad efter dagens trafiksäkerhetsprinciper vad gäller sikt och viloplan. Därför är strävan att trafiken i området i första hand ska trafikera Vallmovägen. Idag råder en komplicerad trafiksituation vid Vallmovägen och Hemvärnsgården, därför finns planer på att knyta samman Vallmovägen och Anders Persvägen för att på så sätt skapa bättre tillgänglighet för fordons-, gång-, och cykeltrafiken.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att ändra markanvändningen för ett antal befintliga bostäder till bostadsmark från industri- och naturmark. Vidare syftar planen till att förtäta bostadsbebyggelsen i området samt till att möjliggöra en utvidgning av förskoleverksamheten i området.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv (Ljusnans dalgång) enligt MB 3 kap och rörligt friluftsliv (Ljusnan mellan Färila och Bergvik) enligt MB 4 kap. Planen bedöms vara förenligt med bestämmelserna i MB 5 kap.

## **PLANDATA**

### Lägesbestämning

Planområdet ligger på den sydöstra sidan av Öjeberget i Järvsö. Området genomkorsas av Anders Persvägen som i öster ansluter till Öjevägen som i sin tur ansluter till Vallmovägen i söder. Vallmovägen leder upp till skidanläggningen på sydsidan och till Järvzoo. Öster om området ligger Turistvägen (riksväg 83).

### Areal

Planområdet är cirka 4,4 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Järvsö-Kyrkby 23:2, Öje 11:21 och Öje 7:29 ägs av Ljusdals kommun. Ett flertal av fastigheterna inom planområdet är privatägda och används i huvudsak till bostäder.

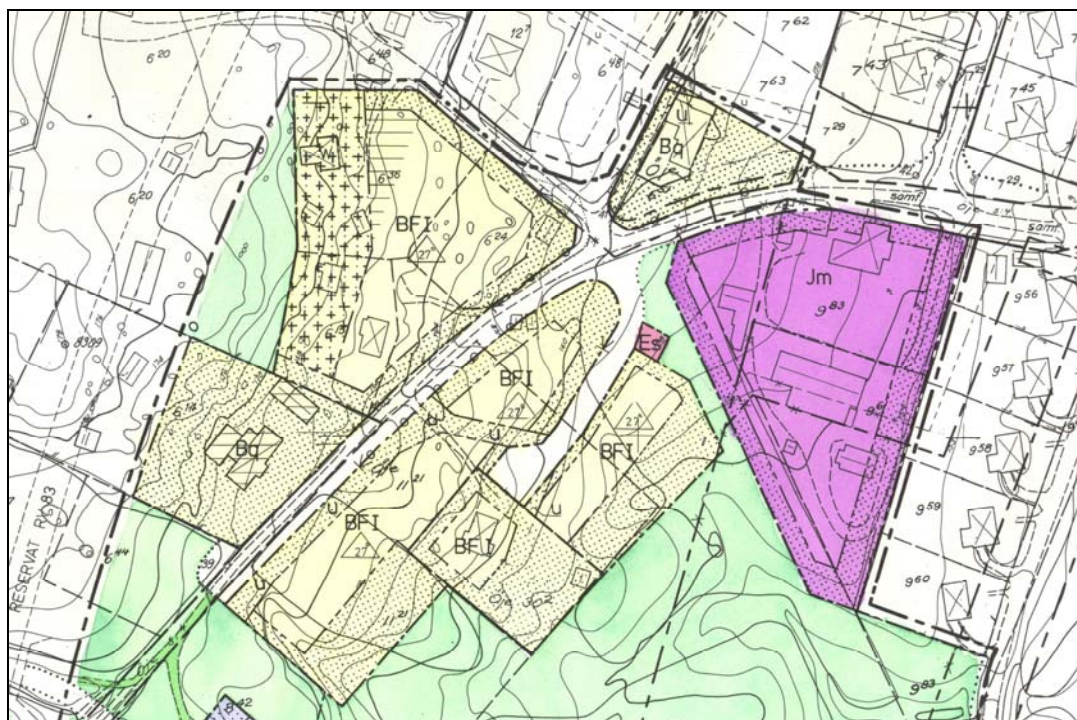
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplanen för Järvsö, antagen 1988-11-28, är planområdet upptaget som område för bostäder. Området väster om Anders Persvägen betecknas "Västra Öje". Planen anger att bebyggelsen inom detta område är starkt varierad med såväl äldre som modern bebyggelse. Ytterligare bebyggelse kan enligt översiktsplanen tillåtas om en anpassning sker till den äldre bebyggelsen och till områdets karaktär. Ny bebyggelse bör dock uppföras utan terrasseringar. Området mellan Anders Persvägen och Öjevägen betecknas "Sörvåga" och är huvudsakligen bebyggt med småhus. Detta område bör, enligt översiktsplanen, kompletteras med fler bostäder för permanentboende.

