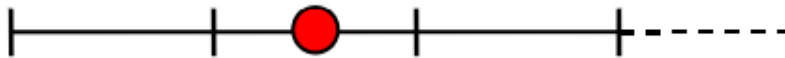


SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR

Tälle 12:1 i Ljusdal, f.d. Tingshuset

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

Antagandehandling
Datum 2024-04-19 Dnr: KS 00068/2023

Planhandlingar	4
Underlag	4
Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplanen	4
Planområdets läge och avgränsning	5
Areal	5
Genomförandetid	5
Allmän plats	5
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Ärendeinformation	6
Detaljplaneprocessen	6
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Motiv till reglering	8
Genomförandefrågor	16
Mark- och utrymmesförvärv	16
Skyldighet inlösen, huvudman	16
Rätt till inlösen, huvudman	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Förändrad fastighetsindelning	16
Rättigheter	17
Tekniska frågor	17
Tekniska åtgärder	17
Avfallshantering	17
Ekonomiska frågor	18
Planekonomisk bedömning	18
Planavgift	18
Ersättning på grund av rivningsförbud	18
Inlösen	19
Drift allmän plats	20
Drift vatten och avlopp	20
Organisatoriska frågor	20
Exploateringsavtal	20
Tidsplan	20
Kulturvärden	20
Rivningsförbud	20
Bevarandekrav	20
Upplysningar	21
Planeringsunderlag	22
Kommunala	22
Detaljplan	22
Grundkarta	22
Översiktsplan	22
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)	22
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	22
Utredningar	22
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala	23
Bostadsförsörjningsprogram	23
Detaljplan	23

Planbesked	23
Planuppdrag	23
Översiktsplan	23
Riksintressen.....	24
Rörligt friluftsliv	24
Riksintresse för skyddade vattendrag	24
Riksintresse för totalförsvaret (påverkansområde väderradar).....	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	24
Miljö kvalitetsnormer	24
Miljö	25
Dagvatten.....	25
Hälsa och säkerhet	25
Beräkning av omgivningsbuller.....	25
Risk för olyckor	28
Risk för erosion, skred och ras	29
Vibrationer.....	31
Kulturmiljö	31
Fysisk miljö	33
Sociala perspektivet	33
Teknik.....	34
Vatten, avlopp och dagvatten	34
El och Fiber	34
Värme	34
Ventilation	34
Service	34
Trafik	34
Fordonstrafik	34
Gång- och cykeltrafik	34
Kollektivtrafik	34
Parkering.....	34
Natur	35
Konsekvenser.....	37
Fastigheter och rättigheter	37
Natur	37
Stadsbild	37
Miljö	37
Dagvatten.....	37
Hälsa och säkerhet	37
Beräkning av omgivningsbuller.....	37
Risk för olyckor	38
Risk för erosion, skred och ras	38
Vibrationer.....	38
Sociala perspektivet.....	39
Riksintressen.....	39
Rörligt friluftsliv	39
Riksintresse för skyddade vattendrag	39
Riksintresse för totalförsvaret (påverkansområde väderradar).....	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	39
Trafik	39
Fordonstrafik	39
Gång- och cykeltrafik	39
Kollektivtrafik	39
Parkering.....	40

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning

Underlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kvalitativ riskbedömning gällande färdväg för farligt gods på Norra stambanan i Ljusdal - Detaljplan för Tälle 12:1 i Ljusdal (2023-05-17). Bilaga 1.

Efterklang: part of AFRY. (2023-12-18). *Rapport trafikbullerutrednings för Tälle 12:1*. Reviderad 2024-02-28. Bilaga 2.

Detaljplanens syfte

Syfte

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

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Ljusdals kommun arbetar för att tillgodose hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Kommunfullmäktige beslutade att mellan åren 2023-2030 ska tre mål prioriteras i kommunens dagliga arbete. Detaljplanen kan medföra att två av kommunens prioriterade mål förverkligas: *Ljusdal ska ha ett blomstrande företagsklimat* och *Ljusdals kommun ska vara 20 000 invånare år 2030*. I planläggningen föreslås markanvändningarna Centrum och Bostäder för fastigheten Tälle 12:1. Markanvändningen Centrum medför att handel som restaurang, hotell och affärer kan etablera sig i f.d. Tingshuset. Planförslaget är förenligt med Ljusdals kommuns fördjupade översiktsplan (2019) där ökad handel och service längs med Norra Järnvägsgatan är en målbild. Markanvändningen Bostäder bidrar till att bygga bort ett underskott på bostäder som enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) finns i centralorterna Ljusdal och Järvsö.

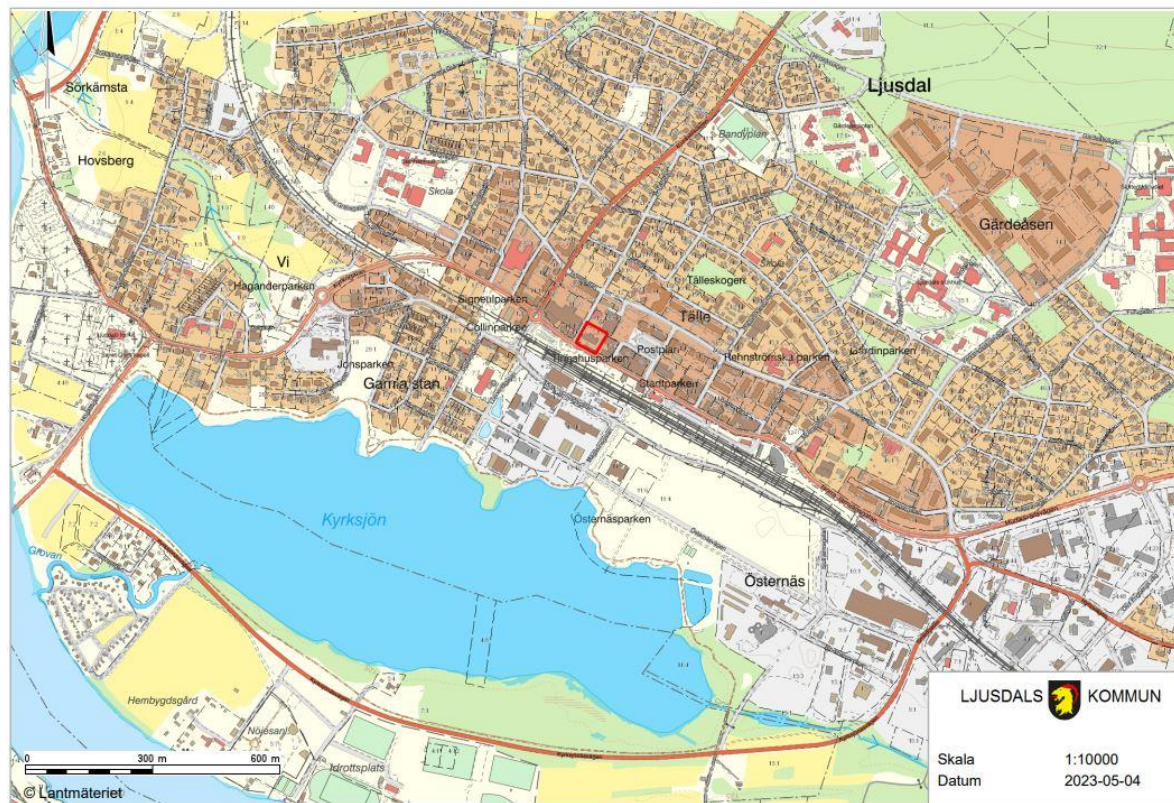
Tingshuset fungerade fram till början av 2000-talet som Tingsrätt. Byggnaden uppfördes 1892 och var en av de första byggnaderna i sten i Ljusdals köping. Byggnadens historiska koppling och identitetsvärde till Ljusdal tas hänsyn till i detaljplaneförslaget genom bevarandet av dess kulturhistoriska värden.

Tingshusets lokaler används idag som kontor till företag. Denna användning kommer fortsättningsvis kunna bedrivas i och med planläggningen. Inom planområdet finns även en gångväg längs med Tingsgatan samt en gång- och cykelväg på Norra Järnvägsgatan som planläggs.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet finns i centrala Ljusdal, norr om Norra Järnvägsgatan och öster om Tingsgatan (se figur 1). Planområdet innefattar fastigheten Tälle 12:1 samt del av Tälle 45:1.



Figur 1. Planområdet markerat med röd ruta.

Areal

Planområdet är cirka 3000 m².

Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 60 månader (5 år) från det datum detaljplanen får laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning för förlorade rättigheter. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Allmän plats

Inom planområdet planläggs allmän plats som GCVÄG för gång- och cykelvägar på Tingsgatan och Norra Järnvägsgatan. Användningen används för markområden avsedda för gång-, cykel- och mopedtrafik (klass 2). Inom användningen inräknas komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion. Det kan till exempel vara sittplatser, gatlyktor och skyltar.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. Huvudmannaskapet styr vem som ansvarar för skötsel och drift för allmän plats i en detaljplan. Enligt 4 kap. 7 § plan- och bygglagen är huvudregeln att kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

I planområdet planläggs markanvändningarna Centrum (C) och Bostäder (B) inom kvartersmark.

Markanvändningen Centrum syftar på verksamheter som behöver ligga centralt eller ska vara lättillgänglig för många människor. Centrum används när syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår verksamheter som till exempel restaurang, hotell, kontor, gym, vandrarhem med flera.

Med markanvändningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Det kan exempelvis vara ett garage eller en gäststuga.

Befintligt

Inom planområdet på fastigheten Tälle 12:1 finns f.d. Tingshuset med en tillhörande förrådsbyggnad. Fastighetens natur- och kulturhistoriska värden är betydelsefulla att skydda eftersom byggnaden utgör en viktig del av Ljusdals stadsbild.

Intill Tingshuset ligger Norra Järnväggsgatan som är ett huvudstråk för fordonstrafik, och gång- och cykeltrafik genom Ljusdals tätort. Längre söderut, cirka 58 meter, sträcker sig Norra stambanan.

Ärendeinformation

Ljusdals kommun

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

KS Dnr 00068/2023

Delegationsbeslut om planuppdrag 2023-04-14, Beslut om samråd 2023-08-22, § 88. Beslut om granskning 2024-01-26. Beslut om antagande 2024-04-11, § 86.

Start: april 2023

Laga kraft: XXXX-XX-XX

Detaljplaneprocessen

Detaljplanens plankarta är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för den kommande bygglovsprövningen. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartans bestämmelser.

