

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET KORPEN

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN



Planområdet markerat på flygfoto

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2015-08-31 § 153.
Laga kraft 2015-10-06.

Datum 2015-09-07 Dnr 0136/14

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Samrådsredogörelse
Bullerberäkning
Behovsbedömning av miljöbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge ökade möjligheter till att ny bebyggelse uppförs inom kvarteret Korpens obebyggda delar och till att bebyggelsen utformas i harmoni med områdets karaktär. Planen syftar därtill att kvarteret ska kunna användas för flera olika ändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mitt i "Gamla stan" i centrala Ljusdal och utgörs av kvarteret med benämningen Korpen samt de kringliggande gatorna. Planområdet avgränsas av huvudgatan Södra Järnvägsgatan i norr samt lokalgatorna Kaptensgatan i väster, Kyrksjövägen i söder och Boställsgatan i öster.



Planområdets läge i Ljusdal

Areal

Planområdets totala area upptar cirka 1.3 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör både kommunägda och privatägda fastigheter.

Kommunalägda fastigheter

Åkersta 6:7, 13:4, 13:5 och Åkersta 29:1.

Privatägda fastigheter

Åkersta 13:1, 13:2, 13:3 och Åkersta 13:8.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

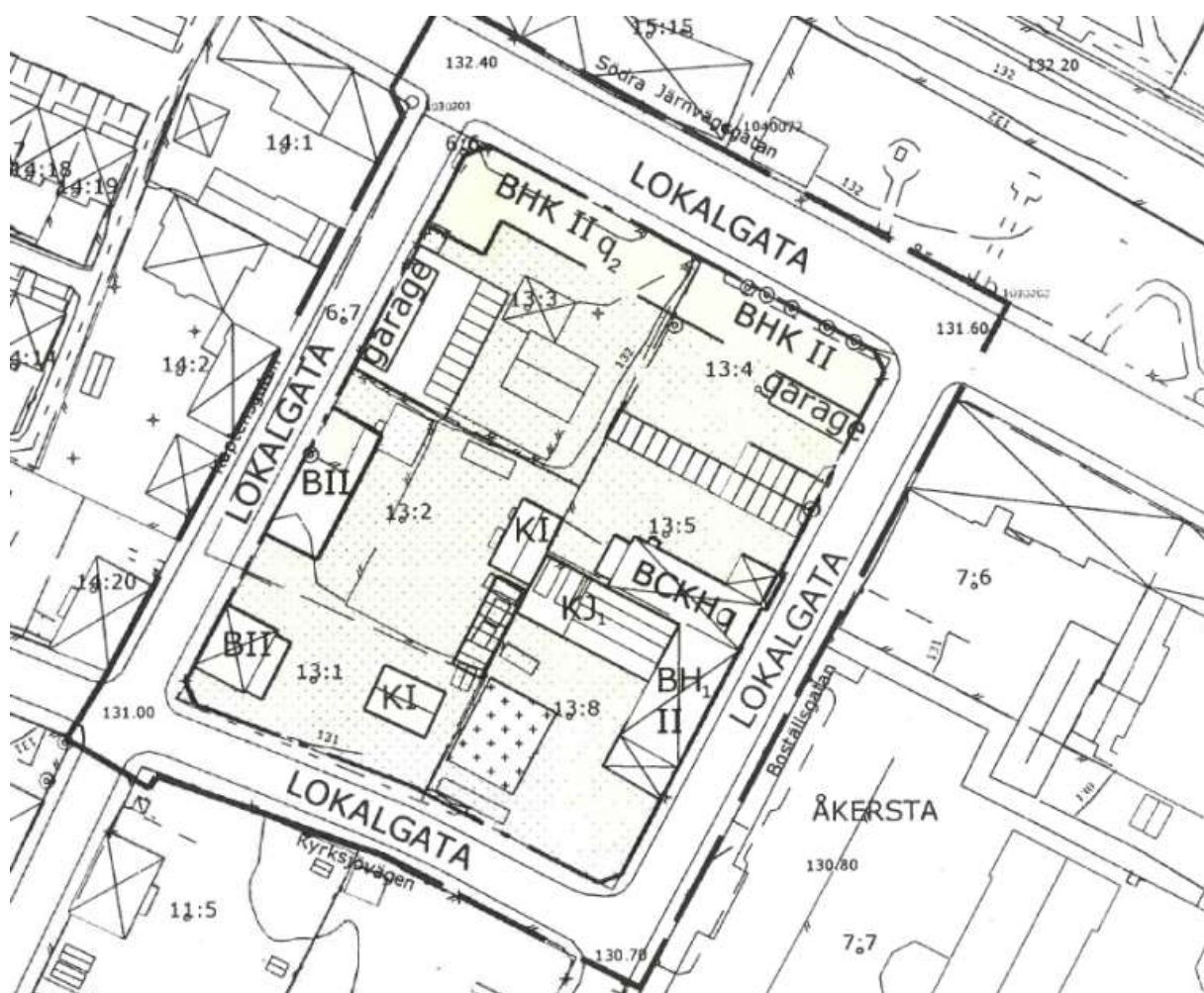
Översiktsplan för Ljusdals kommun, antagen av kommunfullmäktige år 2010, utpekar Ljusdal som tätortsområde. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom tätorterna, eller i nära anslutning till befintlig bebyggelse samt utformas och placeras med hänsyn till lokala byggnadstraditioner. Politiska ställningstaganden redovisas på översiktsplanens karta där den norra delen av kvarteret Korpen är utpekad för nya bostäder. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.



