



Ändring av detaljplan för Gyllengården

Edsbyn, Ovanåkers kommun,
Gävleborgs län



Planbeskrivning

Sammanfattning



Figur 1: Planområdet fotat från nordväst med en vy över det obebyggda område där villabebyggelse ska möjliggöras.

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra centralt belägna villatomter i Edsbyn. Planområdet är beläget i centrala Edsbyns norra del, öster om Långgatan och omfattar ett område om cirka 2,4 ha varav cirka 4 500 kvm ska möjliggöras för den nya villabebyggelsen. Platsen har varit obebyggd sedan 90-talet då man rev de nio radhus byggda som "temporära åldringsbostäder". Planändringen möjliggör för utbyggnation av befintligt bostadsområde med 4–5 villatomter.

Detaljplanen handläggs med förenklat planförfarande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Om detaljplanen.....	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	4
Planeringsunderlag	5
Gällande handlingar	5
Detaljplanens syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	7
Planområde	7
Tidigare ändringar	8
Planförslaget	9
Motiv till regleringar	10
Planeringsförutsättningar	11
Översiktsplan.....	11
Detaljplan	11
Områdets karaktär	11
Trafik	12
Teknisk försörjning.....	12
Störningar, hälsa och säkerhet.....	13
Planändringens konsekvenser	13
Omgivningspåverkan	13
Detaljplanens genomförande.....	13
Organisatoriska frågor.....	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Medverkande tjänstepersoner	15

Om detaljplanen

Planprocessen

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov och förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny detaljplan men enklare. En planändring ska vara förenlig med detaljplanens syfte och görs exempelvis för att ändra eller ta bort en bestämmelse.

Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda ett förenklat förfarande för att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser. Det innebär att beslut om antagande kan fattas direkt efter samråd.

Planen handläggs med förenklat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och följer den process som beskrivs enligt bilden nedan.



Figur 2: Planprocessen vid förenklat förfarande.

Beslut om planändring

En planändring bedöms möjlig då genomförandetiden gått ut samt att ändringen inte strider mot detaljplanens syfte. Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behövs.

Beslut om planbesked för att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser genom detaljplaneändring fattades av Kommunstyrelsen 2022-03-15 § 36.

Genomförandetid

Ett upphävande av en fastighetsindelningsbestämmelse innebär att bestämmelsen upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplad till sig.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Läsanvisning

Planbeskrivningen till gällande detaljplan *E88 Detaljplan för Gyllengården, Norra Edsbyn* 6:38, 6:39, 6:40 m.fl. samt tilläggen till planbeskrivningen från 1992 och 1994 läses tillsammans med denna ändring av detaljplan. Plankartan för denna ändring av detaljplan redovisas tillsammans med den ursprungliga detaljplanen som antogs 1991. De ändringar som genomfördes 1992 samt 1994 redovisas på de tilläggskartor som antogs vid respektive tillfälle. Planbestämmelserna gäller från det år de antogs vilket specificeras i respektive planbeskrivning och plankarta.

