

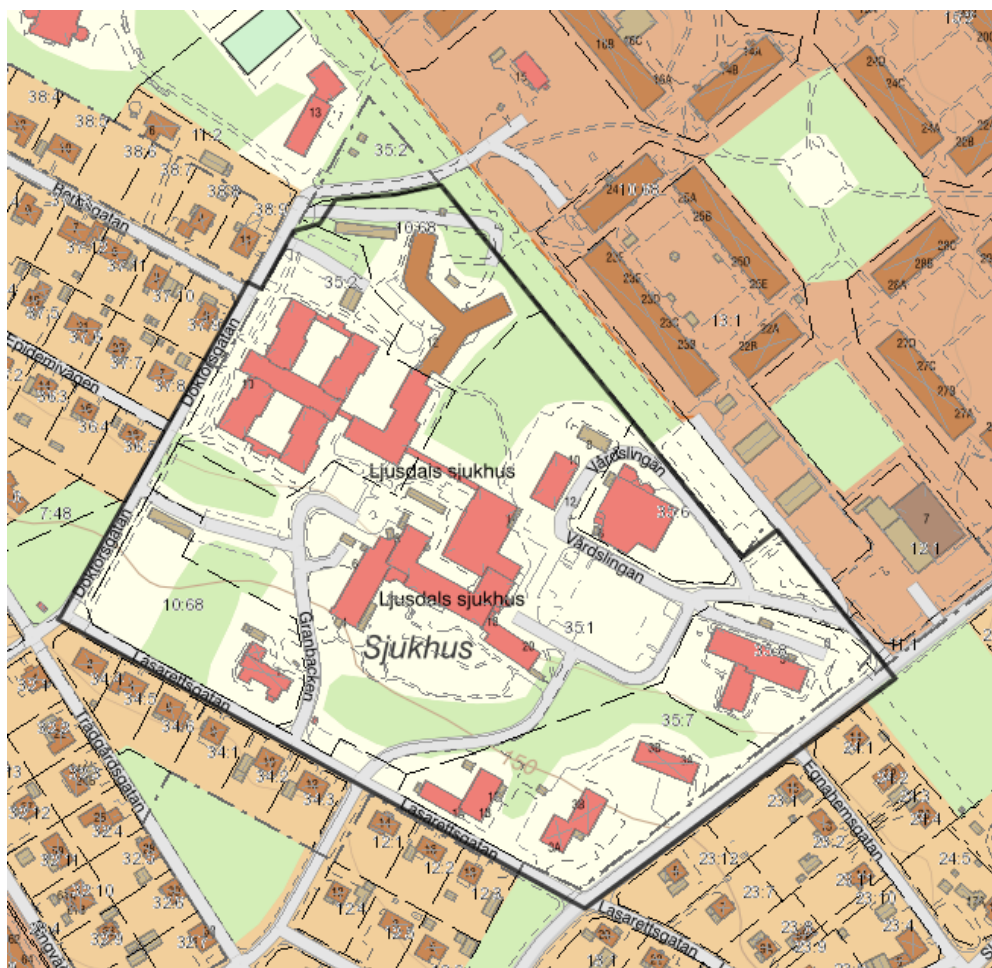


SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

TÄLLE 35:7-35:8, DEL AV KLÄPPA 10:68
SAMT ÖVRIGA FASTIGHETER INOM
SJUKHUSOMRÅDET I LJUSDAL

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

ANTAGANDEHANDLING

Datum laga kraft 2023-12-08 KS00026/2023

Innehåll

Planhandlingar	4
Underlag	4
Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	5
Allmän plats	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Ärendeinformation	7
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Motiv till reglering	7
Genomförandefrågor	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
Planeringsunderlag	20
Kommunala	20
Utredningar	21
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksentressen	24
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö	26
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	29
Hydrologiska förhållanden	29
Kulturmiljö	30
Fysisk miljö	30
Sociala	31
Teknik	31
Service	32
Trafik	32
Konsekvenser	33
Fastigheter och rättigheter	33

Natur	33
-------------	----

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning

Underlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Trafikbullerutredning

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att befästa nuvarande markanvändning inom sjukhusområdet. Förslaget möjliggör även upprättandet av fyra stycken enbostadshus i den sydvästra delen och möjliggör byggrätt i den östra delen av planområdet. Förslaget fokuserar även på att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering i området.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort som antogs av kommunfullmäktige den 2019-01-28, § 3. I den fördjupade översiktsplanen framgår att sjukhusområdet omfattas av en föråldrad detaljplan med bestämmelser som inte överensstämmer med dagens verksamheter i området. I den fördjupade översiktsplanen finns även ett grönområde utpekad som planförslaget tar hänsyn till samt ett nytt bebyggelseområde som planförslaget möjliggör i den sydvästra delen av planområdet.

Ljusdals kommun arbetar för att tillgodose hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Kommunfullmäktige beslutade att mellan åren 2023-2030 ska tre mål prioriteras i kommunens dagliga arbete. Ett av dessa mål är *hållbara städer och samhällen*. Målbilden är att kommunen ska ha 20 000 invånare år 2030. För att uppnå målet ska fler kunna och vilja bosätta sig inom kommunen. Enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) finns ett underskott på bostäder i tätorterna Ljusdal och Järvsö. Detta underskott ska byggas bort genom fler byggklara tomter i attraktiva lägen omkring Järvsö och Ljusdal.

Planområdet omfattas av byggnader som fortsatt ska kunna ha de verksamheter som bedrivs där idag. Plankartan innehar därför planbestämmelser som befäster den nuvarande markanvändningen. Planförslaget möjliggör även framtida markanvändningar inom planområdet som överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort.

I planområdets sydvästra del föreslås ett nytt bostadskvarter med möjlighet till att uppföra fyra (4) stycken enbostadshus med en genomfartsgata till de tänkta fastigheterna.

I planområdets östra del läggs markanvändningarna kontor, vård, förskola och bostäder för att befästa nuvarande markanvändning. Planförslaget möjliggör även

ytterligare byggnation inom området för att utveckla de verksamheter och ändamål som finns idag.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Tälle 35:1 som ägs av Region Gävleborg, de kommunala fastigheterna Tälle 35:2, Tälle 35:6 och del av Tälle 45:1 och Slotte 46:1, del av Kläppa 10:68 som ägs av AB Ljusdals Servicehus samt fastigheterna Tälle 35:7-35:8 som ägs av Norrsvedja Fastigheter AB.

Planområdet omfattar cirka 9 ha och är beläget i centrala delen av Ljusdals tätort, se röd markering i bild nedan (*Bild 1*).

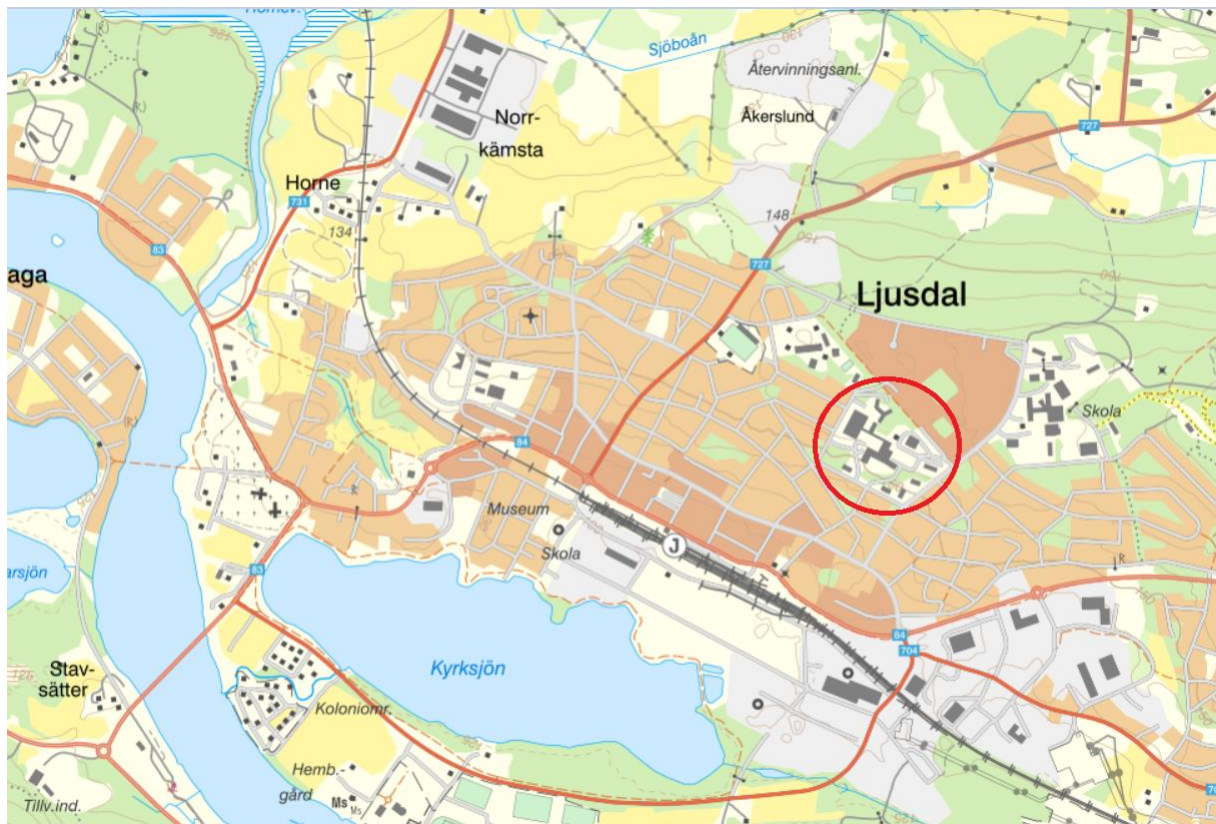


Bild 1: Planområdets läge i Ljusdals tätort, se röd markering i bild.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 180 månader (15 år) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras under genomförandetiden utan att synnerliga skäl föreligger.

Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

Inom planområdet planläggs markanvändningarna allmän platsmark Lokalgata - GATA₁, Gång- och cykelväg - GCVÄG samt natur - NATUR.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen. När kommunen är huvudman för de allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. När kommunen är huvudman för en allmän plats ansvarar kommunen även för underhållet.

Kvartersmark

Inom planområdet läggs kvartersmark B-bostäder, K-kontor, D-Vård, S₁-Förskola och E₁-Transformatorstation för att befästa nuvarande och framtida markanvändningar inom planområdet.

Befintligt

Planområdet ligger inom centrala delen av Ljusdals tätort och marken är i stort sett redan exploaterad sedan innan. Inom planområdet finns Ljusdals närsjukhus och Ljusdal-Ramsjö hälsocentral som är viktiga samhällsintressen att bevara på orten. Inom planområdet finns även centralkök, kontor, förskola m.m. Gatunätet avser att bevaras så som det är utbyggt idag. Utfartsförbud läggs mot delar av Doktorsgatan, Lasarettsgatan samt Verkstadsskolevägen för att begränsa utfart mot dessa gator.

Inom planområdet på del av fastigheten Kläppa 10:68 finns idag en särskilt anpassad bostad som planeras för att vara kvar.

På fastigheten Tälle 35:8 finns en byggnad som Ljusdals kommun under många år har hyrt och haft sin verksamhet i för äldreomsorg. Genom beslut fattat av Kommunstyrelsen den 7 maj 2020, § 61 fastslog kommunen att avveckla äldreboendet. I och med att byggnaden nu står tom planeras ändamålet för byggnaden att ändas till flerbostadshus m.m. samt möjliggöra utbyggnation av denna alternativt uppföra en ytterligare byggnad mellan de befintliga byggnadskropparna. På fastigheten Tälle 35:7 finns flerbostadshus, kontor och familjecentrum, förskola m.m. som planeras för att vara kvar.

Inom planområdet finns även ett utpekad område för grönområde i den fördjupade översiktsplanen över Ljusdals tätort (2019) som planförslaget tar hänsyn till. Området är viktigt att bevara, både ur ett historiskt perspektiv men även ur ett hälso- och miljöperspektiv. I plankartan planläggs området med prickad mark som innebär att ingen bebyggelse får uppföras på marken samt med bestämmelse om att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, se plankarta. Området syftar även till att hantera lokalt dagvatten och fungera som buffertområden mellan sjukhuset och de övriga verksamheterna. Det finns även en skogsdunge i den norra delen av planområdet som avser att bevaras för att ha kvar träden inom området, området planläggs med prickad mark samt begränsning att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Ärendeinformation

Ljusdals kommun

Detaljplan för Tälle 35:7-35:8, del av Kläppa 10:68 samt övriga fastigheter inom sjukhusområdet i Ljusdal

KS dnr 00026/2023

Beslut om planuppdrag 2022-10-18 § 153, Beslut om samråd 2023-03-21, §23. Beslut om granskning 2023-09-07. Beslut om antagande 2023-11-09, §206.

Start: oktober 2022; Laga kraft 2023-12-08

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

ALLMÄN PLATS

GATA₁ Lokalgata

Befintligt vägnät planläggs med bestämmelsen lokalgata för att säkra att gata ska vara tillgänglig för allmänheten. Även ny genomfartsgata inom sydvästra delen av planområdet planläggs med markanvändningen lokalgata.

GCVÄG Gång- och cykelväg

Befintliga gång- och cykelvägar säkras genom att planläggas med markanvändningen GCVÄG.

NATUR Natur

Inom den sydvästra delen av planområdet planläggs mark som naturmark. Detta för att ta tillvara på del av den skogsdunge som finns inom området idag samt även möjliggöra för hantering av det smältvatten som kommer från parkeringen ovanför området. Eftersom planområdet sluttar ned till Lasarettsgatan så innebär det att skogsdungen innehar en del mängder vatten under våren när snösmältningen sker. För att hantera detta på ett hållbart sätt planläggs naturmark inom området för att ge fortsatt möjlighet att vattnet ska infiltreras ner i marken samt även kunna rinna vidare ned till Lasarettsgatan till dagvattenbrunn vid behov.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

KVARTERSMARK

B Bostäder

I den sydvästra delen av planområdet ges möjlighet att uppföra fyra (4) stycken enbostadshus.

I den östra delen av planområdet finns befintliga byggnader som planläggs med markanvändningen bostäder för att säkra att flerfamiljshusen fortsatt kan nyttjas som bostad.

Med markanvändningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan

ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet eller växthus.

D Vård

I stora delar av planområdet planläggs markanvändningen vård. Bestämmelsen är främst till för befintligt närsjukhus samt övriga verksamheter knutna till vård inom planområdet.

Med användningen Vård avses områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.

E₁ Transformatorstation

En transformatorstation planläggs med markanvändningen teknisk anläggning med transformatorstation. Transformatorstationen planeras för att vara kvar på området.

Med användningen Tekniska anläggningar avses områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

K Kontor

Bestämmelsen kontor läggs för att de verksamheter som finns inom planområdet fortsatt ska vara kvar.

Med användningen kontor avses områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

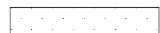
S₁ Förskola

Befintlig förskola planläggs med markanvändningen S₁ - förskola för att säkra att den förskola som finns inom området fortsatt kan vara kvar.

Med användningen skola avses områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

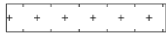


Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen används dels för att säkra den fria sikten vid utfarterna mot Lasarettsgatan, Doktorsgatan samt i vägkorsningen sydöst i området Verkstadsskolevägen/Lasarettsgatan och nordöst Verkstadsskolevägen/Vårdslingan.

Bestämmelsen syftar även till att skapa ett bebyggelsefritt avstånd från Verkstadsskolevägen.

Bestämmelsen används även i syfte att bevara de grönområden som finns inom området som är viktig ur flera perspektiv samt för att tillgodose det utpekade grönområdet i den fördjupade översiktsplanen (2019). Bestämmelsen används även för att fria ytor från byggnation i syfte att möjliggöra ytor för bland annat dagvattenhantering.



Marken får endast förses med komplementbyggnad / Marken får endast förses med komplementbyggnad. (Begränsas av användningsgräns)

För att möjliggöra komplementbyggnader till de huvudbyggnaderna som finns inom området, t.ex. carport läggs bestämmelse om "korsprickad mark".

För bestämmelsen om *Marken får endast förses med komplementbyggnad (Begränsas av användningsgräns)* avser endast området i det nordöstra hörnet av planområdet.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

För att begränsa antalet fastigheter inom området till två (2) stycken har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek valts.

d₂ Minsta fastighetsstorlek är 800 m².

För att begränsa antalet fastigheter inom området till två (2) stycken har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek valts.

d₃ Minsta fastighetsstorlek är 1800 m².

För att begränsa antalet fastigheter inom ett visst område har en begränsning av fastighetsstorlek valts.

d₄ Minsta fastighetsstorlek är 3000 m².

För att begränsa antalet fastigheter inom ett område har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek valts.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 7 meter

Bestämmelsen syftar till att befästa nuvarande höjd inom fastigheten samt att begränsa tillkommande byggnation inom fastigheten till den höjd som finns inom området idag.

h₄ Högsta nockhöjd är 8 meter

Bestämmelsen syftar till att befästa nuvarande höjd inom fastigheten samt att begränsa tillkommande byggnation inom fastigheten till den höjd som finns inom fastigheten idag.

h₃ Högsta nockhöjd är 15 meter

Bestämmelsen syftar till att befästa nuvarande höjd inom eigenskapsområdet samt att begränsa höjden för tillkommande

byggnation inom egenskapsområdet till den höjd som finns för byggnationen idag. Detta för att harmonisera med befintlig bebyggelse inom fastigheten.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

För att ha kvar grönområden inom planområdet sätts bestämmelse om att träd inte får fällas om det inte finns ett särskilt skäl så som om det utgör en risk eller om trädet är sjukt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
(begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Befintliga allmännyttiga ledningar som går inom planområdet säkras med markreservat. Det finns ett flertal ledningar inom planområdet som är till för enskilda fastigheter, dessa säkras inte i plankartan.

