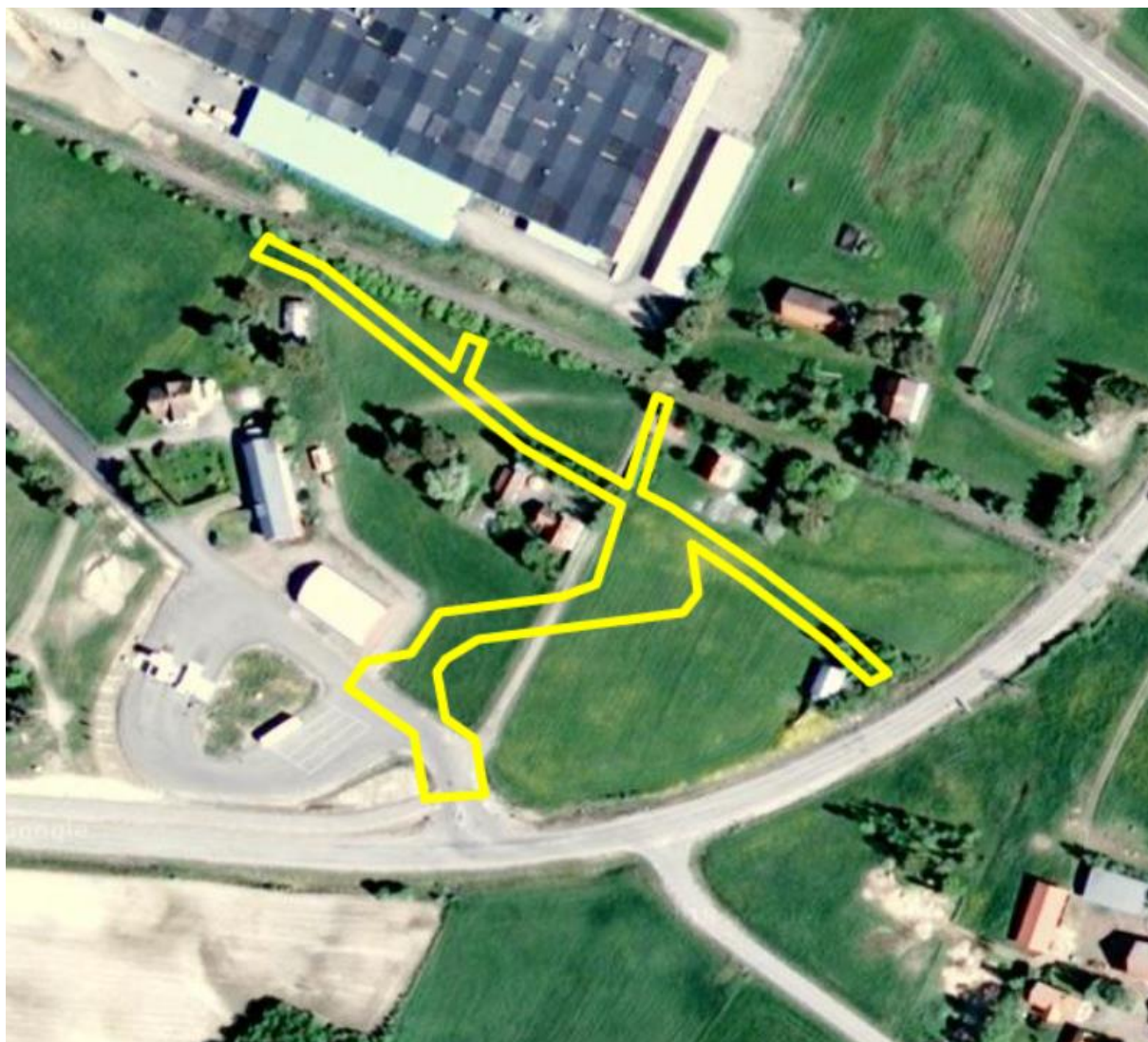


## Planbeskrivning

# Ändring av detaljplan för Edsbyn sydöstra område 2 (Brånavägen)



Ovanåkers kommun Gävleborgs län

Granskningshandling

2019-01-23

# 1. Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att plocka bort bestämmelser om lokalgata och GC-väg inom detaljplanen "Detaljplan för Edsbyn sydöstra område 2 (Brånavägen)". Lokaliseringen av dessa vägar försvårar för ett flexibelt användande av planområdet och hindrar en effektiv, uppdelning av fastigheterna inom området. Utbyggnad av dessa vägar är därför inte längre aktuellt och kommunen önskar ta bort dessa ur detaljplanen.