Planeringsunderlag

Gällande handlingar

Översiktsplan

- Översiktsplan ÖP 2030 2017-05-29

Detaljplan

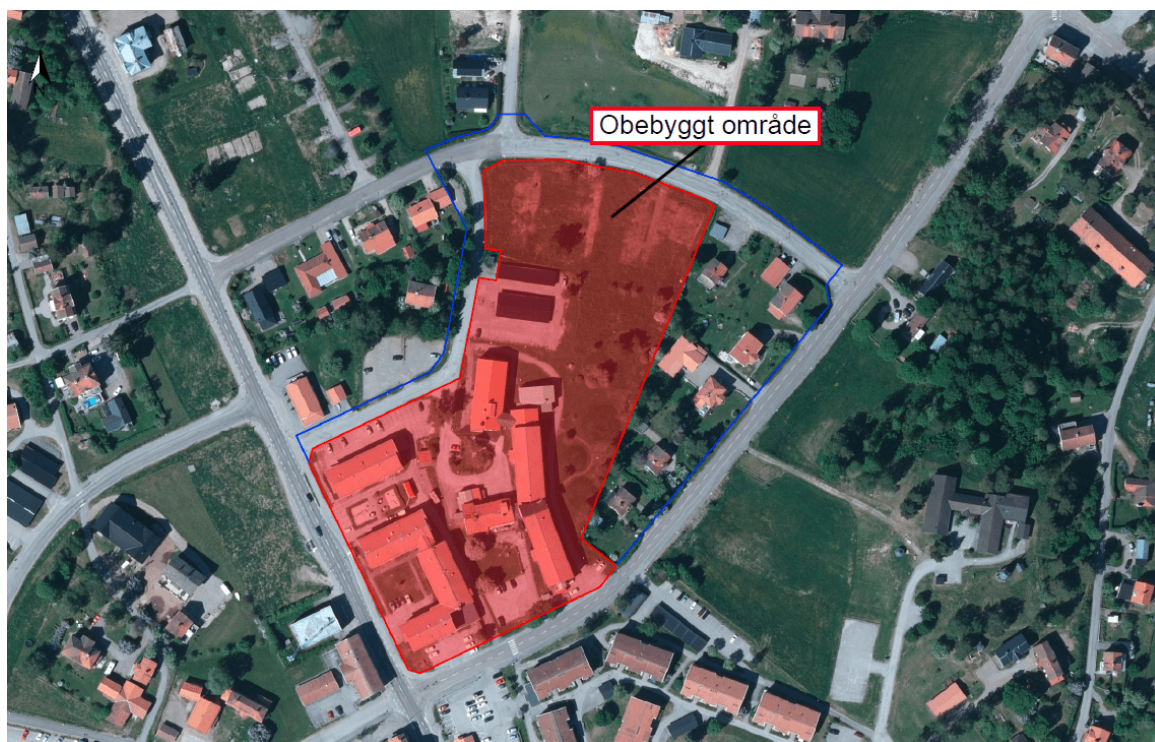
- Plankarta med bestämmelser 1991-08-12
- Planbeskrivning 1991-08-12
- Genomförandebeskrivning 1991-08-12
- Grundkarta 1991-06-25
- Fastighetsförteckning 1991-08-22
- Tillägg till detaljplan 1992-02-26
- Tillägg till planbeskrivning 1992-02-26
- Fastighetsförteckning 1992-02-07
- Ändring av detaljplan 1994-05-24
- Tillägg till planbeskrivning 1994-06-14

Detaljplanens syfte

Det aktuella planområdet omfattas av en detaljplan E88 *Detaljplan för Gyllengården, Norra Edsbyn 6:38, 6:39, 6:40 m.fl.* från 1991 och har sedan dess reviderats vid två tillfällen, 1992 och 1994. Planen upprättades med syftet att bland annat bygga ut äldreboendet Gyllengården genom att tillåta ytterligare en våning:

*"Planen skall medge påbyggnad av nuvarande byggnad med en våning.
Samtidigt utnyttjas plantillfället till att anpassa allmän platsmark till befintliga förhållanden och avgränsningen till kvarvarande gällande planer"*

Syftet med denna ändring av detaljplanen är att möjliggöra tillskapandet av centralt belägna villatomter i Edsbyn genom att upphäva den bestämmelse som idag begränsar områden från att indelas i flera fastigheter. Detta skapar förutsättningar för att ansöka om att stycka av den obebyggda ytan i planområdets norra del till villatomter.

