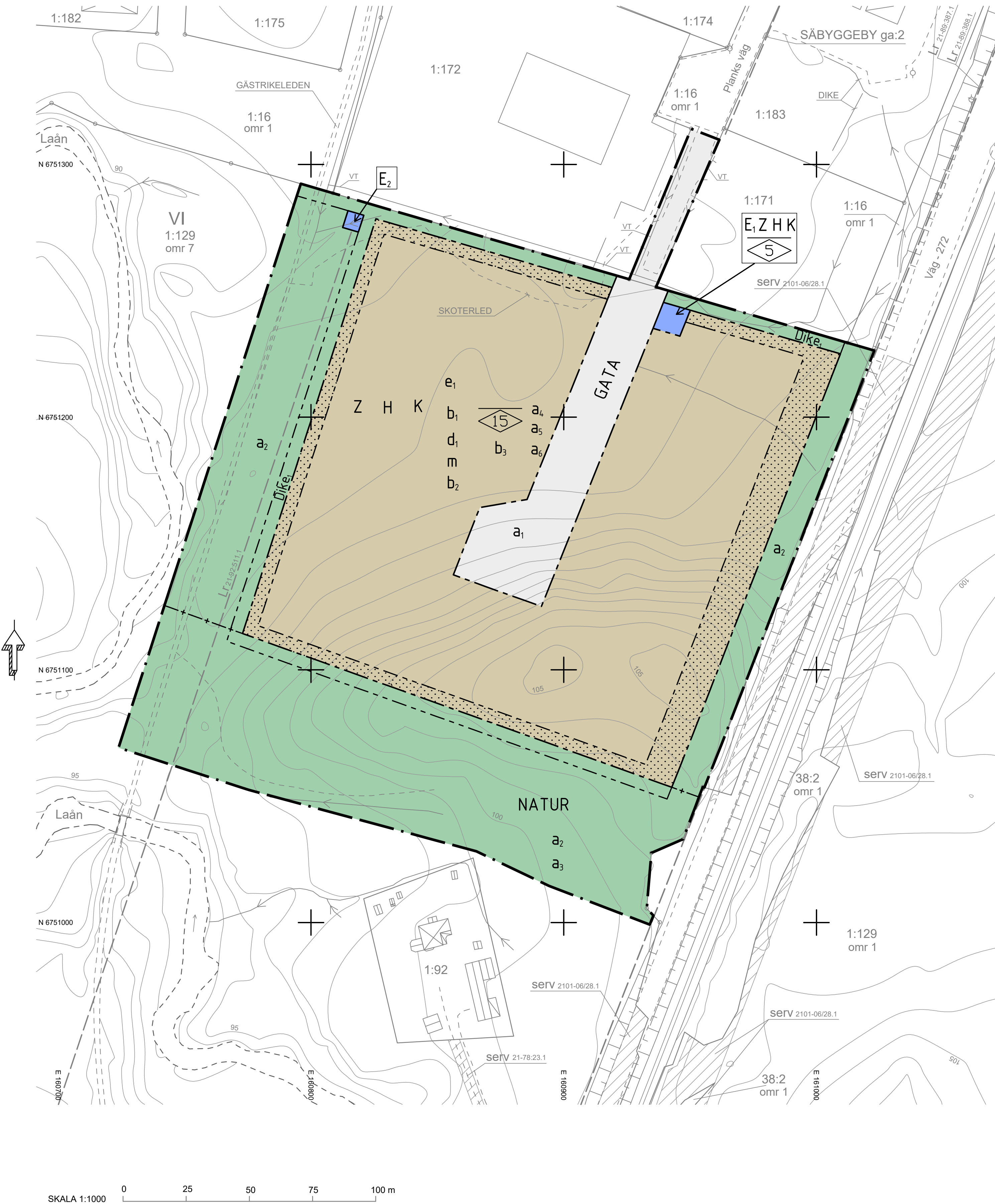




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- NATUR Naturområde
- GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- E₁ Pumpstation
- E₂ Nätstation
- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

Dike, Dike ska finnas för avledning och fördröjning av dagvatten, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e₁ Största tillåtna byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 3000 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Utformning

0.0 Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Ventilationen ska utföras bortvänd från väg 272 och järnvägen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Utrymningsväg ska finnas som leder bort från väg 272 och järnvägen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

m Gällande riktvärden för industri- och verksamhetsbullen får inte överskridas vid bostadsbyggnads fasad., 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- a₁ Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, 4 kap. 7 §
- a₂ Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a₃ Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter över 15 cm. Diameter ska mätas en meter ovan marknivå., 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
- a₄ Marklov krävs även för åtgärder som kan försämrare markens genomsläpplighet, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Villkor för lov

a₅ Bygglov får inte ges för byggnader och anläggningar förrän godtagbar dagvattenlösning kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

Strandskydd

a₆ Strandskyddet är upphävt., 4 kap. 17 §

ILLUSTRATION

Illustrerad fastighetsgräns

GRUNDKARTA

TECKENFÖRKLARING

- Fastighetsgräns
- Rättighetslinje
- Rättighetsyta
- Huvudbyggnad resp uthus (väggliv)
- Skärmtak
- Industribyggnad (väggliv)
- Väggkanten
- Stig
- Järnväg
- Slätt
- Staket
- Stödmur
- Vattendrag
- Dike
- Traktnamn
- 3:7 omr 2
- Lr
- serv
- ga:3
- Gränspunkt
- Belysningsstolpe
- Nivåkurvor
- Väggtrumma
- VT
- Koordinatkryss

Dnr VGS-KL-2021-46
Grundkartan upprättad av
KART- OCH LANTMÄTERIENHETEN
Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning
Fastighetsindelning och rättigheter har kontrollerats i och i nära anslutning till planområdet: 2021-03-24
Markdetaljer fullständigt kontrollerade i och i nära anslutning till planområdet: 2020-10-29
Referenssystem i plan: SWEREF 99 16 30
Referenssystem i höjd: RH2000
Grundkartan innehåller detaljer med olika kvalitet.
Skala 1:1000
Jeanette Berglund
Kart- och mätningssingenjör

Originallets format
A1 1:1000

Upplysning:
Dagvattenanläggningen kan kräva
anmälan enligt miljöbalken.

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning	Antagande
Detaljplan för Vi 1:129 med flera Tegelbruket	Beslut om samråd 2020-12-15
Ockelbo kommun - utökat förfarande	Beslut om granskning ---
upprättad nov 2020, rev april 2021	Antagen KF 2021-10-18
	Laga kraft 2021-11-11
	Genomförandetid 10 år
	Diarienummer VGS-PL-2018-119
Sofie Norberg Domsic Enhetschef Plan- och byggheten	Joel Eklund Planarkitekt
	Plannummer 2101-P2021/4



Antagen	2021-10-18
Laga kraft	2021-11-11
Aktnummer	2101-P2021/4

Detaljplan för Vi 1:129 – Utökning av verksamhetsområde vid Tegelbruket, Ockelbo, Ockelbo kommun

Antagandehandling



(Ortofoto med planområdet markerat med streckad orange linje)

Handlingar

Granskningsutlåtande, 2021-07-01
Samrådsredogörelse, 2021-05-03
Plankarta med bestämmelser, 2021-07-01
Planbeskrivning, 2021-07-01
Fastighetsförteckning
Miljökonsekvensbeskrivning, 2020-02-05
Geoteknisk undersökning, 2019-11-08

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Översiktlig dagvattenutredning, 2019-11-28, rev. 2020-02-04
PM – tillägg till ”översiktlig dagvattenutredning,
detaljplan för VI 1:129, 2019-11-28”, 2021-04-22
PM-trafik, 2020-01-20
Bullerutredning, 2020-02-04
Naturvärdesinventering, 2019-11-20
Metodik för naturvärdesinventering, 2019-11-20

Detaljplanens bakgrund och syfte

Det finns ett behov av att säkerställa mer mark för näringslivets behov i Ockelbo. Denna detaljplan syftar därför till att möjliggöra ett område med verksamheter, handel och kontor i anslutning till det befintliga verksamhetsområdet vid Tegelbruket i Ockelbo. I utredningsarbetet som föregått samrådsförslaget har naturvärden påträffats i den södra delen av området. Syftet är därför samtidigt att säkra naturvärden som påträffats i området.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är avgränsat utifrån naturliga avgränsningar i form av väg 272, Laån och Gästrikeleden i väster samt intilliggande bostadshus. Planområdets areal är ca 5,2 ha.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör fastigheterna Vi 1:129 samt en mindre del av Vi 1:16. Vi 1:129 ägs av Kopparfors skogar AB men berört område ska förvärvas av Ockelbo kommun i samband med att detaljplanen arbetas fram.

