

DETALJPLAN

Detaljplan för Tälle 12:1 i Ljusdal, f.d. Tingshuset

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisas de synpunkter som kommit fram i samrådet samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Detaljplanen var föremål för samråd under perioden 2023-08-30 till 2023-09-20, beslutat av kommunstyrelsens arbetsutskott, § 88.

Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, med bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare.

Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riotorget i Ljusdal.

9 (nio) yttranden har inkommit varav 5 (fem) stycken utan synpunkter.

Inkomna yttranden finns att läsa i sin helhet hos Näringslivs- och exploateringsenheten.

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Lantmäteriet, 2023-09-06

Länsstyrelsen, 2023-09-15

Trafikverket, 2023-09-19

Länsmuseet Gävleborg, 2023-09-20

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

X-trafik/Region Gävleborg, 2023-09-05

Skanova (Telia Company) AB, 2023-09-07

Företagarna Ljusdal, 2023-09-18

Bygg och miljö, Ljusdals kommun, 2023-09-19

Ljusdal i Centrum, 2023-09-20

Lantmäteriet

Synpunkt:

Detaljplan för Tälle 12:1, före detta Tingshuset

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-08-30) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

U-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark

På sidan 17 i planbeskrivningen skriver kommunen om det avtalsservitut för värmekulvert som finns inom planområdet, akt 82/4874. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragning för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Om avtalsservitutet är för allmänna ändamål kan det vara lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Osäker gräns

I planförslaget har planområdesgräns lagts ut i direkt anslutning till gränsen för Tälle 12:1. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dess gränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av den planlagda marken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c).

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

För Lantmäteriet

Kristin Sigvardsson

Kommentar: Ett u-område läggs ut för fjärrvärmeledningen.

Kommunens karttekniker har kontrollerat gränser innan samrådet. Grundkartan har därefter uppdaterats. Planområdet ligger inom kommunens primärkartområdet, vilket innebär att kommunen har en mindre osäkerhetsmarginal på fasthetsgränsernas läge.

För aktuell bestämmelsekatalog BFS 2021-10-14 är det inte valbart att ange genomförandetiden i antal år, men genomförandetiden finns beskrivet i antal år och månader i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen

Synpunkt:

Samråd om detaljplan för Tälle 12:1 i Ljusdal, f.d. Tingshuset i Ljusdals kommun

Kommunens dnr: KS 00068/2023

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. under tiden 2023-08-30 – 2023-09-20. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Kommunen avser handlägga detaljplanen med standardförfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

Syftet med detaljplanen är att ersätta den del av gällande detaljplan som är planlagd som allmänt ändamål med en ny detaljplan som möjliggör markanvändningarna Centrum och Bostäder.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort, antagen 2019.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Del av Tälle, servicehus i centrum och området kring Postplan och Hotellgatan i Ljusdal, antagen 1986.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns risk för att den sammanvägda bullernivån från väg och järnväg överskrider bullerriktvärdet 60 dBA vid fasad och att ljuddämpad sida därför behöver ordnas för bostäder större än 35 m². Länsstyrelsen ser gärna att kommunen kompletterar planbeskrivningen med ett utförligare bullerresonemang gällande bedömning av den sammanlagda bullernivån för väg- och järnvägsbuller samt kompletterar bullerberäkningen för väg med en uppräknig av trafiksiffrorna till år 2040.

Kommunen nämner i planbeskrivningen att det utifrån bullervärdena inte är lämpligt med en uteplats vänd mot spår- och vägtrafik. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning men anser att det är svårt att utläsa av planen var uteplatser kan förläggas som uppfyller gällande riktvärden. Länsstyrelsen anser därför att planbeskrivningen tydligare behöver redogöra för var uteplatser bedöms vara möjliga att anlägga och som klarar gällande riktvärden.

