

Detaljplan för Tälle 24:7 "Stadshotellet"

LJUSDALS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

KS 69/2023

Antagandehandling

**Antagen av kommunfullmäktige 2025-01-27 §1
Lagakraftvunnen 2025-02-26**

Innehållsförteckning

Syfte	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	4
Hela Detaljplanen.....	4
Genomförandetid	4
Allmän plats	5
Huvudmannaskap	7
Kvartersmark.....	7
Ärendeinformation.....	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	12
Rätt till inlösen, huvudman	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Förändrad fastighetsindelning	12
Rättigheter	14
Tekniska frågor	14
Utbyggnad allmän plats.....	15
Ekonomiska frågor	15
Planavgift	15
Drift allmänplats	15
Drift, vatten och avlopp	15
Organisatoriska frågor	15
Exploateringsavtal.....	16
Tidsplan	16
Kulturvärden.....	16
PLANERINGSUNDERLAG	17
Kommunala.....	17
Detaljplan	17
Grundkarta.....	17
Översiktsplan	17
Undersökning enligt 6 kap. 6 § § Miljöbalken (1998:808)	17
Riskutredning	17
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	18
Detaljplan	18
Planbesked	20
Översiktsplan	20
Riksintressen	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	21
Ekologiskt särskilt känsliga områden	22
Miljökvalitetssnormer.....	22
Luft.....	22
Vatten	23
Miljö	23
Dagvatten	23
Hälsa och säkerhet	23
Risk för olyckor	23
Geotekniska förhållanden	24
Hydrologiska förhållanden.....	24

Kulturmiljö	24
Fysisk miljö	25
Sociala	26
Teknik	27
Trafik.....	27
KONSEKVENSER	28
Natur	28
Grönområden.....	28
Miljö	28
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	28
Dagvatten	29
Miljökvalitetsnormer	29
Luft.....	29
Vatten	29
Hälsa och säkerhet	30
Föroreningar	30
Olyckor.....	30
Sociala.....	31
Barn	31
Jämlikhet.....	32
Tillgänglighet.....	33
Riksintressen	33
Rörligt friluftsliv.....	33
Totalförsvaret	33
Trafik.....	34
Gång- och cykeltrafik	35

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en permanent utbyggnad av restaurangservering på mark som idag är planlagd som allmän plats park eller plantering. Planförslaget syftar till att genom regleringar minska påverkan i den fysiska miljön till följd av exploateringen. Planförslaget syftar även till att planlägga pågående markanvändningar.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela Detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheten Tälle 24:7 med nuvarande Stadshotellet samt angränsande park och en liten del av Stationsgatan. Den största förändringen som sker utifrån nuvarande detaljplan är att ca 370 m² detaljplanlagd parkmark övergår till kvartersmark för ändamålet restaurang för att möjliggöra utbyggnad av permanent servering för Stadshotellets verksamhet.

Planförslaget avviker till viss del mot den fördjupade översiktsplanen där parken pekats ut som viktig grönstruktur och bedöms vara av stort allmänt intresse varför planen upprättas genom utökat förfarande.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5år)

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning för förlorade rättigheter. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Allmän plats

Allmän plats park/torg

Nuvarande park är liten till sin yta (ca 1 370 m²) men är en av de mest centrala parkerna i tätorten. Parken ligger mitt emot resecentrum med busshållplats och tågstation. Parken blir således det första som många människor ser när de kommer till Ljusdals tätort. Parken gränsar i norr till Stadshotellet med dess uteservering en våning ovanför markplan. Idag använd parken sporadiskt. Kanske som mötesplats eller för kortare vila eller väntan på kollektiva färdmedel. Under vissa aktiviteter samlas dock många människor i parken.

Fastighetsägaren till Stadshotellet har ett tidsbegränsat bygglov för nuvarande utbyggnad på allmän platsmark. Det tidsbegränsade bygglovet löper ut hösten 2024. Fastighetsägaren för Stadshotellet ämnar bygga en större permanent serveringsdel som sträcker sig ca 10 meter ut från hotellets fasadliv. Serveringsdelen består av en 6 meter inglasad del och en 4 meter öppen terrass i samma nivå. Den planerade utbyggnaden ianspråktar delar av nuvarande park.

Då parken bedöms ha ett högt allmänt intresse är det av största vikt att den allmänna platsmarken ses över och gestaltas så att de värden som finns eller som kan skapas inte går förlorade.

Omdaning av den allmänna platsmarken bör verka för en inbjudande plats som lockar till planerad, såväl som spontan vistelse för kommunens alla medborgare. Utifrån den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort (2019) är barnperspektivet viktigt.

Framtida gestaltning bör verka för att park/torg- ytan trots sin ringa storlek skapar rumslighet och en bra zonering till omgivande kvartersmark. Hänsyn bör även tas till omkringliggande verksamheter, trafik, rörelse och entréer så att att framtida utbyggnad integreras i framtida park/torgyta. Vidare bör hänsyn tas till fontänen Våren som är Ljusdals första offentliga utsmyckning. Vinterperspektivet liksom belysningskoncept är viktiga delar vid framtida omdaning av området.

Allmän plats gångväg

Mellan fastigheten Tälle 24:7 och Tälle 24:6 är marken i nuvarande detaljplan planlagd som kvartersmark med markreservat för gångväg. Den aktuella markytan ligger på kommunens fastighet Tälle 45:1. Fastigheten Tälle 24:14 har servitut för parkeringar på Tälle 24:6 varför det är viktigt att en gångväg upprätthålls mellan fastigheterna. Inget servitut för gångväg har dock bildats under genomförandetiden för nu gällande detaljplan. Under år 2000 beviljades ett tidsbegränsat bygglov för en utbyggnad tillhörande Tälle 24:6 på kommunens mark i strid med markreservatet. Utbyggnaden placerades över en dagvattenledning tillhörande Tälle 24:6. Ledningen är en serviceledning som avvattnar parkeringsytor på Tälle 24:6 och ansluter till den kommunala förbindelsepunkten vid Hantverkargatan. Det tidsbegränsade bygglovet sträckte sig till 2010. Utbyggnaden förhindrar gångtrafikanter och påverkar byggrätten på Tälle 24:7 då avståndet mellan Tälle 24:6 och Tälle 24:7 i och med utbyggnaden krymper från 8 till 4 meter, vilket påverkar kraven på analytiskt dimensionerande brandskydd. Detta torde innebära ökade kostnader för Tälle 24:7 i form av analys och materialval för framtida byggnation.

Då det tidsbegränsade bygglovet löpt ut och då utbyggnaden påverkar både rörelse genom kvarteret, möjligheterna att nyttja parkeringar, tillgängligheten till ledningsunderhåll och framtida byggrätt görs bedömningen att det mest samhällsekonomiska på sikt är att utbyggnaden rivs och att marken återställs till ursprungligt skick. För att fortsatt säkerställa funktionen och även drift och underhåll av gatan planläggs marken som allmän plats gång med kommunalt huvudmannaskap. Den del av dagvattenledningen som ligger på Tälle 45:1 kommer

fortsatt att tillhöra Tälle 24:6 men ligga på kommunal mark med kommunalt huvudmannaskap. Ett markavtal bör tecknas mellan kommunen och ledningsägaren.

Allmän plats gata

Delar av Stationsgatan planläggs som gata. Den allmänna platsmarken gränsar mot Stadshotellets utrymningsramp som idag är placerad på allmän platsmark. Med hänsyn till utrymningsrampen planläggs delar av nuvarande gata som kvartersmark. Utanför rampen finns 2 meter trottoar som fortsatt planläggs som allmän plats gata. Framtida utbyggnad medför att möjligheten att snedda över parkens nordvästra hörn försvinner. Planförslaget möjliggör dock för en bredare trottoar på den östra sidan om Stationsgatan, parallellt med parken.



Figur 1: Centralplan troligen 40-tal



Figur 2: Stadshotellet och stadtparken, 60-tal. Till höger i bild syns den offentliga utsmyckningen "Våren"

