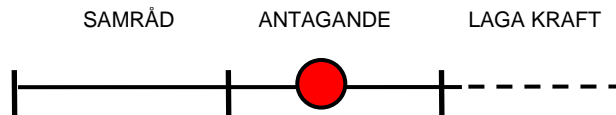


**Samhällsutvecklingsförvaltningen**  
Plan och bygg

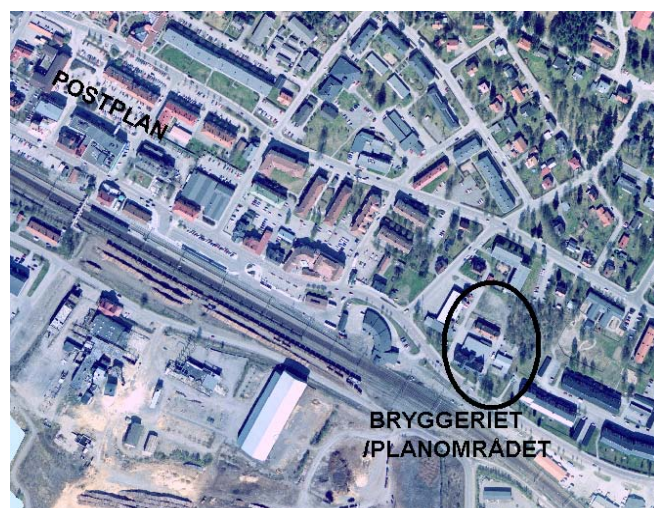


DETALJPLAN

**SLOTTE 5:4 "BRYGGERIET"**

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

**PLANBESKRIVNING**



Planområdet; gårdsbyggnad, tillbyggnad och bryggeriet.      Planområdets läge i Ljusdal.

**HANDLINGAR**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Utlåtande (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Underrättelse efter samråd (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Sammanfattning av MKB checklista (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Bullerberäkning (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen syftar till att möjliggöra en utökad byggrätt för centrumverksamhet på mark som i gällande detaljplan är förlagd med byggförbud. Ändringen avser även att avlägsna en byggrätt för bostadsändamål. Markanvändningen föreslås ändras från handel till centrum.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planområdet är beläget inom riksintresseområde enligt 4 kap 2 § MB, området utmed Ljusnan mellan Färila till Bergvik. Planområdet ingår även i riksintresseområde för skyddade vattendrag enligt miljöbalken 4 kap 6 §, sträckan mellan Laforsen och Arbråsjöarna. Planområdet inbegriper även riksintresse för kommunikationer, riksväg 84 enligt 3 kap 8 § MB. Planen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger centralt i Ljusdals tätort, i centrumets östra del utefter Norra Järnvägsgatan. Planområdet avgränsas i huvudsak utefter fastighetsgränsen till Slotte 5:4. Planområdets södra del inbegriper del av Norra Järnvägsgatan, Slotte 46:1, Ljusdals kommun. I norr gränsar planområdet mot Ljusdalshems hyreshus på Slotte 9:1. Till väster gränsar planområdet till Slotte 46:2, Ljusdals kommun (brandstation). Till öster gränsar området till HSB:s bostadsrättsförening på Slotte 6:2.

### Areal

Planområdets totala area uppgår till cirka 1 hektar.

### Markägoförhållanden

Större delen av planområdet utgörs av Slotte 5:4 som ägs av Ångbryggeriet Fastighets AB. En mindre del av planområdet, Norra Järnvägsgatan tillhör fastigheten Slotte 46:1 som ägs av Ljusdals kommun, Trafikverket är väghållare.

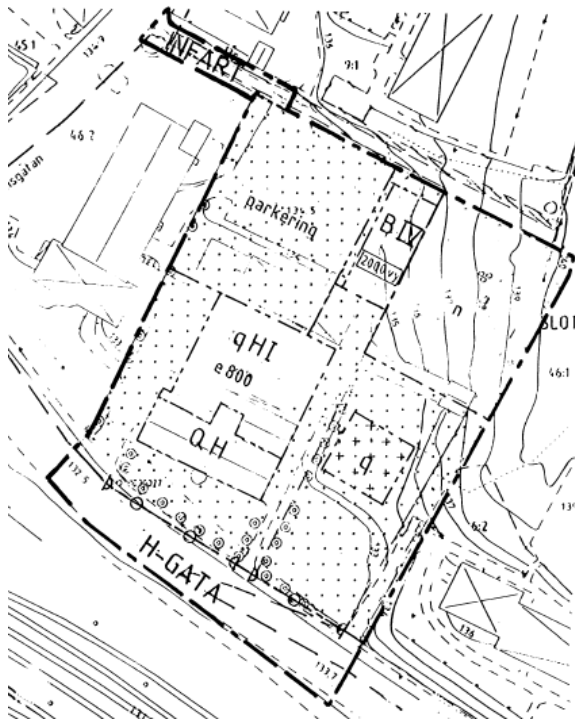
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