Placering

p₁ Byggnadsverk ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Regleringen om att byggnadsverk inte får uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter finns på den sydvästra delen samt den östra delen av planområdet.

Skydd mot störningar

m₂ Där bullervärdena överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå får uteplats vid fasad inte anordnas

Utifrån trafikbullerutredningens resultat och slutsats överskrider bullernivåerna för uteplats mot fasad längst med Verkstadsskolevägen. En bestämmelse läggs för att anordnandet av uteplats ska uppfyllas för bostäderna. Befintliga balkonger och uteplatser finns riktade mot Verkstadsskolevägen idag. En gemensam uteplats ska anordnas bort från bullerkällan för att säkra en säker uteplats för de boende.

Stängsel, utfart och annan utgång

⌋ ○ · ○ ⌋ Utfartsförbud

Syftar till att skapa säkra vägkorsningar och för att begränsa antalet utfarter och korsningspunkter mellan biltrafikanter och cyklister.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är 27 grader

I villaområdet väster och söder om det planerade bostadsområdet finns endast hus med sadeltaksmodell. För att efterlikna befintlig bebyggelse läggs en bestämmelse om att takvinkeln ska vara minst 27 grader.

Utformning

- f₁ Endast friliggande enbostadshus
- Hus får ej sammanbyggas med grannfastigheten. Med bostadshus avses endast enfamiljshus.
- f₂ Tak ska utformas som sadeltaksmodell
- I bostadsområdet finns ett flertalet hus med sadeltaksmodell. För att efterlikna befintlig bebyggelse läggs en bestämmelse om att takutformningen ska vara av sadeltaksmodell där takvinkeln behöver minst vara 27 grader.

Utförande

- b₁ Marken ska vara genomsläpplig
- Detta för att ge möjlighet att ta omhand om dagvattnet inom området samt att inte hårdgöra marken inom det utpekade området.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 150 m² per fastighet
- En bestämmelse om högsta tillåtna byggnadsarean planläggs för att begränsa byggnationen på mark.
- e₂ Största byggnadsarea är 120 m² per huvudbyggnad
- En bestämmelse om att huvudbyggnad får högst byggas med 120 m² byggnadsarea planläggs. I området finns huvudbyggnader om ca 100-120 kvm. För att tillkommande byggnation ska anpassas till området läggs därför en bestämmelse om största byggnadsarea.
- e₃ Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. (Begränsas av användningsgräns)
- För att begränsa byggnationen inom området läggs bestämmelser om en högsta exploateringsgrad. Detta för att inte området ska hårdgöras på ett ohållbart sätt samt skapa utrymmen mellan områdena med blandad bebyggelse.
- e₄ Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet
- För att begränsa byggnationen inom området läggs bestämmelser om en högsta exploateringsgrad. Detta för att inte området ska hårdgöras på ett ohållbart sätt samt skapa utrymmen mellan områdena med blandad bebyggelse.
- e₅ Största byggnadsarea är 1300 m²
- För att begränsa byggnationen i den sydöstra delen av planområdet läggs en bestämmelse om högsta byggnadsarea. Befintliga byggnaders byggnadsarea inom egenskapsområdet uppmäts till ca 900 m² idag vilket innebär att en byggrätt om ca 400 m² finns kvar att nyttja inom egenskapsområdet.

e7 Största byggnadsarea är 2000 m²

För att begränsa byggnationen i den nordöstra delen läggs en bestämmelse om högsta exploateringsgrad. Befintliga byggnader inom egenskapsområdet uppmäts till att vara ca 1100 m² idag vilket innebär att en byggrätt om ca 900 m² finns kvar att nyttja inom egenskapsområdet.

Ändrad lovplikt

a1 Bygglov krävs även för lovbefriade åtgärder.

En bestämmelse om ändrad lovplikt planläggs för den västra delen av planområdet. Då området redan ger möjlighet till att uppföra 150 kvm byggnadsarea varav 30 kvm kan vara komplementbyggnad till denna begränsas möjligheten till att uppföra lovbefriade åtgärder. Prickadmark läggs närmast gatorna i den västra delen för att inte ge möjlighet till byggnation.

a2 Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

En bestämmelse om ändrad lovplikt planläggs för delar inom Tälle 35:1 och Tälle 35:7 som är till för infiltration av dagvatten och bevarande av grönstruktur inom området.

a3 Marklov krävs även för fällning av träd

En bestämmelse om att marklov krävs för trädfällning har lagts till för att bevara de träd inom avsett område.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid sätts till 180 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. 2023-12-08

Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska frågor, liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

I tabellen nedan redovisas de förändringar som genereras i planförslaget. Planförslaget ger bland annat möjlighet till fastighetsreglering av mark mellan Tälle 35:7 och Tälle 35:8 för att tillkommande byggnad ska uppföras inom en fastighet.

Fastigheter	Fastighetsrättsliga åtgärder
Tälle 35:1	Möjlighet att förvärva parkeringen vid Lasarettsgatan från kommunala gatu- och parkfastigheten Tälle 45:1. Gång- och cykelväg säkras i vid fastighetens västra del och bör ingå i den kommunala gatu- och parkfastigheten Tälle 45:1. Del av Vårdslingan som är planlagd för allmän plats bör överföras till den kommunala gatu- och parkfastigheten Gärde 11:1.
Tälle 35:2	Ingen förändring sker.
Tälle 35:6	Ingen förändring sker.
Tälle 35:7	Möjlighet att föra över mark genom fastighetsregleringsåtgärd mellan Tälle 35:7 och Tälle 35:8 samt avstyckning av fastigheten.
Tälle 35:8	Möjlighet att föra över mark genom fastighetsregleringsåtgärd mellan Tälle 35:8 och Tälle 35:7.
Tälle 45:1	Möjlighet att överlåta parkeringsytan vid Lasarettsgatan till fastighetsägaren till Tälle 35:1. Parkeringen driftas idag av fastighetsägaren till Tälle 35:1. Den befintliga gång- och cykelvägen längst med Doktorsgatan bör ingå i sin helhet i den kommunala gatu- och parkfastigheten Tälle 45:1 samt överföra naturmarken vid Kläppa 10:68 till kommunal fastighet.
Kläppa 10:68	Avstyckning av fastigheter för bostadsändamål. Möjlighet till att föra över befintlig gång- och cykelväg, lokalgatan samt naturmarken från Kläppa 10:68 till den kommunala gatu- och parkfastigheten Tälle 45:1 i syfte att föra över mark som kommunen underhåller/kommer att underhålla.
Slotte 46:1	Ingen förändring sker.

Gärde 11:1	Ingen förändring sker. Del av Vårdslingen som är planlagd för allmän plats samt gång- och cykelvägen bör överföras från Tälle 35:1 till den kommunala gatu- och parkfastigheten Gärde 11:1.
------------	--

Skyldighet inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 14 § PBL står att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har i första hand för avsikt att genom överenskommelse med berörda fastighetsägare lösa frågor som marköverföringar etc. för att genomföra detaljplanen.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL). Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelse med berörda fastighetsägare lösa frågor som marköverföringar etc. för att genomföra detaljplanen. Det finns även möjlighet till andra typer av markköp, se vidare under avsnittet Mark- och utrymmesförvärv.

Rätt till inlösen, fastighetsägaren och kommunen

I detaljplaneförslaget förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D, vård och S, skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Användningen K, kontor och B, bostad är däremot enskild kvartersmark. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Inom planområdet har utbyggnad skett för det allmänna ändamålet på de delområden som omfattas av en kombination av allmän och enskild kvartersmark. Kommunen bedömer att syftet med detaljplanen och möjlighet till framtida utveckling motiverar en kombination av markanvändningarna.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Enligt 6 kap. 16 § PBL står att om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §§, får kommunen även lösa in den särskilda rätten. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. ExL.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Möjlighet att föra över parkeringsyta vid Lasarettsgatan finns genom fastighetsregleringsåtgärd mellan fastigheten Tälle 35:1 och Tälle 45:1. Marköverföring av planlagd gång- och cykelväg och lokalgata är möjlig.

Avstyckning kan ske från Kläppa 10:68 för att bilda fastigheter för bostadsändamål.

Möjlighet finns även att föra över mark mellan Tälle 35:7 och Tälle 35:8 samt även att stycka av respektive byggnad inom fastigheten.

Kostnaden för respektive fastighetsbildningsåtgärd står utom detaljplanen d.v.s. respektive ingående fastighet står för förrättningskostnaden m.m.

