

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

TÄLLE 27:14



LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2015-02-23 Dnr KS 0137/14

Antagen av kommunstyrelsen i Ljusdals kommun 2015-03-05 § 76.
Laga kraft 2015-04-07.

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning
Särskilt utlåtande
Behovsbedömning av miljöbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Ljusdalshem har hos kommunen ansökt om att en ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Tälle 27:14. Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för en fyra vånings bostadsbyggnad inom fastigheten, till skillnad mot nuvarande detaljplan som enbart medger två våningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Ljusdals centrum östra del, mitt emot brandstationen. Fastigheten är belägen mitt i kvarteret Göken och avgränsas i öster av Molinsgatan och i övrigt av andra bostadsfastigheter.



Planområdets läge i Ljusdal

Areal

Fastigheten, tillika planområdet uppgår till 1418 m².

Markägoförhållanden

Ljusdalshem AB äger fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision för Ljusdals kommun

I Ljusdal har vi identifierat de områden som vi anser vara av strategisk betydelse för att skapa en hållbar samhällsutveckling med hög livskvalitet, trygghet och välfärd. En fungerande boendemarknad är nödvändig för att människor skall kunna bo och verka i kommunen. Ett brett utbud av attraktiva boenden av olika karaktär, och i lägen där människor önskar leva, måste finnas för naturlig generationsväxling och nyinflyttning. Genom att föreslå ytterligare bostäder i centralt läge i Ljusdals tätort verkar detaljplanen i visionens riktning.

Översiktliga planer

Översiktsplan för Ljusdals kommun antogs 2010 och utpekar Ljusdal som tätortsområde. För planområdet har ingen särskild markanvändning angivits. Detaljplanen bedöms förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Fastigheten är via "Förslag till ändring av stadsplan för Ljusdals köping" från 1940 (plannummer 1) planlagd för bostadsändamål för fristående hus, eller två hus med varandra sammanbyggda i tomtgräns. Punktprickad mark mot Molinsgatan får inte bebyggas. Minst 3/4 av tomtens totala area ska lämnas obebyggd. Byggnad får inte uppföras högre än 7,6 meter och i högst två våningar med vindsinredning. Uthus inom varje tomt får ej överskrida 30 kvm. Endast en huvudbyggnad får anordnas och byggnad får inte inrymma bostadslägenheter för fler än två familjer.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott beslöt den 15 april 2014 § 67 att ge samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området efter ansökan från Ljusdalshem AB.

Program för detaljplan

Ett särskilt program för detaljplanen har inte ansetts nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt MKB-checklistan som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning genom yttrande 2014-07-01.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Detaljplanen berör två områden av riksintresse. Detaljplanen bedöms inte på något sätt påverka riksintressena.

Riksintresse rörligt friluftsliv

Planområdet ingår i ett riksintresseområde med geografiska bestämmelser för rörligt friluftsliv, enligt 4 kap 2 § MB, Ljusnan mellan Färila och Bergvik.

Riksintresse skyddade vattendrag

Planområdet ingår i ett riksintresseområde med geografiska bestämmelser för skyddade vattendrag, enligt 4 kap 6 § MB, Ljusnan mellan Laforsen och Arbråsjöarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Fastigheten är obebyggd och utgörs av tidigare tomtmark till en numera riven bostadsbyggnad.

Markbeskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av lera.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Aktuell fastighet är obebyggd. Omgivande bebyggelse är varierande. I kvarterets östra del finns två flerfamiljshus i tre våningar med källare. I hörnet Hotellgatan/Molinsgatan finns ett friliggande småhus. Bebyggelsen utmed Järnvägsgatan består av tvåvåningsbyggnader med handel. Fasadmaterialet på byggnaderna varierar mellan trä och puts. På andra sidan Molinsgatan finns Ljusdals brandstation i tegel.

Ny bebyggelse

Detaljplanen föreslår bostäder med byggrätt i fyra våningar. För att tillgodose att behövliga friytor kan åstadkommas föreslås att inte mer än 50 % av fastigheten får bebyggas.

