

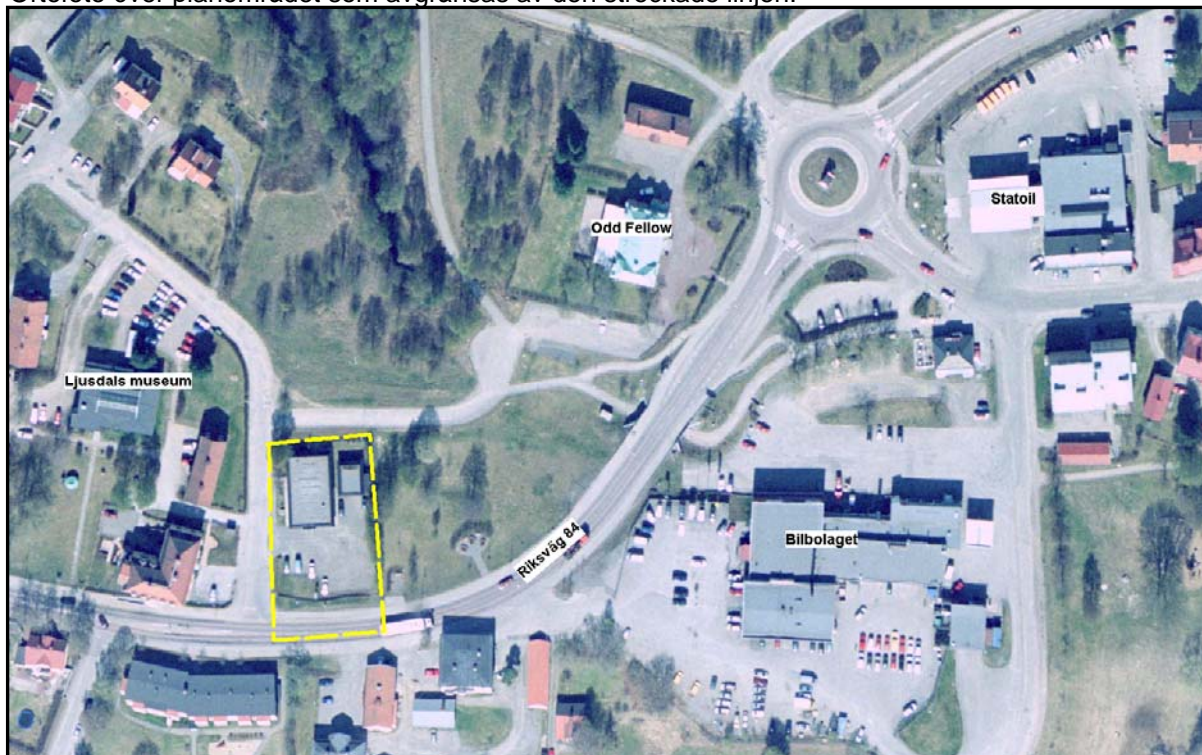
DETALJPLAN

För Åkersta 22:4 och del av Åkersta 29:1 "ROMI-Tryck"

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

Ortofoto över planområdet som avgränsas av den streckade linjen.



HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Underrättelse efter samråd
Sammanfattning av MKB-checklista
Strandskyddsdispens

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På uppdrag av en exploatör är planens syfte att ändra gällande detaljplan för Åkersta 22:4 för att skapa en större bygggrätt på fastigheten och etablera en verksamhet inom kontor och handel.

Planområdet i gällande detaljplan är handel i en våning. Planområdet är idag bebyggt enligt gällande detaljplan. Fastigheten är cirka 1500 kvadratmeter och består idag av en huvudbyggnad, ett mindre garage och en stor hårdgjord yta för parkering samt gräsytor mot riksvägen och baksidan.

Den största trafikmängden i anslutning till planområdet passerar i planområdets södra del på riksväg 84/ Kyrkogatan. På vägen passerar större delen av biltrafiken från omkringliggande orter med mål i tätorten, samt den regionala biltrafiken mellan Hudiksvall och Sveg.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenligt med bestämmelserna i Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den västra delen av Ljusdals tätort. I planområdets södra del återfinns en gång- och cykelväg och riksväg 84. Planområdet gränsar i öster mot ett grönområde, i väster till Museivägen och i norr till Dalgatan som österut ansluter till gång- och cykelvägar som leder in till köpingens mer centrala delar.

Areal

Planområdets totala area är cirka 1900 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten Åkersta 22:4 ägs av ROMI-tryck och Åkersta 29:1 ägs av Ljusdals kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i Ljusdals tätort som omfattas av gällande generalplan för Ljusdals tätort med omnejd, antagen av kommunfullmäktige år 1980. Planområdet redovisas i generalplanen som bebyggelseområde, centrum och bostadsområde med högre exploatering.

Planen överensstämmer med gällande generalplan.