Rättigheter

Ledningar av olika slag finns inom planområdet. De ledningar som finns inom respektive fastighet och som är till för den enskildes behov säkras inte med markreservat. Ledningar vars syfte är att tillgodose de allmänna läggs prickad mark för i gatukant samt säkras även med markreservat. Byggnation får ej placeras närmare lokalgata än 4-7 meter. Detta för att även säkerställa eventuella ledningar som går längs med gatan samt servituten för dessa ledningar. Markreservat för underjordiska ledningar säkerställer inte att ledningar får vara kvar inom området. Ledningen måste säkras genom en ledningsrätt eller ett official- eller avtalsservitut.

Servitut för att nyttja annans mark kan bildas genom lantmäteriförrättning. Respektive fastighetsägare står för att söka förrättning samt står även för kostnaden.

Tekniska frågor

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ljusdal Vatten AB är huvudman för allmänna vatten - och avloppsledningar med tillhörande anläggningar och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. El och fiber finns för området.

Tekniska åtgärder

Inom planområdet finns en transformatorstation som planläggs med markanvändningen E₁ - transformatorstation.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av avfall inom området som faller inom kommunalt ansvar, det vill säga avfall från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll (15 kap. 3 § miljöbalken). Till hushållsavfall räknas exempelvis matrester, förpackningar, returpapper, städsopor, slam och oljerester mm. Verksamhetsavfall är det som inte kan inräknas i hushållsavfall. Detta avfall hanteras och kommer att hämtas av privata företag.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Vid exploatering skall ändå uppmärksamhet gällande detta hållas samt att om föroreningar påträffas kontakta tillsynsmyndigheten, Ljusdals kommuns Bygg och miljöenhet.

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av allmän plats GATA₁ är aktuellt i den sydvästra delen av planområdet. Ett exploateringsavtal är tänkt att upprättas med fastighetsägaren till Kläppa 10:68.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Anslutningspunkter till de nya tänkta bostäderna på del av Kläppa 10:68 kommer att dras fram till fastighetsgräns vid byggnation. Exploateringsavtal mellan exploatör och huvudman för vatten och avlopp, Ljusdal Vatten AB kommer att tecknas vid genomförandet av detaljplanen. Detta avtal sker utom detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planavtal har tecknats mellan Ljusdals kommun, Samhällsserviceförvaltningen, och exploatörer vilken reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen. Alla kostnader för planens framtagande och genomförande utav den bekostas av exploatören.

Flytt av ledningar på privat mark bekostas av den part som initierat den.

De kostnader som uppstår till följd av planens upprättande och genomförande kan och bör tas ut av tänkt exploatör enligt vid tidpunkten gällande taxor (VA-anläggningsavgift, planavgift m m).

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov för de fastigheter inom planområdet som inte har bekostat planarbetet, d.v.s. Tälle 35:1-35:2 och Tälle 35:6, del av Kläppa 10:68 (nordvästra delen av planområdet).

Inlösen

Allmän platsmark lokalgata, gång- och cykelväg och natur.

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggnad.

Drift allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

Allmänna platser – lokalgata i aktuellt förslag är Verkstadsskolevägen, Lasarettsgatan och Doktorsgatan. Allmänna platser – natur finns även inom planområdet där kommunen är huvudman för dessa och intilliggande gång- och cykelväg inom fastigheten Tälle 45:1, Tälle 35:2 och Slotte 46:1. Region Gävleborg är huvudman för Granbacken samt del av infarten till sjukhusets entré, inom fastigheten Tälle 35:1. Inom sjukhusområdet äger och sköter fastighetsägaren gatorna och kommer att fortsätta göra detta efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Drift vatten och avlopp

Ljusdal Vatten AB är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar och allmänna dagvattenanläggningar och kommer fortsatt att vara det för området.

Elnät/Fiber/Fjärrvärme

Ljusdal Energi äger elnätet inom planområdet. Befintliga ledningar ligger till stor del inom mark som planläggs som allmän plats gata. Framtida ledningar kan med fördel förläggas i den allmänna platsmarken. Ljusdal Energi ansvarar för rätten till sina ledningar genom exempelvis avtalsservitut och/eller ledningsrätter. Fiber finns utbyggt inom området, likaså fjärrvärmeledningar.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och inblandade aktörer i genomförandet av planen.

Planarbete	Ljusdals kommun, Näringsliv och Exploatering
Ledningsflytt/Avtal ledningsägare	Exploatören/Fastighetsägaren
Utbyggnad inom kvartersmark	Exploatören/Fastighetsägaren
Markarbeten/grovplanering	Exploatören/Fastighetsägaren
Uppföljning dagvattenåtgärder	Ljusdals kommun, Bygg och miljö
Uppföljning exploateringsavtal	Ljusdals kommun, Näringsliv och Exploatering
Fastighetsrättsliga åtgärder	Lantmäterimyndigheten
Utbyggnad av allmän plats	Exploatör/Fastighetsägaren

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

En ny detaljplan "Detaljplan för Tälle 35:7-35:8, del av Kläppa 10:68 samt övriga fastigheter inom sjukhusområdet i Ljusdal" påverkar möjlighet till exploatering av fastigheten Kläppa 10:68 som ägs av Exploatören.

Syftet med den delen av detaljplanen som berör Exploatörens fastighet är att möjliggöra för upp till fyra stycken enbostadshus på området.

Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan "Detaljplan för Tälle 35:7-35:8, del av Kläppa 10:68 samt övriga fastigheter inom sjukhusområdet i Ljusdal".

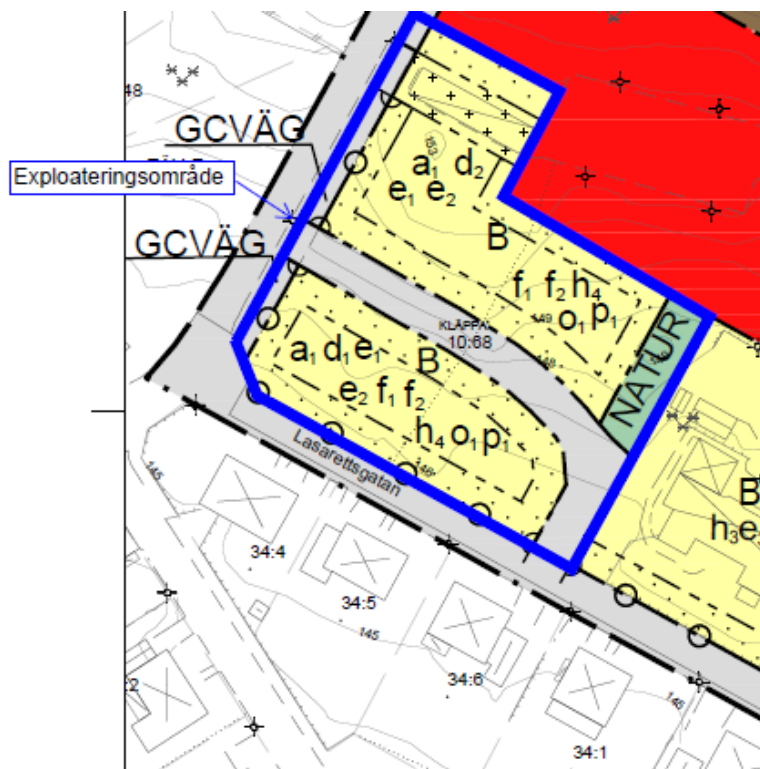
Områden som avses för överlåtelse

Fastighetsbildning- Ombildning och nybildning

Marköverföring ska ske från Kläppa 10:68 som ägs av AB Ljusdals Servicehus till kommunens gatu- och parkfastighet Tälle 45:1 eller annan gatu- och parkfastighet som kommunen äger. Marköverföringen avser lokalgatan och naturmarken, se figur 1.

Exploatören överlåter utan ersättning de delar inom Fastigheten som i detaljplanen utgör allmän plats till Kommunen. Exploatören ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning som söks hos lantmäterimyndigheten.



Figur 1: Exploateringsområdet som avses i exploateringsavtalet, bilaga 2-3.

Utförande/Utbyggnad

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats, väg. När anläggningen är färdigställd överläts den utan kostnad till kommunen.

Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande fastigheter som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför fastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med berörd fastighetsägare.

Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploateringsavtalet ska innehålla en överenskommelse om att ingen ersättning ska utgå för marköverföringar rörande allmän plats.

Kostnadsansvar

Exploatören ska bekosta bland annat följande åtgärder:

- Byggnation och projektering inom allmän plats.
- Förrätningskostnader för fastighetsbildning för de fastighetsbildningsåtgärder som berör dem.

Tidplan för utbyggnad

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad. Nedan följer den tidplan som parterna kommit överens om.

Tidplan för exploateringen:

2023 Q4: Detaljplanen vinner laga kraft.

2025 Q1-Q3: Exploatören utför planering och projektering, ansökan om fastighetsreglering skickas in till Lantmäteriet.

2025 Q4-2025 Q3: Exploatören färdigställer väg enligt § 3.1 samt tekniska anläggningar enligt § 3.2, de färdiga tomterna läggs ut till försäljning.

