



Kvalitetsprogram för

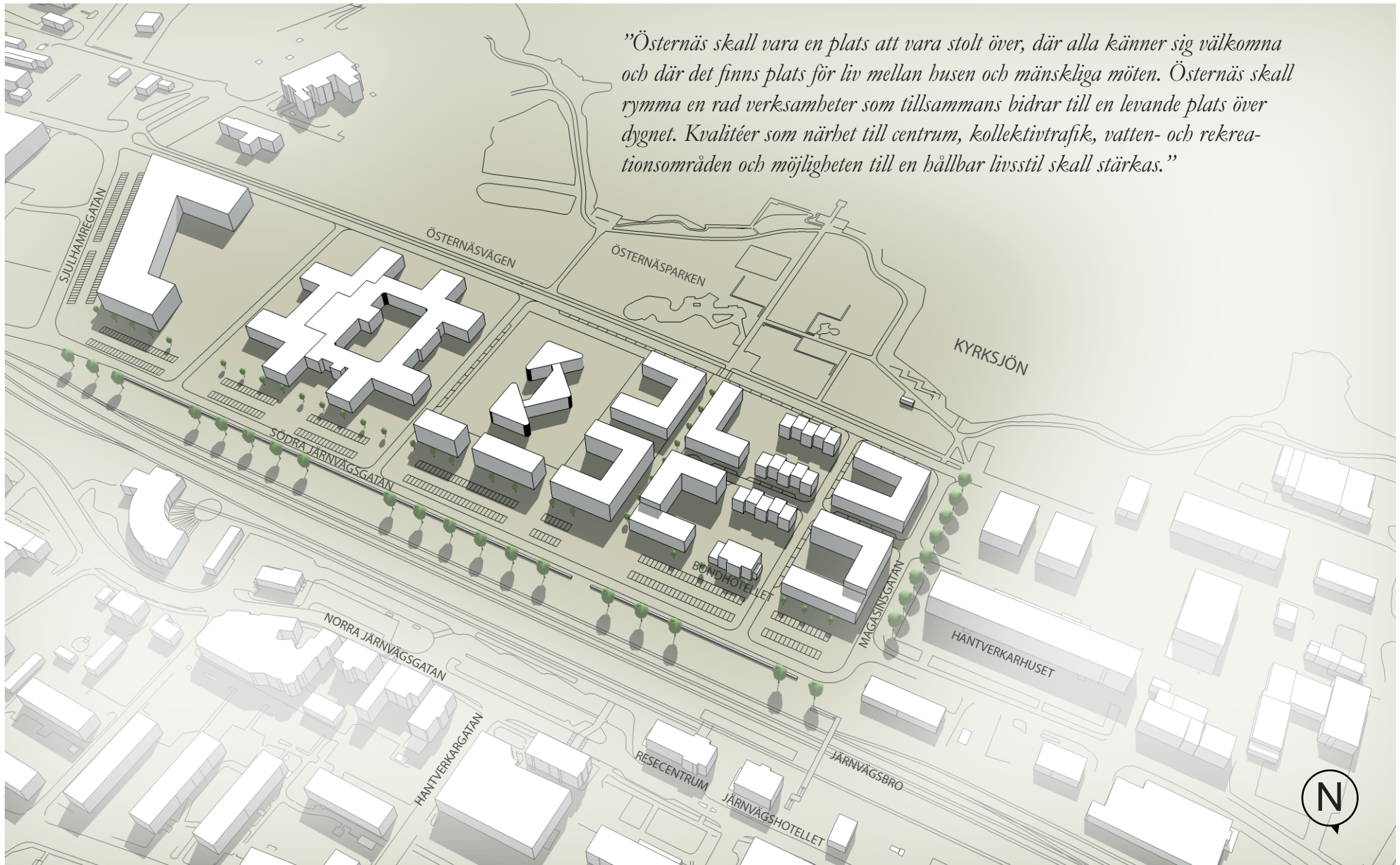
ÖSTERNÄS

- gällande detaljplaner för Östernäs 11:4 m.fl.

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 2020-06-15 § 67

Dnr: SSN 00011/2019

”Östernäs skall vara en plats att vara stolt över, där alla känner sig välkomna och där det finns plats för liv mellan husen och mänskliga möten. Östernäs skall rymma en rad verksamheter som tillsammans bidrar till en levande plats över dygnet. Kvaliteter som närhet till centrum, kollektivtrafik, vatten- och rekreationsområden och möjligheten till en hållbar livsstil skall stärkas.”



INNEHÅLL

SYFTE OCH STATUS	3
AVGRÄNSNING	3
BAKGRUND	4
STÄLLNINGSTAGANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
STRUKTURPLAN	6
GESTALTNINGSPRINCIPER	7
MARKANVISNING	13
REFERENSER	15
KONTAKT	15

SYFTE OCH STATUS

I linje med plan och bygglagen och kommunens styrdokument skall Östernäs bidra till en hållbar utveckling och ett samhälle med hög livskvalité, trygghet och välfärd. Området skall berika Ljusdal med attraktiva boendemiljöer, som tar hänsyn till kulturvärden och klimataspekter och är tillgängliga för alla samhällsgrupper.

