Dnr: 2016/118

Edsbyn & Alfta
Ovanåkers kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Barnängen

Näskullen

Ovanåkers kommun Gävleborgs län

Laga kraft

2018-07-18

1. Planens bakgrund, syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att skapa förutsättningar för byggande av ett nytt särskilt boende för äldre och/eller dementa med 48 platser i Edsbyn. Behovet av denna typ av boende är stort och förväntas öka i kommunen. Byggnaden är en relativt stor enplansbyggnad, som föreslås lokaliserad på ett öppet grönområde beläget i tätortsranden. Grönområdet utgörs till stor del av gräsytor och är i huvudsak anlagt på överskottsmassor. Samtidigt förbättras också gång- och cykelförbindelserna söderut för det intilliggande bostadsområdet.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i östra delen av Edsbyns tätort, gränsar i söder mot Östra Centralgatan samt i öster mot väg 301, och har en areal på 2,7 ha.

Planområdet sett norrifrån från luften

2. Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) med ett utökat förfarande, då planen kan anses ha ett betydande intresse för allmänheten. Planen samråds och granskas under våren 2017 och bedöms kunna vinna laga kraft efter sommaren 2017.

3. Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning (denna handling) .

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och planillustrationen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar och underlag

Utredningar som bifogas

Geoteknisk utredning.

Övriga utredningar (som inte bifogas)

Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan.

4. Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för planområdet är den fördjupade översiktsplanen ”Tätortsplan Edsbyn” från 1991. Planområdet är här till största delen betecknat som ”Natur”, och dess södra del närmast Östra Centralgatan som ”Park”.

Ovanåkers kommun arbetar för närvarande med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan, vilken beräknas kunna vinna laga kraft under sommaren 2017. Planområdet anges här översiktligt som område för tätortsutveckling. En ny fördjupad översiktsplan för tätorten Edsbyn avses tas fram.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Planen berör eller tangerar områden med två gällande detaljplaner. Största delen av planområdet är beläget inom detaljplan E 71, och en mindre del i södra delen av planområdet, Östra Centralgatan, är beläget inom detaljplan E 87. Planområdet är här avsett som park eller plantering samt vägmark/huvudgata.

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet
E 71	Byggnadsplan över NÄSKULLEN och STRÖMBACKA omfattande Norra Edsbyn 8:36, 37 samt Södra Edsbyn 4:14, 49:1, m. fl.	1977-09-29 (regeringen)	21-77.1348
E 87	Detaljplan PANES, Södra Edsbyn 4:14, m.fl.	1989-09-21 (regeringen)	21-P 89:194

Kommunala beslut i övrigt

Tekniska nämnden beslutade 2016-08-24 att låta upprätta en detaljplan för ett särskilt boende i Edsbyn.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs direkt av detaljplanen. Planområdet gränsar dock i öster till väg 301, som i sin tur gränsar till riksintresse för naturvård samt Natura 2000-området Sässman.

Strandskydd, miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör inte strandskyddsområde. Planen bedöms inte ha påverkan på eller betydelse för miljökvalitetsnormer för vatten beroende på byggnadens och tomtens utformning, utförande samt valda VA- och dagvattenlösningar. Planen bedöms inte heller påverka miljökvalitetsnormer för luft.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11§ Miljöbalken ska kommunen göra en 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 har en behovsbedömning gjorts.

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delade denna uppfattning i ett yttrande 2017-03-24.

5. Detaljplanen

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av dess förändringar och sannolika konsekvenser.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet, ingående i fastigheten Södra Edsbyn 50:1, ägs av Ovanåkers kommun.

Naturmiljö

Planområdet från nordväst

Planområdet är ett anlagt öppet grönområde, i huvudsak på uppfylld mark. Det består av ett större sammanhängande gräsområde, med några mindre buskage och solitära björkar längs Östra Centralgatan i söder. I dess nordvästra del finns en befintlig större björk samt ett flyttblock. Björken och flyttblocket ska bevaras som del av utemiljön på tomten.

Mark

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har genomförts. Markförutsättningarna för att bygga det särskilda boendet är generellt goda och inga markförstärkningar behövs. Undantaget är den nordöstra delen av tomten för boendet där överlast alternativt urgrävning och ersättning av lösa lerlager behöver ske inom ett mindre område under den nya byggnaden. Markradonförekomsten är normal. Inga nämnvärda markföroreningar har hittats vid analys av grundvatten från utfyllnadsområdet.