Markerad yta för nya bostäder i översiktsplanen

Detaljplaner

Kvarteret omfattas av *detaljplan för "Åkersta 13:5 mm i Ljusdal"*, lagakraftvunnen 2003-02-21. Planens genomförandetid har gått ut. I planen är kvarteret uppdelat för respektive byggrätt i de olika ändamålen bostäder, samlingslokal, handel, kontor, småindustri, hantverk och kontor. Stora delar av kvarteret får inte bebyggas. Byggrätternas placering för huvud- och komplementbyggnader är exakt definierade på kartan. Planen innehåller inga särskilda utformnings- eller utseendebestämmelser. Planen ersätts i sin helhet när föreliggande förslag till ny detaljplan vinner laga kraft.



Utdrag ur detaljplan för "Åkersta 13:5 mm i Ljusdal" (2003)

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott beslut den 15 april 2014 § 66 att ge samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området efter ansökan från Ljusdalshem AB.

Samhällsutvecklingsutskottet beslutade den 16 september 2014 § 149 att sända planförslaget på samråd.

Program för detaljplan

Ett särskilt program för detaljplanen har inte ansetts nödvändigt eftersom marken är utpekad i översiktsplanen som lämplig för nybyggnation av bostäder.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 4:e kap 34 § plan- och bygglagen (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.

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

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen

Planen berör två riksintressen för vilka redogörs nedan.

Riksintresse rörligt friluftsliv

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

Riksintresse skyddade vattendrag

Planområdet ingår i ett riksintresseområde med geografiska bestämmelser, riksintresse för skyddade vattendrag, 4 kap 6 § MB, Ljusnan mellan Laforsen och Arbråsjöarna. Detaljplanen påverkar inte riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur och Friytor

Naturmiljö, Mark och vegetation

Kvarteret är i avsaknad av grönytor då marken är ianspråktagen och någon växtlighet av större omfattning inte finns. Några enstaka träd växer utmed Södra Järnvägsgatan. Norra delen av kvarteret består av grusade ytor och resterande mark utgörs av tomtmark för bostäder och verksamheter.

Markbeskaffenhet

Marken utgörs av silt enligt SGU:s jordartskarta.

Marken inom Åkersta 13:3 har återfyllts med massor efter sanering av bensinstation.

Parker och grönytor

På motsatt sida om Södra Järnvägsgatan finns Collinparken och cirka 100 meter västerut finns Jonsparken som har lekplats. Området ligger även nära gång- och cykelstråket runt Kyrksjön och det kommande parkområdet på Östernäs.

Bebyggelseområden

Huvudstrukturen i det område kvarteret ingår i utgörs av blandad bebyggelse från sekelskiftet fram till och med 1980-tal¹. Huvudbyggnaderna är av äldre karaktär och placerade i gatuliv. Huvudsakligen är huvudbyggnaderna uppförda i två våningar, men även envånings- och trevåningshus förekommer. Fasaderna består av trä eller puts och har ett varierat utseende med många detaljer. På flera platser är huvudbyggnaderna sammanbyggda i fastighetsgräns. Taken är utförda som sadeltak, valmade sadeltak och mansardtak med markerad utskjutande takfot och med taktäckning av plåt eller tegel.

