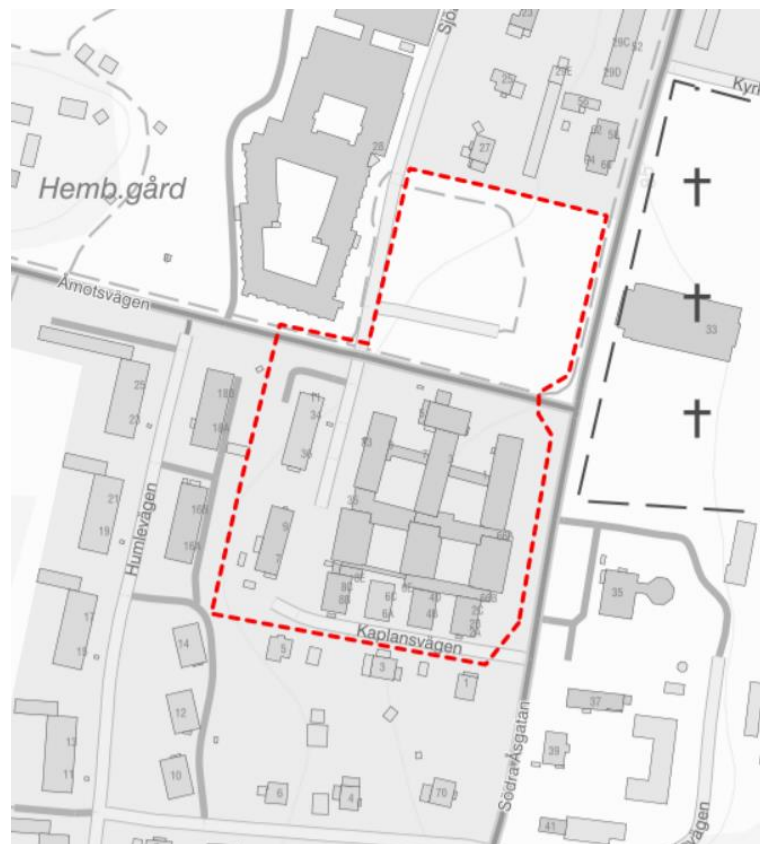




Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

## Detaljplan för Prästbordet 1:37 m.fl



Planområdet illustrerat i rött.

### Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

Antagen	202X-00-00
Laga kraft	202X-00-00
Akt-nummer	

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

<b>Sammanfattning</b> .....	2	Ny användning (bostäder och centrum) .....	23
Planförslaget .....	2	<b>Service</b> .....	<b>27</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	2	<b>Sociala aspekter</b> .....	<b>27</b>
<b>Detaljplaneprocessen</b> .....	<b>4</b>	Trygghet .....	27
<b>Syfte och inledning</b> .....	<b>5</b>	Barnperspektiv, lek och rekreation .....	27
Planens syfte .....	5	<b>Gator och trafik</b> .....	<b>28</b>
Plandata .....	5	Gatustruktur, gatumiljö, angöring, parkering.....	28
<b>Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser</b> .....	<b>5</b>	<b>Teknisk försörjning</b> .....	<b>30</b>
Riksintressen .....	5	Vatten och avlopp.....	30
Miljökvalitetsnormer .....	7	Dagvatten .....	31
Översiktsplan .....	8	El, fiber och värme .....	31
Kommunala beslut och styrdokument.....	9	Avfall .....	33
Beslut om planbesked .....	9	<b>Störningar, hälsa och säkerhet</b> ...	<b>33</b>
Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser .....	9	Buller och vibrationer .....	33
<b>Mark, natur och vatten</b> .....	<b>10</b>	Föroreningar .....	34
Mark .....	10	Översvämning och skyfall .....	35
Grönstruktur och naturvärden ..	11	Civilt försvar .....	35
Landskapsbild .....	13	<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	<b>36</b>
Fornlämningar .....	15	Kostnads- och ansvarsfördelning .....	39
Geotekniska förhållanden och radon .....	15	Huvudmannaskap .....	40
Vatten .....	16	Genomförandetid.....	40
Ekosystemtjänster .....	19	Planavtal .....	40
<b>Bebyggelse</b> .....	<b>20</b>	Avtal .....	41
Befintlig bebyggelse .....	20	Kommunalekonomiska konsekvenser .....	41
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse .....	21	<b>Tidplan</b> .....	<b>41</b>
		Tolkning av detaljplan.....	41
		<b>Medverkande tjänstemän</b> .....	<b>41</b>

## Sammanfattning

### Planförslaget

Detaljplanen omfattar ett antal fastigheter i centrala Ockelbo, där den södra delen av planområdet i huvudsak är hårdgjort eller försett med byggnader och det norra planområdet är till största del en park samt parkeringsytor.

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bredare användning för att bättre anpassa planområdet till de behov som finns och förväntas uppstå i framtiden. Detaljplanen prövar möjligheten att fortsatt ha plats för bostäder och centrumändamål i planområdets södra del. För planområdets norra del är syftet att säkerställa dagens användning av marken, genom att tillåta parkeringar där det finns idag och att parken ska ha den utsträckning som den har i verkligheten. Byggnader inom planområdet ska också anpassas så att områdets kulturmiljövärden inte påverkas negativt.

Planförslaget har utgått ifrån den bebyggelse som finns på platsen idag. Befintliga byggnader i planområdet planeras bevaras och fortsatt användas men kan nyttjas för fler användningsområden än idag. En viss kompletterande byggrätt medges för att möta fastighetsägarnas behov att kunna komplettera med fler byggnader, till exempel komplementbyggnader som miljöhus. Nya byggnader ska anpassas till områdets kulturhistoriska värden.

För den norra delen av planområdet anpassas användningsbestämmelser efter hur marken används idag så att de som är parkeringsplats regleras som parkering och det som är park regleras som park, samt att det som är gata regleras som gata.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning har gjorts med syfte att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några miljöaspekter i någon större utsträckning då ingen ny bebyggelse är planerad utan att det enbart är befintlig bebyggelse som delvis förändras. Bedömningen är således att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

#### Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Länsstyrelsens framförde dock några synpunkter:

- Liksom kommunen anser de att eventuella förändringar av bebyggelsen ska anpassas till det faktum att området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.
- Kommunen skriver att radonhalterna i inomhusluft bör utredas. Det är viktigt att detta görs i kommande planarbete.
- Det är positivt att kommunen avser att hantera bullerfrågan i den fortsatta planprocessen.
- Planområdet ligger som framgår av underlaget inom vattenskyddsområde. Kommunen bedömer att vattenkvaliteten inte kommer att påverkas av detaljplanegenomförandet. I den fortsatta

processen behöver kommunen motivera detta ställningstagande. Utöver påverkan på vattenkvalitet behövs även vattenkvantiteten belysas. En eventuell kommande utökning av hårdgjorda ytor kan påverka möjligheten till infiltration av grundvatten.

- Såsom kommunen anger i planhandlingarna finns inom planområdet trädalléer och att dessa utgör viktiga restbiotoper. Vidare gör kommunen en bedömning att dessa inte kommer att påverkas av ett plangenomförande.
- Länsstyrelsen påminner om att skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivs utan beslut av MSB.
- I handlingarna nämns en kulturhistorisk lämning (kopia av runsten). Länsstyrelsen vill även lyfta parkarrangemanget kring denna runstenskopia. Det gäller en del mindre stenar som skapar en slags minnesplats som är väl värd att bevara.

#### Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning har det inte identifierats något som motverkar miljömålen vid ett genomförande av detaljplanen.

## Detaljplaneprocessen

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

**Plankarta.** Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartermark och hur bebyggelsen ska regleras.

**Planbeskrivning.** Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

### Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och vilket planen befinner sig i nu.

**Planuppdrag**, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet kan en samrådsredogörelse upprättas där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet får detaljplanen laga kraft.

## Syfte och inledning

### Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bredare användning för att bättre anpassa planområdet till de behov som finns och förväntas uppstå i framtiden. Befintliga byggnader i planområdet planeras att bevaras och fortsatt användas men kan nyttjas för fler användningsområden än idag. Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumändamål i planområdets södra del. För planområdets norra del är syftet att säkerställa dagens användning av marken så att parkeringar och park i detaljplan har motsvarande utsträckning som den har i verkligheten. Detaljplanen är utformad för att områdets kulturmiljövärden inte ska påverkas negativt.

### Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger cirka 500 meter sydväst om Ockelbo station, längs Södra Åsgatan i höjd med Ockelbo kyrka. Området har en total areal på cirka 27 000 kvadratmeter.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga yttre gränser inom röd markering.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna del av Gärdet 19, Prästbordet 1:28, Prästbordet 1:29 och Prästbordet 1:37 som ägs av Ockelbogårdar AB, samt Prästbordet 1:31 som ägs av Ockelbo kommun. Mindre del av samfälligheten Prästbordet S:2 ingår också inom planområdet.

## Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö Ockelbo samt Vi (X 700) – ”Järnvägs- och brukssamhälle med ursprung i förhistorisk centralbygd med rikt innehåll av fornlämningar”.

*Motivering:*

*Fornlämningsrik förhistorisk centralbygd med åsväg, sockencentrum med Gästriklands största sockenkyrka, järnvägs- och brukssamhälle.  
(Fornlämningsmiljö, Bruksmiljö, Kyrkomiljö).*

*Uttryck för riksintresset:*

*Flera gravfält från järnåldern, ofta med slagg i gravanläggningarna, ett stort antal lågtekniska järnframställningsplatser, varav flera belägna på gravfält, runsten (modern kopia), Vi säteri som i slutet av 1700-talet blev järnbruk med herrgård, damm och övriga bruksbyggnader, bl.a. ett bevarat valsverk från 1800-talet, lantbruksbyggnader samt bruksgata med bostadsbebyggelse. Ockelbo stationssamhälle med representativ sekelskiftesbebyggelse utmed huvudgatan - den gamla landsvägen på åsen. Ockelbo kyrka från 1790-talet.*

Länsstyrelsen har låtit ta fram ett kunskapsunderlag för riksintressen för kulturmiljövården i Ockelbo kommun, vilket bland annat omfattar Ockelbo tätort (KMV Forum, 2018-03-20). Underlaget utgör ett komplement till riksintressebeskrivningen och har utgjort ett stöd i kommunens bedömning av påverkan på riksintresset. I kunskapsunderlaget beskrivs en indelning av kulturmiljön i olika värdeområden, denna indelning kan även utläsas i Riksantikvarieämbetets beslut om riksintresseområdet från 2022-11-18.

Riksintresseområdet Ockelbo och Vi ligger centralt i Ockelbo socken där Enköpingsåsen med sin förhistoriska färdväg möter Testeboåns förhistoriska vattenled. Det riksintressanta i Ockelbo är ortens historiska kontinuitet och utveckling, från järnålderns centralbygd till ett lokalt centrum för handel och service under 1900-talets första hälft. Karaktäristiskt för denna utveckling är att den har ägt rum inom samma, begränsade område. Inom riksintresset kan sex värdeområden som på ett tydligt sätt visar den historiska utvecklingen och de kulturhistoriska sambanden lyftas fram: den förhistoriska centralbygden, Enköpingsåsen, sockencentrat, Vi bruksmiljö, järnvägsmiljön och småstadsmiljön längs Åsgatorna (KMV Forum, 2018-03-20).

Den norra delen av detaljplanen ligger inom värdeområdet sockencentrum och den södra delen är inte utpekad särskilt. Stora delar av planområdet ligger utmed viktiga siktlinjer för Ockelbo kyrka i nordvästlig riktning. Ockelbo kyrka öster om planområdet byggdes på 1790-talet och är en av Gästriklands största. Även Församlingshemmet "Kyrkans hus" som ligger i anslutning till planområdet har en utmärkande arkitektur och är med dess storlek ett tydligt inslag i områdets riksintressanta kulturmiljö.

**Konsekvens**

Trots planområdets centrala läge i riksintresseområdet ligger endast begränsade delar inom utpekad värdeområde. Sammantaget, utifrån detaljplanens reglering som bekräftar befintlig bebyggelse samt medger tillkommande bebyggelse inom ramen för bebyggelseskala i Ockelbo tätort, bedöms detaljplanen kunna ha viss påverkan på riksintresset och dess värden. Kommunen bedömer dock att denna påverkan inte innebär någon skada på riksintressets värden. Eventuell ny bebyggelse som upprättas i framtiden ska anpassas så kulturmiljön i området inte förvanskas. Se mer under avsnittet för "Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

## Miljö kvalitetsnormer

Idag finns det miljö kvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

### Vattenkvalitet i grundvattenförekomst

Området ligger på en av kommunens grundvattentäkt Enköpingsåsen-Ockelbo (ID WA86690725) som har huvudavrinningsområde i Testeboån och Hamrångeån.

Grundvattenförekomsten har idag otillfredsställande kemisk status, då riktvärdet överskrids för 2,6-Diklorbensamid (BAM) som är en nedbrytningsprodukt av ett bekämpningsmedel vars användning idag är förbjuden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) kan miljö kvalitetsnormen inte nås just nu på grund av kunskapsbrist, och därför har området fått en tidsfrist till 2027. Kvantitativ status bedöms dock vara god, men det finns risk att varken kemisk status eller kvantitativ status uppnås vid tidsfristens slut.

### Konsekvenser:

Inom användningarna bostäder och centrum finns en liten andel genomsläpplig mark i nuvarande bebyggelse och denna andel bedöms inte förändras på ett betydande sätt av planförslaget. Befintliga byggnader kommer att få en ny flexiblare användning men planeras att bevaras och fortsatt användas likt nuvarande ändamål. I den norra delen finns ett stort parkområde som bevaras. Bevarad och utökad parkmark i planområdet bedöms ge positivt bidrag till att uppnå MKN. Sett till att planförslaget innebär endast små möjligheter till ökad bebyggelse inom kvartersmark hindras inte tillkomst av grundvatten inom planområdet. Planförslaget ger därmed neutral påverkan sett till tillkomst av grundvatten.

Syftet med detaljplanen är inte att skapa någon ny bebyggelse. För det fall det ändå kan bli aktuellt i senare skede införs villkor för lov för att säkerställa att åtgärder inte görs på ett sådant sätt som kan komma påverka vattentäkten negativt. Åtgärder så som grävning genom schaktning och pålning kan beroende på grundvattenförekomstens djup och markens beskaffenhet riskera ge påverka grundvattnet, de ska därför göras med försiktighet efter att markförhållandena säkerställts. Nu gällande vattenskydds föreskrifter ger inte tillräckligt skydd för MKN vatten för grundvattenförekomsten vilket ger att åtgärder som skulle kunna innebära risker i stället styrs av bestämmelse i plankarta. Detta beskrivs närmare i avsnittet *Vatten*.

Tillkomsten av grundvatten hindras inte sett till att markanvändningen ändras i planförslaget. Tillsammans med utökad bestämmelse om villkor för lov bedöms planförslaget inte påverka vattenkvaliteten i grundvattentäkten vare sig positivt eller negativt.

### Vattenkvalitet i ytvattenförekomst

Området ligger inom delavrinningsområdet för utloppet av Bysjön och huvudavrinningsområdet Testeboån. Bysjön är av God ekologisk status men uppnår ej god kemisk status sett till nationell klassificering av kvicksilver och brominerade difenyletrar.



**Konsekvenser:**

Inom planområdet finns ytor avsedda för park som har förmåga att fördröja dagvatten. Markanvändningen ändras av planförslaget till Bostäder och Centrum vilket inte bedöms vara sådan markanvändning som innebär risk för utsläpp av ämnen som riskerar påverka vattenförekomsten negativt utan är jämförbar med nu gällande markanvändning.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och har ett etablerat dagvattennät som inte behöver förändras på grund av planförslaget. Sammantaget ger detta att inga negativa konsekvenser för ytvattenförekomsten kan antas.

**Utomhusluft**

Enligt de luftföroreningskartor som gjorts av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2015 finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljö kvalitetsnormerna. Årsmedelhalten av inandningsbara partiklar (PM10) beräknas vara 0-10 ug/m<sup>3</sup> (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m<sup>3</sup>. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m<sup>3</sup>.

**Konsekvenser:**

De beräkningar som har genomförts är översiktliga och inga exakta värden. Nivåerna ligger dock så pass långt under normvärdena att möjligheterna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

**Buller**

Miljö kvalitetsnormer för buller gäller endast kommuner med över 100 000 invånare och omfattar således inte planförslaget.