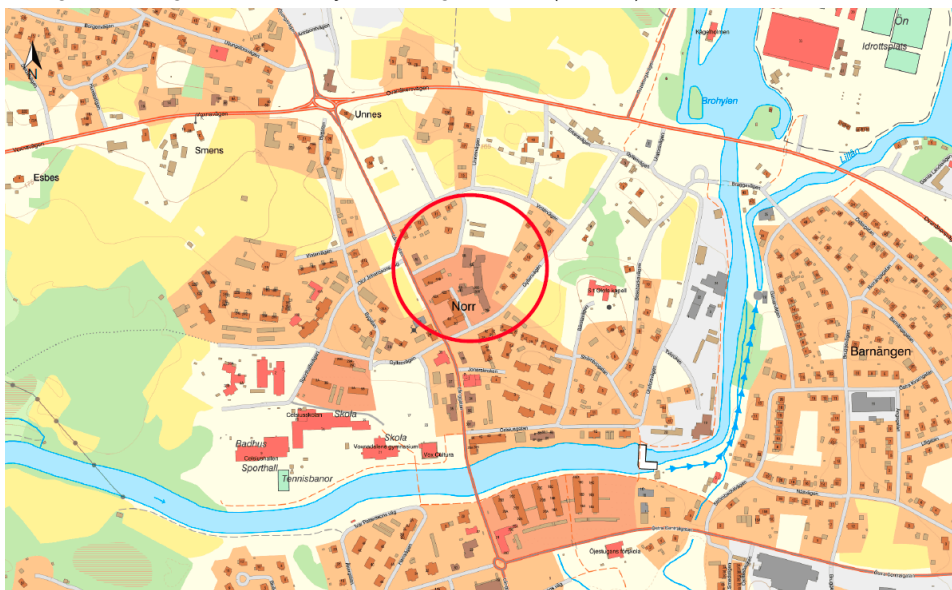


Figur 3: Planområdet inklusive den obebyggda delen i norr som med hjälp av planändringen skulle tillåta villatomter.

Beskrivning av detaljplanen

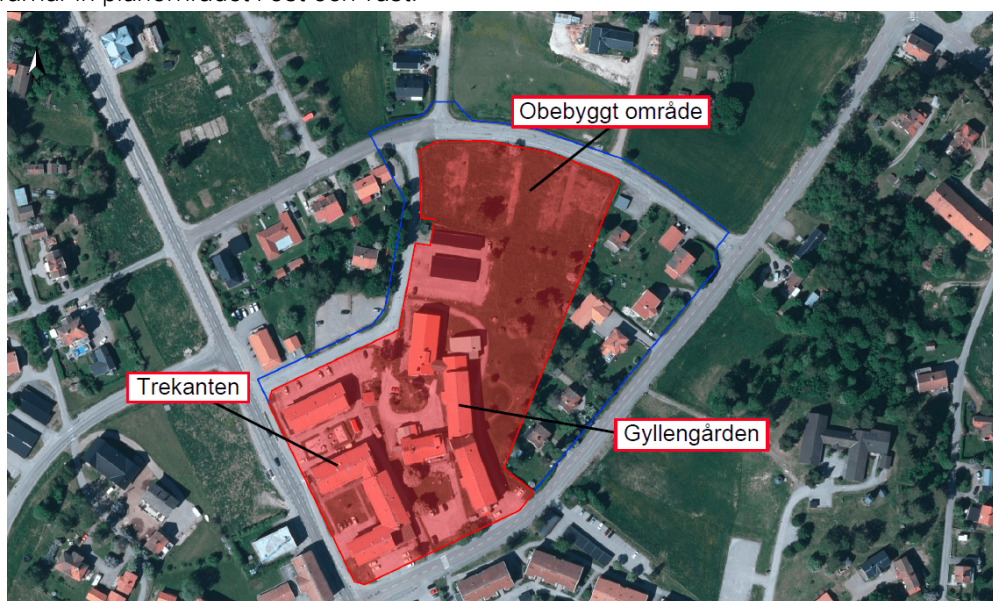
Planområde

Planområdet är beläget i centrala Edsbyns norra del, öster om Långgatan och omfattar ett område om cirka 2,4 ha. Det består av fastigheten Norra Edsbyn 6:38 vilken ägs av Ovanåkers kommun samt fastigheten Norra Edsbyn 25:1 som ägs av det kommunala fastighetsbolaget Alfta-Edsbyns Fastighets AB (AEFAB).



Figur 4: Röd ring markerar planområdets lokalisering i relation till omgivningen.

De områden som berörs av planen består av ett obebyggt område i norr, söder om detta ligger äldreboendet Gyllengården och sydöst om detta ett antal flerbostadshus som utgör bostadsområdet Trekanten. Planområdet gränsar mot Vintervägen i norr, Unnesvägen och Långgatan i väster samt Gyllenvägen i öster. Ett antal villatomter om cirka 900–1 400 kvm ramar in planområdet i öst och väst.



