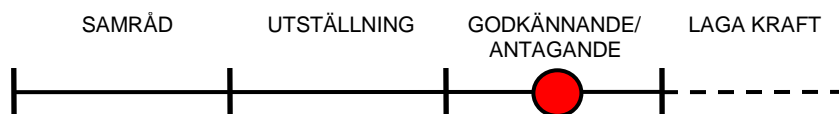


**Samhällsutvecklingsförvaltningen**  
Plan och bygg



DETALJPLAN

**KLÄPPA 25:2 "BUTIK LIDL"**

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN

**PLANBESKRIVNING**

HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande efter utställning
- Samrådsredogörelse (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Illustration/förslag till situationsplan
- Risakanalys "Riskhänsyn i planering" (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- MKB-checklista (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Geoteknisk utredning (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)
- Markmiljöutredning (finns att få på Samhällsutvecklingsförvaltningen)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att planlägga för handel och därmed möjliggöra för Lidl's etablering av en butik. Planen avser också att möjliggöra en större reklamskylt inom planområdet.

Planområdet består av en ianspråktagen tomt utmed järnvägen med beteckningen Småindustri i gällande plan.

Befintlig bebyggelse kommer att rivas och ersättas med ett nytt handelshus i samma läge, utformat efter Lidl's byggkoncept. En parkeringsyta med cirka 60 platser anläggs.

Inlastning av varor och infart för kunder kommer att ske från Södra Järnvägsgatan vid befintliga tomtinfarter.

Detaljplanen har påbörjats med enkelt planförfarande men övergår efter samrådsskedet till normalt förfarande.

**FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer.

Planområdet ingår i ett område vilket länsstyrelsen redovisar som riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt MB 3 kap.6 §. Eftersom fastigheten ligger inne i centrala Ljusdal i ett industri- och handelsområde har riksintresset ingen funktion på tomten.

Järnvägen som passerar norr om planområdet är klassad som riksintresse för Kommunikation. Mark- och vattenområden som är av riksintresse för anläggningar för bland annat kommunikation skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte inkräkta på syftet med riksintresset för kommunikation.

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft.

Dessa avser kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. De bildas vid förbränning. Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp.

Miljö kvalitetsnormer finns även för omgivningsbuller.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till järnvägen som passerat genom Ljusdals tätort. Detaljplanen kommer endast att medge handel. Butiken orienteras från järnvägen med en lagerzon mot densamma och därför görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra att MKN för buller överskrids.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Ljusdal och avgränsas av järnvägen, intilliggande gator samt av angränsande fastighet i öster. Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten Kläppa 25:2.

### Areal

Planområdets totala area uppgår till cirka 0,5 hektar.

### Markägoförhållanden

Lidl Sverige har nyligen köpt in fastigheten Kläppa 25:2 i syfte att etablera en butik på tomten.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

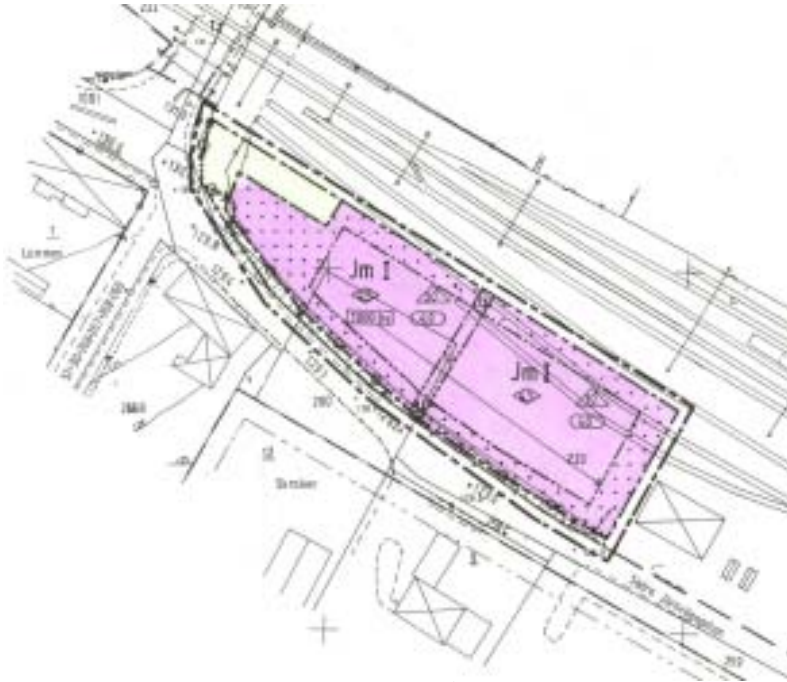
I översiktsplanen för Ljusdals kommun pekas inte planområdet ut ur någon speciell aspekt. Det tangerar Östernäs utvecklingsområde.

