



ÖVANÅKERS KOMMUN

GÄVLEBORGS LÄN 828 80 EDSBYN

Kommunkontoret Långg 24 0271-57000

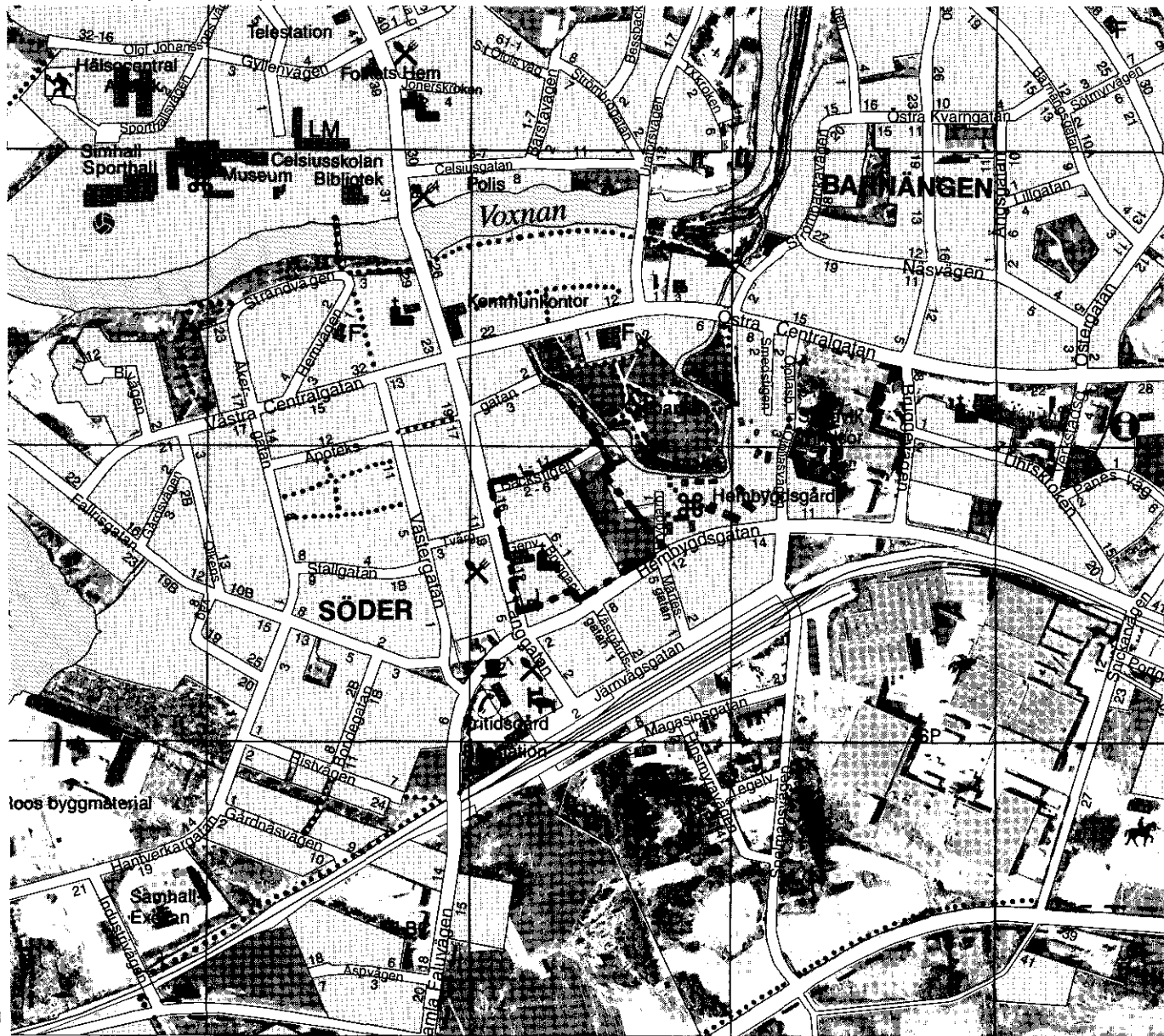
DETALJPLAN

TEXTDEL

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning, 8 sidor
- Genomförandebeskrivning, 3 sidor
- Samrådsredogörelse, 4 sidor
- Utlåtande efter utställning, 2 sidor
- Plankarta med bestämmelser, 1 blad i format A2
- Separat illustrationskarta, 1 blad i format A2
- Grundkarta, 1 blad i format A2
- Fastighetsförteckning, 4 sidor