**Översiktsplan**

Området nämns inte särskilt i gällande översiktsplan (ÖP), antagen 2012. Förslaget följer dock de generella målen för bostadsbebyggelse som anges i översiktsplanen. Planområdet ingår i ett större område som är utpekad som befintlig eller planerad bebyggelse och för dess kulturhistoriska värden. Syftet med planen genom att tillåta fler användningar och därmed göra planen mer flexibel inför framtiden bedöms sammantaget överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Ett nytt förslag till ÖP har varit på samråd 2022-03-02 tom 2022-05-02. Planområdet pekas inte ut specifikt men förslaget till detaljplan bedöms följa kommunen förslag till bebyggelseutveckling i centralorten:

- Nya bostäder uppförs i huvudsak i centrala Ockelbo eller i centrumnära lägen. Centralorten ska fortsätta att utvecklas i riktning mot en hållbar tätort och ett attraktivt centrum. Här sker utvecklingen genom förtätning, modernisering/omvandling av befintliga bostäder och kompletteringar i anslutning till befintliga områden.

Samtantaget bedöms planförslaget vara förenlig med det nya förslaget till ÖP och gällande ÖP.

## Kommunala beslut och styrdokument

### Beslut om planbesked

Beslut om planbesked har fattats i Samhällsbyggnadsnämnden 2020-08-25 för Prästbordet 1:37 och del av Prästbordet 1:31. Detta uppdrag justerades 2021-03-24 för att även omfatta parken och parkeringsanläggningen på Prästbordet 1:31 norr om Åmotsvägen samt fastigheterna Prästbordet 1:28 och 1:29.

### Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

För området gäller följande detaljplaner:

För den största delen gäller Stadsplan för Prästbordet 1:37 m.fl. Arkivnr. 21-OSÖ-199/1973, antagen 1972-06-20.

Del av området närmst Södra Åsgatan ingår i ändring och utvidgning av stadsplan för Centrumområdet inom Ockelbo södra planområde. Arkivnr. 21-83:1204, antagen 1982-10-18.

Del av området i den norra kanten av planområdet ingår i ändring och utvidgning av stadsplan (fd. byggnadsplan) över området vid Kyrkan – Raboskolan i Ockelbo tätort, Ockelbo kommun, Gävleborgs län. Arkivnr. 21-84:738, antagen 1984-06-18.

För planområdet finns också en ändring, vars syfte är att överföra huvudmannskapet för merparten av gator och vägar inom Ockelbo tätort till Ockelbo vägförening. Arkivnr. 21.P96:116, antagen 1996-09-16.



*Gällande detaljplaner med planområdets ungefärliga yttre gränser inom röd streckad-markering.*

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## Mark, natur och vatten

### Mark

Planområdets norra del består idag av park och parkering. Parken består till största del av en stor gräsyta, planterade träd och buskar. Det finns även grusade och asfalterade gångvägar i parken. Parkeringen är hårdgjord och omgärdas av en häck.

Den södra delen av planområdet är idag till största del bebyggt, det finns dock även mindre gräsmattor, träd och buskar kring bebyggelsen. I den östra delen av planområdet finns en allé utmed Södra Åsgatan.

Vid Sjöängsvägens vändplats i planområdet sydvästra del finns ett mindre grönområde/uteplats bestående av marksten, gräsmatta, buskar och några enskilda träd. Från vändplatsen fortsatt söderut finns en upphöjd gångväg av betong med metallräcken. Gångvägens syfte är att tillgängliggöra området för personer med gånghjälpmiddel.

### Planförslag och konsekvenser

Den del av planområdet som används som består av grönyta och planteringar i den norra delen av detaljplanen regleras som **Park**. I den östra delen av planområdet där trädallén finns regleras som **Park** utmed Södra Åsgatan för att tydliggöra och skydda värdet.

Marken söder om Sjöängsvägens vändplats är i gällande stadsplan reglerad som gata eller torg. Den del av marken som i dag består av en mindre uteplats och gångväg föreslås istället regleras som park för att säkerställa befintlig markanvändning.

Planförslagets konsekvenser för marken i planområdet bedöms som positiva för den norra och östra delen av planområde då mark med gröna värden säkerställs genom planbestämmelse.



*Mindre grönområde/uteplats och upphöjd gångväg vid Sjöängsvägens vändplats i planområdets sydöstra del.*

### Planbestämmelse

**PARK**

#### *Park*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den del som idag är park även i framtiden ska vara det. Detta för att bidra till positiva effekter för närområdet som mötesplats, skydd av kulturmiljövärden och ekosystemtjänster. Parken bidrar också till att vatten kan infiltreras till grundvattentäkten.

Syftet med bestämmelsen för det smala området utmed Södra Åsgatan är att tydliggöra skyddet för allén.

### Grönstruktur och naturvärden

Längs Åmotsvägen och Södra Åsgatan finns idag alléer, främst bestående av björk- och lönnträd. Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett i övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter. Framförallt äldre träd har höga naturvärden. Kulturhistoriskt och estetiskt är alléer också viktiga för landskapsbilden.

Dessa är också skyddade enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Dispens från det generella biotopskyddet kan krävas även om inga träd ska tas ned. Grävning, körning med tunga fordon eller andra åtgärder i närheten av träden som potentiellt kan orsaka skada kan också kräva detta.

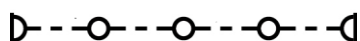
#### Planförslag och konsekvenser

Allén utmed Södra Åsgatan regleras som park för att tydliggöra skyddet och betona dess värden.

Längs Åmotsvägen ligger träden på gränsen mellan användningen **Väg** och kvartersmark. På kvartersmarken regleras ytan så att området inte får förses med byggnad och inga nya utfarter får tillskapas av hänsyn till allén.

Detaljplanens genomförande bedöms delvis tydliggöra skyddet av alléerna. Om något träd ändå behöver påverkas av andra skäl så behöver en särskild ansökan till Länsstyrelsen göras. Länsstyrelsen får ge dispens från det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken om det finns särskilda skäl.

#### Planbestämmelse



##### *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att hindra att in- och utfarter tillskapas på platser som ej är lämpliga med hänsyn trafiksäkerheten samt för att inte påverka till befintliga alléer.

Ö<sub>1</sub>

##### *Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras för att inte påverka stadsbilden negativt.

##### *Park*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den del som idag är park även i framtiden ska vara det. Detta för att bidra till positiva effekter för närområdet som mötesplats, skydd av kulturmiljövärden och ekosystemtjänster. Parken bidrar också till att vatten kan infiltreras till grundvattentäkten.

Syftet med bestämmelsen för det smala området utmed Södra Åsgatan är att tydliggöra skyddet för allén.



## Landskapsbild

Planområdet ligger på en rullstensås och kyrkan intill ligger på åsens högsta punkt och är ett tydligt landmärke i landskapet. På så vis syns det tydligt var bygdens maktcentrum har legat från medeltiden till 1900-talets början.

Kyrktornet är ett landmärke som kan ses från hela tätorten och byarna runt om, vilket har en stor betydelse för landskapsbilden.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget handlar i huvudsak inte om att tillföra några nya större byggnader i området. Planbestämmelserna anpassas därför till den bebyggelsen som idag finns på platsen och är som högst cirka 94 meter över gällande nollplan. Det innebär att kyrkan fortsatt kommer uppfattas som landmärke. Höjden på byggnader regleras på fastigheten Prästbordet 1:37 till 92,5 meter över gällande nollplan. Då marken sluttar en del så innebär det att byggnaderna i den östra delen, närmst kyrkan, enbart tillåts i en våning medan man längre västerut kan bygga en byggnad med två-tre våningar. Inom de områden inom fastigheten där man inte får uppföra huvudbyggnader är det möjligt att uppföra olika komplementbyggnader (ö2) för dessa områden regleras högsta nockhöjden till 4 meter ( $h_4$ ). Bestämmelsen ( $h_4$ ) utgår till skillnad från  $h_1$ - $h_3$  inte från angivet nollplan eftersom höjden inte bedöms påverka landskapsbilden eller viktiga siktlinjer på samma sätt utan utgår i stället från behovet vid mindre komplementbyggnader.

Höjden på byggnaderna på Prästbordet 1:28 och 1:29 regleras till 94 meter över angivet nollplan vilket motsvarar befintliga höjden för bygganden på Prästbordet 1:28 som står något högre än bygganden på Prästbordet 1:29.