### Detaljplaner

Större delen av planområdet berörs av gällande byggnadsplan "Västra Öje" antagen av kommunfullmäktige 1982-04-26. Planen anger i huvudsak *bostadsbebyggelse* i form av fristående hus, men i planen finns även ett område för *småindustri* samt ett grönområde som betecknas *park eller plantering*. Den östra delen av planområdet berörs av gällande byggnadsplan för Järvsö stationssamhälle, upprättad år 1944, och är planlagd som *park och plantering*.



Gällande byggnadsplan "Västra Öje", antagen 1982-04-26.

Planområdet gränsar till ett flertal områden som är föremål för detaljplaneläggning. Väster om området planeras en fritidsby och söder om området planeras en utveckling av skidverksamheten i form av en ny skidlift och nedfart. Öster om området, vid den nya skidliften och nedfarten, planeras ett skidområde för barn. Vid Vallmovägen, söder om området, planeras bostadsbebyggelse i form av permanentbostäder samtidigt som ett fritidshusområde är under byggnation och ett centrum för längdskidåkning planeras.

### Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättats för området.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL skall 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. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

### Kommunala beslut i övrigt

Beslut Kommunstyrelsen 2010-03-04, § 58:

Ändra detaljplanen för området norr om Vallmovägen och Öjebergets södra sida.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger högt upp i en sluttning och har en fin utsikt över Ljusnans dalgång med Järvsö kyrka och Järvsö Klack som riktmärken. Marken i planområdet sluttar österut och är till stor del bebyggd i huvudsak med friliggande villor. I planområdets centrala del finns ett större grönområde där det i söder växer en del träd. Dessa träd bör bevaras då de är ett värdefullt inslag i miljön samt fungerar som en avskärmning mot den skidlift som planeras söder om området. Planen möjliggör att förskolan i området kan använda en del av grönområdet till gårdsyta vilket förbättrar förskolebarnens utemiljö samt lekmöjligheterna på förskolans gård.



Järvsö kyrka, vy från Anders Persvägen.

Inom planområdet finns det två diken, ett som ligger i den södra delen av området och ett som ligger vid förskolans tomt. Dikena rinner ihop med varandra och ansluter till Doktorsdammen öster om planområdet och är endast vattenförande vid vissa tidpunkter på året. Det är dock viktigt att de skyddas och bevaras så att dess funktion bibehålls samt att vegetationen invid dessa diken sparas i möjligaste mån.

Planen berör två områden som är utpekade i länsstyrelsens naturvårdsprogram, Nedre Mellanljusnan och Öjeberget/Kramstatjärn. Planen bedöms inte påverka dessa naturvärden i någon högre grad.

#### *Geotekniska förhållanden*

Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet, men grundförhållandena bedöms i huvudsak vara goda. Undermarken kan dock antas vara vattenförande under en stor del av året, hus bör därför byggas utan källare.

#### *Förorenad mark*

Ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Områdets historia föranleder inte heller att en sådan behöver utföras.