När det gäller utvecklingen av näringslivet anges att det ska ske med utgångspunkt

i ortens befintliga infrastruktur och dess specifika tradition och kultur. För Ljusdals tätorts del innebär det att ortens tydligaste näringslivsriktning ska ligga på bland annat centrumverksamhet och handel.

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande plan från 1981 anger Småindustri, men fastigheten har de senaste 20 åren använts för handelsändamål.



Utdrag ur gällande "stadsplan för område mellan Södra Järnvägsgatan och Järnvägen, del av stg 233"

#### Program för planområdet

Något program för detaljplanen har inte upprättats på grund av planens begränsade omfattning.

#### 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.

Omgivningsförutsättningar och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisats i denna planbeskrivning och i bilagorna till beskrivning.

Samhällsutvecklingsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL. Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

### *Miljö*

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen eller liten påverkan på miljön i området. Planområdet är begränsat och området runt detta är redan ianspråktaget för olika verksamheter som kontor, småindustri och handel.

En byggnation i enlighet med intentionerna i föreliggande detaljplan innebär inte någon betydande påverkan på miljön.

### *Hälsa/ säkerhet*

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen risk för människors hälsa och säkerhet i den betydelse som avses i PBL. Planområdet är avsett för handel som inte kan anses ha någon negativ inverkan av det slaget.

Den upplevda tryggheten inom området bedöms öka med ny bebyggelse, ny relativt besökstätt verksamhet, ny utökad belysning samt en ökning av antalet personrörelser under längre tider på dygnet.

En riskanalys för planområdet har upprättats och biläggs planhandlingarna. Analysen visar på en acceptabel personrisknivå. Analysen ger förslag på konsekvensreducerande åtgärder vilka införs som bestämmelser i detaljplanen.

### *Hushållning med mark, vatten och andra resurser*

Ett genomförande av detaljplanen innebär inget resursslöseri. Befintlig infrastruktur används och marken som nyttjas är även tidigare planlagd för verksamhet.

Checklista med bedömningsgrunder läggs till planhandlingarna.

### Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens Samhällsutvecklingsutskott gav den 17 maj 2011, § 65, Samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att på sökandens bekostnad ändra gällande detaljplan för Kläppa 25:2.

Beslutet grundar sig bland annat på ett tidigt samråd som kommunens dåvarande samhällsplaneringsenhet har haft med Trafikverket angående förutsättningarna för ny bebyggelse på fastigheten.

Andra fastigheter/lokaliseringar har diskuterats, dessa har dock inte funnits vara ändamålsenliga. Exempelvis f.d. Åbo Hyvleri vid Stavsätter, f.d. Statoils fastighet med delar av parkområdet mitt emot förvaltningshuset vid Riatorget i Ljusdals Centrum samt ett område utmed Kyrksjönäsvägen vid infarten till Ljusdals Folkpark. Kommunen vill undvika en etablering av ett nytt externt handelsområde, vilket på sikt skulle kunna utarma centrumhandeln, och att värdefull parkmark tas i anspråk för parkeringsytor, något som ses som negativt och onödigt för tätorten. Etableringen bedöms som en viktig satsning inför utvecklingen av handelsområdet på Östernäs och den hamnar i ett konkurrenskraftigt läge.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består av en ianspråktagen tomt utmed järnvägen. Befintlig bebyggelse finns och har under senare år använts för handelsändamål. 2009 revs delar av byggnaderna efter en brand.

