

Samhällsserviceförvaltningen

DETALJPLANER

Detaljplan för del av Östernäs 11:4 med flera "västra delen"
Detaljplan för del av Östernäs 11:4 med flera "östra delen"

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. Detaljplanerna var föremål för samråd under perioden 2019-06-07 till 2019-06-28, beslutat av samhällsservicenämnden. Underrättelse om samråd har skickats ut per brev, med bifogade samrådshandlingar, till berörda remissinstanser och fastighetsägare. Under samrådet har även samrådshandlingarna kungjorts i Ljusdals-posten och funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Kommunhusets innertorg och på plan 4 i Kommunhuset vid Riotorget i Ljusdal. Under samrådet hölls även ett öppet samrådsmöte i Ljusdalssalen den 13 juni.

13 yttranden har inkommit varav 1 stycken utan synpunkter.

INKOMNA YTTRANDE UTAN SYNPNKTER

Jämställdhetsstrateg, Ljusdals kommun

INKOMNA YTTRANDE MED SYNPNKTER

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Trafikverket
Länsmuseet
Gata/Park- enheten, Ljusdals kommun
Skanova
Fastighetsägare 1
Hyresgästföreningen Ljusdal
Ljusdal i centrum
Privatperson 1
Privatperson 2

INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAMRÅDSMÖTE

13 personer deltog på mötet, varav 7 män och 6 kvinnor.
Privatperson A
Privatperson B
Mötesanteckningar

Länsstyrelsen

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan och bygglagen 5 kap. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Kommunen avser handlägga detaljplanen med utökat förfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

Syftet med detaljplanerna är att pröva den östra delen av Östernäs för blandade funktioner som bostäder, vård, handel m.m. samt att pröva en utveckling av västra Östernäs med tyngd på bostäder, kontor och centrum. Under 2017 utökades uppdraget för att även kunna möjliggöra skola.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande ÖP översiktsplan för Ljusdals kommunmantagen 2010-02-22.

Detaljplanen överensstämmer med gällande FÖP översiktsplan för Ljusdals tätort antagen 2019-01-28.

Gällande detaljplan

För planområdet Östra gäller detaljplan, antagen 2009-12-14.

För planområdet Västra gäller detaljplan, antagen 2009-12-14 och detaljplan, fastställd 1940-03-01.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsens uppfattning är att befintlig markanvändning (timmeromlastning) ska tillförsäkras ny plats under planprocessen för att säkerställa att ett genomförande av planen är möjligt.

Länsstyrelsen saknar några av de angivna riskreducerande åtgärderna i planbestämmelserna på plankartan.

På plankartan har kommunen enbart tittat på 100-årsflödet inom området. Länsstyrelsens uppfattning är dock att kommunen utgår från högsta flödet i området enligt översvämningsskarteringar Ljusnan.

Planbestämmelsen gällande buller finns inte plankartan för den "Östra delen" –den kan med fördel läggas till även där.

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk undersökning ska utföras för att fastställa att det inte finns några okända fornlämningar i planområdet.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/statliga intressen

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer. Länsstyrelsen har begärt en omprövning av riksintresset för lastningsterminalen hos Boverket. Länsstyrelsens uppfattning är att befintlig markanvändning (timmeromlastning) ska tillförsäkras ny plats under planprocessen för att säkerställa att ett genomförande av planen är möjlig.

Kommunens kommentarer:

Kommunen har i sin fördjupade översiktsplan pekat ut Östernäs som ett utvecklingsområde för centrumändamål och ifrågasatt nuvarande riksintresseanspråk för omlastningsterminal. Länsstyrelsen har under lång tid varit tveksam till riksintresseanspråket vilket man nämner i granskningsutlåtandet av den fördjupade översiktsplanen. Länsstyrelsen har använt sin initiativrätt och begärt omprövning av riksintresseanspråket hos Boverket. Det är dock först efter beslut enligt exempelvis plan och bygglagen som riksintresseanspråket prövas och då skall granskningsutlåtandet vara vägledande. Då länsstyrelsen gjort bedömningen att omlastningen i Ljusdal inte bör vara riksintresse är kommunens bedömning att det inte längre finns hinder att detaljplanelägga området och genomföra dessa planer för centrumutveckling. Kommunens ansvar gentemot befintlig verksamhet sträcker sig till inlösen, det vill säga att i möjligaste mån kunna erbjuda en ersättning för den mark kommunen planlägger som allmän platsmark och avser att införliva i sitt bestånd. Tillförsäkran om ny plats för omlastning bedöms inte ligga inom arbetet med denna detaljplan. På uppdrag av verksamhetsutövarna arbetar kommunen för närvarande med en detaljplan för omlastning från bil till tåg i Kläppa.

Riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap.) Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar syftet med riksintresset. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Riksintresse för skyddade vattendrag (MB 6 kap.). Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintresset på ett negativt sätt.

Natura 2000 område. Planområdet angränsar till Kyrksjöns Natura 2000 område. I samrådshandlingarna har kommunen redovisat hur plangenomförandet kan ha negativ och positiv påverkan på Natura 2000 samt tagit med hur de förhindrar att negativ påverkan sker genom hantering av dagvattnet. Skulle en ny bedömning göras i ett senare skede att plangenomförandet kan påverka naturvärden i Natura 2000-området negativt kan det komma att krävas tillstånd för verksamheten/åtgärden. Vad som kan ha en negativ påverkan på naturvärdena går att läsa vidare i bevarandeplanen för området.

Mellankommunala frågor

Konsekvenserna gällande flytt av omlastningscentralen bör hanteras i planbeskrivningen.

Kommunens kommentarer:

Kommunen har gjort bedömningen att plangenomförandet inte innebär betydande miljöpåverkan, vilket länsstyrelsen ställt sig bakom, remiss 2016-06-13. Ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed. Enligt plan och bygglagen 4 kap. får detaljplanen inte omfatta ett större område och vara mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. Planbeskrivningen förtydligas med de konsekvenser som planen ger upphov till inom område för nuvarande omlastningsterminal.

Miljö kvalitetsnormer

Omhändertagandet av dagvatten sker inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunal dagvattenledning finns i området.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen saknar några av de angivna riskreducerande åtgärderna i planbestämmelserna på plankartan. I planbeskrivningen anges bland annat att fönster mot järnvägen ska undvikas samt att brand- och explosionsskyddande plank ska uppföras mot järnvägen. Byggnaders placering kan förtydligas på plankartan. Länsstyrelsens uppfattning är att speciellt vård och bostäder (zon C) inte bör medges närmare än 75-80 meter från närmaste spår.

Kommunens kommentarer:

I planbeskrivningen står att planförslaget tar hänsyn till flera av de riskreducerande åtgärderna som tagits fram i tidigare utredning.

Översvämning, ras och skred

På plankartan har kommunen enbart tittat på 100-årsflödet inom området på +127,15 och lagt lägsta nivå för golv på +128.00 och inga källare, vilket är bra. Länsstyrelsens uppfattning är dock att kommunen utgår från högsta flödet i området enligt översvämningsskarteringar Ljusnan (den senaste skarteringen från Svenska Kraftnät och Vattenregleringsföretagen). De lägsta golvnivåerna anpassas då efter högsta flödet, enligt Boverkets allmänna råd. Om detta inte är möjligt ska kommunen föra ett resonemang gällande hur de tänker hanterat avstegen från Boverkets allmänna råd.

Kommunens kommentarer:

Då Kyrksjön har förbindelse med Ljusnan och följer dess vattenståndsvariationer är kommunens bedömning att Ljusnan medför störst risk gällande översvämning av planområdet.

