



OVANÅKERS KOMMUN

Förslag till stadsplan för område 1(6)
vid ÅSENVÄGEN
i ROTEBERG, Ovanåkers kommun, X-län *.
Byggnadsnämndskontoret 1985-09-24

3. A

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
§ 138, 1986-05-26

Lars Hansson
Lars Hansson
Ordförande

BESKRIVNING

1 MOTIVERING

1.1 Bakgrund

Det finns en kontinuerlig efterfrågan på tomter för enbostadshus. Föregående exploatering i Roteberg startade för 10 år sedan, och har medfört ca 50 nya bostäder.

Skolan i Roteberg har under 1984-85 byggts om och till.

1.2 Avsikt

Planförslaget skall tillgodose tre skilda önskemål:

- * Nya bostäder (enbostadshus).
- * Tomt för livsmedelsbutiken.
- * Ny gång- och cykelväg utanför fastigheten Östra Roteberg 9:35.

2 HANDLINGAR

2.1 Förslaget

Planförslaget består av:

- Karta (förlängt A3-format) i skala 1:1000.
- Bestämmelser (A4-format).

2.2 Användandet

För att förstå planen såväl under beredningskedet som efter fastställelsen kompletteras förslaget med:

- Beskrivning (A4-format).
- Illustrationskarta (A4-format) i skala 1:1000.
- Tomtpriskarta (A4-format) i skala 1:1000.

2.3 Beredningen

För samråd, utställning och fastställelse finns ytterligare dokument, nämligen:

- Fastighetskarta (A3-format) i skala 1:1000.
- Fastighetsförteckning (A4-format) daterad 1985-10-08.

Dokument-
beteckning

E
D

A
B
C

F
G

Tillhör länsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 19 September 1986, betyg

Martha Sjöström

3 OMFATTNING

3.1 **Läge**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Åsenvägen, som går mellan länsväg 681 mitt i Östra Roteberg och länsväg 682 vid avfart mot Torrbergsbo. Avståndet till skolan är 600 m och till livsmedelsbutiken 300 m. Avståndet till centrala Edsbyn är 3 km.

3.2 **Utsträckning**

Omfattningen av planområdet grundas på kommunens markinnehav och de enskilt ägda fastigheter som naturligt hör ihop med detta.

Åsenvägen i öster och en mindre väg i norr är de egentliga naturliga avgränsningarna, utöver fastighetsgränser.

3.3 **Befolkning**

Inom området finns 15 boende.

4 PLANFÖRHÅLLANDEN

4.1 **Områdesplan**

I områdesplan för Edsbyn, antagen av Kommunfullmäktige i november 1980, anges markanvändningen till boende med både låg och hög täthet.

4.2 **Dispositionsplan**

Under 1978-79 upprättades ett förslag till dispositionsplan för Roteberg med detaljstudier av området närmast väster om Åsenvägen. Arbetet avbröts av okänd anledning efter beslut i maj 1979 om remiss.

4.3 **Detaljplan**

För Åsenvägen och området öster därom gäller byggnadsplan fastställd av Länsstyrelsen 1978-08-31 (E 76/1978:1465).

4.4 **Övriga planer**

Inga andra särskilda planer finns för Roteberg.

5 OMRÅDET

5.1 **Topografi**

Planområdet sluttar mot väster. Största höjdskillnaden är 9 m på en sträcka av 250 m.

5.2 **Vegetation**

Huvuddelen av området utgörs av hagmark och äng. Ganska få träd finns utanför befintliga bostadsfastigheter. Ett ganska stort dike finns mitt i området.

5.3 Lokalklimat

Området ligger förhållandevis högt, öppet och på Voxnadalens sydsluttning. Det råder alltså ett behagligt lokalklimat.

5.4 Grundförhållanden

En detaljerad grundundersökning har utförts under våren 1985. Resultatet visar inte på några väsentliga problem för exploatering. En del stora block har emellertid registrerats och fler kan naturligtvis finnas helt under ytan.

5.5 Radon

Våren 1984 gjordes en radonundersökning i kommunen. För planområdet (med omgivningar) framhålls, att "husen bör byggas med radonskyddat utförande".