Vi 1:129 - Kopparfors skogar AB

Vi 1:16 - Kommunen

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

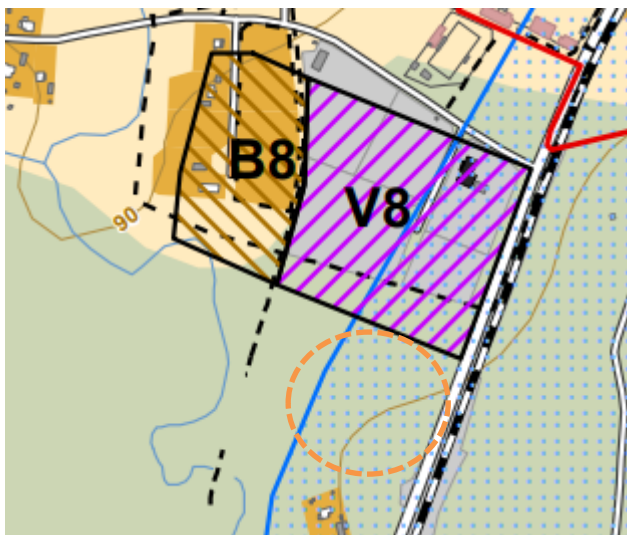
Det aktuella området har inte pekats ut för någon markanvändning i översiktsplanen (antagen 2013-05-06). Området angränsar dock till utpekad verksamhetsområde (V.8) samt är också del av ett område med viktig grundvattentillgång. Alternativa lokaliseringar för verksamheter som har pekats i översiktsplanen är område V.11 nordväst om korsningen väg 272/303/546. Detta område är idag till viss del är exploaterat för lättare

industri. Område V.11 förutsätter att jordbruksmark tas i anspråk. Denna del av Ockelbo är också mer tätbefolkad vilket är mindre fördelaktigt ur störnings- och risksynpunkt. Område V.12 mellan vägarna 303 och 272 är idag obebyggt. Det är beläget i anslutning till ett vägreservat för väg och järnväg. Inga åtgärder får vidtas inom detta område som kan försvåra en framtida utbyggnad av väg- och järnväg. Området är också delvis beläget på jordbruksmark. Infrastrukturen är redan utbyggd vid Tegelbruket och här finns ett relativt avstånd till bostadsbebyggelse. I området finns anslutning till en större väg vilket främjar ett hållbart logistikflöde. Det aktuella planområdet bedöms därför mer lämpat för det syfte och omfattning som denna detaljplan har.

Som mål för verksamheter i översiktsplanen sägs att:

- För företagens fortsatta expansion och för nyetableringar är det viktigt att det finns byggklar mark för verksamheter i anslutning till de större tätorterna.
- Näringslivet ska ges goda verksamhetsbetingelser och utvecklingsmöjligheter.
- Kommunen ska upprätthålla en hög beredskap för nyetableringar och omlokaliseringar genom god tillgång på industrimark och övriga markresurser.

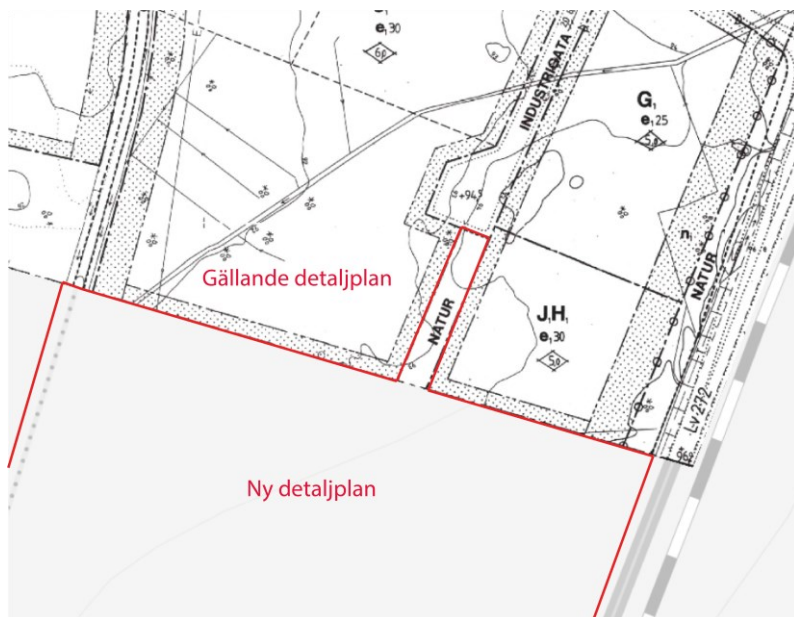
Mot bakgrund av detta bedöms planförslaget följa översiktsplanens allmänna intentioner.



Bilden visar utdrag ur översiktsplanen, mark- och vattenanvändningskartan. Det aktuella området är markerat med orange cirkel.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området angränsar till, samt ersätter för en mindre del *Detaljplan för Tegelbruket, industri- och idrottsområde. akt nr 21-P90:95.*



Bilden visar del av gällande detaljplan samt hur det nya förslaget till detaljplan förhåller sig till den nu gällande.

Miljöbedömning

Som en del av en strategisk miljöbedömning har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats i samband med planarbetet. Detta då förslaget kan antas få betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen gjorde denna bedömning i sitt yttrande 2019-01-10.

Planbesked och planuppdrag

Planbesked och planuppdrag gavs av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd 2018-11-06.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer, Järnväg

Planområdet är beläget intill Järnväg av riksintresse för kommunikation. Detaljplanen kommer inte innebära att järnvägens funktion motverkas. Ingen påtaglig skada bedöms därmed uppkomma på riksintresset.

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskydd ska något av de skäl som anges i 7 kap. § 18 c-d anges och motiveras. Följande skäl har bedömts tillämpliga i detta fall:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

Motivering:

Planförslaget tillgodoser det allmänna intresset av näringslivsutveckling i Ockelbo vilket är mycket viktigt för hela kommunen. Genom att ge möjlighet för näringslivet i Ockelbo kommun att utvecklas skapas förutsättningar för fler arbetstillfällen vilket är mycket angeläget för både Ockelbo kommun men även hela länets arbetsmarknad. Det aktuella planområdets lokalisering är naturligt för etableringar av företag som behöver närhet till goda kommunikationer. Utifrån en tillbakablick mot när gällande detaljplan i området togs fram, lämnades möjlighet för området att förlängas söderut. Det går att se på det utrymme som sparats i gällande detaljplan. Därför fanns redan då en intention att det en dag skulle kunna bli aktuellt med en till etapp. Gällande detaljplan medger på så sätt en utökning i denna riktning. Planområdets lokalisering i anslutning till befintligt verksamhetsområde medför att utspridning av verksamhetsområden i Ockelbo undviks vilket minskar risken för störningar för bostäder i orten som helhet, genom att färre bostäder påverkas. Transporter kan genom detaljplanen koncentreras till ett område som finns i anslutning till en större väg vilket främjar för hållbart logistikflöde. Brukningsvärd jordbruksmark behöver inte tas i anspråk om detta område kan bebyggas. Andra liknande områden i Ockelbo skulle kräva att jordbruksmark tas i anspråk. Tegelbruket är väl försett med vägar och befinner sig i anslutning till befintliga vattenledningar vilket förenklar anslutningen till kommunalt vatten- och avlopp, något som blir mer komplext att ordna längre bort från tätorten.