Enligt ovan nämnda underlag ligger 100-årsflödet i Ljusnan väster om planområdet på + 127,16 (RH 2000). Det högsta flödet som uppmätts i Ljusdal sedan 1939 ligger på +127,08 (omräknat till RH 2000) och uppmättes våren 1966. Den i planen angivna plushöjden ligger således 84 centimeter över beräknat 100-årsflöde och 3,3 meter ovanför det normala vattenståndet.

Vad kommunen känner till finns ännu inga beslutade allmänna råd gällande översvämning. Enligt rapporten Framtidsklimat i Gävleborgs län (2015) bedöms årstidsförlopp för Ljusnan med vårflödestopp, låga sommarflöden, högre höstflöden och lägre vinterflöden att kvarstå men flödestopparna på våren kommer i medeltal vara lägre än nuvarande. Enligt samma rapport kommer återkomsttiden för 100-årsflöden för Ljusnan att öka med mellan 5 till 10 procent fram till mitten av seklet för att därefter sjunka till nuvarande nivå. Kommunens bedömning är att högre säkerhetsmarginal än nuvarande innebär orimliga kostnader som äventyrar framtida samhällsutveckling i Ljusdal.

I planbeskrivningen under Riktlinjer hänvisas till en kommunal policy som togs fram 2003, där det står att ”inga nya detaljplaner för bebyggelseområden upprättas inom områden som utpekats som översvämningshotade av SMHI.”

Enligt Boverkets allmänna råd om planläggning bör sammanhållen bebyggelse lokaliseras över beräknad högsta flöde i vattendrag/högsta nivå sjö. Om det inte är möjligt bör planen reglera bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämningen (ex. lägsta golvnivå eller sockelhöjd samt ingen källare). Översvämningskikten Ljusnan finns på Länsstyrelsens Geodatakatalog.

<https://ext-geodatakatalog.lansstyrelsen.se/GeodataKatalogen/>

Kommentar

Kommunen har tagit hänsyn till 100-årflöde och satt en plushöjd på färdigt golv som ligger 84 centimeter över det beräknade 100-årflödet. Utöver detta har planbestämmelser införts om förbud mot källarvåning. Kommunen gör bedömningen att denna säkerhetsmarginal ligger på en rimlig nivå med tanke på de kostnader som en högre säkerhetsmarginal skulle innebära kontra möjligheterna till framtida samhällsutveckling och eventuella kostnader orsakade av översvämning.

Buller

Enligt utförd beräkning är det olämpligt med uteplatser mot järnvägen ur bullersynpunkt. Däremot går det att ordna uteplatser mot söder, då byggnadskropparna ger tillräckligt med bullerdämpning för att klara trafikbullerförordningens krav. Ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast järnvägen klarar riktvärden på 60 dB(A).

I plankartan för den ”Västra delen” finns bestämmelsen ”Bullernivåer ska inte överskrida riktvärden i gällande bullerförordning”, vilket är bra. Däremot framgår det inte av kartan att byggnaderna behöver placeras på ett speciellt sätt för att klara riktvärdena för uteplats (t.ex. som i det förslag som finns i bilagan med bullerberäkningen) – vilket enligt Länsstyrelsen bör ses över och förtydligas.

Kommentar:

Bestämmelserna i trafikbullerförordningen gäller även för uteplats. Ansvaret att säkerställa att dessa riktvärden uppfylls ligger därmed hos exploitören

oavsett det gäller riktvärden för bostaden eller uteplatsen. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta. Bilden från bullerberäkningen införs i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen gällande buller finns inte plankartan för den ”Östra delen” –den kan med fördel läggas till även där.

Kommentar:

Plankartan revideras med anledning av detta.

Förorenade områden

Kommunen beskriver väl hur man tänker hantera föroreningarna i planen. Länsstyrelsen upplyser om följande. I handlingarna för östra delen står att ”arbete pågår med att utreda de markmiljötekniska förutsättningarna i området”. Mer exakt är det att man tar fram underlag för en översiktlig markmiljöteknisk utredning som kan hjälpa till att bedöma föroreningssituationen på området. Detta i sin tur avgör om, och i sådant fall hur mycket, området behöver åtgärdas innan det exploateras för framtida planerade ändamål.

I handlingarna för västra delen står att utöver den schaktsanering som är planerad att ske till 1,5 meters djup så ska man ta bort ett mindre område som består av fri fas olja i samband med åtgärden.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med aktuell information rörande saneringsåtgärder.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas i den nya planen, östra delen, med anledning av att planområdet som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen instämmer i detta. Ska anges på plankartan.

Strandskyddet föreslås upphävas i den nya planen, västra delen, med anledning av att planområdet som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen instämmer i detta. Ska anges på plankartan

Kommentar:

Plankartor kompletteras med informationen ovan.

Övriga synpunkter

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

I proposition 2017/18:110 föreslås ett nytt nationellt mål för arkitektur och gestaltad livsmiljö. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Eftersom de stora samhällsutmaningarna såsom segregation, bostads- och klimatfrågan har stor relevans för främjandet av en hållbar utveckling, är det viktigt att beakta dessa aspekter redan i detaljplaneskedet. Det innebär vidare att kommunen i kommande planprocess bör konkretisera åtgärder som kan förebygga dom utmaningar som samhället står inför, genom skapandet av hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet.

Kommentar:

Kommunen tar fram ett kvalitetsprogram parallellt med detaljplanerna för att säkerställa en god gestaltad miljö. Kvalitetsprogrammet skall kopplas till framtida markanvisning och marköverlåtelse.

Miljömål

Länsstyrelsen saknar en beskrivning av hur planen förhåller sig till miljömålen.

Kommentar:

Då planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan har kommunen gjort bedömningen att ingen strategisk miljöbedömning heller är aktuell. I en strategisk miljöbedömning ingår en redovisning av hur planförslaget förhåller sig till de nationella miljömålen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har vid tidigare yttranden sagt att en arkeologisk undersökning ska utföras för att fastställa att det inte finns några okända fornlämningar i planområdet.

Kommunens kommentarer:

Inget fornminne finns idag registrerat inom planområdet.

Hela området har tidigare varit exploaterat. Efter att sågverksamheten avvecklats har omfattande sanering genom urschaktning skett inom framförallt den västra delen av Östernäs. Kommunens bedömning är därför att det räcker med att införa följande information om kulturmiljölagen i planbeskrivningen;

”Enligt 2 kap 6§ Kulturminneslagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. I 2 kap 10§ Kulturminneslagen står att; Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.”

Trafik

Nya passager (T1) eller åtgärder som berör statlig infrastruktur bör utpekas i genomförandebeskrivningen. Ska åtgärden bekostas genom nationell- eller regional plan kommer en särskild prioritering att ske. Det gäller även om Ljusdals kommun bekostar åtgärd, som berör statlig infrastruktur då avtal ska upprättas. Åtgärden beviljas endast inom järnvägsmiljön när det är möjligt ur ett trafikalt perspektiv.

Kommentar:

En framtida planskild gång- och cykelpassage till Östernäsområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdal. Ett genomförande måste ske i samförstånd med förvaltaren av den statliga infrastrukturen och avtal upprättas. Då omlastningsterminalen försvinner från platsen kommer kommunen att påbörja arbete med ansökan om statsmiljöavtal. Åtgärden förtydligas i planbeskrivningen.

Sociala aspekter

Skola

Inom ”Västra delen” planläggs bl.a. för skola. Det framgår inte av handlingarna vilken typ av skola som planeras. Kommunen beskriver generellt vilka rekommendationer som ställs på friyta i olika typer av skolmiljöer men drar inga paralleller till om, och i sådana fall hur, de aktuella rekommendationerna kommer att kunna uppfyllas i den aktuella detaljplanen. Ett sådant resonemang bör enligt Länsstyrelsen föras i planhandlingarna.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas med vilken typ av skolverksamhet som ligger till grund för friytan i planförslaget.

