

DETALJPLAN

ÄMBARBO SKOLA; KLÄPPA 27:8, LJUSDALS KOMMUN

LJUSDALS KOMMUN
GÄVLEBORGS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Företaget Fastx AB i Ljusdal, inkom den 10 augusti 2007, med en ansökan om ändring av detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att till planområdets nuvarande användning bostäder, kontor och handel även möjliggöra skolverksamhet.

Planändringen innebär att beteckningen S, skola, läggs till befintliga bestämmelser. En ny tillfartsväg till fastigheten ska anläggas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP.MILJÖBALKEN (MB)

Planläggningen anses förenlig med bestämmelserna.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen. 4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden. 5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer. Området ingår ej i de områden, vilka länsstyrelsen redovisar som riksintressen för kulturminnesvård, naturvård eller friluftsliv enligt MB 3 kap. 6§. Det ingår ej heller i det område som länsstyrelsen avgränsat som riksintresseområde enligt miljöbalken 4 kap. 1, 2 och 6§.

Miljö kvalitetsnormer finns idag för utomhusluft. Dessa avser kväveoxider, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar. De bildas vid förbränning.

Detaljplanen medför inga ökade utsläpp.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar Ämbarbo Skola, fastigheten Kläppa 27:80, belägen norr om Ämbarbovägen intill Gläntans förskola.

Areal

Planområdet omfattar 2 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs sedan maj 2007 av Fastx AB. Omgivande mark ägs av Ljusdals kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Ljusdals tätort omfattas av översiktsplan för Ljusnans dalgång, antagen av kommunfullmäktige 1988. Området anges som tätortsområde. Arbete pågår för närvarande med en ny översiktsplan för Ljusdals kommun.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Skolverksamheten i Ämbarbo skola upphörde 2004. Fastigheten styckades då av och såldes till ett privat företag i syfte att användas till kontorsverksamhet. I samband med försäljningen upprättades en ny detaljplan över området. Planen vann laga kraft 15 januari 2005. Planens användningsområden angavs som bostäder, kontor och handel. Användningen skola medgavs inte och politiskt slogs det fast att skolanvändningen skulle upphöra.

Program för planområdet

Planen upprättas med enkelt planförfarande och något program anses inte nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Motiverat ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 5 kap. 18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som *innebär en betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Omgivningsförutsättningar och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen har redovisats i denna planbeskrivning. När en detaljplan upprättas med enkelt planförfarande kan den inte antas innebära någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL.

Kommunala beslut i övrigt

Fastx AB förvärvade fastigheten i syfte att hyra ut den. Företaget har nu fått en förfrågan från en intressent som vill hyra byggnaden för skolverksamhet. Kommunstyrelsen beslutade den 4 oktober 2007 bifalla fastighetsägarens begäran om upprättande av detaljplan med utökad användning som skola.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Innergården till skolområdet är asfalterad och befintlig byggnad har en asfalterad gångentré från ett allmänt gångstråk som passerar söder om tomten i öst-västlig riktning. Söder om byggnaden står en del björkar, i övrigt är området gräsbevuxet. Öster om byggnaden finns en grusad bollplan ca 40 x 60 meter stor.

Norr om planområdet och öster om bollplanen ligger ett ganska tätt skogsparti. Planområdet gränsar i öster till ett villaområde.

Ett ca 30 meter brett område mellan den allmänna gångvägen och Ämbarbovägen är naturmark med gallrad barrskog.

Radon

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för radon. Radonsäkert byggande rekommenderas dock.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Ämbarbo bostadsområde började byggas ut under 1980-talet. Öster om planområdet ligger ett småhusområde med styckebyggda egna hem. I söder ligger ett område med tvåvånings hyresfastigheter.

En förskola byggdes vid den norra infarten till området i samband med bostadsexploateringen.

En fristående byggnad med skyddsrumstandard uppfördes norr om hyresområdet. Den användes under en tid som kvartersbutik med livsmedelshandel, men byggdes senare om för skolans behov. Alla skolbyggnader är uppförda i ett plan med sadeltak.