#### *Radon*

Vid ombyggnation av befintlig bebyggelse samt vid nybyggnation bör radonsäkert byggande tillämpas.

#### *Fornlämningar*

Det finns en fornlämning i området i form av en minnessten som ligger på fastigheten Öje 6:24, norr om Anders Persvägen. Den kommer inte att påverkas av någon nybyggnation i området.

#### Bebyggelseområden

##### *Bostäder*

I planområdet finns ett flertal bostäder i form av friliggande villor. Planen medger ytterligare villabebyggelse i planområdets centrala del i form av två friliggande villor. Högsta antal våningar på ny byggnation föreslås begränsas till en våning utan möjlighet att bygga källare eller suterrängvåningar.

##### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

I gällande detaljplan, antagen 1982-04-26, finns ett område avsatt för lättare industriverksamhet. Inom detta område finns idag en förskola vars lokal tidigare användes till snickerifabrik. I det föreliggande planförslag föreslås markanvändningen av detta område ändras från industri till skola samt att fastigheten föreslås utvidgas söderut.

##### *Offentlig och kommersiell service*

Området är beläget i ett centrumnära läge, vilket innebär att tillgänglighet till offentlig och kommersiell service är god. Inom planområdet finns en förskola och längre söderut ligger Öjeskolan som tar emot elever från årskurs 3 till årskurs 9.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten till och från samt inom området är god. Bebyggelsens tillgänglighet ska anpassas till PBL-kraven och beaktas under bygglovsprövningen.

### *Socialt perspektiv och jämställdhet*

Planförslaget ger inte upphov till några barriäreffekter och påverkar inte heller tryggheten för olika människor samt bedöms vara neutral i jämställdhetshänseende.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

I den gällande detaljplanen för området finns det två byggnader som anges ha ett kulturhistoriskt värde. Den ena byggnaden ligger i planområdets sydvästra del, på fastigheten Öje 6:14, och kallas sedan 1960- eller 1970-talet för Öjegården. Enligt uppgift köptes fastigheten av konstnären Axel Erdmann 1921 som senare lät flytta dit en parstuga från Älvsåtra, vilken troligen utgör den nuvarande huvudbyggnaden på fastigheten. Den andra byggnaden ligger på fastigheten Öje 6:51 i områdets norra del. Byggnadernas yttre form och karaktär bör ej förändras, därför har byggnaderna försetts med skyddsbestämmelse samt rivnings- och flyttningsförbud, q.

### Friytor

#### *Lek och rekreation*

I den södra delen av området finns naturmark som kan användas för lek och rekreation. Planförslaget medger att förskolan inom området kan utvidga sin utegård vilket förbättrar barnens utemiljö och lekmöjligheterna på förskolan. I angränsande detaljplan som ligger söder om området planeras en skidlift med nedfart ner mot området norr om Doktorsdammen där ett skidområde planeras upprättas. Det nya skidområdet planeras bli ett skidområde för barn vilket förbättrar barnens möjligheter till lek och rekreation.

#### *Naturmiljö*

Doktorsdammen, som ligger öster om området, är ett fördröjningsmagasin för smältvatten från Öjeberget. Diket som finns i planområdets södra del rinner från Öjeberget till Doktorsdammen och består av dagvatten och är ej vattenförande året runt. Doktorsdammen och diket omfattas därför inte av strandskyddsbestämmelse. Det är viktigt att diket och dammens funktioner bibehålls efter ett plan genomförande. Väster om förskolan finns ett dike som rinner ihop med det andra diket. Inte heller detta omfattas av strandskyddsbestämmelse då inte heller den är vattenförande året om. Även detta dike bör skyddas och bevaras då även den fyller en viktig funktion för dagvattnet i området. Vegetationen runt dikena bör bevaras både ur dagvattensynpunkt och ur miljösynpunkt.