Huvudmannaskap

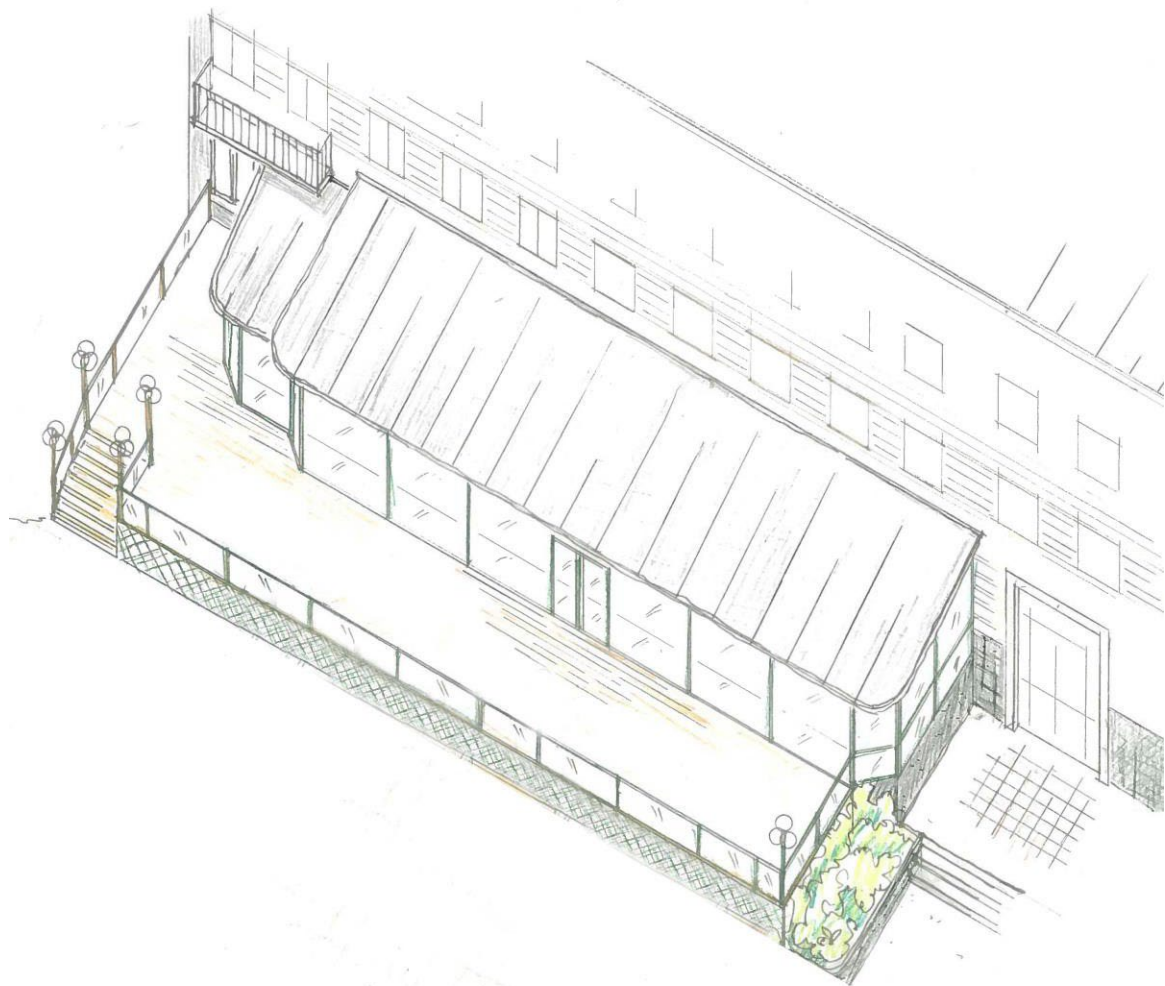
Kommunen ansvarar för de allmänna platserna inom planområdet. Dessa är Stadtparken och en liten del av Stationsgatan till väster och gångvägen längst i öster. Inom dessa sköter kommunen både anläggande, drift och underhåll som t.ex. plantering, gräsklippning och snöröjning.

Kvartersmark

Förekommande markanvändningar för kvartersmark är O- Tillfällig vistelse, C₁- restaurang och C-centrum.

O, Användningen tillfällig vistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Markanvändningen används för Stadshotellets nuvarande bebyggelse exklusive framtida serveringsutbyggnad. Markanvändningen möjliggör, likt tidigare gällande plan, även ytterligare exploatering norr och nordost om befintlig bebyggelse. Markanvändningen möjliggör även framtida bygglov för den utrymningsramp som i den för tillfället gällande detaljplanen ligger inom allmän platsmark på den kommunägda fastigheten Tälle 45:1.

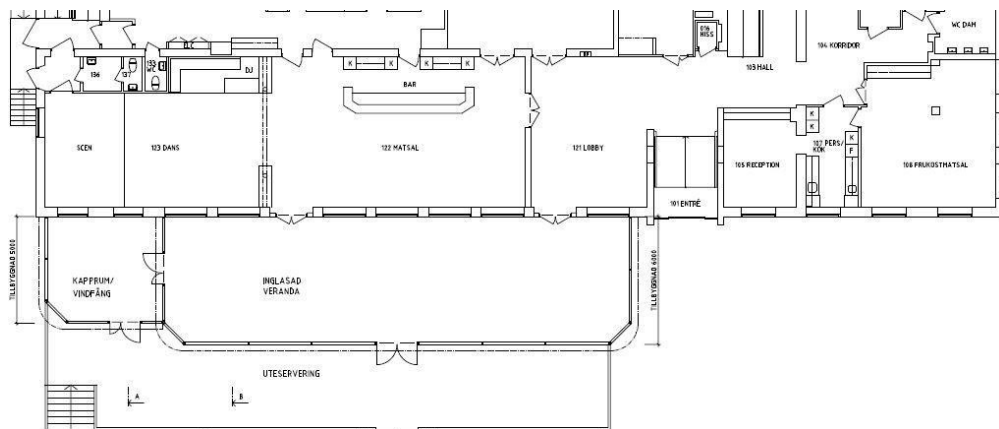
C₁, Restaurang. Användningsbestämmelsen är specificerad till att enbart gälla restaurang. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Preciseringsen syftar till att säkerställa att framtida markanvändningar inte blir olämpliga med anledning av buller och skyddsavstånd till transportled av farligt gods.



Figur 3: Skiss föreslagen utbyggnad av inglasad servering och uteterass, Arkreativa



Figur 4: Fotomontage av planerad utbyggnad, exploatör



Figur 5: Förslag till utbyggnad planritning

Ärendeinformation

Kommun: Ljusdals kommun

Namn: Detaljplan för Tälle 24:7 m.fl. "Stadshotellet"

Diarienummer: KS-69/2023

Beslut om uppdrag: Beslut om om planuppdrag fattades av KSAU 2024-02-28 §21.

Planstart: November 2023

Datum för laga kraft: 2025-02-26

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

O, Tillfällig vistelse

Användningen tillfällig vistelse tillämpas för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen. Syftet med användningsbestämmelsen är att befästa nuvarande markanvändning. Delar av nuvarande ramp mot Stationsgatan är i dag planlagd som allmän platsmark gata. Rampen och ett område runt denna planläggs som kvartersmark för att förenkla pågående markanvändning och framtida bygglov.

C₁, Restaurang.

Restaurang är en precisering av användningsbestämmelsen centrum. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att endast den rubricerade markanvändningen tillämpas inom markområdet. Syftet är att möjliggöra endast utbyggnad av mindre känslig markanvändning, vilken klarar gällande riktvärden vad gäller buller och farligt gods.

ALLMÄN PLATS

Torg₁

Restaurangtorg är en precisering inom markanvändningen torg. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. Inom användningen restaurangtorg ingår servering och utskänkning. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker eller toaletter. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

Torg₂

Salutorg är en precisering inom markanvändningen torg. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. Inom användningen salutorg ingår försäljning av livsmedel, blommor, hantverk och andra varor genom t.ex. marknader eller temporära försäljningsstånd. Fokus ligger på kommersiella aktiviteter relaterade till handel. Torg kan även användas för möten och evenemang. Även komplement som behövs för torgets funktion ingår, som kiosker eller toaletter. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

PARK.

Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Syftet med bestämmelsen är att befästa nuvarande markanvändning och möjliggöra utbredning av parken.

GATA.

Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

GCVÄG₁ Gångväg.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillgänglighet till parkeringar och dagvattenledningar och minimera påverkan på framtida byggrätt utifrån gällande brandskydds krav.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Begränsning av markens utnyttjande

Ö₁, Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen syftar till att inga byggnadsverk får upplåtas. Detta träffar alla byggnadsverk och anläggningar. Byggnadsverk definieras i PBL som både byggnader och andra anläggningar än byggnader, till exempel murar, plank, upplag med mera. En bestämmelse som exempelvis anger att marken inte får förses med byggnadsverk innebär alltså att marken vare sig får förses med byggnader eller andra anläggningar än byggnader.

Syftet med Ö₁ öster om hotellet är att säkerställa 8 meter brandskyddsavstånd mellan framtida byggrätt och fastigheten Tälle 24:6.

Ö₂, Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att enbart begränsa att byggnader inte får upplåtas. Enligt 1 kap. 4 § Plan- och bygglagen (2010:900) definieras byggnad som en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Syftet med Ö₂ framför hotellet är att säkerställa att marken framför entrén inte bebyggs eller förvanskas. För att inte befintlig trapp skall bli planstridig är egenskapsbestämmelsen endast reglerad till byggnad och inte byggnadsverk. Syftet med Ö₂ bakom hotellet är att säkerställa parkering.

Ö₃, Marken får endast förses med altan/terass

Bestämmelsen syftar till att endast tillåta altan/terrass. Syftet med ö₃ inom markanvändningen restaurang är att möjliggöra terrass/uteservering. Då golvet på nuvarande hotell och framtida altan/terrass ligger ca 2 meter ovan intilliggande mark finns risk att altanen/terrassen skulle kunna utgöra tak för underliggande mark och därigenom klassas som byggnad. För att framtida utbyggnad inte skall strida mot bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad preciseras nu vad som tillåts snarare än vad som inte tillåts att byggas på marken. Syftet med ö₃ i sydöstra hörnet på Stadshotellet är att möjliggöra terrass/uteplats för hotellets frukostgäster.

Korsmark, Marken får endast förses med trappa eller ramp

Bestämmelsen syftar till att precisera markanvändningen till ovan nämnda byggnadsverk.

Höjd på byggnadsverk

h1, h2, h3, Högsta nockhöjd

Syftet med nockhöjden är att reglera byggrättens höjd. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Då omgivande mark inte lutar nämnvärt bedöms den generella bestämmelsen kring nockhöjd som tillräcklig. Bestämmelserna syftar till att huvudbyggnaden (hotellet) skall vara högre än övrig bebyggelse för att framhäva byggnaden.

h4, Högsta totalhöjd

Bestämmelsen syftar till att begränsa den nya utbyggnadens påverkan på den ursprungliga byggnaden och dess proportioner.

Stängsel, utfart och annan utgång

Körbar förbindelse får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att förbjuda rundkörning i kvarteret.

