

Översiktsbild över delar av Ljusdals tätort med planområdet markerat med gult

# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR  
Del av Östernäs 11:4 m.fl. "Östra"  
"Kvarteret Stabben, Kvarteret Ströbis"

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

Datum 2023-05-25 Dnr KS 67/2023 tidigare SSN 125/2022  
Antagen av Ljusdals kommunfullmäktige 2023-08-28 § 97  
Laga kraft 2023-09-27

## Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
Syfte .....	3
Bakgrund .....	3
PLANDATA .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	4
Markägförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Översiktliga planer .....	5
Näringslivsprogram etc. ....	6
Miljökonsekvensbeskrivning .....	6
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB) .....	6
Riksintressen .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	7
Natur .....	7
Bebyggelseområden .....	9
Planbestämmelser .....	10
Allmän platsmark .....	10
Kvartersmark .....	10
Egenskapsbestämmelser .....	11
Markreservat .....	12
Friytor .....	12
Strandskydd .....	13
Störningar, hälsa och säkerhet .....	13
Säkerhet .....	13
Gator och trafik .....	28
Fornlämningar .....	29
Teknisk försörjning .....	29
GENOMFÖRANDE .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Ansvarsfördelning .....	31
Huvudmannaskap .....	31
Tekniska frågor .....	31
Ekonomiska frågor .....	31
Fastighetsrättsliga genomförandefrågor .....	32

\_Toc130991652

## **Planhandlingar**

Plankarta  
Planbeskrivning  
Behovsbedömning av miljöbedömning  
Bullerberäkning

## **Underlag**

*Markteknisk undersökningsrapport samt projekterings PM geoteknik, Sweco 2020*  
*Beslut angående platsspecifika riktvärden på f.d. Östernäs sågverk, Ljusdals kommun. (Länsstyrelsen beslut 2020-05-29)*  
*Huvudstudie Östernäs Östra, Structor 2020*  
*Miljöteknisk markundersökning, Geohjälp 2019*  
*Riskhänsyn i planering "Detaljplan för Bro 4:4 m.m., Bollnäs innovations- och upplevelsecenter.", Tyréns 2010*  
*PM geoteknik för handelsområde Östernäs, Sweco 2010*  
*Riskbedömning farligt gods, Swepro 2009*

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### **Syfte**

Östernäs pekas ut som ett utvecklingsområde i den kommuntäckande översiktsplanen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort bör det kunna skapas en levande och väl integrerad tätortsdelen med blandade funktioner, vilket skulle kunna skapa trygghet och göra området attraktivt att bo och vistas i. Denna detaljplan är den östra delen i den centrumutveckling som sker på Östernäs. Syftet med detaljplanen är att pröva den östra delen av Östernäs för blandade funktioner som centrum, handel, kontor och verksamheter.

### **Bakgrund**

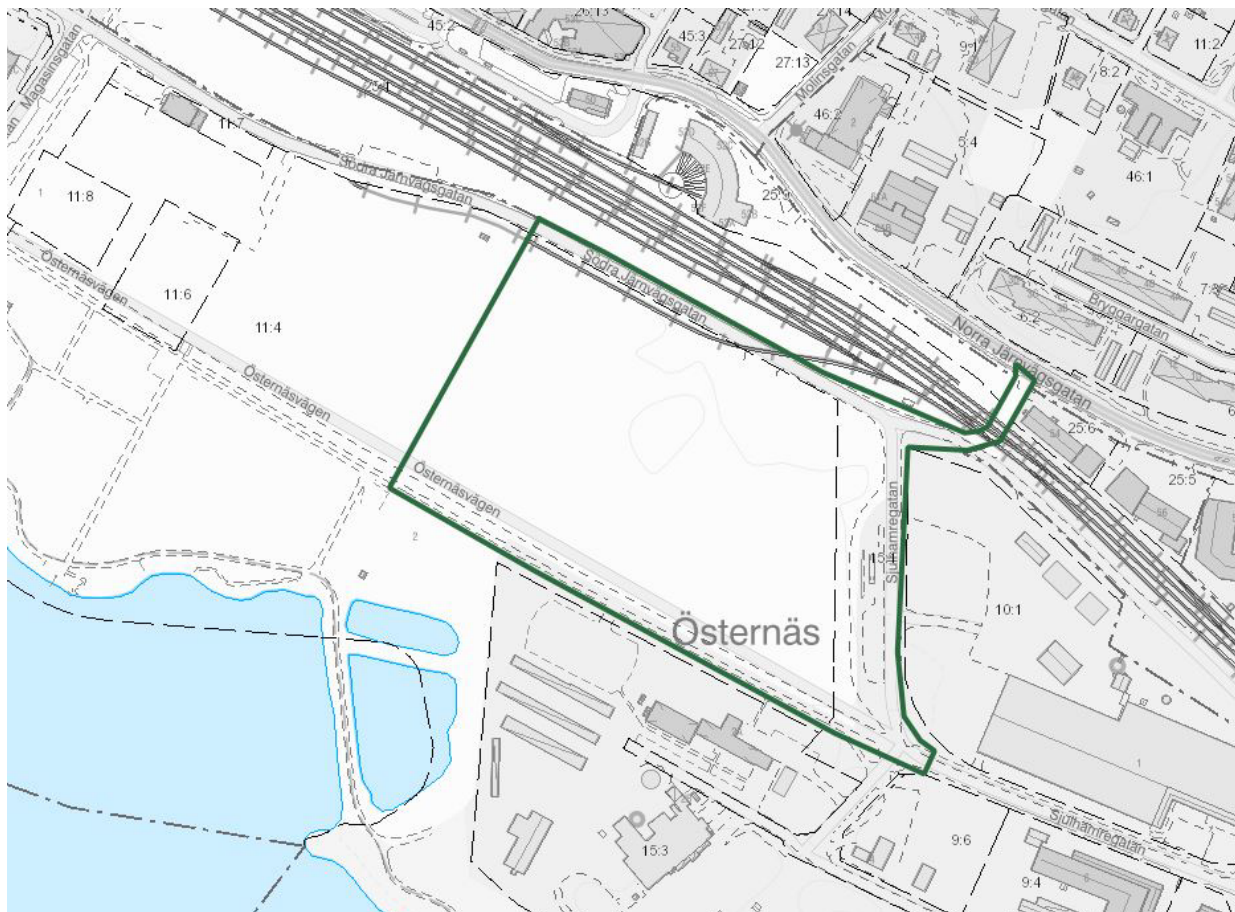
Den nu gällande detaljplanen, detaljplan för del av Östernäs 11:4 m.fl. vann laga kraft 2010. Planen medger kvarteretsmark för idrott handel kontor och parkering. Planens genomförandetid har löpt ut. Delar av planlagd parkering söder om Östernäsvägen har avyttrats av kommunen. Innan detaljplanen antogs var hela planområdet planlagt för industri. Stora delar av Östernäs och även Kyrksjön, där virke magasinerades, användes av det sågverk som huserade på platsen mellan 1880- och 1990-talet, då sågverket lades ner.

