

# PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR RAMSJÖ SKOLA

RAMSJÖ 9:42 MED FLERA

LJUSDALS KOMMUN  
GÄVLEBORGS LÄN



*Ramsjö skola, Copyright Ljusdals kommun*

Antagen av kommunstyrelsen i Ljusdals kommun 2015-09-03 § 227.  
Laga kraft 2015-10-06.

Datum 2015-06-16 Dnr KS 0462/14

### *Handlingar*

Plankarta med bestämmelser  
Denna planbeskrivning  
Granskningsutlåtande  
Behovsbedömning av miljöbedömning

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

### ***Bakgrund***

Kommunfullmäktige beslutade i oktober år 2014 om att lägga ned Ramsjö skola.

Gällande byggnadsplan från 1978 anger allmänt ändamål, A. Markanvändningen A är en äldre användningsbestämmelse som härrör från tidigare lagstiftning och avsåg verksamheter med ett offentligt organ som huvudman, så som stat, landsting och kommun. Möjligheterna att nyttja marken för andra ändamål och av andra användare än nämnda är därför begränsade med nuvarande plan.

### ***Syfte***

Detaljplanen syftar till att ersätta nuvarande markanvändning för att öka användningsmöjligheterna av området.

## **PLANDATA**

### ***Lägesbestämning***

Planområdet utgörs av det före detta skolområdet mitt i Ramsjö tätort. Området avgränsas i söder av Tallvägen, i väster av Postvägen, i öster av villor utmed Näs vägen och i norr av naturmark.



*Planområdets läge i Ramsjö*



*Ramsjös läge i förhållande till Ljusdal*

### ***Areal***

Planområdet upptar en yta om cirka 19 000 m<sup>2</sup> (1,9 hektar).

## Markägoförhållanden

Planområdet berör fem fastigheter. Fastighetsbeteckningarna framgår på plankartan. Fastigheterna Ramsjö 9:42, 10:8 och 10:12 ägs av Ljusdals kommun, Ramsjö 10:6 och 10:7 är privatägda.

Skolbyggnaderna ligger inom den till ytan dominerande fastigheten Ramsjö 9:42.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

#### *Översiktsplan för Ljusdals kommun (2010)*

Planområdet omfattas inte av några politiska ställningstaganden i översiktsplanen. Planområdet angränsar dock till ett rekreation- och grönområde; tätortsnära skog, skidspår m.m. Planen inverkar inte på möjligheten att nyttja rekreationsområdet. Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

### Detaljplaner

Planområdet omfattas av en tidigare detaljplan (byggnadsplan) *Ändrad och utvidgad byggnadsplan i Ramsjö, del av Kyrkbyn*, fastställd av länsstyrelsen 1978-10-25. Markanvändningen är allmänt ändamål, A. Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter. Marken får inte bebyggas 6-8 meter utmed användningsgräns och inte heller inom en större yta mot Postvägen i väster. Föreliggande förslag till detaljplan ersätter del av byggnadsplanen som redovisas inom markerat område på nedanstående bild.



*Föreliggande förslag till detaljplan ersätter markerat område i gällande plan från 1978*

## **Planuppdrag**

Kommunstyrelsens samhällsutvecklingsutskott beslöt den 20 januari 2015 § 12 att ge samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

## **Program för detaljplan**

Ett särskilt program för detaljplan har inte ansetts behövligt.

## **Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt 4:e kap 34 § plan- och bygglagen (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. Länsstyrelsen delar denna uppfattning, genom yttrande 2015-03-17.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN (MB)**

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Natur**

#### *Naturmiljö, Mark och vegetation*

Marken är flack och gräsbevuxen och innehåller viss naturmark med övervägande del storväxta tallar. Större delen av planområdets markyta är präglad av skolans verksamhet.

Nordost om planområdet, över Kvarnsjön och norröver finns en grundvattenresurs med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter, enligt VISS (VattenInformationsSystem Sverige).

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen inom området utgörs av tre separata byggnader i en till två våningar och mindre uthus samt av angöringsyta med parkeringsplatser, skolgård, lekplatser och grusplan.

Skolbyggnaderna uppfördes 1959. Utvändigt består de i huvudsak av brunt tegel jämsides med senare tillbyggnader i trä. Interiört såväl som exteriört är byggnaderna i gott skick.