Med dessa regleringar bedöms landskapsbilden inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

---

**Planbestämmelse**

---

- h<sub>1</sub>* *Högsta nockhöjd är 94 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>2</sub>* *Högsta nockhöjd är 92,5 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>3</sub>* *Högsta nockhöjd är 88 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>4</sub>* *Högsta nockhöjd är 4 meter*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader inte blir dominerande i området.
- ö<sub>1</sub>* *Marken får inte förses med byggnad*  
Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för att skydda gröna värden som finns i området och säkerställa att infiltration av vatten kan ske till grundvattentäkten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka stadsbilden och riksintresset negativt.
- ö<sub>2</sub>* *Marken får inte förses med huvudbyggnad*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området endast används för t.ex. komplementbyggnad, anläggningar, belysningsanordningar etc. Närheten till vägarna gör att det förekommer viss bullerproblematik och landskapsbilden mot kyrkan är viktig. Marken är därför olämplig för huvudbyggnad.

---

**Planbestämmelse för all kvartersmark**

---

*Bebyggelse och anläggningar ska anpassas till platsens kulturmiljövärden*

Motivet till bestämmelsen är att förtydliga det generella anpassningskravet samt gällande riksintresse för kulturmiljövård. Därmed ges utrymme för en specifik prövning av utformning och anpassning vid framtida lovprövning. Detta är ett lämpligt sätt att undvika detaljreglering, men ger extra vikt till bygglovsbedömningen av anpassning till kulturmiljön och viktiga siktlinjer genom exempelvis placering, form, skala, tak, material och färgsättning.

---



## Fornlämningar

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö Ockelbo och Vi (K 700) – ”Järnvägs- och brukssamhälle med ursprung i förhistorisk centralbygd med rikt innehåll av fornlämningar”. På planområdets norra del finns en runsten. Originalen hittades på platsen 1795, originalet förstördes i en kyrkobränd 1904 så den sten som står idag är en kopia som restes 1932. Den är klassad som ”Övrig kulturhistorisk lämning”. Parkarrangemanget med en del mindre stenar kring denna runstenskopia skapar också en slags minnesplats som är väl värd att bevara.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår inga förändringar i parken och detaljplanens genomförande bedöms därför inte leda till några negativa konsekvenser.

### Planbestämmelse

---

#### PARK

#### *Park*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den del som idag är park även i framtiden ska vara det. Detta för att bidra till positiva effekter för närområdet som mötesplats, skydd av kulturmiljövärden och ekosystemtjänster. Parken bidrar också till att vatten kan infiltreras till grundvattentäkten.

---

## Geotekniska förhållanden och radon

Planområdet ligger på en rullstensås. Åsen består av isälvsmaterial som innebär en hög risk för radon. Radonmätningar har genomförts på fastigheten Prästbordet 1:29 som visar att de ligger under riktlinjerna för bostäder. För fastigheten Prästbordet 1:37 utfördes radonmätningar mellan perioden 2022-11-29 och 2023-03-06. Mätningarna visade att fastigheten ligger under riktlinjerna för bostäder.

Rullstensåsen har en hög genomsläpplighet. Enligt SGU:s kartvisare har en borrhning/sondering tidigare utförts i en del av det norra planområdet (ID: BMW175211). Kartvisaren åskådliggör jordlagerföljder som samlats in i samband med SGUs jordarts- och grundvattenkartläggning samt från ett stort antal geotekniska undersökningar, utförda av andra aktörer, i första hand kommuner, Trafikverket, Fortifikationsverket och olika konsulter. Enligt provtagningen består markens jordlagerföljd av siltig sand ner till 7 meters djup. Mellan 7 – 9 meters djup består marken av finsandig mellansand (isälvs sediment). Den finsandiga mellansanden byts ut mot en något siltig sand till ett djup av 10,3 meter. Mellan 10,3 och 13 meter består marken av sandig morän. Väster om planområdet består marken främst av postglacial sand. Ett område med kullig morän finns nordväst om planområdet (SGU.se, 2023-10-09).

### Planförslag och konsekvenser

Inom de delar av planområdet där bostäder tidigare tillåts enligt gällande detaljplan, har mätningar gjorts som visar att radonhalten inomhus är under gällande riktvärden. Inom fastigheten Prästbordet 1:37 som i gällande detaljplan medger allmänna ändamål har nya mätningar tagits fram som visar att fastigheten ligger under gällande riktvärden för bostäder.



Då jordarten vid den norra delen av planområdet och det södra området består av samma jordart bedöms provborrningen ge en relativt tillförlitlig indikation om jordartsföljden i det södra planområdet. Då större delen av det södra planområdet redan är bebyggt och planeras att bevaras bedöms det inte behövas någon separat geoteknisk utredning.

## Vatten

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde då det ligger på en av kommunens grundvattentäkter Enköpingsåsen - Ockelbo (ID WA86690725). Enligt vatteninformation Sverige (VISS) är grundvattenförekomsten en sand- och grusförekomst med mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter i bästa del av grundvattenmagasin, storleksordningen 5-25 l/s (ca 400-2 000 m<sup>3</sup>/d).

Grundvattentakten är indelad i yttre- och inre vattenskyddsområde. Planområdets norra del, norr om väg 579 ligger inom det yttre vattenskyddsområdet och planområdet söder om väg 579 ligger inom det inre vattenskyddsområdet.



Översiktskarta över området för inre- och yttre vattenskyddsområde.

Åtgärder och verksamheter inom vattenskyddsområde kan kräva tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden och i andra fall krävs dispens från länsstyrelsen. Inom vattenskyddsområdet gäller *vattenskyddsföreskrifter (21FS 1985:2) av skyddsområden för grundvattentäkter på fastigheterna Vi 1:16, Vi S:1, Prästbordet 1:35, Säbyggeby 20:1 och Säbyggeby 22:1 i Ockelbos kommun (Länsstyrelsen i Gävleborgs län, 1985).*

Enligt föreskriften får för grundvattnet giftiga eller skadliga ämnen såsom petroleumprodukter, fenolhaltiga preparat, tjärprodukter, kemiska bekämpningsmedel, vägsalt m.m. inte hanteras eller förvaras på sådant sätt att risk kan uppkomma för förorening av grundvattnet. Förvaring och hantering av större mängd än 100 liter av ovanstående produkter får inte ske utan att miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat tillstånd.

Inom inre skyddsområde får uttag av grus och sand eller schaktning inte ske till större djup än 3 meter över högsta grundvattenytan såvida länsstyrelsen i samråd med kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat särskilt medgivande. Inom yttre skyddsområde får uttag av grus och sand eller schaktning inte ske till större djup än 1 meter över högsta grundvattenytan. Hösta grundvattenytas läge ska fastställas av exploatör i fall där t.ex. schaktning ska ske, detta i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vägledande uppgifter om grundvattennivån kan erhållas från kommunen. Schaktning av byggnad inom inre och yttre skyddsområde får enligt bestämmelserna däremot ske utan särskilt medgivande från länsstyrelsen om bygglov beviljats.

Grundvattenförekomsten har idag otillfredsställande kemisk status, då riktvärdet överskrids för 2,6-Diklorbensamid (BAM) vilket är en nedbrytningsprodukt av ett bekämpningsmedel vars användning idag är förbjuden. Enligt vatteninformation Sverige (VISS) kan miljökvalitetsnormen inte nås just nu på grund av kunskapsbrist, och därför har området fått en tidsfrist till 2027. Kvantitativ status bedöms vara god, men det finns risk att den kemiska statusen inte uppnås vid tidsfristens slut.

#### Planförslag och konsekvenser

Då detaljplanen främst syftar till att säkerställa gällande markanvändning och redan är bebyggd så bedöms planen inte innebära någon negativ påverkan på infiltrationsförmågan i området. För Prästbordet 1:31 säkerställs genomsläpplig yta genom användningen Park vilken innebär att byggnation eller likande som innebär minskning av genomsläpplighet av någon betydande yta undviks. Parkeringen och p-platsen speglar befintlig markanvändning och innebär därför ingen försämring. Även inom fastigheten Prästbordet 1:37 tillkommer yta för park vid allé och gata. I resterande av fastigheten är genomsläppligheten begränsad och delar av gården är överbyggd på källare. För Prästbordet 1:28 och 1:19 finns begränsade möjligheter till ytterligare byggnation inom fastigheten.

