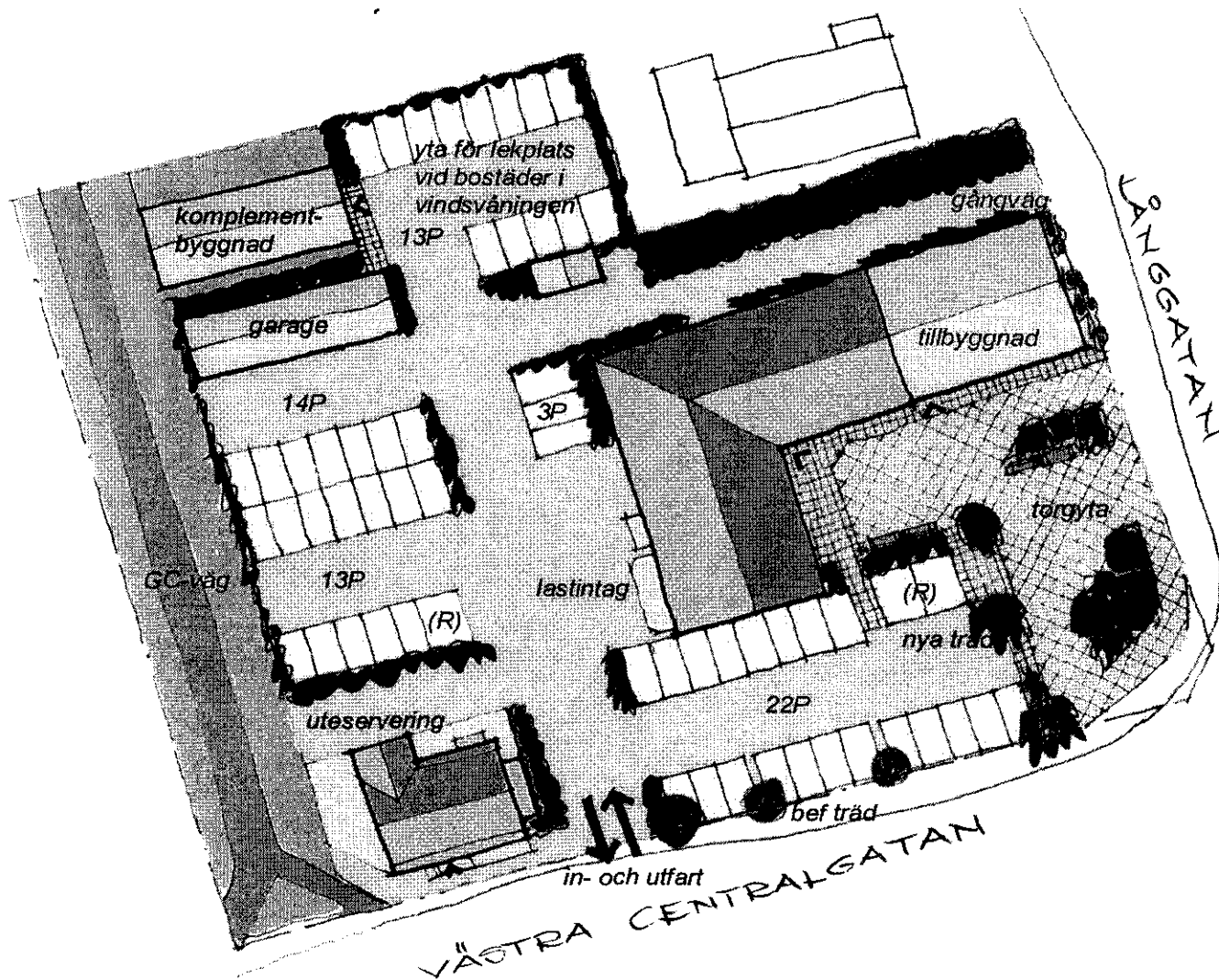




### PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning, 6 sidor
- Genomförandebeskrivning, 2 sidor
- Samrådsredogörelse, 3 sidor
- Utlåtande efter utställning, 1 sidor
- Plankarta med bestämmelser, 1 blad i format A3
- Separat illustrationskarta, 1 blad i format A4
- Grundkarta, 1 blad i format A3
- Fastighetsförteckning, 2 sidor