Lokalerna består av ett flertal föreläsningssalar, träslöjdssal, gymnastiksal, dusch/ombytesrum med bastu samt kök och restaurang.

### **Planförslag**

Planen medger ett flertal olika användningsområden för att ge möjlighet till ett relativt allsidigt nyttjande av marken. Användningarna kompletterar resterande planlagd mark i Ramsjö och ger möjlighet till en rad olika verksamheter, såväl privata som offentliga. Utgångspunkten för de föreslagna ändamålen är planområdets centrala läge i Ramsjö, närheten till grönområde, befintlig bebyggelse och området storlek.

Marken kan användas i sin helhet för ett ändamål eller flera parallella användningar. Kompletterande verksamheter ingår i viss utsträckning i huvudändamålet utan att det anges i planen, exempelvis parkeringsplats och lekplats beroende på ändamålet.

#### *Centrum, C (Ramsjö 9:42 och Ramsjö 10:8)*

Området lämpar sig för ändamålet centrum, som avser all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, föreningslokaler, samlingslokaler och restauranger. Hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings ingår i ändamålet. Även service och vissa former av hälsovård som till exempel ungdomsmottagning och sjukgymnastik ingår, samt vård av lättare karaktär som tandläkare, kiropraktor, fotvård eller liknande.

#### *Handel, H (Ramsjö 9:42 och Ramsjö 10:8)*

I och med läget och lokalernas typ kan användningen handel vara lämplig. I användningen handel ingår alla typer av detaljhandel och omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag.

#### *Kontor, K (Ramsjö 9:42 och Ramsjö 10:8)*

Lokalerna gör även att fastigheten lämpar sig för användningen kontor där vanlig kontorsverksamhet och konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet ingår.

#### *Besöksanläggning, R (Ramsjö 9:42 och Ramsjö 10:8)*

Med tillgång till parkeringsplatser, befintliga idrottsanläggningar, närheten till skidstadion och elljusspåret samt med hänsyn till området storlek kan området lämpa sig för ändamålet besöksanläggningar. Ändamålet omfattar verksamheter av olika slag som vänder sig till besökare så som kulturella ändamål, religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar samt övriga typer av besöksanläggningar.

#### *Skola, S (Ramsjö 9:42 och Ramsjö 10:8)*

Fastigheten är bebyggd för skoländamål vilket även fortsättningsvis är en lämpad användning av fastigheten. I användningen skola ingår alla slag av skolor så som förskolor, fritidshem och andra undervisnings och forskningslokaler.

#### *Bostäder, B (Ramsjö 10:8, 10:6, 10:7 och Ramsjö 10:12)*

Fastigheten Ramsjö 10:8 planläggs med ovanstående markanvändningar, CHKRS, samt som bostadsmark, B, med hänsyn till närheten till de två bostadsfastigheterna österut. Marken kan därmed antingen tillföras angränsande bostadsfastigheter alternativt självständigt fungera som bostadsfastighet, om marken inte skulle behövas för övriga användningar. Ska fastigheten användas självständigt behöver bland annat en anslutningsväg till lokalgata anordnas.

Cirka hälften av bostadsfastigheten Ramsjö 10:6 planläggs för bostäder eftersom ytan i tidigare plan har varit planlagd för allmänt ändamål.

Del av Ramsjö 10:7 planläggs för bostäder i syfte att avlägsna prickmark som inte längre fyller något syfte.

Mark mellan Ramsjö 10:6 och Tallvägen utgörs av vägmark i gällande plan. Ytan är cirka 30 meter lång och 3,4 meter bred. Ytan bedöms inte nödvändig att reservera som vägmark och för att få en mer ordnad struktur på kvartersmarken planläggs ytan som bostadsmark. Marken kan därmed tillföras angränsande bostadsfastighet.

#### *Placering, utformning, utförande*

Nya byggnader får inte uppföras 4,5 meter från angränsande lokalgator inom den så kallade prickmarken, vilket är i paritet med vad övriga planer i Ramsjö anger.

Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter för centrum, handel, kontor, besöksanläggningar och skola inom Ramsjö 9:42.

Bostadsbebyggelse får uppföras fristående i högst en våning, i likhet med vad angränsande plan anger.

För byggnation inom 4,5 meter från grannfastighet krävs enligt plan- och bygglagen grannens medgivande.

#### *Service*

Ett visst utbud av kommersiell och offentlig service finns i Ramsjö. Planen möjliggör att olika former av service medges inom planområdet.