Farligt gods

Norra stambanan är färdväg för farligt gods. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens framtagna kvalitativa riskbedömning och har inga kvarstående synpunkter.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat byggnadens och platsens kulturvärden på ett tillfredsställande sätt i planen och har inga invändningar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Petra Forsmark med samhällsplanerare Marina Fyhr som föredragande. I handläggningen av ärendet har handläggare från avdelningarna för miljö och samhälle deltagit. I den slutliga handläggningen har också samhällsplanerare Stefan Norberg medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kommentar: En bullerutredning görs för detaljplanen.

Trafikverket

Synpunkt:

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”*Samråd gällande detaljplan för Tälle 12:1, Ljusdals kommun*” där vi lämnar följande synpunkter:

Trafikverket anser att planhandlingarna ska kompletteras med en sammanvägd bullerutredning med tanke på avståndet till vägen och järnvägen. I och med att det har gjorts två separata bullerutredningar med bullermätningar för väg och järnväg blir det svårt att avgöra hur det sammanvägda bullret från infrastrukturen kommer att påverka planområdet. Vi ser att det istället görs en sammanvägd bullerutredning med bullerberäkningar för samtliga bullerkällor samt att det redovisas vilka åtgärder som ska göras om inte bullerkraven uppnås. Det är exploatören/kommunen som ansvarar för utredningar och åtgärder när det gäller buller, vibrationer och andra skyddsåtgärder. För mer information om buller se ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. Bullerutredningen ska ta hänsyn till den nuvarande och framtida trafikprognosen, år 2040.

Bostadshus som byggs nära väg och järnväg riskerar att utsättas för höga maximala ljudnivåer nattetid och behöver därför konstrueras på sådant sätt som klarar bullerkraven för bostadshus inomhus. Tak, väggar, fönster och bullerdämpande ventiler ska vara konstruerade och dimensionerade för att riktvärden för inomhusnivåer ska innehållas. Placeringen av bullerdämpande ventiler är mycket viktig för att inte släppa in trafikbuller. Utredningen behöver redovisa bullernivåer för hela fasaden samt vilka värden som uppstår för de våningarna där bostäder kommer att finnas.

Vi vill uppmärksamma att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet, inom säkerhetszonen eller på Trafikverkets fastighet. (Underhåll av bullerplank måste kunna ske utanför vägområde, säkerhetszon samt Trafikverkets fastighet). Det tas upp att om en uteplats ska anläggas, ska den vara vänd bort från bullerkällorna. Det redovisas dock inte vilka bullervärden som uppstår för den åtgärden. Det krävs för att skapa en helhetsbild för bullersituationen på platsen.

Trafikverket förutsätter att rådande riktvärden för vibrationer efterföljs.

När sökande har kompletterat ansökan med ovanstående handlingar, ska Trafikverket återigen ges möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kommentar: En bullerutredning görs för detaljplanen.

Kommunen har för avsikt att följa Trafikverkets rådande riktlinjer gällande vibrationer. Risken för vibrationsskador på befintlig byggnad anses vara låg och för nya eventuella komplementbyggnader bör grundliga markarbetet

utföras för att minimera risken för vibrationsskador. Risk för vibrationer bör beaktas i bygglovskedet.

Länsmuseet Gävleborg

Synpunkt:

Angående förslag till ny detaljplan för före detta Tingshuset, Tälle 12:1, Ljusdals socken och kommun, Gävleborgs län

Kommunens dnr: KS-00068/2023

Länsmuseet Gävleborg har tagit del av ovanstående förslag och vill med anledning av detta framföra följande:

Bakgrund

Tingshuset i Ljusdal stod färdigt i början av 1890-talet, men byggnaden byggdes om och fick nuvarande utformning i mitten av 1920-talet. Till byggnaden hör gårdsmiljön med trädplaneringar och staket samt ett äldre uthus i trä på byggnadens baksida.