Större delen av det strandskyddade område som är beläget inom detaljplaneförslaget kommer inte att få bebyggas enligt detaljplanen. De delar som kommer att få bebyggas har identifierats som i huvudsak *visst-* och *lågt* naturvärde. De delar som bevaras inom strandskyddat område har till stor del *påtagligt* naturvärde. Därtill lämnas delar obebyggda utanför strandskyddat område där naturen klassats som *påtagligt* naturvärde i planförslaget. Planområdet är väl avskilt från Laån genom den före detta järnvägsbanken, som idag utgör vandringsled samt skoterled på vintern. Denna barriär i miljön har funnits under lång tid och verkar som en avskiljare i naturmiljön. Den ger därför en barriärliknande effekt mot strandlinjen. Vandringsleden är viktig att bevara och en buffertzona med en bredd av 23 meter utmed hela vandringsstråket mot kvartersmarken säkerställs därför med naturmark i planförslaget. Detta ger förutsättning för att träd och annan växtlighet ska kunna bevaras utmed hela vandringsleden som då verkar avskiljande mot verksamhetsområdet. Upplevelsen vid t.ex. vandring bör därför inte komma att förändras i någon större utsträckning då växtlighet och grönska i allmänhet ges förutsättningar att bestå och utvecklas. Någon annan mark som är lika lämplig utifrån faktorer som vatten- och avlopp, jordbruksmark, trafik och störningar finns inte med rimliga avstånd till tätorten Ockelbo. Förutsättningarna för allmänhetsrättslig tillgång till strandområdet och möjligheten till goda levnadsförhållanden för

djur- och växtlivet inom strandskyddszonen upprätthålls i planförslaget. Slutsatsen blir därför att strandskyddets syften inte kommer att motverkas av detaljplanen och att det därför kan upphävas inom det avsedda området.



Den skuggade delen av bilden visar strandskyddets utbredning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att området tas i anspråk för **Z**, verksamheter, **H**, detaljhandel, samt **K**, kontor. Då påtagliga naturvärden påträffats i den södra delen av planområdet syftar även detaljplanen till att säkerställa dessa värden. En mindre del tas i anspråk för pumpstation **E1** nätstation **E2**.

Höjden på bebyggelsen begränsas till högst 15 meter (nockhöjd) med undantag för området avsatt för pumpstation där höjden får vara max 5 meter. Byggnader kan uppföras i max 4 våningar inom större delen av planområdet. Byggnader får uppta en yta om högst 50 % av varje enskild fastighets area. Detta då en hållbar dagvattenhantering behöver säkerställas och det behöver finnas utrymme för parkering och lastning/lossning på fastigheterna.

Användningsbestämmelser

NATUR

Naturmark- Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Inom naturmarken får åtgärder för dagvattenhantering utföras.

GATA

Gatemark- gata med enskilt huvudmannaskap. Får innehålla diken för avvattning av vägbanan, cykelväg etc.

Z

Z- Verksamheter. Användningen verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

H

H – detaljhandel. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel.

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

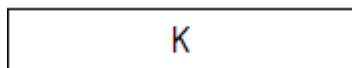
Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

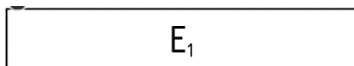
Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

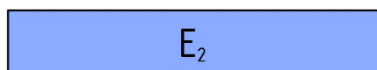
Organisationsnr
212000-2346



K - kontor. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.



E₁- Pumpstation. Endast angiven användning är tillåten.



E₂- Nätstation. Endast angiven användning är tillåten.

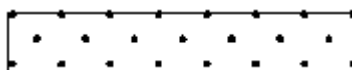
Egenskapsbestämmelser

dike₁

Dike ska finnas för avledning och fördröjning av dagvatten

e₁

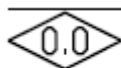
Största byggnadsarea (BYA) är 50 % procent av fastighetsarean.



Prickad mark - byggnad får inte uppföras.

d₁

Minsta fastighetsstorlek
3000 kvm.



Högsta tillåtna nockhöjd.
Höjden mäts från takkonstruktionens högsta punkt till den medelnivå som marken har invid byggnaden.

b₁

Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras (inklusive byggnader).

b₂

Ventilationen ska utföras bortvänd från väg 272 och järnvägen.

b₃

Utrymningsväg ska finnas som leder bort från väg 272 och järnvägen.

Administrativa bestämmelser

a₁

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, dvs. gatan.

a₂

Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsen, dvs. naturmarken.

a₃

Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter över 15 cm. Diametern ska mätas en meter ovan marknivån.

a₄

Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

a₅

Bygglov för byggnader och anläggningar får inte ges förrän godtagbar dagvattenlösning kommit till stånd.

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

Organisationsnr
212000-2346

a6

Strandskyddet är upphävt.
Gäller inom kvartersmark

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området utgörs av ett skogsområde som tidigare varit obebyggt. I norr finns det befintliga industriområdet Tegelbruket som denna detaljplan syftar till att utöka. I öster finns två viktiga kommunikationsstråk, järnvägen som ansluter till norra stambanan samt väg 272 som leder norrut mot Bollnäs och söderut mot Sandviken. Ett jordbrukslandskap breder ut sig norr om planområdet, på andra sidan Bölevägen. Till väster passerar Laån som ringlar sig norrut.



Norr om planområdet finns en detaljplan som ännu inte är fullt utbyggd.

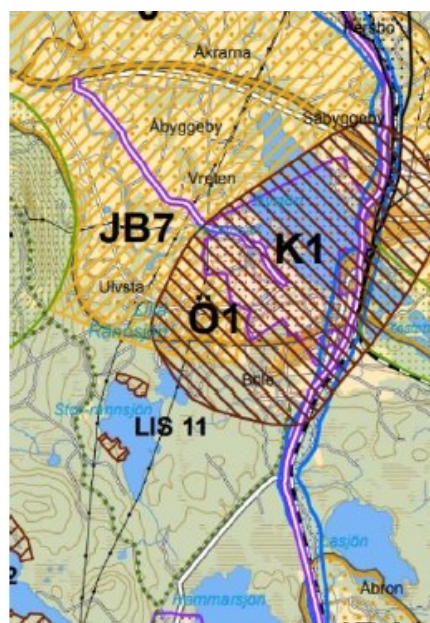
Kulturmiljö

Området har under en längre tid varit skogbevuxet. En äldre banvall passerar väster om området, som nu används för gästrikeleden. Den säkerställs med naturmark i planförslaget. Inga kända fornlämningar finns registrerade i området i riksantikvarieämbetets karttjänst.

Ett område av riksintresse för kulturmiljövård finns utpekad över delar av Ockelbo med omgivning och omfattar framför allt fornlämningar som förekommer i odlingslandskapet vid de södra och östra stränderna runt Bysjön (Länsstyrelserna, 2019). Dessa fornlämningar utgörs av gravfält med högar och stensättningar från järnålder till vikingatid. Det öppna odlingslandskapet är även utpekad som bevarandevärd i kommunens översiktsplan, se Figur 18 (Ockelbo kommun, 2012).

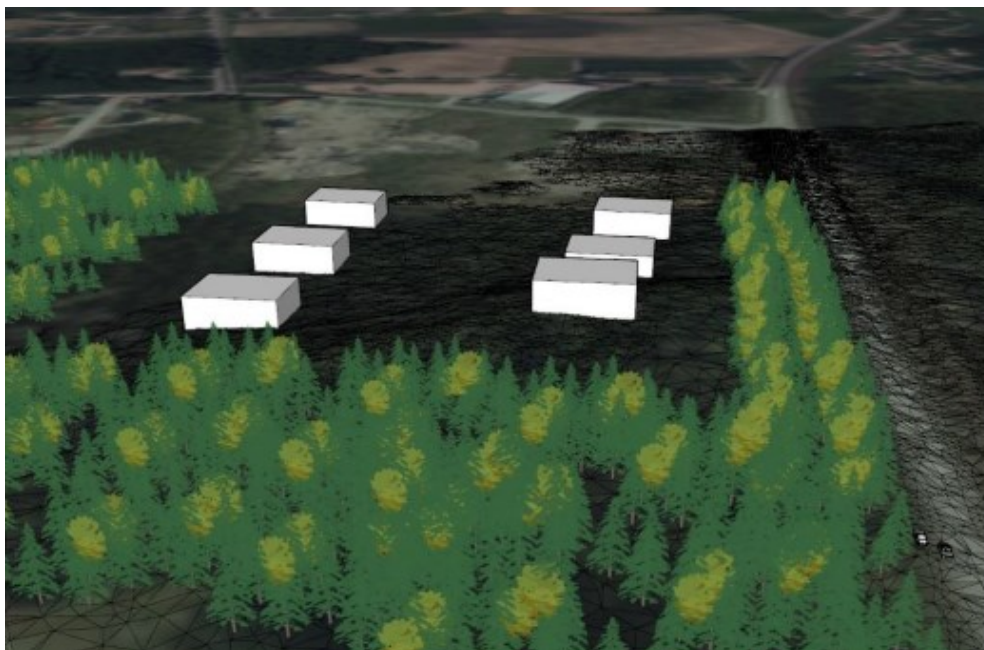
Riksintresseområdet omfattar även en stor del av tätorten där sekelskiftsbebyggelse längs den gamla landsvägen finns representerad med Ockelbo kyrka från 1790- talet. Ockelbo järnvägs- och brukssamhälle utgör ytterligare en motivering till riksintresset. Wij valsverk som ligger inom riksintresse-området är förklarad byggnadsminne. Planområdet ligger utanför det ovan redovisade riksintresseområdet.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas inom planområdet under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen enligt 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



Riksintresseområde för kulturmiljövård omfattar del av odlingslandskapet runt Bysjön samt del av Ockelbo tätort. (Länsstyrelsens karttjänst). Bild till höger från Översiktsplan 2012 visar JB7 som bevarandevärd jordbruksmark, K1 som riksintresse för kulturmiljövård, Ö1 som fördjupningsstudie.