Utformning av uteservering

Det finns två starka huvudinriktningar inom arkitektur vad gäller tillbyggnader eller ny bebyggelse som uppförs i anslutning till byggnader med högt bevarandevärde. Den ena inriktningen innebär att låta ny bebyggelse efterlikna huvudbyggnaden i både form och material. Den andra är att tydligt göra avsteg från befintlig bebyggelse för att på så sätt tydliggöra vad som adderats till ursprunget. Den senare inriktningen har valts i detta sammanhang. Glas är ett genomskinligt och förlåtande material som gör att funktionen inuti utbyggnaden blir framträdande snarare än tillbyggnaden och dess fasad. Detta ligger även i linje med det funktionalistiska stilideal inom vilken huvudbyggnaden uppförts. Tak och profiler skall ha en svart färg för att den är neutral vilket framhäver byggnadens funktion. Färgen återkommer i Stadshotellets tak.

f₁, Tak skall vara av falsad plåt eller bandplåt i svart kulör. Alternativt kan taktäckning utgöras av glas.

f₂, Fasader skall bestå av minst 60% glas.

f₃, Profiler skall utgöras av stål eller aluminium i svart kulör

f₄, Tak skall vara av falsad plåt eller bandplåt i svart kulör.

Utförande

b₁, Ventilationen ska utföras vänd från järnvägen.

Bestämmelsen syftar till att minimera riskens att farliga kemikalier tar sig in i byggnaden via ventilationen vid en eventuell olycka med farligt gods.

b₂, Nödutgångar ska finnas och vara vända från järnvägen

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utrymning bort från eventuell olycka med farligt gods.

b₃, Inga ytterligare balkonger får anordnas.

Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens ursprungliga karaktär.

Varsamhet

Planbestämmelsen syftar till att bevara Stadshotellet som bedöms ha ett identitets- och kulturhistoriskt värde. Stadshotellet uppfördes under den period då de styrande i Ljusdals kommun hade ambitionen att tätorten skulle bli stad.

k₁, Byggnadens proportioner skall bibehållas

k₂, Huvudbyggnadens takbeläggning skall bibehållas

k₃, Huvudbyggnadens fönsterindelning skall bibehållas

k₄, Huvudbyggnadens smidesbalkonger skall bibehållas

Skydd av kulturvärden

q₁, Fontänskulptur med tillhörande bassäng skall bibehållas till sin utformning och får endast flyttas inom park/torgytan.

Fontänen Våren bedöms ha ett starkt kulturhistoriskt värde som är kopplat till Stadtparken. Bestämmelsen syftar till att bevara detta värde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från det att planen vinner laga kraft.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att intentionerna genomförs inom en snar framtid.



Figur 6: Exempel på utbyggnad i glas med svarta profiler, Berns Chinateatern Stockholm

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap.13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen skall vara allmän plats där kommunen är huvudman, PBL 14 kap. 13§. Kommunen har inte för avsikt att lösa in allmän plats med anledning av planförslaget. Kommunen önskar däremot genomföra marköverföringar på frivillig basis. Kommunen har tecknat exploateringsavtal med fastighetsägaren för Tälle 24:7.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar 2 fastigheter. Tälle 24:7 är privatägd och Tälle 45:1 ägs av Ljusdals kommun. Planförslaget tangerar och påverkar två andra fastigheter. Dessa är Tälle 24:14 samt Tälle 24:6 som båda är privatägda. Fastighetsbeteckningarna framgår av plankartan. Planförslaget medför förändringar i fastighetsindelningen. I *Tabell 1* redovisas de förändringar som genereras av planförslaget.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga åtgärder för fastigheterna inom planområdet eller i anslutning till planområdet.

Fastighet	Fastighetsrättsliga frågor
Tälle 45:1	Inom fastigheten finns idag en utrymningsväg i form av en ramp tillhörande Tälle 24:7. Planförslaget möjliggör en marköverföring då delar av allmän platsmark övergår till kvartersmark. På fastigheten finns även en utbyggnad tillhörande Tälle 24:6. Det tidsbegränsade bygglovets för denna utbyggnad har löpt ut och marken skall återställas till ursprungligt skick. Under utbyggnaden finns en serviceledning för dagvatten tillhörande Tälle 24:6. Ett markavtal bör tecknas mellan ledningsägaren och Ljusdals kommun som äger marken. Delar av fastigheten Tälle 24:7 är planlagd som allmän platsmark park i den plan som gäller fram till dess att detta planförslag vinner laga kraft. Det aktuella planförslaget medför att delar av den allmänna platsmarken övergår till kvartersmark och att delar planläggs som allmän platsmark park/torg. Detta innebära att marköverföringar kan ske mellan Tälle 45:1 och Tälle 24:7. Kommunen har rätt att lösa in allmän platsmark. Den fastighetsägare vars fastighet planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har även rätt att få sin mark inlöst av kommunen. Kommunen önskar dock genom frivilliga överenskommelser genomföra framtida marköverföring.
Tälle 24:7	Delar av fastigheten planläggs som allmän plats park för att möjliggöra marköverföring mellan Tälle 24:7 och Tälle 45:1. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark med markanvändningen restaurang för att möjliggöra marköverföring mellan Tälle 45:1 och Tälle 24:7. Utrymme för dagvattenledning bör avsättas i öst-västlig riktning inom område för nuvarande parkering norr om nuvarande hotellbyggnad. Ledningsägaren bör ansöka om förrättning för bildande av ledningsrätt. Framtida ledningsflytt bekostas av ledningsägare och fastighetsägare med 50% vardera.
Tälle 24:6	Fastigheten har för närvarande en utbyggnad som ligger på Tälle 45:1. Det tidsbegränsade bygglovets löpte ut 2010 och marken skall återställas till ursprungligt skick. Serviceledning för dagvatten tillhörande Tälle 24:6 ligger också på fastigheten Tälle 45:1 och passerar under utbyggnaden. För ledningarna finns inga servitut eller rättigheter i dagsläget.



Markanspråk
Skala: 1:500_XREF A3
Ljusdals kommun 2024-06-17

Tidigare allmän
plats mark park
Kommunal mark
som potentiellt
överförs till 24:7

Mark som potentiellt
överförs från 24:7 till
Kommunen
Mark inom Tälle 24:7 som
övergår från allmän plats
park till kvartersmark

Mark inom Tälle
45:1 som övergår
från kvartersmark
till allmän platsmark

0 15 30
Meters

Figur 7: Karta som visar vilka markytor som blir aktuella för marköverföringar och ändrad markanvändning i och med planförslaget

Rättigheter

Inom detaljplan för kv. Siskan (1981) fanns ett markreservat för allmän plats gångväg för att möjliggöra rörelse från parken (Tälle 45:1) runt hotellet via parkeringsytan på Tälle 24:6 och vidare ut mot Stationsgatan. Inom parkeringsytan på Tälle 24:6 har Tälle 24:14 servitut för 13 parkeringar (Akt 21-96:76) men inget servitut eller annan rättighet har bildats för gångvägen under detaljplanens genomförandetid. Istället har en utbyggnad tillhörande Tälle 24:6 beviljats i strid med markreservatet. För att säkerställa tillgänglighet mellan parkering och fastigheten 24:14 planläggs den kommunala fastigheten som allmän plats gångväg. Inom den kommunala fastigheten Tälle 45:1 ligger även en dagvattensservis tillhörande Tälle 24:6. I det sydvästra hörnet på användningsområdet för restaurang mot Stationsgatan ligger en elkabel tillhörande Ljusdals elnät. För att juridiskt säkra rätten att nyttja en annan fastighetsägares mark för ledningar krävs att markavtal eller ledningsrätt bildas.

Tekniska frågor

Ett plangenomförande kan innebära omfattande tekniska åtgärder till följd av omgestaltning av Stadtparken. Det kan t.ex. vara flytt av dagvattenbrunnar, ledningar osv. Det innebär även att delar av nuvarande kantstensmur, träd, växtmaterial eller belysningsstolpar kan behöva rivas eller att belysningsarmatur, möbler växtbäddar, markbeläggning osv. kan behöva anläggas. Ett genomförande innebär även att vissa ledningar kan behöva flyttas. Ledningsägare utan rättighet ansvarar för att tillskapa sig rättigheter. Vid omgestaltning bör samråd ske med Trafikverket som, vid tidpunkten för planens upprättande, har väghållaransvar för Norra Järnvägsgatan och tillhörande gång- och cykelväg. Detta för att tillse att den statliga infrastrukturen inte påverkas negativt.

Befintliga ledningar

Den avloppsledning som fungerar som breddavlopp för dagvatten från Tälle 9:17 passerar genom planområdet och byggrätten på Tälle 24:7. Denna ledning kan pluggas innan den når framtida byggrätt. Dagvattnet kan istället avledas över Tälle 24:7 norr om hotellet och framtida byggrätt för att anslutas mot nätet i stationsgatan. Kostnader för detta bör delas mellan exploatör och Ljusdals vatten AB med ca 50% vardera.

Utbyggnad allmän plats

Ny utformning av Stadtparken/torgyta med tillhörande skötsel innebär ökade kostnader för Ljusdals kommun. Om framtida planförslag vinner laga kraft och utbyggnad av Stadshotellets servering sker utan att åtgärder genomförs i parkdelen kan detta skapa en fragmentering av den allmänna platsen och minska dess attraktivitet. Kommunen bekostar framtida projektering och anläggning av den allmänna platsmarken. Planförslaget medger både park och torg.

Anläggningskostnad för ny park uppskattas till 4 miljoner år 2024.

Ett exploateringsavtal som reglerar ambitionsnivå, utbyggnadstakt och genomförandefrågor har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren för Stadshotellet. Anläggande av park/torg bedöms kunna genomföras efter det att utbyggnaden färdigställts. Vid omgestaltning av parken bör samråd ske med Trafikverket.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift uttas i samband med planens upprättande och inte i samband med bygglov.

Drift allmänplats

Planförslaget innebär initialt något mindre skötsel med anledning av att de träd och buskar som plockas bort i samband med utbyggnaden av restaurangservering. Framtida omgestaltning av parken kan innebära ökade eller minskade driftskostnader.