Ett inriktningsbeslut om upphörandet med timmeromlastning på Östernäs fattades av kommunstyrelsen 2010-12-02 § 291. Att lokalisera timmeromlastningen till ett annat, för verksamheten, lämpligare område utanför Ljusdals tätort är prioriterat. I den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort står att utvecklingen av Östernäs hindras om inte timmeromlastningen flyttas. Trafikverket har pekat ut timmeromlastningen som riksintresse för kommunikation. Detta planförslag är en revidering av tidigare planförslag som upphävdes i Mark- och miljödomstolen, *mål nr P 3801-20 samt mål nr P 3803-20*. Detta planförslag tar hänsyn till att verksamheten är kvar på platsen men möjliggör även vidare utveckling av området då verksamheten kan flyttas.

## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Området ligger centralt i Ljusdals tätort och avgränsas i norr av Södra Järnvägsgatan och i söder av Östernäsvägen. Mot öster avgränsas området av Södra Järnvägsgatan och i väster sammanfaller planområde med detaljplan för Östernäs 11:4 m.fl. den västra delen.



Översiktlig karta med planområdet markerat med grönt.

### **Areal**

Området är ca 6 ha.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Östernäs 11:4 och Östernäs 15:1 ägs av Ljusdals kommun. Kläppa 25:1 ägs av Trafikverket.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Översiktsplan för Ljusdals kommun, 2010

Östernäs är utpekad som ett så kallat utvecklingsområde i översiktsplanen.

I ÖP:n står att området skall städas upp och saneras och att där ska finnas plats för nya verksamheter som bidrar till ett gott stadsliv.

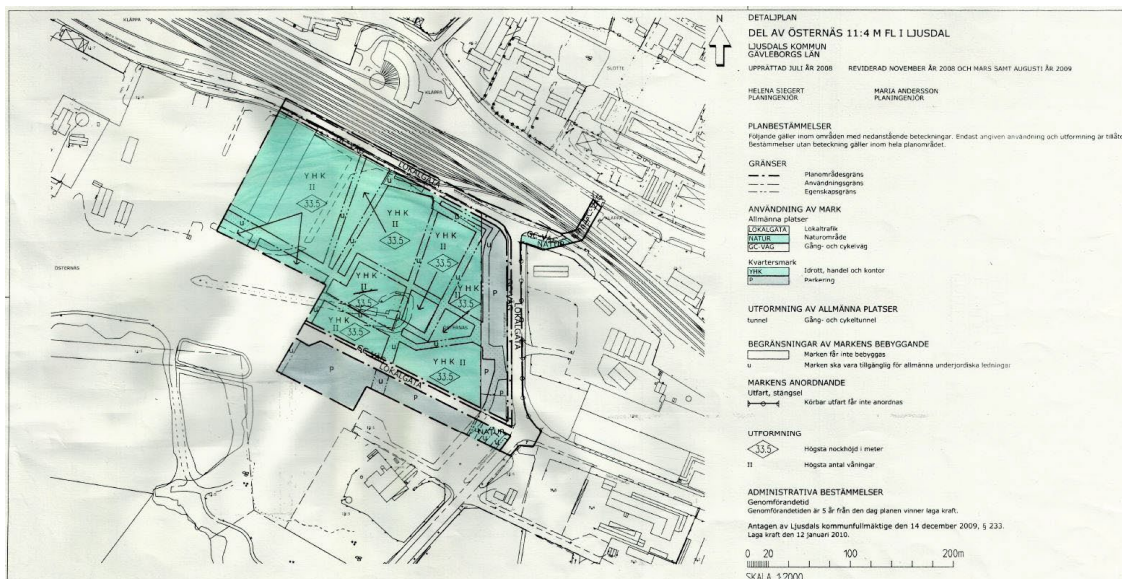
### Fördjupad Översiktsplan 2019

I den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort föreslås bostäder, handel, kontor och rekreation som framtida markanvändningar. Detaljplanen verkar i linje med förslag till den fördjupande översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Detaljplan, Del av Östernäs 11:4 m.fl. i Ljusdal, laga kraft 2010-01-12

Den nu rådande detaljplanen för Östernäs 11:4 m.fl. anger allmän plats för natur lokalgata och GC-väg samt kvartersmark för idrott handel och kontor. Detaljplanen ersätts till största delen av den nya detaljplanen.



Detaljplan för del av Östernäs 11:4 m. fl. i Ljusdal, laga kraft 12 januari 2010. Delar av planen utgår och ersätts med ny detaljplan.

### **Riktlinjer**

#### ***Policy för agerande i samband med höga vattenflöden (2003)***

Kommunal policy i samband med höga vattenflöden antogs av kommunfullmäktige den 5 juni 2003. Enligt punkt 10 i policyn ska inga nya detaljplaner för bebyggelseområden upprättas inom områden som utpekats som översvämningshotade av SMHI. En liten del av planområdets sydvästra hörn ligger med nuvarande markhöjder under beräknat högsta flöde. Med nya föreskrivna markhöjder ligger hela planområdet över beräknat högsta flöde.

#### ***Planuppdrag/kommunala beslut i övrigt***

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott gav, den 16 oktober 2018 § 113, samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplanen.

### ***Näringslivsprogram etc.***

#### ***KUP***

Köpingsutvecklingsprocessen (KUP) är ett steg i arbetet med den fördjupade översiktsplanen. I KUP:en pekas Östernäs ut som ett av tre utvecklingsområden som tillsammans skall bidra till förnyelsen av Ljusdals köping och skapa ett gott stadsliv. Detaljplanen följer KUP:ens intentioner.

#### ***Handelsstrategi (2016)***

Handelsstrategin har utarbetats med representanter från företagen i Ljusdal, Ljusdal i centrum, Närlljus och kommunala tjänstemän. Handelsstrategin lyfter frågor kring handel och vikten av sociala mötesplatser och offentliga rum i Ljusdal. Planförslaget följer dessa intentioner.

### ***Miljökonsekvensbeskrivning***

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

Enligt MKB-checklistan som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte. Länsstyrelsen delar denna uppfattning 2018-12-21. Konsekvenserna för miljön skall framgå av planbeskrivningen.

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

Miljöbalkens 3 kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4 kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5 kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken. Mer om miljö kvalitetsnormer för vatten och luft under rubrikerna *vattenkvalité* och *luftkvalité*.

## **Riksintressen**

### *Riksintresse rörligt friluftsliv*

Området ligger inom Riksintresse för friluftsliv för området utmed Ljusnan mellan Färila och Bergvik enligt 4:e kap miljöbalken. Hela centrala Ljusdal omfattas av riksintresset. Detaljplanen bedöms inte påverka syftet med miljöbalkens bestämmelser.

### *Riksintresse natura 2000*

Kyrksjön utgör ett Natura 2000-område, som syftar till att bevara den ävjepilört som växer på strandängar i anslutning till sjön. Plangenomförandet bedöms kunna öka mängden dagvatten, men dagvattnet skall omhändertas av det kommunala dagvattennätet och detta bedöms därför ej påverka riksintresset.

### *Riksintresse kommunikationer*

Planområdet angränsar till den fastighet som Trafikverket äger, inom vilken Norra stambanan går. Norra stambanan är utsedd av Trafikverket som riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap: 8 §. Även omlastningsterminalen har av Trafikverket pekats ut som riksintresse. Kommunen och länsstyrelsen delade inte denna uppfattning. Mark- och miljödomstolen upphävde dock kommunens tidigare förslag som tog terminalområdet i anspråk. Detta är således ett reviderat planförslag som tar hänsyn till att verksamheten är kvar på platsen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Naturmiljö, Mark och vegetation*

Planområdet ligger i centralorten Ljusdal mellan Kyrksjön i söder och Södra Järnvägsgatan i norr. Planområdet består av en stor öppen yta som sluttar mot Kyrksjön. Marken har en höjdskillnad på cirka två meter mellan Södra Järnvägsgatan och Östernäsvägen. Marken har sedan tidigare använts av det sågverk som legat på platsen.