Planprocessen startar genom att en ansökan om planbesked kommer in till kommunen. Kommunen beslutar sedan om planläggning bedöms lämplig och när den avses att inledas. Anses det inkommande förslaget lämplig får det ett så kallat positivt planbesked. Därefter väljer kommunen vilket förfarande som planförslaget ska handläggas med, vanligtvis standardförfarande eller utökat förfarande. Ett utökat förfarande bör till exempel väljas om det finns risk för betydande miljöpåverkan, om förslaget inte är förenligt med intentionerna i översiktsplanen eller om förslaget är av

ett stort intresse för allmänheten. När valet av förfarandet är gjort och tiden är inne att påbörja planhandläggningen fattas ett beslut om planuppdrag. Planuppdraget är den formella starten av detaljplanehandläggningen. Denna detaljplan sker enligt ett standardförfarande, då ovannämnda kriterier inte är överensstämmande. Framtagande av detaljplaner på Ljusdals kommun följer nedanstående planprocess (se figur 2). Efterföljande stegen i processen är samråd, granskning, antagande och till sist laga kraft. Mer information om dessa steg i planprocessen finns på Boverket och Ljusdals kommuns hemsida.



Figur 2. Planprocessen för framtagandet av detaljplaner och områdesbestämmelser.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

ALLMÄN PLATS

GCVÄG - Gång- och cykelväg

Befintliga gång- och cykelvägar längs med Tingsgatan och Norra Järnvägsgatan säkerhetsställs genom att planläggas som GCVÄG. Gång- och cykelstråket längs med Norra Järnvägsgatan är ett huvudstråk genom Ljusdals köping. Därmed är sträckningen särskilt viktigt att bevara för att skapa en säker och hälsofrämjande trafikmiljö (Ljusdals kommuns övergripande översiktsplan, 2010).

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats.

KVARTERSMARK

Inom kvartersmarken kombineras användningarna Centrum och Bostäder. Fördelningen inom byggnaden anges med egenskapsbestämmelsen s₁.

C - Centrum

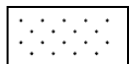
Fastigheten Tälle 12:1 planläggs som Centrum för att kunna utöka Tingshusets användarmöjligheter. I planbeskedet ansöktes det om restaurang, hotell och bostäder. Markanvändningen är förenlig med Ljusdals kommuns fördjupade översiktsplan (2019) där ökad handel och service längs med Norra Järnvägsgatan är önskvärt.

B - Bostäder

Markanvändningen Bostäder tillämpas för fastigheten Tälle 12:1 för att tillgodose kommunens kommunala mål om att bli fler invånare till år 2030. Användningen är även förenlig med gällande översiktsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning (2019).

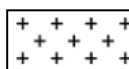
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Inom fastigheten Tälle 12:1 får inte markytor med planbestämmelsen bebyggas med nya byggnader. Syftet är främst att skydda Tingshusets kulturhistoriska värde.



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Inom Fastigheten Tälle 12:1 finns 3 stycken områden där marken endast får förses med komplementbyggnad. I planområdet nordvästra hörn används bestämmelsen på befintlig förrådsbyggnad, för att bevara karaktären av en mindre komplementbyggnad. I nordöstra hörnet finns en yta avsatt för ett eventuellt miljöhus

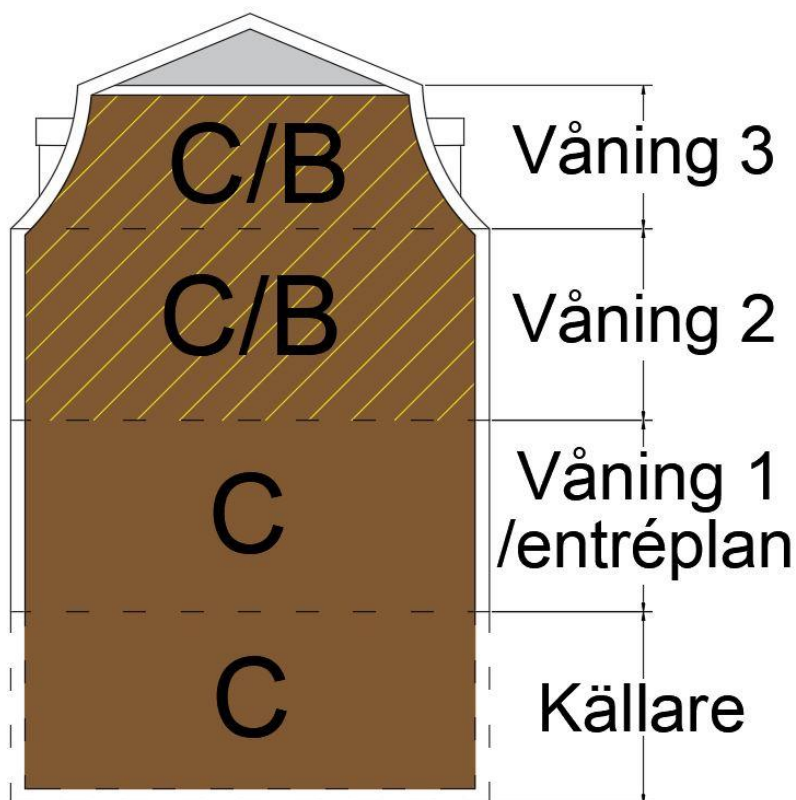
för fastighetsnära insamling. Detaljplanen medför att f.d. Tingshusbyggnaden får fler användningar, vilket i sin tur kan leda till en ökning av avfallet inom fastigheten. Inom planområdets sydöstra hörn finns ytterligare en yta där till exempel en uteservering/altan skulle kunna upprättas.

Byggnaders användning

s₁ Bostäder får endast upplåtas i våning 2 och 3

Planbestämmelsen syftar till att reglera huvudbyggnadens användning i höjdded. En blandad markanvändning är förenligt med Ljusdals kommuns fördjupade översiktsplan (2019) och bostadsförsörjningsprogram (2019). Blandande funktioner i byggnaden är även förenligt med kommunens prioriterade mål.

Fördelningen innebär att centrumverksamheter tillåts i alla våningsplan, men bostäder endast i våning 2 och 3 (se figur 3). Anledningen till endast bostäder i våning 2 och 3 är för att enbart möjliggöra för centrumverksamhet i entréplan. Den mesta handeln och verksamheterna längs med Norra Järnvägsgatan är idag placerad i entréplan.



Figur 3. Sektionsritning över huvudbyggnadens användning för fastigheten Tälle 12:1. Illustrationen är ett förtydligande av planbestämmelsen *s₁*.

s₂ För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (max 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå).

Planbestämmelsen används som åtgärd för att säkra att bullernivåerna inte överskrids för bostäderna i huvudbyggnaden.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 4.5 meter från lägsta golvnivå.

För befintlig förrådsbyggnad är högsta nockhöjd 4.5 meter. Detta för att inte möjliggöra en påbyggnation av byggnaden.

För byggnadsverket i nordöstra hörnet på fastigheten är nockhöjden 4.5 meter för att ha en liknande nockhöjd som nuvarande förrådsbyggnad på fastigheten. För byggnadens syfte som miljöhus eller förråd är höjden tillräcklig.

I fastighetens sydöstra hörn inom området där marken endast får förses med komplementbyggnad är nockhöjden också 4.5 meter. Detta för att hålla nere höjden för byggnadsverket till en våning.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Träd ska finnas kvar och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska träd återplanteras.

På respektive sida om befintlig utfart återfinns äldre träd, lindar, samt längs med Norra Järnvägsgatan. Samtliga träd bidrar till fastighetens kulturhistoriska värde genom att påminna besökaren om att byggnadens omgivande trädgård har funnits under en längre tid. Dessutom medger träden skugga, temperaturutjämning och minskning av dagvatten.

Som planbestämmelsen är formulerad kan trädet få fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, men kravet då är att ett nytt träd återplanteras. För trädfällning krävs marklov enligt egenskapsbestämmelsen a₁.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas.

Planbestämmelsen syftar till att bevara Tingshusbyggnaden som bedöms ha ett identitets- och kulturhistoriskt värde. När Tingshuset uppfördes 1892 var det en av de första byggnaderna i sten i Ljusdals köping. Byggnaden fungerade fram till början av 2000-talet som Tingsrätt och har en historisk koppling till Ljusdals köping.

Skydd mot störningar

m₁ Om uteplats ska anordnas ska den placeras på ljuddämpad sida (max 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå).

Planbestämmelsens syfte är att se till att bullernivåerna inte överskrider för uteplats till huvudbyggnaden. Se bullerutredningen för detaljplanen för mest lämplig placering av uteplats.

Stängsel, utfart och annan utgång

    Utfartsförbud

Utfartsförbudet blir kvar enligt befintlig detaljplan, men förlängs fram till huvudbyggnadens nordvästra hörn. Syftet är att det inte ska anordnas fler utfarter på byggnadens framsida, mot Norra Järnvägsgatan eller Tingsgatan. Nya utfarter innebär en ökad trafiksäkerhetsrisk, och därmed hänvisas in- och utfart till befintlig.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 28 grader.

Minsta takvinkel är 28 grader för att harmonisera med befintlig förrådsbyggnad som har en takvinkel på cirka 30 grader.

o₂ Största takvinkel för komplementbyggnad är 32 grader.

Största takvinkel är 32 grader för att harmonisera med befintlig förrådsbyggnad som har en takvinkel på cirka 30 grader.

Utformning

f₁ Fasad kläs med träpanel som målas i gul kulör.

Fasadmaterial och kulör för byggnadsverket i fastighetens nordöstra hörn är utvalda för att harmonisera med befintliga kulturhistoriska byggnader. Den befintliga förrådsbyggnaden tros ha byggts i samband med om- och tillbyggnaden av Tingshuset på 1920-talet.

f₂ Tak ska vara av sadeltaksmodell med rött lertegel eller röd plåt.

Takmodell och takmaterial för det nya byggnadsverket är utvalda för att harmonisera med befintliga kulturhistoriska byggnader.

f₃ Tak ska vara av rött lertegel eller röd plåt.

Med hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värde ska byggnadsverket ge ett så litet intryck som möjligt. Med rött lertegel eller röd plåt får komplementbyggnaden en mer anpassad och traditionell utformning till de befintliga byggnaderna på fastigheten.

f₄ Fasad kläs med träpanel som målas i gul kulör. Glaspartier kan monteras.

Fasadmaterial och kulör för komplementbyggnad i fastighetens sydöstra hörn är utvalda för att harmonisera med befintliga kulturhistoriska byggnader. Glaspartier i fasad ökar komplementbyggnadens tillgänglighet och ljusinsläpp om en verksamhet i framtiden vill ha en uteservering/altan.

Utförande

b₁ Minst 85 % av marken ska vara genomsläpplig.

Söder om befintlig huvudbyggnad, på Tingshusets framsida, återfinns en gräsyta som ska vara genomsläpplig till minst 85 % (se figur 4). Detta betyder att största delen av framsidan inte får hårdgöras. Begränsningen är satt till 85 % för att kunna möjliggöra för eventuellt en uteservering för centrumverksamheter i huvudbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig trädgård som

bidrar till byggnadens kulturhistoriska värde. Dessutom skapas ett utrymme för dagvattenhantering och en miljö för biologisk mångfald.