Figur 5: Område för gällande detaljplan markerat med blått. Område som omfattas av ändrad planbestämmelse markerat med rött.

Den obebyggda ytan i planområdets norra del har en areal om cirka 4 500 kvm. Där har det tidigare stått tre stycken radhuslängor med totalt nio bostäder byggda som "temporära åldringsbostäder". Under 90-talet revs dessa och platsen har sedan dess stått obebyggd. Idag består marken av en gräsyta med ett fåtal träd och används för bete till hästar av närliggande gårdar.

Platserna för Gyllengården samt Trekanten är ytterligare två egenskapsområden som omfattas av den fastighetsindelingsbestämmelse som avses upphävas och kommer därmed också beröras av ändringen.

Ändringen bedöms inte påverka detaljplanens övergripande syfte att bygga ut äldreboendet.

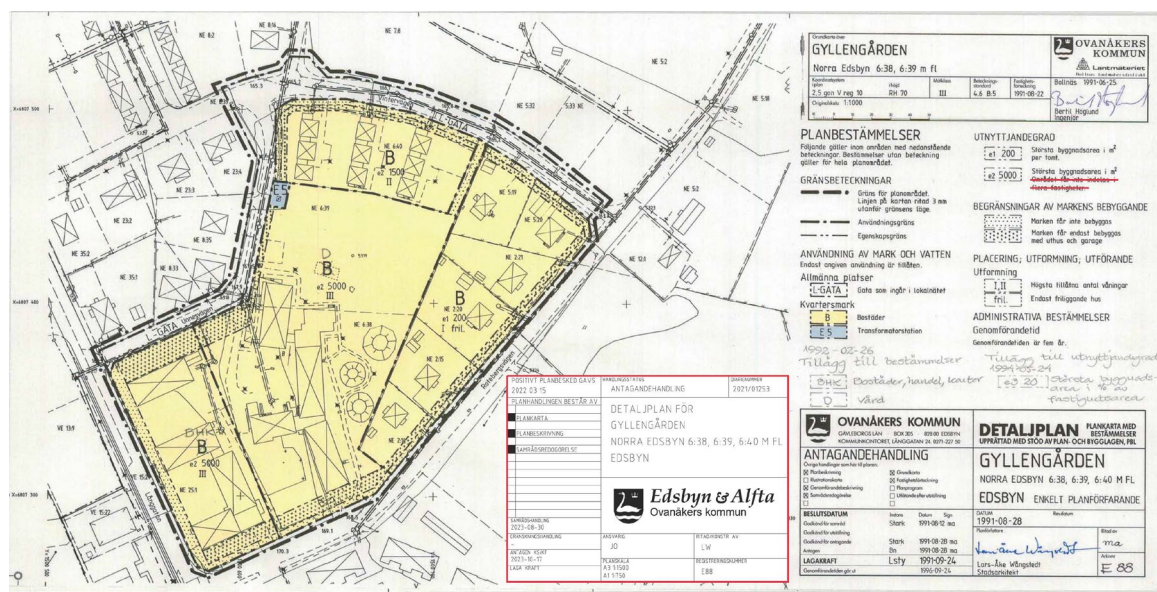


Figur 6: Delområden som omfattas av den ändrade planbestämmelsen.

Planförslaget

Detaljplanen anger för ytan användningen bostäder med en bygggrätt om maximalt 1 500 kvm och byggnation i maximalt två våningar. Området får i dagsläget inte indelas i flera fastigheter vilket hindrar tillkomsten av villabebyggelse. Ändringen av detaljplanen avser att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen genom att ändra egenskapsbestämmelsen e₂. Området skulle då tillåtas styckas av och bilda cirka 4-5 centralt belägna villatomter i likhet med de tomter som omger platsen.

Två ytterligare egenskapsområden kommer att beröras av ändringen då även de omfattas av bestämmelsen e₂. Lättandet av fastighetsindelingsbestämmelsen bedöms dock inte påverka användningen av dessa områden.



Figur 8: Plankarta som visar det nya planförslaget. Ändringarna är markerade med rött.