Vatten

Ytvatten

Inget ytvatten förekommer inom planområdet. I norra/östra delen av tomten för boendet är marken fuktig och tidvis blöt i terränglågpunkten. I planområdets östligaste del vid korsningen mellan väg 301 och Östra Centralgatan kan det tidvis finnas stående vatten. Från planområdets östra gräns leder en kulvert under väg 301 till ett större betesmarksområde. Avståndet till närmaste ytvatten Muckeltjärnen härifrån är ca 230 m.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan är belägen ca 1 m under markytan i centrala delen av utfyllnadsområdet. Grundvattnet har provtagits i en punkt för indikation av ev föroreningar i marken. Inga tydliga indikationer på föroreningar har hittats men förhöjda värden på några organiska ämnen samt att endast en punkt provtagits gör att noggranna observationer ska göras vid schaktningarbeten inom planområdet.

Kulturmiljö/kulturarv

Ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Ca 50 m söder om Östra Centralgatan, vid planområdets sydöstra del, är den kulturhistoriskt värdefulla gåden Panes belägen. Här bedrivs främst under del av året försäljning av blommor, heminredning samt café.

Landskapsbild och stadsbild

Ett gräsdominerat grönområde i utkanten av tätorten bebyggs med en stor och relativt låg boende-/institutionsbyggnad huvudsakligen i en våning. Då byggnaden inte är högre än maximalt 8 meter i mitten, samt ansluter på tre sidor till omgivande bebyggelse, trädvegetation och terräng, påverkas stadsbilden i tätortsranden i begränsad omfattning.

De närboendes utsikt över landskapet påverkas i större omfattning. Majoriteten har dock fortfarande någon utsikt över landskapet bredvid den nya byggnaden. Den nya byggnaden och dess utemiljö kommer att få en utformning med höga estetiska kvaliteter.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelse

Det särskilda boendet är en enplansbyggnad på ca 4000 m^2. Då byggnaden består av flera funktionella delar kommer den att framstå som om ett antal mindre byggnader placerats tillsammans. Fasaden blir därför uppdelad och varierad. Taket blir enhetligt och binder samman byggnadskomplexet. Det utförs av svart papp, duk eller motsvarande.

Friytor

Friytorna på tomten närmast det särskilda boendet kommer att inhägnas och utformas som en trädgårdpark utifrån de krav som verksamheten vid boendet ställer på funktionella rehabiliterings-, aktivitets- och stimulansmöjligheter i utemiljön. De allmänna friytorna i anslutning till boendet, främst mot Östra Centralgatan, kommer att anpassas och utformas som parkmark. Övriga friytor öster om boendet kommer att utformas i likhet med nuvarande förhållanden som gräsbevuxen parkmark. Den högsta delen av nuvarande kullen kommer här att schaktas ner och anslutas till samma höjd som tomtmarken vid boendets östra del. Informationstavlan kommer att flyttas, sannolikt österut vid Östra Centralgatan.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns inne i tätortscentrun, ca 900 m väster om planområdet. Brandstation är belägen ca 100 m söder om planområdet. Närmaste kommersiella service är en beman-

nad bensinstation med snabbmat etc ca 200-300 m väster om planområdet. Här finns även biltillbehörsaffär, bilverkstad, bageri och thaimatkiosk. Ca 50-100 m söder om planområdet bedrivs vid gården Panes försäljning av blommor, heminredning samt café under del av året samt vissa dagar i veckan.

Trafik

Gatunät

Gatutransporter till och från boendet sker via Östra Centralgatan söder om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken angör boendet via trottoar på södra sidan av Östra Centralgatan. Det betyder att en korsningsmöjlighet över gatan måste tillskapas i denna punkt. Det bör kombineras med en markering eller avsmalning av gatan samt befintliga skyltar med hastighetsbegränsning 40 km, så att en form av”entre”skapas till Edsbyns tätort. Säkerheten ökas och sannolikheten att bilarna sänker hastigheten ökar även med dessa åtgärder.

Biltrafik

Biltrafik till och från boendet angör via Östra Centralgatan söder om planområdet. Den bedöms få så liten omfattning i relation till nuvarande trafik i det omgivande gatunätet, att den inte påverkar närboende negativt i nämnvärd omfattning.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmaste busshållplats, som är bl a buss 100 mot Bollnäs och Söderhamn, är

Planområdets västra del sett från Östra Centralgatan

belägen ca 100 m söder om planområdet.