Drift, vatten och avlopp

Fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och Ljusdals Vatten AB tillhandahåller vatten och avloppstjänster. Det finns redan befintliga anslutningar till aktuella fastigheter. Vid ytterligare exploatering inom kvartermark kan anslutningsavgifter enligt ledningsägarens taxa tillkomma.

Serviceledningar är de ledningar som förbinder fastigheter med huvudledningar i anslutningspunkt. För serviceledningar ansvarar respektive fastighetsägare inom sin fastighet. Fastighetsägaren bekostar och åtgärdar själv eventuella läckor, stopp, reparationer eller förändringar i ledningarna inom den egna fastigheten. Från förbindelsepunkten ansvarar Ljusdals Vatten AB.

Organisatoriska frågor

Kommunen upprättar detaljplanen i enlighet med det planavtal som tecknats mellan exploatör och kommunen.

Exploator inom kvartersmark ansvarar för flytt av ledningar, bygglov, tillståndsansökningar och eventuella anslutningsavgifter. Serveringsutbyggnaden bör färdigställas innan anläggandet av park/torg för att minimera skador på exempelvis grönytor. Detsamma gäller för ledningar som berörs och behöver flyttas. Dessa flyttas innan anläggande av park/torg. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag för omgestaltning av den allmänna platsmarken och upphandlar entreprenad för ev. rivning och anläggande av den nya parken/torget. Kommunen blir sedan ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ger kommunen rätt att lösa in mark både under genomförandetiden men även efter det att genomförandetiden löpt ut, Plan- och bygglagen (2010:900) 6 kap. 13 §. Kommunen är på samma sätt skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det,

Exploateringsavtal

Kommunen har tecknat avtal med fastighetsägaren för Tälle 24:7. Detta för att säkerställa att exploateringen sker i enlighet med detaljplanen. Kommunen och exploatören byter mark med varandra utan köpeskilling. Lantmäterikostnader kopplade till markbytet delas på hälften mellan kommun och fastighetsägaren för Tälle 24:7. Fastighetsägaren för Tälle 24:7 står för alla andra uppkomna kostnader i samband med exploateringen, däribland projektering, eventuella utredningar och återställningsarbete som konsekvens av exploateringen. Omledning av den allmännyttiga dagvattenledning som löper genom fastigheten och som avvattnar Tälle 24:13 och Tälle 9:17 bekostas till hälften av Ljusdals vatten AB och till hälften av fastighetsägaren för Tälle 24:7. Tvist mellan Kommunen och Exploatören som gäller tolkningen eller tillämpningen av exploateringsavtalet ska avgöras av svensk allmän domstol.

Tidplan för exploateringen:

2025 Q1: Detaljplanen vinner laga kraft.

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

2025 Q2 – Q4: Exploatören färdigställer utbyggnad av restaurangservering samt iordningställer parkyta enligt exploateringsavtalet.

Tidsplan

Planförslaget upprättas genom utökat förfarande. Slutligt antagande sker i kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan;

Samråd: Juni

Granskning: Oktober

Antagande: Januari 2025

Laga kraft: Februari 2025

Kulturvärden

Ingen kulturmiljöutredning har tagits fram i samband med planförslaget. Studier av fotografier och text skriven av bland annat läns museet i form av informationsblad och yttrande i samband med fasadändring och tidsbegränsat bygglov har legat till grund för de bedömningar rörande kulturmiljö som gjorts i detta planförslag.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Dessa beslut rör Stadtparken och Stadshotellet;

Beslut om förlängning av tidsbegränsat bygglov 2019-06-14, Ärendenummer: Bygg.2019.165

Beslut om tidsbegränsat bygglov, delegationsbeslut D 16/451 2016-05-25

Beslut om bygglov för fasadändring av hotell, Myndighetsnämnden 2015-08-20 § 58

Beslut om tidsbegränsat bygglov gällande tillbyggnad av uteservering, Myndighetsnämnden 2006-03-27 § 49

Beslut om tidsbegränsat bygglov gällande inglasning av uterum Tälle 24:6/ Tälle 45:1, Samhällsbyggnadsnämnden 2000-09-20 § 171

Beslut om tidsbegränsat bygglov gällande uterum Tälle 24:6/Tälle 45:1, delegationsbeslut från Myndighetsnämnden 2000-07-13

Fastighetsreglering rörande Tälle 7:1, 24:7, 45:1 och Åkern 32:1, Ljusdals lantmäteridistrikt Akt 21-88:110 1988-03-15

Fastställelse av detaljplan för kv. Siskan, Ljusdals kommunfullmäktige 1981-08-31 § 265

Detaljplan

Planförslaget omfattar delar av gällande detaljplan för kv. Siskan mm. i Ljusdal, fastställd 1982. Planförslaget påverkar även detaljplan för *del av Tälle, servicehus i centrum och området kring Postplan och Hotellgatan i Ljusdal, fastställd 1986*. Delar av dessa planer ersätts om detta planförslag vinner laga kraft.

Grundkarta

Som underlag för plankartan har grundkarta, daterad 2024-06-17, upprättad av kommunens karttekniker nyttjats.

Som underlag för plankarta har även ledningsunderlag nyttjats. Ledningsunderlagen är inhämtade från Ledningskollen.se under 2023.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort, antagen av kommunfullmäktige 28 januari 2019 § 3

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

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan; Checklista UBMP 2023-09-26, Ljusdals kommun

Riskutredning

Riskhantering vid transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen Västernorrland och Länsstyrelsen Gävleborg 2022.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

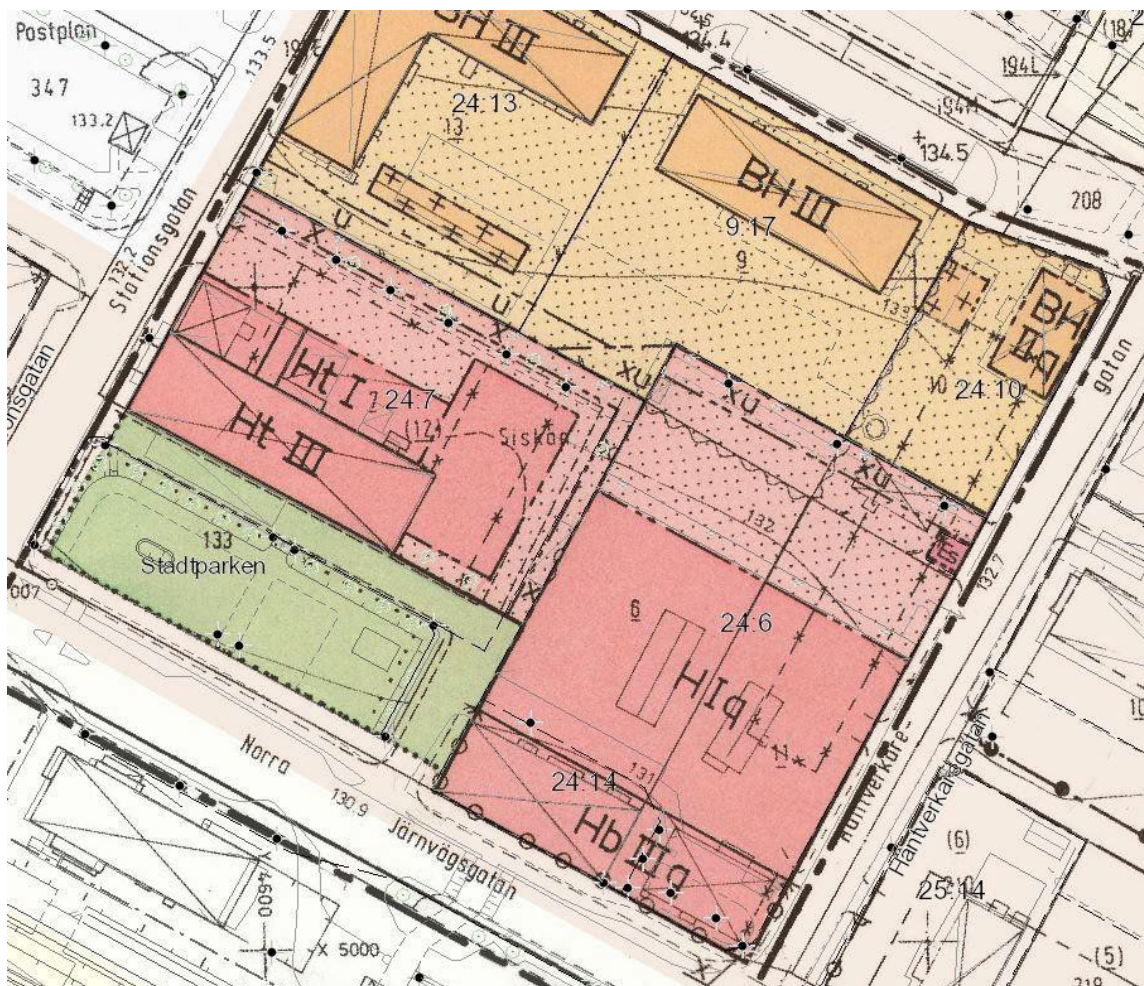
Detaljplan

Planförslaget omfattar mark inom *detaljplan för kv. Siskan, 1981* och detaljplan för *del av Tälle, servicehus i centrum och området kring Postplan och Hotellgatan, 1986*. Dessa planer ersätts i de delar som ligger inom detta planförslags områdesgräns. Detaljplanernas genomförandetid har löpt ut och ingen ersättning utgår då planerna ersätts.

Det aktuella markområdet omfattas av detaljplaner med markanvändningarna allmän plats gata, park eller plantering samt tillfällig bebyggelse. Fastighetsbildningen 1988 innebar att en remsa med markanvändningen allmän plats park på ca 6 meter (nr. 2 i förrättningskarta) mellan parken (Tälle 45:1) och Stadshotellet (Tälle 24:7) överfördes till Tälle 24:7.