Figur 4. Befintlig trädgård framför Tingshuset (Foto: Ljusdals kommun, 2022-10-27).

b₂ Ventilationen ska utföras vänd från järnvägen

Planbestämmelsen syftar till att minimera risken att farliga kemikalier tar sig in i ventilationen för bygganden vid en eventuell olycka med farligt gods.

b₃ Nödutgångar ska finnas och vara vända från järnvägen

För att minimera riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods ska evakuering inte behöva ske mot olycksplatsen. Byggnaden har i dagsläget 3 nödutgångar bort från riskkällan. Nödutgångar mot järnvägen får vara kvar och användas, men all evakuering bort från riskkällan är att föredra.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 30 m²

För byggnadens syfte som miljöhus eller mindre förråd anses byggnadsarea på 30 m² vara tillräcklig.

Varsamhet

Byggnaderna på fastigheten Tälle 12:1 bedöms ha ett kulturhistorisk värde. Därmed används varsamhetsbestämmelser som beskriver vilka egenskaper som ska bevaras i den befintliga byggnaden (se figur 5-7).



Figur 5. På fotografiet syns fasadtext och klocka som ska bevaras. Dessa utsmyckningar syns även på äldre fotografier, se figur 18 under rubriken Kulturmiljö (Foto: Ljusdals kommun, 2022-10-27).



Figur 6. På fotot syns Tingshusets konkava mansardtak och fönstersättning. Fasaden har ljusputsade fasader i en gul ton. Taket har rött lertegel med fönsterkupor i röd plåt. Alla dessa karaktärsdrag ska bevaras (Foto: Ljusdals kommun, 2022-10-27).



Figur 7. På fotot syns en befintlig komplementbyggnad som ska bevaras (Foto: Ljusdals kommun, 2023-05-30).

k₁ Taktäckning ska vara av rött lertegel samt vara av röd plåt för befintliga skorstenar och takkupor.

Lertegelpannor och takkupor ska bevaras då de bedöms bidra till byggnadens kulturhistoriska värde. Ska takpannor eller takplåt bytas någon gång i framtiden är likvärdiga materialval att föredra (se figur 6).

k₂ Fasader ska vara av ljus puts med sockelparti i natursten.

Nuvarande fasadkulör ska bevaras då den bidrar till byggnadens karaktär (se figur 5). Naturstenen ska bevaras och bör inte putsats. Vid uppkomst av skador eller sprickor får grunden däremot ersättas med liknande stenmaterial i natursten.

k₃ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.

Fönster på Tingshuset ska enligt bestämmelsen bibehålla sin form, material, indelning och proportion. Detta eftersom de anses ha ett kulturhistorisk värde (se figur 6). Fönstersättningen som är där idag återfinns på äldre fotografier (se figur 16). Om fönster i framtiden behöver renoveras ska liknanden materialval användas för att ersätta eventuellt dåliga delar. Äldre fönsterbågar i utsatta lägen kan till exempel behöva ersättas på grund av röta.

På byggnaden sitter det i nuläget tvåglasfönster. Planbestämmelsen hindrar inte att lägga till en extra ruta för att till exempel isolera bygganden mera. Kravet är däremot att åtgärden utförs på ett varsamt sätt så att planbestämmelsen fortfarande efterföljs.

k₄ *Takformen ska bevaras.*

Byggnadens höga konkava mansardtak får inte ändras. Detta eftersom takformen bidrar till byggnadens kulturhistoriska karaktär.

k₅ *Fasadtext och klocka ovanför byggnadens huvudentré ska bevaras.*

Fasadtexten ska bevaras för att påminna allmänheten om att byggnaden tidigare har används som Tingshus. Klockan och fasadtexten återfinns på äldre fotografier, och anses därmed ha ett bevarandevärde (se figur 18).

k₆ *Byggnadens skala och karaktär ska bibehållas så som dess träfasad målad i gul kulör och rött taktegel. Taktäckning kan ersättas med rött plåttak.*

Planbestämmelsen innebär att befintlig förrådsbyggnad inte får byggas ut. Befintliga materialval ska bevaras, eftersom de harmoniserar med huvudbyggnadens karaktär. Materialen får ersättas med liknade, men fasadens och takets kulör ska efterlikna i den mån det går dagens färgsättning.

Ändrad lovplikt

a₁ *Marklov krävs även för fällning av träd.*

Syftet är att skydda befintliga träd på fastigheten Tälle 12:1. Träden anses ha ett värdefullt inslag till den byggda miljön.

a₂ *Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.*

Planbestämmelsens syfte är att kontrollera att planbestämmelsen b₁ (Minst 85 % av marken ska vara genomsläpplig) efterföljs.

SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns).*

Längs med planområdets norra gräns läggs ett 6 meter brett markreservat för en allmännyttig underjordisk fjärrvärmeledning. Regleringen reserverar ett utrymme för ett visst allmänt ändamål.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden sätts till 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Genomförandefrågor

Denna del har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska frågor liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar 2 fastigheter. Tälle 12:1 är privatägd och Tälle 45:1 ägs av Ljusdals kommun. Fastighetsbeteckningarna framgår i plankartan. Planförslaget medför förändringar i fastighetsindelningen. I *Tabell 1* redovisas de förändringar som genereras i planförslaget.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga åtgärder för fastigheterna inom planområdet.

Fastigheter	Fastighetsrättsliga åtgärder
Tälle 12:1	Del av fastigheten, utrymme utanför staketet mot Norra Järnvägsgatan, planläggs som allmän platsmark och inlöses av kommunen. På fastigheten Tälle 12:1 finns ett avtalservitut för värmekulvert. Servitutet påverkas inte av planläggningen. Avtalservitut bör skrivas mellan kommunen och fastighetsägaren för de belyningsstolpar som hamnar inom Tälle 12:1.
Tälle 45:1	Genom markinlösen utökas fastighetens area. Totalt utökas fastigheten med cirka 95 m ² .

Skyldighet inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 14 § PBL står att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågor som marköverföringar etc. för att genomföra detaljplanen.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL). Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågor som marköverföringar etc. för att genomföra detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastigheten Tälle 12:1 minskar till ytan genom att kommunen avser att lösa in en markremsa som planläggs inom allmän platsmark GCVÅG. Detta medför att kommunens fastighet Tälle 45:1 utökas. Överföring av mark från en fastighet till en annan görs genom en så kallad fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten. Fastighetsregleringen äger rum efter att planen fått laga kraft.

Rättigheter

På fastigheten Tälle 12:1 finns ett avtals servitut för värmekulvert. Servitutet belastar fastigheten Tälle 12:1 till förmån för Gärde 11:3. Gärde 11:3 ägs idag av Ljusdal Energi AB, tidigare av kommunen. Enligt servitutsavtalet har Ljusdal Energi AB rätt att utan ersättning inom fastigheten Tälle 12:1 på det område om cirka 200 m² nedlägga och för all framtid bibehålla ledningar för värmekulvert och för reparation, tillsyn och vård äga tillträde till området. Området följer den norra planområdesgränsen i en korridor på cirka 4,5 meter. Avtalet gäller under förutsättning att Ljusdal Energi AB utför och bekostar erforderlig flyttning av garagebyggnad med därav föranledd återställning av mark.

För fjärrvärmeledningen läggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Inom fastigheten Tälle 12:1 finns belysningsstolpar som kommunen sköter drift och underhåll av. Tidigare ägdes fastigheten av staten, men nu är den privatägd. Därmed har kommunen ett intresse av att skriva ett avtals servitut för de belysningsstolpar som hamnar inom Tälle 12:1.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Inom verksamhetsområdet för Ljusdals tätort är huvudmannen för kommunalt vatten och avlopp Ljusdal Vatten AB. Inom verksamhetsområdet finns det även ett utbyggt kommunalt ledningsnät för hantering av dagvatten (Ljusdals kommuns VA-plan, 2020).

Kommunen ser inte att planförslaget medför några större tekniska utbyggnader. Infrastruktur som el, fiber, värme (fjärrvärme), vatten och avlopp finns i direkt anslutning till fastigheten Tälle 12:1. Eventuellt kan den ändrade markanvändningen för fastigheten innebära ett ökat energi- och vattenbehov. Ökade belastningar kan innebära att förstärkningar behöver göras på befintliga ledningar. Detta bör i sådant fall samrådats mellan fastighetsägaren och ansvarigt bolag.

Avfallshantering

Landets kommuner tar över ansvaret för insamling av förpackningsavfall den 1 januari 2024. Senast den 1 januari 2027 ska kommunerna ha infört fastighetsnära insamling av förpackningar från hushållen (papper, plast, metall och glas). Utöver detta ska skrymmande förpackningar samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser. I fastighetens nordvästra hörn står nuvarande sopkärl (se figur 8). Denna uppställningsplats påverkas inte av planläggningen och skulle mycket väl kunna användas för fastighetsnära insamling.

I planområdets nordöstra hörn finns en avsatt yta för ett eventuellt miljöhus för fastighetsnära insamling. Detaljplanen medför att huvudbyggnaden får fler användningar, vilket i sin tur kan leda till ett ökat avfall från både hushåll och verksamheter.



Figur 8. Nuvarande avfallslösning inom fastigheten Tälle 12:1 (Foto: Ljusdals kommun, 2023-05-30).

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planavtal har tecknats mellan Ljusdals kommun och fastighetsägaren för Tälle 12:1. Planläggningen bekostas av fastighetsägaren genom en så kallad planavgift. Planavgiften följer kommunfullmäktiges antagna plan- och bygglovstaxa. Eventuella utredningskostnader under detaljplaneprocessen bekostas av fastighetsägaren.