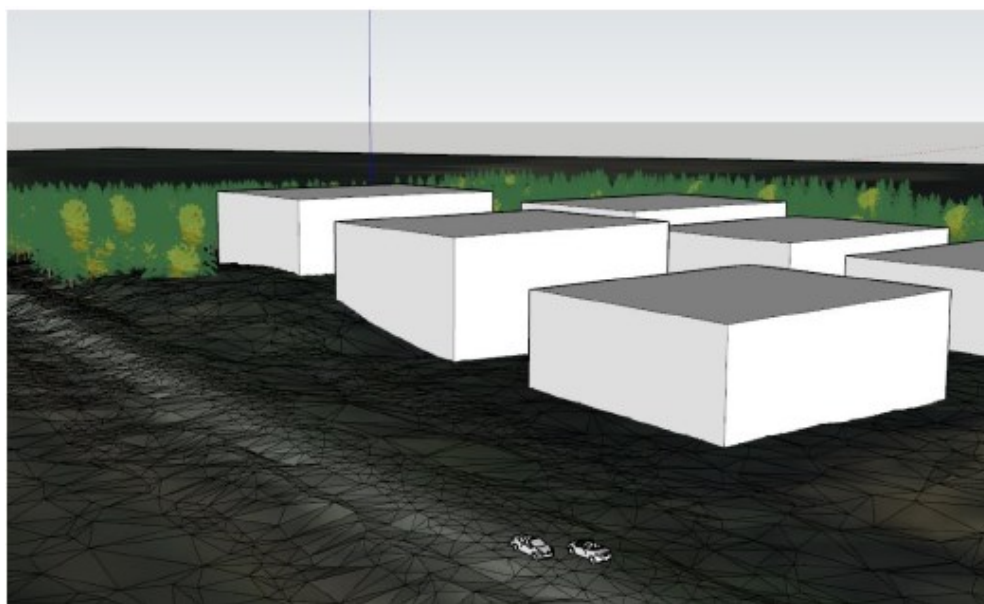
Landskapsbild



Bilden visar förslag på exploatering där sex fastigheter möjliggörs. Vy mot norr med väg 272 till höger i bild.

Planområdet utgör en del av ett stort skogsområde som avgränsas av Stor-Rännsjön i väst, Lasjön i öst och Hammarsjön i söder. Skogsområdet gränsar i norr mot ett stort öppet odlingslandskap som omger Ockelbo tätort.

Den 25 meter breda buffertzonen till Gästrikeleden bedöms kunna ge en tillfredsställande visuell ridå mot tilltänkta verksamheter och att påverkan på friluftsupplevelsen minimeras. Industribyggnader kommer visserligen mest sannolikt att synas av vandrare, men den skyddsåtgärden anses ändå vara tillfredsställande med tanke på att området ligger nära tätorten samt att den sträckan av Gästrikeleden är sekundär.



Bilden syftar till att illustrera hur terrängen påverkar upplevelsen av byggnader.

Byggnadshöjder regleras i planförslaget med hjälp av en högsta nockhöjd på 15 meter. Beroende på den höjdsatta terrassen vid senare skede kan de faktiska takhöjderna hamna på olika nivå. En femton meter hög byggnad som ligger på samma nivå som toppen av kullen upplevs från vägen större än om den ligger på en lägre nivå.

Hur takets utformning ser ut påverkar också hur byggnaden upplevs från vägen. Byggnader med ett sadeltak upplevs mindre än om byggnader är med platt tak även om båda har samma nockhöjd. Takutformningen regleras inte i detaljplanen.

Utan vegetation mot väg 272, kommer det befintliga intrycket av verksamhetsområde som idag råder vid det angränsade norra verksamhetsområdet förstärkas. Detta blir den nya entrén till Ockelbo för dem som färdas söderifrån. Mot söder innebär planförslaget att en del av den kuperade delen med äldre träd och död ved förblir naturmark (med krav på marklov för fällning av träd), vilket är positivt för landskapsbilden.

Tillgänglighet

Det finns inga större hinder mot att tillgängligheten ska kunna lösas på ett tillfredställande sätt inom planområdet. Enligt PBL 2:6 7p. ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området. Planen reglerar de utvändiga förutsättningarna för tillgänglighet.

Natur

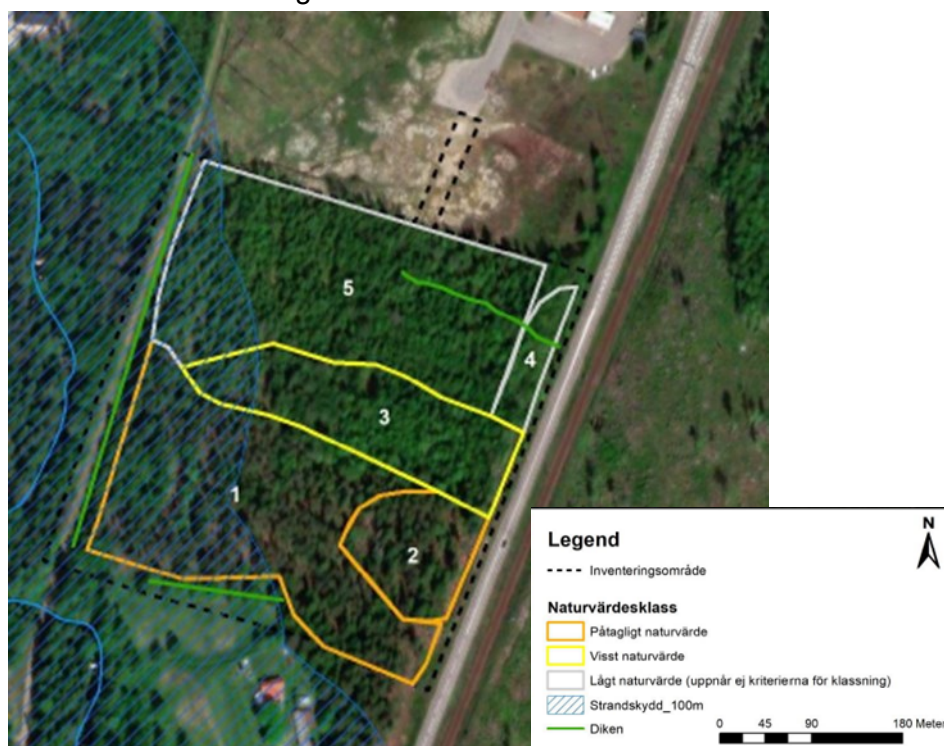
Marknivå

Marken sluttar mot nordväst. Det största höjdpartiet återfinns i den södra delen av planområdet. Området har en höjdskillnad på mellan +93 meter till +107 meter i RH 2000.



Bilden visar den nordvästra utkanten av området. Här syns också järnvägsbanken som löper i västra utkanten av planområdet, som idag utgör Gästrikeleden.

Naturvärdesinventering



Bilden visar områdesindelning och naturvärdesklassning, område 1 och 2 har påtagligt naturvärde. Område 3 har visst naturvärde och de övriga områdena har låga naturvärden.

Detaljplaneområdet har inventerats utifrån förekomst av naturvärden.