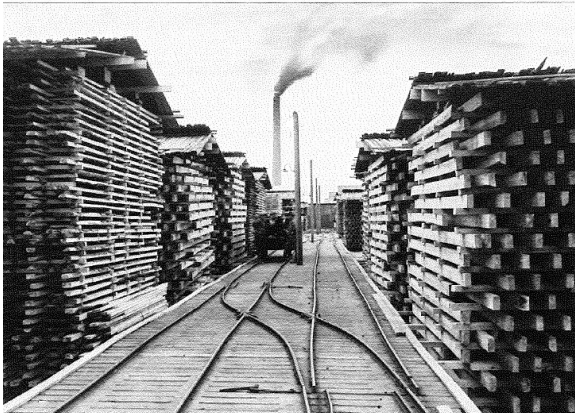
Det tidigare sågverksområdet är en stor del av Ljusdals historia som präglat både samhället och de människor som lever och verkar i det. Områdets centrala roll i samhällsutvecklingen och dess placering nära resecentrum gör att området är att betrakta som en stark identitetsbärare som både möter ortsbefolkningen dagligen och som utgör det första mötet med Ljusdal för besökande och människor på genomresa.

Genom detta kvalitetsprogram kan flera av Östernäs kvalitéer och möjligheter tas tillvara så att området kopplas samman med övriga centrum och blir en levande och välkomnande plats att vara stolt över.

Kvalitetsprogrammet är ett viktigt styrdokument som utgör en gemensam målbild för beslutsfattare, tjänstepersoner och byggherrar. Dokumentet anger områdets inriktning och ambitionsnivå och skall användas i kommande markanvisning och urvalsprocess.

AVGRÄNSNING

Kvalitetsprogrammet bygger på de detaljplaner som tas fram för området. Medan planbestämmelserna i detaljplanerna är bindande enligt plan- och bygglagen har kvalitetsprogrammet en stark koppling till kommande markanvisningsavtal och överlåtelseavtal som är civilrättsligt bindande. Kvalitetsprogrammet kommer att knytas till avtal mellan kommunen och framtida exploaterer och utgöra underlag för kommande markanvisning.



Högbana för stabbläggning till vänster och Bondhotellet med anlagd park till höger.
Källa: Östernässågen 1886-1995 och Ljusdalsbygdens museums bildarkiv.



Bondhotellet syns till vänster i bild och ångsåg och hyrleri centralt vid skorstenen. Högbanor och virkesstaplar syns bakom ångsågen. Osågat virke ligger lagrat i Kyrksjön. Källa: Östernässågen 1886-1995

BAKGRUND

Östernäs var vid mitten på 1800-talet en liten by inom Ljusdals municipalsamhälles gränser. Ångmaskinen, järnvägen och närheten till vatten var förutsättningar för den sågverksamhet som etablerades och kom att verka på platsen i över hundra år (1887-1995). Sågverket var Ljusdals största industri under 1900-talet. Som mest arbetade runt 150 anställda. Sågverket producerade allt ifrån sågat och hyvlat virke till trämjöl, spån till isolering i hus, kol och tjära. Vatten var inte bara en förutsättning för ångmaskinernas drift utan även för transport och lagring av det timmer som skulle sågas. År 1881 hade Ljusdal tågförbindelse till både Stockholm, Hudiksvall och Ånge. Järnvägen skapade inte bara möjligheter till effektiva transporter av exportvaror som virke utan också ett helt nytt samhälle med stadskaraktär.

Under årens lopp försåg sågverket Ljusdals municipalsamhälle, senare köping, med både elektrisk gatubelysning, trätrottoarer, vattenledningar till ångklo och vattenpost för eldsläckning.

1995 upphörde sågen och under senare år har byggnader rivits och en stor park anlagts söder om den nya Östernäsvägen.



Östernäsparken vid Kyrksjön.

STÄLLNINGSTAGANDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kvalitetsprogrammet har sin utgångspunkt i plan och bygglagen och kommunens övergripande mål och styrdokument. Dessa anger hur kommunen skall styra utvecklingen av den bebyggda miljön. Här följer en kort beskrivning av dessa.

Plan- och bygglagen

Enligt plan- och bygglagen ska ny bebyggelse ha en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning. Våra livsmiljöer skall vara tillgängliga och användbara för alla samhällsgrupper och ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter.

Vision för Ljusdals kommun och dess medborgare (2014)

Ljusdals kommuns övergripande vision är att skapa ”en hållbar samhällsutveckling med hög livskvalité, trygghet och välfärd.” I Visionen står att kommunen skall erbjuda ett brett utbud av attraktiva boenden av olika karaktär och i lägen där människor önskar leva för en naturlig generationsväxling och nyinflyttning.