Översiktskarta eller Illustration



Planversion <b>ANTAGANDEHANDLING</b>	Rubrik Del av kvarteret
<b>BESLUTSDATUM</b>	<b>ARKEN EDSBYN</b>
Godkänd för samråd	Datum <b>OKTOBER 2000</b> Rev. datum
Godkänd för utställning	Planförfattare
Antagen	HUS&PLAN arkitekterna
<b>LAGAKRAFTDATUM</b> Lsty 2000-11-16	CLAES-GÖRAN AHRÉN
Genomförandetiden går ut 2005-11-16	arkitekt SAR

## ANTAGANDEHANDLING

---

Detaljplan för

### Del av kvarteret Arken Edsbyn

Ovanåkers kommun, Gävleborgs län

Upprättad i oktober 2000

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planens utställningshandlingar är följande:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning

Övriga planhandlingar är:

- grundkarta
- fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ge lämpliga byggrätter för de byggnader, som beviljats bygglov och delvis blivit uppförda på Södra Edsbyn 13:177 och 13:178. De befintliga byggnaderna innehåller idag kontor för bl a arbetsförmedlingen, utbildningslokaler, blomsterhandel och en pizzeria.

Därutöver skall den gällande detaljplanens mark för allmän plats i form av torg utgå. Torget har ännu inte genomförts och det ersätts i planförslaget till viss del av ett mindre torg, beläget på privatägd kvartersmark. Utformning och genomförande av detta regleras

genom ett separat avtal mellan fastighetsägaren och Ovanåkers kommun.

I planområdets västra del ligger en gång- och cykelväg, som sammanbinder Västergatan i södra delen av Edsbyn med Celsius-skolan. Vägen ligger i gällande detaljplan på kvartersmark, vilket bedöms som olämpligt. Den föreslås därför som GC-väg på allmän plats.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet sammanfaller med området för den gällande detaljplanen för Södra delen av kvarteret Arken. Det omfattar fastigheterna Södra Edsbyn (SE) 13:177 och 13:178 samt del av kommunens gatufastighet SE 50:1.

Avgränsning norrut är Frälsningsarméns fastighet SE 13:29 och villatomten SE 13:101 och västerut fastigheten SE58:7. I öster och söder avgränsas området av Långgatan resp Västra Centralgatan.

### **Areal**

Planområdets totala areal är ca 0,5 ha.

### **Markägoförhållanden**

Huvuddelen av marken ägs av Husbyggarna AB, Anders Malm.

Området för gång- och cykelvägen i planområdets västra del ägs av Ovanåkers kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Gällande översiktsplanering är den fördjupade översiktsplanen *Tätortsplan 91*. Den anger för kv Arken ett centrumhus för kommersiella lokaler samt en allmän plats i form av ett torg i korsningen Västra Centralgatan – Långgatan.

Kommunstyrelsen har 2000-02-10 antagit ett förslag till ändring av Tätortsplanens intentioner, anpassat till föreliggande planförslag.

### **Detaljplaner**

För planområdet i sin helhet gäller detaljplan för Södra delen av kvarteret Arken i Edsbyn (E90), antagen 1992-03-25.

Följande gällande detaljplaner gränsar till planområdet:

- Stadsplan över del av Edsbyn, Södra Edsbyn väster om Långgatan, 1953 (E21)
- Stadsplan över del av Edsbyn, Södra Edsbyn vid Långgatan, 1953 (E22)
- Stadsplan över kv Artisten samt del av kv Kemisten mm, 1973 (E62)
- Stadsplan över del av kv Skidan mm, 1978 (E75)
- Stadsplan över kv Hingsten, 1985 (E84)

### **Program för planområdet**

Ett detaljplaneprogram har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret och antagits av Miljö- och byggnämnden i beslut dnr 2000/0011-3, 2000-01-27.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

- \* *mark och vegetation* Planområdet utgörs av plan mark. Huvuddelen av den obebyggda kvartersmarken är grusad parkeringsyta medan den föreslagna torgytan idag är gräsmatta. Inom planområdet finns ett antal buskar och uppvuxna träd.
- \* *geotekniska förhållanden* Marken i området består sannolikt av silt och lera med för jordarten karaktäristiska förhållanden för grundläggning och markarbeten.  
Inga geotekniska undersökningar har utförts för området.
- \* *radon* Enligt en översiktlig inventering av radonförekomsten i kommunen, utförd av SGU 1984, ligger planområdet inom lågriskområde.
- \* *fornlämningar* Ingen registrerad fornlämning finns inom planområdet. Skulle fornlämning påträffas vid anläggningsarbeten inom området skall anmälan om detta genast göras till länsstyrelsen.