#### *Djur och växtliv*

Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

#### *Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden*

De provtagningar av marken som utförts i området visar på fyllnadsmaterial av bland annat träflis, bark, torv, kol, silt, sand och grus med en mäktighet på upp till fyra meter (Ramböll 2007, 2009, Geohjälps 2019, Sweco 2020). Under fyllningen uppträder bland annat sedimentjordarna silt, lera och sand. Längst ner i markprofilen återfinns siltmorän som bedöms ha medel till relativt hög fasthet. I den geotekniska utredningen för den västra delen av Östernäs 11:4 (Sweco 2010) påträffades borrhopp mot berg på 8,5-12,5 m djup.

Det pågår en förmultningsprocess i det organiska materialet. Förmultning, men även framtida belastning förväntas medföra framtida sättningar av marken.

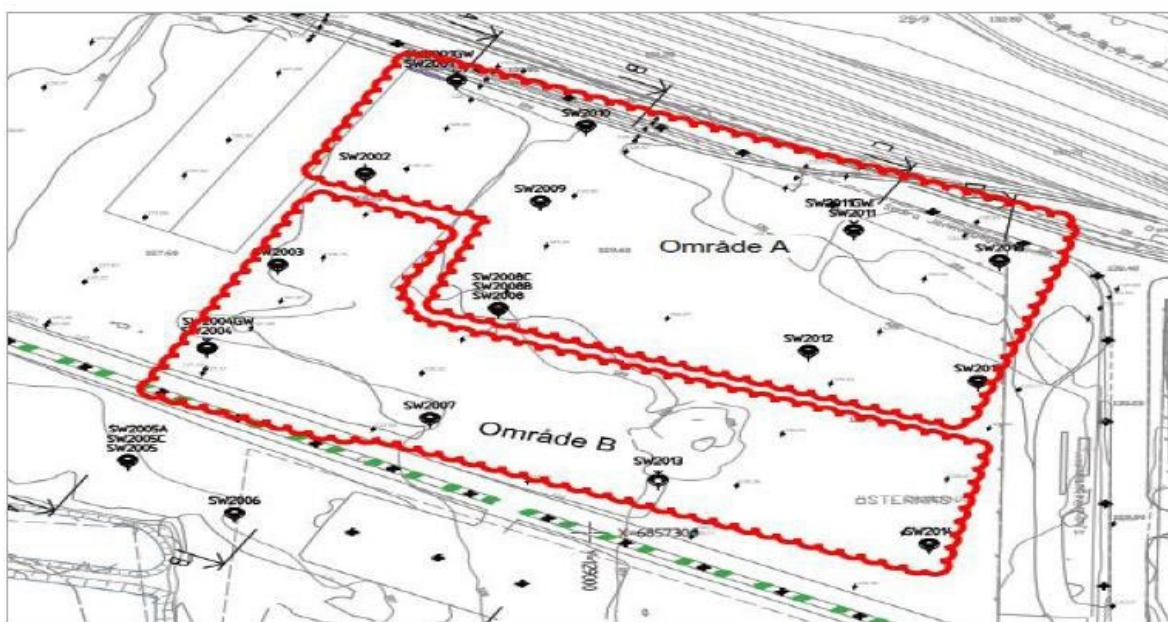
Den geotekniska utredningen (Sweco 2020) rekommenderar utskifte av fyllning innehållandes barkrester där byggnader, ledningar, vägar, parkeringar, etc planeras. På områden där sättningar i barkfyllningen kan tillåtas kan barkfyllningen lämnas

kvar. I den geotekniska undersökningsrapport som tagits fram (Sweco 2020) delas marken in område A och B utifrån grundläggningsförutsättningar.

Inom område A bedöms grundläggning av planerad bebyggelse kunna ske genom platta på mark ovan kontrollerad och packad fyllning.

Inom område B kan en maximal belastning av 40 kpa på befintlig markyta tillåtas. Planerad bebyggelse bedöms kunna grundläggas genom pågrundläggning eller kompensationsgrundläggning.

Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.



Figur 10.1. Figuren visar delområden A, B.

Ur PM geoteknik, Sweco 2020

De norra och östra delarna har minst fyllningsmassor. Den mäktigaste fyllningen påträffas i den sydvästra delen. Detta ter sig naturligt då den sydvästra delen är utfylld i sjön. Generellt sett ligger grundvattenytan högt i området. Vid nederbördsrika perioder kan vattenytan höjas och ytliga jordar vattenmättas. Aktuella jordar är ej självdränerande. Grundvattenytan lutar mot Kyrksjön.

Länsstyrelsen beslutar om platsspecifika riktvärden för sanering. Marken inom planområdet uppfyller det generella riktvärdet MKN, mindre känslig markanvändning. Det är dock olämpligt att gräva djupare schakter än 1,5 meter utan att rådfråga länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för förorenade områden. Sanering av västra Östernäs skedde genom schaktning och fyllning av marken. Nya markhöjder är även angivna inom detta område, vilket kommer att resultera i andra ytliga lagerföljder och egenskaper än de ursprungliga beskrivna ovan.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Ingen befintlig bebyggelse finns, vid planens upprättande, inom planområdet, undantaget mätstation som hör till timmeromlastningen. I planområdets närhet finns större handel och kontorsbyggnader av industrikaraktär.

### *Arbetsplatser*

Idag utgör virkesomlastning och mätstation en arbetsplats med ett fåtal heltidsanställda.

### *Ny bebyggelse*

Östernäs centrala placering och närhet till resecentrum innebär en extra hög visuell exponering. Området ligger inte enbart i ortsbefolkningens blickfång utan även i blickfånget för de människor som är på genomresa. Inom området löper flera starka stråk där många människor rör sig. En väl genomtänkt gestaltning av området med betoning på helhetsverkan är därför viktig för centralortens utveckling och kopplingen till Ljusdals centrum. Ett kvalitetsprogram har därför tagits fram parallellt med detaljplaneprocessen för att säkerställa arkitektonisk kvalitet och funktionalitet. Kvalitetsprogrammet kommer att kopplas till kommande markanvisning och marköverlåtelseavtal.

### *Service*

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

### *Tillgänglighet (tillgänglighet inom och mellan områden)*

Tillgängligheten inom området är idag relativt god. Östernäsvägen, Södra Järnvägsgatan och Magasinsgatan förser området med bilburen trafik. Östernäsvägen samt stråket runt Kyrksjön förser området med gång och cykeltrafik. Järnvägsöverfarter finns vid Bjuråkersvägen i väster och vid Hotellgatan-Smedsgatan i öster. I Trafikverkets Åtgärdsvalsstudie för genomfart Ljusdal, 2016, står att det ofta vid bomfällning uppstår köbildning vid järnvägsöverfarterna Bjuråkersvägen och Smedsgatan. Planförslaget och framtida exploatering av Östernäs kan leda till ökad trafik till och från området vilket i sin tur kan bidra till ökad köbildning i samband med bomfällning. Områdets centrala placering nära kommunens kollektivtrafiknod med både tåg och bussförbindelser bedöms kunna minska effekten något. En gångbro leder fotgängare över järnvägen i Magasinsgatans förlängning. 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 flyttar från platsen kommer kommunen att påbörja arbete med ansökan om statsmiljöavtal. En planfri passage planläggs även i nordöst vilket möjliggör en anslutning mot Norra Järnvägsgatan.

