



DETALJPLAN

FÖR ÖJE 2:28 M. FL. "VILLATOMTER VID VALLMOVÄGEN I JÄRVSÖ"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING



Flygbild över Järvsö, planområdet vid Vallmovägen är markerat med en cirkel.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att planlägga ett område för fem bostadstomter invid Vallmovägen i Järvsö. Planområdet ligger i ett expansivt område där antalet bostadsfastigheter kommer att

växa. Även skidåkningen har utbyggnadsplaner, både i Järvsöbacken och vid elljusspåret intill.

Planens högra hörn berörs av den gällande detaljplanen *Järvsö stationssamhälle* (fastställd 1957-11-30) och utgörs av naturmark samt mark för bostadsändamål i form av friliggande hus i två våningar.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen negativt eller medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget invid Vallmovägen i Järvsö som ansluter till riksvägen och som sedan leder upp till Järvsö.

Areal

Planområdets totala area är cirka 8000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Ljusdals kommun äger Järvsö-Kyrkby 23:2 och Öje 5:24. Öje 2:28 ägs i dagsläget av en privatperson. Privatpersonen är beredd att byta sin fastighet mot en byggklar och detaljplanelagd tomt i det nya området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplan för Järvsö antagen av kommunfullmäktige 1988-11-28 där området beskrivs som ett område med tillkommande bebyggelse.

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planområdet berör flera riksintressen; riksintresse för friluftsliv utmed Ljusnans dalgång enligt Miljöbalken 3 kap 6 § samt riksintresse för rörligt friluftsliv utmed Ljusnan enligt Miljöbalken 4 kap 2 §.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för området fastställd av länsstyrelsen 1957-11-30 utgörs av naturmark samt mark för friliggande bostadshus.

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. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Denna uppfattning delas av länsstyrelsen i Gävleborg. En sammanfattning av behovsbedömningen återfinns bland planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

2010-04-28 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att planlägga Järvsö-Kyrkby 23:2, del av Öje 2:15 med flera. (Öje 2:15 delades till två fastigheter under senare hälften av 2010 och den del som berörs av planområdet heter idag Öje 2:28)

2010-11-17 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att skicka planen på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar.

Natur

Mark och vegetation

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 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. Området är idag obebyggt och består idag av öppen naturmark med viss vegetation.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet, om behov finns bör grundundersökning göras av exploatör i samband med nybyggnation.

Förorenad mark

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

Radon

Radonhalten i området är cirka 5-6 mikro R/H enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). På grund av att varierande halter av radon förekommer i Ljusdals kommun rekommenderas radonsäkert byggande. Därför föreskrivs Boverkets anvisningar om att grundläggning ska utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet planeras fem fastigheter för friliggande bostadsbebyggelse, mellan planområdet och riksvägen finns ett antal befintliga villor. Norr om planområdet på andra sidan av Vallmovägen finns planer på att uppföra ett fåtal tomter för bostadsbebyggelse. Det finns även planer på att uppföra tomter väster om planområdet.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse, offentlig- och kommersiell service.

Öjeskolan, som har ca 270 elever i årskurs tre till nio, ligger strax söder om planområdet. 350 meter norr om planområdet, på andra sidan Vallmovägen finns en förskola. Planområdet har en central placering i Järvsö tätort med några hundra meter till närmaste mataffär och apotek. Inom något hundratal meter finns även ett äldreboende.

Tillgänglighet

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

Jämställdhet

Planområdet är beläget i centrala Järvsö med god tillgänglighet till handel, service och transport med kollektiva färdmedel. I områdets närhet finns även väl utbyggd infrastruktur vad gäller gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då män och kvinnor använder olika typer av färdmedel samt har olika resemonster.

Byggnadskultur och gestaltning

Ny bebyggelse ska utformas så att karaktärsdragen ansluter till bebyggelsen i omgivningen i val av färgsättning på fasad och vid materialval. Takbeläggning får inte utföras i blankt material. Röd betong, lertegel eller falsad takplåt är att föredra.

Friytor

Lek och rekreation och naturmiljö

Strax söder om planområdet, på skolområdet finns lekplatser. Väster om planområdet finns elljusspår som sommartid används som motionsslingor och vintertid för längdskidåkning. Cirka 250 meter från planområdet finns sittliften till Järvsöbacken.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger intill Vallmovägen som ansluter till riksväg 83, riksväg 83 är av riksintresse för kommunikationer. Vallmovägen leder upp till Järvzoo och till Järvsö Syds stugby.



Ovanstående bild visar en förenklad skiss av detaljplanen för området, de streckade områdena visar de bostadstomter som planeras på var sida om en gärdsgränd med vändplan. Inom de prickade områdena får inte byggnader uppföras.

Kollektivtrafik

På riksväg 83 finns busshållsplats för busstrafik mot Ljusdal och Bollnäs. Cirka 800 meter från planområdet ligger Järvsö järnvägsstation.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det kommer att finnas en gemensam utfart för samtliga fastigheter inom planområdet mot Vallmovägen. Parkering anordnas på respektive fastighet inom kvartersmark.

Störningar

Planområdet ligger vid Vallmovägen som ansluter till riksväg 83/ Turistvägen. Trafiken på riksväg 83 skärmas av villabebyggelse och planområdet ligger cirka 150 meter från riksvägen.

En beräkning av vägtrafikbuller har gjorts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996. Buller VÄG version 8.6, Trivector AB. Det finns två beräkningspunkterna för bullernivåerna som ligger till grund för resultatet. Den ena punkten är belägen i planområdets sydöstra hörn (den del av planområdet med kortast avstånd till riksvägen) och den andra i planens nordvästra hörn, intill Vallmovägen. Enligt beräkningarna uppfylls riktlinjerna för utomhusbuller inom planområdet och därför bedöms det att inga åtgärder behöver vidtas (för mer information, se bullerberäkning).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Dagvatten ska omhändertas lokalt på tomtmark.

Värme

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

E/

Området ansluts till det befintliga elnätet. Fortum är nätägare inom planområdet.

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

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

Sofia Nilsson
Planingenjör
0651-180 35, sofia.nilsson@ljudal.se
Samhällsutvecklingsförvaltningen
Ljudal, januari 2011

Antagen av kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott 2011-03-15 § 19 och vunnit laga kraft 2011-04-26.