Ljusdals kommuns lokala utvecklingsstrategi (2014)

I Ljusdals kommuns lokala utvecklingsstrategi står att det offentliga rummet stimulerar till möten mellan människor, vilket kan minska segregation och intolerans. Genom att skapa möjligheter för möten mellan människor bidrar kommunen till delaktighet och gemenskap där människor kan utvecklas tillsammans.

Översiktsplan för Ljusdals kommun(2010)

I Ljusdals kommuns översiktsplan står att det på Östernäs skall finnas plats för verksamheter som bidrar till ett gott stadsliv. Vidare står att intrycket av våra tätorter skall förbättras och att vi skall skapa miljöer och mötesplatser för alla. De kulturhistoriska värdena skall bevaras och stärka kommunens identitet. Vidare står att biltrafiken inte får dominera våra tätorter och att det skall finnas ett utbyggt nät av gång och cykelvägar. Nybyggnad skall ske med miljöanpassad och resurssnål teknik och material, och bebyggelsen utformas och placeras med hänsyn till lokala byggnadstraditioner. Människors hälsa och trygghet skall beaktas och det skall finnas ett varierat bostadsbestånd som utgår från alla hushållstyper.

Fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort (2018)

I den fördjupade översiktsplanen för Ljusdals tätort står att centrala mötesplatser för spontana möten skall främjas. Vidare står att bebyggelsen på Östernäs skall uppgå till maximalt fyra våningar och att stora hårdgjorda ytor bör undvikas. Vidare står att barnperspektiv, tillgänglighet och jämställdhet skall beaktas i ett tidigt skede.

Riktlinjer för bostadsförsörjning (2019)

I riktlinjerna står att klimat- och miljöeffekter skall beaktas i detaljplane- och bygglovssammanhang.



STRUKTURPLAN



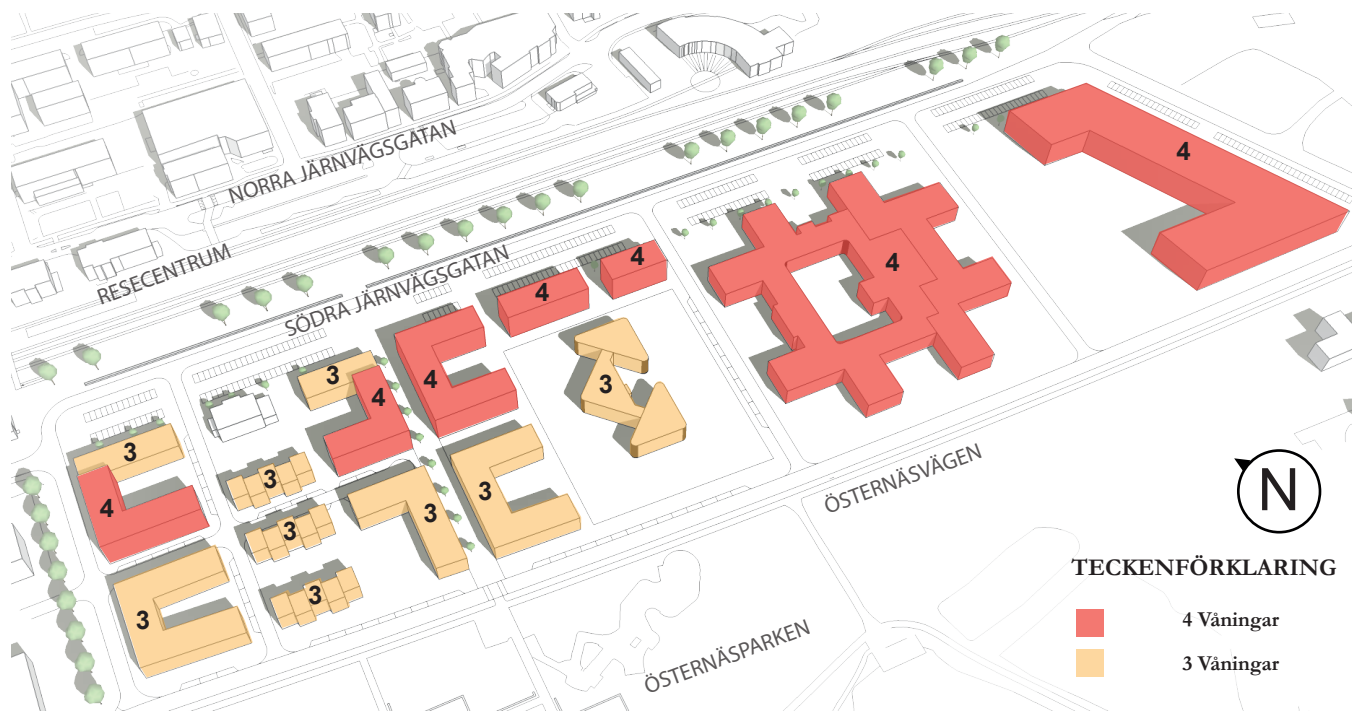
GESTALTNINGSPRINCIPER

Dessa huvudprinciper ligger till grund för strukturplanen och skall vara vägledande för vidare utformning av området.