Motiv till regleringar

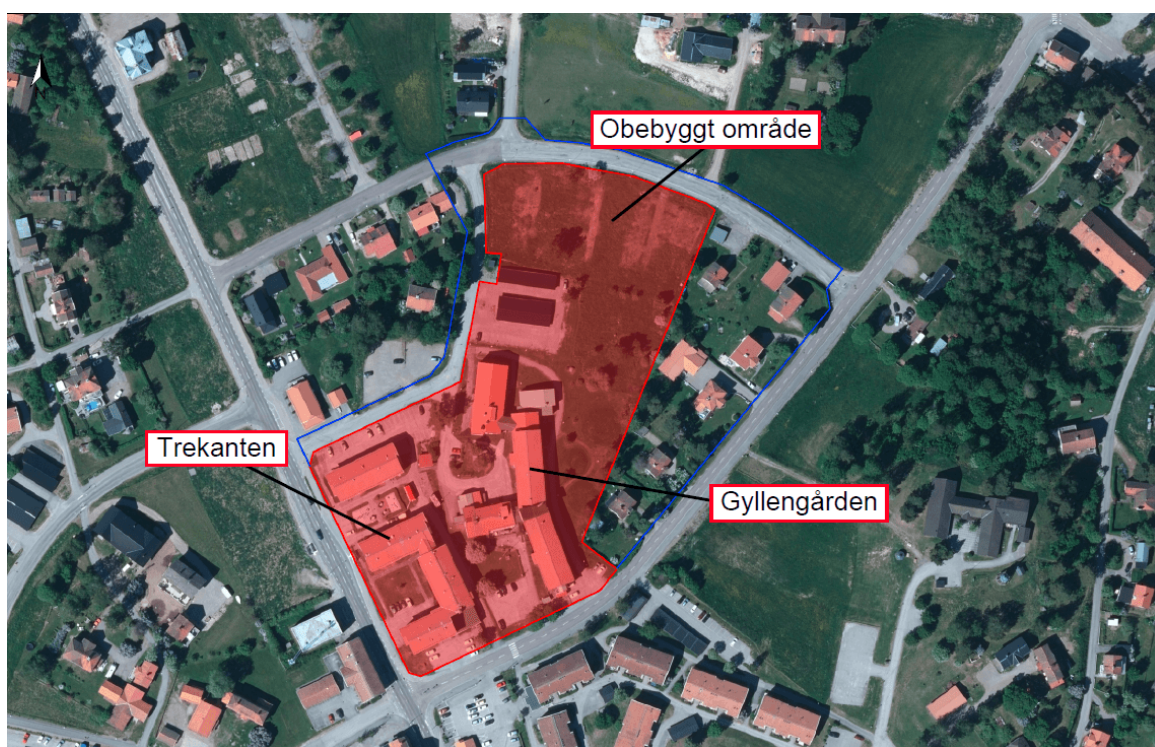
Motiv till reglering av ändrad planbestämmelse

Bestämmelsen e_2 har formulerats om för att upphäva tidigare fastighetsindelningsbestämmelse och omfattar tre egenskapsområden inom detaljplanen. Bestämmelsen är idag formulerad enligt följande:

e_2 - Största byggnadsarea i m^2

Ändringen leder till att det obebyggda området i planområdets norra del kan bebyggas med villor i likhet med intilliggande villaområde. Ändringen ger även större flexibilitet vid tillskapandet av bostäder samt försäljning av tomter.

Mitt i planområdet där Gyllengården idag är lokaliserad samt planområdets södra del där bostadsområdet Trekanten idag är lokaliserad berörs av ändringen av bestämmelsen e_2 . Upphävandet av fastighetsregleringsbestämmelsen ger dessa områden en förenklad framtida fastighetsindelning.