Kvarteret Korpen är till hälften utbyggt. De två fastigheterna Åkersta 13:3 och 13:4 har stått obebyggda utan permanent bebyggelse sedan en Shellmack upphörde med verksamheten 1973 och sedan byggnaden "Piggens" revs 1957. I ortsanalysen för Ljusdals tätort (2009) nämns att det centralt belägna Åkerstaområdet upplevs som ofärdigt med obebyggda tomter, vilket skapar en osammanhängande bebyggelse. I ortsanalysen nämns vidare att området kan förtätas och har potential för centralt belägen bostadsbebyggelse. Området bör få utvecklas och kompletteras så att det blir ett funktionellt blandat område enligt ortsanalysen.

¹ Ortsanalys för Ljusdals tätort (2009) s 33



Obebyggd mark inom kvarteret och bebyggelse utmed Södra Järnvägsgatan, sett från Boställsgatan



Omgivande bebyggelse utmed Södra Järnvägsgatan

Användning av kvartersmark

För att medge blandade funktioner i kvarteret föreslås bostäder, centrum, handel och kontor (BCHK) som markanvändning. Inom de två obebyggda fastigheterna i norra delen av kvarteret medges bostäder enbart som flerfamiljshus, då sådana i högre grad än småhus och radhus, överensstämmer bättre med hustyperna utmed Södra Järnvägsgatan.

Bebyggelsens placering

Huvudbyggnader ska placeras i liv med gatorna utan någon förgårdsmark. Detta för att anpassa ny bebyggelse till gängse placering i området och för att bibehålla den utpräglade gaturumskaraktären som råder i större delen av Gamla stan. I den norra delen av kvarteret ska nya huvudbyggander placeras med fasad i liv med huvudgatan samt mot den ena eller den andra angränsande lokalgatan. Om huvudbyggnaderna har en längre sida ska den placeras mot huvudgatan.

Ny bebyggelse kommer därmed att placeras i kvarterets hörn mot Södra Järnvägsgatan- Kaptensgatan och/eller mot Södra Järnvägsgatan- Boställsgatan.

Om två huvudbyggnader uppförs i vardera gatuhörn kan komplementbyggnader inrymmas emellan. Men byggnader får även sammanbyggas i fastighetsgräns utmed hela huvudgatan. Staket, plank, buskage etcetera har även en avgränsande effekt mellan kvarter och gata. På så sätt skapas ett tydligt gaturum och ger avskilda gårdsytor inne i kvarteret för de boende.

Ny bebyggelses utformning

Nya huvudbyggnader som placeras mot huvudgatan ska uppföras i två våningar, men får bebyggas i högst tre våningar.

I den södra delen av kvarteret medges som högst två våningar.

Ny bebyggelses utseende

Den nya bebyggelsens fasader ska i huvudsak utföras med trä- eller putsfasader som i sitt utseende ansluter till karaktärsdragen hos bebyggelsen i omgivningen efter Södra Järnvägsgatan. Det kan ske genom att fasaderna ges en variationsrik utformning, exempelvis genom listverk som delar in fasaden horisontellt och/eller vertikalt. Listverken kan även utföras för att markera sockelvåning, vilket skulle associera till befintlig arkitektur i området. Fasaderna kan därtill ges ett varierat utseende genom olika kulörvariationer. En variationsrik fasadindelning blir viktigare ju längre byggnaderna sträcker sig utefter gatan för att undvika ett monotont uttryck.

Ny bebyggelse ska därtill ha en utskjutande takfot och taktäckning ska vara falsad plåt, vilket är två framträdande detaljer hos bebyggelsen i området.

Värdefulla byggnader

I mitten av kvarteret, med gaveln mot Boställsgatan står biografen Fenix från 1918, Ljusdals första biografbyggnad. Tidigare hade film i Ljusdal visats i Röda Kvarn, en byggnad uppförd som godtemplarloge och teaterlokal. Fenix har en rektangulär form med brutet och valmat sadeltak med fönsterkupor på det nedre takfallet. Fasaderna är slätputsade med rosafärgade fält som skiljs åt av vita slätputsade inramningar. Vid takfoten går en kransgesims i vit puts. Vestibulen tillkom år 1943.

