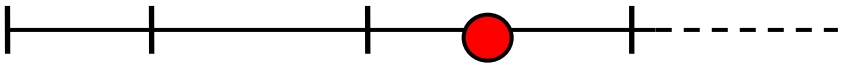
Samhällsbyggnadsförvaltningen

DETALJPLAN

DEL AV ÖSTERNÄS 11:4 M.FL.

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

SAMRÅD — UTSTÄLLNING — GODKÄNNANDE/ ANTAGANDE — LAGA KRAFT



PLANBESKRIVNING

Planområde för Östernäs 11:4 m fl

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Sammanställning av medborgardialog
- MKB-checklista *(finns att få på samhällsbyggnadsförvaltningen)*
- Planprogram *(finns att få på samhällsbyggnadsförvaltningen)*
- Samrådsredogörelse för planprogram *(finns att få på samhällsbyggnadsförvaltningen)*
- Trafikbeskrivning för Östernäs och Älvvallen
- Riskbedömning*(finns att få på samhällsbyggnadsförvaltningen)*

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sedan sågverket på Östernäs lades ned i slutet på 1990-talet har områdets möjligheter till förnyelse med andra verksamhetsområden aktualiserats. Framförallt är det en förändring från industriverksamhet till verksamheter som idrott och fritid samt handel- och kontorsverksamhet som avses.

Området präglas idag av stora ytor med upplag av timmer och andra träprodukter som omlastas från lastbil till tåg. Vid större flöden mellanlagras timmer i området inför omlastning till järnvägstransport. Till timmeromlastningen hör en flyttbar mätstation. Den används för volymmätning av timmer som ska lastas över till tåg. Timmeromlastningen planeras att inom några år lokaliseras till ett annat, för verksamheten, lämpligare område utanför Ljusdals tätort. I området finns en större plåtbyggnad som uppfördes efter en brand som inträffade på 60-talet. Ljusdal Energi AB har också upplag av biobränsle i området.

För att möjliggöra en mer flexibel detaljplan planläggs området både för idrott och handels- och kontorsverksamhet. Båda typer av verksamheter kan komma att kräva ett stort antal parkeringsplatser, vilket också planläggs inom planen och planeras även i närområdet. För att skapa en god tillgänglighet till området från stadsdelarna norr om järnvägen föreslås en gång- och cykeltunnel anläggas under järnvägsspåren. För att en utveckling av området i någon av dessa riktningar ska kunna ske måste nuvarande verksamheter i området flytta och lagerlokalen i plåt rivas.

Denna detaljplan ingår som en del av ett större förändringsarbete för Östernäsområdet. Handels-, och kontorsverksamhet planeras även väster om planområdet. Söder om planområdet planeras för att möjliggöra en utbyggnad av fjärrvärmeverket.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap. Planområdet är beläget inom riksintresseområde för Ljusnans dalgång enligt MB 4 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger centralt i Ljusdals tätort. Det avgränsas i norr av järnvägen och i söder av utjämningsmagasinen vid Kyrksjön samt området vid fjärrvärmeverket. I väster gränsar området mot det f d sågverksområdet och i öster av den östra delen av industriområdet vid Östernäs.

Areal

Området är ca 6 ha.

Markägoförhållanden

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i Ljusdals tätort som omfattas av gällande generalplan för Ljusdals tätort med omnejd, antagen år 1980. I generalplanen anges planområdet som industriområde. Föreslagen detaljplan överensstämmer därför inte med generalplanen.

Arbete pågår för närvarande med ny översiktsplan för Ljusdals kommun, där utpekas platsen som ett strategiskt område.

Detaljplaner och förordnanden

Följande detaljplaner kommer att beröras av planändringen:

Sjulhamre industriområde (1985-04-04)
Kv. Näset med Björkhamre (1978-10-24)
Kv. Tranan m.fl. (1977-11-11)
Del av Kläppa 25:1 (1992-07-07)

Dessa planer innehåller främst användningsbestämmelser för industri-och parkeringsområden.

Planområdet berörs av strandskydd på 100 m runt Kyrksjön.