Planområdet berör flera riksintressen, riksintresse för skyddande av vattendrag för Ljusnan enligt Miljöbalken 4 kap 6 § samt riksintresse för turism- och friluftsliv utmed Ljusnan enligt Miljöbalken 4 kap 2 §.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns gällande detaljplan för *Prästgården 1:1 m.fl. i Ljusdal* antagen av kommunfullmäktige 1992-08-03 enligt 143 §.

Strandskyddsdispens på fastigheten Åkersta 22:4 för Hornekanalen upprättas, se underlag för dispens av strandskydd bland planhandlingarna.

Program för planområdet

Något planprogram anses inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL ska 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.

Kommunala beslut i övrigt

Begäran om planändring 2010-01-22

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ändra detaljplanen 2010-02-24

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar om att skicka ut planen på samråd 2010-03-24

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor som gränsar till ett grönområde, det förekommer vegetation öster om, och i angränsning till planområdet. Nordöst om planområdet cirka 50 meter från fastigheten finns Hornekanalen.

Hornekanalen är en grävd kanal som grävdes någon gång på 1920 -1930 talet genom så kallade "akjobb" för arbetslösa. Kanalen grävdes som ett led i att få bättre genomströmning av vattnet i Kyrksjön. Hornekanalen har en mynning i Ljusnan och en i Kyrksjöns västra del och fortsätter med Kläppakanalen i Kyrksjöns östra del som sedan mynnar ut i Ljusnan igen. Till en början var Hornekanalen reglerad via dammluckor som kring 1950-talet togs bort.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet.

Förorenad mark

Ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Områdets historia föranleder inte heller att en sådan behöver utföras.

Radon

Radonsäkert byggande rekommenderas inom Ljusdal tätort.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inga undersökningar har gjorts för skredrisker då området inte bedöms ligga inom ett riskområde, risk för höga vattenstånd ska enligt Ljusdals kommuns underlag inte påverka planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända förekomster av fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bakgrund

Den befintliga fastigheten Åkersta 22:4 finns en byggnad som uppfördes i början av 1980-talet som en kombinerad livsmedelsbutik och bostad med ett fristående garage intill. Under senare år har byggnaden använts för försäljning av begagnade möbler och föremål. Byggnaden och garaget har tidstypisk utformning med fasader av betongsten och träpanel med svart plåttak. I fastighetens närområde finns ett antal äldre byggnader med högt kulturhistorisk värde, exempelvis Bergviks före detta kontor, Odd Fellow, före detta församlingshuset samt Ljusdalsgården.

Bostäder

Norr om planområdet planeras två tomter för friliggande bostadshus. Nordväst om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse i form av ett radhusområde och två friliggande villor.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Befintliga verksamheter finns direkt väster om planområdet på andra sidan Museivägen, ytterligare väster ut har kyrkan verksamhet, inom detta område finns även ett museum. Fler verksamheter finns även på andra sidan riksvägen.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget i ett centrumnära läge i Ljusdal vilket innebär att tillgänglighet till offentlig och kommersiell service är god. Väster om planområdet, på Vi-området, finns en förskola, öster och söder om området finns handelsverksamhet.



Översiktsbild över planområdet och närliggande verksamheter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och från samt inom området är god. Bebyggelsens tillgänglighet ska anpassas till PBL-kraven och beaktas under bygglovsprövningen. Parkering ska ordnas inom fastigheten och minst en parkering ska vara handikappplats med mindre än 25 meter till entrén.

Jämställdhet

Planområdet är beläget i centrala Ljusdal med god tillgänglighet till handel, service och transport med kollektiva färdmedel. I områdets närhet finns även goda förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv då män och kvinnor använder olika typer av färdmedel samt har olika resemonster.

Byggnadskultur och gestaltning

Den aktuella byggnaden på platsen och det tillhörande garaget vilka båda uppfördes på 1980-talet är två byggnader vars kulturhistoriska värde inte kan betecknas som särskilt högt. Byggnaderna avviker dessutom kraftigt i byggnadsstil från den angränsande bebyggelsen i området. Med hänsyn till de många äldre kulturhistoriska värdefulla byggnader som finns i anslutning till den aktuella fastigheten är det viktigt att den nya byggnaden ges en passande utformning och anpassas till befintlig äldre bebyggelse i området. Vidare ska fasadmateriäl vid nybyggnation vara i trä och planförslaget föreslår reglera antalet våningar till två.

Gestaltningen av byggnader på fastigheten är viktigt eftersom dess placering invid Kyrkogatan/riksväg 84 är en stor genomfartsled genom Ljusdals centrum.

Skyddsrum

Strax söder om planområdet på andra sidan riksvägen i fastigheten Åkersta 26:1 finns skyddsrum med cirka 135 platser. Väster om planområdet i fastigheten Prästgården 1:32 finns också skyddsrum med cirka 180 platser.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

På förskoleområdet, några hundra meter väster om planområdet finns lekplatser. Nordöst om planområdet finns ett grönområde som kan nyttjas som motions- och rekreationsområde.