I planändringen tas också det markreservat för underjordisk ledning som finns i en del av området bort. En ledning har redan anlagts inom planområdet, men på annan plats och området behövs inte längre säkerställas i detaljplan. Detaljplaneändringen påverkar även placering på utfartsförbud. Planändringen bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen och kan därför hanteras som en ändring av detaljplan.

## 2. Planområdets läge och areal

Området ligger i sydöstra Edsbyn. Ändringen av detaljplan omfattar ett område på ca 0,4 hektar.

## 3. Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande. Planen granskas under vintern 2018/2019 och bedöms kunna vinna laga kraft våren 2019.

## 4. Handlingar

### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta (i plankartan)
- Fastighetsförteckning

## 5. Tidigare ställningstaganden

### Planer

#### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för planområdet är "Översiktsplan 2030" från 2017. Ändringen av detaljplan bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

#### Gällande detaljplan

Detaljplan för området är Detaljplan för EDSBYN SYDÖSTRA område 2 (Brånavägen) som vann laga kraft 2008-02-25. Detaljplanen har 15 års genomförandetid och det innebär att det fortfarande finns genomförandetid för planen.

I ursprungsplanen är användningen allmän plats lokalgata och GC-väg samt småindustri, lager och handel (J). Delar ingår som u-område (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Syftet med planen är att möjliggöra detaljplanerad och exploateringsklara områden som tillgodo ser behovet av mark för näringslivsetableringar och ge möjlighet till komplettering av befintliga verksamheter, nyetablering av småindustri, handel, kontor och service.



Figur 1. Utsnitt ur ursprung detaljplan för området, Detaljplan för EDSBYN SYDÖSTRA område 2 (Brånavägen).

## Kommunala beslut / program i övrigt

Tekniska nämnden beslutade 2018-09-26 att låta upprätta en ändring av detaljplan för området.

## Bedömning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 3 § Miljöbalken ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att avgöra om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan genomförs en undersökning (6 kap 6 § MB).

Kommunen har genomfört en undersökning och bedömer att ändringen av planen inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan.