Området har goda förutsättningar att uppnå en god tillgänglighet. Det ligger centralt i Ljusdals tätort i närheten av järnvägsstationen där även bussförbindelser finns. Hållplats bör även på sikt utredas inom Östernäsområdet.

Området ska utformas så att personer med funktionsnedsättning ska ha god tillgänglighet såväl inom området som vid resor till och från området. Tillgänglighetsaspekten beaktas även under bygglovsprövning i samband med ny bebyggelse och skall följa kraven enligt PBL.

De verksamheter som planeras på Östernäsområdet kan komma att kräva ett stort antal parkeringsplatser, vilket bland annat möjliggörs i anslutning till Södra Järnvägsgatan och Sjulhamregatan. Söder om Östernäsvägen, i anslutning till planområdet, mellan sedimentationsdammar och vägen finns även planlagd mark för parkering.

#### *Jämställdhet*

Det parkområde som ligger i nära anslutning till planområdet fungerar idag som en mötesplats och knutpunkt för människor av olika kön, ålder och etnicitet. Ett väl etablerat gång och cykelnät på Östernäs bidrar till en bättre miljö, sociala möten och en bättre folkhälsa. Det gynnar även den kvinnliga delen av befolkningen, vilken i större grad cyklar och går än män.

#### *Skyddsrum*

Inga skyddsrum finns inom planområdet. Ljusdal är skyddsrumsort och inom planområdets direkta närhet finns fyra skyddsrum med ca 361 platser.

### **Planbestämmelser**

#### ***Allmän platsmark***

##### *Gata (GATA)*

Bestämmelsen medger fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

#### ***Kvartersmark***

##### *Centrum (C)*

Centrum är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografier, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård

##### *Detaljhandel (H)*

Detaljhandel är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.

##### *Verksamheter (Z)*

Verksamheter är en generell användningsbestämmelse. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen.

##### *Kontor (K)*

Utöver kontor medger bestämmelsen tjänsteverksamhet och komplement som konferenslokal och personalutrymmen.

### *Järnväg (T1)*

Användningsbestämmelse för järnväg. Inom användningen ryms även tillhörande byggnader och anläggningar.

### ***Egenskapsbestämmelser***

#### *Plushöjd (+ 0,00)*

Anger nya höjder över nollplanet som den färdiga marken skall ha. Mellan plushöjder interpoleras markens höjder (beräknas utifrån nivåskillnad och avstånd). Plushöjder som är understrukna är befintliga höjder.

#### *Prickmark*

Marken får ej förses med byggnad. Bestämmelsen sträcker sig under och över markytan. Inom planen gäller ändrad lovplikt för komplementbyggnad, vilket innebär att bygglovsbefriade byggnader som normalt sett får vara planstridiga inte heller får byggas inom prickmark.

#### *Korsmark*

Marken får förses med komplementbyggnad. En komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, garage eller miljöhus. Bygglov krävs för komplementbyggnad inom planområdet.

#### *Högsta nockhöjd*

Nockhöjden är den högsta tillåtna höjden för byggnadens nock och utgår från angränsande marknivå.

#### *Lägsta nivå för färdigt golv skall ligga i nivå med eller över angiven marknivå*

Den lägsta nivån för färdigt golv får inte ligga under angiven marknivå för att för att skapa tillgänglighet, för att inte påverka tidigare utförd sanering samt för att inte bebyggelsen skall ligga under beräknat högsta flöde för Ljusnan.

#### *b<sub>1</sub> Ventilationen skall utföras vänd från järnvägen*

För att minimera riskerna vid eventuell olycka med farligt gods skall inga farliga kemikalier kunna ta sig in genom ventilationen.

#### *b<sub>2</sub> Nödutgångar skall finnas och vara vända från järnvägen*

För att minimera riskerna vid eventuell olycka med farligt gods skall evakuering inte behöva ske mot olycksplatsen.

#### *Grundläggning endast genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod*

På grund av att det förekommer blandade fyllnadsmassor med organiskt material och på grund av de förekommande jordarternas kemiska egenskaper och den påvisade höga grundvattennivån i området skall grundläggning ske med pålning om inte annan metod utreds och säkerheten säkerställs. Vid schakter under 1,5 meter under angiven färdig mark skall länsstyrelsen rådfrågas. Vid pålning i Järnvägens närhet ska samråd ske med Trafikverkets geotekniker.

*Lägsta schaktningsnivå är 1,5 meter under färdig marknivå. För djupare schakter skall länsstyrelsen rådfrågas.*

För att säkerställa att schakter inte påverkar föroreningar i marken skall länsstyrelsen kontaktas och rådfrågas vid schakter djupare än 1,5 meter under de i planen angivna plushöjderna.

*Källare får inte finnas*

På grund av höga grundvattennivåer, eventuella höga flöden och den sanering som utförts för området tillåts inga källare i området.

### **Markreservat**

*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ )*

Bestämmelse som innebär att marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar tex. vatten- och elledningar under mark.

*Markreservat för tunnel/bro för allmännyttig trafik ( $t_1$ )*

Bestämmelse som innebär att marken skall vara tillgänglig för allmännyttig trafik i tunnel eller bro under/över järnvägen.

*( $x_1$ ) Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik*

Bestämmelse som innebär att marken skall vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Rättigheten måste bildas genom t.ex. servitut.

### **Friytor**

*Parker och grönytor, lek och rekreation*

Parkområdet på Östernäs invigdes under 2015. Parken innehåller mängder av lek och rekreativsmöjligheter för alla åldrar. Där finns stora gräsytor för spontanidrott och picknick, beachvolleyboll, lekplats, betongpark, bryggor ut i Kyrksjön, badplats med omklädningsrum och toaletter, sittplatser mm. Parken fyller en ekologisk och social funktion. Grönområdet utgör en naturlig länk i rekreativsområdet kring Kyrksjön och bildar en social mötesplats. Gång- och cykelvägen, som passerar igenom områdets södra delar och runt Kyrksjön, används idag för motion och rekreation i mycket stor utsträckning.

Friytan är obligatorisk enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen. Behovet av lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse ingår i de allmänna intressen i plan- och bygglagen som ska tillgodoses i områden med sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § 4).

### **Strandskydd**

Runt Kyrksjön råder ett strandskydd på 100 m. En liten del av allmän plats inom planförslaget ligger inom strandskyddat område.

Enligt MB, 7 kap 18c § krävs särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas i den nya planen med anledning av att;

1. Planområdet som upphävandet avser har redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
4. Utvecklingen av planområdet anses som ett allmänt angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

### **Störningar, hälsa och säkerhet**

#### **Säkerhet**

##### *Färdväg för farligt gods*

Norra stambanan är färdväg för farligt gods.

Enligt PBL skall 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 §§

##### *Individrisk*

Individrisk anger sannolikheten för att omkomma i anslutning till en eller flera riskkällor under ett år. Riskmättet utgår från att en fiktiv person befinner sig oskyddad på samma avstånd från riskkällan dygnet runt under ett år. Måttet används för att avgöra om enskilda individer utsätts för oacceptabelt hög risk.