Tillgänglighet

Frågan om tillgänglighet räknas sedan 2011 som ett av de allmänna intressena och i PBL förtydligas det att en god livsmiljö utifrån ett socialt perspektiv ska vara tillgänglig för alla samhällsgrupper. Det är därför viktigt att ta med dessa aspekter i redan i detaljplaneskedet. Det innebär att planprocessen även ska pröva möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga får möjlighet att använda det kommande planområdet.

Kommentarer:

Tillgänglighetsaspekten har en central roll i planförslaget och belyses i planbeskrivningen. Fler plushöjder kommer att redovisas i granskningsförslaget.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte.

I planbeskrivningarna anges att markanvisningsavtal ska upprättas i framtiden, men inget ytterligare anges om innehållet.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Använd gärna handboken ”[Lantmäterimyndighetens roll i plane-ringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av markanvisningsavtalets innehåll.

Juridiska och ekonomiska konsekvenser vid plangenomförandet - t.ex. inlösen.

Det är viktigt att alla som berörs av planen förstår de juridiska och ekonomiska konsekvenser som plangenomförandet medför. Det bör därför av planbeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken även utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Det anges i planbeskrivningarna att Ljusdals kommun initierar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Den kan dock med fördel även anges vem som bekostar fastighetsbildningen. Det bör även framgå huruvida anslutningsavgift för anslutning till kommunalt VA kommer tas ut vid bygglovsskedet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras gällande juridiska och ekonomiska konsekvenser vad gäller exempelvis inlösen, kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Grundkartan Koordinatkryss saknas.

Kommentar:

Koordinatkryss införs.

Markreservat (u-område)

I plankartan för Östra delen finns två stycken planbestämmelser i form av u-områden utlagda, d.v.s. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett u-område medför att bygglov för byggnation som innebär hinder mot bildandet av en rättighet för en allmän underjordisk ledning inte får beviljas inom det aktuella området. I dispositionsförslaget finns dock inritat en byggnad som är placerad i direkt strid mot det västra u-området. Hur har planförfattaren tänkt här? Är dispositionsförslaget inte aktuellt eller är planbestämmelsen felaktigt lokaliserad?

Kommentar:

Befintliga ledningar kommer att flyttas och nya u-områden har utlagts i plankartan för östra delen.

Markreservat (t-område)

I plankartan för Västra delen finns en planbestämmelse i form av t-område, d.v.s. markreservat för tunnel/bro för allmännyttig trafik. T-områdets avgränsning bör lämpligen preciseras i plankartan med hjälp av administrativa gränser. Då planbestämmelsen inte avgränsas med några administrativa gränser blir effekten att all mark inom kvarter T1 - Järnväg omfattas av markreservatet. På Boverkets hemsida anges följande:

”Eftersom en bestämmelse om markreservat innebär en begränsning av markens användning ska dess placering bedömas noggrant, så att det inte innebär en onödig inskränkning för fastighetsägaren. Bestämmelser för markreservat kan därför inte anges allmänt utan läget och avgränsningen måste preciseras.”

Kommentar:

Angiven yta verkar för en flexibel lösning vilket skapar goda förutsättningar för en genomförbar planfri passage, vilken skapas i samförstånd med fastighetsägaren och förvaltaren av den statliga infrastrukturen.

Planbestämmelse om upphävande av strandskydd saknas

I planbeskrivningarna anges att strandskyddet ska upphävas i planerna. Det saknas dock administrativa planbestämmelser om upphävande av strandskyddet för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska kunna utföras med stöd av detaljplanerna.

Kommentar:

Bestämmelse om upphävande av strandskyddet införs i plankartan.

E-område

Av planbeskrivningarna framgår att nya transformatorstationer ska anläggas inom både Östra och Västra planområdet. Det är dock enbart i plankartan för den Västra delen som det finns område utlagt med användningsbestämmelse E1 – Transformatorstation.

Kommentar:

E- område för kopplingsstation/transformatorstation har flyttats i plankartan mellan samråd och granskning och ligger enbart inom den västra delen.

Tydlighet

Det är viktigt att alla planbestämmelser är tydligt utformade för att undvika feltolkningar och risk för olika bedömningar. I plankartan till Västra delen finns planbestämmelserna "Byggnad ska placeras med långsida mot allmän plats utan förgårdsmark" samt "Byggnad ska placeras med långsida mot förgårdsmark". I planbeskrivningen till den Västra delen anges att "Huvudbyggnader ska placeras med långsida mot allmän platsmark **eller förgårdsmark**". Vad avses med dessa planbestämmelser egentligen? Och hur definieras "förgårdsmark"?

Kommentar:

Planförslaget förtydligas rörande placeringsbestämmelser.

Dela upp olika bestämmelser

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas **var för sig** i listan med planbestämmelser. Planbestämmelse q1 innehåller dels bestämmelse om skydd av kulturvärden "Byggnadens yttre, proportioner och form ska bevaras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer i tak och fasad." och dels bestämmelse om rivningsförbud "Byggnaden får inte rivas".

Kommentar:

Planbestämmelserna delas upp för att skapa tydlighet.

Marköförhållanden

I planbeskrivningen för Västra delen anges att Åkersta 29:1 berörs av planen. Av vad Lantmäteriet kan se finns inte denna fastighet inom planområdet. Det anges även att Östernäs 11:6 ägs av Ljusdal Energi AB. Av fastighetsregistret framgår dock att Ljusdal kommun varit lagfaren ägare till fastigheten sedan 2017.

Kommentar:

Planförslaget revideras gällande ingående fastigheter.

Endast markreservat säkerställer inte den allmänna anläggningen

Genom att lägga ut markreservat (u-område respektive t-område) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga allmännyttiga underjordiska ledningar respektive tunnel/bro för allmännyttig trafik på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar den allmänna anläggningen. För att säkerställa att respektive anläggning får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt/servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras gällande ledningar, markreservat och ledningsrätt/servitut.

Ev. ersättning p.g.a. skyddsbestämmelser

Av planförslaget framgår inte den ev. rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser (q1) i detaljplanen. Regelverket kring denna typ av ersättning bör redovisas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras gällande ersättning på grund av skyddsbestämmelser.

Trafikverket

Vi har tagit del av rubricerade ärenden och lämnar följande yttranden:

Generellt

Trafikverket instämmer i kommunens konstaterande att det råder delade meningar om riksintresset i centrala Ljusdal. Vi delar även åsikten att terminalen skapar barriäreffekter mot efterfrågad utveckling inom Östernäsområdet.

Oavsett så är Trafikverkets inriktning att befintlig markanvändning (timmeromlastning) ska tillförsäkras ny plats innan man föreslår och tar anspråk området, enligt planförslagen.

Det gäller oberoende av riksintressefrågan då transporter på annat sätt än med järnväg skapar betydande negativa konsekvenser såväl enskilt som allmänt.

Det är skogsnäringen som tillgodogör sig av nyttan av terminalfunktionen och som därmed finansierar en föreslagen utveckling. De är dock beroende av kommunens beslut om var de ska förlägga verksamheten.

Skogsnäringen har gemensamt efterfrågat ny plats och har även begärt planbesked (2019-05-09) genom kommunens planmonopol på en framtida markanvändning.

Trafikverket motsätter sig förslag på ny markanvändning på Östernäs, om det föranleder att skogsprodukterna istället anvisas till vägalternativet, och då främst väg 83.