Byggnadsvolymer

Byggnadsvolymer i vår tätort definierar stadsrummen och bildar dess väggar. Stora öppna ytor mellan byggnadsvolymer ger en svag rumsupplevelse och ett ökat behov av transporter. Stora avstånd minskar också möjligheten att se, höra och interagera med andra människor. Mindre avstånd mellan byggnadsvolymer skapar tydligare och trivsammare rum som verkar för ökad fordonsfri rörelse. Genom ökad fordonsfri rörelse i mindre stadsrum ökar möjligheterna till mänskliga möten.

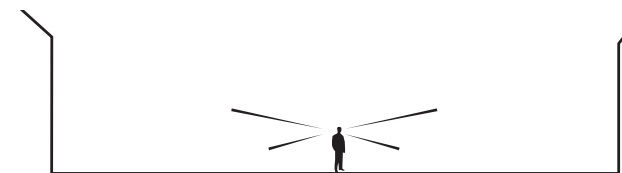
Byggnader skall placeras med långsida mot allmän plats eller gata för att på så sätt skapa rumslighet och en skala som verkar för mänskliga möten. Högre bebyggelse bör placeras mot järnvägen och lägre närmare Kyrksjön för att minska bullerspridning från Norra stambanan och minska känslan av avstånd mellan Norra järnväggatan och Östernäs.



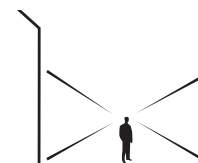
Våningsantal

BYGGNADSVOLYMER

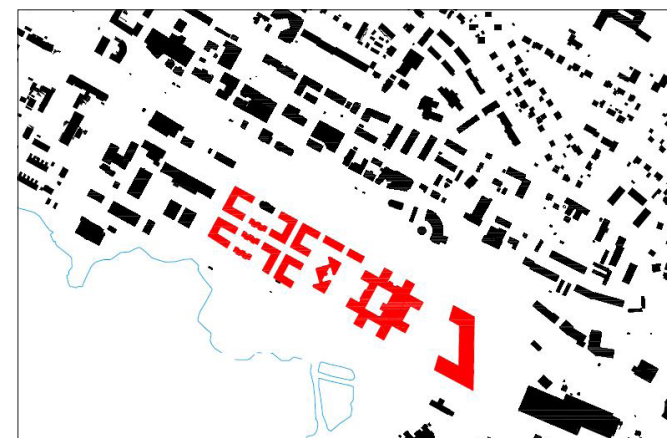
- Byggnader skall placeras med långsida mot allmän plats eller gata.
- Högre bebyggelse skall placeras närmast järnvägen och lägre närmare Kyrksjön.
- Mindre avstånd mellan byggnader skapar mänsklig skala och förutsättningar för goda mötesplatser.



Svag rumsupplevelse



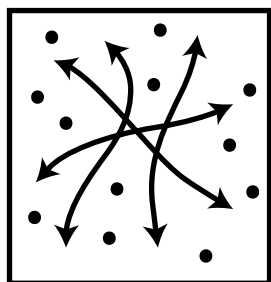
Stark rumsupplevelse



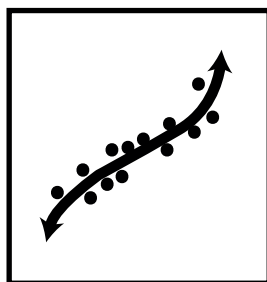
Befintlig och ny bebyggelsestruktur

AKTIVA STRÅK

Att se och synas är en av människans grundläggande behov. Utemiljöerna på Östernäs skall vara attraktiva och stimulera till mänskliga möten. Genom att koncentrera flera aktiviteter längs ett huvudstråk minskar avstånden till befintliga aktiviteter i Ljusdal och inom området, vilket skapar förutsättningar för fler människor i rörelse på samma yta och därmed mänskliga möten. På västra Östernäs skall det finnas aktiva bottenvåningar och vistelseytor längs huvudstråket med t.ex. butiker, entréer, uteserveringar och fönster i ögonhöjd. Så kallad volymhandel bör ske inom östra Östernäs. "Döda" fasader skall undvikas i bottenvåningar. Flödet av människor skapar goda förutsättningar för sittplatser och uteserveringar av god kvalitet. Med god kvalitet menas i detta sammanhang sittplatser vända mot det som sker. Sittplatser av god kvalitet uppnås även genom arm- och ryggstöd och placeringar i soliga, skyddade och strategiska lägen.



Utspridda aktiviteter



Samlade aktiviteter

AKTIVA STRÅK

- Aktiva bottenvåningar och vistelseytor skall finnas längs huvudstråk.
- Sittplatser av god kvalitet som är tillgängliga för alla skall finnas längs huvudstråket.