Översiktskarta eller illustration



Planversion	ANTAGANDEHANDLING		
BESLUTSDATUM	Instans	Datum	Sign
Godkänd för samråd	Mbn au	29/5-97	AS
Godkänd för utställning	MBn	14/8-97	AS
Antagen	Mbn	2/10-97	AS
LAGAKRAFTDATUM	LSTY	1997-10-30	
Genomförandetiden går ut		2007-10-30	

Rubrik	KV MEDBORGAREN m.fl EDSBYN	
Datum	Rev. datum	
September 1997		
Planförfattare		
Claes-Göran Åhrén	arkitekt SAR	

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv Medborgaren

Södra Edsbyn 10:7, 12:61 m fl

Ovanåkers kommun, Gävleborgs län

Upprättad i september 1997

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- plankarta med planbestämmelser
- planbeskrivning med illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- parkeringsutredning för kv Medborgaren m fl

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att skapa förutsättningar att möjliggöra Pingstkyrkans planer på uppförande av en ny byggnad för kyrksal, ungdomslokaler och bostäder i samma läge som deras nuvarande kyrkolokal. Den nuvarande lokalen avses rivas och tomten utvidgas norr- och österut för att ge plats för den nya byggnaden med tillhörande parkeringar.

Planen syftar också till att förbättra bostadsmiljön och parkeringsförhållandena i kv Medborgaren och kv Bryggaren i enlighet med målsättningarna i 1991 års tätortsplan för Edsbyn.

I övrigt utgör planen en anpassning till befintliga förhållanden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Utredningsområdet omfattar kv Medborgaren och kv Bryggaren och begränsas i väster av Långgatan, i norr och söder av

Bäckstigen resp Hembygdsgatan samt i öster av jordbruksmark i anslutning till Öjeparken. I områdets nordöstra hörn ingår den del av kommunens fastighet Södra Edsbyn 12:36 som är en gammal isbana.

Areal

Planområdets totala areal är ca 2,6 ha.

Markägoförhållanden

Edsbyns Hyreshus AB äger fastigheterna SE 12:60 och 12:68.

Fastigheten för Pingstkyrkans nuvarande kyrkolokal (SE 10:7) ägs av Edsbyns Pingstförsamling.

Fastigheterna med Sparbanken/biografhuset (SE10:33) resp gamla posthuset (SE10:39) samt jordbruksmarken i planområdets östra del (SE10:17) är i privat ägo.

Övrig mark inom planområdet ägs av Ovanåkers kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Tätortsplan -91, Edsbyn anger planområdet som område för handel och bostäder. I planen betonas att handelslokaler i bottenvåningarna måste tillskapas och att en parkeringsstudie och förebyggande miljöanpassning återstår att göra innan området kan göras exploateringsklart.

Centrumplan -92, Edsbyn är en fördjupad översiktsplan, vars främsta mål är att ge en vision av ett framtida trivsamt gatu- och torgrum för människorna i Edsbyn. I anslutning till upprättandet av centrumplanen har Edsbyns Hyreshus AB i augusti 1991 gjort ett förslag till miljöförbättringar för planområdet.

Detaljplaner

Planområdet berörs av ett flertal gällande detaljplaner. Av gällande planer inom planområdet är alla utom en äldre och saknar följaktligen genomförandetid. Planutformningen är i vissa stycken otidsenlig och dåligt överensstämmande med pågående markanvändning. I sina huvuddrag, när det gäller markens användande, stämmer planerna dock i stort sett.