### Bebyggelseområden

- \* *gestaltning* Fastigheten är idag bebyggd med två huvudbyggnader och ett mindre uthus.  
  
Den största byggnaden är uppförd, delvis i strid med gällande detaljplan enligt ett bygglov, beviljat 1996. Den är i 3 plan och bildar en vinkel, som omsluter det planerade torget. I bygglovet ingår även en tillbyggnad av byggnadens ena vinkel fram mot Långgatan.  
  
Byggnaden innehåller kontors- och utbildningslokaler samt en blomsterhandel. Översta våningen är utformad så att den kan inredas med bostäder.  
  
Den andra huvudbyggnaden är en äldre träbyggnad i 2 plan, f d Malmgrens Pappershandel, som flyttats till kvarterets sydvästra del enligt ett tidsbegränsat bygglov på fem år, beviljat 1996 och avvikande från gällande plan. Byggnaden innehåller en pizzeria samt kontor i våning 1 trappa.  
  
I planförslaget anpassas byggrätten till de befintliga byggnaderna inom planområdet. Denna medger dessutom en planerad tillbyggnad, som innebär en förlängning av den största huvudbyggnadens ena flygel fram till Långgatan.  
  
Dessutom ges i förslaget en byggrätt för en planerad kompletteringsbyggnad i områdets nordvästra del. Denna förutses idag stödja verksamheten i den befintliga blomsterhandeln.  
  
Bebyggelsen kompletteras med en torgyta i hörnet Långgatan – Västra Centralgatan, som bildar en förplats till den största byggnaden och utgör ett viktigt inslag i stadsbilden. Ytan har minskats i förhållande till gällande plan, vilket är följden av en anpassning till byggnadernas ändrade utformning.
- \* *bostäder* Planförslaget medger att bostäder inreds i den största byggnadens översta våning, vilket innebär ca 450 m<sup>2</sup> bruksarea.

\* *arbetsplatser,  
övrig bebyggelse*

Planområdet redovisas som centrumbebyggelse, vilket medger användning för såväl handel och restauranger som kontor och utbildning.

Den befintliga verksamheten förutsätts behållas och kompletteras med ytterligare liknande verksamhet efter utbyggnaden.

\* *offentlig service,  
kommersiell service*

Planområdet ligger centralt i Edsbyn med full tillgång till samhällets utbud av offentlig och kommersiell service.

\* *tillgänglighet*

Tillgänglighet för rörelsehindrade på mark samt i och till byggnaderna kan lösas utan hinder av marklutningen.

\* *kulturhistoriskt  
värdefull bebyggelse*

I *Kulturvårdsprogrammet för Edsbyn, 1987* upptas inga byggnader eller miljöer inom planområdet.

### **Skyddsrum**

Edsbyn är inte skyddsrumsort. Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

### **Friytor**

\* *lek och rekreation*

Planillustrationen visar den parkeringslösning, som krävs för att planens byggrätt skall kunna utnyttjas för kontor och motsvarande. Om bostäder inreds i översta våningen minskar parkeringsbehovet varvid mark kan frigöras för närlekplats på gård.

Inom gångavstånd finns idrottsplats och sporthall samt skolor med större lekplatser.

\* *torgyta*

Torgytan i hörnet Långgatan - Västra Centralgatan är i gällande detaljplan redovisad som allmän plats. Den anpassas i planförslaget till bebyggelsens ändrade utformning och redovisas som kvartersmark. Skötsel och underhåll av ytan kan därigenom samordnas med övriga markytor inom området.

Torgytan har mycket stor betydelse både för stadsbilden i stort och som förplats till huvudbyggnadens entréer. Det är av stor vikt att dess utformning, markbeläggning och vegetation skapar den värdighet dess läge motiverar. Den behöver också få en tydlig avgränsning mot parkeringen, vilken kan utformas av t ex vegetation eller kompletteringar i markbehandlingen.