Aktiva stråk



Exempel på aktivt huvudstråk, Foto Wikipedia CC



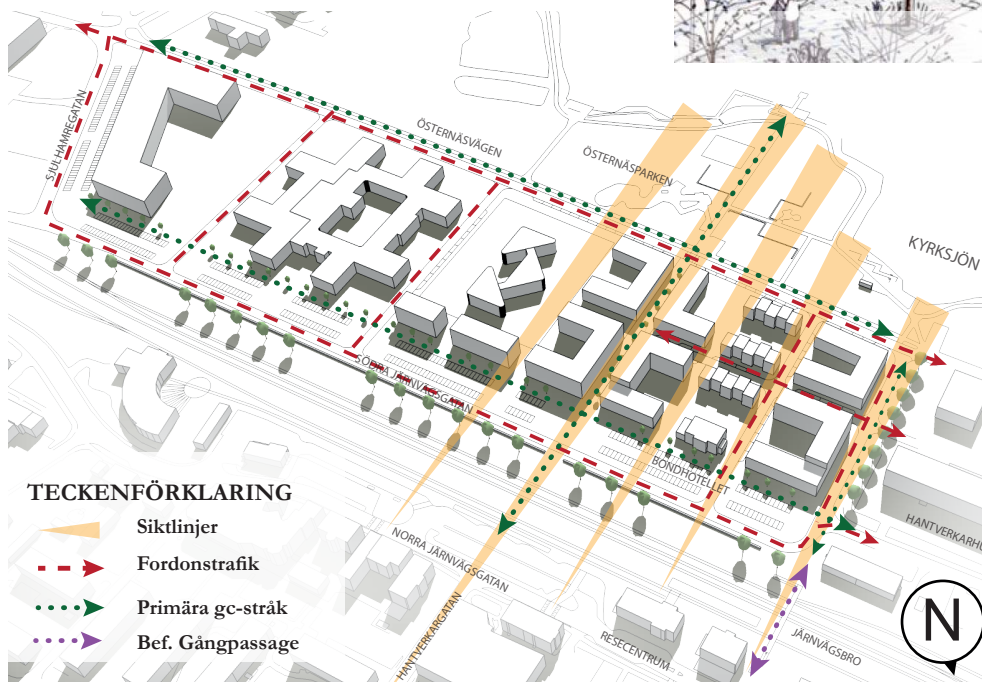
Entréer mot gata, Foto Fredrik Wallby

SIKTLINJER

Den visuella kontakten mellan Kyrksjön och Ljusdals centrum är viktiga att behålla för att koppla samman det nya bebyggelseområdet med befintliga Ljusdal och göra området lätt att orientera sig i. En god orienterbarhet bidrar till ökad trygghet och rörelse genom området. Siktlinjer kan med fördel ligga i nya gatustrukturer.



Exempel på utformning av gårdsgator, Illustration TRAST, Trafik för en attraktiv stad



Siktlinjer och trafik



Vy mot Ljusdals centrum sett från Södra Järnvägsgatan



Vy mot Kyrksjön sett från Norra Järnvägsgatan

TRAFIK

Oskyddade trafikanter såsom fotgängare, rullstolsanvändare och cyklister skall ges företräde inom västra Östernäs. Inga större parkeringsplatser skall tillåtas inom kvartersmark. Istället skall boende- pendlar- och besöksparkeringar placeras i norr närmast järnvägen. Kantstensparkeringar tillåts längs gator inom kvarteren. Huvudgatan i Hantverkargatans förlängning skall vara för fotgängare, rullstolsanvändare och cyklister medan gator inom kvarteren skall utformas som gårdsgator med trafik som sker på de oskyddade trafikanternas villkor.

Planfria passager

Befintlig gångbro väster om Järnvägshotellet och mitt emot centrumhuset bör förtydligas och tillgänglighetsanpassas. En planfri gång- och cykelpassage bör även tillskapas i Hantverkargatans förlängning för att koppla samman rekreationstråket runt Kyrksjön med centrum och styra flödet genom Östernäs.

SIKTLINJER, TRAFIK

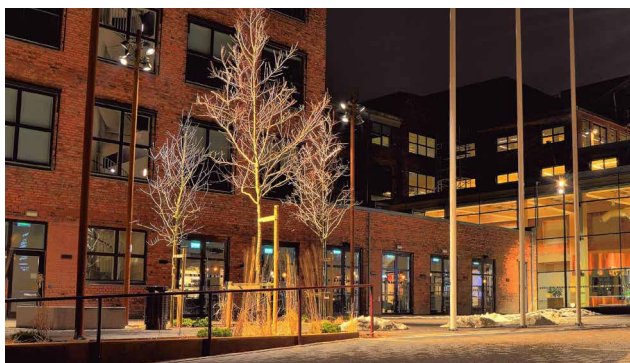
- Siktlinjer mellan Kyrksjön och Ljusdals centrum skall behållas.
- Huvudstråket i Hantverkargatans förlängning skall vara bilfri.
- Större parkeringar skall lokaliseras i norr närmast järnvägen.
- Kantstensparkering kan med fördel anläggas längs kvartersgator.
- Gator inom kvarteren utformas som gårdsgator.
- Ny planfri passage över järnvägen ska utredas.

TRYGGHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Utomhusmiljöer inom området skall utformas med hänsyn till trygghet och tillgänglighet. Alla miljöer skall vara tillgängliga för alla, vara lätta att överblicka och ha god ändamålsenlig belysning. Belysningen skall skapa trygghet, vara välriktad och inte lysa upp mer än vad som är tänkt. Trafikmiljöerna skall vara tydliga och lättlästa. Hänsyn skall tas till social zonerings (offentlig-halvoffentlig-privat). Offentliga och privata zoner bör ej gränsa mot varandra. Mellan dessa bör det finnas en buffertzona (halvoffentlig zon). Blandade funktioner som överlappar varandra i tid möjliggör levande kvarter över dygnets alla timmar vilket bidrar till ökad trygghet.



Alla miljöer skall vara trygga och tillgängliga, Foto: Pixabay



Exempel på god belysning, mastbelysning, Foto: Pexels



Tydlig och lättläst trafikmiljö, Foto Pixnio

TRYGGHET OCH TILLGÄNGLIGHET

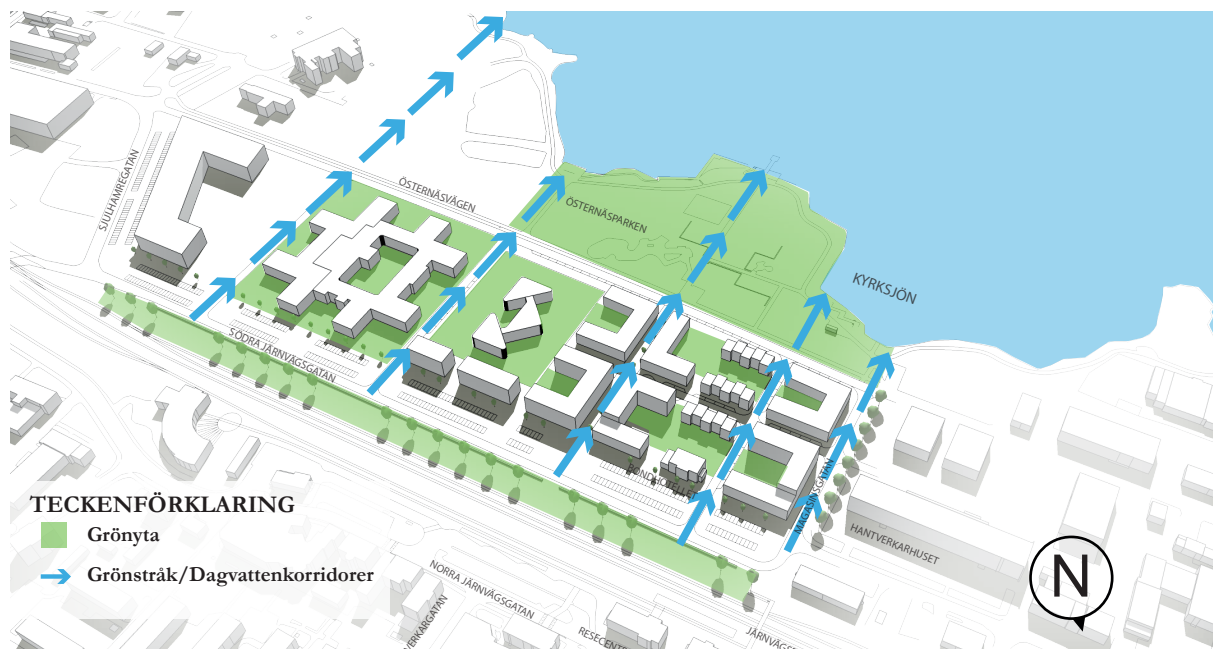
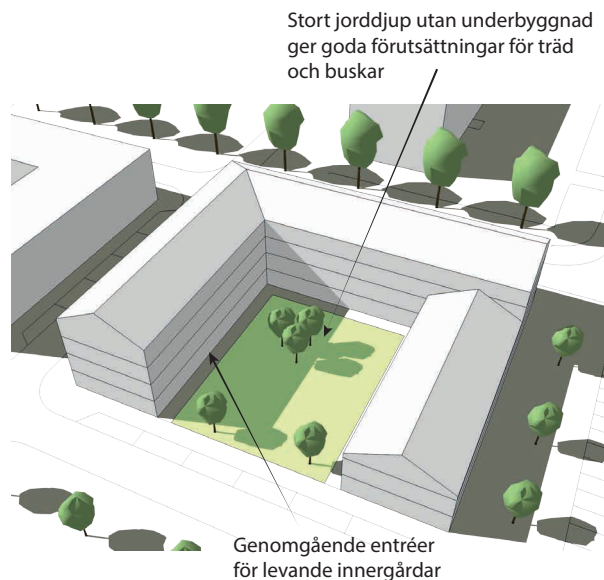
- Utomhusmiljöer skall vara tillgängliga för alla och vara lätta att överblicka.
- Trafikmiljöer skall vara tydliga och lätta att förstå.
- Hänsyn skall tas till social zonerings.
- Blandade funktioner bidrar till liv och rörelse över dygnet vilket ökar tryggheten.