Ett sådant förfarande skulle även strida mot översiktsplanens intentioner om god hushållning, ur en allmän synpunkt. Planförslaget hänvisar till att terminalområdet bidrar till buller, damm, vibrationer och störande ljuskällor. Det finns därmed ett betydande intresse för en ny etablering av virkes- och omlastningsterminal och som ligger i samtliga parterers intresse.

I översiktsplanen anges att *”Området där golfbanan är belägen bör planläggas för att klargöra markanvändning och framtida markanspråk. Golfbanan angränsar till Kläppa industriområde som föreslås utökas. Väster om golfbanan finns också en travbana. Detta bidrar till att öka behovet av en planläggning, där ett helhetsgrepp tas på området”*.

Skogsnäringen har efterfrågat ovanstående åtgärd för att klarlägga förutsättningarna för ett framtida terminalområde. Åtgärden beslutades även

i ett tidigare inriktningsbeslut (2012-08-29 KS 0245/09) där ”Kommunen ställer sig positiv till den förstudie gällande omlastningsterminal i Kläppa som Trätåg AB planerar att genomföra. I sammanhanget ska även förutsättningarna för att anlägga en öppen terminal inom området samt framtida möjligheter att flytta verksamheten till en ny samlad kombiterminal beaktas”. Det är även av stor vikt att en föreslagen åtgärd är långsiktigt hållbar där verksamheten skyddas från förändringar, vilket ska medges under en betydande tid.

Kommentar:

Kommunen har initierat detaljplaneläggning inom Kläppaområdet för att möjliggöra en ny placering av terminalen.

Planförslagen

Föreslagen mark för allmän plats/Skydd har helt eller delvis tagits i anspråk mark som idag har en funktion för statlig infrastruktur/järnväg. Trafikverket motsätter sig en sådan utveckling.

Avveckling av statlig järnvägsanläggning sker normalt i dialog med berörd infrastruktur-förvaltare/ägare. Trafikverket som förvaltar statens spåranläggning hanterar avveckling enligt närliggande lagstiftning där järnvägsförordningen (2004:526) samt trafikverksinterna styrdokument (TDOK 2014:0116) är rådande. Även ett tillhörande influensområde intill spåret ska säkras mot förändringar innan en ny funktion ersätter den nuvarande anläggningen.

Kommentar:

Kommunen önskar föra en fortsatt dialog med Trafikverket om slopande av det industrispår som i dagsläget används för omlastningsverksamheten. Detta för att möjliggöra tätortens utveckling och skyddsområde för att säkerställa kommuninnevanornas hälsa och säkerhet. Samrådsförslaget utgår från influensområde från övriga spår. Influensområde bedöms kunna säkerställas genom att trafikverkets generella råd för avstånd till järnväg följs. Bestämmelser om influensområde och rättighet för förvaltaren av den statliga infrastrukturen att fortsatt nyttja detta område för underhållsarbeten införs i planförslaget.

En markanvändning som bostäder och vård bör ges särskild hantering när det gäller riskområden närmast statlig infrastruktur. I planbeskrivningen anges exempel från Göteborg samt hänvisningar till flera länsstyrelsepolicy. Trafikverket instämmer i detta och speciellt vård och bostäder (zon C) bör inte medges närmare än 75-80 meter från närmaste spår.

Övrig markanvändning närmast järnvägen kan även vara positivt ur ett buller- och vibrationsavseende.

I övrigt saknar vi några av de angivna riskreducerande åtgärderna i planbestämmelserna. I planbeskrivningen anges bland annat att fönster mot järnvägen ska undvikas samt att brand- och explosionsskyddande plank ska uppföras mot järnvägen? (samt att byggnader ska placeras så långt från järnvägen som möjligt). Bra med huvudentréer och ventilation vända bort från järnvägen.

Kommentar:

I planbeskrivningen står att planförslaget tar hänsyn till flera av de riskreducerande åtgärderna som tagits fram i tidigare utredning.

Nya passager (T1) eller åtgärder som berör statlig infrastruktur bör utpekas i genomförandebeskrivningen. Ska åtgärden bekostas genom nationell- eller regional plan kommer en särskild prioritering att ske.

Det gäller även om Ljusdals kommun bekostar åtgärd, som berör statlig infrastruktur då avtal ska upprättas. Åtgärden beviljas endast inom järnvägsmiljön när det är möjligt ur ett trafikalt perspektiv.

Kommentar:

En framtida planskild gång- och cykelpassage till Östernäsområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdal. Ett genomförande måste ske i samförstånd med förvaltaren av den statliga infrastrukturen och avtal upprättas. Då omlastningsterminalen försvinner från platsen kommer kommunen att påbörja arbete med ansökan om statsmiljöavtal.

Länsmuseet

Angående förslag till detaljplan för del av Östernäs 11:4 m fl, Västra och östra delen, Ljusdals socken och kommun, Gävleborgs län

Länsmuseet Gävleborg har fått ovanstående samrådsförslag översänt som remiss och länsmuseet vill med anledning av detta framföra följande:

Bakgrund och ärende

Det aktuella området utgörs av en stor del av det tidigare sågverksområdet söder om Norra stambanan i Ljusdals tätort där Östernässågen fanns mellan 1880-talets mitt och 1990-talets slut. För det nu aktuella området har länsmuseet tidigare svarat på remisser 2003-08-28 (planen antogs ej i detta skede) 2008-05-12 (planprogram) 2009-01-16 och 2009-03-23. Syftet med de två nu aktuella planförslagen är att möjliggöra fortsatt utbredning av Ljusdals centrumkärna med särskild inriktning mot handel, kontor och bostäder. Inom det nu aktuella området finns inga kända fornlämningar.

Länsmuseets synpunkter

Det är positivt att kommunen valt att ta fram två nya detaljplaner för detta område som tydligare än den nu gällande detaljplanen reglerar vad som kan och får byggas inom detta stora område som ligger så centralt i Ljusdals tätort.

Bondhotellet

Länsmuseet anser att det är positivt att det sk Bondhotellet (ej Bondehotellet som planbeskrivningen anger) är tänkt att få behålla samma form av skydd som i den nu gällande detaljplanen. Då denna byggnad är den enda som

återstår från den långa sågverksepoken är den viktig som en historisk länk till platsens tidigare historia, men den är även ett gott exempel på den tidstypiska panelhusarkitektur med öppna flervåningsverandor som blev vanlig i Ljusdals municipalsamhälle kring sekelskiftet 1900. Det är även bra att en relativt stor yta sydväst om byggnaden är tänkt att lämnas obebyggd och för byggnadens närmiljö vore det väldigt värdefullt om det skulle kunna gå att återskapa delar av den trädgård med grusgångar som tidigare fanns på denna plats.

Ny bebyggelse

För upplevelsen av Bondhotellet vore det också önskvärt om denna byggnad även fortsättningsvis kan få vara den högsta byggnaden i samma kvarter som har fasad mot södra järnväggsgatan. Läns museet förordar således att högsta nockhöjd på den på planen brunmarkerade ytan sydöst om byggnaden bör vara maximalt 10 meter, i likhet med motsvarande brunmarkerade yta nordväst om Bondhotellet.

Kommentar:

Syftet med egenskapsbestämmelserna för framtida bebyggelse närmast Bondhotellet är att ny bebyggelse skall underordna sig Bondhotellet som är den enda byggnad som finns kvar från tidigare verksamheter på området. Höjdbestämmelser revideras till granskningen. Bondehotellet ändras till Bondhotellet i planbeskrivningen.

