

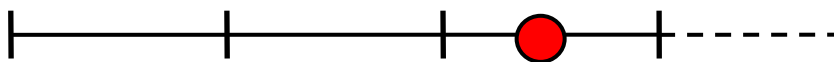
Samhällsbyggnadsförvaltningen

SAMRÅD

UTSTÄLLNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

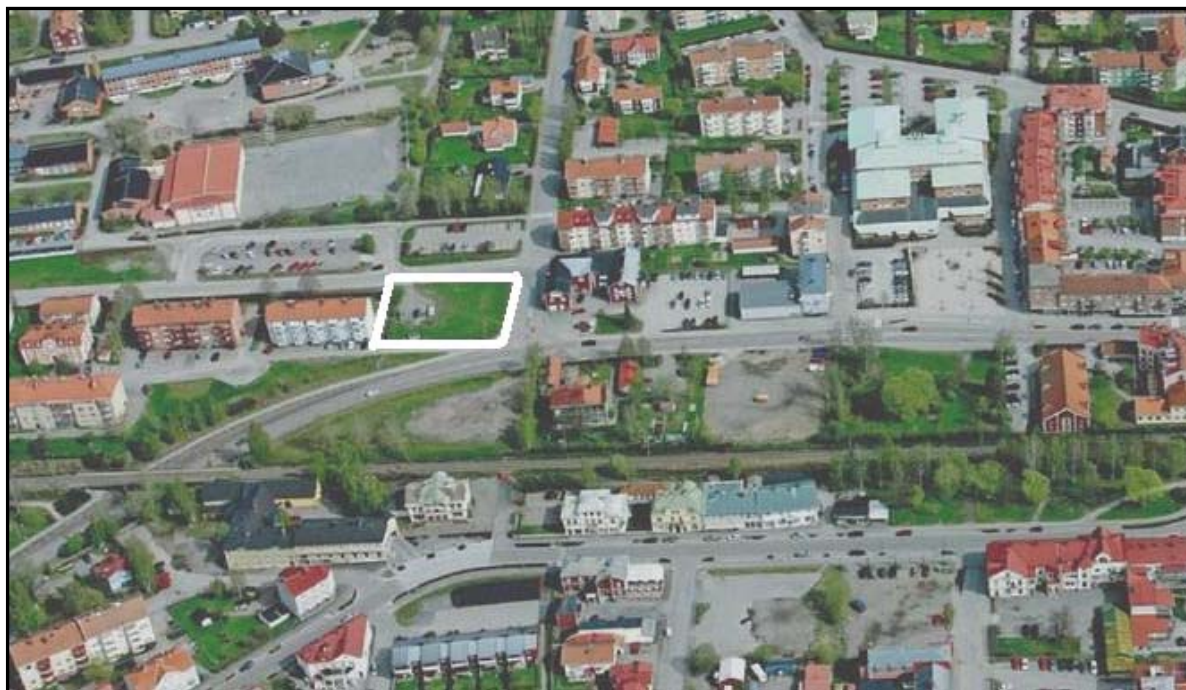


**DETALJPLAN FÖR
STENHAMRE 17:16 OCH DEL AV STENHAMRE 31:1 "OVES GOLV OCH FÄRG"**

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen skall svara på frågorna vad och varför om detaljplanens innehåll och följderna av dess genomförande.



Vy över planområdet, planområdet avgränsas av den vita linjen.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Illustrationsplan
- Sammanfattning av MKB-checklista

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

På uppdrag av en exploatör är planens syfte att ändra gällande detaljplan för Stenhamre 17:16 för att få till en fastighet med en byggrätt för industrikvarter, hantverk och lager och kunna uppföra önskad verksamhet.

Planområdet är i gällande detaljplan är kontor. Fastigheten är idag inte bebyggd utan är en gräsyta som används som parkering av några få bilar som bor i omkringliggande bostäder.

Den största trafikmängden i anslutning till planområdet passerar söder om planområdet på Norra Järnvägsgatan. På Norra Järnvägsgatan passerar större delen av biltrafiken från Järvsö och Färila med mål i tätorten, samt den regionala biltrafiken mellan Hudiksvall och Sveg (riksväg 84). Cirka 70 meter söder om Norra Järnvägsgatan återfinns Norra stambanan som sträcker sig genom centrala Ljusdal.

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. Söder om planområdet återfinns en gång- och cykelväg och Norra Järnvägsgatan som är en stor väg som binder samman riksväg 84 och riksväg 83. Planområdet angränsar i väster till ett flerfamiljshus, i norr till Västra Grängsgatan och Stenhamreskolan och i öster till Stora Vintergatan.

Areal

Planområdets totala area 1600 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen är Stenhamre 17:16 som 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 1980. Planområdet redovisas i generalplanen som bebyggelseområde, centrum och bostadsområde med högre exploatering.

Planen överensstämmer med gällande generalplan.