Social zonerings

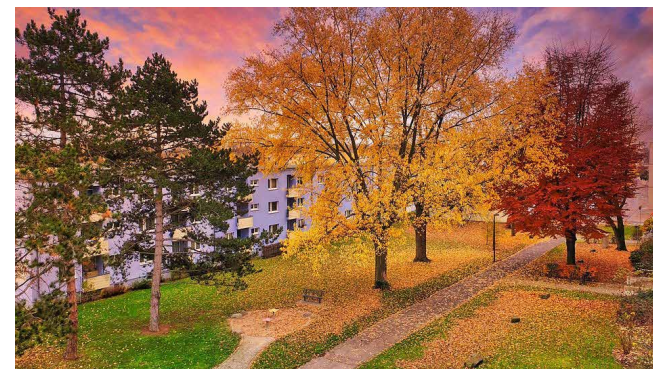
KLIMAT

Områdets främsta kvalitéer; närhet till centrum, kollektiva förbindelser och rekreationsområden, möjliggör en mer resurssnål och klimatneutral livsstil. Fotgängare, cyklister och rullstolsanvändare skall prioriteras framför övriga trafikslag. Området skall ha en stor andel grönska genom flera gröna innergårdar och grönstråk. Grönstråken skall bidra med svalka, frisk luft och motverka effekter av klimatförändringar såsom värmeöffekter och kraftiga skyfall. Värmeöffekter innebär att tätbebyggda områden får allt svårare att kyla ner sin ackumulerade värme under natten, vilket gör att dessa områden blir varmare än sin omgivning. Träd och grönska lagrar inte värme och har en skuggande och avkylande effekt. Vid kraftiga skyfall skall vatten kunna avledas ytligt i nord-sydliga korridorer mot Kyrksjön.



- Området skall möjliggöra en resurssnål och miljövänlig livsstil
- Fotgängare, cyklister och rullstolsanvändare skall prioriteras framför övriga trafikslag.
- Det skall finnas gröna korridorer som minskar framtida effekter av klimatförändringar.

KLIMAT



Gröna innergårdar..., Foto: Wikipedia, creative commons



...för lek och samvaro, Foto: Pixabay

IDENTITET

Nya kvarter och byggnadsvolymer skall ansluta till befintlig bebyggelsestruktur för att skapa en helhet där Östernäs och övriga centrum ingår. Anknytning till platsen är viktigt vad gäller t.ex. materialval och byggnadstraditioner. Nyskapande arkitektur premieras för att återspegla vår tid och skapa vår tids årsringar. För ett varierat bostadsbestånd bör mindre fastigheter prioriteras vid fastighetsbildning.

MATERIAL OCH UTFÖRANDE

Byggnade i trä med giftfria material premieras. Uppvärmning sker genom anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet men egen produktion av el genom exempelvis solceller uppmuntras.

Utrymme ska finnas för hushållsavfall och återvinning. Så kallade underjordsbehållare med mindre utrymmesbehov är att föredra.

IDENTITET

- Ny bebyggelse skall anknyta till platsen.
- Nyskapande arkitektur premieras
- Mindre fastigheter premieras.
- Trähusbebyggelse premieras



Taken på Bondhotellet och Järnvägshotellet består av röd falsad plåt



Bondhotellet och det närliggande järnvägshotellet från samma tid med ursnidade takstolar, taktassar, utsmyckande listverk och harmoniserande stuprör.



Bondhotellet med snickarglädje och öppen veranda i tre plan



Bondhotellet med tidigare bebyggelse på platsen, foto Ljusdalsbygdens museum

MARKANVISNING

Kommunfullmäktige i Ljusdal har antagit riktlinjer för markanvisningsavtal och exploateringsavtal (2016-01-25 § 10). Markanvisning för kommunal mark inom utvecklingsområdet Östernäs sker genom anbudsförfarande enligt antagna riktlinjer.

Intressenter erbjuds komma in med dispositions-skiss över hur området kan bebyggas samt ett bud på marken. Urval/tilldelning kommer ske genom en bedömning av uppfyllelse av kvalitetsprogram och anbud.

För tecknande av markanvisningsavtal skall översiktsplan och övriga kommunala styrdokument följas. Avtalet tecknas på två år räknat från kommunstyrelsens beslut att anta detsamma. Avtalet skall fullföljas med ett marköverlåtelseavtal. Om detta inte sker innan utgången av markanvisningsavtalet upphör detta att gälla. Parterna kan dock komma överens om förlängning.

I marköverlåtelseavtalet anges alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga överlåtelsen. I marköverlåtelseavtalet klargörs projektets innehåll, tekniska förutsättningar och markpris. Marköverlåtelseavtalet beslutas av kommunstyrelsen.