Förutom byggnader utgörs planområdet av grusade och asfalterade markytor som används för parkering och upplag.

Efter planens genomförande kommer den obebyggda marken till största delen att vara asfalterad eller plattbelagd, för att användas som kundparkering.

#### *Geotekniska förhållanden*

Sweco Infrastructure AB har gjort en geoteknisk utredning, daterad 2011-05-12. Området utgörs av asfalt som underlagras av 1,5 – 3 meters fyllning. Under fyllningen följer 1,0–4,5 meter sedimentjordar av omväxlande lera, silt och sand. Därunder följer friktionsjordar till stora djup. Vid slagsondering har borrhopp mot block, berg eller fast lagrad bottenyta erhållits på 17 – 19 meter under markytan.

Grundläggning kan ske med platta på ny kontrollerad fyllning alternativt på pålar med fribärande golv.

Marken påverkas troligen av vibrationer från järnvägen. I projekteringsarbetet för grundläggningen ska dessa utredas och tas med i beräkningen.

Om grundläggning sker med urgrävning och återfyllning måste sannolikt mark på bangården tas i anspråk. Detta kräver en utredning om bland annat stabiliteten mot järnvägsspår.

En riskanalys ska upprättas inför planerade markarbeten om alternativet med platta på mark väljs.

#### *Förorenad mark*

En markmiljöutredning, daterad 2011-05-22 har utförts av Sweco Environment AB. Befintliga fyllnadsmassor har vid provtagning, visat sig innehålla föroreningar av främst PAH och kan därför inte hanteras fritt utan restriktioner. Föroreningarna har påträffats i svart kolstybb i en punkt. Övriga fyllnadsmassor bedöms som rena för användning inom områden med mindre känslig markanvändning (MKM) t.ex. kontor och parkeringsplatser.

Vid nuvarande och planerad markanvändning bedöms inga risker för påverkan på människor och miljö föreligga. I samband med markarbeten kan dock människor exponeras för förorenad jord och damm.

Markområdet bedöms vara MKM. Sanering ska ske vid föroreningshalter överstigande gränsvärden för MKM.

Vid schaktningsarbeten och bortforsling av förorenade massor ska exploitören anmäla verksamheten till kommunens miljöenhet. Hanteringsförfarandet ska samrådats med kommunens miljöenhet.

### *Radon*

Marken i området utgör ett högriskområde för radon, men med radonsäkert byggnadssätt elimineras de hälsorisker som kan föreligga.

### *Risk för skred/höga vattenstånd*

Den befintliga fyllningen är löst lagrad och därför finns det risk för sättningar i det markskiktet.

Påträffade lager av lera har begränsad mäktighet, ligger djupt ner och är av torrskorpekaraktär och därmed bedöms inga sättningsproblem föreligga vid laster motsvarande enplansbyggnader.

Marken ligger över +128,0 vilket är den nivå som kommunen har fastslagit som lägsta godtagbara sockelhöjd utmed Ljusnan för höga vattenstånd.

### *Fornlämningar*

På tomten finns en fornlämning RAÄs nummer Ljusdal 171:1

Beskrivning: Bebyggelseplats, ca 80 x 50 m (VNV – ÖSÖ) Utmärkt av A Gadd 1654 och omnämnt som bodland till Storhaga med en gård.

Området är idag uppfyllt och bebyggt med modern bebyggelse. Någon arkeologisk förundersökning anses inte aktuellt. Vid schaktningsarbeten ska eventuella fynd anmälas till Länsstyrelsen.