Följande detaljplaner är gällande inom planområdet:

- Stadsplan för del av Edsbyn (södra Edsbyn vid Långgatan), 1953 (E22 i kommunens register)
- Stadsplan för del av kv Medborgaren samt ändring av stadsplan för kv Bryggaren i Edsbyn, 1959 (E26)
- Stadsplan för kv Alfa samt ändring av stadsplan för del av kv Bryggaren mm i Edsbyn, 1960 (E31)
- Detaljplan, Mårtes, södra Edsbyn 11:48, 11:51 m fl, 1993 (E95)

Följande gällande detaljplaner gränsar till planområdet:

- Byggnadsplan för Edsbyn, 1935 (E1)
- Stadsplan för kv Öje, Öjegård, Öjeäng mm i Edsbyn, 1960 (E33)
- Stadsplan för del av kv Kemisten mm i Edsbyn, 1980 (E79)
- Detaljplan, Södra torget, under antagande.

Program för planområdet

Ett program för detaljplan för området har upprättats av samhällsbyggnadskontoret 1997-02-26. Det har antagits av MBN Au 1997-03-06.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

- * mark och vegetation
- Planområdet uppvisar relativt stora nivåskillnader och faller mot nordost med totalt ca sex meter.
- Planområdet består främst av bostads- och centrumbebyggelse. I den östra delen ligger i norr en nedlagd isbana, som idag används som parkeringsplats och i övrigt jordbruksmark, som bildar en buffertzoon mot hembygdsgården öster om planområdet. Inom området finns ett antal uppvuxna träd, väl värda att bevara.
- Jordbruksmarken i planområdets östra del föreslås bevarad som buffert mot hembygdsgården och kan som alternativ till nuvarande användning t ex nyttjas för koloni- och odlingslotter till angränsande bostadsområde. Områdets funktion som skyddszon förutsätter att det hålls i princip obebyggt, varför endast mindre förrådsbyggnader i områdets västra del tillåts.
- * geotekniska förhållanden
- En geoteknisk undersökning för en del av området i den angränsande planen för Södra torget har utförts av K-konsult 1985, där likartade förhållanden som i detta område råder. Undersökningen visar att undergrunden i huvudsak består av fast lagrad siltmorän, överlagrad med 1-2 m silt. Dessa jordarter är mycket tjälfarliga (tjälfarlighetsklass III).

Bebyggelseområden

- * stadsbild
- Planområdets bebyggelse utgörs, förutom Pingstkyrkan, av bostadshus med lokaler för handel och andra centrumfunktioner i bottenvåningen, främst mot Långgatan. Norr om Pingstkyrkans nuvarande kyrkobyggnad ligger en stor obebyggd yta, som till del nyttjas som allmän parkering.
- Föreliggande förslag till detaljplan syftar till att ge förutsättningar för uppförande av Pingstkyrkans planerade byggnad, som avses inrymma en kyrksal med tillhörande entrétorg och servering, ungdomslokaler och bostäder.
- Den föreslagna byggrätten stämmer överens med kyrkans aktuella byggnadsplaner och medger även en eventuell framtida utbyggnad av kyrksalen fram till sparbankshusets fasadliv. Byggnaden kommer, speciellt efter en eventuell tillbyggnad, att bidra till att sluta Långgatans gaturum och torde därmed väl ansluta sig centrumplanens intentioner att återskapa en trivsamt stadsbild.
- * bostäder
- I planområdet finns idag drygt hundra lägenheter, främst i trevånings flerfamiljshus. Dessa avses kompletteras med ytterligare åtta lägenheter i loftgångshus ovanför Pingstkyrkans planerade kyrkolokaler. För att säkra en ur stadsbildsynpunkt angelägen anpassning till angränsande hushöjder, föreslås för bostadshuset en lägsta tillåten byggnadshöjd.
- Inom bostadskvarteren ger planområdet idag ett tämligen oorganiserat intryck, dominerat av trafik- och parkeringsytor och med möjlighet till genomfartstrafik. Antalet parkeringsplatser fyller dagens efterfrågan, men understiger klart det behov som anges i gällande parkeringsnorm *Parkeringsstal för Ovanåker – värden*,

1992-08-06. Trots det finns inom området i stort sett inga sammanhållna grönytor.