5.6 Fastigheter

Inom området finns 5 bostadsfastigheter, som alla är enskilt ägda. Övrig mark är vägar eller ägs av kommunen.

5.7 Bebyggelse

Ingen byggnad är särskilt gammal eller behöver av annan anledning uppmärksammas extra.

5.8 Vägar och trafik

Åsensvägen är ganska smal men livligt trafikerad. Infarten mot nybebyggelsen Lassa II och en del äldre bostäder (ca 40 hus) finns mitt för planområdet.

Rakt igenom fastigheten Ö.R. 9:35 går en smal väg som utnyttjas för biltrafik av åtminstone 4 fastigheter. Dessutom utgör den huvudstråk för skolbarnen.

5.9 Ledningar

Inom området finns två stråk för VA. Den ena är bara servisledning.

En luftledning för el går in i området.

5.10 Gatunamn

Gatorna Åsensvägen och Hällvägen finns inom kartbilden.

5.11 Störningar

Inga störningar av lukt, buller eller stoft förekommer i området.

6 PROGRAM

6.1 Boende

Tomterna för enbostadshus skall göras tillräckligt stora för att bli attraktiva och rimligt byggbara. Minst ca 800 m² och bredden 28 m längs gata bör eftersträvas.

Dispositionsplanens tankar om flerbostadshus eller radhus är inte aktuellt längre. Möjligen kan garage tillåtas/krävas i tomtgräns, vilket blir en slags kedjehus.

6.2 Vägar

Bilgatan inom området skall vara 8 m bred.

En ny gång- och cykelväg utanför fastigheten Ö.R. 9:35 skall ersätta den del som nu går rakt över fastigheten.

7 FÖRSLAGET

7.1 Planinstitut

I Roteberg finns två fastställda planer, som båda är byggnadsplaner. Nuvarande byggnadslag rekommenderar emellertid stadsplan för denna typ av exploatering. I den nya plan- och bygglagen, som beräknas gälla från 1 januari 1987, är dessa två plantyper sammanslagna till en detaljplan.

7.2 Gränser

Fastighetsgränserna utnyttjas som kvartersgränser. Endast för Ö.R. 9:26 föreslås en avvikelse genom hörnavskärning för den nya gatan.

Nybyggnadsförbud i form av "prickad mark" har reducerats avsevärt jämfört med vad som är brukligt. Det är en anpassning till skälig frihet för tomts användning och den restriktiva inställning till dispenser som kommande plan- och bygglag innebär.

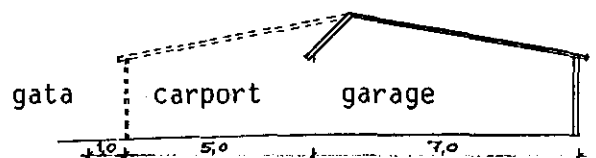
7.3 Bostäder

Planförslaget medger 14 nya tomter. Tre av dem blir då mindre än programmets 800 m², men övriga är betydligt större.

Bostäderna skall byggas med radonskyddat utförande, om särskilda mätningar inte visar att det är onödigt.

På en särskild illustrationskarta har angivits olika sätt att bebygga tomterna. De

visar i något fall sammanbyggda garage, vilka i så fall kan ges vidstående utformning.



Inom planområdet och i dess omgivning har taklutningarna varit ganska höga genom tiderna. Det finns därför anledning, att inte tillåta alltför platta tak. 18-35° är normala lutningar för taktegel.

7.4 Butik

Tomten för ny livsmedelsbutik är placerad närmast Åsenvägen. Det finns dock planer på att bygga till nuvarande butik. Tomten och dess omgivningar är därför utformad så, att den kan ändras till bostadstomter. (Tre friliggande eller högst sju sammanbyggda bostäder.)

På illustrationskartan har livsmedelsbutiken redovisats ca 600 m². Det blir en mycket större butik än nuvarande, som är ca 140 m² och efter planerad tillbyggnad blir knappt 400 m².