Det är vidare positivt att planbeskrivningen har hög ambition vad gäller den tillkommande bebyggelsens arkitektur och utformning då den genom sitt läge kommer att bli en synlig del av Ljusdals tätort. Läns museet anser dock att det skulle vara en fördel om de blivande byggnaderna på var sida om bondhotellet längs Södra järnväggsgatan ges en någorlunda traditionell utformning med exempelvis träfasad och sadeltak för att i möjligaste mån harmoniera med den äldre byggnaden. Läns museet skulle således gärna ha sett att ytterligare utformningskrav hade ställts på planen på bestämd taklutning och fasadmateriell för just dessa båda tomter. Det är även viktigt att planens intentioner vad gäller den nya bebyggelsens arkitektur och utformning följs när området ska bebyggas och bygglov ska behandlas.

Kommentar:

För att säkerställa arkitektoniska värden och ta ett helhetsgrepp på områdets gestaltning tas ett kvalitetsprogram fram parallellt med detaljplanerna. För att säkerställa en arkitektonisk kvalitet inom Bondhotellets närhet införs ytterligare utformningsbestämmelser till granskningshandlingen.

Gångbron över järnvägen

I det västra områdets norra hörn finns en nitad gångbro av järn från 1935, men det har funnits en gångbro över spåren på denna plats sedan 1912. Gångbron är en av få platser i centrala Ljusdal som ger en god överblick över stora delar av tätortens centrum. Enbart en av gångbrons trappor ingår i detta planförslag. Läns museet har i ett antal sammanhang påtalat att den nuvarande gångbron är av en utformning som det sannolikt inte finns många gångbroar kvar av i landet och att det är av stor vikt att bron bevaras för

framtiden. Läns museet förordar därför att hela gångbron tas med på en och samma plan, samt att den skyddas med q-märkning och rivningsförbud.

Kommentar:

Kommunen delar läns museets synpunkter till viss del. Järnbron är av stor betydelse, både vad gäller dess historiska värde och nuvarande funktion som central gångförbindelse. Planområdet justeras så att även järnvägsbron omfattas till granskningsförslaget. Bestämmelser om rivningsförbud kan endast användas för att skydda byggnader, men inte andra typer av byggnadsverk. Varsamhetsbestämmelse om att byggnadsverkets karaktärsdrag skall bevaras införs dock i planförslaget.

Tillgänglighetsanpassning av gångbron bör utredas utan att karaktärsdragen går förlorade.

I planbeskrivningen påtalas vikten att behålla vissa siktlinjer mot Kyrksjön när området bebyggs och läns museet instämmer i hög grad med detta önskemål. Det är viktigt för stadsbilden och sammanlänkningen av centrums olika delar att kopplingen med vattnet behålls. Särskilt betydelsefullt i detta sammanhang blir utformning av ett eventuellt plank eller mur mot järnvägen så att detta/denna inte bildar en barriär mellan östernäsområdet och tätortens befintliga centrum.

Kommentar:

Kommunen delar läns museets synpunkter. Utformning av mur/plank måste ske i samförstånd mellan förvaltaren av den statliga infrastrukturen och kommunen.

Kvarternamn

Läns museet vill slutligen framföra att det är glädjande att kommunen valt att de föreslagna nya kvarteren är tänkta att få namn med koppling till de verksamheter som ägt rum på platsen under sågverkstiden, så att platsens historia på detta sätt kan bevaras.

Omsorgsnämnden Ljusdals kommun

Omsorgsnämnden har en planeringsprocess som kan tänkas utmynna i anspråk på att placera nytt vård- och omsorgsboende på västra eller östra delen av Östernäs.

Omsorgsnämnden föreslår att det i planbeskrivningens lydelse i hela dokumentet ändras från "personer med funktionshinder" till "personer med funktionsnedsättning"

Kommentar:

Planhandlingarna revideras med anledning av detta.

Gata/Park-enheten, Ljusdals kommun

Gata/park har en synpunkt på texten på sid 11 och sid 26 där en GC-förbindelse mellan Östernäsvägen och järnvägen står som ett önskemål för framtiden (sid nr från DP Västra) Denna GC-väg anlades av enheten gata/park för ett par år sedan. Det är bara passage under/över järnväg som saknas.

På sid 25 anges att gatorna kan ha parkering på båda sidor. Som ansvarig för vinterväghållning vill gata/park understryka vikten av att undvika byggnation av parkeringsfickor med kantsten, liknande dem i Gamla stan. Parkeringar bör utformas så att de enkelt kan hållas rena från snö vintertid. Dessa synpunkter gäller båda planerna för Östernäs.

Kommentar:

Planen medger olika typer av lösningar. Vad skall vi ha för ambitionsnivå vad gäller utformning av området? En högre ambitionsnivå kräver mer skötsel. Detta är en fråga som bör beslutas av våra förtroendevalda politiker.

För DP östra delen finns GC-texten som behöver ändras på sid 8 och 20.

Kommentar:

Noteras

Skanova

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Kommunen kan inte hitta vare sig avtal eller ledningsrätter för Skanovas ledningar inom planområdet. Skanova bör fortsatt tillförsäkra sig rätten att nyttja marken för sina ledningar.

Kommunen avser att sälja den mark som planläggs som kvartersmark. Framtida exploatörer bör därför inte belastas av säkerhetsåtgärder eller kostnader för att flytta Skanovas ledningar.

Fastighetsägare 1

Hej,

Efter att jag, som fastighetsägare till Östernäs 11:7 (Bondehotellet), deltagit på samrådsmötet i går, den 13/6, gällande detaljplan för del av Östernäs 11:4 m fl., ”Västra delen” vill jag härmed lämna följande synpunkter.

Att det s k Bondehotellet endast är planlagt för C & K men inte för B känns konstigt, då det redan i dag finns en bostad i huset, en bostad som enligt min vetskap dessutom funnits sedan många år tillbaka. Min synpunkt är alltså att även Bondehotellet, liksom marken runt omkring, borde bli planlagd för KCB.

Gällande höjd på byggnader i direkt anslutning till Bondehotellet, på östra och västra sidan, borde den begränsas till 10 m för att Bondehotellet ska bli den byggnad som är högst och därmed hamna i blickfånget när man tittar ner mot Kyrksjön från Centrum.

Eftersom marken öster och väster om Bondehotellet i dag tillhör fastigheten Östernäs 11:7, men nu är planlagd för andra byggnader, torde ett byte av mark vara aktuellt. Mitt förslag är då att marken norr och söder om Bondehotellet tillförs fastigheten Östernäs 11:7 i utbyte.

Kommentar:

I nu gällande detaljplaner (laga kraft 2010) är det s.k. Bondhotellet planlagt som handel och kontor med skyddsbestämmelsen q. q- bestämmelsen innebär att byggnadens yttre, proportioner och form skall bevaras och att underhåll skall ske med ursprungliga material och kulörer i tak och fasad och att byggnaden inte får rivas. I detaljplanen innan dess (laga kraft 1978) var Bondhotellet planlagt som industri. Det finns idag inget bygglov för bostad. Plan och bygglagen är ingen tvingande lag vilket innebär att den inte hindrar pågående markanvändning förrän bygglov söks. Förklaringen till att det finns en bostad inom markanvändningen kontor och handel kan alltså bero på att byggnaden användes som detta innan fastigheten planlades och att inget nytt bygglov sökts för bostad. Marken öster och väster om Bondhotellet, inom din fastighet, planläggs från dagen markanvändning handel och kontor till bostäder och centrum. En förutsättning för bygglov för bostäder inom angränsande byggrätter är att de i planen angivna skyddsbestämmelserna följs. Detta innebär bland annat att ventilationen skall utföras vänd från järnvägen och att det skall finnas utrymningsvägar vända från järnvägen. Om Bondhotellet skulle planläggas för bostäder skulle samma bestämmelser gälla även här, vilket skulle innebära att det skulle krävas anpassning av byggnaden vilket skulle kunna stå i strid med skyddsbestämmelserna för bevarandet av byggnadens kulturhistoriska värden.

