

**Kommunstyrelsen****827 80 Ljusdal**Begäran att få köpa mark för att projektera, driva och utveckla framtidens campingverksamhet i Järvsö

mot bakgrund av begränsningarna i gällande fördjupade översiktsplan och detaljplan för fastigheterna Öje 11:38 och Öje 11:39 och mot en tidshorisont på minst 40år.

- **Bakgrund och syfte**
- **Dagsläge**
- **Behov, utvecklingsplan 10 till 40 år**
  - **Husbilar/husvagnar**
  - **Stugor**
- **Sammanfattning**
- **Referenser**
- **Areal, (som utvecklingsplanen kräver)**

- **Bakgrund och syfte**

Järvsö Camping B&B Stugor (JC) anlades på nuvarande mark 1960, dvs för ca 55 år sedan. JC anpassades då till de krav på bekvämlighet, tillgänglighet och standard som gästerna hade vid den tiden.

JC har genom åren uppdaterats för att möta gästers allt högre krav på tillgänglighet, bekvämlighet och standard.

JC kan idag inte möta vissa krav som gästerna ställer.

JC behöver möta dagens krav och vara förberedd för gästernas framtida krav på tillgänglighet, bekvämlighet, standard och kunna uppdateras i takt med gästernas växande krav under kommande decenium upp till 40 år. Detta är JC's planeringshorisont.

För att kunna investera på ett tryggt sätt måste marken och fastigheten harmoniera med den fördjupade översiktsplanens och detaljplanens långsiktiga intentioner.

JC's utveckling på befintlig fastighet har nått "vägs ände". Det krävs ett långsiktigt "omtag" eftersom kraven inte går att uppfylla angående vägar, storlekar på campingtomter, parkplanering, dränering, varierande underlagskrav, markberedning, VA, fiber, el och övrig modern kommunikationsservice.

Utvecklingsplanen tar hänsyn till de kontinuerligt ökande kraven på tillgänglighet, bekvämlighet och standard.

Utvecklingsplanen kräver en tidshorisont på ca 40år. Därför måste förberedelser för en föränderlig framtid beaktas så långt det är möjligt. Infrastrukturen måste förberedas för kunna möta framtida krav på t ex vatten, avlopp, fiberkabel och el till varje enskild campingtomt.

Utvecklingsplanen för framtidens campingverksamhet i Järvsö är fokuserad på uthyrning av moderna campingtomter (med morgondagens standard) och bekväma stugor (med morgondagens standard) under årets alla dagar.

Vi kommer att tillmötesgå gäster med mycket enkla krav såsom som vi gör idag.

- **Dagsläge**

JC kan idag inte möta gäster vintertid på ett adekvat sätt.

JC kan idag inte på ett väderoberoende sätt husera husbilar som blir allt större, längre och tyngre.

JC kan inte erbjuda elplatser med hårt underlag och relevant dränering.

JC kan inte erbjuda till elplatser som är vågräta.

Parkens planering, i stort, är svårmanövrerad för långa fordon/ekipage.

Parken är helt enkelt för trång idag men var rymlig 1960.

Denna lista kan göras längre.....

- **Behov, utvecklingsplan 10 till 40 år**
  - **Husbilar/husvagnar**
  - **Stugor**

- **Husbilar/husvagnar**

Husbilar och husvagnar blir mycket snabbt allt större, längre och tyngre. Inga tecken tyder på att dessa utvecklingskurvor kommer att brytas.

Krav på vatten, avlopp, fiberkabel, el o likn till varje campingtomt finns redan idag.

Krav på dockningshus finns redan idag från bl a vintercampare.

Gäster önskar oftare dockningshus, med enkel dockning vid ankomst och avresa.

Dockningshusen förses med WC, dusch, disk, tvätt och tork i första steget. Senare kompletteras dockningshusen med bl a pentry och bastu.

Underlaget måste ha mycket hög bärighet under årets alla dagar och ha bra dränering.