7.5 Allmän plats

Invid den nya gångvägen bildas ett par naturliga området för lekplatser. Där kan sandlåda och annan ledutrustning för små barn placeras.

7.6 Gång- och cykelvägar

Skolbarnens huvudstråk får en obekväm sträckning genom den nya gång- och cykelvägen söder om fastigheten Ö.R. 9:35. För obestämd tid kommer den dessutom att användas som bilväg för fyra fastigheter, av vilka tre kan nås även från entrégatan i planförslaget.

Mellan tomterna har på två ställen anvisats plats för gångvägar som når ut ur planområdet.

7.7 Bilvägar

Åsenvägen ingår i planområdet så långt den berörs av detta planförslag och angränsande gällande plan. Vägen redovisas något breddad mitt för butikstomten.

Entrégatan är 8 m bred, vilket är normal standard i kommunen. Den blir då bredare än Åsenvägen.

7.8 Utfartsförbud

För att styra biltrafiken till och från butikstomten såsom illustrationsplanen visar, föreslås utfartsförbud längs större delen av Åsenvägen och lokalgatan.

7.9 Bilparkering

Bilparkering skall endast ske inom tomterna. Antagen parkeringsnorm anger för butiker 7 (arbetande) + 40 (besökande) som behov per 1000 m² vy år 2000. Illustrerad byggnad är 600 m² och fordrar då 28 bilplatser.

7.10 Ledningar

Nya VA-ledningar kommer att anläggas i gatumark. För befintliga ledningar redovisas u-områden. Vid transformatorstationen har u-området krympts till 2 m på ena sidan ledningen.

Avloppsledningar passerar tre pumpstationer på vägen till reningsverket, vilka alla behöver byggas om för att klara den ökande belastningen genom exploateringen.

Genom området passerar diken, som måste göras om. De kommer att flyttas utanför området i norr och väster.

Elverket har länge haft planer på en transformatorstation i denna del av Roteberg. Byggnaden som är 2,2 x 3,3 m i plan, har anvisats plats öster om Åsenvägen på mark som utgör grönområde i gällande plan. Från den kommer jordkablar att bland annat ersätta befintlig luftledning i området.

7.11 Gatunamn *

Kulturnämnden
föreslår enligt
§ 61/85 namnet
Sälgs väg.

~~Bland diskuterade gatunamn för den nya lokalgatan finns Pelpas Ollas väg. Det anknyter till den äldsta gården Roteberg nr 7 (Ö.R. 9:35) i områdets nordöstra hörn.~~

8 GENOMFÖRANDE

8.1 Ansvar och tider

Kommunen skall bygga gator och ledningar under 1986. Tomterna kommer sedan att upplåtas för enskilt bebyggande efterhand.

8.2 Ekonomi

Utgifterna för exploateringen har beräknats till 950 000 kr. Till detta kommer ombyggnaden av pumpstationerna.

Tomtpriskartan visar tomtpriserna enligt fastlagd beräkningsmodell samt föreslagen jämkning i några fall. Utförligare redovisning har tidigare gjorts för Byggnadsnämnden och Kommunstyrelsens planutskott. Intäkterna genom de jämkade tomtpriserna blir 895 100 kr. Till det kommer butikstomten, där en beräkning på samma sätt som för bostadstomterna ger priset 140 000 kr. Sammantaget innebär det, att utgifterna troligen blir något större än intäkterna.

9 SAMRÅD

9.1 Remiss


I början av planarbetet var oklarheterna inte sådana, att de kunde belysas genom en remiss. Efterhand som frågorna besvarades föll alternativa utformningar bort. Ett av förslagen visade sig väl kunna tillgodose olika önskemål utan att skapa konflikter. Remiss och utställning har därför kombinerats och genomförts vid ett enda tillfälle.

9.2 Myndigheter

Under remisstiden har formellt samråd skett med Länsstyrelsen. Dessförinnan har olika frågor diskuterats med berörda myndigheter.

9.3 Fastighetsägare och brukare

Samråd med fastighetsägare och framtida användare har bara skett i liten omfattning före remiss och utställning.


Lars-Åke Wängstedt
stadsarkitekt