



# Edsbyn & Alfta

Ovanåkers kommun

DETALJPLAN för del av VÄSTRA LILLBO

LAGA KRAFTHANDLING

Tekniska kontoret, planeringsenheten

2009-03-09

## PLANHANDLING

Innehållande översiktskarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och samrådsredogörelse. Som separata handlingar finns plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning-miljö samt fastighetsförteckning.



### AKTUELLA DATUM

|                            |              |            |
|----------------------------|--------------|------------|
| Samrådstitid               | tom.         | 2008-08-11 |
| Utställningstid            | 2008-11-03 - | 2008-11-30 |
| Antaget av kommunstyrelsen |              | 2009-02-05 |
| Laga kraft                 |              | 2009-03-09 |
| Genomförandetiden upphör   |              | 2024-03-09 |

### Ovanåkers kommun

Fastigheterna Södra Edsbyn 50:1,  
9:35 och Södra Edsbyn s:1

# PLANBESKRIVNING

## Detaljplan för del av VÄSTRA LILLBO

2009-03-09

### 1. HANDLINGAR

\* Plankarta med planbestämmelser upprättad hösten 2008.

Reviderad till laga krafthandling 2009-03-09.

\* Planhandling reviderad till laga krafthandling 2009-03-09 innehållande:

- planbeskrivning sid. 1-5
- genomförandebeskrivning sid. 6-7
- samrådsredogörelse sid. 8-11

\* Checklista för behovsbedömning, miljö, dat. 2008-05-29

\* Fastighetsförteckning dat. 2008-10-16

### 2. INLEDNING

#### 2.1 Planens syfte

Kommunen jobbar i projektet "Flexibel bostadsmarknad" med att bredda utbudet av attraktiva byggbara tomter. Ett av delprojekten är att detaljplaneläggning av ett antal lågexploaterade, attraktiva villatomter väster om Lillboområdet.

#### 2.2 Planområdet

Området ligger väster om villakvarteren i Lillboområdet, och avgränsas av brukad åkermark mot väster och befintliga bostadskvarter mot norr och söder.

#### 2.3 Areal

Planområdet är ca. 3,5 ha.

#### 2.4 Markägareförhållanden

Marken som avses att bebyggas ägs av Ovanåkers kommun. Södra delen av befintlig väg är samfällad mark. En privatägd fastighet, Södra Edsbyn 9:35, omfattas genom att utökning av dess kvartersmark föreslås.

### 3. FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN. MILJÖFRÅGOR RENT ALLMÄNT

#### 3.1 Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet, på miljön eller på allmänna intressen enligt miljöbalken 3 eller 4 kap, att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas. Vidare bedöms att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap 3 § inte riskeras att överskridas. (Se bedömningsunderlag i separat dokument, Checklista för behovsbedömning, miljö dat 2008-05-29)

#### 3.2 Inverkan på miljön

Planens miljökonsekvenser antas inte bli betydande. En del åker-/betesmark tas i anspråk för bebyggelse. Jankarsbäcken som rinner genom området planeras att bibehållas, ev. kommer den att dämmas upp och nyttjas som trevlighet, branddamm, flödesmagasin, vattenrening och oljefälla.

### 4. PLANFÖRHÅLLANDEN

#### 4.1 Översiktsplan

Ovanåkers kommuns gällande översiktsplan, ÖP-2000, antogs i december 1999.

#### 4.2 Fördjupad översiktsplan över Edsbyns tätort

För tätorten Edsbyn finns en gällande Tätortsplan från 1992. Området ingår i Tätortsplanen och redovisas som utbyggnadsområde för bostäder. Översiktsplanen redovisar en betydligt större utbyggnad av bostäder mot söder. Genomförda solstudier visar att bostäder inte är lämpligt pga. skuggiga förhållanden, därför har kommunen valt att exploatera bara den norra delen av tilltänkt område.

#### 4.3 Detaljplaner

Endast mindre delar av området omfattas av detaljplan. För den norra delen gäller detaljplan E 80 från 1982. Mot öster gäller detaljplan E 58 från 1972. I södra delen gäller detaljplan E68 från 1975.

#### 4.4 Planprogram

Gällande tätortsplan ersätter planprogram.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Nuvarande förhållanden**

#### 5.1 Markanvändning

Planområdet består i huvudsak av åker-/betesmark.

#### 5.2 Landskapsanalys

Genom planområdet löper Jankarsbäcken som i södra delen är omgiven av en gles trädunge. Från angöringsvägen till Bäckängesvägen i väster löper en åkerväg. Trädunge, bäck, åkerväg och majoriteten av befintliga träd avses att bibehållas. Södra delen av området består av naturmark som bidrar till att det bildas en grön kil in i befintligt villaområde. Inom området finns några gamla ekonomibyggnader kvar sedan marken användes för jordbruk, byggnaderna är privatägda och kommer att rivas.