Program för planområdet

Ett program som redovisar möjliga användningsområden för mark och vatten i Östernäsområdet har upprättats. I programmet föreslogs att Östernäsområdet delas i tre delar i detaljplanarbetet. Denna detaljplan omfattar den nordöstra delen av Östernäs där en evenemangshall föreslogs att anläggas med handel som alternativ markanvändning. En annan detaljplan omfattar den nordvästra delen av Östernäs där handels-, kontors- och kulturverksamhet samt ett grönområde föreslås utvecklas. En tredje detaljplan täcker den sydöstra delen av Östernäs där den befintliga fjärrvärmeanläggningen ska ges möjligheter till utbyggnad.

För att möjliggöra en mer flexibel användning av området, införs förutom idrottverksamheter även användningsbestämmelsen handel och kontor, vilket är en inriktning som inte fanns med i planprogrammet. Avsikten med denna lösning är att området ska kunna utvecklas även för handels- och kontorsverksamhet. Området väster om planområdet planeras också för handelsverksamhet, vilket innebär att handelsverksamhet i denna detaljplan blir en naturlig förlängning av det andra planerade handelsområdet.

Under utarbetandet av detta planförslag har planområdet utökats för att inkludera en gång- och cykeltunnel under järnvägen. Planförslaget har dessutom minskats i sydväst för att inte beröra förorenade områden i närområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § 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.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut Kommunstyrelsen 2007-11-01, § 334:
1. Östernäsområdet skall ej planeras för bostäder
2. Att ändra nuvarande detaljplan för Östernäsområdet från område för industri till område för idrott-, kultur- och centrumverksamhet.

Beslut Samhällsbyggnadsnämnden 2001-10-24, § 258:
Bottenvåningen för nybyggnad av enfamiljshus på Åkersta 26:3 i Ljusdal skall höjas till att ligga på minst +128 m färdigt golv med tanke på översvämningsriskerna vid höga flöden.

Miljö- och geotekniska undersökningar

Fördjupad riskbedömning vid f.d. Östernässågen Version 3.
Ramböll Sverige AB, 2009-01-12

Fördjupad riskbedömning vid f.d. Östernässågen Version 2.
Ramböll Sverige AB, 2008-11-12

Fördjupad riskbedömning vid f.d. Östernässågen.
Ramböll Sverige AB, 2008-05-16

Östernäs f.d. sågverk. Kompletterande miljötekniska undersökningar.
Ramböll Sverige AB, 2007-08-27

Östernäs sågverk, Östernäs 11:4, Översiktlig miljöteknisk markundersökning.
VBB VIAK AB, 1999-10-29

Östernäs sågverk, Översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning.
VBB VIAK AB, 1999-10-29