Planområdet berör flera riksintressen, riksintresse för skyddade av vattendrag för Ljusnan enligt Miljöbalken kap 4 § 6. Riksintresse för rörligt friluftsliv utmed Ljusnan mellan Färila och Bergvik enligt Miljöbalken 4 kap 2 § där syftet är att turismen och friluftslivet beaktas vid exploatering.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området finns gällande detaljplan *Del av Stenhamre, området kring Norra Järnvägsgatan väster om Bjuråkersvägen i Ljusdal* antagen av kommunfullmäktige 1985-08-26 enligt § 215.

Program för planområdet

Något planprogram anses inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av denna plan inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL (se sammanfattning av MKB-checklista i bilaga 1). Någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

Kommunala beslut i övrigt

- 2009-03-27 inkommer Oves golv och färg AB om önskan att få köpa tomten Stenhamre 17:16 för uppförande av golv och färghall.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse 28 april 2009 föreslår att samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Stenhamre 17:16.
- Planberedningen föreslog 5 maj 2009 att kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Stenhamre 17:16.
- Kommunstyrelsen beslutade 28 maj att samhällsbyggnadsnämnden får u uppdrag att ändra detaljplanen för del av Stenhamre 17:16 till hantverk och småindustri.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

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

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i Ljusdals tätort och är idag en obebyggd gräsyta med en mindre grusyta på.



Bild av planområdet, sett från Stora Vintergatan.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning är utförd i planområdet. Om behov finns bör grundundersökning utföras i samband med nybyggnation.

Förorenad mark

Ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Norr om planområdet på Stenhamre 31:1 har det tidigare funnits en bensinstation. Det finns risker att föroreningar i marken kan påverka planområdet. Ett genomförande av planen kan därför medföra eventuella markundersökningen för exploatören.

Radon

Det finns inga uppgifter om radon inom planområdet men på grund av att varierande halter av radon förekommer i Ljusdal rekommenderas radonsäkert byggande. Därför föreskrivs Boverkets anvisningar om att grundläggning ska utföras radonskyddande.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns:

Bostäder

Inom planområdet planeras inga bostäder men planområdet angränsar i väster till ett flerfamiljshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet föreslås att en golv och färghall som kan byggas om 2 våningar. Verksamheten som planeras att etableras på området har cirka åtta anställda.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har en central placering i Ljusdal med närhet till skola (200meter). I planområdets närmiljö finns även god tillgång till matbutiker, bank, biblioteket, och detaljhandel.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsaspekten beaktas under bygglovsprövning i samband med ny bebyggelse och skall följa kraven enligt PBL. Tillgängligheten till och från planområdet är mycket god. Planområdet är flackt och möjlighet till att komma nära fastigheter med bil finns. Inom planområdet finns gott om utrymme och inga hinder i form av trappor vilket medför att individer med nedsatt rörelseförmåga kan ta sig fram. Minst en parkering inom planområdet föreslås bli en handikapparkering.

Jämställdhet

Planområdet är beläget i centrala Ljusdal och ger goda möjligheter till transport med kollektiva färdmedel, cykel men även bil, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv eftersom kvinnor och män använder olika typer av färdmedel och har olika resemonster. Fokus på trygghet läggs även i utformningen av detaljplanen för att förhindra att miljön upplevs som otrygg såväl dag som nattetid, detta genom att undvika att skapa ödsliga ytor, mörka prång och stora buskage.

Byggnadskultur och gestaltning

Nybyggnation inom planområdet ska på ett naturligtvis skapa en samstämmighet med befintlig bebyggelse som angränsar till planområdet vad gäller fasadmateriäl, färg, våningsantal (2) och taklutning. Fasadmaterialet ska utgöras i puts eller trä, takbeläggningsen skall vara rött lertegel, tegelfärgade takpannor eller takplåt och taket skall ha en lutning på minst 24 grader.

Norra Järnvägsgatan söder om planområdet är en stor infartsväg till Ljusdal och ger ett första intryck av Ljusdals köping därför bör stor vikt läggas på utformningen av bebyggelsen framförallt utmed vägen. Man bör således undvika att området mot såväl Norra Järnvägsgatan och Västra Grängsgatan upplevs som en mindre attraktiv baksida av verksamheten. All bebyggelse och mark bör ha en tilltalande miljö samt att all nödvändig parkering sker inom fastigheten.



Ovanstående bilder visar den omkringliggande bebyggelsen kring planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet. Men planområdet ingår i ett område med krav på skyddsrum på grund av närheten till Stenhamreskolan. Skyddsrum finns på flera fastigheter intill planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Markområden för motion och rekreation, lekplatser, bollplaner samt andra anläggningar för utevistelse på kvartersmark och på allmän plats finns cirka 300 meter från planområdet.

Naturmiljö

Naturmiljö finns mellan den planerade och befintliga bebyggelsen samt området utmed gång- och cykelvägen samt riksvägen för att skapa god sikt för gång-, cykel och biltrafikanter.