Den nuvarande restaurangutbyggnaden på Tälle 24:7 tillkom genom tidsbegränsat bygglov under 2006. Lovet har förlängts i omgångar och gäller nu fram till hösten 2024. Under 2015 beviljades fasadförändring för Stadshotellet, vilket bland annat resulterade i ett system av fasadsten i tre kulörer samt nya fönster. Mycket av Stadshotellets tidigare exteriör är därmed förändrad.

Inom detaljplan för kv. Siskan fanns ett markreservat för allmän plats gångväg för att möjliggöra rörelse Från parken (Tälle 45:1) runt hotellet via parkeringsytan på Tälle 24:6 och vidare ut mot Stationsgatan. Inom parkeringsytan på Tälle 24:6 har Tälle 24:14 servitut för 13 parkeringar men inget servitut eller annan rättighet har bildats för gångvägen under genomförandetiden. Istället har en utbyggnad tillhörande Tälle 24:6 beviljats i strid med markreservatet. Utbyggnaden beviljades genom tidsbegränsat bygglov till 2010, vilket enligt ÄPBL även var den längsta möjliga tiden för förlängning av bygglovet.



Figur 9: Detaljplan för kv. Siskan 1981 inklusive kommunens primärkarta. Yta markerad med X motsvarar markreservat för gångväg.

Planbesked

Kommunen beslutade om positivt planbesked för planläggning av Tälle 24:7, 2023-05-17 §61.

Översiktsplan

Stadtparken hör till de mest centralt belägna parkerna och planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort.

I den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort (2019) är Stadtparken utpekad som viktig grönstruktur men även föreslagen för markanvändningen torg. Vidare står att målet med bebyggelseutvecklingen är en förtätning av centrala Ljusdal. Detta för att öka utbudet av handel och service, för att minska behovet av transporter och minska kommunens kostnader för infrastruktur och samhällsservice. Den aktuella byggrätten nordöst om nuvarande hotellbyggnad pekas ut som en lämplig och önskvärd markyta för förtätning.

I den fördjupade översiktsplanen finns även generella riktlinjer vad gäller allmän plats. I dessa står att de befintliga parkerna är viktiga att bevara både ur ett historiskt perspektiv, men även ur ett hälso- och miljöperspektiv. Vidare står att de offentliga platserna är viktiga för att skapa definierade tätortscentrum och att kommunens offentliga miljöer, såsom gator, torg, parker och naturområden, bör utformas för att uppmuntra allmänheten att vistas i dem. Genom att förbättra den befintliga offentliga miljön, köpingens allmänna platser, skapas en attraktivare miljö för flickor och pojkar,

kvinnor och män. I de generella riktlinjerna står även att barnperspektivet bör beaktas i form av t.ex. tillgänglighet till friytor.

Riksintressen

Planområdet omfattas av två stycken riksintressen. Riksintresse rörligt friluftsliv och riksintresse väderradar. Beskrivning och motivering framgår under avsnittet konsekvenser.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. miljöbalken 6 § ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Forskning visar att ett grönområde behöver finnas inom 200-300 meter från bostaden för att användas ofta av olika grupper och därmed ha en positiv effekt på människors hälsa. Vid bedömning av avstånd behöver man också beakta barriärer och möjlighet att på ett säkert och tryggt sätt ta sig till grönområdet för olika grupper. En lämplig riktlinje som flera kommuner använder sig av är 300 meter till närmsta grönområde. I den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort är Stadtparken utpekad som viktig grönstruktur samt torg. Vidare står att de offentliga platserna är viktiga för att skapa definierade tätortscentrum. Kommunens offentliga miljöer, såsom gator, torg, parker och naturområden, bör utformas för att uppmuntra allmänheten att vistas i dem.

Planförslaget innebär att en mindre del av det markområde som idag är planlagt som allmän platsmark park planläggs som kvartersmark och privatiseras. Den verkliga parkmarken är mindre till ytan än den detaljplanlagda parkmarken. Planförslaget möjliggör fortsatt en utökning av den verkliga parkmarken. En utökning av parkmarken kan inverka på den kantstensparkering som idag finns Mellan Tälle 45:1 och Tälle 24:14 eller på ytan mellan Tälle 24:7 och Tälle 45:1. Servitutet för parkering på Tälle 24:6 samt rivning av utbyggnad på Tälle 45:1 bedöms dock kunna ersätta dessa parkeringar och möjliggöra en god trafikmiljö.



Figur 10: Grönområden utpekade i den fördjupade översiktsplanen som finns inom en radie på 300 meter

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Marken inom planområdet bedöms inte ha särskilt höga naturvärden eller ekologiska värden. Dock kan man anta att parkområdet kan ha ett visst värde som ekologisk korridor för förflyttning och spridning av växter och djur genom tätorten. Planförslaget möjliggör bland annat exploatering av en markyta som idag är planlagd som park men som inte används som park. Planförslaget bedöms inte påverka det ekologiska värdet.

Miljökvalitetssnormer

Miljökvalitetssnormer (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. Miljökvalitetssnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

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 är:

- PM10 är 6-15 µg/m³ (miljökvalitetsnorm 40 µg/m³, miljömål 15 µg/m³)
- NO₂ är 3-15 µg/m³ (miljökvalitetsnorm 40 µg/m³, miljömål 20 µg/m³).

Vatten

Det finns miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster och ytvattenförekomster. Ingen grundvattenförekomst finns i eller i anslutning till planområdet. Den närmsta ytvattenförekomsten är Kyrksjön.

Miljö

Dagvatten

Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Inom området finns ett utbyggt dagvattennät. Planförslaget möjliggör exploatering på delar som idag är parkmark men även på grusad mark som idag används för parkering. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära så betydande förändringar av dagvattenmängden att nuvarande system inte klarar av att hantera dessa. Ljusdal Vatten AB känner inte till några driftstörningar inom eller i anslutning till planområdet. Se vidare motivering under konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Två närliggande fastigheter Tälle 24:13 (norr om planområdet) och Tälle 24:14 (söder om planområdet) har identifierade och riskklassade objekt riskklassade till riskklass 3 (måttlig risk) enligt MIFO inventeringsmetodiken. Markus Kemtvätt och Ljusdals tvättbar (Söderhamns ångtvätt) är båda kemtvättsverksamheter med historisk användning av klorerade lösningsmedel. Därför kan det finnas risk för eventuella föroreningar som klorerade alifater (tri- och tetrakloretylen, diklorethan) och alifatiska kolväten (hexan, oktan). Enligt inventeringshandlingarna bedömdes riskerna för spridning av föroreningar från f.d. kemtvättsverksamheter i mark och till grundvatten som måttliga.

Dessa typer av föroreningar, klorerade lösningsmedel, kan transporteras via grundvatten och teoretiskt innebära risker. Inom planområdet finns inga känsliga markanvändningar såsom t.ex. bostäder eller skola. Fastigheterna inom planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att det inte heller är aktuellt att nyttja grundvattnet på platsen. Därtill skriver länsstyrelsen i sitt remissyttrande gällande undersökningssamrådet att spridningsförutsättningar på platsen bedöms att vara måttliga.

Risk för olyckor

Ny planerad bebyggelse mellan 64 och 74 meter från närmsta räil på Norra stambanan som är färdväg för farligt gods. Förekommande markanvändningar ligger inom grön eller gul zon beroende på markanvändningarnas känslighet. Tillfällig vistelse hör till känslig markanvändning och c₁, Restaurang hör till normalkänslig markanvändning. En kvalitativ riskbedömning bedöms kunna räcka. (*Riskhantering vid transportleder för farligt gods, Länsstyrelse Gävleborg, Länsstyrelsen Västernorrland 2022*)

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga karteringar består planområdet av lera. Jorddjupet är skattat till mellan 10-20 meter. Inga geotekniska utredningar har genomförts i samband med detta planförslag. Planområdet är relativt plant med en svag lutning mot Norra järnvägsgränd.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet består av jordarten lera och infiltrationsförmågan är låg enligt SGU:s kartering. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och dagvattensystem är utbyggt i området.

Kulturmiljö

Stadshotellet uppfördes 1939 efter ritningar av arkitekten Carl Bååth från Bollnäs. Byggnaden uppfördes i tidstypisk funktionalistisk stil i tre våningar plus källare med slätputsade ljusa fasader raka rader med stora fönster och ett flakt valmat plåttak. Stadshotellet har genomgått stora förändringar till sitt yttre. Bland annat målades byggnaden om i en rosa kulör 1979. Under 2006 beviljades för första gången nuvarande uteservering genom ett tidsbegränsat bygglov. Under 2015 beviljades fasadändring till nuvarande fasad.

Förändringar har även skett i parken framför Stadshotellet. Marken framför Stadshotellet brukades som åkermark fram till 40-talet då Stadshotellet byggdes och marken övergick till att bli Centralplan. Inför kung Gustav den VI Adolfs besök 1955 anlades Stadsparken. Till parken beställdes Ljusdals första offentliga utsmyckning "Våren" utförd av konstnär Gustaf Sandberg (1876-1958). Under 80- talet byggdes parken om efter förslag från landskapsarkitekterna Söderblom och Palm. Under ett tiotal år fanns en sommarservering omgiven av staket med namnet "Hagen" i den östra delen av parken. Under År 2009 totalrenoverades parken.

Trots de förändringar som skett både vad gäller Stadshotellet och parken bedöms de fortsatt ha ett högt kulturhistoriskt värde och tillsammans återspeglar de den framtidstro som rådde under den period som byggnaden och parken ursprungligen uppfördes. Det är med andra ord byggnaden och parkens funktion som är identitetsbärare snarare än byggnaden och parkens utseende som bevisligen ändrats en hel del sedan de uppfördes .