Parkering

Besöksparkering för bilar med 17 platser samt handikapplatser, 3 st, finns i anslutning till byggnadens entré på dess södra sida. Här kan även taxi och ambulans angöra. Personalparkering med 20 platser är separat belägen vid byggnadens västra sida.

Angöring/varumottag

Angöring med bil till boendet sker från Östra Centralgatan. Varumottagning sker vid den västra delen av byggnaden, separerat från besöksparkeringen. Här kan även varubilar vända.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet såväl inom boendet som på den inhägnade tomtmarken utanför byggnaden är mycket höga på grund av verksamhetens behov. Gång- och cykelvägars anslutningar m m till boendet utanför tomtmarken ska uppfylla gällande minimikrav.

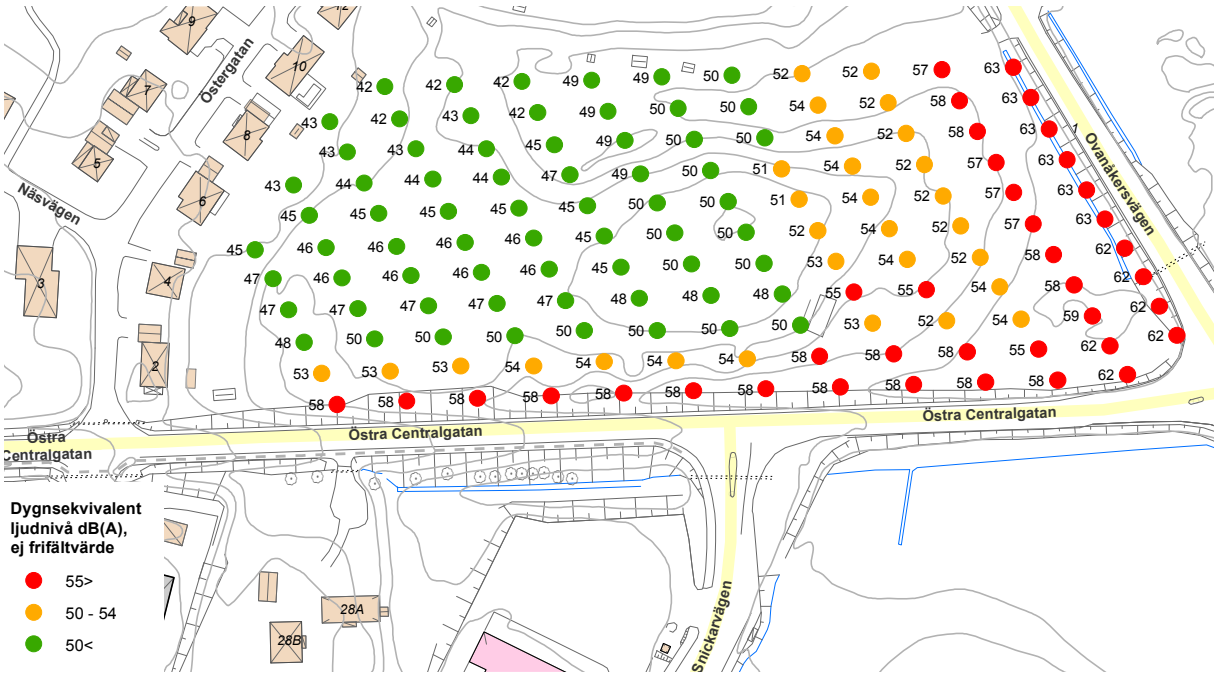
Sociala frågor

Tillkomsten av boendet ökar tryggheten och livskvaliteten för äldre och deras anhöriga i Ovanåkers kommun. Det särskilda boendet tillför arbetsplatser samt aktivitet dygnet runt i ett bostadsområde i Edsbyn, samt ökar underlaget för service i omgivningen.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller, vibrationer och andra störningar

En bullerberäkning har gjorts, som visar att bullerkraven uppfylls även i den del av byggnaden som är mest bullerutsatt närmast Östra Centralgatan. Det beräknade bullervärdet vid närmaste fasad här är 55 dBA. Uteplatsen vid byggnadens sydöstra hörn behöver ges någon form av bullerskydd då det beräknade bullervärdet här är 71 dBA, dvs ett överskridande med 1 dBA. Trafiken på väg 301 kan öka i framtiden utan att bullervärden vid byggnaden överskrids då



avståndet till byggnaden är långt. På Östra Centralgatan bedöms trafiken inte öka i framtiden, men då hastigheten direkt utanför byggnaden kan antas sjunka på grund av att 40-skyltarna flyttas österut kan även här trafiken öka något utan att bullervärden överskrids.