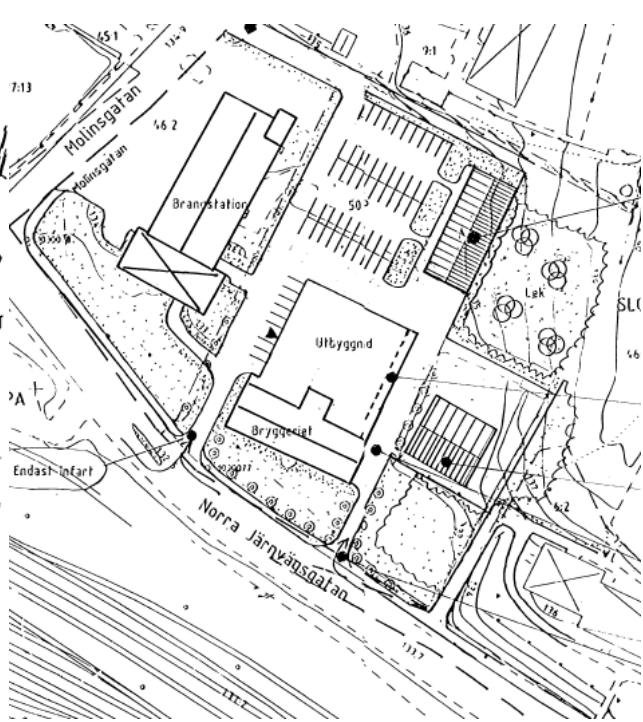
Enligt gällande översiktsplan, antagen 2010-02-22, ingår planområdet i den så kallade tätortstriangeln som inbegriper Ljusdal, Järvsö och Färila. Ljusdals profil som handels- och servicecentrum ska stärkas. Näringslivets utveckling ska ske med utgångspunkt i ortens befintliga infrastruktur och dess specifika tradition och kultur. För Ljusdals del innebär det att orten inriktas mot centrum för tjänsteföretag, utbildning, handel och service. Planförslaget överrensstämmer med översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet utgörs i sin helhet av detaljplan för "Del av Slotte 5:4 och 46:1 i Ljusdal" antagen av kommunfullmäktige 1992-10-05 och laga kraft vunnen 1992-10-29. Planen anger i huvudsak användningen *huvudgata, Q (kulturreservat), handel* samt *bostäder*.



Figur 1: Utdrag ur gällande detaljplan.



Figur 2: Utdrag ur illustrationen till gällande detaljplan.

### Program för planområdet

Något program för detaljplanen bedöms inte nödvändigt att upprätta.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Enligt MKB- checklisten som är ett underlag för behovsbedömning medför planens genomförande inte "betydande miljöpåverkan" i den betydelse som avses i PBL. Länsstyrelsen i Gävleborg delar denna uppfattning. Någon speciell miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott beslöt den 28 mars 2011, 3 §, att ge samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att på sökandes bekostnad ändra gällande detaljplan.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Området utgörs i huvudsak av ett relativt plant område som till viss del är bebyggt. Till bebyggelsen räknas bryggeriet, gårdshuset, tillbyggnaden, ett gasolförråd och ett garage. Planområdets nordöstra del utgörs av en björkbevuxen kulle. Norra delen av området utgörs av en grusad parkeringsyta och den södra delen utgörs av Norra

Järnvägsgatan. Häremellan är det asfalterade ytor eller gräsytor mot Norra Järnvägsgatan.

#### *Geotekniska förhållanden*

Någon geoteknisk undersökning har inte skett. Enligt tidigare bedömningar har grundförhållandena för området ansetts som goda.