Figur 9: De områden som berörs av ändrad planbestämmelse.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

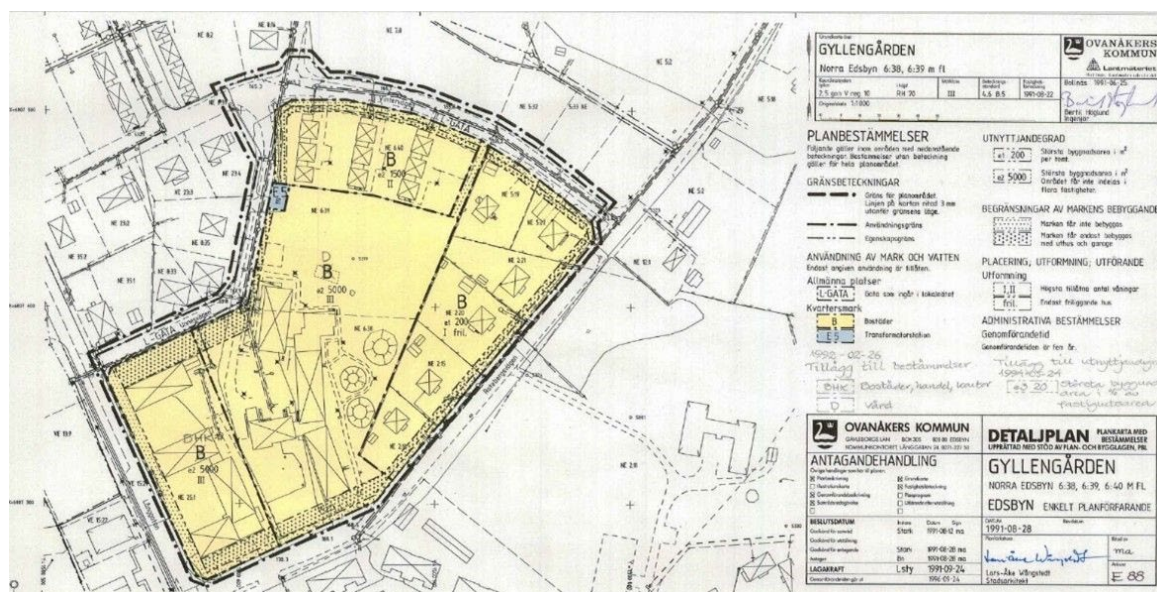
Sedan detaljplanen antogs har en ny översiktsplan tagits fram för Ovanåkers kommun (ÖP 2030). Av översiktsplanen framgår det att attraktiva boenden i bland annat centrala miljöer ska utredas. Genom en förtätad bebyggelse med attraktiva bostäder i trevliga boendemiljöer skapas hög attraktionskraft. Planområdet ansluter till utpekat område för utvidgning av bostäder. Att ta bort fastighetsbestämmelsen i planområdet bidrar till att nå målet i översiktsplanen.



Figur 10: Omslagsbild ÖP 2030.

Detaljplan

Gällande detaljplan E88 *Detaljplan för Gyllengården, Norra Edsbyn 6:38, 6:39, 6:40 m.fl. vann laga kraft 1991-09-24.*



Figur 11: Plankarta för gällande detaljplan E88.

Områdets karaktär

Området karaktäriseras av fristående bostadsbebyggelse i form av villor uppförda i en till två våningar. Ett antal villatomter om cirka 900–1 400 kvm ramar in planområdet i öst och väst. Bostäderna är indragna från gatan med förgård och parkering på fastigheten. Garage är vanligt på området.

Norr om området finns ett antal äldre bondgårdar från 1700-talet till 1900-talets början som rör sig i ett stråk från väst till öst.

Att möjliggöra en fastighetsindelning tillåter framtida byggnation att förhålla sig till och följa utformningen av intilliggande bebyggelse genom skala och placering samtidigt som den inte stör det äldre jordbrukslandskapet.



Figur 12: Exempel på befintlig villabebyggelse till vänster. Till höger exempel på en av de äldre bondgårdarna som angränsar till planområdet.

Trafik

Parkering

Boende- och besöksparkering ska ske på den egna fastigheten.

Gång och cykel

Gång- och cykel sker på befintlig gatustruktur inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats i två riktningar finns på Långgatan intill planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande bebyggelse kopplas på befintliga ledningar som finns i anslutning till området. I dagsläget finns tre vattenserviser och två dagvatten- och spillserviser till området. Dessa ledningar är gamla och behöver ses över innan byggnation.

Uppvärmning

Möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet finns för den tillkommande bebyggelsen.