I Sverige finns inget nationellt beslut om vilket tillvägagångssätt eller vilka kriterier som ska tillämpas vid riskvärdering inom planprocessen. Praxis vid riskvärderingen är att använda Det Norske Veritas (DNV) förslag på riskkriterier gällande individ- och samhällsrisk. För individrisk föreslog DNV följande kriterier:

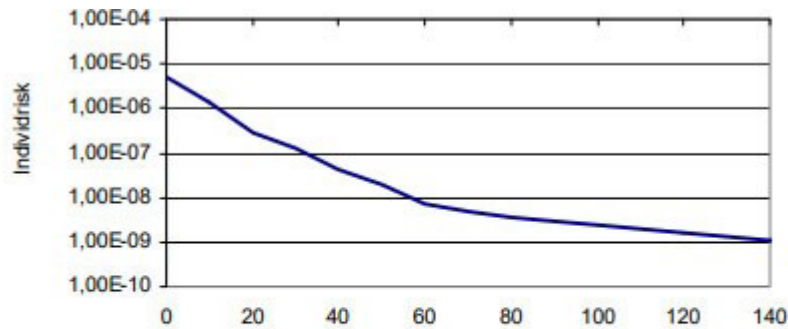
- Övre gräns för område där risker, under vissa förutsättningar, kan accepteras:  $10^{-5}$  per år
- Övre gräns för område där risker kan kategoriseras som låga:  $10^{-7}$  per år

I riskanalyser brukar  $10^{-7}$  vara den gräns där det anses acceptabelt att bostäder och annan känslig verksamhet lokaliseras. Norra Stambanan går genom Bollnäs kommun, och i tidigare projekt har beräkningar av individriska visat att risken understiger  $10^{-7}$  från cirka 40 meter från järnvägen<sup>1</sup>.

Aktuellt planförslag, där ny bebyggelse ligger 75 meter från riskkällan, underskrider därmed risken med mycket god marginal.

---

<sup>1</sup> Riskhänsyn i planering "Detaljplan för Bro 4:4 m.m., Bollnäs innovations- och upplevelsecenter.", Tyréns 2010.



Figur 1.4 Individrisk som funktion av avståndet till järnvägen

Tabell hämtad ur Tyréns riskutredning för Bollbrområdet, Bollnäs 2010.

En översiktlig riskbedömning togs fram under 2009 som underlag för de nu gällande detaljplanerna, vilka täcker stora delar av Östernäs. Markanvändningen för dessa planer är handel, kontor, idrottsverksamhet samt område för rekreation. I riskbedömningen har ett antal scenarier med ett förväntat antal människor på platsen vid olika tidpunkter studerats. Riskerna har därmed inte bedömts helt utifrån dagens planerade markanvändningar. Riskbedömningen visar dock på olika typer av olyckseffekter samt antal omkomna vid ett bestämt antal människor inom det givna området.

Inom detaljplan för "Östernäs östra" och område för C,H,K och Z bedöms användningen kontor kunna generera flest människor. Vid en grov överskattning och ett antagande att 24 000 m<sup>2</sup> kontorsyta byggs och att ett genomsnittligt kontor är 15 m<sup>2</sup> skulle detta generera 1600 kontorsplatser/personer.

Riskbedömningen från 2009 utgår från beräkningar gjorda med 60 godståg varav 15 stycken av dessa antogs vara farligt gods som passerar Ljusdal per dygn. Idag passerar 33,6 godståg per årsmedeldygn och enligt data från Trafikverket förväntas antalet godståg år 2040 uppgå till 42,3<sup>2</sup> godståg per årsmedeldygn.

Den statistik som används i fråga om typer av farligt gods samt fördelning mellan olika klasser är hämtade från den senaste nationella kartläggningen av farliga godstransporter utgiven av Räddningsverket 2006. Senare data går ej att erhålla vid tillfället. Beskrivningen av olika typer av olyckseffekter, riskavstånd och dödlighet beroende av antal människor som vistas på platsen anses därför fortfarande vara aktuella.

Enligt riskbedömningen från 2009 är sannolikheten att en farlig godsolycka skall inträffa i anslutning till det aktuella området mycket liten. Utifrån tidigare markanvändning bedöms Östernäs totala samhällsrisknivå ligga på en acceptabel nivå mellan den högre och den lägre acceptansnivån. När markanvändningen ändras ökar vistelsetiden för varje individ inom planområdet, medan det maximala antalet individer bedöms minska, jämfört med t.ex. ett fullsatt sportevenemang, vilket enligt scenario 1 i riskutredningen kunde motsvara 8500 personer totalt på området.

<sup>2</sup> Trafikverket 2019-01-10

I riskbedömningen från 2009 lyftes ett antal riskreducerande åtgärder fram. Dessa åtgärder var;

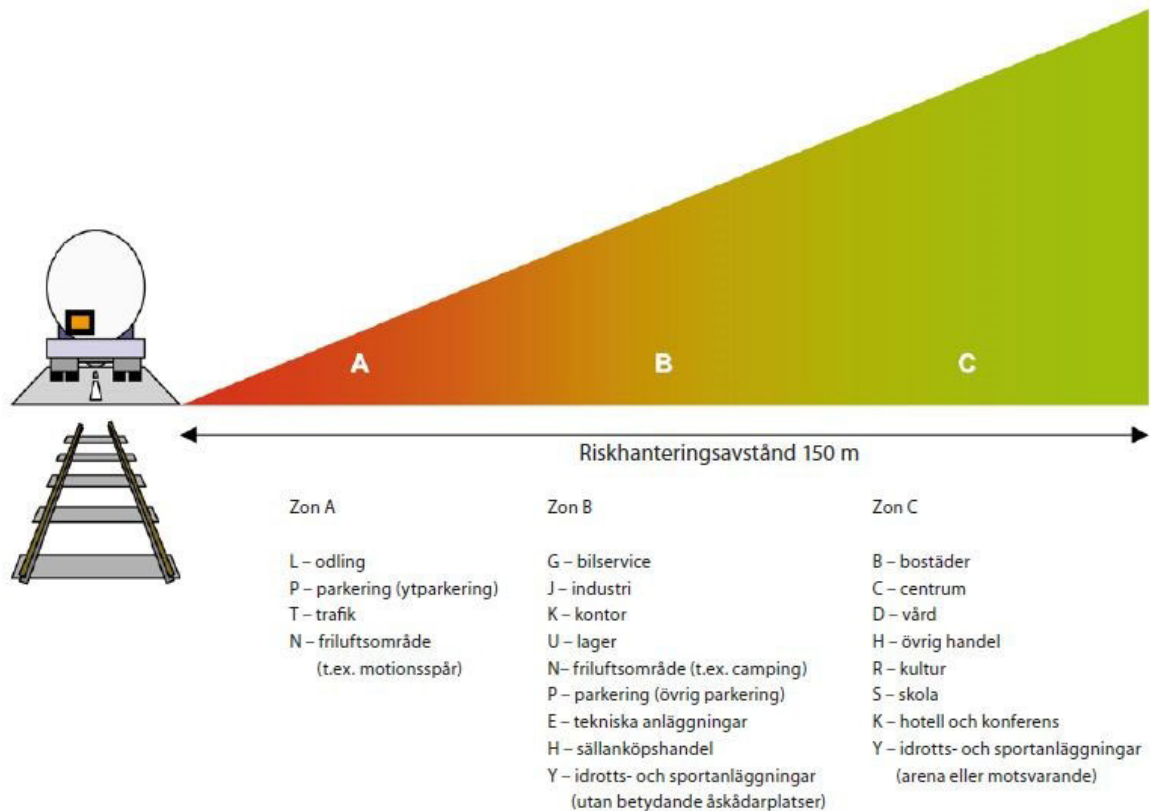
- Placera huvudentréer till bebyggelsen på baksidan vänd från järnvägen
- Placera inte ventilationsintag i fasad mot järnvägen
- Placera byggnader så långt från järnvägen som möjligt
- Arbeta fram beredskapsplaner som ger vägledning till hur personal skall arbeta vid eventuell olycka
- Undvika fönster mot järnvägen
- Brand och explosionskyddande plank mot järnvägen

Det finns idag inga nationellt fastställda skyddsavstånd, men ett antal länsstyrelser och kommuner har tagit fram riktlinjer som används som underlag vid detaljplanering i anslutning till farlig godstransportled.