### Bebyggelseområden

Planområdet ligger i ett handels- och industriområde. På fastigheten låg tidigare SJ:s godsmagasin vilket brann ned i början av 1980-talet. På platsen uppförde Lantmännen en lager- och butikslokal och denna byggnad överläts senar först till butikskedjan Granngården och sedan till ljustillverkaren och ljusförsäljaren Ljustorget. I november 2008 eldhärjades merparten av Ljustorget's lokaler och fastigheten har sedan sålts till Lidl Sverige KB.

Mitt över gatan ligger en köks- och vitvarubutik samt olika service- och tjänsteföretag. Det har tidigare funnits livsmedelsbutik i området.

Den nya byggnationen är tänkt att utgöras av Lidl's livsmedelsbutik om cirka 1500 kvadratmeter, med möjlighet till en framtida utbyggnad.

Planområdet får en generell byggrätt om max 40 procent av tomtytan. Ändamålet är H (Handel) i en våning. Högsta byggnadshöjd får vara 8 meter, räknat som en medelhöjd från markytan.

Ny bebyggelse placeras 4,5 meter från fastighetsgräns mot järnvägen.

I planområdets nordvästra del skapar planförslaget förutsättningar för anordnande av en skyltpylon till en höjd av sju meter. I parkeringsytan får kundvagnsgarage uppföras.

### *Tillgänglighet*

Området är väl valt för en livsmedelsbutik. Den centrala lokaliseringen med närhet till bostäder och goda parkeringsmöjligheter gör den lämplig för ändamålet. Fastigheten ligger på gångavstånd från övrig centrumhandel.

Platsens tillgänglighet är god med svaga marklutningar. Kundangöring till butik sker via en parkering där platser för rörelsehindrade ska anläggas enligt gällande lagstiftning.

Bebyggelsen är i ett plan och tillgängligheten i butiken kontrolleras i bygglovsförfarandet och ska uppfylla kraven i PBL.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Alla Lidl's butiker byggs enligt ett internationellt koncept för att alla etableringar ska få gemensamma drag. Viss lokal anpassning kan förekomma.

Omgivningens blandade centrumbebyggelse med handels- och industribyggnader, tillsammans med planområdets bebyggelse och järnvägsområdet, utgör en ganska typisk tätortsmiljö som står att finna utmed genomfartsleder på mindre orter.

Lidl avser att uppföra sitt handelshus enligt ett nytt koncept som hittills inte byggts i Sverige. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en tidsmarkör som på ett intressant sätt står som en pendang till det Domus-varuhus, från 1960-talet, som ligger på norra sidan av järnvägen.

Planområdet ges inga särskilda restriktioner i fråga om gestaltning, med undantag från de begränsningar som det järnvägsnära läget innebär, utan planerad bebyggelse kommer att ta sin plats bland andra verksamheter.





*Läge för skyltpylon*

### Gator och trafik

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

Planområdet ligger utefter Södra Järnvägsgatan.

Trafiken i området fluktuerar beroende på de verksamheter och butiker som är aktiva inom området men både persontrafik och varutransporter förekommer.

Gång- och Cykelbanan slutar vid korsningen med Löjtnantsgatan och gångbana finns på motstående sida mot butiken.

En ökning av antalet trafikrörelser i området är trolig i samband med en ny handelsverksamhet. Det innebär dock ingen förväntad ökning av antalet trafikrörelser i tätorten då kundunderlaget inte bedöms öka nämnvärt av tänkt etablering.

En förlängning av Gång- och Cykelbanan från korsningen vid Löjtnantsgatan fram till kundinfarten utmed Södra Järnvägsgatan ska göras. Marken för detta ligger utanför planområdet men genomförs av exploitören i samråd med kommunens Gata/Park-avdelning.