Ljusdals kommun har nu tagit fram ett förslag till en ny detaljplan för ovanstående fastighet där det före detta Tingshuset i Ljusdal är beläget. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändningen Centrum och Bostäder samt att skydda fastigheten och utemiljön mot bakgrund av dess kulturhistoriska värde. Planförslaget medger även uppförandet av en byggnad för avfallshantering samt en serveringsbyggnad vilken är tänkt att placeras sydöst om byggnaden och uppföras med glasade väggar och tak.

Länsmuseets synpunkter

Tingshuset i Ljusdal är en av köpingens verkliga karaktärsbyggnader och det är därför mycket positivt att Ljusdals kommun nu har tagit fram ett förslag till ny detaljplan som avser att skydda såväl byggnaden som utemiljön. Bra att även klockan och fasadtexten Tingshus föreslås omfattas av skyddet. Trädraden och staketet mot gatan är väldigt viktiga för upplevelsen av miljön längs Norra järnvägsgatan. Länsmuseet anser att det vore önskvärt att detaljplanen även reglerade att det ska finnas ett staket med grindar mot Norra Järnvägsgatan. Om det finns behov skulle exempelvis en mindre grind eventuellt kunna tas upp i den östra delen av staketet mot Norra Järnvägsgatan, men det är viktigt ur kulturmiljösynpunkt att avgränsningen till största delen bevaras.

Det är vidare positivt ur kulturmiljösynpunkt att den nya planen även avser att skydda det befintliga gårdshuset. Det har tidigare funnits mängder av ekonomibygnader av detta slag i Ljusdals centrum, varav flertalet har rivits för att skapa parkeringsplatser och liknande och det är därför viktigt att de få som finns kvar kan bevaras. Byggnadens tak är dock för närvarande i stort behov av renovering och det är därför viktigt att en sådan blir av innan skadorna blir alltför omfattande.

Länsmuseet har inga invändningar mot att huvudbyggnaden ges en annan användning utan anser att det är bra att byggnaden även fortsatt nyttjas och brukas på bästa sätt. Huset har även tidigare inrymt bostäder i de övre våningarna så denna funktion är inte ny.

Museet har inget att invända mot att delar av trädgården används till någon form av servering, men det är viktigt att den gröna karaktären bevaras. En ny byggrätt borde enligt länsmuseets mening flyttas bakåt (mot nordöst) så att den inte skjuter in i trädgårdsdelen framför byggnaden utan hellre ligger i liv med huvudbyggnadens fasad mot Norra Järnvägsgatan eller ytterligare en liten bit mot nordöst.

Länsmuseet ställer sig emellertid ytterst tveksam till att detaljplanen medger uppförandet av en glasad serveringsbyggnad med denna synliga placering. Länsmuseet förstår tanken med en transparant byggnad, men många gånger har det visat sig att sådana byggnader tyvärr inte alls blir så genomsiktliga som varit den ursprungliga avsikten. Det finns således en påtaglig risk att upplevelsen av det välbevarade tingshuset och trädgården framför huset skulle kunna påverkas negativt med en alltför modern glasad byggnad i dess direkta närhet. Länsmuseet förordar i stället att serveringsbyggnaden ges en anpassad mer traditionell utformning, förslagsvis med fasader av trä och tak av falsad plåt, men med nätta och väl avvägda proportioner. Om huset exempelvis uppförs som en paviljongbyggnad skulle den fortsatt kunna ha ett stort antal fönster och samtidigt ges en traditionell gestaltning som inte blir för dominerande. Detaljutformning och färgsättning är som alltid avgörande för ett lyckat slutresultat.

Sammanfattningsvis tillstyrker således länsmuseet förslaget till ny detaljplan till stora delar, men anser att avgränsningen mot gatan också bör omfattas av någon form av skydd, samt att byggrätten för serveringsbyggnaden bör skjutas en bit bakåt och att den föreslagna serveringsbyggnaden ges en mer traditionell utformning för att i stället smälta in på lämpligt vis i denna välbevarade miljö.