#### *Tillgänglighet*

Tillgängligheten inom fastigheten, inom och mellan byggnader, prövas i samband med bygglov efter bland annat reglerna i Boverkets byggregler (BBR). Enligt BBR ska en angoringsplats för bilar finnas och en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

#### ***Friytor***

##### *Parker och grönytor*

Planområdet innehåller ingen allmän plats för park eller natur men innehåller vissa grönytor. Norr om planområdet finns ett grönområde med motionsspår.

##### *Lek och rekreation*

Planområdet har utbyggda ytor för lek och angränsar till grönområde/rekreativsområde.

#### ***Störningar, hälsa och säkerhet***

##### *Radon*

Risk för markradon ska beaktas vid bygglovsskedet vid eventuell nybyggnation.

## **Gator och trafik**

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Fastigheten ansluter till lokalgatunätet. Gång- och cykeltrafik sker via blandtrafik.

### *Kollektivtrafik*

Busshållplats finns utmed Sundsvägen cirka 200 meter söderut.

### *Parkering*

Parkering för ändamålens behov ska i första hand ske inom kvartersmark.

### *Varumottag*

Varumottag sker inom fastigheterna.

### *Utfarter*

Nuvarande huvudinfart till området sker via Centralskolevägens förlängning över Tallvägen. Beroende på hur området utvecklas kan in/utfarterna anpassas med utgångspunkt i lokalgatorna Postvägen och Tallvägen.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten ska däremot omhändertas lokalt inom fastigheten, och på ett sådant sätt som inte påverkar grundvattenresursens kvalitet.

### *Värme, fjärrvärme*

De tidigare skolbyggnaderna inom Ramsjö 9:42 värms upp med pellets. Fjärrvärme saknas i området.

### *E/*

Ramsjö tillhör Härjeåns elnätsområde.

### *Avfall, renhållning*

Avfall och renhållning sköts av Ljusdal Renhållning AB. 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.

### *Elektronisk kommunikation*

Fastigheten Ramsjö 9:42 är ansluten till fibernätet.

## **GENOMFÖRANDE**

### ***Organisatoriska frågor***

#### *Planprocess/ tidplan*

Planen har inledningsvis tagits fram genom ett utökat förfarande eftersom planen har bedömts vara av betydande intresse för allmänheten i Ramsjö. Eftersom inga synpunkter har inkommit från allmänheten i Ramsjö under samrådet byts förfarandet till ett standardförfarande.

Preliminär tidplan för upprättandet av planen:

Samråd	-	april/maj 2015
Granskning	-	maj/juni 2015
Antagande KS	-	september 2015
Laga kraft	-	oktober 2015

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden sätts till 5 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ersätts, ändras eller upphävs. Men efter genomförandetidens utgång får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

#### *Ansvarsfördelning*

Ljusdals kommuns Plan- och byggenhet svarar för upprättandet av planen.

### ***Ekonomiska frågor***

#### *Planekonomi*

Kommunen har rätt att ta ut en planavgift i samband med bygglov enligt 12 kap. 9 § PBL för att täcka kostnader som uppstått vid planläggningen. Planavgiften beräknas enligt kommunens plan- och bygglovataxa. En upplysning finns på plankartan.

### ***Fastighetskonsekvenser***

#### *Ramsjö 9:42*

Del av fastighetens tidigare användning allmänt ändamål, A, ersätts med CHKRS, centrum, handel, kontor, besöksanläggningar och skola. Prickmark avlägsnas delvis.

Den del av fastigheten som innefattas i denna plan kan avstyckas från resterande mark som tillhör lokalgatunätet.

#### *Ramsjö 10:6*

Den del av fastigheten som tidigare var planlagd för allmänt ändamål, A, ersätts med B, bostäder. Hela fastigheten blir planlagd för bostad. Prickmark avlägsnas.

#### *Ramsjö 10:7*

Prickmark avlägsnas.

#### *Ramsjö 10:8*



Den del av fastigheten som tidigare var planlagd för allmänt ändamål, A, ersätts med BCHKRS, bostäder, centrum, handel, kontor, besöksanläggningar och skola. Prickmark avlägsnas.

*Ramsjö 10:12*

Del av fastigheten som tidigare var planlagd som vägmark ersätts med B, bostadsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Stefan Norberg  
Planingenjör