Planavgift

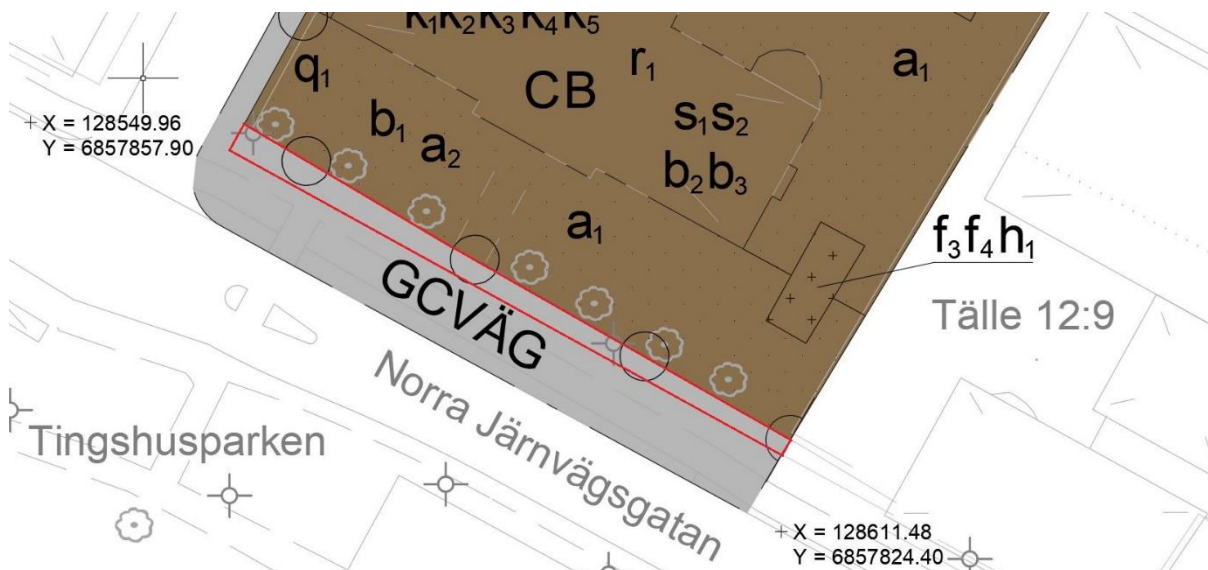
Fastighetsägaren för Tälle 12:1 har bekostat planarbetet, därmed tas ingen planavgift ut i samband med framtida bygglovsansökningar.

Ersättning på grund av rivningsförbud

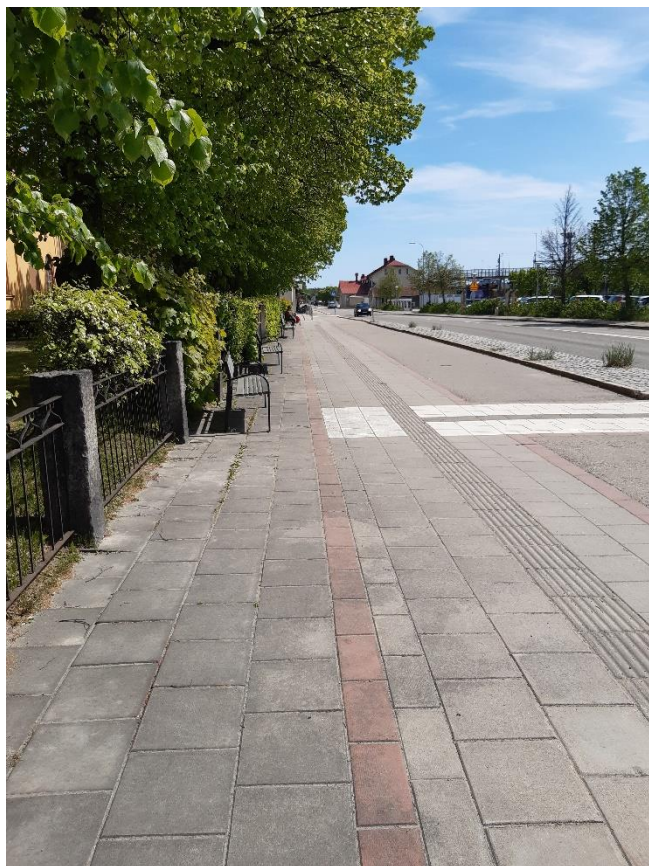
Enligt 14 kap. 7 § PBL har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen gör bedömningen att det inte är aktuellt med ersättning i detta fall. Byggnaden används idag och genom planläggning blir möjligheterna större att kunna ha flera olika användningar inom byggnaden. Huvudbyggnaden är dessutom inte i behov av någon större upprustning. Fastighetens värdering bedöms inte påverkas av att det läggs rivningsförbud för huvudbyggnaden.

Inlösen

Gällande inlösen av mark till följd av detaljplanens genomförande finns lagstiftning enligt plan- och bygglagen. Kommunen önskar lösa in en markremsa eftersom den idag används som allmän platsmark (se figur 9 och 10). Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL). Kommunen har i första hand för avsikt att genom överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågor som marköverföringar för genomförandet av detaljplanen.



Figur 9. Markremsan (röd ruta) längs med Norra Järnvägsgatan önskar kommunen lösa in.



Figur 10. Markremsan som kommunen vill lösa in utgår ungefär från staketet till den röda gatstenen (Foto: Ljusdals kommun, 2023-05-30).

Drift allmän plats

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap för den allmänna platsen. Trafikverket sköter drift och underhåll av riks väg 84 (Norra Järnvägs gatan). Drift och underhåll av Tingsgatan sköts av kommunen.

Drift vatten och avlopp

Kommunen sköter driften av vatten och avlopp inom planområdet. Befintliga ledningar finns nedgrävda i allmänna gator. Fastigheten Tälle 12:1 är påkopplad på det kommunala vatten och avloppsnätet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

I detaljplanhandläggningen har inget exploateringsavtal upprättats för att genomföra detaljplanen. Genomförandet utförs av exploatören/fastighetsägaren.

Tidsplan

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande och antas av kommunstyrelsen. Preliminär tidplan för detaljplanehandläggningen är:

Samråd: tredje kvartalet 2023
Granskning: första kvartalet 2024
Antagande: andra kvartalet 2024
Laga kraft: andra kvartalet 2024

Kulturvärden

Rivningsförbud

Egenskapsbestämmelsen om rivningsförbud på f.d. Tingshusets medför att byggnaden ska bevaras. Rivningsförbudet skyddar enbart byggnadens stomme. Kommunens bedömning är att byggnaden har ett kulturhistoriskt värde då byggnaden under en längre tid fyllt en viktig funktion som Tingsrätt. Kommunen hänvisar till plan- och bygglagens 4 kap 16 § i tillämplig av rivningsförbudet.

Bevarandekrav

Enligt riksantikvarieämbetet har en Tings- och rådhusinventering gjorts av f.d. Tingshuset. Byggnaden byggdes år 1892, sedan har tillbyggnader och ombyggnader ägt rum under 1900-talet. Enligt Läns museet Gävleborg är byggnaden en av Ljusdals mest karaktäristiska, och bör därför skyddas fortsatt i den nya detaljplanen. I gällande detaljplan för Tälle 12:1 står följande:

"Med q betecknad befintlig byggnad är av kulturhistoriskt värde. Förändringar får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär".

Kommunens bedömning är att byggnaderna på fastigheten Tälle 12:1 har ett kulturhistoriskt värde. I ett undersökningssamråd delar Länsstyrelsen Gävleborg kommunens bedömning att det är viktigt att skydda bebyggelsens kulturhistoriska värde. Därmed används varsamhetsbestämmelser som beskriver vilka egenskaper en befintlig byggnad eller annan anläggning ska ha. Varsamhetsbestämmelserna återfinns i plankartan.

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen (2010:900) så kan varsamhetsbestämmelserna inte generera någon rätt till ersättning. Detta medför en begränsning av vad som går att reglera med varsamhetsbestämmelser.

Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet ska behållas. Det går dock att föreskriva att material ska likna det ursprungliga.

Upplysningar

Inom planområdet finns en trädallé som är skyddad som biotopskyddsområde enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i varje enskilt fall. Frågan om dispens ska prövas av den myndighet som regeringen utser.

Planeringsunderlag

Kommunala

Kommunens antagna riktlinjer för bostadsförsörjning 2019-2022 (2019, § 104).

Ljusdals kommuns VA-plan (2020, § 66).

Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är *Del av Tälle, servicehus i centrum och området kring Postplan och Hotellgatan i Ljusdal* (nummer 102).

Grundkarta

Grundkartan är upprättad 2023-04-24. SWEREF 99 16 30. Ljusdals kommun.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplanen för Ljusdals tätort (2019), vann laga kraft 2019-02-28.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) ska en undersökning om betydande miljöpåverkan genomföras när en ny detaljplan upprättas. En undersökning har genomförts av kommunen som bedömt att planförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna bedömning genom sitt yttrande daterat 2023-05-03.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen beslutar att ingen betydande miljöpåverkan sker i och med upprättandet av detaljplaneförslaget (6 kap. 7 § MB). Ett särskilt beslut om detta togs i samband med att förslaget ställdes ut på samråd.

Utredningar

Kvalitativ riskbedömning gällande färdväg för farligt gods på Norra stambanan i Ljusdal - Detaljplan för Tälle 12:1 i Ljusdal (2023-05-17). Bilaga 1.

Efterklang: part of AFRY. (2023-12-18). *Rapport trafikbullerutrednings för Tälle 12:1*. Reviderad 2024-02-28. Bilaga 2.

Planeringsförutsättningar

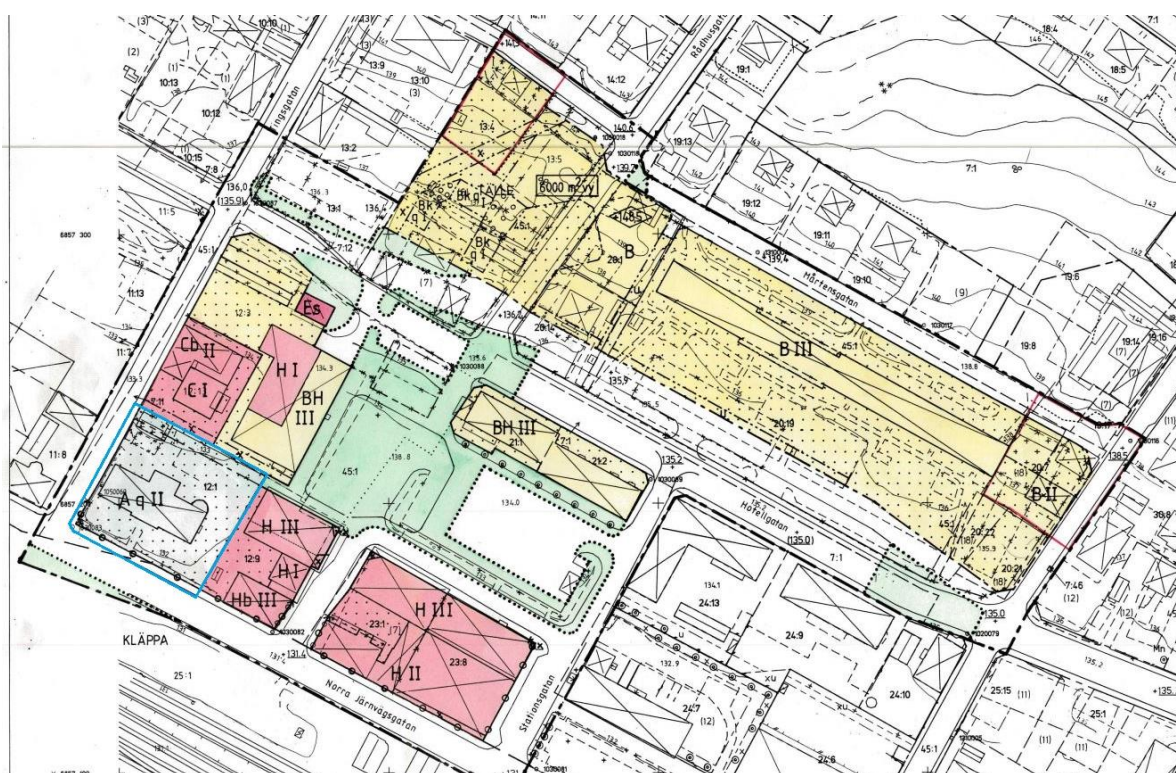
Kommunala

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Ljusdals kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) finns ett underskott på bostäder i Ljusdal och Järvsö. Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål i centrala Ljusdal.