För att uppfylla krav på fastighetsnära insamling av avfall och andra för fastigheten nödvändiga justeringar kan delar av fastigheten ändå komma bebyggas. Detaljplanen medger därför, med hänsyn till tillrinningsområdet för grundvattentäkten, endast att en mindre andel ny bebyggelse tillåts (ca 2-7% i olika delar av detaljplanen). Ytterligare begränsningar så som bestämmelse om hårdgjord yta riskerar att i allt för hög grad begränsa möjligheter vid fastighetsregleringar. Den totala byggrätten i framtaget förslag blir därmed likvärdigt som gällande detaljplan, vilket innebär ett att tillkomsten av vatten i grundvattenförekomsten inom planområdet inte påverkas negativt av andel bebyggelse eller hårdgöringsgrad.

De föreskrifter som Länsstyrelsen tagit fram för skyddsområdet från år 1985 (Gävleborgs författningssamling, 21FS 1985:2) skall vid exploatering följas. Ockelbo Vatten är som huvudman för grundvattentäkten sakägare vid bygglovsprövning och utgör remissinstans samt kan bidra med sakkunskap i tidiga skeden. Gällande vattenskydds föreskrifter inte ger lika starkt skydd vid åtgärd som beviljats bygglov, därför finns bestämmelse om villkor för lov i detaljplanen som tydliggör och säkerställer att grundvattnet inte påverkas negativt av en eventuell framtida åtgärd som innefattar grävning genom schaktning eller pålning. Inom planområdet finns höjdskillnader och

större del av befintlig byggnad på Prästbordet 1:37 har källare. Det kan därför inte uteslutas att schaktning kan behövas vid en eventuell ombyggnation på längre sikt. En sådan åtgärd behöver utföras med hänsyn till grundvattentäkten så att det innan lov ges tryggas att ingen negativ påverkan eller äventyrande av grundvattnet sker. Grundvattennivån och markens beskaffenhet kan variera inom planområdet vilket ger att behov och möjligheter skiljer sig åt mycket även inom avgränsat planområdet. Då vattenskyddsföreskrifterna har behov av uppdatering och viss osäkerhet om vilken hänsyn till vattentäkten som finns i framtiden, skapar införande av planbestämmelse möjlighet att använda sig av uppdaterad information och kunskap när åtgärd är aktuell. För att uppfylla kravet i bestämmelsen **a2** för sådana åtgärder krävs samråd med huvudmannen för vattentäkten och tillsynsmyndighet.

Skydd för vattentäkten har genom kombination av bestämmelser gällande byggnadsarea, allmän plats, mark som inte får förses med byggnad samt villkor för lov reglerats i detaljplanen. Det har därmed konstaterats att marken är lämplig för bebyggelse och att åtgärder ska göras med varsamhet och hänsyn till grundvattentäkten.

---

**Planbestämmelse**

---

e <sub>1</sub>	<p><i>Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av marken som får byggas. Den mark som inte byggs kan bidra till infiltration av vatten till grundvattentäkten.</p>
e <sub>2</sub>	<p><i>Största byggnadsarea är 52 % av fastighetsarean inom användningsområdet</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor del av marken som får byggas. Den mark som inte byggs kan bidra till infiltration av vatten till grundvattentäkten.</p>
ö <sub>1</sub>	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för att skydda gröna värden som finns i området och säkerställa att infiltration av vatten kan ske till grundvattentäkten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka stadsbilden och riksintresset negativt.</p> <p><i>Bygglov får inte ges för sådan åtgärd som innefattar schaktning och/eller pålning förrän det säkerställts att åtgärden kan genomföras utan risk för grundvattenförekomsten. Åtgärden ska samrådas och godkännas av huvudman för grundvattentäkt samt tillsynsmyndighet.</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att grävning i mark inte påverkar grundvattentäkten på ett negativt sätt. Åtgärden gäller endast vid sådan åtgärd som innefattar schaktning mm och inte andra typer av lov eller åtgärder som görs utan sådan grävning. Bestämmelsen innebär att byggherren kan behöva anpassa åtgärden efter rådande förhållanden samt att det kan kräva nya provtagningar av grundvattennivån etc. om de uppgifter som finns inte kan ge tillräckligt underlag för den aktuella åtgärden.</p>

Bestämmelsen saknar beteckning i plankarta och gäller inom all kvartersmark

---

**Ekosystemtjänster**

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bidrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Pollinering, naturupplevelser, luftrening och vattenreglering är några exempel på ekosystemtjänster. Den södra delen av planområdet har idag relativt få ekosystemtjänster då en stor del redan är bebyggt och hårdgjort. Parken i den norra delen tillhandahåller däremot en del värden. Till exempel rekreativa värden och den växtlighet som finns, alléerna inte minst, bidrar till den biologiska mångfalden. Dessa är ofta livsmiljö för många insekter, lavar, svampar och mossor. Trädkronorna ger också fåglar och fladdermöss någonstans att bo.

Åtgärder som gynnar olika ekosystemtjänster kan alltid kompletteras i redan bebyggda områden nedan redovisas ett antal åtgärder som kan vara aktuella att använda inom planområdet:

- Göra om gräsmatta till äng, plantering av inhemska träd och buskar för att bidra till pollinering och skapa habitat till den biologiska mångfalden (stödjande ekosystemtjänst).
- All nybyggnation som tex miljöhus, borde ha gröna tak (sedumtak eller tjockare biotaktak) som i sin tur reducerar dagvattenmängderna som genereras på fastigheten genom att vattnet hålls kvar i växtbädden (reglerade ekosystemtjänst).
- Sätta krav för att invasiva arter inte planteras eller introduceras inom området. Invasiva arter är inte bara ett hot mot den biologiska mångfalden men också till byggnader, då exempelvis parkslide och jätteslide kan förstöra husgrunden och idag nästan omöjlig att bekämpa. För ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården är detta ännu viktigare. Invasiva arter kan lätt introduceras till ett område under ombyggnationer via jordmassor eller maskiner.
- All framtida utveckling ska väga in och använda ekosystemtjänster.

#### Planförslag och konsekvenser

Då parken och de alléer som finns inom planområdet bibehålls bedöms ett genomförande av detaljplanen inte leda till några negativa konsekvenser för områdets ekosystemtjänster.

#### PARK

#### *Park*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den del som idag är park även i framtiden ska vara det. Detta för att bidra till positiva effekter för närområdet som mötesplats, skydd av kulturmiljövården och ekosystemtjänster. Parken bidrar också till att vatten kan infiltreras till grundvattentäkten.

Syftet med bestämmelsen för det smala området utmed Södra Åsgatan är att tydliggöra skyddet för allén.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Inom Prästbordet 1:37 finns idag en byggnad som i huvudsak uppfördes under 50- och 70-tal. Den består av flera sammanbyggda huskroppar med fyra ljusgårdar. Då fastigheten ligger i en sluttning är byggnaderna lägre närmast Södra Åsgatan och Kaplansvägen och högre längs Sjöängsvägen och Åmotsvägen.

Fastigheterna Prästbordet 1:28 och 1:29 består av två flerbostadshus i två våningar, dessa byggnader är trots samma antal våningar något högre än byggnaderna på Prästbordet 1:37. På fastigheterna finns också mindre uthus i en våning.

## Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, vilket regleras i 3 kap 6 § miljöbalken. Dessa är sammanhängande kulturmiljöer av stor betydelse som ska spegla landets historia. Områdena är mycket varierande till såväl storlek som kulturhistoriskt innehåll.

I anslutning till planområdet ligger Ockelbo kyrka som är utpekad i riksintresset. Kyrkan är en högräst, vitputsad sockenkyrka från 1700-talet (ombyggd efter en brand 1904). Den är belägen på åsens högsta punkt, strax intill platsen för den medeltida kyrkan, och visar tydligt var bygdens maktcentrum har legat från medeltiden till 1900-talets början. Kyrktornet är ett landmärke som kan ses från hela tätorten och byarna runt om. Den har en stor betydelse för landskapsbilden och upplevelsen av Ockelbo som ort.