El

Anslutning till befintligt elnät vilket ägs av Ellevio kommer behöva göras.

Avfallshantering

Hushållsavfall sorteras vid den egna fastigheten enligt kommunens föreskrifter.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Genomförandet av planändringen kommer inte påverka bullernivån.

Tillgänglighet

Byggnader inom planområdet skall vara åtkomliga för räddningsinsatser enligt BBR 5:72. Befintliga vägar nyttjas för räddningstjänstens framkomst.

Planändringens konsekvenser

Omgivningspåverkan

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Planändringen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och kräver därför inte att en miljöbedömning utförs.

Trafiksäkerhet

Fler utfarter blir möjliga mot Vintervägen om avstyckningar sker. Detta påverkar inte trafiksäkerheten.

Buller och luftkvalitet

Att villabebyggelse tillåts bedöms inte påverka omgivningen negativt gällande buller eller luftkvalitet.

Estetisk och visuell påverkan

Ändringen möjliggör för ny bebyggelse att samspela med den befintliga och ger en större flexibilitet vid tillskapandet av bostäder. En exploatering av området skulle ha en visuell påverkan för kringliggande bebyggelse men i och med ändringen tillåts villabebyggelse uppföras i likhet med villaområdet intill.

Detaljplanens genomförande

Nedan redogörs för de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande samt de konsekvenser detta innebär för fastighetsägare och andra berörda. Även information om kommande avtal redovisas.

Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan och erforderliga avtal för detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Lantmäterimyndigheten beslutar i kommande fastighetsbildningsärenden kopplade till detaljplanens genomförande.

Byggherre ansvarar för byggnation av respektive byggnad inom kvartersmarken.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanens ändring kommer att tas ut i samband med bygglovshantering via uttag av planavgift. Avgifter för anslutning till vatten- och avloppsnätet kommer att tas ut enligt vid tidpunkt gällande taxa. All byggnation inom kvartersmark finansieras av byggherren.

Kostnader för fastighetsbildning kommer antingen bekostas av kommunen eller av kommande köpare beroende på hur köpeskillingen regleras i kommande avtal och om mark säljs i avstyckat skick eller som råmark då kommande köpare får stå för lantmäterikostnaden men där försäljningspriset är lägre.

Avtal

Ändringen av detaljplanen möjliggör för kommunen att sälja villatomter. Lämpliga tomter kommer att annonseras på kommunens plats för bostadstomter till öppen försäljning. Vid intresse av att köpa och bebygga en villatomt kommer markanvisningsavtal och därefter köpeavtal att upprättas med intressenten. Markanvisningsavtalen kommer att innehålla principer för köpeskillning utifrån vid varje tidpunkt gällande principer för prissättning av bostadsmark, underlag för fastighetsbildning, ansvar för kostnader för fastighetsbildning, markanvisningstid och information om övriga kostnader som belastar intressenten vid ett köp, till exempel VA-anslutningsavgift. Då avtal kommer att tecknas efter detaljplanens antagande kan villkor vid försäljning av tomter komma att ske på annat sätt än vad som redovisats under planprocessen.

Tekniska frågor

Till området idag finns tre serviser för vatten och spillvatten. Justering och utökning av serviser sker i samband med försäljning av villatomterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger inom fastigheten Norra Edsbyn 6:38 vilken ägs av Ovanåkers kommun, samt Norra Edsbyn 25:1 som ägs av det kommunala fastighetsbolaget AEFAB.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planändringen innebär att fastigheterna Norra Edsbyn 6:38 och Norra Edsbyn 25:1 kommer att kunna indelas i flera fastigheter.

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av fysisk planerare Lovisa Wäng, Planeringsavdelningen Ovanåkers kommun i samverkan med följande tjänstepersoner:

Planeringsavdelningen

Hanna Gäfvert, planarkitekt

Johan Olanders, planeringschef

Hannah Linngård, mark- och exploateringsingenjör

Gatuavdelningen

Jens Olsson, GIS-ingenjör

Alexander Larsson, mätningstekniker

Frida Jonsson, karttekniker

Ulf Ståhlberg, teknisk chef