Om någon part ser att en avvikelse sker eller riskerar att ske mot tidplanen ska övriga parter informeras om detta utan fördröjning.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommunen kommer inte att kräva att exploatören ställer någon säkerhet för sina åtaganden.

Konsekvenser

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen behöver inte betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

Tidplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande och planen antas av kommunstyrelsen. Tidsplan för detaljplanens upprättande:

Samråd:	mars/april 2023
Granskning:	september 2023
Antagande:	november 2023
Laga kraft:	december 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2022 (2019, §104), ska följas i och med uppförande av bostadshus inom planområdet.

Detaljplan

Följande detaljplaner ersätts i vissa delar av den nya föreslagna detaljplanen.

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Västra Kläppaåsen Ljusdals köping (fastställd 1960)
- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Hallonet i Ljusdals köping (1964)
- Detaljplan för del av Slotte 46:1 m.fl. "FD Kraftledningsgatan genom slotte" i Ljusdals Kommun (2012)

Grundkarta

Grundkartan är upprättad februari 2023. SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000. Ljusdals kommun.

Datum för upprättandet 13 februari 2023.

Översiktsplan

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort som är antagen av kommunfullmäktige 28 januari 2019 § 3 och vann sedan laga kraft den 28 februari 2019.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808)

En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet. En undersökning ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig kring undersökningen. Regler för miljöbedömningar samt när en strategisk miljöbedömning krävs regleras i 6 kap. miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-08-29, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning eller genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom yttrande daterat 2022-09-22.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen beslutar att ingen betydande miljöpåverkan sker i och med inrättandet av detaljplanen (6 kap. 7 § MB), se beslut från Samhällsservicenämnden den 2022-10-18, § 153.

Utredningar

Bullerberäkning

En trafikmätning har gjorts för Verkstadsskolevägen, vid planområdets östra gräns. Av trafikmätningen har ett schabloniserat värde av buller från trafiken räknats ut. Trafikmätningen skedde under november/december 2022. Se vidare under avsnittet omgivningsbuller.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram till granskningen av detaljplaneförslaget. Bullerutredningen har gjorts för byggnadskropparna längs med Verkstadsskolevägen. Utredningen upprättades under maj 2023 av konsult.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) påpekar att ett behov av nya villatomter och tomter för flerbostadshus ska skapas i attraktiva lägen med god kommunal infrastruktur. Utveckling av bostäder inom centrala delen av Ljusdal ses som positivt och följer programmet.

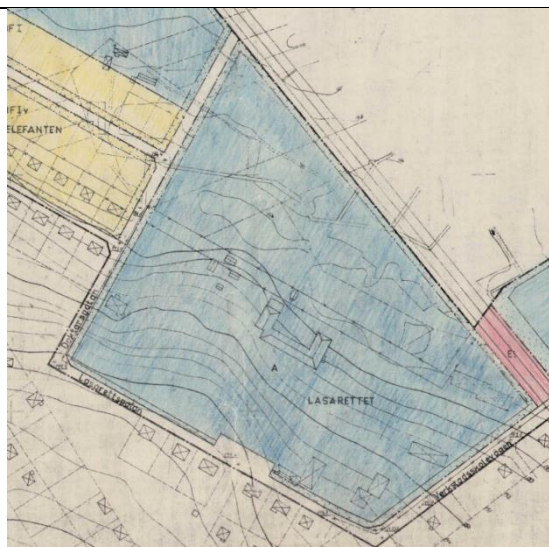
Detaljplan

Detaljplan

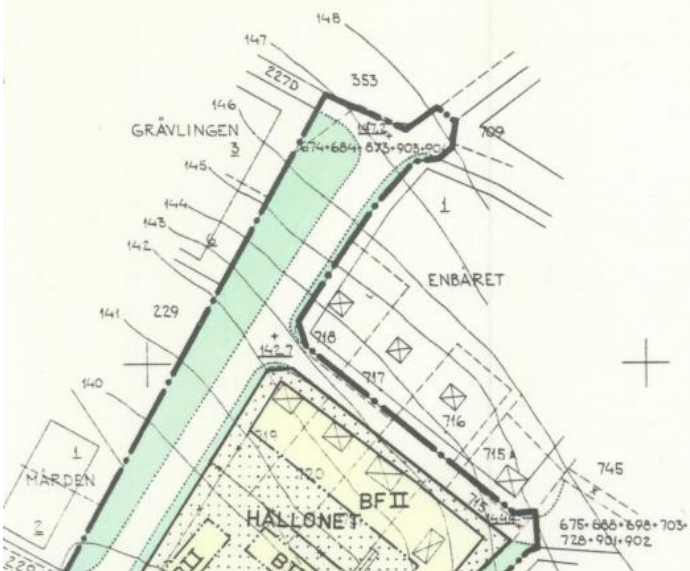
Planområdet omfattas idag av tre (3) gällande detaljplaner. Se tabell nedan för vidare beskrivning.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Västra Kläppåsen Ljusdals köping (fastställd 1960) (dp nr 26)

Det berörda området i planen utgör ett A-område, för allmänt ändamål, inom vilket privata bostäder, förskola och kontor är på Tälle 37:7 samt sjukhuset på Tälle 35:1, övrig vård inom planområdet är belägen.



Figur 2: DP nr 26

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Hallonet i Ljusdals köping (1964) (dp nr 40) Det område som berörs av planområdet är Lokalgata. I den nya detaljplanen kommer området fortsatt planläggas för lokalgata. Ingen förändring sker i och med den nya detaljplanen vinner laga kraft.	 Figur 3: Dp nr 40
Detaljplan för del av Slotte 46:1 m.fl. "FD Kraftledningsgatan genom slotte" i Ljusdals Kommun (2012) (dp nr 177) Det område som berörs av planområdet är Lokalgata, B, E1. GCVÄG. I den nya detaljplanen kommer området fortsatt planläggas för lokalgata samt plats för återvinningsstation samt bostäder m.m. Ingen direkt förändring av markanvändningen sker i och med detaljplaneförslaget.	 Figur 4: DP nr 177

När föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare delar av detaljplan (aktnr, 26, 40, 177) att gälla inom planområdet, detaljplanerna kommer fortsatt att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

Planbesked

Samhällsservicenämnden beslutade den 2022-01-18 (§§3-4 SSN) att ge positivt planbesked för upprättande av bostäder m.m. inom området. Två stycken begäran om planbesked inkom till Ljusdals kommun under samma period. Dialog med de sökande har skett där kommunen meddelat att planläggning av de olika områdena kan komma att hanteras i en och samma detaljplan. Samhällsservicenämnden beslutade den 2022-10-18 (§153 SSN) att ge samhällsserviceförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till ny detaljplan för hela sjukhusområdet förenligt med den fördjupade översiktsplanen (2019).

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort (laga kraft 2019-02-28) Bebyggelse- och utredningsområde

Doktorsvillans trädgård

Öster om korsningen Lasarettsgatan/Doktorsgatan finns en tom gräsbevuxen slänt, vilket är det som återstår av den före detta doktorsvillans trädgård. Denna tomma yta

är lämplig för förtätning med bostäder, genom dess närhet till kommunikationer och service. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för bebyggelseområde.

I den fördjupade översiktsplanen står att ny bebyggelse bör tillkomma genom förtätning, komplettering och vidareutveckling av den befintliga huvudbebyggelsestrukturen. På så sätt kan befintlig infrastruktur och samhällsservice, exempelvis kollektivtrafik och avfallshantering, utnyttjas bättre och ges möjlighet att utvecklas på ett hållbart sätt. En tät och sammanhållen bebyggelse skapar förutsättningar för en effektivare samhällsservice, vilket minskar transportbehovet och bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser.

Sjukhusområdet

Sjukhuset med omgivningarna omfattas i dag av äldre detaljplan som, enligt äldre byggnadslagstiftning, anger allmänt ändamål för hela kvarteret mellan Doktorsgatan-Gärdeåsen-Verkstadsskolevägen-Lasarettsgatan. Denna bestämmelse är omodern och därför bör hela kvarteret detaljplaneras enligt nuvarande lagstiftning, i syfte att befästa befintlig markanvändning och markanspråk samt reda ut frågetecken kring bebyggelsens utformning och utförande, med mera. Bostäder kombinerat med vård är lämplig framtida markanvändning. Det parkliknande området beläget i sydslutningen nedanför sjukhuset bör tas med i ett sammanhang i den framtida planeringen av området.

Grönområden

Väster om planområdet finns ett grönområde planlagt som allmän plats park.