Detaljplan

Befintlig detaljplan har bestämmelsen allmänt ändamål. Det innebär att stat eller kommun ska vara huvudman och bedriva verksamheten. Idag är fastigheten privatägd. Markanvändningen ändras då den inte är aktuell enligt nuvarande ägarförhållanden och lagstiftning. Denna detaljplan ersätter delar av den befintliga detaljplanen (se figur 11). Inom planområdesgränsen gäller nya detaljplanen. För övriga delar gäller fortsättningsvis befintlig detaljplan.



Figur 11. Detaljplanen ersätter befintlig detaljplan inom blåmarkerat område.

Planbesked

Samhällsservicenämnden beslutade 2022-11-23 (§ 174 SSN) att ge positivt planbesked för att planlägga fastigheten Tälle 12:1 i Ljusdal.

Planuppdrag

Näringslivs- och exploateringsenheten påbörjade planläggningen av Tälle 12:1 i Ljusdal den 14 april 2023. Beslutet om planuppdrag togs av Näringslivs- och exploateringschef i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning nr P3.4. Planarbetet debiteras enligt kommunfullmäktiges antagna plan- och bygglovstaxa.

Översiktsplan

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort som vann laga kraft den 28 februari 2019. Planläggningen är förenlig med översiktsplanen.

Längs med Norra Järnvägsgatan har handel och verksamheter lokaliserats genom åren. Bebyggelsen längs med Norra Järnvägsgatan utgör en viktig del av Ljusdals stadsbild. En ökad handel och service längs med Norra Järnvägsgatan är en målbild enligt översiktsplanen.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av riksintressena för rörligt friluftsliv, riksintresse för skyddade vattendrag och riksintresse för totalförsvaret (påverkansområde väderradar) enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808).

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap. 2 §. Intresset berör området kring Ljusnan mellan Färila och Bergvik. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Riksintresset ska enligt miljöbalken inte hindra utvecklingen av tätorten. Detaljplanen bedöms förenlig med riksintresset eftersom planförslaget ändrar markanvändningen för befintliga byggnader inom kvartersmark. Ett fåtal mindre byggrätter planläggs för att kunna bedriva nya verksamheter inom fastigheten.

Riksintresse för skyddade vattendrag

Riksintresse för skyddande vattendrag avser Ljusnan mellan Laforsen och Arbråsjöarna. Enligt intresset får inte vattenverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftverksändamål utföras. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för totalförsvaret (påverkansområde väderradar)

Hela Ljusdals tätort omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remissas till Forsvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. I aktuellt planområde planeras det inte för byggnader som når upp till minsta totalhöjden, planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. miljöbalken 6 § ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Genom planläggning av fastigheten Tälle 12:1 bevaras f.d. Tingshusbyggnadens kulturhistoriska karaktär genom varsamhetsbestämmelser. Naturvärden som gräsytan på framsidan och befintliga lindar bevaras genom egenskapsbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i

ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

Ljusdals kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2020. Beräknade halter för området är:

- PM10 år 6-15 µg/m³ (miljö kvalitetsnorm 40 µg/m³, miljömål 15 µg/m³)
- NO₂ år 3-15 µg/m³ (miljö kvalitetsnorm 40 µg/m³, miljömål 20 µg/m³).

Det är främst fordonstrafiken från riksväg 84 som bidrar till halterna i utomhusluften. Luftföroreningarna anses vara godtagbara inom planområdet. Planläggningen bedöms inte ha någon negativ påverkan på de miljö kvalitetsnormer som finns gällande luft, vatten och buller.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten definieras som avloppsvatten enligt Miljöbalken. Dagvatten kan anges som allt regn och smältvatten som hindras från att infiltreras i marken på grund av hårdgjorda ytor. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Dagvattenbrunnar finns i befintliga gator och fastigheten Tälle 12:1 är påkopplad till befintliga dagvattenledningar. Rening av dagvatten sker i form av lamelloljeavskiljare och sedimenteringsbassänger innan vattnet når Kyrksjön (Ljusdals kommuns VA-plan, 2020).

Inom fastigheten Tälle 12:1 planläggs enbart två mindre byggrätter och för grönytan framför Tingshuset finns en bestämmelse som säger att minst 85 % av marken ska vara genomsläpplig. Ur ett dagvattenperspektiv försämrar inte planläggningen nuvarande dagvattenhantering.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt plan- och bygglagens 4 kap. 33 a § ska en detaljplans planbeskrivning som avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller om bullervärdena riskerar att överskridas. Beräknade värden ska redovisas:

1. vid bostadsbyggnadens fasad, och
2. vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Lag (2014:902).

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader skall riktvärdena för buller uppnås (se *Tabell 2*). Vid det fall som riktvärdena överskrids ska åtgärder vidtas för att uppfylla dessa riktvärden.

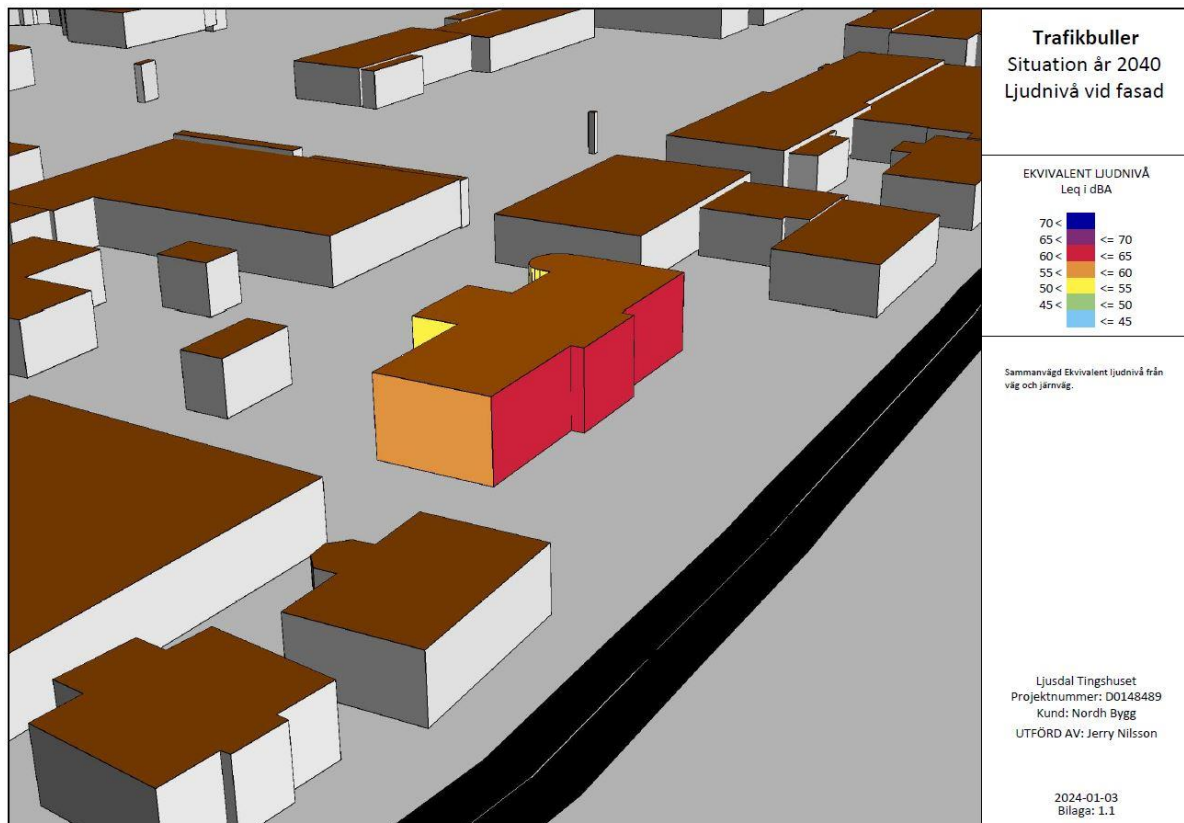
Tabell 2. Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader, uppdaterade värden enligt riksdagsbeslut 2017.

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ^{a)}	-
• Dock om bostaden <35 m ²	65 ^{a)}	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnad (PBL kap. 9 §2, 13) räcker ett bostadsrum		
b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00		

Med hänsyn till gällande lagstiftning i PBL och Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har en bullerutredning utförts för fastigheten Tälle 12:1. Bullerutredningen finns i sin helhet i bilaga 2. Utredningen gjordes 2023-12-18 av Efterklang: part of AFRY. Bullerberäkningarna utfördes i beräkningsprogrammet SoundPlan ver. 8.2, beräkningsprogrammet följer Naturvårdsverkets beräkningsmetoder för buller från vägtrafik (Naturvårdsverket, Vägverket, Nordiska ministerrådet, 1999) och spårtrafik (Naturvårdsverket, Banverket, Nordiska ministerrådet, 1998). Bullerkällorna som undersökts i bullerutredningen är riksväg 84 (Norra järnvägsgränd) och järnvägen (Norra stambanan).