#### *Förorenad mark*

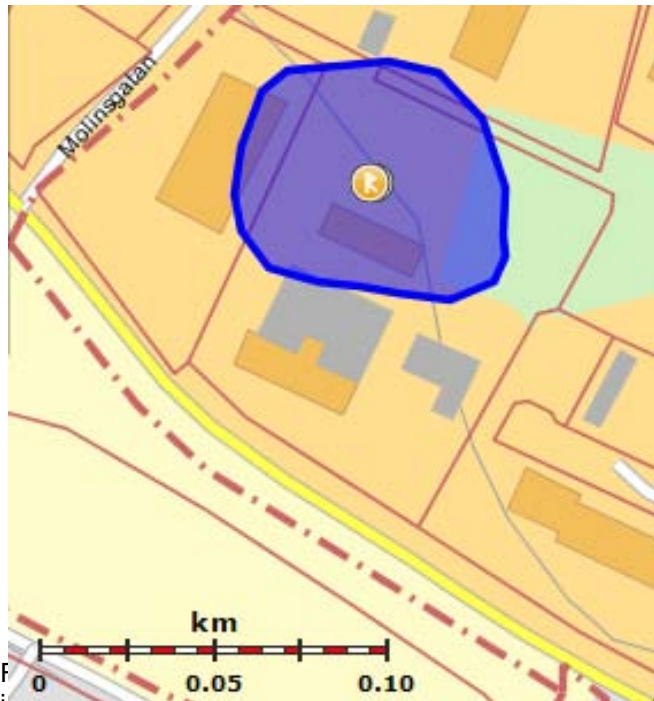
Ingen undersökning av eventuell förorenad mark har utförts. Det finns inga dokumenterade föroreningar inom fastigheten.

#### *Radon*

Radon förekommer i centrala delar av Ljusdals tätort. Ett radonsäkert byggande rekommenderas.

#### *Fornlämningar*

Fastigheten rymmer en kulturhistorisk lämning, med RAÄ nummer Ljusdal 355:1; "Slottes gamla tomt" som har bestått av en gård och är daterad till medeltid/nyare tid. Marken har varit bebyggd av ett till bryggeriet tillhörande stall som tidigare har rivits. I dagsläget består marken av parkeringsyta och gårdshuset med källarvåning. Eftersom marken har exploaterats anses därför en arkeologisk undersökning inte vara aktuell. Om lämningar eller fynd påträffas under byggnadsarbetet ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen omgående kontaktas.



Figur 3: Fornlämningens utbredning. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets Fornsök.

#### Bebyggelseområden

##### *Bostäder*

Inga bostäder finns eller planeras tillkomma inom planområdet. Gällande detaljplan innehåller en byggrätt för ett bostadshus om fyra våningar, men då denna aldrig blivit genomförd och inte bedöms förenlig med en utökad tillbyggnad för centrumändamål, avlägsnas byggrätten.

##### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Befintlig verksamhet inom planområdet utgörs av Kontorsvaruhusets butik och kontor i bryggeriet och i tillbyggnaden.

### *Offentlig service och kommersiell service*

Offentlig och kommersiell service finns inom gångavstånd från planområdet.

### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten till och från området bedöms som god i och med planområdets läge i förhållande till gator och gång- och cykelväg som återfinns längs med Norra Järnvägsgatan och Molinsgatan. Norra Järnvägsgatan är utrustad med så kallade taktillplattor för att underlätta för synskadade. Taktillplattorna sträcker sig fram till Molinsgatan västerifrån sett.

Kraven för tillgänglighet ska tillgodoses i bygglovsförfarandet och uppnå kraven i plan och bygglagen.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Bryggeriet har i bebyggelseinventering över Ljusdal (1973) angetts som byggnad med ett stort kulturhistoriskt värde för vilket ett bevarande kan anses vara av väsentligt allmänt intresse. I Läns museets Gävleborgs internrapport (1996:31) beskrivs bryggeriet även ha ett stort byggnads- och industrihistoriskt samt lokalhistoriskt värde. Byggnaden är viktig för stadsbilden och för att den utgör begränsning av det tidigare stationssamhällets utsträckning. Byggnaden utgör ett av få oputsade tegelhus i Hälsingland. Bryggeriet uppfördes år 1906 i tysk bryggeristil med medeltida förebilder. Bryggeriarkitekturen är tidstypisk med tegelfasad med putsade partier och tak av falsad plåt.