I den fördjupade översiktsplanen står även att förtätning bedöms kunna ske utan att större grönområden behöver tas i anspråk och att huvuddelen av grönsstrukturen inom tätorten är viktig att bevara ur historisk-, hälso-, och miljöperspektiv. Vidare står att allt för stora hårdgjorda ytor bör undvikas och att grönområden kan fylla viktiga funktioner som buffertområden mellan bostäder och verksamheter och som en möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Räddningstjänst och civilt försvar

Räddningstjänsten har sina lokaler vid Molinsgatan. Utryckningsvägnätet har i huvudsak god framkomlighetsstandard. Det är teoretiskt möjligt för utryckningsfordon att färdas i 50 km/h eller snabbare på de flesta vägar inom planområdet som exempelvis Verkstadsskolevägen och Lasarettsgatan. Utryckningsfordon utgår från räddningstjänstens lokaler på Molinsgatan, sjukhuset på Gärdeåsen samt Polishuset vid Hotellgatan. Skyddsrum för befolkningen ska beaktas i planeringen.

Riktlinjer med hänsyn till bebyggelse

Ny bebyggelse bör tillkomma genom förtätning, komplettering och vidareutveckling av den befintliga huvudbebyggelsestrukturen. På så sätt kan befintlig infrastruktur och samhällsservice, exempelvis kollektivtrafik och avfallshantering, utnyttjas bättre och ges möjlighet att utvecklas på ett hållbart sätt. En tät och sammanhållen bebyggelse skapar förutsättningar för en effektivare samhällsservice, vilket minskar transportbehovet och bidrar till minskade utsläpp av växthusgaser.

Äldre planer som idag bedöms inaktuella bör ersättas med nya, framtagna efter nuvarande lagstiftning.

I de äldre planer där markanvändningsbestämmelsen allmänt ändamål förekommer bör denna ersättas med annan lämplig markanvändning. Nya planer som tas fram

bör vara flexibla och gärna medge flera användningar, förutsatt att detta kan ske på ett godtagbart sätt.

Riksintressen

I 3 kap. miljöbalken "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden" finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Området omfattas av följande riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808):

Riksintresse väderradar

Hela Ljusdals tätort omfattas av påverkansområde för väderradar och är ett utpekat riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till Försvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt definitionen. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

I 4 kap. miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen berör riksintresseområde för turism och friluftsliv (rörligt friluftsliv). Området mellan Ljusnan från Färila till Bergvik är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området, i sin helhet av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Riksintresset ska enligt miljöbalken inte hindra utvecklingen av tätorten. Detaljplaneförslaget bedöms förenlig med riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- Olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Luft

Ljusdals kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) för utsläppsåret 2020.

Beräknade halter för området:

NO2 år	2-3 µg/m ³ (normvärde 40 µg/m ³ , miljökvalitetsmål 20 µg/m ³)
PM10 år	10-15 µg/m ³ (normvärde 40 µg/m ³ , miljökvalitetsmål 15 µg/m ³)

Luftföroreningarna anses vara godtagbara och framtida byggnation inom området anses inte påverka luftens föroreningar på ett osunt sätt.

Vatten

Vattenmyndigheten i Västernorrlands län har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Målet är att alla vatten ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus till år 2027, om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass än vad den har idag.

Kyrksjön, Ljusdals tätort

Kyrksjön är utpekad som ytvattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. Dagvatten för aktuellt område avleds till Kyrksjön och utgör därmed recipient för planområdet vars statusklass inte får försämrats med planförslaget.

Ekologisk status

Den ekologiska statusen för vattenförekomsten Kyrksjön bedöms till Måttlig med tillförlitlighet 1 – Låg. Miljökonsekvenstypen/typerna:

- Övergödning
- Morfologiska förändringar och kontinuitet har sämre än God status.

Ekologisk status sätts utifrån principen sämst styr av de statusklassade kvalitetsfaktorerna. Biologiska kvalitetsfaktorer väger tyngst, därefter kommer fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer. Om de biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna visar Hög status, eller saknas, beaktas även de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna.

Kemisk status

Kviksilver och kvicksilverföreningar uppnår ej god kemisk ytvattenstatus
Bromerad difenyleter uppnår ej god kemisk ytvattenstatus

Planläggningen bedöms inte försämrats miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvattenhantering inom planområdet sker i det kommunala VA systemet samt att grönområden finns att tillgå inom planområdet. Dammar finns vid Kyrksjön för att ta hand om dagvatten innan det förs vidare till Kyrksjön.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Där ingår dagvattenledningar inom befintligt gatunät samt inom sjukhusområdet. Anslutning till dagvattensystemet är möjligt om det inte redan finns anslutet i den utsträckning som krävs.

Invasiva arter

Enligt artikel 7.1 i rådets förordning (EU) nr 1143/2014 om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter av unionsbetydelse, har ett antal arter pekats ut på en förbudslista. De listade arterna får bland annat inte avsiktligt spridas eller transporteras.

Respektive fastighetsägare inom planområdet är informerad om att kommunen är ålagda att bekämpa de invasiva främmande arter som finns i EU-förordningen. Kommunen arbetar för att minimera spridning av invasiva främmande arter inom exploateringsområdet vid markarbeten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Enligt årsdygnstrafikmätning (ÅDT), utförd av Ljusdals kommun vintern 2022, visade resultatet att Verkstadsskolevägen i medelvärde har cirka 5000 stycken passager/dygn. Hastigheten längs vägen är 40 km/h. Avståndet från Verkstadsskolevägen till fasadliv är som minst ca 12 meter, 9 meter från gång- och cykelvägen längst med Verkstadsskolevägen till fasadliv.

Vid en schablonmässig beräkning enligt Boverkets handledning "hur mycket bullrar trafiken – översiktlig beräkning av vägtrafikbuller" genererar Verkstadsskolevägen, uppskattningsvis, en ekvivalent ljudnivå av cirka 65 dBA intill närmaste bostadsfasad, utifrån ovanstående premisser. En bullerberäkning genomfördes i programmet Trivector där bullervärdena visade 65 dBA ekvivalentnivå och maxnivå 82 dBA. Eftersom den schabloniserade uträkningen som gjordes vid samrådsutskicket visade värden som överskred riktvärdena upprättades en trafikbullerutredning inför att planhandlingarna ställts ut för granskning. Utredningen gjordes utifrån ÅDT data 4600 st fordon/dygn vilket även framgår av trafikmätningen som skedde under vintern 2022. Kommunen gjorde bedömningen att ta ett högre medelvärde av antalet fordon som passerade planområdets östra del inför samrådsutskicket. Detta har reviderats till att ha 4600 st fordon/dygn som trafikmätningen visade. I utredningen har därför 4600 st fordon/dygn valts.

Trafikbullerutredningen påvisar att riktvärdet för buller vid fasad för bostäder (60 dBA) uppfylls vid samtliga fasader. Utredningen visar även att det är möjligt att bygga bostäder med godkända riktvärden vid samtliga fasader. Dock överskrids riktvärdena för ekvivalent ljudnivå för uteplats vid samtliga byggnader vid Verkstadsskolevägen, se nedan redogörelse.

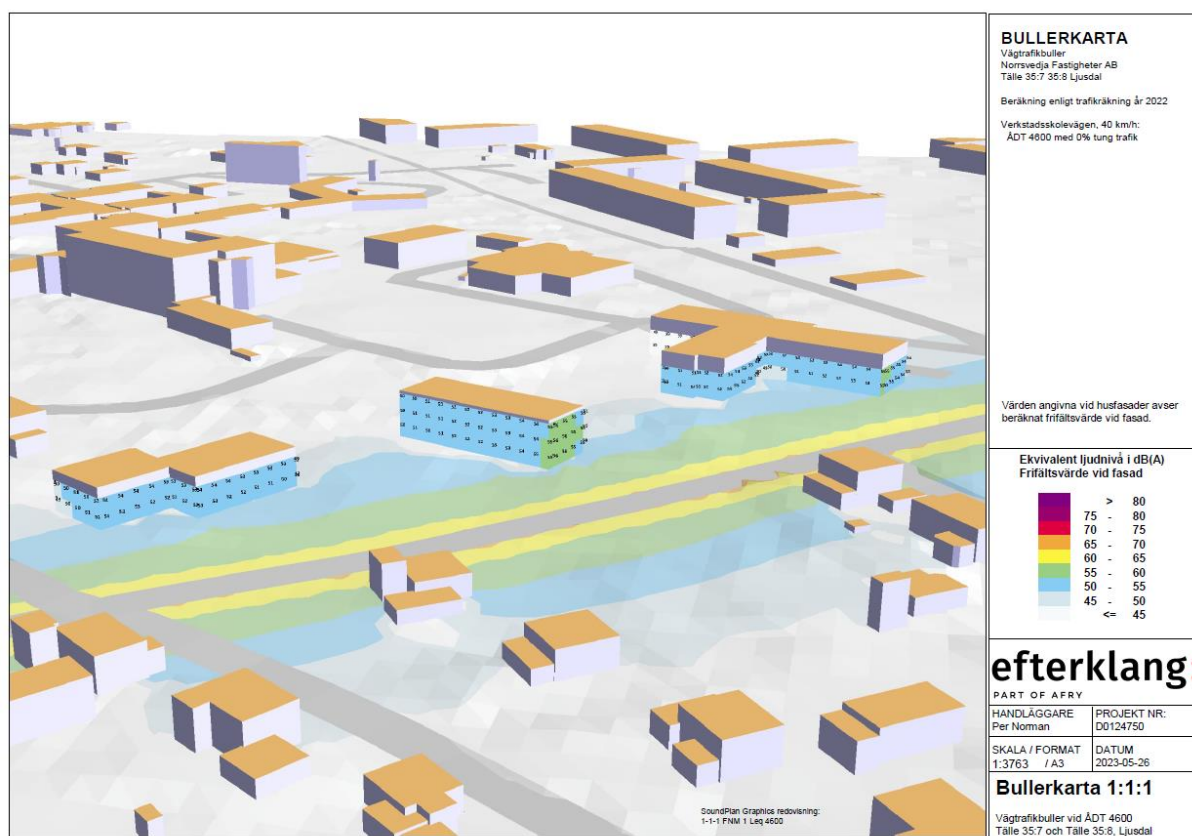
Bullernivå vid fasad

Beräkningen påvisar att riktvärdena för fasad inte överskrids. Inga bestämmelser läggs för att säkerställa riktvärdena för fasad.