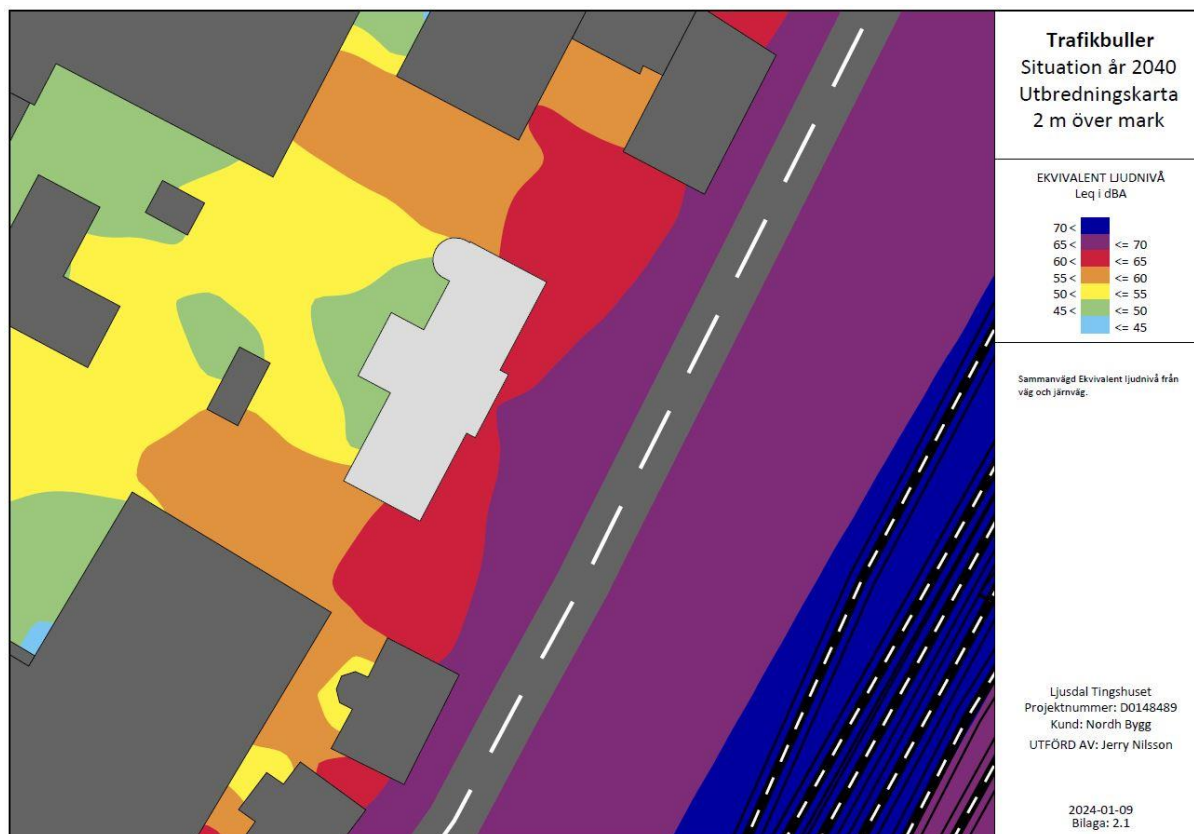
Resultatet från bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå överskrids vid huvudbyggnadens södra fasad som vetter mot riksväg 84 och Norra stambanan (se figur 12). Bullervärdet där är 60-65 dBA, vilket är högre än tillåtna riktvärdet på 60 dBA vid fasad enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. För övriga fasader är den ekvivalenta bullernivån mindre än 60 dBA.

Maximal ljudnivå beräknas som högst till 80 dBA vid fasad mot bullerkällorna Norra järnvägsgränd och Norra stambanan.



Figur 12. Ekvivalent ljudnivå överskrids vid huvudbyggnadens södra fasad. Röd yta på byggnaden visar på en ekvivalent ljudnivå mellan 60-65 dBA.

Enligt bullerutredningen överskrids bullernivåerna för uteplats på flertalet ställen om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt utredningen kan en gemensam uteplats anordnas på den norra sidan av huvudbyggnaden (se figur 13). Vid eventuellt framtida anordning av gemensam uteplats till bostad ska bullerutredningen läsas så att riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader efterföljs. För mest lämplig placering finns bullerutredningen i sin helhet i bilaga 2.



Figur 13. Enligt bullerutbredningskartan kan gemensam uteplats anordnas norr om huvudbyggnaden (norr i kartan är på baksidan av huvudbyggnaden, alltså den sidan som är vänd bort från vägen och järnvägen). Närmast fasaden inom det gröna området klaras ekvivalent ljudnivå. Maximal ljudnivå för uteplats klaras också närmast huvudbyggnadens norra fasad. Bullerutredningskarta för maximal ljudnivå finns i bilaga 2.

Risk för olyckor

Söder om planområdet ligger järnvägen Norra stambana som är en färdväg för farligt gods. Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser 2 kap 5, 6 §§. Utifrån lagstiftningen har kommunen utfört en kvalitativ riskbedömning gällande färdvägen för farligt gods. Hela riskbedömningen finns att tillgå i *bilaga 1*.

Riskbedömningen är gjord utifrån vägledningen *riskhantering vid transportleder för farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län (2022)*. Enligt vägledningen bör en riskbedömning göras inom riskhanteringsavståndet på 150 meter. Från Tingshuset fasad till närmaste spårmitt är det cirka 58 meter. Avståndet och den kombinerade markanvändningen Centrum och Bostäder innebär att Tingshuset hamnar inom en så kallad gul zon. För gul zon har kommunen använt vägledningens checklista i formandet av riskbedömningen.

Kommunens ställning i riskbedömningen är att risken gällande farligt gods är acceptabel. Det som talar för att acceptera risken är flera faktorer. Mellan planområdet och järnvägen är det bebyggelsefritt och inga större vassa föremål finns som riskerar att ta håll på exempelvis en tank. Planområdet ligger högre upp i jämförelse med järnvägen, vilket medför en minskad risk för att brandfarliga vätskor rinner ut inom planområdet vid en olycka. Individ- och samhällsriskerna bedöms

dessutom som acceptabel. Individ- och samhällsrisik är två teoretiska mått där det handlar om att beräkna ut sannolikheter och konsekvenser för om en olycka med farligt gods inträffar.

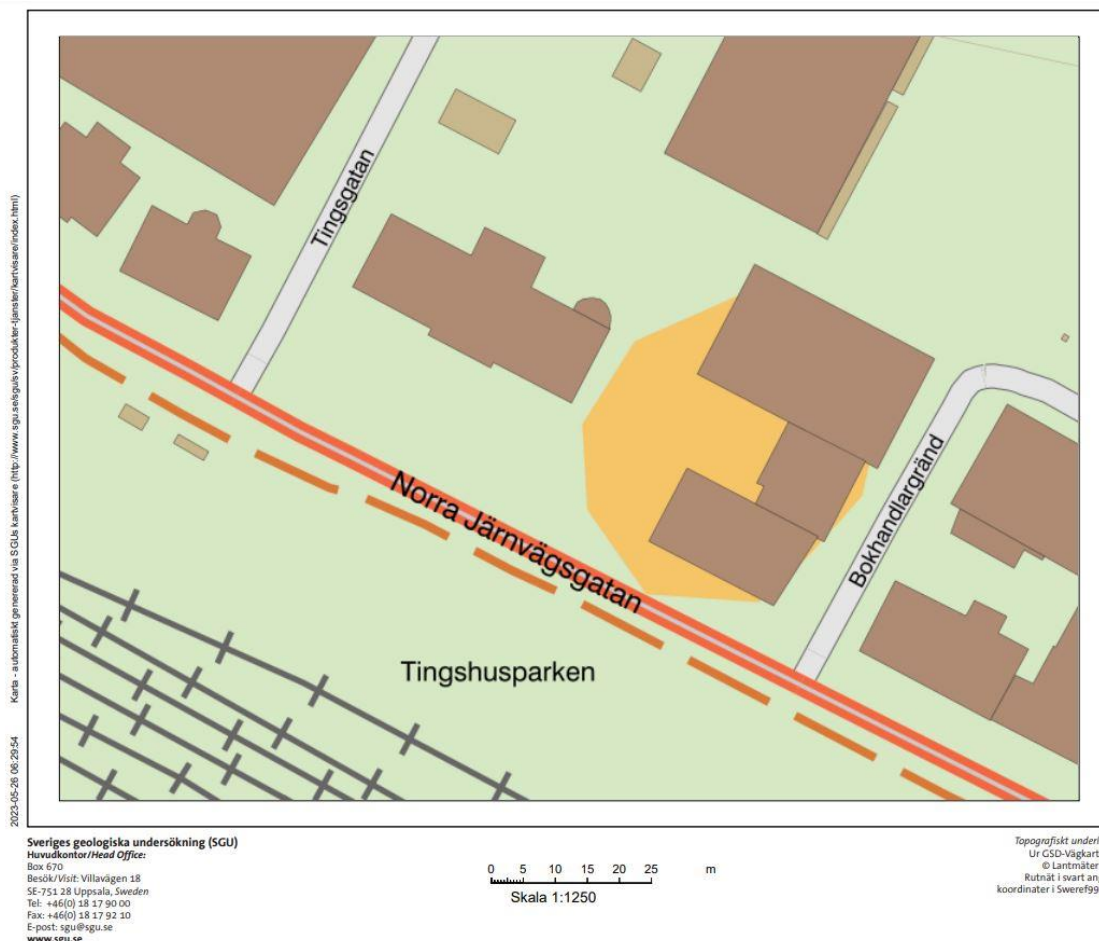
Utifrån riskbedömningen föreslås två riskreducerande planbestämmelser. Planbestämmelserna är följande:

b₂ Ventilationen ska utföras vänd från järnvägen.

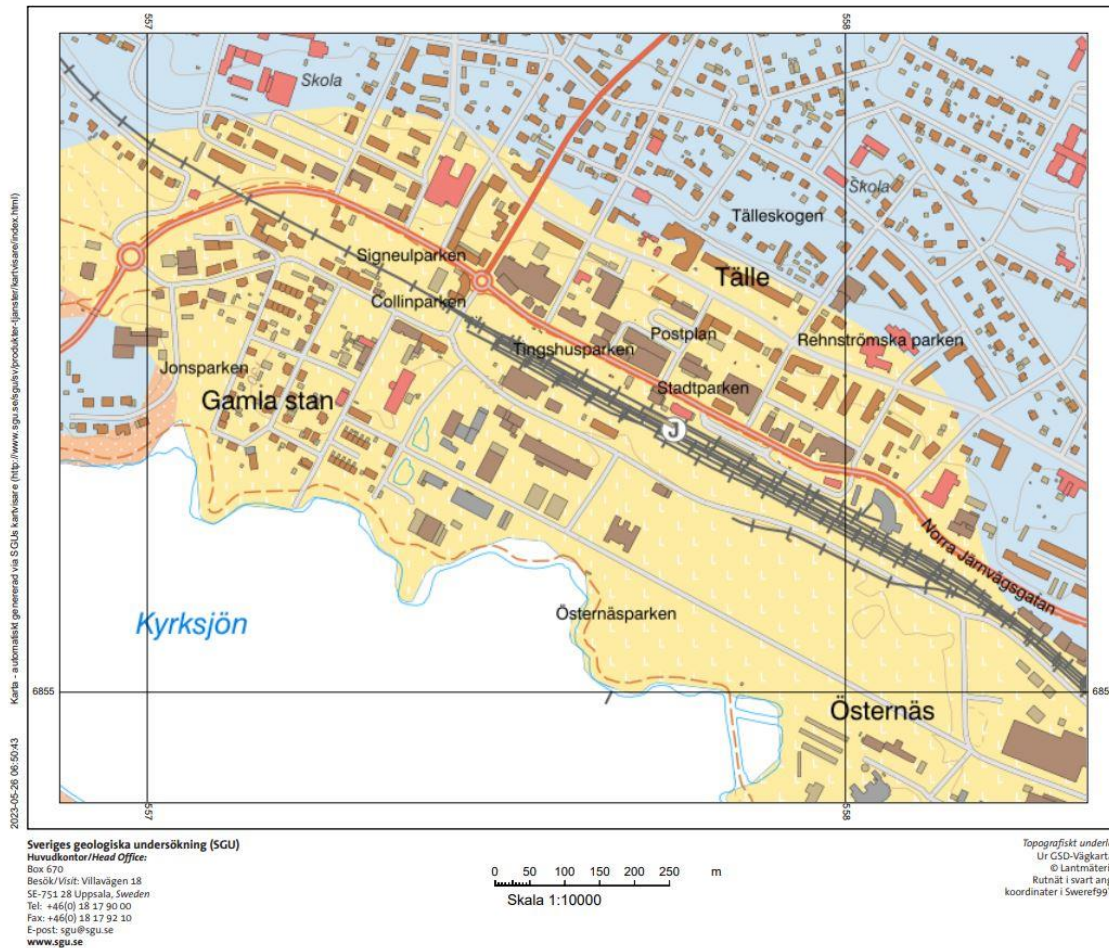
b₃ Nödutgångar ska finnas och vara vända från järnvägen.