Dryckestillverkningen lades ned 1956, byggnaden användas därefter som lagerlokal till år 1976. Tiden därefter har byggnaden stått tom. År 1992 förvärvades byggnaden av Signeul AB:s järnhandel för att sedan renoveras. I samband med detta tillkom tillbyggnaden och ett gasolförråd. År 2010 flyttade Kontorsvaruhuset in i lokalerna. I bryggeriet finns även en inredd bostadslägenhet. Till bryggeriet hörde även ett stall och disponentvillan som var förlagt i områdets nordliga respektive västra del. Stallet revs och disponentvillan brann ned 1971.

Bryggeriet är i gällande detaljplan betecknat *Q* för *kulturresevat*, byggnaden får inte rivas och dess yttre får inte förvanskas. Istället för *Q* föreslås skyddsbestämmelse *q* införas, med samma innebörd. Planen anger användningen *handel* vilket föreslås ändras till *C* för *centrum*, en för området lämplig och mer flexibel användning. Den utökade byggrätten föreslås till viss del kunna uppföras i två våningar. Detta i syfte att tillförsäkra eventuellt framtida behov av större verksamhetsyta och för att ge möjlighet för en mer varierad bebyggelsehöjd. Vind får dock inte inredas. Skuggförhållanden och utsikt för närboende torde inte nämnvärt förändras jämfört med dagens förhållanden. Befintlig tillbyggnad ska i gällande plan *miljöanpassas* på grund av hänsyn till den värdefulla miljön. Med hänsyn till bryggeriets kulturhistoriska värde är det lämpligt att även i fortsättningen eftersträva en god helhetsbild över bryggeriet och tillhörande tillbyggnader. Därför införs varsamhets- och utseendebestämmelser för befintlig och ny bebyggelse. Vid ändring och vid nybyggnation ska särskild hänsyn tas till bryggeribygnaden.

Vinden i bryggeriet är i dagsläget inredd. Om vinden iordningsställs så att allmänheten har tillträde ska, enligt plan och bygglagen, hinder mot tillgänglighet undanröjas så att personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga har

tillträde. Detta kan innebära att hissen behöver förlängas upp till vinden, dit den i dagsläget inte når. Trapp- och hisshuset utgörs av en utskjutande del av bryggeriet och är inte tillräckligt högt för att hissen ska kunna nå vinden. Trapp- och hisshuset kan därför behöva förlängas uppåt, vilket påverkar byggnadens yttre. I syfte att både möjliggöra och att minska påverkan av en eventuell sådan åtgärd införs bestämmelse som reglerar utseendet.

Gårdshuset uppfördes i samband med bryggeriets tillkomst och användes som kontor. Efter bryggeriets avveckling har byggnaden bland annat använts av kommunens fastighetsavdelning. I gällande plan är markanvändningen för byggnaden *parkering*. Byggnaden används endast till viss del som förvaringslokal och är i övrigt oanvänd. Byggnaden är nedgången och i behov av upprustning vid eventuell utökad användning. Verksamhetsutövarna finner lokalerna ofunktionella för andra ändamål och ingen aktör synes ha intresse i att bekosta och genomföra en renovering av byggnaden. Därför kommer byggnaden troligen att även fortsättningsvis stå relativt oanvänd och förfalla och kan på sikt komma att utgöra en hälsofara. Som ett av få kvarvarande gårdshus i Ljusdals tätort och samtida med bryggeriet har byggnaden dock ett visst kulturhistoriskt värde och ska därför dokumenteras innan en eventuell rivning tar vid.



Figur 4: Gårdshuset.

### Skyddsrum

Ljusdals centralort är enligt regeringens beslut skyddsrumsort, planområdet ingår i Skyddsrumspanen för Ljusdals centralort. Inom fastigheten finns skyddsrum med totalt 180 skyddsrumspplatser.

### Friytor

#### *Naturmiljö*

Planens nordöstra del utgörs en björkbevuxen kulle som har bedömts som viktig för områdets karaktär och är därför belagd med bestämmelsen *n*, träd- och

schaktningsförbud. Kullen föreslås kvarstå som kvartersmark med samma bestämmelse.

### Gator och trafik

#### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Planområdet nås via Norra Järnvägsgatan, riksväg 84, med två infarter samt in- och utfart via Molinsgatan. Gatunätet i området rymmer gång- och cykelväg.