#### 5.3 Geologi

Både en översiktlig geoteknisk undersökning samt en mera ingående har genomförts. Inom större delen av området består grunden av fasta-halvfasta sediment. Lokalt innehåller sedimenten större block. Sedimenten utgörs av silt, finsilt och lerig finsilt. Mäktigheten (tjockleken) av sedimenten är 1-3 m och vilar på morän. Tomterna mot sydöst är områden där block i ytan förekommer. För lokala partier förekommer berg inom 2 meters djup.

Undersökningen visar på goda grundläggningsförhållanden för villabyggande. Undersökningarna bedöms kunna ingå som underlag för en mera byggnadsrelaterad bedömning vid exploateringstillfället. Inför projektering av vatten och avlopp rekommenderas detaljerad studie av grundundersökning alternativt ny undersökning. Detta på grund av eventuell bergförekomst inom grävområdet.

#### 5.4 Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister.

#### 5.5 Radon

Redovisas i kommunens planeringsunderlagskarta som lågriskområde för radon.

### 5.6 Strandskydd

Jankarsbäcken som rinner genom området omfattas av strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken. I en separat process har Länsstyrelsen, genom beslut 2008-12-11, upphävt strandskyddet inom kvarters- och gatumark.

## **Teknisk försörjning**

### 5.7 Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). VA-ledningar finns i direkt anslutning till området. En befintlig vattenledning kommer att flyttas. Ytligt liggande berg kan finnas inom området. Med hänsyn till detta kommer ledningssystemen att projekteras på sådan höjd att avlopp från källare under husen inte är möjligt.

### 5.8 Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten LOD förordas.

Omhändertagande av dagvatten för egen villatomtbevattning rekommenderas. Övrigt dagvatten leds till Jankarsbäcken som löper genom området. Bäckens leds i planområdets nordöstra hörn in i en dagvattenkylvert.

### 5.9 Flödesmagasin mm.

Genom området löper Jankarsbäcken. En alternativ framtida lösning är att utforma Partavägen som en naturlig damm och dämja upp vattnet i Jankarsbäcken till en vattenspegel. Dammen kan då nyttjas som branddamm, sedimenteringsbassäng, flödesmagasin vid höga vattenflöden, oljefälla vid ev. oljeutsläpp i dagvatten högre upp i Lillboområdet samt trevlighet för de boende. Nödvändiga tillstånd inskaffas när anläggande aktualiseras.

### 5.10 Elenergi

Omgivande område har utbyggd elförsörjning som enligt energibolaget kan byggas ut att omfatta även detta område. Genom området finns en elektrisk jordkabel vilken kommer att flyttas.

### 5.11 Uppvärmning

Området har inte tillgång till fjärrvärme men det är önskvärt och kan bli aktuellt i framtiden. Ur resurs- och miljösynpunkt är det viktigt att energisnåla byggnader uppförs. För att ha goda valmöjligheter i framtiden är det viktigt med en vattenburen anläggning. I första hand bör den drivas med en miljöeffektiv biobränsleanläggning, gärna i kombination med sol, i andra hand en bergvärmepump.

### 5.12 Datakommunikation

Möjlighet till ADB-anslutning genom ADSL kommer att finnas.

## **Trafik, gator och vägar**

### 5.12 Nya gatunamn

Tidigare gällande gatunamn samt brist på gatunamn bygger på gamla planeringsförutsättningar och har nu setts över. Gatan väster om planområdet, skyltad Bäckängesrundan, betjänar befintliga bostadshus söder om planområdet och har fått namnet Bäckängesvägen. Den nya angöringsgatan in i planområdet får namnet Partavägen.

### 5.13 Trafikangöring

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till Södergatan och Bäckängesvägen. Angöring sker i västra ändan av Södergatan och från Bäckängesvägen för den sydvästra tomten.

### 5.14 Befintligt vägsystem inom planområdet

Befintlig väg söderut, Bäckängesvägen, får inom planområdet kommunalt huvudmannaskap. Nuvarande vägstandard om ca 4 m grusväg bibehålls. Södergatan avses att asfalteras fram till den nya angöringsgatan, Partavägen.

### 5.15 Ny gata inom planområdet

Ny angöringsväg namnsatt till Partavägen angör de nya bostäderna. Gatan anläggs med 5,5 m asfalterad bred + stödremsa.

### 5.16 Gång- cykelväg (GC-väg)

Utöver angöring till området via lokalgata kommer en GC-väg att anläggas. Denna väg löper från befintligt GC-system från sydöst in i planområdet och vidare längs befintlig väg fram till Bäckängesrundan, vägstandard ca 2,5 m grusväg.

## **Övrigt**

### 5.17 Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom området är inte större än att exploateringsmarken bedöms kunna göras tillgänglig från gatusystemet. Tillgänglighet till byggnaders entré och inom byggnad prövas i bygglovprocessen.

## **6. ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### 6.1 Planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

### 6.2 Genomförandetid

Genomförandetiden gäller till 2024-03-09.

## **7 PLANFÖRFATTARE**

Arne Stenberg