I den fördjupade översiktsplanen för Göteborg som behandlar transporter av farligt gods (ÖP 99) gäller följande skyddsavstånd mellan bebyggelse och transportled där farligt gods passerar;

- Ett bebyggelsefritt avstånd om 30 meter upprätthålls. Få människor ska normalt sett vistas här.
- Viss biltrafik och parkering tillåts inom det bebyggelsefria avståndet, dock ej närmare än 15 meter.
- Kontorsbebyggelse (tät) tillåts fram till det bebyggelsefria avståndet (30 meter).
- Sammanhållen bostadsbebyggelse med hög boendetäthet medges fram till 80 meter från järnvägen.

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland har även tagit fram en policy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. I policyn finns en illustration över möjliga markanvändningar beroende på avstånd från farlig godstransportled.



Figur 2. Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan risk-

bilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

Länsstyrelsen i Dalarna har i sin vägledning om planering intill transportleder för farligt gods pekat på att konsekvenserna av en farligt gods- olycka är beroende av bland annat människors vakenhet (vakna eller sovande).

Planförslaget tar hänsyn till flera av de riskreducerande åtgärder som togs fram i tidigare riskbedömning. Planen medger centrum, kontor, handel och verksamheter på ett avstånd av ca 75 meter från riskkällan. Mellan planområdet och färdväg för farligt gods finns timmerterminalen vars färskas timmertravar åtminstone inledningsvis bör kunna bilda en tillfällig barriär mellan eventuell urspärning eller explosion med splitter eller brandfarlig vätska och planområdet. Då omlastningsverksamheten flyttar från platsen avser kommunen att planlägga marken för allmän plats. Vidare har planen utformningsbestämmelser om att ventilation skall vändas från järnväg och att det skall finnas utrymningsvägar vända från järnvägen. Räddningstjänsten i Ljusdal ingår i ett samverkansavtal, Kem Hälsingland, vilket syftar till att förbättra beredskapen vid olyckor med farliga kemikalier i Hälsingland.

## **Vägledning för riskhantering vid transportleder av farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län, 2022.**

Detta nya planförslag har prövats gentemot Vägledning för riskhantering vid transportleder av farligt gods i Gävleborgs och Västernorrlands län, 2022.

Utifrån vägledningen har markanvändningarna inom planområdet klassificerats utifrån olika känslighet.

Verksamheter har klassats som mindre känslig markanvändning. Centrum, handel och kontor har klassats som normalkänslig markanvändning.

### **Total bedömning av riskbilden:**

Normalkänslig markanvändning ligger på ett avstånd om ca 75 meter från riskkällan och är inom grön zon (50-150 m). Kommunen har ovan gjort en riskbedömning utifrån de lokala förutsättningarna och bedömer att riskbilden är acceptabel.

### *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 dock mycket ovanligt på normalt grundlagda byggnader. Trafikverkets vägledande riktlinje för vibrationer är att 0,4 mm/s inte bör överskridas vid nya permanentbostäder. Med anledning av markens egenskaper gäller bestämmelse om att byggnader skall grundläggas genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod. Risken för skador på byggnader genom vibrationer minimeras därmed. Risk för vibrationer ska även beaktas i bygglovsskedet. Vid pålning i Järnvägens närhet ska samråd ske med Trafikverkets geotekniker.

### *Höga flöden*

Planområdet ligger i närheten av Kyrksjön som har förbindelse med Ljusnan genom ån Grovan. Kyrksjön följer därmed Ljusnans vattenstånd, vilket innebär att planområdet gränsar till riskområde för höga vattenstånd. Enligt den senaste flödeskarteringen från 2015 (Ljusnans vattenregleringsföretag) ligger det normala vattenståndet för Ljusnan väster om planområdet på +124,66, 100-årsflödet på +127,16 och beräknat högsta flöde på +128,16 (RH 2000)

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.

Med hänsyn till höga flöden och framtida klimateffekter skall golvnivå inom planområdet ligga i nivå med eller över angiven marknivå. Detta innebär en höjd på som minst +128,60 (RH 2000) vilket är över beräknat högsta flöde. Utöver detta har planbestämmelser införts om förbud mot källarvåning.

### *Dammbrott*

I Ljusnan finns 14 kraftverksdammar ovanför planområdet. Enligt SCB:s rapport *"Kartläggning av objekt som kan översvämmas vid dammhaveri för de tio stora kraftverksälvarna"* från 2015 skulle ett dammbrott på nio av dessa få förödande konsekvenser och lägga stora delar av Ljusdals samhälle och Östernäs under vatten.

Under 2015 utkom även en uppdaterad rapport som beskriver det tidigare beredskapsarbetet *"Underlag för samordnad beredskapsplanering avseende dammbrott i Ljusnan och Voxnan"*. Enligt rapporten bedöms sannolikheten för dammbrott i Ljusnan som leder till stora konsekvenser vara ytterst osannolika.

### *Klimatförändringar*

#### Högre temperatur

Med ett förändrat klimat och fler varma dagar ökar risken för så kallade urbana värmeö-effekter. Dessa kan uppkomma i områden med hög byggdensitet och stor andel hårdgjorda ytor, vilket ökar den värmelagrande kapaciteten och kan leda till mycket höga temperaturer. Grönska och vatten har en skuggande och kylande effekt som motverkar värmeöar. I planområdet föranligger inget problem med värmeöeffekter. Planområdet ligger nära Kyrksjön och befintligt grönområde och ny grönstruktur möjliggörs i anslutning till framtida gatunät.

#### Ökad nederbörd

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta ställer krav på att vatten ska kunna avledas även i de fall då dagvattensystemen är överbelastade för att undvika översvämningar. Planområdet ligger i ett låglänt område och sluttar mot Kyrksjön. Planområdet skall vid extrema skyfall kunna hantera ytvatten genom ytlig avledning mot Kyrksjön.

#### Ras skred och erosion

Höjt medelvattenstånd, förändrade grundvattennivåer och översvämningar påverkar jordens stabilitet genom förändrat portryck och minskande friktionsegenskaper, vilket ger försämrad markstabilitet och ökad risk för skred och sättningar. Bebyggelsen skall därför grundläggas genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod.

### *Radon*

I Ljusdals kommun tillämpas generellt ett krav på radonsäkert utförande vid nybyggnation.