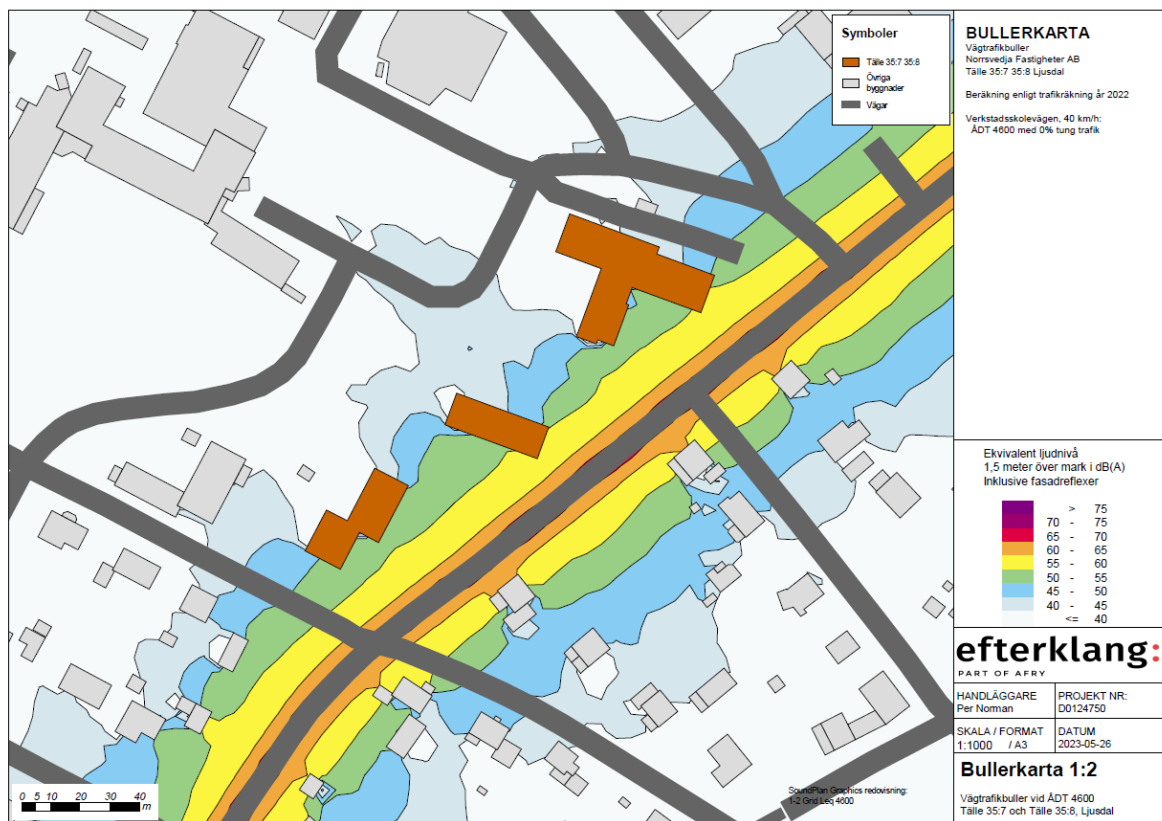
Bullernivå vid uteplats

Beräkningen påvisar att uteplatser i direkt anslutning till fasaden överskrids vid samtliga fasader mot Verkstadsskolevägen. Beräkningarna påvisar goda möjligheter för att gemensam/-ma uteplatser kan anordnas i närheten av byggnaderna där riktvärdena uppfylls. Byggnadernas placering ger även möjlighet till enskilda uteplatser vid fasader som inte direkt utsätts för bullerpåverkan från Verkstadsskolevägen. Det räcker att en enskild eller gemensam uteplats anordnas för att riktvärdet uppfylls. Om en gemensam uteplats anordnas där riktvärdet uppfylls kan enskilda uteplatser utan krav på riktvärden anordnas vid fasad. Exempelvis kan en bostad ha en balkong där riktvärdena överskrids om det finns tillgång till en gemensam uteplats på innergården där riktvärdena uppfylls.

Nedan redovisas bullerutbredningskartor över planområdets östra del (se figur 5,6,7).



Figur 5: Ekvivalent ljudnivå i dB(A) Frifältsvärde vid fasad.



Figur 6: Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark i dB(A) Inklusive fasadreflexer.



Figur 7: Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark i dB(A) Inklusive fasadreflexer.

För Doktorsgatan/Lasarettsgatan har ingen trafikmätning genomförts. Gatorna används inte i den utsträckning som Verkstadsskolevägen. Slutsatsen kan därför

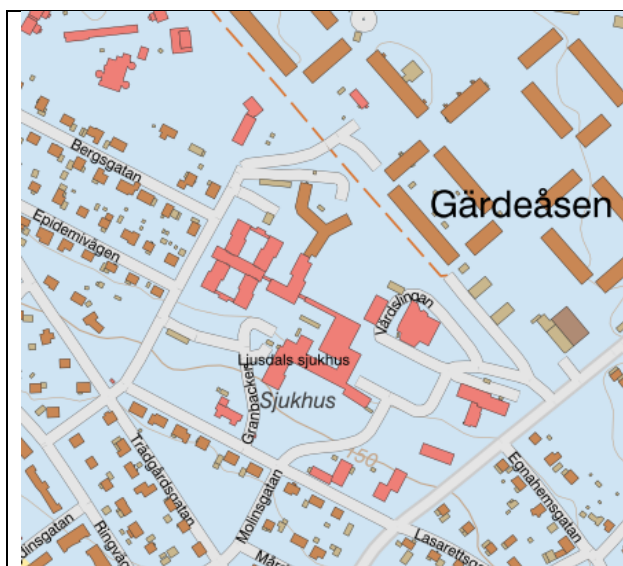
dras att det för området inte sker någon större påverkan av trafikbullret då en markant mindre trafikmängd passerar området. Ingen ökning av trafikmängden inom området bedöms ske som innebär åtgärder i planläggningen för att påverka bullervärdena mot fasadliv till byggnaderna. Den nya tänkta gatan inom området bedöms inte generera en ökning av trafikbuller. En uteplats som säkras mot buller är möjlig att anordna inom respektive fastighet.

Risk för översvämning

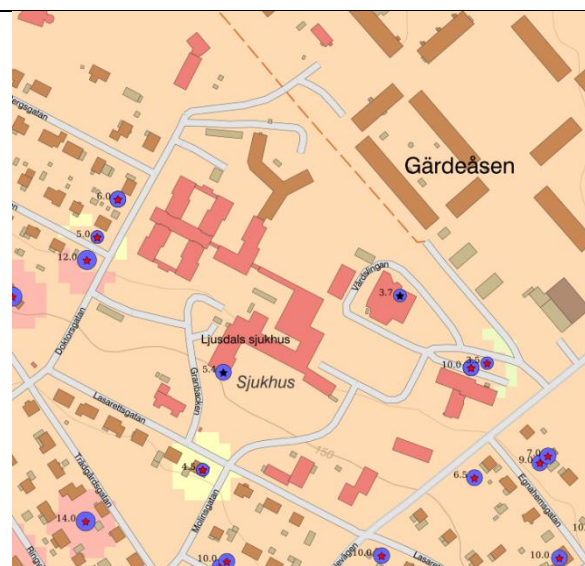
Vid skyfall samlas vatten i en sänka inom planområdets norra del. Vattnet tas om hand genom genomsläpplighet i marken. För att inte försämra detta planläggs området med prickad mark med bestämmelse om genomsläpplighet för att säkra att området fortsatt kommer att fungera för omhändertagande av vatten. Området som avses har idag träd som föreslås bevaras för att ge ett naturnära intryck i denna annars hårdgjorda miljö.

Geotekniska förhållanden

Marken består i sin helhet av fastmark och utgörs av jordarten morän med ett jorddjup på 3-10 meter enligt SGU's översiktliga kartering (figur 8-9). Marken inom planområdet sluttar mot söder.