Risk för erosion, skred och ras

Den östra delen av fastigheten Tälle 12:1 ligger inom SGU:s akksamhetsområde där förutsättningar för skred i finkornig jordart föreligger (se figur 14). Stora delar av Ljusdals inre köping är placerad på lera med ett uppskattat jorddjup mellan 10-30 meter (se figur 15). Inom fastigheten planläggs det för två stycken mindre komplementbyggnader som delvis ligger på utpekat området där risk för skred i finkornig jordart kan uppstå. Kommunens bedömning är att de geotekniska förhållandena inte behöver utredas vidare eftersom det enbart är aktuellt med komplementbyggnader. Byggnaderna kommer enbart användas under begränsade tidpunkter och inte fungera som permanenta bostäder. Detta innebär en sänkt risk för en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. Markförhållandena är också plana, vilket medför en minskad risk för ett större skred (se figur 16 och 17). Vidare ses det inte som ekonomiskt rimligt i detta fall att utföra grundligare geotekniska utredningar för enbart mindre komplementbyggnader.



Figur 14. Förutsättningar för skred i finkornig jordart (Källa: SGU).



Figur 15. Jordarter 1:25 000 – 1:100 000 (Källa: SGU).



Figur 16. Röd ruta visar ungefärlig placering av komplementbyggnad, ej skalenlig. Inom rutan kan exempelvis en uteservering med tak byggas (Foto: Ljusdals kommun, 2023-05-30).



Figur 17. Röd ruta visar ungefärlig placering av ett miljöhus eller förråd, ej skalenlig (Foto: Ljusdals kommun, 2023-05-30).

Vibrationer

Vibrationer från järnvägstrafik kan orsaka skador på byggnader och ge upphov till störningar för människor som uppehåller sig i byggnaderna. Skador på byggnader är däremot mycket ovanligt på normalt grundlagda byggnader. Trafikverkets vägledande riktlinje för vibrationer är att 0,4 mm/s inte bör överskridas vid nya permanentbostäder. Detaljplanen planlägger enbart för två mindre komplementbyggnader och inga nya bostadshus. För nya komplementbyggnader bör grundliga markarbetet utföras för att minimera risken för vibrationsskador. Risk för vibrationer bör förslagsvis beaktas i bygglovsskedet.

Kulturmiljö

Tingshuset byggdes år 1892 och hade ursprungligen röda tegelfasader. År 1924 om- och tillbyggdes byggnaden efter ritningar av byggmästare Olof Engberg. Huset fick i och med detta sin nuvarande gestaltning. Huset har tre våningar med en källare som fungerade som arkiv när det lokalerna användes för Tingshusets verksamhet. Byggnaden har ett framdraget mittparti och bakparti där Tingshussalen återfinns. Taket är ett valmat mansardtak med lertegel och rundade fönsterbågar. Byggnaden är indragen från Norra Järnvägsgatan och framför återfinns en gräsmatta med tillhörande trädallé.

Norr om byggnaden återfinns en äldre förrådsbyggnad som tros ha byggts i samband med om- och tillbyggnaden av Tingshuset.

Tingsrätten upphörde i början på 2000-talet och idag används lokalerna som kontor till företag.

Äldre bilder visar på att fastigheten för Tingshuset under en längre tid haft ett omgivande staket. På historiska foton var det trästaket mellan stenstolparna, år 1924-1942 (se figur 18 och 19). På ett fotografi någon gång på 1960-talet har trästaket ersatts med ett järnstaket (se figur 20).



Figur 18. Tingshuset efter ombyggnad år 1924 (Källa: Sima, A, 1939, Ljusdals municipalsamhälle och Ljusdals köping – ett stationssamhälles historia, s. 77).



Figur 19. Vy över Norra Järnvägsgatan år 1942. Vid denna tid var det trästaket runt Tingshuset och grus på gatorna (Källa: Gardh, I, 1995, I våra kvarter – Ljusdal på 1940-talet, s. 64).



Figur 20. Tingshuset på 1960-talet (Källa: Gardh, I, 1994, I våra kvarter – Ljusdal på 60-talet, s. 32).

Fysisk miljö

Ljusdal har traditionellt sett en utspridd karaktär där Norra och Södra Järnvägsgatan har utgjort huvudstråken. Huvudstråken och tätorten växte i takt med att Norra stambanan byggdes ut. Längs med dessa stråk har handel och verksamheter lokaliserats genom åren och kommer sannolikt fortsätta att göra det framöver såvida det finns ett flöde av människor. Bebyggelsen längs med Norra Järnvägsgatan utgör en viktig del av Ljusdals stadsbild (Fördjupad översiktsplan för Ljusdal, 2019).

Söder om Norra Järnvägsgatan ligger Tingshusparken som är en central park i Ljusdal. Öster om parken ligger en allmän parkering där laddinfrastruktur återfinns. Vidare österut ligger Postplan där butiker, service och ett torg finns beläget.

Sociala perspektivet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhället är av stor vikt att beakta när huvudbyggnaden ändrar markanvändning. Byggnader ska kunna användas av alla målgrupper i samhället. Därmed är det viktigt med att se till att personer med till exempel rullstol, rollator eller käpp enkelt kan använda byggnaden. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön. Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas vid kommande bygglovsprövning.

Fastigheten är plan med asfalterade ytor. Det finns parkeringsplatser i nära anslutning till befintliga entréer. Till byggnaden finns i dagsläget en ramp och inuti en hiss. Ur ett tillgänglighetsperspektiv underlättar detta för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Planområdet är beläget i centrala Ljusdal med god tillgänglighet till handel, service och kollektivtrafik. Inom planområdet finns även en närhet till gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder ska känna tillgänglighet till platsen. Grönytan framför f.d. Tingshuset

ska vara kvar. Denna yta kan bli en social knutpunkt om till exempel en restaurangverksamhet väljer att anlägga en uteservering inom grönytan.

Teknik

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Inkommande vatten- och avloppsledningar till Tälle 12:1 är placerat längs med Norra Järnvägsgatan.

El och Fiber

El och fiber finns nedgrävt i Tingsgatan. Elnätsägare för elledningarna är Ljusdal Energi AB och leverantör av fiber är Ljusnet AB.

Värme

Fastigheten inom planområdet använder fjärrvärme för uppvärmning. Ljusdal Energi Ab är leverantör. Fjärrvärmeledningen återfinns längs med planområdets norra gräns inom markreservatet för allmännyttiga ändamål.

Ventilation

Enligt kommunens kvalitativa riskbedömning gällande färdväg för farligt gods på Norra stambanan (*bilaga 1*) är rekommendationen att för markanvändningen Bostäder vända ventilationen bort från järnvägen. Detta eftersom användningen är känslig för olyckor med farligt gods.

Service

Planområdet centrala läge ger tillgång till allmän service som exempelvis affärer, matvarubutiker, sjukvård och skola.

Trafik

Fordonstrafik

I anslutning till planområdet, österut, ligger Tingsgatan och i söder Norra Järnvägsgatan. Norra Järnvägsgatan är en riksväg och en central genomfart för fordonstrafik i Ljusdal. Enligt trafikverkets nationella vägdatatabas (NVDB) är årsmedelsdygnstrafiken för samtliga fordon mellan 4001-8000 stycken. Med årsmedelsdygnstrafik menas antal fordon per dygn i genomsnitt under året.

Gång- och cykeltrafik

I planområdet finns en allmän gång- och cykelväg som följer Norra Järnvägsgatan och längs med Tingsgatan finns en allmän trottoar. Dessa allmänna gator planläggs som GC-väg. Gång- och cykelvägen längs med Norra Järnvägsgatan är utpekad som GC-väg i Ljusdals fördjupade översiktsplan (2019).

Kollektivtrafik

Planområdet centrala läge medför att det finns tillgång till kommunal och regional buss- och tågtrafik inom gångavstånd. Till Ljusdals resecentrum är det cirka 200 meter.

Parkering

Inom fastigheten Tälle 12:1 finns en privat asfalterad parkeringsplats på Tingshusets baksida. Parkeringsplatsen används av kontorspersonal som arbetar i byggnaden. Den ändrade markanvändningen till Centrum och Bostäder innebär enligt Boverkets

byggregler, BBR, att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Förutsättningar för att ordna en tillgänglig entré finns inom fastigheten genom befintliga parkeringar och ramp på huvudbyggnadens östra gavel.