I planen föreslås en strukturering av trafik- och parkeringsytorna, som dels skapar en trivsammare boendemiljö utan genomfartstrafik och med sammanhållna grönytor, som kan planeras för lekplatser, gemensamma uteplatser etc. Dels ger förslaget förutsättningar att vid behov anordna ytterligare parkeringar upp till gällande parkeringstal. Den gamla isbanan avses då inlemmas i bostadskvarteret och svara för en del av de erforderliga parkeringsplatserna.

* arbetsplatser,
övrig bebyggelse

Bostadshusens bottenvåningar utgörs längs Långgatan och Hembygdsgatan av lokaler för handel och andra centrumfunktioner. Längs Bäckstigen finns ett flertal liknande lokaler i suterrängplan. Dessa hus föreslås i planen som bostadshus med centrumverksamhet i bottenvåningen resp suterrängvåningen.

Även inne i bostadskvarteren finns i suterräng- och källarvåningar mindre lokaler för handel och annan boendeservice. Dessa ligger inom område, som i planen föreslås för bostäder. Verksamheten i lokalerna avses prövas från fall till fall m a p störningar för de boende vad gäller kundtrafik, transporter mm.

* offentlig service
* kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Edsbyn och försörjer kommunen i övrigt med offentlig och kommersiell serve.

* tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade prövas från fall till fall i samband med bygglovprövning för ombyggnader.

Tillgänglighet på mark och till byggnad kan lösas utan hinder av marklutningen.

* kulturhistoriskt värdefull
bebyggelse

Kulturvårdsprogrammet för Edsbyn, 1987, redovisar ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet.

Däremot ingår jordbruksmarken i östra delen av planområdet i kulturvårdsprogrammets bevarandeområde C och bör enligt dess riktlinjer lämnas obebyggd som ett reservat för hembygdsgården. I enlighet med detta föreslås nuvarande outnyttjade byggrätt för bostäder i områdets sydvästra del utgå.

Skyddsrum

Edsbyn är inte skyddsrumsort.

Friytor

* lek och rekreation

Lekplatser föreslås ordnade inom fastigheterna på de nyskapade grönytorerna.

Gator och trafik

* gatunät, gång-
och cykeltrafik

Förhandlingar har inletts med Vägverket om en förlängning av Järnvägsgatan fram till en anslutning mot Hembygdsgatan i höjd med Bruggevägen. Genom en sådan utbyggnad kommer Hembygdsgatans västra del att avlastas från genomfartstrafik. Diskussioner förs om att dra in gatan från allmänt underhåll och låta den övergå till enskild väg. **Detta innebär att Vägverkets ansvar för denna del av gatan förs över till kommunen, vilket i sin tur innebär ökade kommunala kostnader för drift och underhåll.** Planförslaget bygger på denna förutsättning och den här berörda delen föreslås som lokalgata.

Planförslaget innebär att huvuddelen av den gatumark, som idag går genom bostadskvarteren stängs för genomfartstrafik och övergår till kvartersmark, dels för att medge exploateringen av Pingstkyrkans nya lokaler, dels för att ge förutsättning för upp- rustning av bostadskvarterens gårdsmiljö.

Bäckstigen längs planområdets norra gräns kommer även fram- deles att nyttjas som gång- och cykelväg till Öjeparken. Den kommer samtidigt att utgöra tillfart till bostadsparkeringen på den gamla isbanan och föreslås i planen som GCM-väg, där angö- ringstrafiken tillåts.

Tillfart till bostadskvarterens centrala parkering föreslås ske på gatumark med infart från Hembygdsgatan.