### Förorenad mark

Efterbehandlingsarbetet i Sverige utgår från miljöbalken och de av riksdagen fastställda miljömålen. Ett av dessa mål är en giffri miljö. För att uppnå detta mål skall förorenade områden vara åtgärdade så att de inte längre utgör något hot mot vare sig människa eller miljö.

Naturvårdsverket tagit fram en vägledning för efterbehandling av förorenad mark med riktvärden som anger den föroreningshalt i mark som är acceptabel med tanke på risk för negativa effekter på människors hälsa, miljö eller naturresurser.

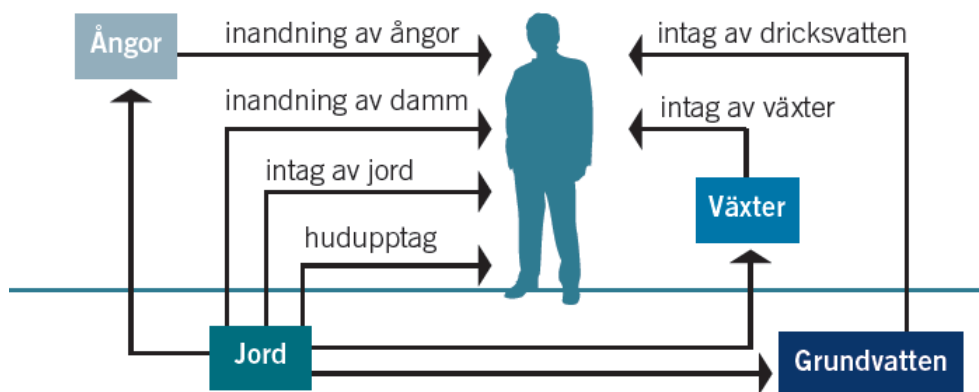
Riktvärdena beaktar fyra skyddsobjekt; Människa, markmiljö, grundvatten och ytvatten. De två generella riktvärden som finns är KM, känslig markanvändning och MKM, mindre känslig markanvändning. Dessa kallas även givna scenarier eftersom de bygger på ett antal givna förutsättningar, dvs de är beräknade utifrån förbestämda värden.

Känslig markanvändning innebär att markkvaliteten inte ska begränsa hur marken används. Alla människor kan vistas permanent i området under sin livstid. Det innebär att de flesta markekosystem, grundvatten och ytvatten skyddas.

Mindre känslig markanvändning innebär att markmiljön begränsar användningen av marken. De som vistas i området gör det endast under sin yrkesverksamma tid eller tillfälligt. Grundvatten på ett avstånd av 200 meter samt ytvatten skyddas.

I vissa fall avviker förutsättningarna från de givna scenarierna/generella riktvärdena och då kan det vara motiverat att ta fram platsspecifika riktvärden.

För beräkning av platsspecifika riktvärden utreds de relevanta exponeringsvägar som finns för människor på den aktuella platsen.



Exponeringsvägar. Bild från naturvårdsverkets rapport Riktvärden för förorenad mark (2009).

En översiktlig markmiljöteknisk utredning togs fram för planområdet i samband med upprättande av detaljplanen (Geohjälp 2019). Provtagning genomfördes i 25 provtagningspunkter inklusive tre grundvattenrör. Utredningen gav en bild av föroreningssituationen i området. Det är framförallt inom ett område närmast

Östernäsvägen som det finns förekomst av bensen och alifater över riktvärdet för känslig markanvändning. Under 2020 har en huvudstudie och ett program för hantering av förorenad jord inom planområdet tagits fram med förslag på saneringsåtgärder (Structor 2020).<sup>3</sup> Under 2020 beslutades även platsspecifika riktvärden av länsstyrelsen. Planområdet uppfyller MKN, mindre känslig markanvändning och med planerade markanvändningar krävs därför ingen ytterligare sanering av marken.

#### *Elektromagnetisk strålning*

Den kontaktledning som följer norra stambanan ligger på ett avstånd från planerad bebyggelse på ca 70 meter. Enligt de allmänna råden i ELSÄK-FS 2008:1 är skyddsavståndet för byggnad som är högre än spänningsförande ledning 10 meter. Enligt samma vägledning är skyddsavståndet mellan spänningsförande ledning och väggrenskant 4 meter.

#### *Vattenkvalité*

Kyrksjön omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvattenförekomster. Idag har sjön den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Miljökvalitetsnormerna är satta till god ekologisk status till 2027 samt god kemisk status till 2021. Dagvatten ansluts till det kommunala dagvattensystemet och bedöms inte påverka miljökvalitetsnorm för Kyrksjön.

#### *Luftkvalité*

Planens genomförande bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft. Enligt haltkartorna framtagna av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är den beräknade årsmedelhalten av partiklar (PM10) för utsläppsåret 2015, 10-15 µg/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter).

Den beräknade årsmedelhalten av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 0-10 µg/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 20 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Trygghet*

Utvecklingen av Östernäs bidrar till att fler människor rör sig i området. Blandade funktioner skapar förutsättningar för ett levande stadsliv oavsett tid på dygnet, vilket främjar tryggheten i området. Genomtänkta offentliga ytor såsom parkeringar, vägar och gatumark främjar rörelse, vilket tillsammans med god belysning ökar tryggheten.

---

<sup>3</sup> Huvudstudie Östernäs Östra, Structor 2020 samt Program för hantering av förorenad jord inom Östernäs östra planområde, Structor 2020

## **Gator och trafik**

### **Gatunät**

Området nås idag med bil genom Södra Järnvägsgatan, Magasinsgatan samt Östernäsvägen. Järnvägsöverfarter finns vid Bjuråkersvägen i väster och vid Hotellgatan- Smedsgatan i öster. Nya gator skall vara öppna och tilltalande och bidra till ett levande stadsliv som främjar mänskliga möten. Gatorna kan med fördel utformas som gårdsgator med parkering, trädtrader samt trottoarer.



*Exempel på gårdsgata mellan kvarter hämtad från TRAST (Trafik för en attraktiv stad, Trafikverket)*

I den nordöstra delen av planområdet medges en planfri passage förbi järnvägen för framtida anslutning mot Norra Järnvägsgatan.

Fartdämpande åtgärder som exempelvis chikaner kan med fördel införlivas i Östernäsvägen och Södra Järnvägsgatan.

### **Gång och cykeltrafik**

Södra Järnvägsgatan, Östernäsvägen samt stråket runt Kyrksjön förser området med gång och cykeltrafik.

En gångbro väster om planområdet leder fotgängare över järnvägen i Magasinsgatans förlängning. I angränsande detaljplan föreslås att den gång och cykelväg som leder upp från Kyrksjön mot Östernäsvägen förlängs mot Södra Järnvägsgatan. En framtida planskild gång- och cykelpassage till Östernäsområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Ljusdal. I framtiden bör en planskild passage som ansluter till resecentrum utredas. Ett genomförande måste ske i samförstånd med förvaltaren av den statliga infrastrukturen och stadsmiljöavtal upprättas. En planfri passage i nordöst kan öka mängden gående och cyklister som rör sig i området. Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik möjliggör en gång och cykelväg i öst-västlig riktning genom kvarteretsmarken parallellt med Södra Järnvägsgatan.

### *Kollektivtrafik*

Planområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med cirka 400 meters avstånd till Ljusdal Resecentrum med järnvägs- och bussförbindelser. Hållplats inom området bör på sikt utredas.