Inom detaljplaneområdet finns utrymme för ytterligare bebyggelse i ett plan. Denna bör anpassas i utseende till befintlig bebyggelse för att området ska utgöra en harmonisk helhet.

Byggrätten begränsas av omgivande prickmark.

Tillgänglighet

Inom och till planområdet är tillgängligheten god. Asfalterade stråk ger möjlighet att angöra fastigheten både till fots och med motorfordon. Tillgängligheten till och inom byggnader ska följa kraven enligt PBL.

Friytor

Tillgången till friytor inom och i anslutning till planområdet är god. Befintlig boll plan får bebyggas. Tillgången till lekmöjligheter bör kunna tillgodoses inom resterande ytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintlig gång- och cykelväg har tidigare använts som tillfart för varutransporter och avfallstömning. Trafiken har orsakat stora skador på vägen.

En ny tillfart till fastigheten anläggs på fastighetsägarens bekostnad. Tillfarten placeras inom fastigheten.

Den nya tillfartens angöring mot Ämbarbovägen projekteras och utformas i samråd med kommunens gatuavdelning.

Kollektivtrafik

Lokalbussar till och från Ljusdals centrum angör Ämbarbovägen.

Parkering

Fastigheten har inte någon anlagd parkeringsyta utan har tidigare haft ett nyttjanderättsavtal med Ljusdals kommun på 9 parkeringsplatser väster om kvarteret, i anslutning till förskolans parkering och entré.

Parkeringsplatser för fastighetens behov får anläggas inom kvartersmarken. Vid placering av p-yta ska hänsyn tas till pågående verksamhets utrymmes- och säkerhetskrav.

Om Ljusdals kommun anser det möjligt kan dock befintliga parkeringar nyttjas även i fortsättningen.

Störningar

Några störningar av betydande art finns inte i anslutning till planområdet. Trafiken till och från bostäderna påverkar inte verksamheterna inom planområdet. Närheten till förskolan har inte någon negativ påverkan på de tillåtna verksamheterna inom planområdet.

Planerade verksamheter anses inte innebära några störningar för omgivande bebyggelse eller verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens ledningsnät ligger omedelbart norr om det allmänna gångstråket i östvästlig riktning. I gällande detaljplan är ledningarna säkrade med ett u-område.

Avsättningar för befintlig byggnad finns i anslutning till gångentrén.

Från det öppna diket i gränsen mot Gläntans förskola är dagvattnet kulverterat och påkopplat skolans dagvatten.

Bollplanen avvattnas med dagvattenledningar från båda sidor av planen och de har var sin avsättning på kommunens ledning.

Värme

Skolan uppvärms med fjärrvärme som distribueras av Ljusdals Energi AB.

Fjärrvärmekulvert är lagd från Ämbarbovägen i höjd med gränsen mellan skolan och förskolan. Den vinklas sedan av och går västerut i samma u-område som va-ledningarna.

EI

Nätägare är Ljusdals Elnät.

Avfall

Avfallshämtning ska, efter anläggningen av den nya tillfartsvägen, ske via tillfarten från Ämbarbovägen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden anges till 5 år

Konsekvenser av planens genomförande

Området och byggnaderna användes ursprungligen för skolverksamhet. På intilliggande fastighet finns en förskola. När den nu föreslagna användningen skola läggs till planbestämmelserna kan man konstatera att området inte ändrats väsentligt sedan fastigheten nyttjades som skola och att läget i anslutning till förskolan utgör ett synnerligen lämpligt skäl att återuppta den verksamheten inom planområdet.

I övrigt får det anses positivt att en riktig tillfartsväg till fastigheten anläggs.

Eskilstuna 2008-01-25

Agneta Niklason
Arkitekt MSA

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden i Ljusdals kommun den 21 maj 2008 § 90 och vunnit laga kraft den 26 september 2008.