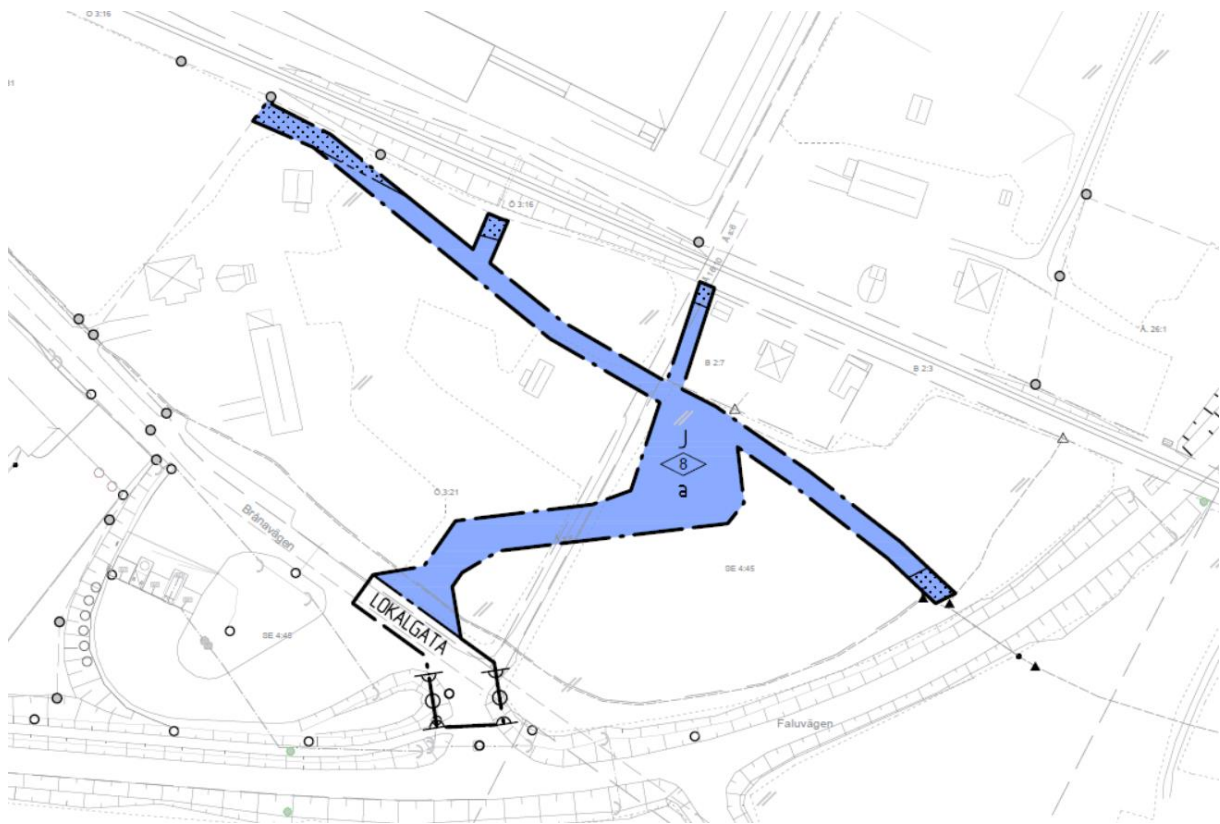
## 6. Ändring av detaljplanen

I detta avsnitt redovisas detaljplaneändringens innehåll.

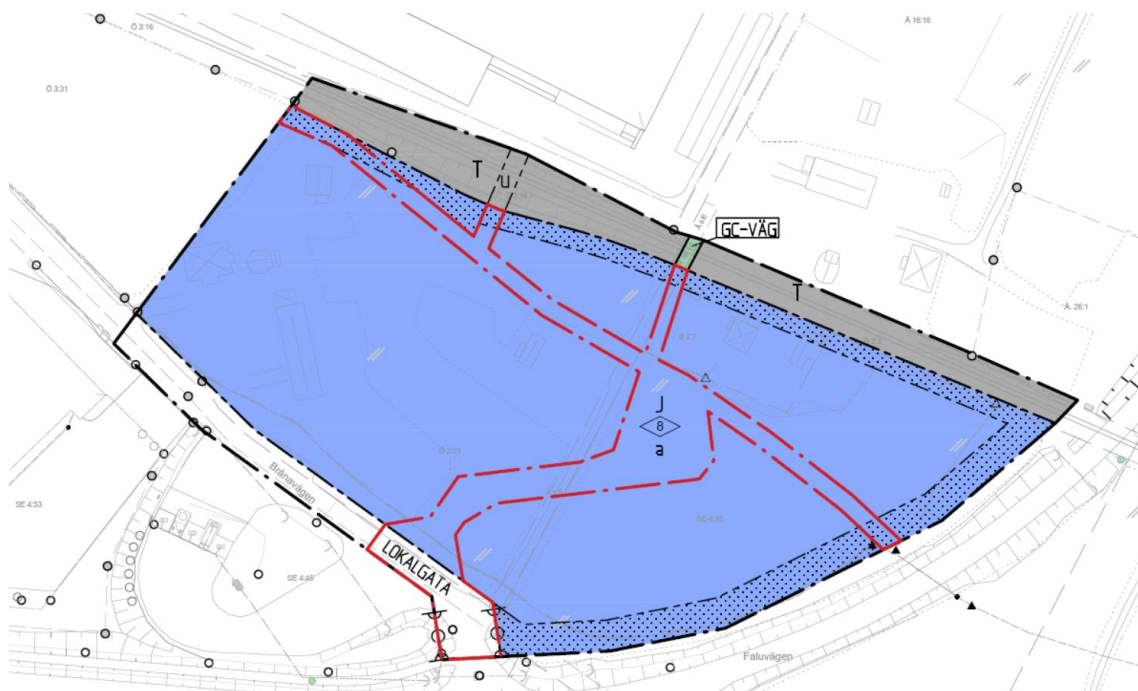
Ändringen innebär att de ytor som i "ursprungsplanen" är lokalgata och gc-väg (allmän plats) tas bort och ersätts av kvartersmark för småindustri, lager och handel likt omgivande delar i ursprungsplanen. Detta ger fler möjligheter för hur området kan uppdelas i fastigheter inom området.

Egenskaps- och administrativa bestämmelser enligt ursprungs detaljplan kommer att gälla även de ändrade områdena (byggnadshöjd och bygglovbefrielse). Dock ändras två formuleringar, markerade med rött i plankartan för ändring av detaljplan.

Sammantaget bedöms ändringarna av användningarna som mindre ändringar.



Figur 2. Utsnitt av förslag till "Ändring av detaljplan för området är EDSBYN SYDÖSTRA område 2 (Brånävägen)".



Figur 3. Sammanfogning av ändringen av detaljplan och ursprungsplanen, rödmärkning motsvarar det område som berörs av ändringen.

## Trafik

### Biltrafik

Befintlig del av Brånävägen rustades upp i efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Lokalgatan in i industriområde plockas bort i ändringen av detaljplan då den bedömts vara överflödigt och hindra en flexibel uppdelning av kommande industrifastigheter i området.