### Gator och trafik

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

Planområdet genomkorsas av Anders Persvägen som ansluter till Öjevägen öster om området. Söder om planområdet pågår planläggning som bland annat syftar till att tillskapa en trafiklösning där Vallmovägen knyts samman med Anders Persvägen öster om Hemvärnsgården. Detta för att skapa en bättre tillgänglighet för fordonstrafiken samt för gång- och cykeltrafiken. Idag genar trafiken över

Hemvärnsgården och gång- och cykelvägen skär av skidbacken från Hemvärnsgårdens restaurang som används flitigt av skidåkarna.

I gällande byggnadsplan "Västra Öje" antagen av kommunfullmäktige 1982-04-26 anges en ny dragning av riksväg 83 väster om gällande byggnadsplan. I samband med att byggnadsplanen upprättades gjordes en bullerberäkning som visade att befintlig byggnation i den västra delen av området skulle hamna inom en bullerzon på över 55 dBA. Denna vägsträckning är inte längre aktuell och därför ligger inte dessa bostäder längre inom bullerzonen.

#### *Kollektivtrafik*

Den närmaste busshållplatsen finns på Turistvägen (riksväg 83) vid Doktorsvillan, ungefär 165 meter sydöst om området. I centrala Järvsö, cirka 375 meter nordväst om området, finns järnvägsstation.

#### *Parkering*

Behovet av parkeringsplatser är tillgodosett inom planområdet.

#### Störningar

En råberäkning har gjorts i Trivector Buller Väg version 8.6 av bullervärdena för de fastigheter inom planområdet som ligger närmast riksväg 83 (cirka 190 meter mellan bostäderna och riksvägen). Beräkningen visar att värdena underskrider riktvärdena för buller. De beräknade bullervärdena uppgår till 46 dBA för ekvivalent nivå och till 56 dBA för maxnivå. En mer utförlig bullerberäkning bedöms därför ej vara nödvändig för det fortsatta planarbetet.

#### Teknisk försörjning

##### *Vatten och avlopp*

Utifrån dagvattensynpunkt är det viktigt att dikenas funktion bibehålls även efter ett plangenomförande då de, tillsammans med Doktorsdammen, spelar en viktig roll för dagvattenhanteringen i området. Det är även viktigt att vegetation sparas så långt det är möjligt samt att hårdgjorda ytor undviks eftersom det påverkar infiltrationen av dagvatten. Dagvatten ska tas omhand lokalt.

Vatten och avlopp för ny bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt VA-system som finns utefter Anders Persvägen. Befintliga vatten- och avloppsledningarna skyddas på plankartan med u-områden.

##### Värme

Varje fastighet värms upp individuellt.

##### *EI*

I planområdet finns en transformatorstation som betecknas med ett E på plankartan. Ny bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet.

##### *Avfall*

Verksamhetsutövaren ansvarar för verksamhetsavfall. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till

återvinning och återanvändning, utrymmen bör därför ges till källsortering. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

#### Administrativa frågor

Genomförandetiden är satt till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

#### Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen möjliggör en utvidgning av förskoleverksamheten i området samt skapar förutsättningar till en förtätning av bostadsbebyggelsen i form av två villatomter. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande påverkan på miljön eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

#### Övrigt

Detaljplanen är en etapp i planeringen av Öjebergets södra och östra sida för ett ökat turistflöde till Järvsö. Ett flertal detaljplaner som gränsar till planområdet håller på att tas fram, detaljplaner som bland annat syftar till att möjliggöra för både permanentboende och turistboende i relativt nära anslutning till skidbacken samt att möjliggöra en utvidgning av antalet skidliftnar i Järvsöbacken. En av detaljplanerna innebär en körväg förbi planområdets östra del och närmsta fastighetsgränsen har av det skälet prickmarkerats. Eventuell byggnation inom prickmarkerat område prövas vid bygglovsansökan.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Upprättad 2011-01-20

Camilla Johansson

Planingenjör

Reviderad 2011-06-09

Stefan Norberg

Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2011-08-29 § 183 och vunnit laga kraft den 26 september 2011.