Kvartersmarken är och kommer fortsatt vara fastighetsägarens efter att den nya planen vunnit laga kraft. För ett genomförande av detaljplanens och dess intentioner kan någon form av marköverlåtelse vara aktuell. Delar av din fastighet planläggs som allmän plats vilket innebär att kommunen får

lösa in marken enligt 6 kap. 13 § plan och bygglagen men du har även rätt att begära att marken löses in av kommunen enligt 14 kap. 14 § plan och bygglagen.

Högsta nockhöjd för intilliggande byggrätter har justerats mellan samråd och granskning. Ytterligare utformningsbestämmelser har även införts.

Hyresgästföreningen

Ljusdals kommun

Synpunkter på detaljplan del av Östernäs 11:4, Västra delen
och detaljplan del av Östernäs 11:4, Östra delen

Östra Östernäs- planbeskrivning

1. Ett beslut vad gäller timmeromlastningen **är avgörande.**
2. Bostadsförsörjningen- viktigt med blandat boende. Jämställdhet ett ledord (s 5 och s 8)
3. Skyddsrum-är de skyddsrum, som ligger inom planområdet, tillräckligt stora? Och vad händer om fler än 361 behöver tillgång till skyddsrum? Det hade varit fint om nuvarande placering hade angetts.
4. I dagspressen har det vid ett flertal tillfällen talats om provtagning av vatten och bottensediment (Kyrksjön) En sammanställning, där man kan se faktiska resultat och eventuella förbättringar/ försämringar efterlyses.
5. På sidan 16 nämns dammar och vad som kan hända vid dammbrott. Hur ser beredskapen ut dvs. vilken beredskap finns? Förändras beredskapen om Östernäs bebyggs?
6. På sid 17 ”radonsäkert utförande vid nybyggnation”. Ett exempel hade glatt läsaren.
7. Avfallshanteringen (sid 21) BRA!

Kommentar:

Angående timmeromlastningen se svar till Länsstyrelsen och Trafikverket. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har register och kartor över befintliga skyddsrum i Sverige;

https://gisapp.msb.se/apps/kartportal/enkel-karta_skyddsrum/

Ett genomförande av planen för bostadsändamål eller annan känslig markanvändning föregås av sanering, vilken skall godkännas av Länsstyrelsen. Inga bostäder eller annan känslig markanvändning kommer att tillåtas utan att sanering skett till den nivå som beslutats. Ett inträffande av dammbrott bedöms ytterst osannolikt. Kommunfullmäktige har antagit handlingsprogram för skydd mot olyckor och det finns en beredskapsplan vid dammbrott i Ljusnan som ni hittar här;

<https://www.ljusdal.se/samhallegator/krisochsakerhet/krisberedskap/dammbrotttiljusnan.4.7b4b850a15065e32c0f97ca4.html>

Det finns flera olika typer av byggtekniska lösningar för att minska eller minimera strålningen från radon. De flesta lösningar bygger på en tät grundkonstruktion och olika ventilationslösningar.

Västra Östernäs

1. Om markbeskaffenhet- flytjordsbildningar, förmultningsprocesser, ökad belastning / förväntade framtida sättningar i marken. Hur hanterar vi det? Är det något vi bör oroa oss för?
2. Skiss sid 19, närmast järnvägen planeras odling. Transporter av farligt gods sker i nära anslutning. Vi kan anta att även avgaser blir påfallande.
3. Sid 24 talas om renade och icke-renade områden. Det här är områden som kommunmedborgarna har diskuterat i årtal. Enligt rapporten har Länsstyrelsen bedömt att marken ska saneras, ett krav för bidrag.
4. Sid 27- Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Ny bebyggelse kopplas in på befintligt nät. Räcker det till?

Trafiksituationen – hur är det tänkt? Boende har bil, besökare till affärer, skola, vård, ev. demensboende har bil

Infart-utfart, anslutning till nya 84an? Ja, här måste en plan an ny vägdragning av väg 84 tas i beaktande.

Tillgänglighet- Hur tar vi oss över eller under järnvägen? Viktigt att det blir klart.

Genomförandetid satt till 15 år från det datum planen vinner laga kraft

Ingen av oss vet hur det kommer att se ut om 15 år. Om vi följer befolkningskurvan i Ljusdal (Bostadsförsörjningsprogrammet) så förstår vi att det blir tufft att nå satta mål. Vilka hyresnivåer kan vi då räkna med?

Kommentar:

Planen föreskriver att bebyggelse skall grundläggas genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod. Jordens egenskaper kommer därmed inte påverka framtida Byggnadskroppar. Då området belastats med hög vikt genom de verksamheter som funnits på platsen under lång tid har en viss komprimering av marken skett. Vid utskiftning/ omflytt av massor är det viktigt att marken åter komprimeras för att minimera framtida sättningar.

Planförslaget föreskriver en lägsta höjd på +128 RH 2000 för att med marginal säkerställa att bebyggelsen ligger ovanför beräknat 100-årsflöde. Detta innebär att området kommer att behöva tillföras massor. Dessa massor bör ha goda egenskaper.

Det gröna området närmast järnvägen är planlagt som allmän platsmark skyddsområde och är endast avsett för att säkerställa skydd mot järnvägen och farligt gods.

Området har sanerats tidigare. Sanering innebär inte att alla föroreningar som finns omhändertas utan åtgärds målen utgår från vilka halter av föroreningar som är acceptabla för olika markanvändningar. Känslig markanvändning som skola och bostäder ställer högre krav på att halterna av föroreningar som finns kvar i marken är lägre för att man vistas permanent i området.

Ljusdals Energi är ansvarig för kommunens ledningsnät och kapacitet. Sjulhamregatan kommer fortsatt att vara infart oavsett om riksväg 84 leds via Kyrksjönäsvägen eller inte. Detaljplanen möjliggör framtida planskildhet. Detta är en åtgärd som är av den omfattningen att den måste ha någon form av statlig medfinansiering för att vara möjlig. Då

omlastningsterminalen försvinner från platsen kommer kommunen att påbörja arbete med ansökan om statsmiljöavtal.

Ljusdal i centrum

Ljusdal i Centrum har tagit del av förslaget gällande detaljplan för del av Östernäs 11:4 med flera, Västra delen "Kvarteret Sågen, Kvarteret Hyveln", Bostäder, Centrum, Kontor, Skola.

Det är positivt att området Östernäs öppnas upp för flera typer av verksamheter.

- Vi anser att det är missvisande att hänvisa endast till KUP i avsnitt om näringslivsprogram (sidan 5). Det har skett en rad olika arbeten avseende området Östernäs och Östernäs har ingått i arbete med t ex. handelsstrategi och handelsutredning.

Kommentar:

Under rubriken näringslivsprogram etc. återges utdrag ur kommunala program och planeringsunderlag som är relevanta för utbyggnaden av planområdet. Handelsstrategin tas med under rubriken näringslivsprogram.

- Vi håller med om och vill betona vikten av att timmerterminalen flyttas från området för att området ska bli attraktivt för den typ av verksamheter som planen omfattar. Viktigt att det beslutas att det ska ske och att det finns en tidplan för när det ska ske (det måste ske i närtid, d.v.s. 3-5 år).

Kommentar:

Angående timmerterminal är det först vid antagandet av detaljplanerna som riksintresseanspråket omprövas. Den fördjupade översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande skall vara vägledande i kommande beslut. Detaljplanerna bedöms kunna antas under 2020.