Funktionalismen är en av modernismens olika yttringar. Byggnader skulle enligt de funktionalistiska doktrinerna utformas helt och hållet utifrån sin *funktion*; att som tidigare komponera och smycka ut fasader med klassiska förebilder ansågs förlegat. De nya husen fick släta, ljusa, oftast putsade och odekorade fasader, platta tak och lådaktiga volymer uppbyggda av grundläggande geometriska former. För att inte bryta för mycket med det stilideal som legat till grund för det ursprungliga Stadshotellet har utformningsbestämmelser införts för framtida serveringsdel.



Figur 11: Våren av Gustaf Sandberg (1876-1958)

Fysisk miljö

Stadtparken är ca 1 370 m². Parken gränsar i norr till Stadshotellet med dess uteservering en våning ovanför markplan. En av hotellets entréer finns vänd mot parken, mitt på byggnadens långsida. Entrén ligger ca 50 cm ovanför själva parken och angörs idag via trappa både utanför och inuti byggnaden. Mellan parken och hotellet finns uteserveringen i väster och en asfalterad yta mot öster. Mellan uteservering/asfalterad yta och parken finns en perennplantering (troligtvis liten Stefanandra) som sträcker sig likt ett u mot Stationsgatan i väster och mot parkens östra sida. Planteringen omgärdas av kantstöd/mur i granit mot parkdelen och en lägre betongmur mot Stationsgatan och mot öster där murkrönet klätts med granit eller skiffer. I planteringen mellan hotellet och parken står solitära rönnar (troligtvis pelarrönn). I planteringen i nordost, mot den östra delen och mot Stationsgatan i väster står solitära näverhäggar. Parkens ytskikt består till största delen av en klippt gräsyta med undantag för den östra delen som består av betongplattor. I parkens nordöstra hörn återfinns en fontän med namnet Våren som är Ljusdals första offentliga utsmyckning. Parken är plan med en något svag lutning mot söder. I parken finns ett antal "underhållsfria parkbänkar" i rostfritt stål. Idag använd parken

sporadiskt. Kanske som mötesplats eller för kortare vila eller väntan på kollektiva färdmedel. Under vissa aktiviteter samlas dock många människor i parken. Gångvägen över parken till hotellets entré snöröjs inte i dagsläget. Parken avgränsas i väster av Stationsgatan och en mindre trottoar. På västra sidan om Stationsgatan finns gallerian Centrumhuset och längre upp längs gatan finns parkering i anslutning till Postplan och handel i centrala Ljusdal. I söder avgränsas parken av en generös cykelväg, kantstensparkering och väg 84 som går från Hudiksvall via Funäsdalen till Norge. På den andra sidan om väg 84 återfinns resecentrum med buss och tågförbindelse. Vidare finns Järnvägshotellet med restaurang, uteservering och nattklubb. I öster finns tandläkare/tidigare blomsterbutik samt gågata till Systembolaget.



Figur 12: Fotografi taget med Tälle 24:14 i ryggen ut mot Stadtparken

Sociala

Planområdet omfattar ett parkområde. Planförslaget innebär en minskning av den nuvarande planlagda parkmarken. Delar av parken som idag är tillgänglig för allmänheten kommer att privatiseras och inte längre vara tillgängliga för kommunens alla medborgare.

Då parken är tillgänglig för allmänheten finns även delar som nyttjas av personer med beroenderelaterad problematik. En utbyggnad och en omdaning av parken kan innebära en ökad trygghet genom ökad rörelse i eller i anslutning till parken. Ljus från uteserveringen kan indirekt lysa upp delar av parken och ny belysning i parken kan även genomarbetas i syfte att öka tryggheten. En omdaning av parken/torget mot en ny målgrupp kan även påverka vilka som nyttjar parken och vilka som istället hittar en ny uppehållsplats.

Teknik

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En avloppsledning ligger i nord-sydlig riktning och passerar genom Tälle 24:7 och Tälle 45:1. Ledningen passerar genom nuvarande och planerad byggrätt. Ledningen är en äldre betongledning som tidigare tjänat Tälle 24:13 och Tälle 9:17. Ledningen ansluter huvudsystemet vid Norra Järnvägsgatan. En nyare påkopplad ledning leder avloppsvattnet från Tälle 24:13 och Tälle 9:17 ut mot Hantverkaregatan. Den äldre ledningen används för breddning av dagvatten från ovan nämnda fastigheter. För ett genomförande av planförslaget behöver ledningen omförläggas där den löper genom byggrätten. Inget servitut finns för ledningen i dagsläget. Eventuellt framtida ledningsflytt bör samordnas och samfinansieras mellan exploatör, fastighetsägare och Ljusdals vatten AB.

Delar av den dagvattenledning som bland annat avvattnar parkeringsytan på Tälle 24:6 och den gemensamhetsanläggning som ligger mellan Tälle 24:6 och Tälle 24:14 ligger idag inom den kommunalt ägda fastigheten Tälle 45:1. Inom detta markområde finns ett parti där ledningen är överbyggd av en utbyggnad tillhörande fastigheten Tälle 24:6.

Omgestaltning av park/torgyta kan innebära att vatten och dagvattenledningar måste flytta. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken och ansvarar för detta.

Trafik

Under 2020 fick Trafikverket ett regeringsuppdrag att se över och minska antalet riksintressen till antal och yta. Under 2022 beslutade Trafikverket om ändring av riksintresseanspråken för trafikslagets anläggningar, TRV 2020/131663. Väg 84 som passerar i anslutning till planområdet klassades inte längre som riksintresse. Ett fungerande transportsystem är dock ett allmänt intresse i enlighet med Plan- och bygglagen och Trafikverket och länsstyrelserna kommer fortsatt bevaka dessa som allmänna intressen. Exempelvis ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov.

Planområdet angränsar till väg 84 som omfattas av länsstyrelsens föreskrift 21FS 2022:19. Föreskriften innebär att det utan Länsstyrelsens tillstånd inte får uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten utmed de vägsträckor och inom de avstånd från vägområdet som anges. För väg 84 gäller 30 meters byggnadsfritt område. Föreskriften gäller dock inte inom områden som omfattas av detaljplan, vilket nuvarande planområde gör.

Planområdet avgränsas i söder av Norra Järnvägsgatan (väg 84). Mellan vägen och planområdet finns en tilltagen trottoar och cykelväg som tillsammans har en bredd på ca 5 meter. Mellan dessa och vägbanan för Norra Järnvägsgatan finns en refug. Det buller som genereras kommer främst från Norra Järnvägsgatan och Norra stambanan. Inga bostäder planeras utan tillfällig vistelse, vilket innebär att buller inte bedöms som en begränsande faktor.

I väster avgränsas planområdet av Stationsgatan med en mindre trottoar ca 2 meter närmast Tälle 24:7. Inom allmän plats park finns i dagsläget två stycken kantstensparkeringar mellan Tälle 45:1 och Tälle 24:14. Området planläggs fortsatt som park/torg för att möjliggöra en utbredning av den reella parken.

Konsekvenser

Natur

Grönområden

Av planområdet omfattar cirka en tredjedel parkmark. Parken består idag av klippta gräsytor och solitära träd i perennplanteringar av busktyp. Det finns även en yta för annuella växter. Utanför parken finns även några enstaka träd av lind och björk. Inga direkta naturvärden eller ekologiska värden bedöms finnas i nuvarande park med dess ingående växtmaterial. Parken bedöms inte utnyttjas till sin fulla potential i dagsläget. Planförslaget innebär att den idag planlagda parkmarken minskar något till ytan. Ett plangenomförande möjliggör en taktäckt serveringsdel och en serveringsdel utan tak som ianspråktar delar av nuvarande park. Framtida servering ligger på samma höjdnivå som Stadshotellets golv vilket innebär en nivåskillnad på ca 2 meter mellan framtida terrass och marknivå för angränsande park. Detta innebär att delar av parken/torget närmast framtida utbyggnad även kommer att upplevas som en halvprivat zon. Om parken/torget behåller samma storlek som idag och inga åtgärder sker inom den allmänna platsmarken bedöms den resterande parken kunna upplevas som liten och fragmenterad.

Planförslaget möjliggör en utökning av den reella parkytan vilket skulle kunna kompensera för den del som försvinner i och med planförslaget. En utökning och omgestaltning av parken/torget kan bidra till en större variation av växtmaterial vilket gynnar den biologiska mångfalden. En större mångfald skapar förutsättningar för parken/torget som spridningskorridor för växter och djur.

På grund av klimatförändringar bedöms både temperaturer och återkomsttider för värmeböljor att öka (SMHI Klimatologi nr 36, 2015). I städer kan så kallade värmeöeffekter uppstå. Detta sker då solvärme ackumuleras i den bebyggda och hårdgjorda miljön utan att hinna avges under påföljande natt. Detta skapar ett lokalt klimat med höga temperaturer. Växter, träd och övrig grönska är mycket viktiga element för att motverka värmeöeffekter och för att skapa skugga och svalka för känsliga grupper som t.ex. barn och äldre. En större andel grönyta än i dagsläget skulle kunna sänka temperaturen lokalt och minska Ljusdals tätorts klimatpåverkan genom ökad förmåga till koldioxidupptag.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanen möjliggör markanvändningarna centrum, park och torg. Planområdet är sedan tidigare planlagt för hotell, handel och park. Syftet med planläggning är att befästa nuvarande markanvändningar men även möjliggöra en utvidgning av hotellets verksamhet på nuvarande allmän platsmark park. Planläggningen bedöms inte innebära avsevärd förändring av den egentliga markanvändningen eller nuvarande byggrätter. Delar av mark som idag är allmän platsmark park kommer att planläggas som kvartersmark och privatiseras.

Parken kan ha ett visst värde som ekologisk korridor för förflyttning och spridning av växter och djur genom tätorten. Exploateringen bedöms vara så liten att det inte påverkar detta värde. I samband med planläggning möjliggörs en omgestaltning av nuvarande parkområde. I samband med detta kan nya grönytor tillskapas från mark som t.ex. tidigare varit parkering.