Fastigheten lämpar sig väl för ett punkthus i en omgivning med modern bebyggelse med övervägande del flerfamiljshus i flera våningar och närhet till centrum. Med fyra våningar kan sexton lägenheter tillskapas.

Service

I Ljusdals centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

Planområdet är beläget i centralt läge i Ljusdals tätort med närhet till arbete, kollektivtrafik och service. Tillgängligheten till och från området är god via gatunätet och närheten till Norra järnvägsgatan (riksväg 84). Trottoarer finns runt hela kvarteret. Utmed Norra Järnvägsgatan finns gång- och cykelbana varav gångbanan är försedd med så kallade taktiplattor för att underlätta för synskadade.

Området saknar stora höjdskillnader, och planområdet ansluter allmänna gator i ungefär samma markhöjd. Möjligheterna att nyttja planområdet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, såväl som att nå planområdet, bedöms därför som goda. Tillgängligheten inom fastigheten, inom och mellan byggnader, prövas i samband med bygglov och via fastighetsägarens försorg.

Friytor

Parker och grönytor

Inom ett par hundra meter västerut finns två parkytor vid "Polisparken" och ett parkområde österut mellan Bryggargatan och förskolan Bofinken. Vid Kyrksjön planeras ett större parkområde och nya planskilda gång- och cykelvägar förbi järnvägen. Tätortsnära skog finns på Kläppaåsen med belysta motions- och skidspår.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Trafikbuller alstras från spår- och vägtrafik via järnvägen och Norra Järnvägsgatan. Riksvägen är belägen cirka 50 meter från plangräns. Vägbullret bedöms minska på sikt eftersom riksvägen planeras läggas om utanför Ljusdals centrum med minskade trafikflöden genom centrum som följd. Ny bebyggelse är även planerad på fastigheten söder om planområdet, mellan bullerkällorna och planområdet som vid ett genomförande kommer att minska trafikbullret inom fastigheten. Järnvägen är belägen cirka 125 meter från plangräns. Planområdet är i huvudsak avskärmat från järnvägsbullret via lokstallarna och övrig bebyggelse utmed riksvägen.

En beräkning av trafikbuller från spår- och vägtrafik har utförts i programmet Trivector Buller Tåg och Buller Väg II. Beräkningen har utförts vid närmsta fastighetsgräns för nivåer mellan 2 till 8 meter över mark för att illustrera fyra våningar. Enligt beräkningen når vägbullret nivåer mellan 44-50 dbA ekvivalent nivå och 61-67dbA maximal nivå vid fasad. Järnvägsbullret beräknas uppgå till 55-59 dbA ekvivalent nivå och 74-80 dbA maximal nivå. En beräkning av buller från spårtrafik på tyst sida, dvs. vid fasad som inte vetter mot bullerkällan, uppgår dygnsekvivalent nivå till 41-42 dbA.

Enligt "Förordning om riktvärden för trafikbuller", som avsågs träda i kraft i januari 2015, är riktvärdet för buller från spårtrafik och vägar vid en bostadsbyggnads fasad högst 60 dbA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå, beräknad som frifältsvärde för årsmedeldygn). För uteplats i anslutning till byggnaden är riktvärdet högst 50 dbA ekvivalent ljudnivå samt 70 dbA maximal ljudnivå. Nuvarande riktvärden för nybyggnation av bostäder är högst 55 dbA ekvivalent nivå vid fasad och 70 dbA maximal nivå vid uteplats i anslutning till bostaden.