I gällande plan är ut- och infarten i planens nordvästra hörn (via Molinsgatan) allmän plats och benämnd *infart*, vilket föreslås ändras till *lokalgata* och avses för trafik ut- och in ur planområdet. Norra Järnvägsgatans användning är i gällande plan benämnd som *huvudgata*, användningen föreslås ändras till *genomfart* och till område för *gång- och cykelväg*. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset, riksväg 84. Inga nya utfarter tillkommer mot riksvägen och trafiken bedöms inte heller öka avsevärt av ett plangenomförande. Sikten från infarterna förändras inte.

Egenskapsbestämmelser införs på plankartan i syfte att garantera tillgängligheten för fordon tillhörande brandstationen.

#### *Kollektivtrafik*

Cirka 400 meter väster om planområdet längs med Norra Järnvägsgatan återfinns Ljusdal Resecentrum med regionala såväl interregionala buss- och tågtrafikförbindelser. Cirka 300 meter österut finns även busshållplats vid Bryggargatan.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Verksamheternas parkeringsbehov ska tillgodoses inom fastigheten. Yta för parkeringsplatser finns i planens norra del och längs med byggnadernas västra fasader. Varumottagning sker i dagsläget på tillbyggnadens östra sida och så bör även ske i fortsättningen.

Det finns i dagsläget två infarter från Norra Järnvägsgatan, vilka föreslås kvarstå. Via den västra infarten ska endast infart ske för persontransporter medan den östra infarten endast ska användas för varutransporter. I dagsläget är den östra infarten försedd med grind för att förhindra onödig trafik genom lastområdet. Grinden ska finnas kvar.

### Störningar

Den främsta störningen beräknas komma från Norra Järnvägsgatan. En bullerberäkning har gjorts som visar att bullernivåerna för bryggeriet hamnar inom gränsvärdena för arbetslokaler och att inga bulleråtgärder behöver vidtas. Buller och vibrationer kommer även i viss grad från järnvägstrafiken på Norra stambanan men planerad användning bedöms inte som vidare störningskänslig.

På Norra Stambanan förekommer transporter med farligt gods. Trafikverket förespråkar att ny bebyggelse inte ska tillåtas inom 30 meter från järnvägen, planförslaget uppfyller detta riktvärde. Med anledning av planområdets läge i förhållande till riksväg 84 och Norra Stambanan har Räddningstjänsten yttrat sig ur

risksynpunkt: bryggeriet ligger cirka 20 meter från riksväg 84 och cirka 60 meter från spårmittpå Norra Stambanan. Hastigheten på riksväg 84 är 50 km/h, vägen är rak. Affärsfastigheten har ingen entré mot riksväg 84 eller mot Norra Stambanan. Utifrån Räddningstjänstens riskanalys, daterad 2008-01-07, har sannolikheten för en olycka har bedömts som sällsynt, konsekvens för liv och hälsa har bedömts som begränsade, konsekvens för egendom har bedömts som begränsade. Planändringen bedöms inte medföra ökade risker för personers liv eller hälsa. Utifrån Räddningstjänstens yttrande görs bedömningen att inga särskilda bestämmelser avseende hälsa/säkerhet i plankartan behöver tillkomma.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Anslutning för ny bebyggelse ska ske till befintligt kommunalt VA-system.

#### Värme

Uppvärmning bör ske med fjärrvärme eller annan förnyelsebar energikälla. Fjärrvärmenät är utbyggt i området och ny bebyggelse kan anslutas till detta.

#### *Ei*

Ljusdal Elnät AB är nätägare i området.

#### *Avfall*

Området ingår i kommunens ordinarie renhållningsprogram. En gemensam och lättillgänglig uppsamlingsplats för återvinning och hushållsavfall bör anordnas inom planområdet.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att befintlig tillbyggnad kan utökas och att gårdshuset troligen rivs. Nollalternativet skulle sannolikt innebära att gårdshuset står kvar oanvänt och förfaller, eventuellt rivs det i framtiden och görs till parkeringsplats, enligt gällande detaljplan. Ny bebyggelse är i nollalternativet förhindrad vilket medför att befintlig och tänkt ny verksamhet inte kan utvecklas vidare inom området.

Bryggeriet kommer, i likhet med föregående detaljplan, att bevaras och skyddas, så även den björkbevuxna kullen. En utökad tillbyggnad bedöms inte påverka den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen eller riksintressena. Användningen ändras från handel till centrum.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Stefan Norberg  
Planingenjör

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2012-03-26 § 42 och vunnit laga kraft den 27 april 2012.