Planförslaget bedöms inte ha påverkan på miljö kvalitetsnormer eller på möjligheterna att följa miljölagstiftningen. Inga kända miljöproblem finns inom planområdet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planläggning inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan, remissyttrande 2023-10-23

Dagvatten

Planförslaget möjliggör bland annat en exploatering med en byggrätt på ca 470 m² inom nuvarande parkeringsyta nordöst om nuvarande hotellbyggnad. Planförslaget medför även att delar av nuvarande parkmark kan exploateras med takförsedd uteservering samt terrass vilket innebär att ytor som tidigare till viss del kunnat infiltrera nederbörd hårdgörs. Nuvarande restaurangutbyggnad med tak är på ca 110 m². Takvattnet leds i dagsläget ut på en asfalterad yta som avvattnas mot Stationsgatan och tas omhand av en dagvattenbrun innan vattnet når Norra Järnvägsgatan. Den planerade utbyggnaden med inglasad del och terrass/veranda motsvarar ca 280 m², varav ca 167 m² utgörs av takförsedd utbyggnad, medan resterande del bedöms möjliggöra viss form av infiltration. Dagvattennätet i området är utbyggt och bedöms kunna hantera den ökade mängd dagvatten som framtida exploatering ger upphov till. Det totala markområdet som avvattnas i samma nät är ca 21 250 m². De byggrätter som planförslaget möjliggör utgör ca 3,5% av hela det område som avvattnas. Kommunen och Ljusdal Vatten AB känner inte till några inrapporterade driftstörningar på Norra Järnvägsgatan i planområdets direkta närhet. I dagsläget möjliggör även parkområdet mellan nya byggrätter och Norra Järnvägsgatan infiltration av dagvatten. Vid kraftigare skyfall bedöms dock vatten kunna passera över dagvattenbrunnar och ansamlas på Norra Järnvägsgatan under kortare period. Detta oavsett påverkan från detta planförslag. Vid eventuell omgestaltning av parken till exempelvis renodlat torg innebär även detta en större dagvattenmängd än i dagsläget. Vid omgestaltning av parken bör som tidigare nämnts samråd ske med Trafikverket och en lösning för hantering av dagvatten lösas utifrån platsens framtida utformning.

Miljö kvalitetsnormer

Det finns miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomster och ytvattenförekomster. Ingen grundvattenförekomst finns i eller i anslutning till planområdet.

Luft

Det är främst fordonstrafiken från riksväg 84 som bidrar till halterna i utomhusluften. Luftföroreningarna anses vara godtagbara inom planområdet. Planläggningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på de miljö kvalitetsnormer som finns gällande luft.

Vatten

Den närmsta ytvattenförekomsten är Kyrksjön. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och dagvattensystemet är utbyggt i området. Det dagvatten som tas omhand av ledningsnätet passerar en sedimentationsdamm innan det når Kyrksjön. Miljö kvalitetsnormerna för Kyrksjön är

god ekologisk och kemisk status till 2027. Åtgärder som föreslås för att uppnå dessa normer är minskade utsläpp av framförallt fosfor. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring av nuvarande förhållanden.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Enligt tidigare MIFO fas 1 utredningar, som utförts för fastigheterna Tälle 24:13 nor om planområdet och Tälle 24:14 sydöst om planområdet, har spridningsrisken till mark och grundvatten från dessa fastigheter bedömts som liten. Inom planområdet förekommer inga känsliga markanvändningar som bostäder eller skola. De som vistas inom planområdet gör det under en begränsad tid. Det aktuella området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och det grundvatten som eventuellt skulle kunna vara kontaminerat från tidigare förorenande verksamheter norr och sydöst om planområdet är inte aktuell som dricksvattenuttag. Risker från tidigare föroreningskällor bedöms därmed som försumbara kopplade till föreslagen markanvändning.

Olyckor

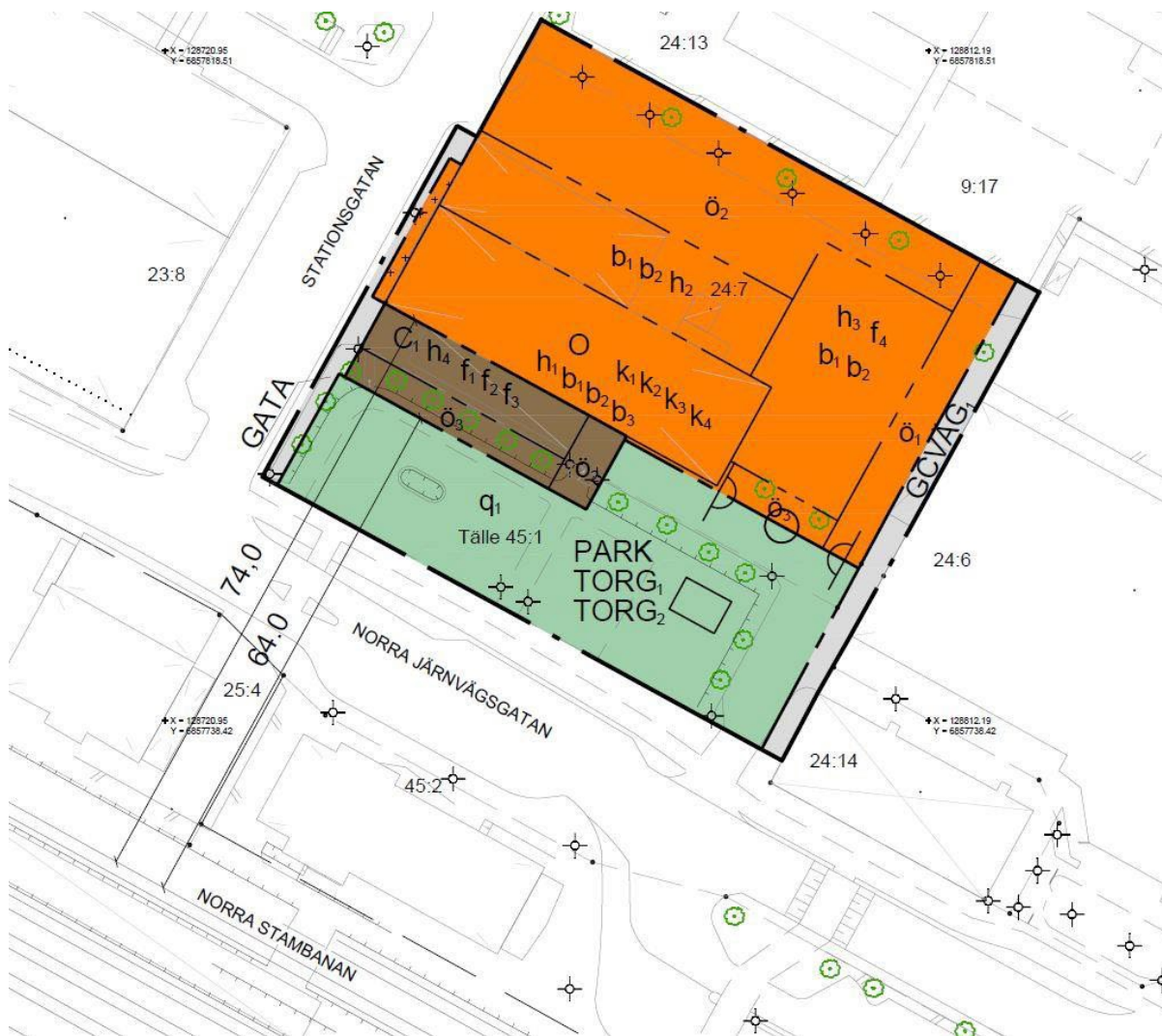
Norra stambanan är färdväg för farligt gods. Inom planområdet föreslås markanvändningarna centrum och tillfällig vistelse. Markanvändningen O, tillfällig vistelse ligger ca 74 meter från närmsta räil och markanvändningen C₁ restaurang ligger ca 64 meter från närmsta räil. Centrum klassas som en normalkänslig markanvändning och tillfällig vistelse som känslig markanvändning enligt länsstyrelsen Gävleborg och Västernorrlands vägledning för riskhantering vid transportleder av farligt gods.

Markanvändningen tillfällig vistelse ligger inom en så kallad gul zon i det övre spannet, dvs. 6 meter längre bort från riskkällan övergår klassningen till en så kallad grön zon. Nuvarande hotellverksamhet har alla gemensamma ytor som restaurang och konferenslokaler i bottenplan och hotellrum i våning 1 och 2. Graden av vakenhet påverkar möjligheten att lokalisera sig och utrymma vid fara. I detta fall bedöms graden av vakenheten i våning 1 som god. Det är också denna våning som är närmast riskkällan. Inga omkringliggande verksamheter handhar explosiva varor och bedöms kunna öka spridningsrisken till området. Mellan den planerade bebyggelse och riskkällan finns parkområde, Norra Järnvägsgatan och bebyggelse i form av resecentrum och Järnvägshotellet. Den befintliga bebyggelsen bedöms kunna skärma av pölbrand eller splitter från eventuell explosion. Planerad bebyggelse ligger även högre i terrängen än järnvägsrälsen.

Planförslaget har bestämmelser om utrymning bort från riskkällan, och friskluftsintag placerade bort från riskkällan.

Att den specificerade markanvändningen *centrum1 -restaurang* används istället för tillfällig vistelse syftar till att säkerställa att endast denna markanvändning blir aktuell för att upprätthålla god säkerhetsmarginal vad gäller avstånd från farligt gods.

Sammantaget bedöms konsekvenserna från ev. olycka med farligt gods som godtagbara inom förekommande markanvändningar inom planområdet.



Figur 13: Avstånd från färdväg för farligt gods till markanvändningarna tillfällig vistelse och restaurang.