I 1993 års byggnadsinventering har Fenix ansetts tillhöra "bebyggelsegrupp II" som har "mycket högt bevarandevärde" (grupp I har "högsta bevarandevärde"). Till grupp II hör byggnader som har mycket höga kulturvärden genom att de bevarar tidstypiska drag, men är mer vardagliga eller har utsatts för mindre förändringar och därför inte

är lika märkvärdiga som i grupp I². Det som har ändrats utvändigt på Fenix är bland annat entrédörrar och takmaterial.



Den forna biografen "Fenix"

Byggnaden är i detaljplanen från 2003 skyddad mot rivning. Skyddet föreslås kvarstå med tanke på byggnadens karaktär och att den kan anses vara särskilt betydelsefull från historisk och kulturhistorisk synpunkt, och därmed inte får förvanskas enligt PBL. Utvändigt underhåll ska ske så att de särskilda värdena bevaras och ändringar ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens historiska och kulturhistoriska värden, enligt 8 kap 13,14,17 §§ PBL. För att säkerställa byggnadens bevarande beläggs den med skyddsbestämmelser som innebär att byggnaden inte får rivas eller förvanskas (q₁), enligt 4 kap 16 § PBL.

Service

Ljusdals centrum har god tillgång till offentlig och kommersiell service. Planen bidrar till att servicemöjligheter kan utvecklas inom kvarteret i och med att centrum och handel medges.

Tillgänglighet

Kvarteret är beläget centralt i Ljusdals tätort med närhet till arbete, kollektivtrafik och service. Tillgängligheten till och från området är god via gatunätet, gång- och cykelvägar samt trottoarer runt kvarteret. Området saknar stora höjdskillnader, och planområdet ansluter allmänna gator i ungefär samma markhöjd. Gatorna har belysning. Förutsättningarna att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna nyttja kvarteret bedöms därför som goda.

Tillgängligheten inom fastigheten, inom och mellan byggnader, prövas i samband med bygglov efter bland annat reglerna i Boverkets byggregler (BBR). Enligt BBR ska bland annat ska en angöringsplats för bilar finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

Skyddsrum

² Ljusdals tätort, Kulturhistorisk utredning och byggnadsinventering (1995), s 128, 150; Jan Lundell

Ljusdal är skyddsrumsort och det finns ett antal skyddsrum på olika platser i planområdets närhet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

En bullerberäkning har utförts för att utröna bullernivåerna som alstras från järnvägen. Beräkningen har utförts enligt Naturvårdsverkets samnordiska modell på närmaste planerade fasad utmed Södra Järnväggsgatan. Järnvägsbullret beräknas uppgå till 58-64 dbA ekvivalent nivå och 78-86 dbA maximal nivå beroende på höjden (antalet våningar).

Riksdagens riktvärde för buller vid bostads fasad är högst 55 dbA ekvivalentnivå och 70 dbA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Boverket anser via allmänna råd (2008) "Buller i planeringen" att nya bostäder endast i vissa fall bör medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dbA. Men då 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 vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör då vara vända mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dbA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dbA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dbA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dbA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Planen bedöms förenlig med Boverkets slutsatser vad gäller förutsättningar till avsteg från huvudregeln om högsta ljudnivå vid fasad (55 dbA) emedan planerade bostäder är belägna i ett centralt läge i Ljusdals tätort med närhet till kollektivtrafik, 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.

Överskrider buller från spårtrafik och vägar 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet vändas mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Bostads uteplats ska placeras mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Vibrationer

Vibrationer från järnvägstrafik kan orsaka skador på byggnader och ge upphov till störningar för människor som uppehåller sig byggnaderna. Skador på byggnader är dock mycket ovanligt på normalt grundlagda byggnader. Trafikverkets vägledande riktlinje för vibrationer är att 0,4 mm/s inte bör överskridas vid nya permanentbostäder. Risk för vibrationer ska beaktas i bygglovsskedet.

Farligt gods

På järnvägen transporteras farligt gods. Vid eventuell olycka kan ämnen och produkter orsaka skada för människor och miljö. En bedömning har gjorts av räddningstjänsten med grund i räddningstjänstens riskanalys daterad 2008-01-07. Bedömningen är att planförslaget inte utgör någon utökad fara för människors liv och

hälsa. I riskanalysen fokuseras på konsekvenser för människors liv eller hälsa och konsekvenser för egendom. Det statistiska underlaget bygger dels på kommunens egna insatsrapporter samt på Myndigheten för samhällskydd och beredskap (MSB)-Räddningstjänst i siffror. Sannolikheten för en farligt gods-olycka är sällsynt (en gång per 10-100 år), konsekvenserna för liv och hälsa är begränsade (enstaka skadade, varaktiga obehag) samt är konsekvenserna för egendom begränsade (0,1-1 milj. SEK).