#### *Kollektivtrafik*

Lokaltrafiken på järnvägen, x-tåget, stannar några 100 meter från planområdet vid Ljusdals resecentrum, där även busstrafiken angör. För att nå den planerade butiken kan man antingen gå trafikseparerat över den befintliga järnvägsbron eller gå över den bevakade järnvägsövergången.

Vid Riotorget, på kort gångavstånd från etableringen, finns en hållplats för flera av kommunens busslinjer.

#### *Parkering, varumottag, utfarter*

Två olika in- och utfarter till fastigheten finns idag direkt från Södra Järnvägsgatan.



Parkeringsbehovet är normerat utifrån 30-40 p-platser per 1000 kvadratmeter butiksytta. Inom planområdet finns utrymme för ett 60-tal bilplatser, inklusive erforderliga handikapplatser.

Kundtrafik och varutransporter har skilda in-och utfarter. Varumottaget, som sammanfaller med en befintlig infart direkt från Södra Järnvägsgatan i den östra delen av planområdet, planeras väl avskilt från kundentrén. Planerad kundinfart sammanfaller med befintlig infart i den västra delen av planområdet.

### Störningar

I Trafikverkets rekommendationer för byggnation nära järnvägen står, att det är olämpligt med byggnationer närmare än 30 meter från närmaste spår på grund av säkerhet, buller, vibrationer, åtkomst med mera. Parkeringar bör anläggas minst 15 meter från närmaste spårmitt för att förhindra att parkerade bilar träffas av fallande last eller snö och is från passerande tåg.

Riktlinjer för buller i arbetslokaler för tyst verksamhet (kontor och handel) är att 60dB (A) FAST ej bör överskridas inomhus. Vibrationer bör ej överskrida 0,5 mm/s.

I dagsläget är marken redan ianspråktagen av byggnader inom, och på båda sidor av, planområdet. Här finns bostäder, handel och kontor. Ny huskropp bedöms placeras cirka 25 meter ifrån spår med genomfartstrafik (avser spårmitt), och cirka 10 meter från närmaste stickspår/rangeringsspår. Den bakre delen av butiken (cirka 5 meters djup) planeras för lager.

Vad gäller vibrationer och bullerstörningar kan problemen lösas med rätt byggnadsteknik.

En riskanalys för planområdet, med avseende på transport av farligt gods på järnväg daterad 2011-10 25, har tagits fram för att bedöma bebyggelsemöjligheterna på platsen. Individrisken orsakad av järnväg (baserad på trafikprognoser för år 2020) är acceptabel under förutsättning att alla rimliga åtgärder vidtas.

För att minimera riskerna med det järnvägsnära läget förs följande punkter in som bestämmelser på plankartan:

- Publika delar av byggnaden ska placeras minst 8 meter från plangränsen
- Detaljplanen reglerar att endast lager får uppföras närmast järnvägen
- Huvudentréer ska förläggas i riktning bort från järnvägen.
- Dörrar tillåts i riktning mot järnväg, dock ska publika delar i huvudsak kunna utrymmas i annan riktning
- Fasad i riktning mot järnväg uppförs obrännbar (lägst klass A2-s1, d0) samt brandklassad (lägst EI30)
- Taket ska utföras så att brandspridning försvåras. Detta kan uppfyllas genom att:
  1. Ha obrännbar taktäckning (lägst klass A2-s1, d0)
  2. Ha obrännbart underlag (lägst klass A2-s1, d0) under material av (BROOF(t2)(klassT)
  3. Ha vindsbjälklag utfört i lägst klass REI 60 (brandcellsavskilt). Om taket är utfört med vinkel gäller detta endast i riktning mot järnvägen.