### Gång- och cykeltrafik

I och med att lokalgatan plockas bort in i området tas även den tänkta gång- och cykelvägen (GC-vägen) bort. Behovet att koppla ihop området norr om järnvägen bedöms inte tillräckligt angeläget att det måste behållas. Syftet med kopplingen var att skapa en gen väg till busshållplatsen vid väg 301. Andra hållplatser finns att tillgå om man följer befintlig sträckning på Brånävägen mot centrum som uppfyller ungefär samma syfte och är ungefär lika långt från planområdet.

### Ut- och infart

En begränsning i ursprungsplanen finns i form av utfartsförbud. Utfartsförbudet ändras något i ändringen för att motsvara samma sträcka som på motsvarande sida av gatan. Ändringen bedöms inte påverka trafiken på Faluvägen (väg 596).

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Markreservat för underjordisk ledning plockas bort i ändringen. Ny ledning har redan lags inom området och placerades istället vid Brånävägen. Behovet av markreservatet har därmed försvunnit.

## **Konsekvenser av ändringen av detaljplan**

Planändringarna bedöms inte ha något intresse för allmänheten, trots att det är allmän plats i ursprungsplanen.

Ändringen bedöms inte heller påverka några skyddade naturområden, så som riksintressen, strandskydd eller natura 2000-områden.

Ändringen ger också fler möjligheter för hur området kan uppdelas i fastigheter inom området vilket underlättar för kommande exploateringar .

## **7. Detaljplanens genomförande**

### **Markägoförhållanden**

Planområdet berör följande fastigheter: Böle 2:7 ägd av privatperson, Södra Edsbyn 4:45, Södra Edsbyn 50:1 och Östanå 3:21 som alla ägs av Ovanåkers kommun.

Planen berör också samfälligheten Ämnebo S:6 som har tre delägare, där kommunen har den största andelen.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för ursprungs detaljplan gäller fram till 2023-02-25. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantaget är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt eller för att föra in bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområden.

Efter som genomförandetiden gäller fram till 2023-02-25 kommer även genomförandetiden i ändringen gälla fram till detta datum.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

För genomförande av detaljplan krävs fastighetsindelning på samma sätt som i ursprungsplanen.

#### **Gemensamhetsanläggningar och servitut**

Området är inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, vilket innebär att kommunen är huvudman för ledningsnät fram till fastighetsgräns. Huvudmannens rätt till befintliga ledningar samt eventuella framtida ledningar ska säkras genom ledningsrätt alternativt servitutsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planeekonomi och exploateringsavtal**

Detaljplanen bekostas av kommunen.

## Markinlösen och ersättningsfrågor

Markinlösen behöver ske från Samfälligheten Ämnebo S:6 och fastigheten Böle 2:7 för att detaljplanen ska genomföras. Inlösen sker genom överenskommelse med fastighetsägarna till fastigheterna. Inlösen sker genom överenskommelse med fastighetsägaren och bör utgå från marknadsvärdet på fastigheten.

## Förändrad lovplikt

I ursprungs detaljplan finns bygglovsbefrielse för ett antal åtgärder som även kommer gälla inom den ändrade detaljplanen.

Undantaget från bygglov är:

1. Ändrad användning eller invändig ändring av byggnad, om ändringen är till ett annat ändamål eller en ytterligare lokal inreds, om den tillkommande lokalen eller ändringen är förenlig med detaljplanens användningsbestämmelse. Observera att ändring kan kräva bygganmälan enligt plan- och bygglagen eller tillstånd enligt andra lagstiftningar.
2. Färga om byggnad, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra exteriöra ändringar av byggnad, om inte byggnadens utseende avsevärt påverkas.
3. Direkt mot en byggnads vägg sätta upp eller väsentligt ändra skyltar eller ljusanordningar som inte exponeras mot väg 596 Faluvägen.
4. Med mur eller plank anordna skyddad uteplats om muren eller planket inte är högre än 1,8 m, stäcker sej mer än 3,6 m från byggnaden och inte placerat närmare tomtgräns än 4,5 m.
5. Anordna skärmtak över sådan uteplats som anges i punkt 4 eller över altaner eller entréer, om skärmtaket inte är större än 15 kvadratmeter och inte stäcker sig närmare tomtgräns än 4,5 m.

## Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med WSP Sverige AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planeringsavdelningen 2019-01-23

Johan Olanders

Planeringschef

Erik Folkesson Blom

Planarkitekt, WSP Sverige AB