Primär markanvändning

Intresserad?

Korta fakta

Markåtkomst- sker genom markanvisning och marköverlåtelse

Vem beslutar om marköverlåtelse- Kommunstyrelsen

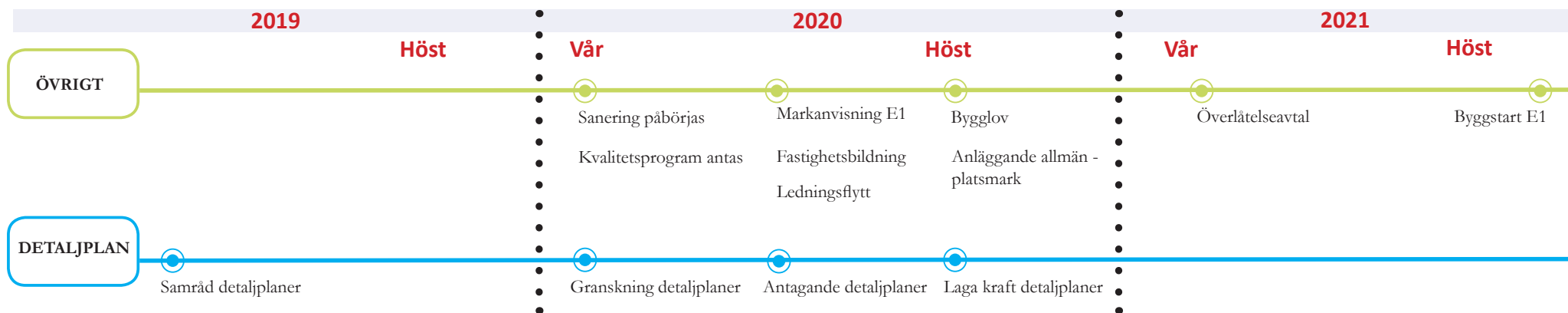
Vatten och avlopp- kommunalt med anslutningsavgift

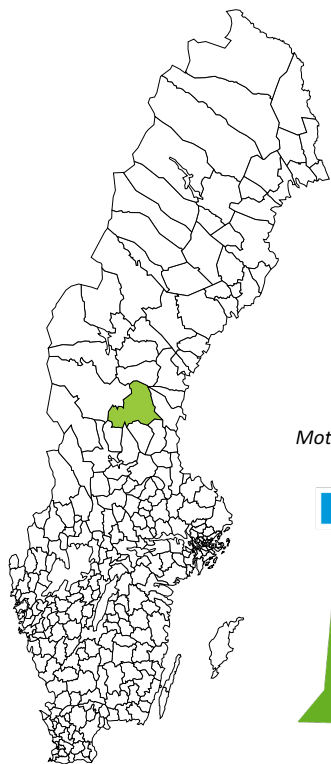
Värme- uppvärmning sker med fjärrvärme

Fastighetsbildning- Lantmäteriet utför förrättning på begäran

Planavgift- uttas i samband med bygglov

Tidsaxel





Kommunfakta

Tätortstriangeln

Tätorterna Ljusdal, Järvsö och Färila bildar formen av en triangel. Inom triangeln bor huvuddelen av kommunens befolkning. Dessa tätorter har olika profiler:

Ljusdal- Handels- och servicecentrum.

Järvsö- Centrum för turism och besöksnäring.

Färila- Centrum för industri och vildmarksturism.

Kollektivtrafik

Det finns goda förbindelser mellan Ljusdal och Gävle via X-tåg. Restiden till Järvsö med X-tåget är 9 minuter och till Bollnäs strax över 40 minuter. Till Stockholm och Östersund finns direkttåg som tar ca 3 timmar, respektive ca 2 timmar. Bussförbindelse till Hudiksvall går varje halvtimme.

Befolkning 2019

Kommunen totalt- 19 008

Ljusdals tätort- 7 309

Järvsö tätort- 1 508

Färila tätort- 1 376

REFERENSER

Plan- och bygglagen (2010:900)

Översiktsplan för Ljusdals kommun, 2010

Fördjupad översiktsplan för Ljusdals tätort, 2018

Vision för Ljusdals kommun och dess medborgare, 2014

Ljusdals kommuns lokala utvecklingsstrategi, 2014

Riktlinjer för bostadsförsörjning, Ljusdals kommun 2019

KONTAKT

Projektledare:

Rolf Berg

0651- 18033, 0702061239

rolf.berg@ljusdal.se

Markhandläggare:

Catarina Wikström

0651- 18331, 0732754927

catarina.wikstrom@ljusdal.se

Per Nyström

0651- 18352, 0705258333

per.nystrom@ljusdal.se

Planarkitekt:

Fredrik Wallby

0651-18035

fredrik.wallby@ljusdal.se

Plan- och bygglovchef:

Helena Olovsdotter Haglund

0651-18343, 0732754910

helena.o.haglund@ljusdal.se



Ljusdals kommun
827 80 Ljusdal
0651 18000