Intill kyrkan finns kyrkogården och flera byggnader som berättar om platsens betydelse som ett sockencentrum. Längs Södra Åsgatan står prästgården Kyrkans hus, arrendegården med sina ekonomibyggnader och gamla kommunalhuset. Med sin panelarkitektur och formspråk från 1800-talets slut och 1900-talets början är de goda representanter för Ockelbos äldre byggnadskultur.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens syfte är främst att ändra gällande användningar av befintliga byggnader och planbestämmelserna anpassas därför till den bebyggelsen som idag finns på platsen och endast en mindre andel av marken tillåts för ytterligare byggnader. Höjden av byggnader regleras på fastigheten Prästbordet 1:37 till 92,5 meter över gällande nollplan. Då marken sluttar en del innebär det att byggnaden i den östra delen, närmst kyrkan, enbart kommer tillåta en byggnad i en våning medan man längre västerut kan bygga en byggnad med två-tre våningar. För de byggnader som ligger närmst Åmotsvägen och endast tillåts för Centrum och är lägre idag regleras högsta nockhöjden efter nuvarande nockhöjd till 88 meter över gällande nollplan.

Höjden på byggnaderna på Prästbordet 1:28 och 1:29 regleras till 94 meter över angivet nollplan vilket motsvarar befintliga höjden för bygganden på Prästbordet 1:28 som står något högre än bygganden på Prästbordet 1:29.

Detaljplanens reglering i övrigt med fler användningsbestämmelser bedöms kunna bidra positivt då det möjliggör för ett ökat nyttjande av lokaler och därmed en mer besökt och levande kulturmiljö. För all kvartersmark införs en generell planbestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till platsens kulturmiljövården. Detta är ett förtydligande av de anpassningskrav som ändå ska beaktas vid bygglovsprövning.

Med dessa regleringar bedöms den riksintressanta kulturmiljön inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

---

**Planbestämmelse**

---

- h<sub>1</sub>* *Högsta nockhöjd är 94 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>2</sub>* *Högsta nockhöjd är 92,5 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>3</sub>* *Högsta nockhöjd är 88 meter över angivet nollplan*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa siktlinjer mot kyrkan och att byggnader inte ska kunna uppföras högre än den höjd byggnaderna har idag.
- h<sub>4</sub>* *Högsta nockhöjd är 4 meter*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader inte blir dominerande i området.
- ö<sub>1</sub>* *Marken får inte förses med byggnad*  
Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för att skydda gröna värden som finns i området och säkerställa att infiltration av vatten kan ske till grundvattentäkten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka stadsbilden och riksintresset negativt.
- 

**Planbestämmelse för all kvartersmark**

---

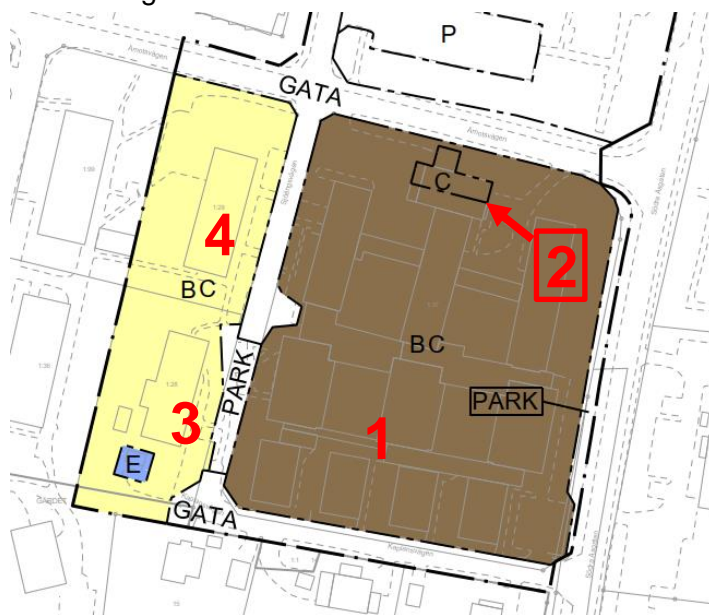
*Bebyggelse och anläggningar ska anpassas till platsens kulturmiljövärden*

Motivet till bestämmelsen är att förtydliga det generella anpassningskravet och därmed ge utrymme för en specifik prövning av utformning och anpassning vid framtida lovprövning. Detta är ett lämpligt sätt att undvika detaljreglering, men att ge extra vikt till bygglovsbedömningen av anpassning till kulturmiljön och viktiga siktlinjer genom exempelvis placering, form, skala, tak, material och färgsättning.

---

## Ny användning (bostäder och centrum)

### Planförslag och konsekvenser



Översiktsskarta med del de olika användningsområdena för bostad- och centrumanvändning markerade med röda siffror (1-4).

### Prästbordet 1:37 (delområde 1)

Planförslaget tillåter användningarna Bostäder (B) och Centrum (C) på Prästbordet 1:37 inom den största delen av fastigheten.

På fastigheten finns idag boende samt blandade centrum-verksamheter så som exempelvis dagverksamhet, kontor, café och hemtjänst.

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

Befintliga byggnader i planområdet planeras bevaras och fortsatt användas men kan nyttjas för fler användningsområden än idag.

Gällande byggnadsplan anger allmänt ändamål för fastigheten Prästbordet 1:37 vilket innebär att fastigheten inte kan användas för enskilt nyttjande om det skulle bli aktuellt.

Syftet med användningen är att fastigheten båda ska kunna användas för boende och olika verksamheter och fungera som en mötesplats för både offentliga och privata verksamheter. Befintlig byggnad kommer i stor utsträckning att bevaras och fortsatt användas men delar av byggnaden planeras göras om till servicelokaler vilket bedöms inrymmas i användningen Centrum. Byggnaden på fastigheten är en mycket komplex byggnad och det är viktigt att en flexibel användning tillåts för att byggnaden ska kunna användas till varierade verksamheter beroende på behovet och utvecklingen av centrala Ockelbo.

Inom delområde 1 tillåts en största byggnadsarea om 52% av fastighetarean inom användningsområdet (e<sub>2</sub>). Vilket innebär att detaljplanen tillåter att 750 m<sup>2</sup> (cirka 7 % mer av fastighetsarean) kan komma att byggas utöver vad som är byggt idag. Detta bedöms som lämpligt för att möta fastighetsägarnas



behov om att kunna komplettera fastigheterna med något fler byggnader, till exempel komplementbyggnader som miljöhus. Hela eller delar av området skulle också kunna komma att rivas och byggas om med en något större byggnad.

Huvudbyggnader tillåts inte inom den delen som ligger närmare än 15,5 meter från Åmotsvägen (ö<sub>2</sub>).

Ingen begränsning av största byggnadsarea föreslås inom de området som inte tillåts för huvudbyggnad (ö<sub>2</sub>), då det är en mycket begränsad andel av fastigheten. Väljer man att placera byggnader inom dessa områden så påverkar det i sin tur hur mycket mark som kan förses med byggnad inom området med planbestämmelsen e<sub>2</sub>, då den bestämmelsen omfattar hela användningsområdet.

### **Prästbordet 1:37 (delområde 2)**

Planförslaget tillåter endast användningen Centrum (C) inom den del av fastigheten som ligger närmst Åmotsvägen. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår även detaljhandel. Detta område är bebyggt idag med två byggnader som närmast ligger cirka 3,5 meter från Åmotsvägen och omfattar den delen av den befintliga byggnaden som ligger närmare än 15,5 meter från Åmotsvägen.

Den byggnad som ligger allra närmast är en komplementbyggnad. Detaljplanen regleras så att det inte är möjligt att placera någon huvudbyggnad närmare än cirka 9,5 meter från Åmotsvägen (ö<sub>2</sub>), vilket motsvarar nuvarande situation.

Hela detta område tillåts bebyggas då det idag redan finns byggnader inom hela området.

### **Prästbordet 1:28 (delområde 3)**

För Prästbordet 1:28 föreslås också både användningarna Bostäder (B) och Centrum (C) på fastigheten.

Syftet är att skapa en flexibel användning där bostäder kan kombineras med annan verksamhet.

På fastigheten tillåts en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean (e<sub>1</sub>). Detta bedöms som lämpligt för att möta fastighetsägarnas behov om att kunna komplettera fastigheterna med något fler byggnader, till exempel komplementbyggnader som miljöhus.

På den södra och västra delen av fastigheten regleras marken med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) samt att marken inte får förses med byggnad (ö<sub>1</sub>). Anledningen till denna reglering är att det ligger flertalet ledningar i marken här och att den befintliga transformatorstationen behöver vara åtkomlig. Marken bedöms även olämplig för ytterligare byggnader då marken sluttar. Markreservatet kan nyttjas om ledningar inom fastigheten behöver flyttas i framtiden.

Huvudbyggnader tillåts inte inom den delen av området som ligger närmst parkområdet, men till exempel komplementbyggnader som miljöhus tillåts här till en högsta nockhöjd av 4 meter (h<sub>4</sub> och ö<sub>2</sub>).