Principer för torgytans utformning redovisas i planförslagets illustration och i avtal mellan fastighetsägaren och Ovanåkers kommun.

Tillgängligheten för allmänheten till torget och nivån på skötsel och underhåll av torgytan regleras genom servitutsavtal.

### **Gator och trafik**

\* *gatunät*

Planområdet ligger längs Långgatan, klassad som huvudgata enligt *TRÅD – allmänna råd för planering av stadens trafiknät*, och Västra Centralgatan, i denna del klassad som uppsamlingsgata.

\* *gång- och cykeltrafik*

Genom planområdet passerar ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik i nordsydlig riktning. Via gång- och cykelbron över älven leder stråket söderut längs Västergatan.

Vägen föreslås i planen som allmän plats, betecknad GC-väg.

Norr om den största byggnaden föreslås parkeringen anslutas med en gångväg mot Långgatan. Denna kan också fungera som angöring för räddningsfordon.

*\* kollektivtrafik*

Planområdet har genom sitt centrala läge god tillgång till kollektivtrafiken i Edsbyn.

*\* parkering, angöring och utfart*

En parkeringsutredning för kvarteret har utförts av Samhällsbyggnadskontoret. Den redovisar ett maximalt behov av 65-72 platser vid full utbyggnad enligt planförslaget. Vid inredning av bostäder i översta våningen torde behovet minska med ca 16 platser.

I planförslaget redovisas samtliga platser inom kvartersmark. Infart till parkeringen sker från Västra Centralgatan. Denna infart är även angöring till huvudbyggnadernas lastintag.

I parkeringens inre del föreslås en byggrätt, som medger att en rad parkeringsplatser kan kompletteras med garage.

Tretton platser ligger i planområdets norra del. Dessa platser förutsätts utgå vid inredning av bostäder i översta våningen och bör i övrigt byggas ut först när ett konstaterat behov föreligger.

**Störningar**

Planförslaget innebär ingen förändring gentemot gällande plan vad gäller markanvändning eller tillåten byggrätt. Plangenomförandet torde därför inte innebära någon förändring av trafikmängderna inom eller i anslutning till planområdet.

*\* bullerstörningar*

Trafikmängden på Långgatan har 1994 uppmätts till 6400 fordon/ÅMD med liten andel tung trafik. Enligt beräkningar utförda av Vägverket uppgår bullerstörningen till högst 64 dBA.

Detta värde torde vara aktuellt även idag och är vägledande för planeringen av eventuella bostäder på översta våningen. Nya bullerberäkningar bör dock utföras med utgångspunkt från aktuella trafikmängder vid den tidpunkt bostäderna planeras bli genomförda.

*\* miljökonsekvensbeskrivning*

Miljökonsekvenserna bedöms i nuläget inte bli så betydande att någon Miljökonsekvensbeskrivning enl. PBL behöver upprättas.

*\* miljö kvalitetsnormer*

Det finns inga utförda mätningar av kvävedioxid, svaveldioxid eller bly i området, men det finns inte anledning att misstänka att gällande gränsvärden överskrids.

De förändringar som förutses i planen bedöms inte medföra någon ökad belastning i förhållande till gällande plan.

**Teknisk försörjning**

*\* vatten, avlopp, värme, el*

Inga förändringar föreslås beträffande va-, värme- och elförsörjning till befintliga byggnader. Kapacitet finns i befintliga system även för den planerade utbyggnaden.

*\* avfall*

Avfall omhändertas genom sopkärls- och containertömning. Uppsamling sker i befintligt uthus.

För mindre kompletteringsbyggnader som erfordras för områdets tekniska försörjning kan, efter särskild prövning, medges även på område som inte får bebyggas.

**Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE****Planförfattare**

Planförfattare är Claes-Göran Ahrén, HUS&PLAN arkitekterna i Dalarna AB. Planen har upprättats i samråd med Samhällsbyggnadskontoret, Ovanåkers kommun med Arne Stenberg som handläggare

Planarbetet har skett på uppdrag av Ovanåkers kommun.



HUS&PLAN arkitekterna i Dalarna AB

Claes-Göran Ahrén, arkitekt SAR