Södra delen av planområdet

Södra delen av inventeringsområdet domineras generellt av gran och tall men det återfinns mindre partier med bland annat asp och ett mer ört- och gräsrikt parti med inslag av en och blockiga partier med blandade trädslag. Äldre och grövre träd (stamdiameter över 60 cm) förekommer här och flera träd har en iögonfallande förekomst av hänglavar. Fältskiktet varierar mellan rikligt av mossor och lavar, blockigare, samt mer risdominerade partier. Död ved förekommer och spår efter hackspettar och andra arter knutna till död ved påträffades. Inventeringsområdet gränsar söderut mot en ängsmark och en privat fastighet. I gränsen av inventeringsområdet löper ett dike mellan ängsmarken och det mer öppna skogspartiet.



Bild från södra delen av området (delområde 1 och 2).

I den sydöstra delen av inventeringsområdet finns en större andel äldre träd av tall och gran, varav flera träd med en diameter större än 60 cm. Flera träd har iögonfallande förekomster av hänglavar. Detta delområde har en luckighet där solen når ner till markvegetationen där mossor och lavar dominerar. En påtaglig förekomst av död ved finns i form av stående döda träd, högstubbar och grövre lågor. Flera lågor grövre än 20 cm i diameter hade en riklig förekomst av mossor och lavar, däribland levermossor.

I öst-västlig riktning ungefär i mitten av inventeringsområdet, finns ett delområde med en mer varierande biotop än i övriga delar av inventeringsområdet. Det domineras av gran men har inslag av trivallövträd som björk, asp och al. Det finns partier av blockrik mark och under inventeringen observerades spillkråka, stjärtmes och kungsfågel samt spår efter spillkråka i myrstack.

Norra delen av planområdet

I nordost domineras ett delområde av aspar över 20 cm i diameter och har ett mindre parti av gråal med sumpskogskaraktär och en del död ved. Inga naturvårdsarter, signalarter eller fridlysta arter påträffades under inventeringen. Detta område ligger i direkt anslutning till väg 272 och utgör en kantzonsbiotop.

Den norra delen av inventeringsområdet utgörs av en yngre frisk produktionsgranskog. Spår efter gröngöling påträffades samt ett hålträd (klibbal) men i övrigt noterades inga artfynd. Död ved förekommer i området men är främst av klen karaktär och domineras av kvarlämnad gran från tidigare gallring.

Inga värdefulla träd finns inrapporterade i Trädportalen inom inventeringsområdet, ingen skyddad natur förekommer enligt Naturvårdsverkets databas Skyddad Natur och inga vattenförekomster återfinns inom inventeringsområdet enligt VISS Vattenkartan. Inga

delområden utgör biotopskydd, nyckelbiotop eller Natura 2000-område. Inrapporterade fynd i Artportalen saknas inom inventeringsområdet men strax söder och norr om inventeringsområdet har artfynd registrerats.

Slutsats av naturvärdesinventering

De södra delarna av planområdet är de som har högst naturvärden. Mot bakgrund av detta säkerställs marken som natur i detaljplanen. Den är därför inte möjlig att bebygga och ska fortsätta vara natur. Inom den södra delen av området med naturmark krävs därför marklov för att fälla träd med en stamdiameter större än 15 cm. Det innebär att samråd med sakkunnig inom naturvård behöver ske i samband med avverkning/gallring.

Artskyddet

Inom planområdet finns skyddade arter. Dessa hanteras genom att delar av planområdet med de högsta naturvärdena säkerställs som natur. Inom dessa ytor krävs även marklov för att avverka träd med stamdiameter större än 15 cm. Delområde 1 och 2 i naturvärdesinventeringen, som till stora delar sparas som natur, omfattar det största antalet skyddade arter, däribland: Gammelgranslav (Signalart), Svart Trolldruva (Livskraftig, LC), Mattlummer (Livskraftig, LC), Garnlav (Nära hotad, NT), Gröngöling (Nära hotad, NT) och Spillkråka (Nära hotad, NT), Kungsfågel (sårbar, VU). Sammantaget ges därför möjlighet för skyddade arter att fortsätta existera inom planområdet. Verksamhetsutövaren har ansvaret för att säkerställa att inga skyddade arter påverkas i den grad att förbuden i artskyddsförordningen träder in.

Friluftsliv

Av den 27 mil markerade Gästrikeleden ligger etapp Jädraås - Rönnåsen och etapp Rönnåsen – Medskogssjön inom Ockelbo kommun. För att göra Gästrikeleden mer tillgänglig för allmänheten länkas huvudleden med tätorter genom sekundära leder. Det är en sådan sekundär led som löper längs planområdets västra gräns, för att sedan ansluta sig till huvudleden. Gästrikeleden kommer inte att påverkas av planförslaget mer än att den säkerställs genom att den planläggs som natur.

Förorenad mark

Markområdet har idag inga kända föroreningar. Ingen verksamhet har tidigare bedrivits på platsen.

Grundvatten

I anslutning till området löper en viktig grundvattentillgång som pekas ut i översiktsplanen. Planförslaget väntas inte innebära någon negativ påverkan på grundvattentillgången. Se avsnittet *Dagvatten*.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten inom området är Laån. Idag är den ekologiska statusen för den måttlig, medan kvalitetskravet är god ekologisk status år 2027. Vad gäller den kemiska ytvattenstatusen är aktuell status god, medan kvalitetskravet också är god. I samband med att dagvattenutredningen gjordes, togs också en principlösning för dagvattenhantering fram. Om denna följs finns möjlighet att skapa förutsättningar för att kunna hantera miljökvalitetsnormerna på ett godtagbart sätt. En översiktlig

dagvattenutredning togs fram 2019-11-28. Vid framtagandet var senast gjord statusklassning enligt MKN för Laån "Måttlig ekologisk status" och "God kemisk ytvattenstatus". Länsstyrelsen reviderade i början av 2020 statusklassningen för kemisk ytvattenstatus från "God" till "Uppnår ej god".

Laån (VISS, 2017)	Aktuell status	Kvalitetskrav	Undantag
	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027	
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus	Mindre stränga krav: Bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar

Gällande miljökvalitetsnormer. Länsstyrelsen reviderade i början av 2020 statusklassningen för kemisk ytvattenstatus från "God" till "Uppnår ej god".

Den planerade exploateringen beräknas leda till högre avrinning och föroreningshalter i dagvatten avseende samtliga beräknade ämnen jämfört med nuläget. De fördröjande och renande diken som föreslås för rening nära källan bör utnyttjas för att inte påverka miljökvalitetsnormer för befintligt vattendrag.

Den dricksvattentäkt som ligger utanför planområdet åt nordost bedöms inte påverkas av exploateringen eftersom avrinningen, i enlighet med områdets naturliga topografi, leds mot Laån i nordväst.

I den översiktliga dagvattenutredningen gjordes bedömningen att halterna av näringsämnen och särskilt prioriterade ämnen från exploateringen bör ställas i relation till vad avrinningsområdet som helhet tillför recipienten. Ökningen till 80 % bebyggd och hårdgjord yta bedöms ej öka utsläppen av näringsämnen och särskilt förorenande ämnen mer än att denna slutsats gäller även för detta scenario. De mängder näringsämnen som tillförs Laån i och med exploateringen bedöms vara så små i helheten att statusklassningen inte bör påverkas.

Luft

Beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM₁₀) för utsläppsåret 2015.

Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter).

Miljökvalitetsmålet är 15 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Värdet för det aktuella planområdet är idag 0-10 µg/m³. Genomförande bör inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för luft.

Gator och trafik

Trafik

Trafiken har beräknats av WSP i ett PM i samband med detaljplanen. I detta PM har beräknade framtida trafikflöden räknats fram utifrån Trafikverkets trafikstringsverktyg. Trafikstringsverktyget är ett planeringsstöd utformat för att underlätta skattning av trafikstring i samband med planering av nya eller befintliga områden. Verktöget bygger på den kunskap som finns idag

kring alstring av persontransporter beroende på lokalisering och markanvändning.

Den totala trafikallstringen när hela området inklusive nuvarande detaljplan är fullt utbyggt antas enligt detta bli ca 1 400 fordon/dygn, vilket kommer innebära en årsdygnstrafik på 1 600 fordon/dygn på Bölevägen. 90 % av trafiken till och från industriområdet antas köra via väg 272. Däremot antas 50 % av dessa redan trafikera väg 272, vilket innebär att ÅDT på väg 272 antas bli 2 700 fordon/dygn. Utifrån framräknade trafikflöden har en analys av lämplig korsningstyp för korsningen väg 272/Bölevägen tagits fram. Slutsatsen är att nuvarande korsning är tillräcklig för att klara kommande trafikflöden.