Figur 8: Jordarter 1:25 000-1:100 000, SGU kartvisare jordarter.



Figur 9: Jorddjup 3-10 meter inom planområdet, SGU's översiktliga kartering

Radon

En översiktlig undersökning av radonriskbedömning har skett inom Ljusdal tätort i och med översiktsplanarbetet (2019). Radon finns i berggrunden inom hela planområdet. I Ljusdals kommun tillämpas generellt ett krav på radonskyddat utförande vid nybyggnation. Värde urhalt (ppm) 31-56. Området bedöms ha normal risk för radon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenavrinning

--	--



Figur 10: Karta med vattenavrinningslinjer inom och utanför planområdesgräns.



Figur 11: Genomsläpplighet; Medelhög genomsläpplighet, SGU's översiktliga kartering.

Grundvattennivån

Grundvattenkapacitet i berggrunden och uttagsmöjligheter i berg är mindre goda enligt SGU karttjänst. Mediankapacitet <600 l/h (< ca 15 m³/d). Vattenkapaciteten bedöms som godtagbar till området då planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt fornlämningsregistret. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Fysisk miljö

Planområdet ligger i centrala Ljusdal med verksamheter av stort samhällsintresse. Ljusdals närsjukhus finns i området dit många tar sig för att söka vård. Planering av området ska vara lättåtkomligt och ha tillgång till grönområden.

Byggnaderna som finns inom området är delvis uppförda när sjukhuset byggdes. Det var i dessa byggnader som sjuksköterskorna bodde när de arbetade på sjukhuset. Byggnaderna kom senare att vara privatägda då behovet av bostäder för de som arbetade på sjukhuset försvann. Ett äldreboende har drivits i ett av de byggnader som uppfördes. Äldreboendet är nedlagt sedan 2020.

Grönområden finns inom och utanför planområdet som planläggs för att bevaras.

Friyta

Boverkets rekommendationer vad gäller friytor vid förskolor menar att ett rimligt mått på friytan bör vara 40 m² per barn, vilket kan uppnås på Tälle 35:7 beroende på barngruppens storlek och vilken yta som barnen använder. Ytan till väster om byggnaden och mot sjukhuset, dvs gården, är uppmätt till ca 400 m² vilket enligt

boverkets rekommendationer skulle tillåta ca 10 barn. Om ytan som finns inom Tälle 35:7 även används för förskolebarnen uppnås en yta om ca 2000 m².

Forskning visar att den totala storleken på friytan bör vara 3000 m², vilket dock inte finns tillgängligt inom fastigheten. I bedömningen av storlek och kvalitéer på friytor påverkar enligt boverket även "tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner". I planförslaget motsvaras dessa av områdena Gärdinparken, grönområde vid sjukhuset utanför nämnda fastighet samt parkområdet vid vägkorsningen Lasarettsgatan/Doktorsgatan med god tillgänglighet via gång- och cykelvägar. Även området vid skidstadion i Ljusdal finns att tillgå.

Sociala

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas vid kommande bygglovsprövning.

Området består av delvis plan mark med släta grusgångar alternativt asfalterade gång- och cykelvägar, vilket underlättar tillgänglighet till området även för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt även underlättar planeringen av området till förmån för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Planområdet är beläget i centrala Ljusdal med god tillgänglighet till handel, service och transport med kollektiva färdmedel. I områdets närhet finns även goda förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder skall känna tillgänglighet till platsen.

Grönområden skall vara kvar i området som kan bidra till det sociala. Närhet till centrum finns.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Ljusdal Vatten AB är huvudman. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp och dagvatten.

Värme, fjärrvärme

Ljusdal Energi AB svarar för fjärrvärme. Planområdet ingår i fjärrvärmenätet. Möjlighet till att ansluta till fjärrvärmenätet finns för området.

E/

Ljusdal Elnät AB är nätägare för området. Inom planområdet finns allmännyttiga ledningar som delvis är förlagda i den allmänna platsmarken, men även finns förlagda inom kvartersmarken varför det planläggs med markreservat för att säkra

rätten. Inom planområdet planläggs en transformatorstation med markanvändningen teknisk anläggning.

Skanova AB har teleanläggningar inom planområdet som bör tas hänsyn till vid kommande exploatering av området. Eventuell flytt av ledningar bör kommuniceras med Skanova AB.

Avfall, renhållning

Ljusdal Renhållning AB är huvudman för renhållningen inom centrala Ljusdal och inom planområdet. Huvudman för återvinningsstationer är Svensk förpackningsinsamling AB. En sådan återvinningsstation finns i den norra delen av planområdet. Denna är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdal från 2019 för att vara kvar. Eftersom det har kommit nya regler kring hushållsnära avfall som träder i kraft 2023 ger detaljplanen även möjlighet för annan användning för området så som parkering med tillhörande carport som en förlängning av redan befintlig parkeringsyta. Möjlighet att fortsatt ha miljöstation finns fortfarande för området.

Service

Planområdet ligger i centrala Ljusdal och har god tillgång till offentlig och kommersiell service så som kommunikationer, handel, vård och omsorg.

Trafik

Utfartsförbud läggs för delar av Doktorsgatan samt Verkstadsskolevägen för att inte tillåta fler utfarter än vad som finns idag. En utfart vid nordöstra delen stängs av för att inte ha en trafikfarlig utfart mot Verkstadsskolevägen. Möjlighet att ta sig till fastigheten finns fortfarande inom planområdet.

Gator

Trafik till och från området är god. Befintliga in- och utfarter finns till området och kommer fortsatt att kunna användas i stort. Daglig trafik till och från sjukhuset finns med delvis tung trafik för att hämta leverans från centralköket samt busslinje som går inom planområdet fram till sjukhusets entré. Längs med Verkstadsskolevägen planläggs utfartsförbud för att bibehålla en god trafiksäkerhet.

Gång - och cykelväg

Gång- och cykelvägar finns att tillgå inom och utom planområdet som till exempel vid Doktorsgatan, Verkstadsskolevägen, Gärdeåsen. Ingen ny sträckning av gång- och cykelväg planeras inom området.

Kollektivtrafik

Till och från området finns det god tillgång till kollektivtrafik med hållplats längs med Verkstadsskolevägen samt vid sjukhusets entré. Det finns även en sjukresehållplats vid entrén till sjukhuset. Hållplatsen vid sjukhusets entré planeras för att vara kvar inom området.

Parkering

Parkering för bostäder, förskola, vård och kontor m.m. ska tillgodoses inom respektive fastighet eller via gemensamma parkeringsytor. Någon yta reserveras inte för enbart parkeringsändamål inom planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter	Konsekvenser
Alla	Kommunalt huvudmannaskap på allmän plats.
Tälle 35:1	Markanvändning: Vård, Bostäder, Teknisk anläggning, Gång- och cykelväg och lokalgata finns i den norra delen av fastigheten och bör ingå i kommunens gatu- och parkfastigheten Slotte 46:1 eller annan kommunalägd fastighet.
Tälle 35:2	Markanvändning: Vård, Kontor. Gång- och cykelväg finns på den södra och västra delen av fastigheten och bör ingå i gatu- och parkfastigheten Tälle 45:1.
Tälle 35:6	Markanvändning: Vård, Kontor
Tälle 35:7	Markanvändning: Bostäder, Vård, Förskola, Kontor
Tälle 35:8	Markanvändning: Bostäder, Vård, Kontor
Kläppa 10:68	Markanvändning: Bostäder, Vård, Kontor. Markreservat för underjordisk ledning finns inom det nordvästra hörnet av planområdet. Allmän plats lokalgata och natur planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Gatan och naturmarken har för avsikt att driftas av kommunen.
Slotte 46:1	Markanvändning: Lokalgata
Tälle 45:1	Markanvändning: Lokalgata
Gärde 11:1	Markanvändning: Lokalgata

Natur

Grönområde

Detaljplaneförslaget tar hänsyn till det utpekade grönområdet i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort (2019). Grönområdet planläggs med kvartersmark med egenskapsbestämmelse om prickad mark samt att trädfällning får ske om specifika skäl finns. Egenskapsbestämmelse om genomsläpplighet av mark finns på plats.

Ett naturområde läggs på del av Kläppa 10:68 (sydvästra delen av planområdet) för att tillgodose den natur som finns idag inom området. Naturområdet ska fungera som en barriär mellan de nya bostadshusen och det befintliga samt även fungera som ett område där smältvatten från snöupplaget som finns från parkeringen ovan kan rinna till befintligt dagvattensystem.

Landskapsbild

Möjlighet ges för att uppföra fyra (4) st enbostadshus på den sydvästra delen inom planområdet. Planförslaget ger även möjlighet att uppföra byggnad vid den östra delen av planområdet för att förtäta redan befintliga byggnader. Möjlighet finns för hela planområdet att bygga ut sina verksamheter.

PLANFÖRFATTARE

Linda Svedman
Planingenjör