Marken inom 4 meter från fastighetsgränsen i väster får inte förses med byggnad för att marken sluttar och för att säkerställa att hänsyns avstånd till byggnaderna i väster (ö<sub>1</sub>).

**Prästbordet 1:29 (delområde 4)**

För Prästbordet 1:29 föreslås också både användningarna Bostäder (B) och Centrum (C) på fastigheten.

Syftet är att skapa en flexibel användning där bostäder kan kombineras med annan verksamhet.

På fastigheten tillåts en största byggnadsarea om 25 % av fastighetsarean (e<sub>1</sub>). Detta bedöms som lämpligt för att möta fastighetsägarnas behov om att kunna komplettera fastigheterna med något fler byggnader, till exempel komplementbyggnader som miljöhus.

På den norra delen av fastigheten regleras marken med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) samt att marken inte får förses med byggnad (ö<sub>1</sub>). Anledningen till denna reglering är att det ligger flertalet ledningar i marken här. På den västra delen av fastigheten regleras marken med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>) samt att marken inte får förses med byggnad (ö<sub>1</sub>). Markreservatet i väster kan nyttjas om ledningar inom fastigheten behöver flyttas i framtiden.

Huvudbyggnader tillåts inte inom den delen av området som ligger närmst Sjöängsvägen, men till exempel komplementbyggnader som miljöhus tillåts här till en högsta nockhöjd av 4 meter (h<sub>4</sub> och ö<sub>2</sub>).

Marken inom 4 meter från fastighetsgränsen i väster får inte förses med byggnad för att säkerställa att hänsyns avstånd till byggnaderna i väster (ö<sub>1</sub>).

## Planbestämmelse

B

*Bostäder*

Syftet med bestämmelsen är tillåta bostäder i ett centralt läge i Ockelbo. Byggnaden används idag delvis som bostad och det är därför lämpligt att tillåta det i detaljplanen.

C

*Centrum*

Syftet med bestämmelsen är tillåta olika verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. I Centrum ingår även detaljhandel.

ö<sub>1</sub>*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för att skydda gröna värden som finns i området och säkerställa att infiltration av vatten kan ske till grundvattentäkten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka stadsbilden och riksintresset negativt.

ö<sub>2</sub>*Marken får inte förses med huvudbyggnad*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området endast används för t.ex. komplementbyggnad, anläggningar, belysningsanordningar etc. Närheten till vägarna gör att det förekommer viss bullerproblematik och landskapsbilden mot kyrkan är viktig. Marken är därför olämplig för huvudbyggnad.

e<sub>1</sub>*Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean (e<sub>1</sub>).*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den mark som inom användningen får förses med byggnader för att viss mark även fortsättningsvis ska kunna infiltrera dagvatten till grundvattentäkten samtidigt som viss komplettering av bebyggelse ska vara tillåtet inom respektive fastighet.

e<sub>2</sub>*Största byggnadsarea är 52 % av fastighetsarean inom användningsområdet*

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den mark som inom användningen får förses med byggnader för att viss mark även fortsättningsvis ska kunna infiltrera dagvatten till grundvattentäkten samtidigt som viss komplettering av bebyggelse ska vara tillåtet inom respektive fastighet.

## Service

Från Bysjöbacke är det ca 400 meter till torget i centrala Ockelbo, där både offentlig och kommersiell service erbjuds. Där finns bland annat matvarubutik, systembolag, apotek, bibliotek, café och bar. Närmaste vårdcentral ligger nära planområdet vid Sjöängsvägen.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Området är idag bebyggt och tryggheten i området bedöms som god.

#### Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms skulle kunna leda till att flera olika typer av verksamhet kan bedrivas i området som skulle kunna leda till att området används mer under olika tider på dygnet vilket skulle kunna leda till positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten i området.

### Barnperspektiv, lek och rekreation

Förskolan närmast området är Wij förskola, omkring 1 km söder om området. Grundskolor finns norr om området, Gäveränge skola (f-3) och Perslundaskolan (4–9). Dessa ligger cirka 1 km respektive 600 meter från planområdet.

Wij trädgårdar ligger inom promenadavstånd, där det finns lekplats och goda rekreativmöjligheter. I närheten finns barnvänligt bad i Wijdammen.

Nära planområdet ligger även Ockelbo Kolonilottsörening och Bysjön.

I den norra delen av planområdet finns en befintlig park som används för lek och rekreation.

Inom området finns gräsmattor som kan användas för lek, vilket delvis skulle kunna kompletteras med någon typ av lekutrustning för och att skapa en bättre miljö för barn som bor i området.

#### Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv eller för områdets lek och rekreativvärden då parken i den norra delen av planområdet säkerställs.

Utvändig och invändig tillgänglighet ska ske i enlighet med BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Vissa lutningar finns i planområdet men det bedöms ändå finnas goda förutsättningar att tillgänglighetsanpassa entréer och angöring till bostäderna.

## Gator och trafik

### Gatustruktur, gatumiljö, angöring, parkering

Inom planområdet ligger tre vägar; Åmotsvägen, Sjöängsvägen och Kaplansvägen. För Åmotsvägen, väg 579, är staten väghållare (Trafikverket). Övriga vägar inom planområdet, Sjöängsvägen och Kaplansvägen, ingår i enskild väghållning och omfattas av gemensamhetsanläggningen Säbyggeby GA:2 som sköts och förvaltas av Ockelbo vägförening.



Översiktsskarta gator i området

I direkt anslutning till planområdet östra gräns går Södra Åsgatan, väg 576, väghållare för denna är staten (Trafikverket).

En mindre gata finns i planområdets norra del som är nybyggd och leder in till fastigheten Hästen 8.

Åmotsvägen trafikeras med cirka 1400 fordon per dygn (ÅDT) varav 100 lastbilar (mätår 2018). Södra Åsgatan trafikeras norr om korsningen med Åmotsvägen med cirka 2600 fordon per dygn varav 170 lastbilar (mätår 2019) och söder om korsningen med cirka 750 fordon per dygn varav 45 lastbilar (mätår 2018). Det finns inga mätningar gjorda för Sjöängsvägen eller Kaplansvägen.

Hastighetsbegränsningen inom planområdet är 40 km/h för samtliga vägar utom norra delen av Sjöängsvägen som har 30 km/h som begränsning.

Längs Södra Åsgatan och Åmotsvägen finns gång- och cykelbanor. Längs den norra delen av Sjöängsvägen finns gångbana skild från vägen med pollare.

Infarter till området sker från Sjöängsvägen och Kaplansvägen. Även en mindre infart finns från Åmotsvägen i dess östra del.

Både Sjöängsvägen och Kaplansvägen är återvändsgator som avslutas i vändplatser. I tidigare detaljplan var det tänkt att vändplatserna skulle

förbättras så detaljplanen reglerade ett större område som allmänplats gatumark, detta har dock inte genomförts i enlighet med detaljplanen.

Parkering sker inom den södra delen av planområdet i huvudsak inom respektive fastigheter. Norr om Åmotsvägen finns en större parkeringsyta samt parkeringsplatser längs med Sjöängsvägen som också nyttjas av de som har verksamheter söder om Åmotsvägen.

Parkering för cykel finns inom delar av planområdet bedöms som något otydliga och kan behöva kompletteras i vissa delar.

Det finns ett visst behov av att ytterligare öka antalet parkeringsplatser i den sydvästra delen av planområdet.

Kollektivtrafik med två busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, en vid Ockelbo kyrka och en i plangränsen på Åmotsvägen.

#### Planförslag och konsekvenser

Inga nya gator eller infarter planeras i området utan de befintliga in- och utfarterna till området kommer att användas. En liten förändring föreslås tillåtas vid den nordöstra utfarten från Prästbordet 1:37, för att om behov uppstår, i samråd med Trafikverket, kunna flytta infarten något längre ifrån korsningen för att höja trafiksäkerheten på platsen.

Planförslaget kommer inte innebära någon förändring i gatunätet dock kommer de vändplatser som tidigare detaljplan föreslagits ersättas och anpassas till en mer yteffektiv vändmetod längst in på Kaplansvägen och Sjöängsvägen.

