

DETALJPLAN FÖR TÄLLE 27:13 MED FLERA I LJUSDAL

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 2024-01-31 till 2024-02-28. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev till berörda remissinstanser och sakägare. Under samrådstiden har även samrådshandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida och på Kommunhusets innertorg vid Riatorget i Ljusdal. Kommunen har även bjudit in till samrådsmöte den 22 februari 2024.

11 yttranden har inkommit varav 5 stycken utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Skanova (Telia Company) AB

Lantmäteriet

Försvarsmakten

Miljöenheten, Ljusdals kommun

Ljusdal Energi

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen Gävleborg

Synpunkter:

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen har utrett frågan om buller på ett bra sätt och infört tillräckliga planbestämmelser på plankartan.

Markföreningar

Länsstyrelsen upplyste i undersökningssamrådet om att det kan finnas risk för eventuella föreningar som högfluorerade ämnen (PFAS) i området på grund av hantering av brandssläckningsskum från brandstationen i närheten av planområdet. Länsstyrelsen såg även att det kunde vara aktuellt att undersöka övriga föreningar PAH, alifatiska kolväten med mera från

övriga närliggande verksamheter som till exempel bilvård. Kommunen hade även i sitt underlag tagit upp att det funnits två före detta kemtvättar nära planområdet.

Enligt kommunens bedömning finns det inte någon betydande risk för markföroreningar inom planområdet för samtliga utpekade potentiella påverkanskällor. Bedömningen har gjorts utan att provtagning har skett.

Kommunens näringsliv- och exploateringsenhet har gjort en bedömning av risker för PFAS föroreningar i samråd med Räddningstjänsten och miljökontoret på Ljusdals kommun. Det framgår att räddningstjänsten historiskt har hanterat äldre typ av brandsläckningsskum, men det finns inga uppgifter om spridning av PFAS. Skumvätska på släckbilarna är utbytt från 2022 och ska inte innehålla PFAS idag.

I övrigt är kommunens bedömning för föroreningrisker grundade på uppgifter från äldre MIFO-inventeringar utan markundersökningar inom planområdet.

Länsstyrelsen delar kommunens resonemang om att riskerna är små och kännedom om utbredning av påverkansområdena är okända. Länsstyrelsen anser dock att uppgifterna från räddningstjänsten bekräftar att tidigare brandsläckningsskum som har använts har innehållit PFAS vilket inte utesluter risker för oavsiktliga spill och eventuellt spridning på grannfastigheten.

Utifrån den föreslagna markanvändningen bostäder och centrum, anser Länsstyrelsen därför att enklare markföroreningsundersökningar ska övervägas av kommunen för att kunna utesluta betydande risker för föroreningar samt uppmärksamma eventuella åtgärdskostnader.

Farligt gods

Kommunen har gjort en kvalitativ riskutredning där riskerna för farligt gods blir belysta. Länsstyrelsen anser att det är positivt att planområdet är högre beläget än järnvägen. Det är även positivt för planområdet med det sk. Lokstallarna som begränsande barriär mellan järnvägen och planområdet. Kommun gör bedömningen att risknivån i området är acceptabel. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Översvämning

Kommunen har i en skyfallskartering identifierat att det genom planområdet går en vattenlinje som leder till Kyrksjön. Vid skyfall kan det kommunala dagvattennätet bli fullt, vilket innebär risk för att vatten tar de ytliga vägarna. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör föra ett resonemang om det finns risk att skador uppstår vid skyfall, och ifall det går att förebygga.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen har remitterat Statens Geologiska Institut, yttrandet bifogas. Länsstyrelsen delar bedömningen som SGI gjort i sin helhet. Länsstyrelsen

önskar därmed att de geotekniska utredningarna kompletteras med ett förtydligande av hur variationer i grundvattenytan påverkar detaljplanen.

Kommentar: Noteras. Till granskningen av detaljplaneförslaget har en enklare markföroreningsundersökning utförts av konsult där resultatet redovisas i planbeskrivningen. En planbestämmelse om att "Startbesked får inte ges för känslig markanvändning förrän markförorening har avhjälpes från området" har lagts till i plankartan utifrån resultatet och slutsatsen av undersökningen. Kommunen har tillsammans med det kommunala bolaget Ljusdal Energi fört ett resonemang för lösning av hantering av dagvatten inom planområdet. En beskrivning av de åtgärder som behöver göras i området beskrivs enkelt i planbeskrivningen. Fastighetsägaren och kommunala bolaget behöver skriva avtal för de åtgärder som behöver ske inom fastigheten. Angående den geotekniska undersökningen som är gjord i ett tidigt skede av planprocessen har synpunkter som inkommit under samrådet lett fram till att undersökningen ska kompletteras med kompletterande uppgifter om grundvattenpåverkan inom planområdet. Inför att detaljplaneförslaget ställs ut för granskning ska detta kompletteras i utredningen.

Statens Geotekniska Institut

Synpunkter:

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser finns beskriven för aktuell detaljplan.

SGI noterar att mätningar i grundvattenrör endast har utförts vid två tillfällen under en period av cirka en månad. Konsulten rekommenderar att mätningarna fortsätter utföras månadsvis under minst ett år för att fånga upp säsongsvariationer i grundvattennivån. SGI rekommenderar generellt att mätningar görs kontinuerligt under minst tre månaders tid och att det görs under den tid på året då dimensionerande värden kan uppstå (se SGI Vägledning 8 för mer information). Då konsulten konstaterar att stabiliteten är tillfredställande och sättningarna är försumbara, önskar SGI ett förtydligande för hur variationer i grundvattenytan påverkar detaljplanen.