### *Parkering*

Idag ligger planområdet cirka 400 meter från parkeringar vid Ljusdal Resecentrum. Planförslaget möjliggör ett stort antal nya parkeringsplatser mot Södra järnväggsgatan och Sjulhamregatan.

### *Varumottagning*

Planförslaget innebär att varumottagning framförallt sker från lokalgator.

### *Utfarter*

Utfarter planeras mot Södra Järnväggsgatan och mot Östernäsvägen.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

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. Kommunen har tagit fram en frivillig arkeologisk utredning och arkeologisk kontroll kommer att ske vid schaktsanering av marken för känslig markanvändning.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Genom området i nord-sydlig riktning går en kommunal dagvattenledning som ansluter till utjämningsmagasin och oljeavskiljare vid Kyrksjön. De delar av ledningen som korsar kvartersmark säkerställs genom markreservat för underjordiska ledningar. En ny dagvattenledning ligger längs med Östernäsvägen i öst-västlig riktning och ansluter till samma utjämningsmagasin. Flödet på denna är beräknat till max 3000 liter/ minut. Ljusdal Vatten AB tar ut anslutningsavgift i takt med att serviser färdigställs inom området. Ledningsrätter bör bildas för att säkerställa ledningar inom planområdet.

#### *Värme, fjärrvärme*

Fjärrvärmeledningar finns inom planområdet, alla fastigheter bör anslutas till fjärrvärmenätet.

#### *E/*

Ljusdal Elnät AB är nätägare i området. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet. Högspänningsledning genom området är förlagd inom kvartersmark med markreservat för underjordiska ledningar samt inom allmän plats gata. Ledningen ansluts till kopplingsstation inom västra Östernäs. Inom intilliggande detaljplan för västra delen av Östernäs planläggs område för teknisk anläggning som kan förse både östra och västra området med

ström. Ledningsrätter bör bildas för att säkerställa ledningar inom planområdet.

#### *Avfall, renhållning*

Ljusdal Renhållning AB är ansvarig för insamling och omhändertagande av kommunalt avfall i Ljusdals kommun.

Verksamhetsutövaren ansvarar för verksamhetsavfall. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning, vid nyetableringar bör därför utrymmen ges till källsortering. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

#### *Elektronisk kommunikation*

Fibernät är utbyggt i området och ny bebyggelse kan anslutas.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Konsekvenser för varje enskild fastighetsägare med fokus på fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter, inlösen, nyttjanderätt mm.

<b>Fastighet</b>	<b>Ägare</b>	<b>Konsekvenser</b>
Östernäs 11:4	Ljusdals kommun	Fastigheten planläggs som kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsbildning, servitut, och bildande av gemensamhetsanläggning är aktuellt.
Östernäs 15:1	Ljusdals kommun	Planläggs som allmän platsmark gata och kvartersmark.
Kläppa 25:1	Trafikverket	Delar av marken planläggs som Järnväg med markreservat för tunnel/bro för allmännyttig trafik.

## **GENOMFÖRANDE**

### ***Organisatoriska frågor***

#### *Tidplan*

Planarbetet bedrivs genom ett utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige. Preliminär tidplan:

Samråd -	Juni 2019
Granskning -	april 2023
Antagande -	september 2023
Laga kraft -	september 2023

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

### ***Ansvarsfördelning***

Kommunen ansvarar för allmän platsmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

### ***Huvudmannaskap***

*Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet*

### ***Tekniska frågor***

#### *Tekniska utredningar*

En miljöteknisk markundersökning rörande föroreningssituationen har tagits fram (Geohjälp 2019).

En huvudstudie har tagits fram för Östernäs östra, Structor 2020. Huvudstudien ger fördjupad information rörande förekommande föroreningar och utbredning samt förslag på åtgärder.

Sanering är inte längre aktuell då det inte längre förekommer känsliga markanvändningar inom planområdet.

### ***Ekonomiska frågor***

#### *Planavgift*

Ljusdals kommun utför och bekostar planläggningen. Planavgift uttas i samband med bygglov enligt 12 kap. 9 § plan och bygglagen.

#### *Markanvisning*

Kommunen har antagit riktlinjer för markanvisningsavtal- och exploateringsavtal, 2016-01-25 § 10. Dessa riktlinjer tillsammans med denna detaljplan och tillhörande kvalitetsprogram utgör grunden i efterkommande markanvisning.

Markanvisning för kommunal mark inom detaljplan för Östernäs 11:4 m.fl. "östra delen" sker genom anbuds förfarande enligt antagna riktlinjer. Inbjudan skickas till intresserade byggherrar kompletterat med annonsering. Intressenterna erbjuds komma in med dispositionsskiss över hur området kan bebyggas samt ett bud på

marken. För tecknande av markanvisningsavtal skall översiktsplan och kommunala styrdokument följas.

Avtalet tecknas på två år räknat från kommunstyrelsens beslut att anta desamma. Avtalet skall fullföljas med ett marköverlåtelseavtal. Om detta inte sker innan utgången av markanvisningsavtalet upphör detta att gälla. Parterna kan dock komma överens om förlängning. I marköverlåtelseavtalet klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. I marköverlåtelseavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen.

Marköverlåtelseavtalet beslutas av kommunstyrelsen.

Kommunen har rätt att återta markanvisningen under den tidsbegränsade perioden om exploatören/ byggherren uppenbart inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen.

Återtagna markanvisningar ger inte exploatören rätt till ersättning.

Markanvisningsavtalet får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande.

Markanvisningsavgift tas ut av exploatör/byggherre under avtalstiden. Avgiften tas ut för att marken ligger låst under kortare eller längre tid. Erlagd avgift återbetalas när markanvisningsavtalet fullföljs med ett marköverlåtelseavtal. Om fullföljd inte sker pga. att exploatören/ byggherren avbryter samarbetet sker ingen återbetalning.

Markanvisningsavtal och efterföljande marköverlåtelseavtal borgar för en öppen och transparent exploatering av området där politiken får vara med och styra utvecklingen. Markanvisningsavtalen möjliggör att flera aktörer får vara med i utvecklingen av området men säkerställer samtidigt att marken inte säljs i spekulationssyfte. Markanvisning leder förhoppningsvis till höga ambitioner och en varierad bebyggelse.

### *Markinlösen*

Kommunen får lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för (6 kap 13 § PBL). Kommunen får enligt samma paragraf även lösa in mark för annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunen är även skyldig att lösa in mark som skall användas för allmän plats eller annat än enskilt byggande om fastighetsägaren begär det (14 kap 14 § PBL).

Kommunen har i första hand som avsikt att genom frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare lösa frågor om fastighetsregleringar och ersättningar mm.

### ***Fastighetsrättsliga genomförandefrågor***

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

Inom området är markreservat utlagt för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Rättigheten behöver bildas genom t.ex. servitut. När kommunen väl har rättigheten innebär det att kommunen ansvarar för framtida underhåll och drift av anläggningen.

Ledningsrätter eller servitut bör bildas för samtliga ledningar inom planområdet för att säkerställa dessa juridiskt.

Exploatör bekostar avstyckning och eventuella fastighetsrättsliga åtgärder inom exploatörens framtida fastighet.

**PLANFÖRFATTARE**

Fredrik Wallby, planarkitekt.