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

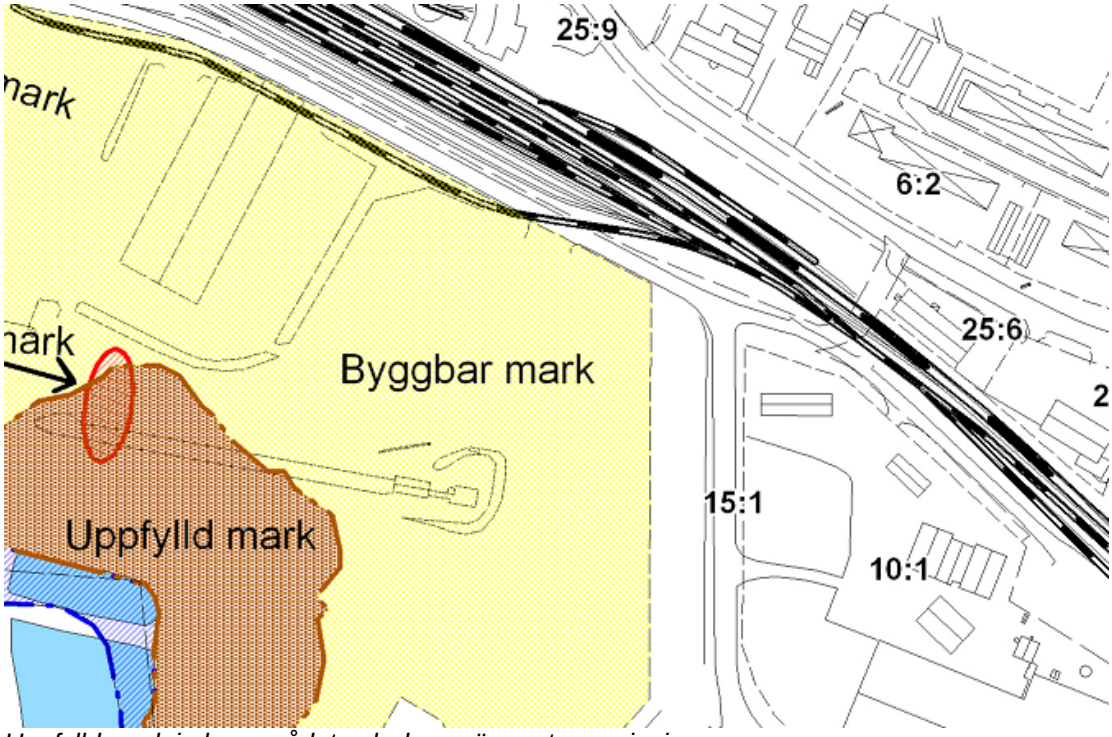
Mark och vegetation

Området ligger i de centrala delarna av Ljusdal. Marken består av öppna ytor som i huvudsak är flacka förutom närmast Kyrksjön, där en mindre slänt förbinder industriområdet med strandlinjen. Inom området finns hårdgjorda ytor av asfalt och betong. På några platser förekommer också gräs och buskage.

Geotekniska förhållanden

Varierande verksamheter med anknytning till skogsråvaror har förekommit i området. Kyrksjöns strandlinje har förflyttats söderut ett flertal gånger då sågverket var i drift. Strandområdet utgörs i huvudsak av fyllnadsmassor. Utfyllnad av strandområdet har skett under lång tid och massorna utgörs till stor del av trärester och bark uppblandade med sand och silt. Dessa delar av området har i huvudsak använts som

upplagsplatser. Den uppfyllda marken kan troligtvis inte bära någon byggnation eller annan tyngre anläggning, utan omfattande pålningsarbeten.



Uppfylld mark i planområdet och dess närmaste omgivningar

I slänten mot Kyrksjön förekommer lokalt bergschaktmassor. En översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning över Östernäs 11:4 gjordes på kommunens uppdrag av VBB VIAK AB år 1999. Utredningen visar att säkerheten mot skred i slänten kan anses tillräcklig med avseende på befintliga förhållanden. I utredningen rekommenderas att avverkning och röjning bör undvikas i slänten, eftersom avlägsnande av vegetation kan öka risken för erosion.

Förorenad mark

Flera markundersökningar visar att verksamheter kopplade till sågverket har påverkat mark och grundvatten i området. År 1999 utförde VBB VIAK AB en översiktlig miljöteknisk markundersökning i området på uppdrag av Ljusdals kommun. Ramböll Sverige AB genomförde år 2007 en MIFO fas 2-undersökning på uppdrag av länsstyrelsen. Analysen av dessa prover visar på förekomst av föroreningar.

För att skapa en bra grund för bedömning av åtgärdsbehovet började Ramböll Sverige AB under år 2008 genomföra kompletterande miljötekniska provtagningar med en fördjupad platsspecifik riskbedömning och riskvärdering i området. Resultaten visar att det finns markföroreningar på ett flertal ställen inom Östernäs-området. Området inom denna detaljplan är dock fritt från markföroreningar. En förklaring är att den mesta marken inom själva planområdet har använts som åkermark långt in på 1900-talet. I samband med exploateringen av planområdet ska dock ytterligare stickprovskontroller utföras och som en ytterligare säkerhetsåtgärd ska radonsäkert byggande tillämpas.

Flygfoto från 1930-talet över Östernäs

Flygfoto från 2005 över Östernäs

Radon

Radon förekommer i centrala delar av Ljusdals samhälle. Radonsäkert byggande rekommenderas (se även föregående avsnitt).