Sociala

Planområdet omfattar ett parkområde. Planförslaget innebär en minskning av den reella parkmarken med ca 140 m². Delar av parken som idag är tillgänglig för allmänheten kommer att privatiseras och inte längre vara tillgängliga för kommunens alla medborgare.

Då parken är tillgänglig för allmänheten finns även delar som nyttjas av personer med beroenderelaterad problematik. Planförslaget möjliggör en utökning av park/torg mot nordost och österut. En utbyggnad och en omdaning av parken/torget kan innebära en ökad trygghet genom ökad rörelse i eller i anslutning till parken/torget och ny belysning.

Barn

Enligt artikel 3.1 i barnkonventionen "ska vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa". En bedömning av barnets bästa kan genomföras genom en så kallad barnkonsekvensanalys eller prövning av barnets bästa. Det innebär att göra en helhetsbedömning av vad som är den bästa möjliga lösningen för barnet eller grupper av barn. Ingen barnkonsekvensanalys har utförts inom ramen för detta planförslag.

I de generella riktlinjer som finns avseende allmän plats, i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort, står att barnperspektivet bör beaktas i form av

tillgänglighet till friytor. Stadsparken hör till de mest centralt belägna parkerna. Inga verksamheter med krav på friyta som skola, förskola eller fritidsverksamheter finns i anslutning till planområdet.

I den fördjupade översiktsplanen står vidare att de befintliga parkerna är viktiga att bevara både ur ett historiskt perspektiv, men även ur ett hälso- och miljöperspektiv. Genom att förbättra den befintliga offentliga miljön, köpingens allmänna platser, skapas en attraktivare miljö för flickor och pojkar, kvinnor och män.

Planförslaget medför att delar av nuvarande park privatiseras vilket innebär att alla barn inte längre kommer att ha tillträde till den delen av parken. Det område som omfattas är ca 140 m². Den anlagda parken är idag mindre än den planlagda parkmarken och det finns fortsatt möjlighet till att utöka park/torgytan ytmässigt enligt nuvarande planförslag. Vid omdaning av park/torgyta bör hänsyn tas till barnperspektivet.

Jämlikhet

En jämställd byggd miljö innebär att vi tar hänsyn till alla människors behov oavsett kön och utan att fastställa och återskapa traditionella könsmönster som begränsar individen. Miljön ska snarare bidra till att vi har fler möjligheter, i stället för att definiera vårt livsutrymme utifrån vår könstillhörighet. Planförslaget möjliggör allmän plats park. Trygghet och säkerhet är två grundläggande behov i både kvinnors och mäns, flickor och pojkars vardag men begrepp som kan ha delvis olika innebörd beroende av vem som får tolkningsföreträdet.

Enligt SCB:s *På tal om kvinnor och män 2016* upplever kvinnor i högre grad otrygghet vid utevistelse kvällstid än män, medan fler män än kvinnor utsätts för misshandel. Den visar också att rädslan gör att det är vanligare att kvinnor än män väljer en annan väg eller färdssätt på grund av rädsla för att utsättas för brott. I alla åldersgrupper är det fler kvinnor än män som anger att de känner sig otrygga vid utevistelse sena kvällar. Ljusa, befolkade och skötta platser ökar den upplevda tryggheten. Det är svårt att vara aktiv i samhället om känslan av otrygghet gör att människor inte går ut när det är mörkt. Orsaken till känslor av otrygghet går inte bara att hitta i den fysiska miljön utan snarare i ojämställda villkor i samhället. Trots det, kan den fysiska planeringen bidra till ökad upplevd trygghet. Många kvinnor undviker oupplysta gångtunnlar, motionsslingor och avskilda cykelvägar som upplevs som otrygga platser främst kvälls- och nattetid. Planskilda trafiklösningar och trafiksepareringar kan upplevas positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt men ur trygghetssynpunkt kan de upplevas som otrygga, eftersom få människor använder dem och de därmed är obefolkade. Höga buskar som minskar sikten vid exempelvis gång- och cykelbanor samt oupplysta parker kan också bidra till upplevd otrygghet och att exempelvis kvinnor inte väljer att vistas i de miljöerna delar av dygnet eller året.

Planområdet omfattar en relativt liten park med relativt lite vegetation, vilket innebär att den är överblickbar. Det finns ett fåtal belysningsstolpar i parken men det är framförallt storleken som gör att parkområdet lyser upp från omgivande verksamheter. Planförslaget möjliggör en permanent uteservering under tak samt en terrass utan tak. Detta skapar förutsättningar för mer aktiviteter och människor i angränsning till parken/torget även kvällstid vilket kan skapa ökad trygghet. Planförslaget möjliggör även en gångväg mellan parkeringar på Tälle 24:6 och Norra Järnvägsgränd. Fasadbelysning finns på Tälle 24:6 som gränsar mot gångvägen.

Tillgänglighet

Enligt 8 kap. 1§ punkt 3 skall en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I Boverkets föreskrifter och allmänna råd om Byggregler (BBR) (BFS 2011:6) 3:132, står att för att uppfylla detta krävs som minst att byggnadens huvudentré är tillgänglig och användbar. Stadshotellets huvudentré har i tidigare bygglovsammanhang bedömts utgöras av den entré som är vänd mot hotellets parkeringsplatser, inklusive parkeringar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap. 2§ punkt 3 PBL skall tillbyggnaden uppfylla kraven enligt 1 §. Med detta menas att det skall finnas en tillgänglig och användbar huvudentré till tillbyggnaden. Då tillbyggnaden nås från insidan via huvudentrén och inte består av en separat enhet bedöms kravet om tillgänglig entré kunna uppfyllas enligt lagens mening.

Enligt Plan- och bygglagens 8 kap 17§ skall ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 8 kap. 13§ får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärligt synpunkt inte förvanskas.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. och totalförsvar enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808)

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Denna bestämmelse har sitt ursprung i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. Då riksdagen fattade beslut om riksintresset fanns den geografiska avgränsningen enbart beskriven i text med Ortsnamn och/eller andra geografiskt fasta punkter, samt en grov illustration i förarbetena (prop. 1985/86:3). Länsstyrelserna har senare gjort en mer preciserad tolkning av den geografiska avgränsningen i samråd med berörda kommuner. Riksintresset berör området kring Ljusnan mellan Färila och Bergvik. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Inom riksintresseområdet finns hela eller delar av det bedömda primära rekreatiomsområdet. Inom detta område får ny bebyggelse ej motverka möjligheterna till skilda former av friluftsliv och turism. Exploatering som hindrar eller avhåller allmänheten från att nyttja stränder t.ex. bör undvikas.

Exploatering får endast ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Riksintresset bedöms inte påverkas påtagligt genom den exploatering som möjliggörs på allmän platsmark. Planen omfattar fortsatt en andel allmän plats park och möjliggör utveckling av det lokala näringslivet.

Totalförsvar

Hela Ljusdals tätort omfattas av riksintresse för totalförsvar 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 remissas till

Försvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. I aktuellt planområde planeras det inte för byggnader som når upp till minsta totalhöjden, planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Trafik

Stationsgatan och Norra järnvärgsgatan tangerar och gränsar till planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka trafiksituationen och sikten i korsningen Stationsgatan/Norra Järnvärgsgatan då det finns en större gång- och cykelväg, kantstensparkerings samt refug som ligger mellan vägbanan för Norra Järnvärgsgatan och planområdet/parkområdet.

Ingen motortrafik förekommer inom området annat än parkering och angöring. Inom området förekommer en del osäkerheter vad gäller parkeringssituationen. Idag parkerar bilar t.ex. på trottoaren utanför Tälle 24:14 och på markreservatet för gångväg på Tälle 45:1 samt på Tälle 24:7. Genom att planlägga markreservatet som allmän plats tar kommunen över drift och underhåll i egenskap av huvudman. Detta bedöms innebära en kontinuitet och en garant för att gångvägens funktion kan upprätthållas, vilket bör resultera i en bättre parkeringssituation där de boende på Tälle 24:14 nyttjar de parkeringar som de genom servitut har rätt till på Tälle 24:6. För att förhindra framtida rundkörning finns bestämmelse om att ingen körbar förbindelse får ske mellan park och kvartersmark med användningen tillfällig vistelse.



Figur 14: Parkering sker direkt på trottoaren

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafiken sker i dagsläget i planförslagets ytterkanter. Det vill säga längs Stationsgatan och längs planområdesgränsen utefter Tälle 24:14 och Tälle 24:6. Idag sker gångtrafik på Stadshotellets fastighet Tälle 24:7 då utbyggnad med tidsbegränsat lov hindrar fotgängare från att nyttja den kommunala fastigheten trots markreservat för gång. Vintertid innebär detta att ingen gångväg snöröjs vilket även bedöms hindra hyresgäster från att nyttja avsedda boendeparkeringar på Tälle 24:6. Detta kan också vara anledningen till den oorganiserade parkeringssituation som uppstått på ytan mellan Stadtparken och Tälle 24:14. Planförslaget innebär att kvartersmark med markreservat avseende gångväg övergår till allmän platsmark. Detta för att säkerställa en allmän gångväg mellan parkering på Tälle 24:6 och Tälle 24:14. Detta bedöms kunna medföra en bättre trafiksituation.

Vad gäller trafiken längs Stationsgatan finns idag en mindre trottoar på den östra sidan medan den västra sidan har en väl tilltagen trottoar och snedställd gatuparkering. På den östra sidan fanns tidigare en utrymningstrappa ut från Stadshotellet ut på gatan. Sedan ett antal år finns numera en ramp som inte upptar fullt lika stort område mot gatan. Området närmast rampen planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en tillgänglig utrymningsväg och underlätta framtida bygglovhantering. Trottoaren blir som minst två meter bred utanför rampen.



Figur 15: Gångtrafikanter mellan parkering och Tälle 24:14 hindras av betongsugga, utbyggnad och snömassor.