Med vänlig hälsning

Daniel Olsson

Byggnadsantikvarie

Kommentar: Kommunen bedömer att det blir svårt att lägga en varsamhetsbestämmelse på befintligt staket, eftersom ett staket inte är en bygglovspliktig åtgärd och det blir därmed svårt att följa upp om bestämmelsen efterföljs.

Ytan för komplementbyggnaden flyttas bak för att följa samma linje som nuvarande huvudbyggnad, alltså f.d. Tingshuset. Komplementbyggnadens utformning regleras till en mer traditionell utformning till granskning.

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

Xtrafik

Utlåtande:

”Det är positivt att kommunen väljer att förtäta staden och i detta fall omvandla befintlig bebyggelse. Det är gynnsamt ur ett kollektivtrafikperspektiv, då det kan stärka upp redan befintliga kollektivtrafik med nya potentiella resenärer”.

”X-trafik har inte några synpunkter på ärendet”.

Kommentar: Noterat.

Ljusdal i Centrum

Utlåtande:

”Det är positivt att kommunen väljer att förtäta staden och i detta fall omvandla befintlig bebyggelse. Det är gynnsamt ur ett kollektivtrafikperspektiv, då det kan stärka upp redan befintliga kollektivtrafik med nya potentiella resenärer”.

”X-trafik har inte några synpunkter på ärendet”.

Kommentar: Noterat.

Företagarna Ljusdal

Utlåtande:

”Företagarna Ljusdal ser positivt på att möjliggöra för fler centrumverksamheter och bostäder i centrum, nära redan etablerade centrumverksamheter. Med utgångspunkt i de kommunala målen, med bl a en ökad befolkning och ett blomstrande företagsklimat, är det centralt att skapa förutsättningar för en attraktiv centrumkärna med god service och bra utbud. En attraktiv centrumkärna, med centrumverksamheter som stärker varandra, bidrar till liv och rörelse, och till platser där människor trivs och vill spendera tid. För att centrumverksamheter ska stärka varandra behöver de vara placerade nära varandra, det ska vara enkelt att uträtta flera ärenden, besöka flera butiker, ta en lunch eller fika i samband med att man handlar något. Närheten mellan olika verksamheter bidrar till att man i högre utsträckning parkerar bil/cykel och promenerar mellan de olika verksamheterna”.

”Verksamheter inom handel, restaurang, service mm bidrar till sysselsättning och till att andra verksamheter lättare kan verka på orten”.

”Vi har inget att erinra”.

Kommentar. Noterat.

Ljusdal i Centrum

Uttalande:

”Ljusdal i Centrum har inget att invända mot föreslagen detaljplan. Vi ser mycket positivt på detta då det medför en förtätning och en utveckling av centrum”.

Kommentar: Noterat.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

Följande ändringar är gjorda i planhandlingarna efter samrådet. Kommunen vill förtydliga att mindre ändringar, som exempelvis mindre redigering av någon planbestämmelse eller ändring i planbeskrivningens text inte nämns nedan. Dokumenterade ändringar nedan är efter inkomna synpunkter eller av större vikt. Samtliga ändringar finns att tillgå i granskningshandlingarna.

- Ett u-område läggs ut för fjärrvärmeledningen.
- Inmätta gränspunkter kompletteras i plankarta och i grundkartans beteckning.
- Befintlig förrådsbyggnad kompletteras med planbestämmelsen *marken får endast förses med komplementbyggnad* samt en reglering av nockhöjd.
- Inom planområdets sydöstra hörn ändras utformningsbestämmelserna för komplementbyggnad. Eventuellt ny komplementbyggnad tilldelas en mer traditionell utformning.
- En bullerutredning har gjorts inför granskningen. Resultatet från bullerutredningen har lagts in i planbeskrivningen. Utifrån resultatet har plankartan kompletteras med planbestämmelser för att minska risken att människor utsätts för buller.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Marcus Pettersson
Planingenjör
2024-01-26