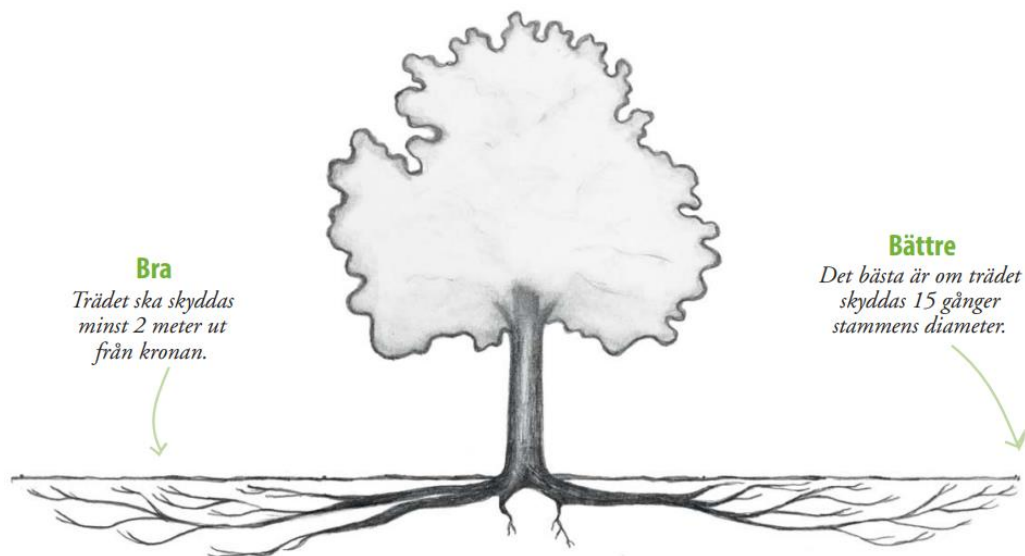
Parkeringsplatser för tillfälliga besökare och boende bör ordnas inom fastigheten av fastighetsägaren. Besökare kan som alternativ använda sig av allmänna parkeringar utanför planområdet. En parkering ligger söder om planområdet, mellan Norra Järnvägsgatan och järnvägen, och en parkering återfinns nordväst om planområdet, i anslutning till en matvarubutik.

Natur

F.d. Tingshuset på fastigheten Tälle 12:1 är placerad något tillbakadraget från Norra Järnvägsgatan. Intill befintlig in- och utfart återfinns två stycken äldre lindar. Framför byggnaden återfinns en mindre trädgård och trädallé. Trädallén består av 7 stycken äldre lindar i rad längs med gatan. Allén är skyddad enligt det generella biotopskyddsområdet 7 kap. 11 § miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta åtgärder som kan skada naturmiljön. Det är det bland annat viktigt att inte skada rötterna vid markarbeten (se figur 21). Enligt Länsstyrelsernas vägledning, *skydda träden vid arbeten*, bör träd skyddas minst två meter ut från kronan eller 15 gånger stammens diameter.

Enligt biotopskyddet får inte allén avverkas, men skötsel såsom kontinuerlig hamling, borttagning av döda grenar och mindre beskärning är tillåtet. Om det finns särskilda skäl, till exempel att ett träd måste sågas ner på grund av att det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, får dispens från förbudet ges i varje enskilt fall. Frågan om dispens ska prövas av den myndighet som regeringen beslutar. Åtgärder i en allé, till exempel utbyte av ett träd, ska ske på ett sådant sätt att alléns karaktär inte skadas. Det är inte heller tillåtet att utföra åtgärder som genererar att allén inte längre omfattas av biotopskyddet, exempelvis avverka samtliga träd samtidigt. För att allén ska bestå måste träden successivt bytas ut. Allén inom planområdet utgör en livsmiljö och spridningsväg för insekter och andra djur. Därmed är det viktigt att bevara som grön infrastruktur i centrala Ljusdal. Grönska knyter dessutom ihop med Tingshusparken som ligger strax utanför området i sydlig riktning.

Grönytan mot Norra Järnvägsgatan ska bevaras delvis genom en planbestämmelse som innebär att marken ska vara genomsläpplig till minst 85 %. Samtliga träd på Tälle 12:1 ska bevaras genom planbestämmelserna n₁ och a₁ enligt plankartan.



Bra
Trädet ska skyddas
minst 2 meter ut
från kronan.

Bättre
Det bästa är om trädet
skyddas 15 gånger
stammens diameter.

Principskissen visar hur trädets rotsystem sträcker sig långt utanför trädkronan, ungefär femton gånger stammens diameter. Rötterna går inte speciellt djupt ner eftersom de behöver syre. De flesta rötter finns från ytan och ner till ungefär en halv meter. Längre ner finns främst stödjande rötter som är viktiga för trädets stabilitet.

Figur 21. Vid markarbeten är det viktigt att ta hänsyn till trädens rotsystem (Källa: Skydda träden vid arbeten, Länsstyrelserna).

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detta berör användningen GCVÄG. I *Tabell 3* beskrivs vilka konsekvenser detaljplanen medför för fastigheternas markanvändning.

Tabell 3. Detaljplanens konsekvenser för respektive fastighet.

Fastigheter	Konsekvenser
Tälle 12:1	Fastigheten planläggs som kvartersmark med användningarna Centrum och Bostäder.
Tälle 45:1	Fastigheten planläggs som allmän platsmark med användningen GCVÄG.

Natur

Detaljplanen medför att naturvärden som träden på fastigheten Tälle 12:1 bevaras. Även grönytan säkerhetsställs genom en egenskapsbestämmelse som innebär att ytan ska vara genomsläpplig till minst 85 %. Träden och grönytan blir viktiga livsmiljöer för insekter och djur.

Stadsbild

Detaljplanens ändrade markanvändning till Centrum och Bostäder innebär att handel och verksamheter i framtiden kan lokaliseras längs med Norra Järnvägsgatan. Detta är förenligt med Ljusdals kommuns fördjupade översiktsplan. Markanvändningen Bostäder medför att underskottet på bostäder kan minskas något. Detta är förenligt med kommunens bostadsförsörjningsprogram (2019). Markanvändningarna medför dessutom ett ökat flöde av människor, vilket är en förutsättning för att butiker fortsatt ska kunna lokaliseras centralt i tätorten.

Bevarandet av grönytor och träd inom planområdet knyter ihop grönstrukturen med Tingshusparken. Detta skapar en spridningsväg för insekter och en centralt belägen grönska som människor kan ta del av.

Miljö

Dagvatten

Ur ett dagvattenperspektiv försämrar inte planläggningen nuvarande dagvattenhantering. Inom fastigheten planläggs två mindre komplementbyggnader på delvis redan hårdgjorda ytor. Grönytan framför f.d. Tingshusbyggnaden kan dessutom infiltrera en del dagvatten genom en planbestämmelse som säger att minst 85 % av marken ska vara genomsläpplig.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Utifrån bullerutredningen av Efterklang: part of AFRY (2023-12-18) överskrider ekvivalent ljudnivå vid befintlig byggnads södra fasad. Enligt 3-5 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Eftersom

ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens södra fasad överskrider 60 dBA införs planbestämmelsen s₂ i plankartan. Planbestämmelsen s₂ innebär:

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden (Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader). För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (max 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå). För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (max 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå).

Huvudbyggnaden på fastigheten Tälle 12:1 är en befintlig byggnad, vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL (2010:900) räcker det med att endast ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden enligt Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Skulle huvudbyggnaden brinna ner infaller kravet att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Maximal ljudnivå vid huvudbyggnadens södra fasad mot väg och järnväg är 80 dBA. Enligt förordningen 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Utifrån bullervärdena är inte en uteplats vänt mot spår och vägtrafiken lämplig. I plankartan används följande planbestämmelse om en uteplats ska anordnas:

m₁ Om uteplats ska anordnas ska den placeras på ljuddämpad sida (max 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå).

Risk för olyckor

Enligt kommunens riskbedömning är risken gällande farligt gods tillräckligt låg och därmed ses den som acceptabel. Detaljplanen har dessutom riskreducerande planbestämmelser som minskar påföljderna om en olycka med farligt gods skulle inträffa.

Risk för erosion, skred och ras

Inom planområdet bedöms riskerna för skred i finkornig jordart som låga eftersom markförhållandena är plana. Detaljplanen planlägger endast för två nya komplementbyggnader och därmed ses risken för människors hälsa och säkerhet som acceptabel. De nya byggnaderna bör däremot grundläggas ordentligt för att minska risken för sättningar.

Vibrationer

Detaljplanen planlägger enbart för två mindre komplementbyggnader och inga nya permanenta bostadshus. Därmed anses vibrationsrisken som tillräckligt låg gällande människors hälsa och säkerhet.

Sociala perspektivet

Förutsättningarna för tillgängliga lokaler och bostäder är möjliga i f.d. Tingshuset. Tillgängliga parkeringar, entréer och anslutningar finns till byggnaden. Ur ett trygghetsperspektiv medför den blandande markanvändningen i byggnaden till att flera människor använder lokalerna både dagtid och nattetid. Detta kan leda till en ökad trygghetskänsla när den allmänna närvaron blir mera påtaglig.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte påverka det allmänna riksintresset för rörligt friluftsliv negativt eftersom planförslaget ändrar markanvändningen för befintliga byggnader inom kvarteretsmark.

Genom att den allmänna gatan planläggs som GCVÄG säkerhetsställs den för kommande generationer. Detta har en positiv inverkan på det rörliga friluftslivet i centrala Ljusdal.

Riksintresse för skyddade vattendrag

Riksintresse för skyddade vattendrag påverkas inte av planläggningen eftersom detaljplanen inte syftar till någon form av direkt påverkan på Ljusnan.

Riksintresse för totalförsvaret (påverkansområde väderradar)

Riksintresset för totalförsvaret (påverkansområde väderradar) påverkas inte av planläggningen eftersom nya komplementbyggnader inte utgör någon högre bebyggelse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen medför att fastighetens (Tälle 12:1) natur- och kulturvärden skyddas genom planbestämmelser i plankartan. För detta Tingshusbyggnadens kulturhistoriska karaktär bevaras genom varsamhetsbestämmelser. Naturvärden som gräsytan på framsidan och befintliga lindar bevaras genom egenskapsbestämmelser. Därmed har hänsyn tagit till hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken 6 §.

Trafik

Fordonstrafik

Detaljplanens ändrade markanvändning till Centrum och Bostäder kan medföra en ökad andel fordonstrafik. I centrala Ljusdal kan det till exempel bli fler varutransporter och bilåkande kunder till och från verksamheterna i f.d. Tingshuset. Samtidigt är det centrala läget strategisk för handel och verksamheter, eftersom det är gång- och cykelavstånd för de flesta inom köpingen.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen medför att gång- och cykelvägar inom planområdet säkerhetsställs och bevaras. Ur ett barnperspektiv innebär detta en ökad trafiksäkerhet och en mer hälsofrämjande trafikmiljö.

Kollektivtrafik

Planläggningen medför inga negativa konsekvenser till att nyttja befintlig kollektivtrafik utanför planområdet.

Parkering

Största delen av befintliga parkeringsplatser förblir kvar inom fastigheten Tälle 12:1. Däremot kan ett tiotal parkeringsplatser behöva tas bort för eventuellt nya komplementbyggnader. Samtliga målgrupper kan bosätta sig eller besöka verksamheterna i byggnaden eftersom lättillgängliga parkeringsplatser finns ordnade inom fastigheten. Besökare till centrumverksamheterna kan nyttja ordnade parkeringsplatser inom fastigheten, alternativt använda allmänna parkeringsplatser utanför planområdet.

PLANFÖRFATTARE

Marcus Pettersson
Planingenjör