- Bullerplank/skydd med en höjd om 3 meter uppförs inom planområdet, i riktning mot järnvägen.
- Placera inte ventilationsintag och stora glasningar i fasaden mot järnvägen. Centralt avstängningsbar ventilation ska finnas. Knapp för detta placeras på bemannad plats (exempelvis i kassorna) och personal utbildas i dess användning.
- Byggnadens fasader ska dämpa buller så att 60dB (A) FAST ej överskrids inomhus
- Vibrationer får ej överskrida 0,5 mm/s

I planförslaget ligger de närmsta p-platserna cirka 7 meter från närmsta spårmit, men de närmaste spåren utgörs av stickspår som inte har genomfartstrafik. Ett skyddande och bullerdämpande plank, i tomtgräns mellan spårområde och parkering, föreskrivs i detaljplan. Utformningen av detta plank ska samrådats med Trafikverket.

För bebyggelse nära järnvägen skall föreskrifter för elsäkerhet och elektromagnetiska fält beaktas.

Beredningsplaner som ger vägledning till hur personalen ska agera vid en eventuell olycka utmed järnvägen bör arbetas fram i samråd med kommunen och Trafikverket.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är kopplad till det kommunala Va-nätet.

Dagvatten ansluts i dagsläget delvis till det kommunala dagvattennätet.

Kommunala vatten- och avloppsledningar passerar fastigheten i nord-sydlig riktning.

Dessa ledningar är kulverterade och överbyggda. I gällande detaljplan är ledningarna säkrade med ett u-område utan prickmark.

Vid bygglovsprövning skall exploatören redovisa hur dagvattnet omhändertas.

Exploatören ska samråda med Ljusdal Vatten i samband med framtagandet av utredningen.

Befintlig kulvert med ledningar ligger kvar i sitt ursprungliga läge i planförslaget. Ett överbyggbart u-område, utan prickmark, kvarstår.

Det åligger exploatören att se till att ledningarna inte skadas vid en nybyggnation på platsen samt att ledningarna är åtkomliga för kontroll och reparation.

#### *Värme*

Området ingår i verksamhetsområdet för fjärrvärme.

#### *EI*

Nätägare i området är Ljusdal Elnät AB.

Den elledning som ligger i nord/sydlig riktning över fastigheten är kulverterad tillsammans med VA-ledningarna och är därför överbyggbar. Befintlig kulvert med ledningar ligger kvar i sitt ursprungliga läge i planförslaget. Ett överbyggbart u-område, utan prickmark, kvarstår.

## *Avfall*

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Renhållningen, Ljusdals Kommun.

### Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 5 år efter den dag planen vunnit laga kraft.

### Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens genomförande innebär att befintliga byggnader rivs och att ett nytt butikshus uppförs på samma plats. In- och utfarter till butiken kommer, i det närmaste, att ske i befintliga lägen.

En ökning av trafiken till- och från fastigheten kommer att ske, med toppar inför helger.

Verksamhetens art skiljer sig marginellt från dagslägets, men området kommer att snyggas upp, upplagen att försvinna och de nya, fräscha byggnaderna kommer att lyfta intrycket av kvarteret.

En dagligvarubutik ökar personrörelserna i området och kan innebära ökad trygghet för passerande under tidiga kvällar och helger.

Nya etableringar av livsmedelsbutiker i kommunen innebär ökad priskonkurrens och ett större varuutbud, vilket gynnar kommuninneväånarna.

*Nollalternativet* innebär att verksamheten Handel troligen kommer att bedrivas i samma omfattning som tidigare, i strid med gällande detaljplan.

Alternativt kommer någon mindre industriverksamhet att etablera sig i kvarteret.

Områdets utformning kommer troligen att förbli detsamma som i dagsläget med upplag och åldrande bebyggelse.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Plankonsult är Agneta Niklason, arkreativa ab

[agneta@arkreativa.se](mailto:agneta@arkreativa.se) 070-638 19 56

Kommunens handläggare är planingenjör Stefan Norberg

[stefan.norberg@ljusdal.se](mailto:stefan.norberg@ljusdal.se) 0651 – 183 06

Ljusdal 2011-11-21

Agneta Niklason  
arkreativa ab

Antagen av kommunfullmäktige i Ljusdals kommun 2012-02-27 § 27 och vunnit laga kraft den 30 mars 2012.