Gatunät

In- och utfart till området kommer att ske från Planks väg, som förlängs söderut från vändplanen där den slutar idag. Förlängningen av Planks väg avslutas med en ny vändplan med diametern 31 x 31 meter. Till Tegelbrukets verksamhetsområde leder också gång- och cykelvägar från Ockelbo centrum parallellt med väg 272 samt från Marsstrandsområdet. Inom område för GATA på plankartan avsätts fem meter på vardera sidan av vägbanan för krossdiken. Dessa är tänkta att rena och fördröja dagvatten.

Ett skyddsavstånd om fem meter (prickmark) finns utmed kvartersmarken för att säkerställa att byggnaders placering inte inverkar negativt på omkringliggande natur samt gatuområdet. Det bebyggelsefria avståndet utmed gatuområdet medverkar till att bibehålla goda siktförhållanden för trafiken. Andel av varje fastighet som får bebyggas regleras också till 50 %. Detta görs delvis då det behövs utrymme för parkering och lastning/lossning.

Kollektivtrafik

Utmed Bölevägen finns en hållplats som trafikeras av busslinje mot Sandviken och Ockelbo centrum. Från Ockelbo järnvägsstation ca 2,5 km bort går tåg mot Ljusdal samt Gävle.

Utfarter

Utfart och infart medges inte mot väg 272 från planområdet. Detta eftersom detaljplanen syftar till att samla trafiken via den nya gata (**GATA**) som anläggs och därigenom skapa en säkrare och framkomligare trafiksituation.

Skyltar

För att skyltning ska ske på ett trafiksäkert sätt och budskapet uppfattas av Trafikanter ska följande riktlinjer följas enligt Trafikverket:

- Budskapet ska vara kort, enkelt och tydligt som kan uppfattas snabbt. Textstorlek och typsnitt skall vara stort, minst 200 mm.
- Pilar och symboler som kan misstas för vägmärken får inte förekomma.
- Hänvisning av avstånd får inte förekomma.
- Telefonnummer och webbadresser får inte förekomma.
- Eventuell belysning ska vara fast vitt sken och får inte blanda trafik på den allmänna vägen.
- Reklam monteras med fördel på byggnaderna.

- Reklam ska vara bygglovspliktigt.

Skyltar över 1 m² kräver dessutom alltid bygglov inom detaljplanelagt område.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten kommer att utökas till att omfatta det aktuella området. En pumpstation behöver eventuellt tillkomma. Yta för detta finns i plankartan.

Dagvatten

Som underlag till detaljplanen och MKB har en översiktlig dagvattenutredning genomförts med syfte att beskriva befintliga och framtida avrinningsförhållanden för att klargöra förutsättningarna för exploatering av området (WSP 2019-11-28, rev 2020-02-04, tillägg 2021-04-23). Ockelbo kommun har ingen antagen dagvattenpolicy eller dagvattenstrategi. Därför utgår dagvattenutredningen från P110 utgiven av Svenskt Vatten, som är branchpraxis. Detaljplanen reglerar för att skapa förutsättningar för dagvattenhanteringen.

Avrinningen sker i huvudsak från sydost till nordväst. I väster sker avvattningen mot ett dike längs den gamla banvallen som Gästrikeleden går på och vidare ut i Laån genom en trumma i nordväst. Kullen i sydöstra delen av området fungerar som en vattendelare som leder avrinningen från södra delen av området mot Laån i söder och sydväst. Idag sker ingen rening av dagvatten från det befintliga planområdet i norr. Dagvattnet där leds ut i Laån.



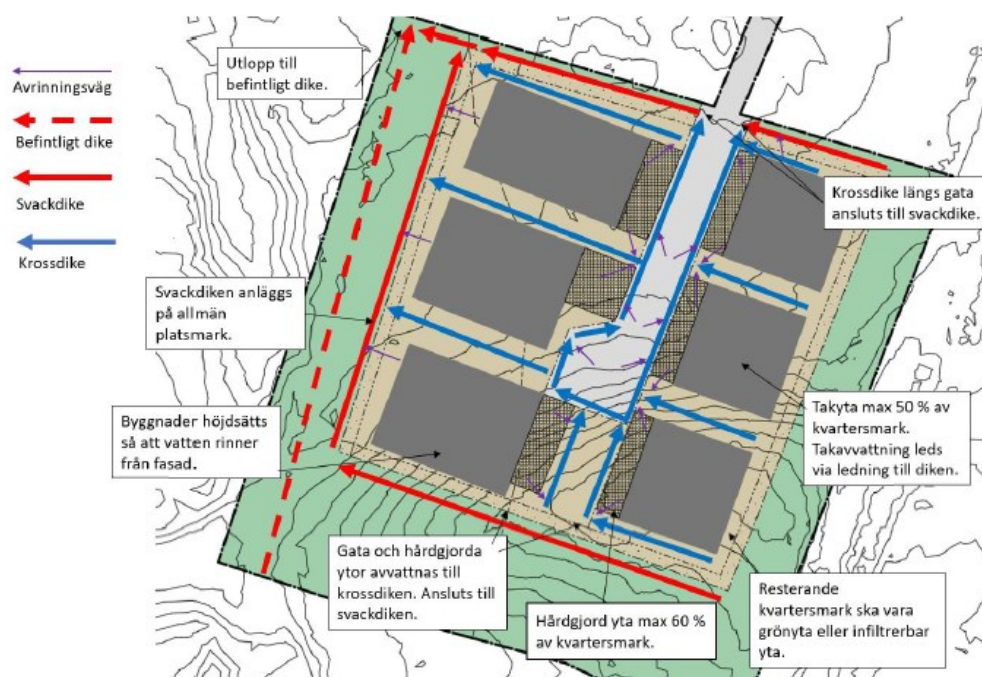
Avrinningsriktningar inom planområdet.

Baserat på beräkningar av framtida flöden utifrån planförslaget föreslår den översiktliga dagvattenutredningen ovan ett system med öppna lösningar för

omhändertagande av dagvatten. Lösningarna består av fördröjande diken i form av svack- och krossdiken. Avsikten är inte att området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten utan genom ovanstående system hantera de flöden som uppstår. Vatten kommer avledas från de privata fastigheterna via diken till kommunens mark där andra diken för vattnet vidare mot Laån.

Utifrån principlösningen har planbestämmelser för dagvattenhanteringen tagits fram. Därför får max 80 % av marken inom varje fastighet hårdgöras, byggnader räknas som hårdgjord yta. De diken som är skissade i det principförslag för dagvattenhantering som redovisas i Översiktlig dagvattenutredning bedöms rymma denna ökade volym för fördröjning och rening. Marklov krävs för att hårdgöra marken. Syftet är säkerställande att bestämmelsen om max 80 % efterföljs efter bygglov.

I planen finns en bestämmelse som säger att bygglov inte kan ges förrän godtagbar dagvattenlösning är genomförd. Det innebär att fastighetsägaren ska se till att dagvatten fördröjs inom fastigheten. Krossdiken inne på varje fastighet behöver därför grävas. Fastigheter måste vara minst 3000 kvm. Det gör det enklare att veta var diken ska grävas. Det är upp till exploatören att lösa hur dagvatten ska fördröjas, men dagvattenlösning i bifogad utredning förordas.



Principförslag för dagvattenhantering för planområdet. Allt dagvatten fördröjs i diken med utlopp i befintligt dike som har utlopp i Laån. Placering och utformning av byggnader och hårdgjord yta är endast skissade och ej verklig utformning. Bilden visar ett scenario där alla byggrätter utnyttjats maximalt.

Extrema regn (100-årsregn)

Dagvattenutredningen går också in på hur extremregn kan hanteras inom området. Vid projektering bör höjdsättning ske så att det inte skapas instängda områden som medför översvämningrisk. Kvartersmarken bör utformas och höjdsättas så att nederbörd som överskrider dikenas kapacitet kan bräddas mot omgivande ytor utan att byggnader och annan infrastruktur tar skada. Området har idag en naturlig lutning som gör att mycket av vattnet kommer att ledas mot nordväst. Diken och trummor som idag är igenvuxna

och grunda bör rensas och breddas för att skapa ytterligare fördröjande åtgärder. Om ovan nämnda principer följs bedöms översvänningsrisken inom utredningsområdet vara liten.