Enligt Boverkets allmänna råd (2008:1) bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dbA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dbA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45-50 dbA). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

I och med att en tyst sida kan uppnås där bullret beräknas understiga 45 dbA bedöms planförslaget förenligt med ovan nämnda principer i Boverkets allmänna råd. Planen bedöms även förenlig med Boverkets slutsatser vad gäller förutsättningar till

avsteg från huvudregeln om högsta ljudnivå vid fasad, emedan planerade bostäder är belägna i ett centralt läge i Ljusdals tätort inom befintligt kollektivtrafikstråk, samt att planerad bebyggelse förtätar, kompletterar och förstärker befintlig bebyggelse inom kvarteret och tätorten. Ny bebyggelse utnyttjar befintlig infrastruktur och stärker underlaget för service och kollektivtrafik. Alternativa centrala lägen för liknande bebyggelse är begränsat varför förslaget anses motiverat.

För att garantera att Boverkets allmänna råd efterlevs införs en planbestämmelse angående störningsskydd på plankartan med lydelsen: där riktvärden för buller från spårtrafik och vägar vid bostadsbyggnad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet, liksom uteplats, vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Föroreningar

Cirka 300 meter västerut har det tidigare funnits två numera nedlagda kemtvättar som kan ha lämnat efter sig föroreningar på platsen. Det är "Marcus kemtvätt" och "Ljusdals tvättbar". Via Länsstyrelsens försorg har en MIFO 1 undersökning genomförts och objekten har riskklassats till kategori 3, måttlig risk. Risken att föroreningarna skulle ha spridit sig från byggnaderna till mark och grundvatten bedöms som måttliga, enligt "Förorenade områden; Objektrapport från Länsstyrelsen", daterad 2012-11-27. Risken bedöms som liten att föroreningarna skulle ha spridit sig till planområdet.

Radon

Höga radonvärden i Ljusdals kommun medför att radonsäkert eller radonskyddat byggande förordas, vilket prövas i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Gatunät och parkering

Fastigheten nås via lokalgatan Molinsgatan, alternativt norrifrån via huvudgatan Hotellgatan.

Parkering för bostädernas behov ska tillgodoses inom den egna fastigheten alternativt via gemensamma parkeringsytor. Parkering kan samordnas med den befintliga större parkeringsytan inom kvarteret, vilket illustreras på plankartan. Huvudsaklig infart till fastigheten skulle i så fall ske via Hotellgatan och inte Molinsgatan.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns utmed Norra Järnvägsgatan och Hotellgatan medan Molinsgatan och Hogdinsgatan har trottoarer.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 300 meters avstånd till Ljusdal Resecentrum med järnvägs- och bussförbindelser. Busshållplatser finns även inom 200 meter på Hotellgatan.

Fornlämningar

Planområdet saknar registrerade fornlämningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Ny bebyggelse kan kopplas in på befintligt nät.

Värme, fjärrvärme

Uppvärmning bör ske med fjärrvärme eller annan förnyelsebar energikälla. Fjärrvärmenät är utbyggt i området. Ledningar finns i gator och inom kvarteret.

EI

Ljusdal Elnät AB är nätägare i området.

Avfall, renhållning

Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning, vid nyetableringar bör därför utrymmen ges till källsortering.

Elektronisk kommunikation

Centrala Ljusdal är planerat att anslutas med fibernät.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten Tälle 27:14 kommer även fortsättningsvis vara planlagd för bostadsändamål, men med en utökad byggrätt i våningsantal och byggnadsarea jämfört med tidigare detaljplan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med bestämmelserna enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen och därmed kunna upprättas via ett enkelt förfarande. Detaljplanen kan därmed komma att antas av kommunstyrelsen enligt delegation från kommunfullmäktige. Preliminär tidplan:

Samråd	september/oktober	2014
Samråd/underrättelse	januari	2015
Antagande -	mars	2015
Laga kraft -	april	2015

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ersätts, ändras eller upphävs. Men efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Ljusdals kommun upprättar detaljplanen. För byggnation enligt detaljplanen svarar fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens upprättande har bekostats av sökanden enligt kommunens Plan- och bygglovtaxa, varför ingen planavgift ska uttas i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Detaljplanens genomförande medför inga nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

REVIDERING

Planen har reviderats i december 2014 och februari 2015 avseende text och bestämmelser kring buller.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Stefan Norberg
Planingenjör