Radon

Ny bebyggelse bör utföras i radonskyddat eller radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Fastigheten Åkersta 13:3 har tidigare hyst en bensinmack. Efter avvecklingen har marken sanerats år 2010 till "känslig markanvändning" (KM) inom vilket bostäder, skola med mera medges.

Gator och trafik

Gatunät

Gatorna Kaptensgatan, Kyrksjövägen och Boställsgatan ingår i lokalgatunätet och Södra Järnvägsgatan i huvudgatunätet.

Gång och cykeltrafik

Till de kringliggande gatorna hör gång- och cykelbanor.

Kollektivtrafik

Kvarteret är beläget i ett kollektivtrafikhärläge med cirka 400 meters avstånd till Ljusdal Resecentrum med järnvägs- och bussförbindelser. Busshållplatser finns även inom 400 meter på Kyrkogatan och Norra Järnvägsgatan väster och norr om planområdet.

Parkering

Parkering ska tillgodoses inom kvartersmark, inom den egna fastigheten eller via gemensamma parkeringsytor inom kvarteret. Parkeringsfickor för tillfällig parkering finns utmed Södra Järnvägsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ny bebyggelse kopplas in på befintligt nät.

Värme, fjärrvärme

Uppvärmning bör ske med fjärrvärme eller annan förnyelsebar energikälla. Fjärrvärmenät är utbyggt i området och det är möjligt för ny bebyggelse att ansluta. Fjärrvärmeledningar finns i gator och även inom kvarteret, inom fastigheten Åkersta 13:4. Ledningarna inom kvartersmarken måste flyttas på innan byggnation.

EI

Ljusdal Elnät AB är nätägare i området. Elledningarna finns i gatorna.

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. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

Elektronisk kommunikation

Fibernät är utbyggt i området och ny bebyggelse kan anslutas. Ledningar finns i gatorna och inom kvarteret.

Fastighetskonsekvenser

Utnyttjandet av de fastigheter som berörs av planförslaget påverkas av de bestämmelser som redovisas på plankartan och som har redogjorts för i denna planbeskrivning avseende markens användning och övriga bestämmelser. Den nya markanvändningen bedöms som mest central att redogöra för och redovisas nedan för respektive fastighet.

Åkersta 6:6, 6:7, 13:5 och 29:1

Markanvändning blir allmän plats för lokalgata och huvudgata.

Åkersta 13:4, 13:5, 29:1, 13:1, 13:2, 13:3,13:8

Markanvändning blir kvartersmark för bostäder, centrum, handel och kontor.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett normalt planförfarande och antas av kommunfullmäktige (KF).

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 planlägger marken. Fastighetsägarna svarar för att bebygga i enlighet med planen. Ljusdal Vatten svarar för allmänna vatten- och avloppsledningar och Ljusdal Elnät svarar för allmänna el- och fjärrvärmeledningar inom området.

De underjordiska fjärrvärmeledningarna belägna inom Åkersta 13:4 svarar exploatör och ledningsägare för att flytta på till ett annat läge, företrädesvis allmän plats/huvudgata, i samband med nybyggnation.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Är ytterligare tekniska utredningar så som för buller, radon, markstabilitetsutredning (Åkersta 13:3 med anledning av återfyllnad efter föroreningssanering) etc. behövliga, svarar exploatören för att redovisa sådana i samband med bygglov.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kommunen har rätt att ta ut en planavgift i samband med bygglov enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader som uppstått vid planläggningen. Planavgiften beräknas enligt kommunens plan- och bygglovataxa.

Avgiften ska dock ej uttas för åtgärder inom fastigheten Åkersta 13:3 eftersom fastighetsägaren har betalat planavgift i samband med planens upprättande.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt samt servitut. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Eventuellt kan ledningsrätten över kvartersmark för fjärrvärmeledningarna behöva revideras. I övrigt bedöms inga fastighetsrättsliga åtgärder vara nödvändiga för planens genomförande.

REVIDERAD

Planen har upprättats i augusti 2014 och reviderats i mars och maj 2015.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Stefan Norberg
Planingenjör