- Det är positivt att möjliggöra för handel, kontor och bostäder i området. För ett bra nyttjande av Östernäs bör det vara möjligt med verksamheterna handel och kontor i och utan kombination med bostäder, t ex bör det vara möjligt att en fastighet har butiker och restauranger på bottenplan och kontor, restaurang, café på övriga. Vi anser även att det måste vara möjligt att ha ett café/restaurang högre upp i en fastighet då det ger fler möjligheter gällande utsikt mot Kyrksjön, parkområde och dyl samt ökat ljusinsläpp.

Kommentar:

Planen medger allt detta.

- Vi anser att alla områden i planen ska kunna vara för både handel och kontor, som vi uppfattar det nu är det endast vissa områden där det är möjligt med kontor, t ex inte i område närmast Kyrksjön längst västerut i den västra planen och det gulmarkerade området längst västerut inom den östra planen.

Kommentar:

Centrum rymmer användningen kontor, bestämmelsen för kontor är därför överflödigt och tas bort närmast järnvägen.

- Vi anser det oklart avseende möjliga verksamheter när det i planen endast anges "C" och inte "H" gällande handel (C=Centrum anges ju ska omfatta handel såvitt vi uppfattar) så vi föreslår att planen kompletteras med "C". Vi anser det vara en fördel med att namnet på planen omfattar även "handel" och på så vis liknar plan för området Östernäs Östra. Gällande den östra detaljplanen anser vi att denna plan borde möjliggöra C och H i alla områden.

Kommentar:

Omfattande saneringsarbete pågår för att möjliggöra känsliga markanvändningar som t.ex. bostäder och skola på Östernäs. Bestämmelsen centrum är därför tänkt som ett komplement till denna markanvändning. Detaljhandel ingår i centrubestämmelsen men om handel är huvudändamålet skall Handel anges istället för Centrum.

- Begreppet detaljhandel (sid 9) bör utökas till att omfatta all typ av handel, detta då en förtätning av handelsverksamheter vore positivt för att stärka attraktiviteten för området, centrum och för handel.

Kommentar:

H, detaljhandel är avsedd för alla slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Markanvändningen Z- verksamheter införs i plankartan. Inom användningen ingår volymhandel.

- Vi ser även en fördel med att i planen möjliggöra för verksamheter inom upplevelser, fritid, rekreation, kultur och idrott, t ex simbassäng eller upplevelsepark. Detta för att stärka området som helhet och möjliggöra fler typer av verksamheter.

Kommentar:

Det är den fördjupade översiktsplanen och kommunstyrelsens beslut om planuppdrag som ligger bakom de markanvändningar som planläggs i planförslaget. Besöksanläggningar för bad, upplevelser eller idrott har stor omgivningspåverkan, kräver stora ytor och måste utredas i ett tidigt skede.

- Viktigt med tillgänglighet mellan Östernäs (här avses båda Östernäs Västra och Östra), vi anser att det krävs åtminstone två passager mellan Norra och Södra Järnvägsgatan för att undvika den säkerhetsrisk som spårspång utgör över järnvägsområdet.

Kommentar:

Detta är önskvärt. Planen möjliggör planskildhet.

- Gångpassage från Östernäs till resecentrum behöver finnas i nära anslutning till resecentrum för att parkering på Östernäs sidan ska nyttjas.

Kommentar:

Kommunen instämmer. Planen möjliggör detta.

- Positivt med bra möjligheter till transport via bil, cykel och för gående. Detta förutsätter goda parkeringsmöjligheter för bil och cykel som ej enbart är för boende på Östernäs, t ex när dessa färdmedel används för transport till tåg och buss eller besök i de centrala delarna. Det bör även finnas möjligheter att ha busslinje med hållplatser i anslutning till detta område.

Kommentar:

Kommunen instämmer.

- Vi ser positivt på att riktlinjer för hur fastigheter kan och bör utformas inom ramen för ett gestaltungsprogram (avsnitt "ny bebyggelse" sid 11) som omfattar det ekonomiska perspektivet (det måste vara rimligt för en näringsidkare att bygga i enlighet med detta).

Kommentar:

Kvalitetsprogrammet bör visa den viljeinriktning och ambitionsnivå som kommunen har med området. Det ekonomiska perspektivet är viktigt för genomförbarheten, vilket kvalitetsprogrammet bör beakta.

- Baserat på att vi anser att det finns mer lämpliga områden för denna typ av verksamhet och ett bättre nyttjande av Östernäs anser vi att området i första hand inte ska användas för vård som t ex demensboende. Vi undrar hur förslaget på demensboende är förankrat hos de berörda (som har anhöriga på ett sånt boende, personal mm) eller de som kan komma att beröras? Vår bild är även att det finns perspektiv som inte tillgodoses med ett demensboende på Östernäs, t ex att det vore fördelaktigt med ett lugnare område utan tåg, trafikmängd och andra flöden som berör Östernäs.

Kommentar:

Demensboendets vara eller icke vara på Östernäs är en politisk fråga. Vårt uppdrag som tjänstemän är att planlägga och möjliggöra detta. Planen möjliggör även bostäder, centrum och handel inom samma område som vård.

Vi önskar förtydligande avseende betydelsen av färgmarkeringar och bokstäver som anges på detaljplanerna, vad betyder det att en yta markerats i en färg och vad betyder den ordning som bokstäverna anges för en yta (t ex anges ett röd-lagt område som S B C)?

Kommentar:

Olika färger motsvarar olika huvudmarkanvändningar enligt boverkets allmänna råd. Planbestämmelserna ritas med huvudanvändningen först. Skola som har röd färg gör därmed att område med skola bostäder och centrum får röd färg. Alla angivna markanvändningar är dock möjliga.

- Vi ser positivt på att detaljplaner för Östernäs utvecklas, vi anser dock att tiden för samråd, 3 veckor att inkomma med yttrande, och kallelse till

samrådsmöte, 6 dagar före samrådsmötet är alltför kort/sker med kort varsel. Om det är intressant och viktigt att möjliggöra för flertalet att delta i ett samrådsmöte eller inkomma med yttranden i ett sånt här skede bör kommunikationen för detta utvecklas (t ex bör det vara möjligt att i god tid förbereda allmänheten och näringsliv på att detta kommer att ske under juni månad).

Kommentar:

Kommunen har följt plan och bygglagen vad avser tiden för samråd. Samrådet och samrådsmöte annonserades och kungjordes i Ljusdalsposten och på kommunens hemsida.

Privatperson 1

Det finns två saker i detaljplanen som ur min synpunkt inte riktigt motsvarar de krav som kan ställas på detaljplanen:

1. Anslutningen till Ljusdals centrum är tänkt att ske via en tunnellsättning. Rätt så, men hur skall den anslutningen tas om hand på centrumsidan? Detta är naturligtvis en fråga som inte berör detaljplanen för Östernäs, men nog så viktig för en totallösning av hela Ljusdals köping. När nu vägomläggningen är beslutad är det av stor vikt att få centrumet att fungera. Vägomläggningen syftar till att minska trafiken i köpingen, men utan en totalplan kommer detta inte att ske.
2. Östernäsvägen bör bli en lokalgata. Södra Järnvägsgatan bör bli huvudgatan för trafik till parkeringarna och till bebyggelsen. Östernäsvägen som den är tänkt idag, blir den "mur" mot kyrksjön, som inte avses. Bebyggelsen på västra delen, framför allt, bör få fri access till fritidsområdet vid vattnet.

Kommentar:

Planen möjliggör planfri passage förbi järnvägen till centrumsidan och ett stort område har planlagt som markreservat för att det skall vara möjligt att hitta en anslutning som är tillgänglig även på "centrumsidan". Fartdämpning av Östernäsvägen är önskvärd. Tekniska lösningar finns och kommer att testas inom snar framtid men detta ligger utanför själva detaljplanearbetet.