Vidare önskar SGI att funktionskontrollen av grundvattenrör dokumenteras och redovisas i Markteknisk undersökningsrapport.

Sammanfattning

SGI har ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar: Noteras. Kommunen har till granskningsskedet kompletterat den geotekniska undersökningen med ett förtydligande för hur variationer i

grundvattenytan påverkar detaljplanen i enlighet med inkommet yttrande från Länsstyrelsen och Statens geoteknisk institut.

Trafikverket

Synpunkter:

Buller

Trafikverket ser positivt på att bullerprognoser för år 2040 görs. I och med markens beskaffenhet, i form av lera, är risken stor för att vibrationer uppstår då Norra Järnvägsgatan och Norra Stambanan är tungt trafikerade. Någon form av ställningstagande för hur planområdet kommer att påverkas av vibrationer behövs i bullerutredningen.

Dagvatten

Trafikverket ser även positivt på ett lokalt omhändertagande av dagvatten på fastigheten via det kommunala avloppet. Däremot behöver dagvattenhanteringen för ytvattnet redovisas i och med att det tillkommer större asfalterade och hårdgjorda ytor. Detta för att säkerställa att dagvattensituationen inte kommer att påverka den statliga infrastrukturen negativt.

Kommentar: Noteras. En vibrations- och stomljudsanalys har upprättats av konsult inför granskningsskedet, resultatet redovisas i planbeskrivningen, inga planbestämmelser har varit nödvändiga för att visa att området går att bebygga med ett flerbostadshus. Ett resonemang om hantering av dagvatten och åtgärder som behöver vidtas inom fastigheten har kompletterats till planbeskrivningen till dess att detaljplaneförslaget ställts ut för granskning.

GataPark, Ljusdals kommun

Synpunkter:

I planbeskrivningen skriver du: ” Handeln bör vara lokaliserad längs med Norra Järnvägsgatan. Ny bebyggelse vid Norra Järnvägsgatan bör ligga i liv med gatan. På detta sätt förstärks gaturummet och bygger vidare på den struktur som går att urskilja längs hela Norra Järnvägsgatan.”

Detta går stick i stäv mot plankartan där byggrätten är placerad långt ifrån ”liv med Norra Järnvägsgatan”. Finns inga aspekter som motsätter detta så bör plankartan ändras. Finns nåt som motsäger planbeskrivningen så bör texten ändras i planbeskrivningen med anledningen varför bebyggelsen inte kan placeras i liv med gatan.

Gatapark har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: På grund av sikt- risk och bullerfråga har det inte varit möjligt att placera flerbostadshuset närmare den södra planområdesgränsen än det som redovisats i plankartan.

Rådet för funktionshinderfrågor

Synpunkter:

Redan nu tänker man på hiss och handikapptolett som inte omnämns, men detta beaktas väl först i bygglovsprövningen....??

Tråkigt för hyresgästerna i huset norr om, som mister utsikten söderut om husen byggs ”i linje”.

Kommentar: Noteras. Tillgänglighetsanpassning till samtliga våningsplan ingår i prövningen av bygglovet. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om tillgängligheten till samtliga våningsplan inom byggnaden.

Länsmuseet Gävleborg

Synpunkter:

På den nu aktuella fastigheten, Tälle 27:13, finns idag inga byggnader och länsmuseet har inte några invändningar mot att fastigheten nu bebyggs. Av planhandlingarna framgår att fastigheten är tänkt att kunna bebyggas med en byggnadskropp av ungefär samma storlek som det befintliga flerbostadshuset på grannfastigheten Tälle 27:14 och med en placering parallell med Molinsgatan. Länsmuseet kan så här i efterhand konstatera att med en sådan utformning som nu föreslås skulle det ha varit möjligt att bevara det så kallade Lilla Huset, vilket revs våren 2023. Av tradition har kombinerade affärs- och bostadshus på fastigheterna längst med Norra järnvägsgatan vanligtvis placerats i gatulivet vid denna gata istället för längs tvärgatorna. För gatubilden längs Norra järnvägsgatan hade det således varit att föredra om detaljplanen hade möjliggjort uppförandet av en ny byggnad med fasad i gatulivet längs Norra järnvägsgatan. Länsmuseet har dock förståelse för att frågor om buller, olycksrisk och synbarhet i korsningen sannolikt kan ha påverkat denna plans utformning.

Länsmuseet har inga arkeologiska synpunkter att framföra i detta fall.

Kommentar: Noteras. På grund av sikt- risk och bullerfråga har det inte varit möjligt att placera flerbostadshuset närmare den södra planområdesgränsen än det som redovisats i plankartan.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

- Markföroreningsundersökning ska upprättas.
- Vibrations- och stomljudsutredning ska upprättas.
- Beskrivning om dagvattenhantering läggs till i planbeskrivningen.
- Ändring i detaljplanens syfte till att möjliggöra centrumändamål i entréplan och inte i bottenvåning tydliggörs.

- Revidering av texten i planbeskrivningen.
- Revidering i plankartan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN
Linda Svedman
Planingenjör
2024-08-15