* kollektivtrafik

Planområdet är genom sitt centrala läge väl försörjt med kollektiv- trafik.

* parkering, angöring och utfart

I planen föreslås att områdets parkeringsytor ordnas upp och ges en trivsammare och effektivare utformning. Totalt föreslås inom planområdet 97 parkeringsplatser för de boende och deras besö- kare samt 43 platser för personal och besökare till områdets övri- ga lokaler, därav 12 på allmän parkering med infart från Långga- tan. Angöring till lastintag för Berges bokhandel mm anordnas på gårdssidan med infart från den allmänna parkeringen.

För besökare till Pingstkyrkan finns ett avtal mellan Pingstkyrkan och ägarna till Edmarkska parkeringen (Södra Edsbyn 13:68, 13: 87, 13:125, 13:176), som ger kyrkan rätt att disponera parkering- en i samband med arrangemang utanför normal affärstid. Parke- ringen rymmer ca 88 platser.

De parkeringar, som föreslås i planen uppfyller de behov som anges i gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågans lösning för planområdets fastigheter och övriga fastigheter inom kvarteren redovisas mer utförligt i *Parkeringsutredning, kv Medborgaren m fl, Edsbyn*.

* brandskydd

Vid exploateringen av Pingstkyrkans lokaler skall risken för brandspridning till den sammanbyggda grannfastigheten Södra Edsbyn 10:33 och tillgängligheten för Räddningstjänstens fordon till dessa fastigheters gårdssida särskilt beaktas.

Befintliga bostadsfönster på sparbankshusets gavel skall ges erforderligt brandskydd, men får inte byggas igen.

Störningar

Ett av planförslagets huvudsyften är att förbättra bostadsmiljön inom de berörda kvarteren. Det kan dock inte uteslutas att de till- kommande verksamheterna och det utökade antalet parkerings- platser inom området kan ge upphov till störningar, som behöver utredas närmare.

Ett syfte med samrådsremissen har varit att utröna om dessa störningar kan förutses bli så omfattande, att det finns skäl att gö- ra en fullständig miljökonsekvensbeskrivning. Några synpunkter, som pekar på detta har inte framkommit, varför sådana skäl inte bedöms föreligga.

En del av de föreslagna lägenheterna ovanför Pingstkyrkans lo- kaler kommer, liksom befintliga lägenheter efter Långgatan, att påverkas av trafikbuller från Långgatan. Den ekvivalenta ljudnivån

vid fasad till de mest störda lägenheterna kan uppskattas till ca 55 dBA och den maximala ljudnivån till ca 85 dB. Denna störning föreligger redan idag och påverkas inte av föreliggande planförslag.

Bullersituationen skall beaktas vid exploateringen av nya lägenheter längs Långgatan. Detta innebär att byggnaderna ges en sådan fasaddämpning att dygnsekvivalent ljudnivå på grund av vägtrafik inte överstiger 30 dBA och att maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB mer än fem gånger per natt i utrymme avsett för sömn och vila.

Det innebär vidare att balkonger och friskluftsintag inte orienteras mot Långgatan och att balkonger mot trafik- och parkeringsytor och i övrigt vid behov utförs inglasade.

Teknisk försörjning

Inga förändringar föreslås beträffande el- och va-försörjning till befintliga byggnader. Även den föreslagna nybyggnaden försörjs genom det befintliga ledningssystemet.

För bostadsområdets tekniska försörjning erforderliga mindre kompletteringsbyggnader kan, efter särskild prövning, medges även på område som inte får bebyggas.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid slutar tio 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 Arne Stenberg och Rolf Jonsson på Samhällsbyggnadskontoret, Ovanåkers kommun.

Planarbetet har skett på uppdrag av Ovanåkers kommun.