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Större delen av verksamheten kring Östernässågen flyttades till sågverket i Färila i slutet av 1990-talet. Virkesmätningsplatsen har dock fortsatt att nyttjas för virkesomlastningen, som idag utgör en arbetsplats i den norra delen av området.

Virkesmätning

Virkesomlastning från lastbil till tåg

Nya verksamheter kommer att generera nya arbetsplatser i området.

Planområdet omges i väster av byggnader från sågverksepoken. Många av dessa byggnader står tomma och är delvis raserade. Dessa byggnader ska rivas för att möjliggöra ny markanvändning i området. Väster om området ligger Sjulhamreområdet med ett flertal arbetsplatser och i söder ligger fjärrvärmeverket.

Tillgänglighet

Idag är tillgängligheten till området begränsad för allmänheten. Området är visserligen öppet och relativt oskyddat, men allmänheten kan inte vistas där p.g.a. de verksamheter som finns idag. Med nya verksamheter som riktar sig till allmänheten ökar tillgängligheten till området.

Området har bra förutsättningar att uppnå en god tillgänglighet. Det ligger centralt i Ljusdal i närheten av resecentrum, där också bussarna utgår ifrån. Strax intill planområdet finns en gångbro över järnvägsspåren till resecentrum.

Den planerade gång- och cykeltunnel under järnvägen vid den nordöstra delen av planområdet kommer att förbättra tillgängligheten från stadsdelarna norr om järnvägen. En gång- och cykeltunnel är också bra ur säkerhetssynpunkt, eftersom den minskar risken för spårspring över järnvägsområdet.

Med bil kan man ta sig till och genom området via Södra Järnvägsgatan, Sjulhamregatan och Björkhamrevägen. Nya verksamheter på Östernäs kan komma att kräva ett stort antal parkeringsplatser.

Området ska utformas så att personer med funktionshinder ska ha god tillgänglighet såväl inom området som vid resor till och från området. Belysningen vid t.ex. parkeringsplatser och gång- och cykelvägar ska utformas på ett brottsförebyggande sätt.

Sociala aspekter

Att ta vara och omvandla det nedgångna Östernäsområdet med dess centrala placering bidrar till en utveckling av Ljusdals kommun . De nya verksamheterna kan skapa tillväxt i Ljusdals tätort genom fler besökande samt nya arbetstillfällen i området. Ett plangenomförande skapar också nya mötesplatser i ett område som idag inte kan nyttjas av allmänheten.

<u>Landskapsbild</u>

Ny bebyggelse ska så långt som möjligt inordnas och utformas på ett för närområdet tilltalande sätt, eftersom den kommer att vara belägen i ett centralt läge i Ljusdals tätort. Den nya bebyggelsen kan till viss del komma att påverka utblicken mot Kyrksjön från Ljusdals centrum och förändra områdets karaktär. Med nya verksamheter kommer området dock att bli mer ordnat och tilltalande än idag. Den f.d. lagerbyggnaden ska rivas och de mer eller mindre permanenta upplagen ska avlägnas. Nybyggnationer ska medge genomsläpp för utsikt från centrum till Kyrksjön.

Friytor

Lek och rekreation

Området planeras i första hand för idrotts- och rekreationsverksamhet.

Naturmiljö

Runt Kyrksjön råder ett strandskydd på 100 m. Strandskyddet har upphävts i den del av planområdet som är beläget inom strandskyddsområdet och som planläggs för parkering och väg.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet i området består av Södra Järnvägsgatan, Sjulhamregatan och Björkhamrevägen. Vägarna kan komma att behöva anpassas till större trafikmängder då en utbyggnad av nya verksamheter i planområdet samt i andra delar av Östernäs kan generera mer trafik till och från området. Förutom besökare från tätorten, förväntas en stor del av besökarna komma från såväl orter inom som utom kommunen.

Cirka 300 m från planområdet finns en gångbro över järnvägsspåren till järnvägsstationen. En gång- och cykeltunnel föreslås att anläggas i den nordöstra delen av planområdet. Vid denna plats har det tidigare funnits en järnvägsövergång.