Gator och trafik

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

Planområdet ingår i Ljusdals tätort där infrastrukturen är väl utbyggt med ett vägnät som ansluter till planområdet. Cirka 200 meter finns närmaste busshållsplats invid Riotorget med många bussavgångar mot såväl Gävle, Bollnäs, Järvsö, Hudiksvall och så vidare.

Söder och öster om planområdet finns en gång- och cykelväg i (se bild till höger). Gång – och cykelvägen föreslås få en förhöjd av kantstenen vid Stora Vintergatan och Västra Gränsgatan i anslutning till den aktuella fastigheten. Detta för att förhindra felparkeringar som kan bidra till att sikten och framkomligheten försämras och för att gång- och cykeltrafikanterna bör tryggas.

Utrymme för en gångväg inom den berörda fastigheten ges, jämte den befintliga gång- och cykelvägen invid Stora Vintergatan och den planerade byggrätten. Detta för att besökare enkelt skall kunna angöra från parkeringen till huvudentrén och för bibehålla god sikt för samtliga trafikanter.



Parkerings- och stoppförbud föreslås även i båda riktningarna på Västra Gränsgatan för att förhindra att felparkeringar sker i nära anslutning till butiken som kan försämra framkomligheten och sikten för kollektivtrafiken och övrig trafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering som verksamheter kräver skall ske inom fastigheten. 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 detaljplanen reglerar byggrätten till cirka 535 kvadratmeter med möjlighet till att bygga i två plan. Den aktuella verksamheten har för avsikt att ha en butiksyta på cirka 300-450 kvadratmeter och resterande utrymme blir lager, personalutrymmen och kontor. Vidare är den aktuella verksamheten dels en butik men mycket av yrkesutövningen handlar om att hantverkarna utgår från verksamheten och utför arbetet hos kunden. För aktuell verksamhet bör därför 7-10 parkeringsytor vara ett rimligt antal.

En utfart kommer att skapas mot Västra Gränsgatan cirka 25 meter från korsningen Västra Gränsgatan/Stora Vintergatan. In- och utfarten föreslås användas av kunder, sysselsatta och leveranser. Varumottagningen föreslås ske i byggnaden rakt framför infarten för att förhindra att större fordon behöver åka runt på området.

Korsningen Stora Vintergatan/ Norra Järnvägsgatan kommer att få en ökad trafikmängd till följd av en nyetablering av den aktuella verksamheten. Den planerade verksamheten kommer att vara återförsäljare av sällanköpsvaror och har i snitt en 3-5 leveranser i veckan därför antas inte trafikökningen att bli så betydande att det påverkar riksvägen och den aktuella korsningen. Den planerade verksamheten har vidare möjlighet att påverka tiden för leveranserna, Detta i sin tur kommer att kunna medföra att den planerade verksamheten inte bör påverka eller sammanträffa med den idag stora trafikmängd av bussar och föräldrar som hämtar och lämnar sina barn på skolan på morgonen och eftermiddagen.

Störningar

På Norra Järnvägsgatan passerar större delen av biltrafiken från Järvsö och Färila med mål i tätorten, samt den regionala biltrafiken mellan Hudiksvall och Sveg

(riksväg 84). Söder om Norra Järnvägsgatan återfinns Norra stambanan som sträcker sig genom centrala Ljusdal. Såväl järnvägen som fordonstrafiken kan ge upphov till avgaser och buller som påverkar planområdet.

Den planerade byggrätten i detaljplanen är tänkt att inrymma verksamheter inom industrikvarter, hantverk och lager, och ligger som närmast cirka 20 meter från riksvägen och cirka 75 meter från järnvägen. I den planerade byggrätten bör inte den ekvivalenta ljudnivån inomhus överstiga 45 dBA som är riktvärdet för arbetslokaler. Utomhus vid fönster eller fasad bör ljudnivån inte överstiga 65 dBA. Den planerade byggrätten kan komma att bidra till att bullret minskar för bakomliggande bostäder i och med att området förtätas mot Norra Järnvägsgatan.

För att trygga en god miljö kvalitet har planen bestämmelser om att verksamheten ska uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller gentemot de bostäder som finns kring planområdet. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och bullernivån vid bostäder i grannskapet får inte överstiga 50 dBA dagtid, ekvivalent (kontinuerlig) ljudnivån 45 dBA kväll och ekvivalent ljudnivå 40 dBA nattetid. Det momentana ljudet får inte överstiga 55 dB(A) nattetid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värme

Inom planområdet finns fjärrvärme därför bör ny bebyggelse anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet. På planområdet finns en elstation med låg- och högspänningsledningar. En eventuellt ledningsflytt bekostas av exploatören.

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
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Ljusdal, oktober 2009

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden i Ljusdals kommun den 18 november 2009 § 152 och vunnit laga kraft den 15 december 2009.