HUS&PLAN arkitekterna i Dalarna AB

Claes-Göran Ahrén, arkitekt SAR

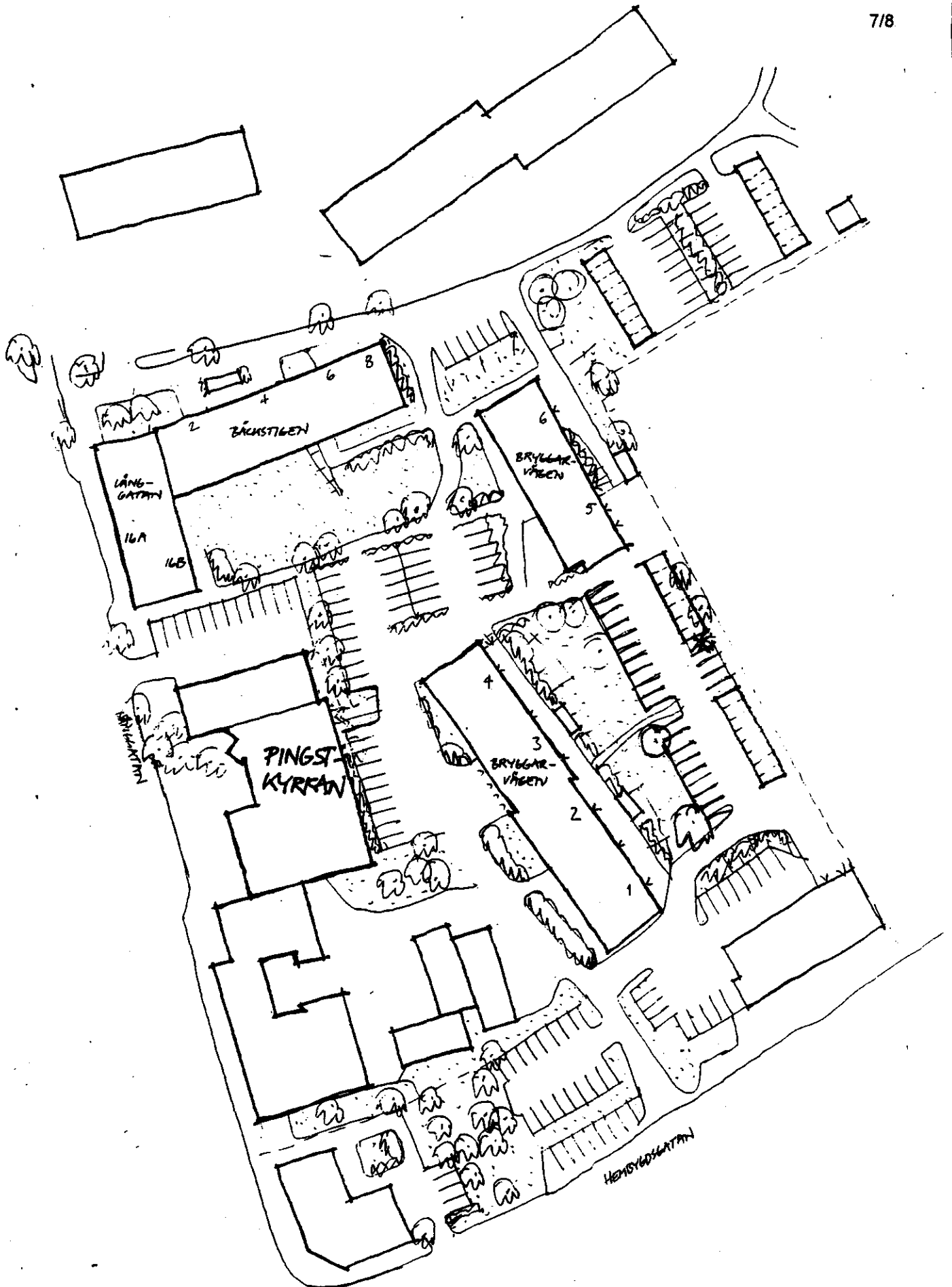
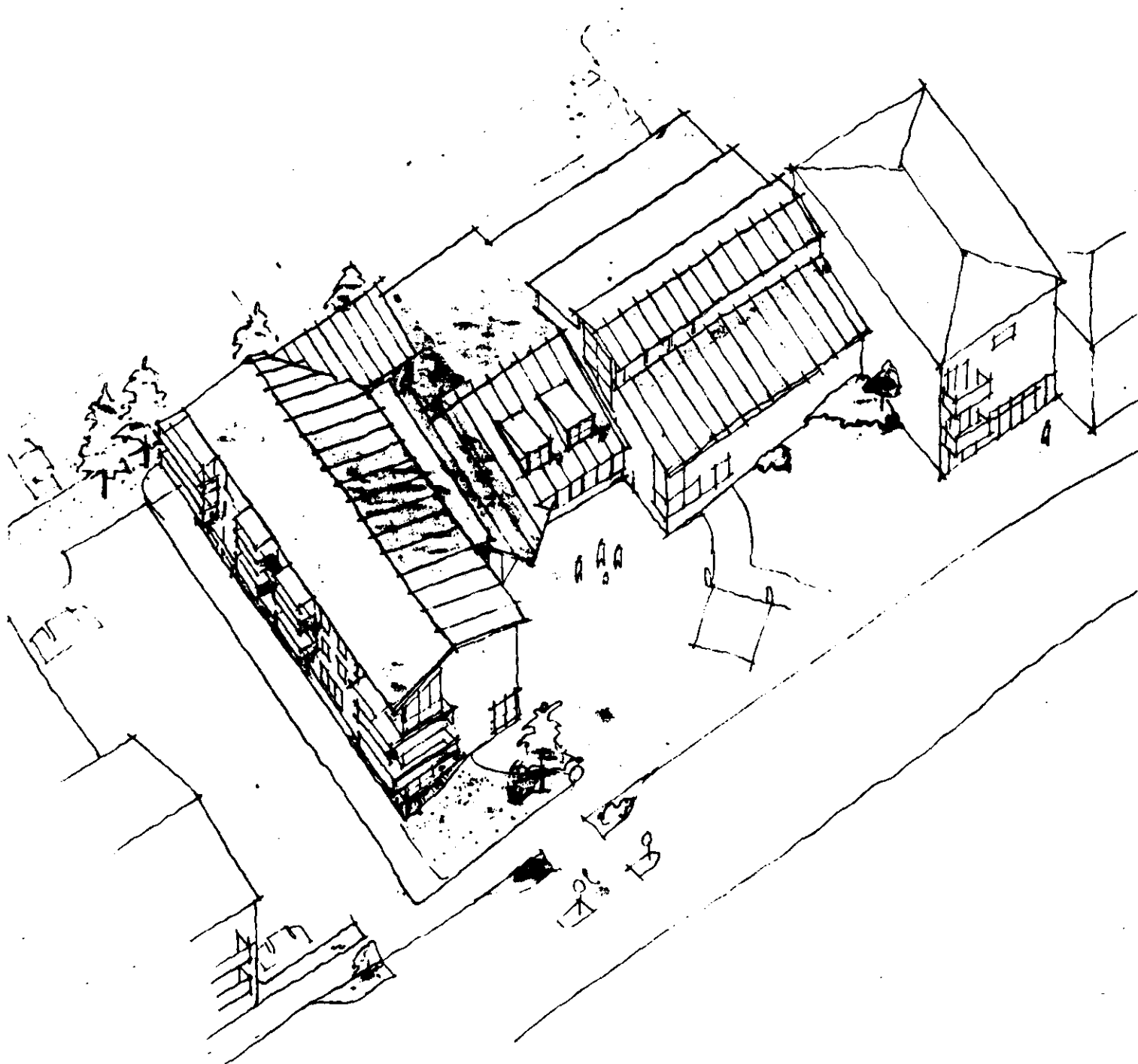


Illustration av markplanering och parkeringsplatser i kv Medborgaren m fl.



Förslagsskiss till Pingstkyrkans nya byggnad