Inga nämnvärda vibrationer eller andra störningar bedöms uppstå. Den närbelägna helikopterlandningsplatsen vid brandstationen ca 100 m bort används mycket sällan, maximalt ett fåtal gånger per år.

Förorenad mark

En analys av markvatten från en punkt i planområdet gjordes i samband med den geotekniska undersökningen. Markvattenprovet som tagits indikerar viss påverkan av asfalt, men har för övrigt inga indikationer på betydande förorening, varken organisk eller oorganisk. Det finns därför ingen grund att anta att eventuella föroreningar inom planområdet påverkar dess omgivning negativt. Detta stöds också av det faktum att inga märkbara föroreningar konstaterats i eller runt området under de ca 40 år som det fungerat som grönområde. Det är vidare sannolikt att om ett hus av den föreslagna storleken byggs inom planområdet så kommer all eventuell risk för påverkan på grundvattnet att reduceras påtagligt på grund av minskad vatteninfiltration i marken under huset.

Då inga indikationer på föroreningar finns men förhöjda värden på några ämnen konstaterats, samt att endast en punkt provtagits, ska noggranna observationer göras vid schaktningsarbeten inom planområdet. Enligt nya muntliga uppgifter under samrådet, vilka delvis är andrahandsuppgifter, ska två villatankar, ett bilvrak samt några tomma oljefat ha deponerats i botten av tippen och övertäckts. Om dessa kan lokaliseras i samband med schaktning kommer kommunen att ansvara för att de tas upp, bortforslas och att all eventuell förorening saneras. Detsamma gäller eventuella andra föroreningskällor som kan komma att påträffas.

Transporter av farligt gods och andra riskfaktorer

Transport av farligt gods kan ske på väg 301, öster om planområdet. Det bedöms inte medföra några påtagliga risker för boendet.

Luftkvalitet

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftkvaliteten i området.

Ljusförhållanden, skuggbildning

Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka störande ljus eller skuggbildning i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Byggnaden ansluts till tätortens VA-nät. Dagvattnet från tomtmarken infiltreras lokalt på grönytorna inom tomten samt anslutande parkytor. Parkeringsytorna ska vara genomsläppliga och bestå av grus eller armerat gräs, körytorna är asfalterade. Dagvattnet från byggnadens tak leds via ledningar på tomtmarken till en stenkista i nordöstra delen av tomten och därifrån via ett grunt gräsklätt svackdike vidare österut till befintligt dike invid väg 301. Vidare övervägs att göra taket vegetationtäckt, vilket då reducerar avrinningen. Dagvattensystemet säkerställer med stor marginal att inga eventuella föroreningar från byggnadens tomtmark eller tak kan nå fram till Natura 2000-området på östra sidan av väg 301.

Värmeförsörjning

Byggnaden ska anslutas till fjärrvärmenätet.

El/Tele/IT

Befintlig elledning för starkström belägen på parkmarken öster om den nya byggnaden kommer att läggas om och sänkas ner djupare då markytan här kommer att sänkas. Utbyggt ledningssystem finns i anslutning till området. Nya tekniska anläggningar som behövs för boendet bedöms vara komplement och kan medges inom ramen för redovisad markanvänd-

ning. Lämplighetsprövning av tekniska anläggningar sker i bygglovsprocessen.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker på boendets kvartersmark enligt kommunens föreskrifter.

Mellankommunala förhållanden

Inga mellankommunala frågor har noterats i arbetet med detaljplanen.

6. Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan för genomförandet

Om detaljplanen vinner laga kraft under 2017, kan boendet tas i drift 2018/19.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ovanåkers kommun är huvudman för uppförande och drift av det särskilda boendet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet ska bildas för det särskilda boendet genom avstyckning. Ovanåkers kommun ansvarar för nödvändig fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och exploateringsavtal

Detaljplanen samt dess genomförande bekostas av kommunen. Genomförandet innebär kostnader för kommunen genom investeringar i gator, parkmark och dagvattenanläggningar.

7. Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Bullerutredningen har gjorts av planarkitekt Kevin Engberg. Medverkande ingenjör och arkitekt är Andréa Sandelin och Kristinn Björgvinsson från MONDO Arkitekter i Falun. Geotekniska utredningar har tagits fram av Tyrens i Sundsvall.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planeringsavdelningen 2017-05-16

Johan Olanders	Bo Sundström
Planeringschef	Fysisk planerare