I och med att nya strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft 1 juli 2009 innebär det att kommunen numera upphäver strandskyddet vid upprättande av detaljplaner. Strandskydd på fastigheten Åkersta 22:4 föreslås upphävas, se planhandlingar för underlag till beslut. Strandskyddsdispensen syftar till att upphäva strandskyddet inom en redan bebyggd fastighet inom planområdet för att kunna tillskapa en större byggrätt, ändamålet för fastigheten föreslås till kontor- och handelsverksamhet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel-, moped- och kollektivtrafik

Planområdet gränsar i väster till Museivägen som i söder ansluter till riksväg 84. Riksvägen är riksintresse för kommunikationer. Museivägen är en återvändsgränd som betjänar cirka 15 bostäder och några få verksamheter i området. Planområdet gränsar i norr till Dalgatan som även den är en återvändsgata som bland annat ansluter till gång- och cykelvägar som leder till Ljusdals mer centrala delar. I

planområdets södra del återfinns en gång- och cykelväg som är en del i ett större gång- och cykelvägnät i Ljusdals tätort.

Busshållplatser för lokal och regional linjetrafik finns närmast på Kyrkogatan (riksväg 84) cirka 100 meter öster om området. Hållplatserna nås via gångförbindelser från området.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering som verksamheten kräver skall ske inom fastigheten och minst en parkering ska vara handikapplats med mindre än 25 meter till entrén. Normerna för hur många parkeringsplatser som behövs räknas utifrån schablonberäkningar. Butiker i centrala lägen kräver cirka 20 parkeringsytor för kunder per 1000 kvadratmeter butiksyta och cirka 2 parkeringsplatser för sysselsatta. Den aktuella verksamheten har för avsikt att ha en butiksyta på mindre än 100 kvadratmeter och resterande utrymme blir personalutrymmen och kontor. För aktuell verksamhet bör därför 5-10 parkeringsytor vara ett rimligt antal. Antalet parkeringsplatser på fastigheten skulle vid behov att kunna bli fler då utrymme för det finns.

Varumottagning föreslås ske i en utstickande del av byggnaden rakt framför infarten för att förhindra att leveransfordon behöver åka runt på området. Verksamheten har idag cirka 1-2 leveranser i veckan.



Vy över planområdet, pilen visar väg in för leveranser och varumottagning.

Störningar

På riksvägen i planområdets södra del passerar den största trafikmängderna. På vägen passerar större delen av biltrafiken från omkringliggande orter med mål i tätorten, samt den regionala biltrafiken mellan Hudiksvall och Sveg.

Den planerade byggrätten är tänkt att inrymma kontor och handel och ligger som närmast cirka 25 meter från riksvägen. I den planerade byggrätten bör inte den ekvivalenta ljudnivån inomhus överstiga 45 dBA som är riktvärdet för arbetslokaler. Utomhus vid fasad bör ljudnivån inte överstiga 65 dBA. Den planerade byggrätten som innebär en utvidgning av den befintliga byggnaden på fastigheten kommer att bidra till att bullret minskar för bakomliggande bostäder.

För att trygga en god miljö kvalitet har planen bestämmelser om att verksamheten ska uppfylla bullervärden gentemot de bostäder som finns kring planområdet.

Verksamheten får inte verka störande för omgivningen och bullernivån vid bostäder i grannskapet för inte överstiga 50 dBA dagtid, ekvivalent ljudnivån 45 dBA kväll och ekvivalent ljudnivå 40 dBA nattetid. Det momentana ljudet får inte överstiga 55 dB(A) nattetid.

En råberäkning av vägtrafikbuller har gjorts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996. Buller VÅG version 8.6, Trivector AB. Beräkningen har inte tagit hänsyn till skärmade bebyggelse utan direkt påverkan från vägen till fasad närmast riksvägen. Beräkningen visar att bullernivåerna vid fasad ligger under riktvärdet på 65 dBA. Enligt beräkningen uppfylls riktlinjerna för utomhusbuller inom planområdet, därav bedöms inga åtgärder behöva vidtas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Dagvatten ska omhändertas lokalt på tomtmark.

Värme

Uppvärmning bör ske med fjärrvärme eller annan förnyelsebar energikälla. Fjärrvärme finns precis intill planområdet och därför anses det mycket lämpligt att använda som uppvärmningskälla.

EI

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt elnät. En eventuell ledningsflytt bekostas av exploitören.

Avfall

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.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dagen då planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Anna Korsell
Planingenjör
Ljusdal 2010-04-21

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden i Ljusdals kommun den 26 maj år 2010 § 67 och vunnit laga kraft den 16 juni år 2010.