Privatperson 2

Hej

Jag vill lämna mina synpunkter på Östernäs

Jag är fd. Ljusdalsbo, och bor numera i Göteborg där är jag politiskt aktiv. Vi pratar mycket om vad som gör vissa gator populära och "levande" vi har även haft en föreläsning i ämnet av Jan Jörnmark (<https://www.janjornmark.se>)

Innehåll för att göra en gata levande :

- * Det är närmaste vägen "genvägen" mellan två mål.
- * Flera trafikslag, gång, cykel och bilväg, i detta fall tycker jag det räcker med en enkelriktad gata. Pga. Ljusdals storlek.
- * Ett mål för medborgarna i varje ände av gatan, i detta fallet, skolan, och parken, med ett café för allmänheten. och i andra änden gångvägen över järnvägen. Det är detta stråk som kommer vilja trafikeras.
- * Butikerna placeras så klart på båda sidor om denna Allé

På detta sätt kommer medborgarna närmare vattnet.

Enkelriktade gator:

Östernäsvägen får enkelriktade gator fram till Skolan entré, en från varsitt håll.

Och därefter enkelriktad Allé upp mot gångbron.

Namnförslag på gatan "Ljusdals Allé"

(enkelriktade gator får längre hastighet.)

Träd är viktiga i Allén, då dom håller nere temperaturen under varma dagar.

Detta är ett sätt att visa hur man kan komma närmare vattnet och få en attraktiv allé.

Jag är medveten om att det är mindre p-platser, och bostäderna ligger närmare järnvägen i mitt förslag, men någon utmaning ska det ju finnas

Svar:

Mycket av dina synpunkter finns inarbetade i detta planförslag, dock i en annan form. Planförslaget möjliggör således flera av dina idéer. Om och hur planen genomförs beror på politiska ställningstaganden och näringslivets intresse.

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅDSMÖTE

Privatperson 3

Bygg inga bostäder, tänk på bullret som är hela dygnet runt.

Svar: Bullerberäkning har utförts med avseende på buller från Norra stambanan och riksintresseanspråket för omlastning kommer att omprövas.

Privatperson 4

Jag gillar den breda möjligheten som finns i denna plan. Bra jobbat.

Svar: Noteras

Mötesanteckningar

Följande togs upp som frågor eller synpunkter vid samrådsmötet den 13 juni 2019.

- Placering av skola.
- Frågor om gångtunnel och dess markreservat.
- Q-märka gångbron.
- Föreningar, om inget bidrag ges, finns en plan B.
- Demensboende, är det lämpligt.
- Inte bra placering av demensboende.
- Demensboende ej i centrum, bättre att ha det i lugnare platser.
- Bra med kontor.
- Hur många lägenheter skall finnas på Östernäs.
- Hur många bostäder behövs för att få bidraget.
- Bra med sanering.
- Vad är det för föreningar.
- Skyddsområdet, vart ligger det.
- Inga barriäreffekter, inga plank eller högre murar.
- Hur många våningar blir det.
- Vilken mark är inte kommunal.
- Hur stor yta är området i kvm.
- När är gångtunnel planerad.
- Bilpassagen i öster.
- När kommer planen att antas.
- Riksintressestatus.
- Hur blir det om timmerterminalen är kvar.
- Mer trafik behövs i gamla stan.
- Frågor om tre passager- det borde finnas fler, inte bara en.
- Tankar kring resecentrum.

STÄLLNINGSTAGANDE EFTER SAMRÅD

Planförslaget revideras med anledning av inkomna synpunkter och förslagshandlingarna ställs ut för granskning. Här följer en summering av vad som reviderats mellan samråd och granskning;

- Planbeskrivningen förtydligas med de konsekvenser som planen ger upphov till inom område för nuvarande omlastningsterminal.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydligare motivering till lägsta golvhöjd med tanke på höga flöden.
- Förtydligande gällande buller och exploatörens ansvar införs i planbeskrivningen.
- Bestämmelse om buller införs på plankarta för den Östra delen.
- Bild från bullerberäkning införs i planbeskrivningen för östra delen.
- Gällande föroreningar- planbeskrivningarna revideras
- Bestämmelse om upphävande av strandskydd införs i plankartor
- Nämna något om kvalitetsprogram i planbeskrivningarna.
- Text om kulturminneslagen införs för att informera om vad som gäller för den som påträffar fornlämning.
- Planer kring framtida gång- och cykelpassage till Östernäsområdet förtydligas i planbeskrivningen.
- Planhandlingarna förtydligas med vilken typ av skolverksamhet som ligger till grund för friytan i planförslaget.
- Tillgänglighetsaspekten har en central roll i planförslaget. Fler plushöjder kommer att redovisas i granskningsförslaget.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av markansvisningsavtalets innehåll.
- Planbeskrivningen kompletteras gällande juridiska och ekonomiska konsekvenser vad gäller exempelvis inlösen, kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgift för kommunalt vatten och avlopp.

- Koordinatkryss införs i plankartor
- Planbeskrivningen revideras gällande transformatorstation.
- Placeringsbestämmelser förtydligas i planförslaget.
- U-områden justeras i plankarta
- Planbestämmelserna delas upp för att skapa tydlighet.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande ingående fastigheter
- Planbeskrivningen revideras gällande ledningar, markreservat och ledningsrätt/servitut.
- Planbeskrivningen revideras gällande ersättning på grund av skyddsbestämmelser.
- Förtydligande gällande skyddsområdets avstånd från kvarvarande spår och beskrivning av slopning av det sjunde spåret införs i planhandlingar.
- Syftet med egenskapsbestämmelserna för framtida bebyggelse närmast Bondhotellet är att ny bebyggelse skall underordna sig Bondhotellet som är den enda byggnad som finns kvar från tidigare verksamheter på området. Höjdbestämmelser revideras till granskningen. Bondehotellet ändras till Bondhotellet i planbeskrivningen.
- För att säkerställa en arkitektonisk kvalité inom Bondhotellets närhet införs utformningsbestämmelser till granskningshandlingen.
- Planområdet justeras så att även järnvägsbron ingår i granskningsförslaget. Varsamhetsbestämmelse om att byggnadsverkets karaktärsdrag skall bevaras införs i planförslaget. Markreservat för allmännyttig gångpassage över bron införs i plankartan.
- planbeskrivningens lydelse i hela dokumentet ändras från "personer med funktionshinder" till "personer med funktionsnedsättning"
- Centrum rymmer användningen kontor, bestämmelsen för kontor närmast järnvägen tas bort.
- Markanvändningen Z- verksamheter införs i plankartan för den östra delen.
- Bestämmelse om buller för industri och verksamheter införs i östra delen.

- Handelsstrategin omnämns i planbeskrivningar.
- Samma genomförandetid i planbeskrivning och plankarta.
- Parkering för verksamheter planläggs som kvartersmark.
- Justering av grundläggningsbestämmelse.
- Justering av prickmark.
- Justering av bestämmelser för högsta nockhöjd.
- Bestämmelser om influensområde och rättighet för förvaltaren av den statliga infrastrukturen att fortsatt nyttja detta område för underhållsarbeten införs i planförslaget.
- Redaktionella förändringar. Tidplan, datum, underlag etc. Vad som finns i plankartan bör finnas i planbeskrivningen.
- Delar av mark som tidigare planlagts som allmän plats i planområdets nordöstra del, planläggs som kvartersmark parkering. Markreservat för allmän gång och cykeltrafik införs inom samma område.
- Delar av kvartersmarken ersätts med allmän platsmark inom västra Östernäs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Fredrik Wallby
Planarkitekt
2020-06-02