Värme

Avsikten är inte att ansluta området till fjärrvärmenätet. Det innebär att varje enskild fastighetsägare ansvarar för att anordna uppvärmning.

Ei

Området avses anslutas till befintligt elnät. Nätstation kan behöva tillkomma beroende på vad som byggs. E₁-område placeras i norra delen av området.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrik Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Det är viktigt att verksamhetsfastigheterna utformas med hänsyn tagen till avfallshämtning och varuleveranser. Detta kan ske genom att tillräckligt utrymme avsätts och angöring kan ske på ett säkert sätt, separerat från besökande kunder. Exploatören skall på ett tidigt stadium kontakta Gästrik återvinnare för samråd om lämplig utformning av avfallsutrymmen.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Insatstid för räddningstjänsten är 10 minuter enligt räddningstjänstens *råd och anvisningar för utrymning (2018-12-11)*. Brandkår finns i Ockelbo tätort.

Radon

Enligt översiktsplanen ska all mark i kommunen betraktas som normalriskområde för radon. Radonsäkert utförande rekommenderas.

Geotekniska förhållanden



En geoteknisk utredning har tagits fram i syfte att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna för planområdet. Marken består enligt SGU:s jordartskarta av morän, postglacial sand och lera/silt. I den geotekniska utredningen görs bedömningen att större delen av området inte har några stabilitetsproblem som gör att området är olämpligt att planlägga. Den geotekniska utredningen delar in området i tre delar. Utifrån rådande förhållanden bedöms ingen risk för stabilitetsproblem finnas inom område 2. Däremot bedöms stabilitetsproblem förekomma inom den västra delen av undersökningsområdet mot Laån, samt eventuellt inom område 1 vid större marknivåjusteringar (fyllningsfronter e.d.). Planförslaget kommer inte tillåta bebyggelse närmast Laån eftersom marken utläggs som naturmark.

Risk för översvämning

MSB har gjort en översiktlig översvämningskartering som visar de områden i landet som hotas av översvämning när vattenflöden uppnår en viss nivå (100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde). Enligt MSB:s kartering finns det inget vattendrag som utgör risk för översvämning inom utredningsområdet.

Buller

WSP har utfört en industribullerberäkning samt trafikbullerutredning som underlag till MKB:n (WSP, 2020-02-04). Utredningen kan läsas i sin helhet som en del av miljökonsekvensbeskrivningen. För att kunna bedöma de planerade verksamheternas bullerpåverkan i närområdet, har schablonvärden för industribuller använts i beräkningarna (Centrum för arbets- och miljömedicin, 2016). Schablonvärdena har lagts in som areakällor i beräkningarna enligt det underlag som tillhandahållits i föreslagen detaljplan. Trafikuppgifter till bullerutredningen har tillhandahållits från PM Trafik (WSP, 2019-01-20). Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller”, Rapport 6538, är det dokument som är vägledande vid bullerutredning för industrier (Naturvårdsverket, 2015).

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06-18	Kväll kl. 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl. 06-18	Natt kl. 22-06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

Bilden visar vägledande riktvärden för industri- och verksamhetsbuller från naturvårdsverkets rapport.

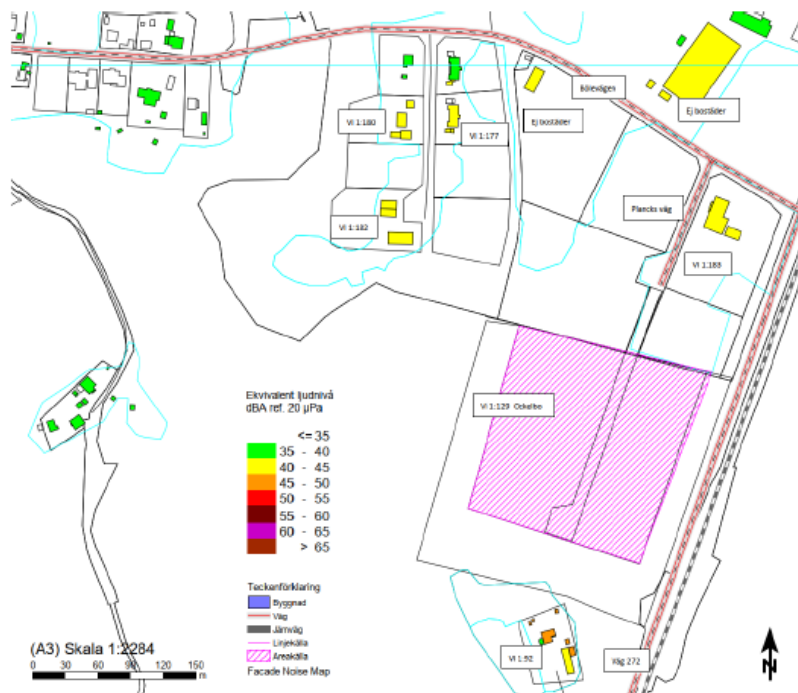
Beräkningar av industribuller

I bullerberäkningen som gjorts har schablonvärden för industribuller använts. Eftersom det när beräkningen gjordes inte var känt vilken typ av verksamhet som skulle etablera sig i området gjordes beräkning av ljudnivåerna med antaget schablonvärde för generell industri med emissioner på 55 dBA/m². Med den aktuella användningen verksamheter, handel och kontor bedöms bullernivåerna bli lägre. Mot söder och väster i riktning mot de omgivande bostäderna finns avskärmande naturområden som bidrar med

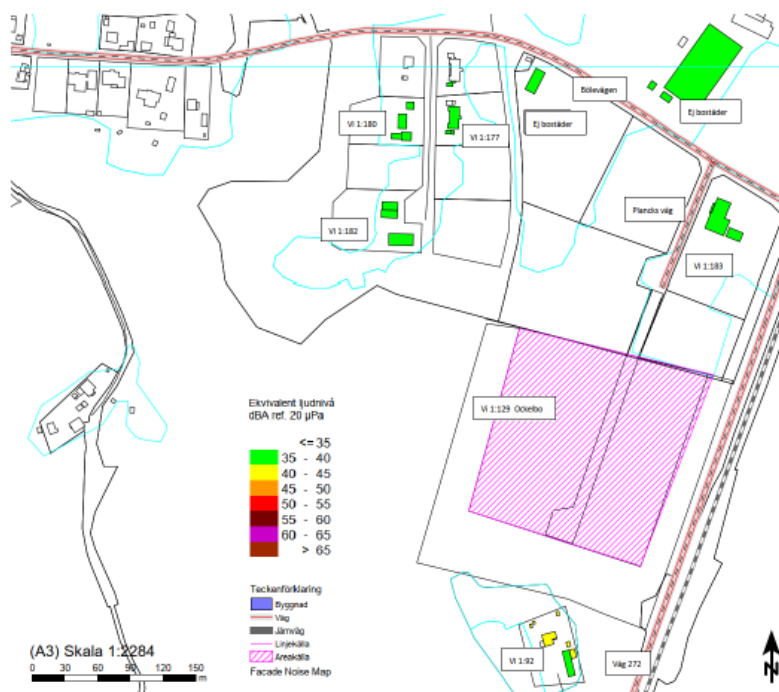
skyddsavstånd och växtlighet vilket verkar bullerreducerande. Gällande riktvärden från naturvårdsverket får inte överskridas, vilket också framgår av planbestämmelse.

Beräkningarna visar att nyetablering av industriområde beräknas orsaka överskridanden av gällande riktvärden enligt följande:

- Nattetid: överskridanden av gällande riktvärdet för fem fastigheter samt tre obebyggda fastigheter.
- Kvällstid och helg: överskridanden för fastigheten Vi 1:92.



Beräkning av resulterande ekvivalent ljudnivå från industribuller. Utsnitt ur bilaga 6c, industribullerkälla natt kl 22-06.



Beräkning av resulterande ekvivalent ljudnivå från industribuller. Utsnitt ur bilaga 6c, industribullerkälla kväll kl 18-22 samt lör-, sön- och helgdag kl 06-18.

Skyddszoner

Väg 272

Skyddsavstånd krävs vid byggande intill vägar i enlighet med Vägar och gators utformning (VGU). För en väg med en årsdygnstrafik om 1000-2000 fordon där hastigheten är reglerad till max 80 km/h krävs ett skyddsavstånd till intilliggande vägbanekant om 6 meter. Detta bedöms uppfyllt i detaljplanen. För skyddszon med anledningen av farligt godstransporter (rekommenderad färdväg för farligt gods) se avsnittet *farligt gods*.