Campingtomterna måste vara betydligt större (dagens minimikrav är 8x8m). Framtidens ekipage kräver uppemot 16x20m per campingtomt.

Väl-dränerade campingtomter måste dessutom ligga i en tilltalande och charmig miljö, sommar som vinter.

Campinggästerna vill känna sig och bli behandlade som unika personer med unika behov, i stort och smått. Campinggästerna vill också kunna känna avskildhet.

## **- Stugor**

Enkla stugor utan vatten efterfrågas alltmer sällan i en fallande kurva. Inget tyder på att detta kommer att ändras.

Idag efterfrågas stugor med vatten indraget, WC, dusch och pentry.

Framtidens stugkrav innebär dessutom att stugorna är bekväma även vintertid, har lika standard som hemma eller högre. Stugorna ska vara rymliga, luftiga, ljusa och designade. Bastu, jacuzzi o likn blir standardkrav. ”Vid dörren”-service för mat, take away mm (jmf hotellservice) kommer också som krav.

Stugorna ska ha unik arkitektur som harmonierar med Järvsö, placeras så att en känsla av avskildhet skapas i en miljö som andas lugn, ro och är vacker.

### **• Sammanfattning**

JC kan inte utvecklas på nuvarande fastigheter med gällande detaljplan och med de intentioner som den fördjupade översiktsplanen visar.

JC's utvecklingsplan sträcker sig minst 40år framåt.

De investeringar som krävs är stora och sträcker sig över lång tid.

Det krävs en trygghet gällande markfrågan.

Den tryggheten finns inte på nuvarande fastigheter eftersom utvecklingsplanen inte harmonierar med varken gällande detaljplan eller den fördjupade översiktsplanen.

Vi började arbeta med utvecklingsplanen för JC ca 2010. Utvecklingsplanen för JC måste sjösättas nu.

Utvecklingsplanen fokuserar på att öka omsättningen, bygga ut i den takt omsättningsökningen tillåter och i takt med de krav som en besöksnäring i förändring ställer.

Genomförandetakten kommer att vara sådan att lönsamheten bibehålls.

JC har de senaste åren haft mellan 7 500 och 10 000 gästnätter/år. JC kommer, i utvecklingsplanen, att ha ca 15 000 till 20 000 gästnätter/år före 2025. Utvecklingsplanen räknar med ca 30 000 gästnätter före 2035.

JC kommer att bli mer personalintensivt. Från dagens drygt 2 årsarbete till 4-6 årsarbete 2025 och eventuellt 6-8 årsarbete i det senare skedet (2035).

Vi vill att vår begäran om markköp och tillhörande detaljplanarbete behandlas skyndsamt och utan onödigt tidskrävande merbehandling.

Vi ser framemot att vara behjälpliga på de sätt som eventuellt kan efterfrågas.

- **Referenser**

För att se utvecklingsplanen och framtiden för JC ur flera perspektiv har vi diskuterat med och fått mycket matnyttiga aspekter från bl a Närljus VD Stefan Wennerstrand och Ljusdalsshems VD Rickard Brännström och flera tjänstemän på plan o byggkontoret, Ljusdal kommun. Deras initierade och välbalanserade tankar utifrån rik erfarenhetsbakgrund har tillfört och betytt mycket.

- **Areal**, (som utvecklingsplanen kräver)

80 st campingtomter á ca 340kvm

20 st stugtomter á ca 340kvm

Allmänna arealer ca 6000kvm behövs för park, dungar, häckar, avgränsande växtlighet o likn.

Vägar inom området ca 3000kvm

Totalt ca 40-50 000 kvm måste vara tillgängliga för projektering under utvecklingsplanens livstid

Dvs betydligt större ytor än dagens ytor på Öje11:38 och Öje11:39.

Järvsö 27 juni 2015

Järvsö Camping B&B Stugor

Sten Håkansson

Turistvägen 76

820 40 Järvsö

0651-40339

dir tfn 0705-341044