Vägverkets utredning ”Förbifart Ljusdal” från år 2002, behandlar en ny dragning av riksväg 84. Ett av alternativen passerar öster om Sjulhamregatan som ligger strax norr om planområdet. Det är också det alternativ Vägverket Region Mitt har valt att arbeta vidare med. Omläggningen av vägen innebär att en cirkulationsplats anläggs vid korsningen Smedgatan/Hotellgatan och att en vägport byggs under järnvägen vid Smedgatan samt att en ny vägbro byggs över Ljusnan. Denna omläggning kommer att innebära förbättrade förutsättningar för trafik till planområdet. Mer om trafik finns i bifogad trafikbeskrivning.

Kollektivtrafik

Området är nära beläget järnvägsstationen där både regionaltåg och fjärrtåg gör uppehåll. Busshållplatser finns vid såväl järnvägsstationen som vid riksväg 84 och Hybovägen.

Parkering, varumottag och utfarter

Nya verksamheter på Östernäs kommer att kräva nya parkeringsytor. Parkeringsbehovet varierar med typen av verksamhet. Parkeringsplatser ska anläggas både inom planområdet men även i närområdet, de avses att användas i första hand till verksamheter inom respektive planområde, men kan också samutnyttjas vid behov.

Störningar

Den flisverksamhet som pågår i och i närheten av planområdet ska upphöra efter plangenomförandet, eftersom sådan verksamhet inte ryms under de nya användningsbestämmelserna.

Riskhänsyn

Området ligger i direkt anslutning till järnvägen, vilket innebär en viss risk vid järnvägstransporter med farligt gods. Därför har en riskbedömning upprättats och som ett resultat av denna bör följande skyddsåtgärder övervägas.

- Placera huvudentréer till bebyggelser på baksidan bort från järnvägen
- Ventilationsuttag ska inte placeras i fasaden mot järnvägen
- Byggnaderna ska placeras så långt från järnvägen som möjligt
- Arbeta fram beredskapsplaner som ger vägledning till hur personalen ska agera vid en eventuell olycka.
- Åtgärder av mer fysisk karaktär är att undvika att placera fönster utmed fasaden mot järnvägen. Det för att reducera glassplitter vid en explosion och/eller att upprätta ett brand- och explosionsskyddande plank utmed järnvägen. Dessa åtgärder bedöms dock inte medföra någon markant förbättring av risknivå.

En utveckling av Östernäsområdet ökar besöksfrekvensen till området, därmed finns en risk att fler kommer att gena över järnvägsspåren i ställer för att använda gångbron. För att förhindra spårspring bör järnvägsområdet stängslas in.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp för ny bebyggelse ska anslutas till befintligt kommunalt VA-system.

Genom området, i nord-sydlig riktning, går en kommunal dagvattenledning, som avbördar de östra delarna av Ljusdals tätort. Den ansluter till ett utjämningsmagasin med oljeavskiljare vid Kyrksjön. Genom området går också en kommunal vattenledning i nord-sydlig riktning mot fjärrvärmeverket. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas vid exploatering i området.

Järnväg

I anslutning till området ligger Norra stambanan. Linjen ingår i riksintresse för kommunikationer. Ett befintligt stickspår som går in i planområdet bör bevaras för att kunna nyttjas vid mässor mm.

Värme

Förnyelsebar energi, såsom fjärrvärme, bör användas i området. Fjärrvärmeledningar och -kulvert finns i området. Ljusdal Energi:s utlokaliserade panncentral på fastigheten Östernäs 11:6 försörjer Ljusdals tätort med fjärrvärme under sommartid. Panncentralen kommer att avvecklas när fjärrvärmeverket i Sjulhamre byggs ut.

El

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet.

Avfall

För avfallshanteringen bör möjligheter till återvinning ges.

Administrativa frågor

Kommunen har köpt den mark i området som tidigare ägdes av Setra Trävaror AB. Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Upprättat jun år 2008 Helena Siegert
Planingenjör

Reviderad nov år 2008
Maria Andersson
Planingenjör

Reviderad feb år 2009
Maria Andersson
Planingenjör

Reviderad aug år 2009
Maria Andersson
Planingenjör

Antagen av Ljusdals kommunfullmäktige den 14 december 2009, § 233 och vunnit laga kraft den 12 januari 2010.