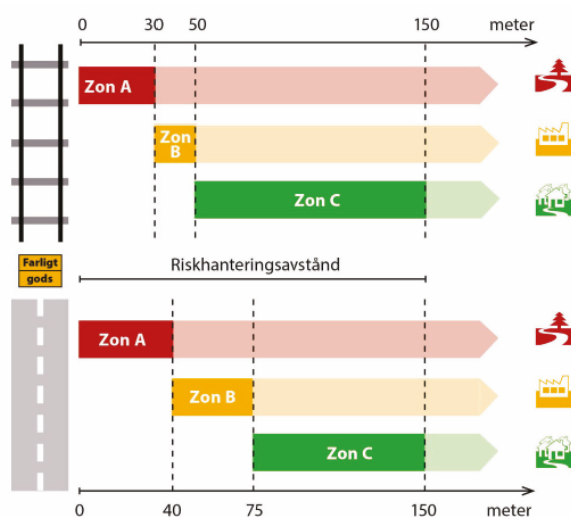
Bostäder

Avståndet från kvartersmarken till närmsta bostadsbyggnad är 83 meter. Denna byggnad ligger för sig själv intill den södra planområdesgränsen. Nordväst om planområdet utmed Samelsvägen finns också bostäder, varav den närmsta, inte bebyggda bostadsfastigheten är belägen på avståndet 68 meter från kvartersmarken. Mot båda bostäderna avskärmas området av naturmark. Det medför att bostäder avskärmas och skyddas mot risker för hälsa och säkerhet som brand, explosion eller olika utsläpp. Mot söder avgränsar topografin på ett naturligt sätt genom den kulle som finns där. Eftersom markanvändningen är verksamheter, handel och kontor medges ingen verksamhet som har mer än begränsad omgivningspåverkan. Om verksamheten på förhand bedöms innebära en förhöjd brand- eller explosionsrisk, eller att det på förhand bedöms att verksamheten kan innebära utsläpp eller andra emissioner som är störande för bostadsbebyggelsen, ska dessa verksamheter inte tillåtas.

Farligt gods

Väg 272 är rekommenderad primär färdväg för farligt gods. Antal tunga fordon på vägen är cirka 200 per dygn enligt Trafikverkets bedömning (NVDB). Järnvägen som passerar planområdet längre bort, hanterar också farligt gods. Detta innebär att planarbetet måste ta hänsyn till detta.

Markanvändningen som föreslås i detaljplanen bedöms som helhet lämplig utifrån rekommenderade skyddsavstånd (*Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen Stockholm 2016*). Även Länsstyrelsen Dalarna har arbetat fram riktlinjer för riskhanteringsprocessen vid framtagande av detaljplan inom 150 meter till rekommenderad färdväg för farligt gods (*Farligt gods – riskhantering i fysisk planering, 2012*). Den tunga trafiken på väg 272 har uppmätts till en ÅDT om 200 fordon vilket är lågt i sammanhanget. Det finns en höjdskillnad mot väg 272 i den södra delen av planområdet. Höjdskillnaden är här ca 5 meter vilket verkar riskreducerande. Utifrån rekommenderade skyddsavstånd bedöms prickmark i kombination med naturmark om totalt 30 meter nödvändigt för att säkerställa skyddsavståndet mot väg- och järnväg. Utifrån samråd med Gästrik räddningstjänst har bedömningen gjorts att skyddsavståndet 30 meter i kombination med bestämmelser om utrymningsvägar och ventilation är tillräckliga riskreducerande åtgärder i detaljplanen.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Riskhanteringsavstånd från "Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods, Länsstyrelsen Stockholm 2016"

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

*Bilden visar rekommenderade avstånd utifrån publikationen (*Farligt gods – riskhantering i fysisk planering, 2012*).*

Tidplan

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande då förslaget i samråd med Länsstyrelsen bedömts kunna medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2021.

Antagande kvartal 3/4 2021

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl kan huvudmannaskapet vara enskilt. När det är lämpligt kan olika huvudmannaskap gälla för olika delar av detaljplanen, s.k. delat huvudmannaskap. Det är huvudmannen som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna platserna. I aktuell detaljplan finns allmän plats för naturområde (**NATUR**) samt gata (**GATA**).

Allmän plats gata – enskilt huvudmannaskap

Eftersom det är enskilt huvudmannaskap i intilliggande detaljplan gäller även enskilt huvudmannaskap för denna väg. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna ansvarar för att gatan byggs, drivs och underhålls. Det är lämpligt att gatan införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning för väg Säbyggeby ga:2, genom att den i så fall omprövas. Ockelbo vägförening blir då huvudman. Alternativt att ny gemensamhetsanläggning bildas.

Allmän plats natur – kommunalt huvudmannaskap

För naturområdet, som betjänar en större allmänhet, gäller kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Fastighetsreglering

Vid genomförande av detaljplanen bör hela planområdet överföras till kommunägd fastighet, förslagsvis Vi 1:16. Det innebär att fastigheten Vi 1:129 avstår mark. De områden i detaljplanen som anges som allmän plats (**NATUR**) har kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att marken ska överföras till kommunägd fastighet, vilket kan ske tvångsvis. Fastighetsägarna ska teckna överenskommelse om fastighetsreglering. Om

överenskommelse inte träffas rörande allmän plats (NATUR) finns möjlighet för kommunen att lösa in marken. Motsvarande är kommunen skyldig att förvärva marken om fastighetsägaren begär det. Marköverföringen sker genom fastighetsreglering som utförs av lantmäteriet.

Avstyckning

Kvartersmarken kan styckas av till flera fastigheter, förslagsvis sex till sju. Innan området kan bebyggas måste fastighetsägaren ansöka om och beviljas bygglov. Bestämmelsen e₅₀ innebär att varje fastighet kan bebyggas maximalt 50 % av den enskilda fastighetens totala yta. Varje fastighet måste vara minst 3000 m². De nybildade fastigheterna kommer att ha utfart via gatan med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det är ägarna till fastigheterna som ansvarar för anläggande och drift av gatan, detta görs lämpligast i form av en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning, ofta väg eller vatten- och avloppsledning, som är gemensam för flera fastigheter. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter vars ägare bekostar anläggande och drift utefter vilket andelstal fastigheten har. Ansökan om bildande eller omprövning av en gemensamhetsanläggning görs till lantmäteriet som beslutar om deltagande fastigheter och andelstal enligt anläggningslagen. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker oftast av en samfällighetsförening.

Den gata som ska anläggas vid genomförandet av planen bör införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Säbyggeby ga:2, alternativt att ny gemensamhetsanläggning bildas. Om en ny gemensamhetsanläggning bildas krävs att delägarna i den aktuella gemensamhetsanläggningen yrkar på att den ska förvaltas av befintlig vägförening samt att vägföreningen tar beslut om att ta in gemensamhetsanläggningen i förvaltningen. Föreningen ska vid förvaltningen föra två separata föreningskassor för de skilda gemensamhetsanläggningarna.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Fastighetsreglering Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäteriet om ersättning. Ansökan görs till lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Avstyckning Ansökan görs till lantmäteriet.	Fastighetsägarna

Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	
Anläggande och drift av allmän plats med enskilt huvudmannaskap (GATA). Gemensamhetsanläggning bör omprövas eller bildas. Ansökan görs till lantmäteriet. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna sköter drift. Kommunen anlägger den nya gatan.
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (NATUR).	Kommunen
Framdragning och anslutning till kommunalt vatten och spillvatten.	Fastighetsägare
Anläggande av dagvattenhanteringsåtgärder på kvartersmark.	Fastighetsägare
Anläggande av dagvattenhanteringsåtgärder på allmän plats (både allmänt och enskilt huvudmannaskap).	Kommunen
Bygglov för uppförande av byggnader. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglovsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare
Anläggande av nätstation inom E ₁ -område.	Fastighetsägare
Flytt av ledningar vid behov.	Fastighetsägare

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Kommunstyrelsens förvaltning i Ockelbo kommun och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Inget exploateringsavtal har tecknats.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Joel Eklund.

Plan- och byggenheten

Sofie Norberg Domsic
Enhetschef Plan- och byggenheten

Joel Eklund
Planarkitekt