Den yta som idag är den större sammanhängande parkeringen norr om Åmotsvägen regleras som kvartersmark parkering (P) då delar av denna är hyrda parkeringsplatser. Parkeringen utmed Sjöängsvägen regleras som allmänplats parkering då dessa är tillgängliga för allmänheten utan möjlighet till förhyrning (P-PLATS).

De totala antalet parkeringsplatser som finns inom planområdet och som kan kompletteras på respektive fastighet bedöms tillräckliga för planområdets behov.

## Planbestämmelse

---

VÄG

### *Väg*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att väg 579 (Åmotsvägen) som går igenom området idag ska vara kvar i framtiden för att säkerställa tillgängligheten till området och angränsande fastigheter.

GATA

### *Gata*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de gator som finns i området idag ska vara kvar i framtiden för att säkerställa tillgängligheten till området och angränsande fastigheter.

P-PLATS

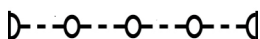
### *Parkering*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den parkeringsanläggning som finns i parken idag, där möjlighet finns att förhyra plats. Parkeringen ger allmänheten / besökare tillgång till parkering för att besöka området. Parkeringsplatserna utmed Sjöängsvägen sköts och drifas av kommunen.

P

### *Parkering*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa den parkeringsanläggning som länks med Sjöängsvägen idag som är en allmän parkeringsanläggning. Parkeringen ger allmänheten / besökare tillgång till parkering för att besöka området.



### *Utfartsförbud*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att nya utfarter inte anläggs mot Åmotsvägen.

---

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp finns inom planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår att de av vatten- och avloppsledningarna som bedöms vara allmännyttiga inom planområdet regleras med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>).

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till några negativa konsekvenser för vatten eller avlopp då allmännyttiga ledningar regleras med markreservat för underjordisk ledning. Regleringen ger ingen rätt till ledning utan det behöver säkerställas med ledningsrätt genom ansökan till Lantmäteriet.

u<sub>1</sub>**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Syftet med bestämmelsen är säkerställa att marken används så att det är möjligt att bilda ledningsrätt.

**Dagvatten**

Delar av planområdet är idag bebyggt eller hårdgjort (asfalterat). Det dagvatten som uppstår hanteras i det dagvattenledningsnät som finns i området.

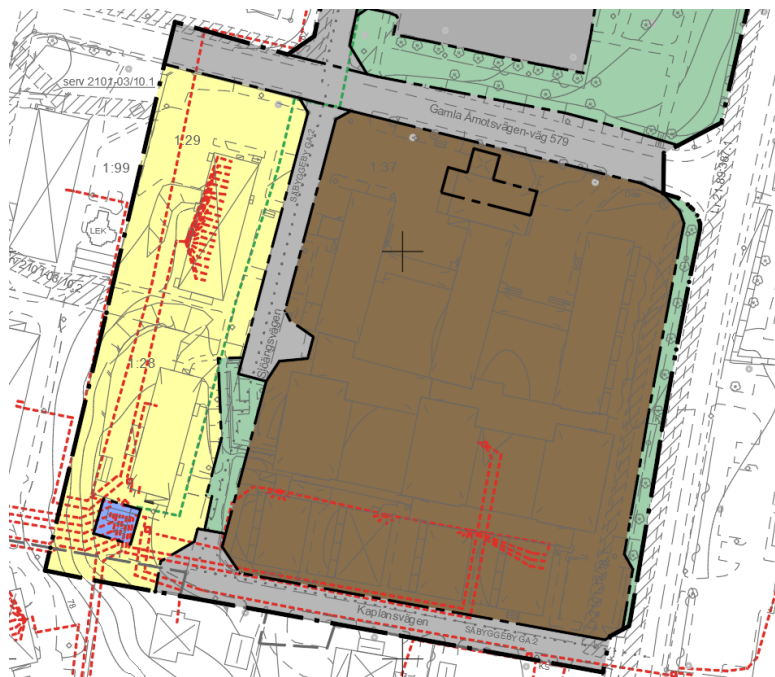
En del infiltration av dagvatten sker genom de ytor inom planområdet som inte är bebyggda eller hårdgjorda till exempel inom parken i den norra delen. Parken säkerställs i detaljplan, men det är också viktigt att andra ytor inom planområdet som inte är hårdgjorda idag, om möjligt även fortsättningsvis inte hårdgörs. Detta för att infiltration till grundvattentäkten ska bibehållas så att vattenkvaliteten inte påverkas negativt.

**Planförslag och konsekvenser**

Då detaljplanen främst tas fram för att ändra gällande användningar och då området är bebyggt och endast en mindre andel av marken tillåts för ytterligare byggnader så bedöms det inte innebära någon stor påverkan på dagvattensituationen i området.

**El, fiber och värme**

Byggnader inom planområdet värms idag upp med fjärrvärme. El-, fiber- och fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. En befintlig ledningsrätt finns för den fjärrvärmeledning som ligger på Prästbordet 1:37 utmed Södra Åsgatan. Det finns även ett flertal ledningar till förmån för fastigheterna inom det södra planområdet.



*El- och teleledningar inom det södra planområdet. Ledningarnas exakta läge kan variera i verkligheten.*



Alla ledningarna är inte skyddade av markreservat men ska inte byggas över. Vid ledningarna inom kvartersmarken får ingen byggnad uppföras inom 2 meter från ledningarna. Ledningarna kan däremot flyttas till u-område, eventuell flytt av ledningarna initieras och bekostats av exploitören.

En befintlig transformatorstation/nätstation finns på Prästbordet 1:28.

#### Planförslag och konsekvenser

Den befintliga transformatorstation/nätstation på Prästbordet 1:28 regleras med en enskild användning Transformatorstation (E). För att säkerställa att nya byggnader inte uppförs i närheten av transformatorstationen regleras ett område runt om transformatorstationen där marken inte får förses med byggnad (ö<sub>1</sub>). Återkomst till transformatorstationen sker via Kaplansvägen och åtkomst behöver kunna ske med lastbil.

Detaljplanen föreslår att de av el-, fjärrvärme- och fiberledningarna som bedöms vara allmännyttiga inom planområdet regleras med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>). En fjärrvärmeledning går under den komplementbyggnad som finns längst norr ut på Prästbordet 1:37, för denna del regleras marken inte med markreservat.

En högspänningsledning går i nord-sydlig riktning genom kvartersmarken för fastigheterna Prästbordet 1:28 och 1:29. Ledningens befintliga placering säkerställs inte i plankartan men ett område väster om ledningen planläggs som markreservat för allmännyttiga ledningar. Om ledningen behöver flyttas i framtiden kan markreservatet i planområdets västra del nyttjas för det ändamålet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till några negativa konsekvenser för el, fiber och värme då allmännyttiga ledningar regleras med markreservat för underjordisk ledning. Regleringen ger ingen rätt till ledning utan det behöver säkerställas med ledningsrätt genom ansökan till Lantmäteriet.

## Planbestämmelse

---

E

### *Transformatorstation*

Syftet med bestämmelsen är att planlägga den befintliga nätstationen som finns på Prästbordet 1:28.

ö<sub>1</sub>

### *Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Kring område för transformatorstation är syftet med bestämmelsen att säkerställa att tillräckligt avstånd till anläggningen finns av säkerhetsskäl.

u<sub>1</sub>

### *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Syftet med bestämmelsen är säkerställa att marken används så att det är möjligt att bilda ledningsrätt.

---

## Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande föreskrifter om avfallshantering framtagen av Gästrik Återvinnare och beslutad i kommunfullmäktige 2021-10-18.

Hämtning av avfall inom planområdet sker på flera olika platser. Exploatören ska samråda med Gästrik återvinnare gällande dimensionering och placering av avfallsutrymmen.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar så att det inom gatumark är möjligt att vända enligt Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen på både Kaplansvägen och Sjöängsvägen. Vid planering kring avfallshanteringen bör Ockelbo kommuns Kretsloppsplan tas i beaktning.

## Planbestämmelse

---

GATA

### *Gata*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fungerande transportvägar finns för att lösa avfallshanteringen.

---

## Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Planområdet ligger i nära anslutning till Åmotsvägen och Södra Åsgatan som gör att ett visst buller från fordonstrafiken påverkar byggnaderna närmast vägarna. Öster om kyrkan ligger också järnvägen cirka 200 meter från planområdet.

Ingen bullerutredning har tagits fram för denna detaljplan. Dock har en beräkning gjorts för fastigheten Hästen 8 som ligger längs Södra Åsgatan 100 meter norr om planområdet. Den visar att de planerade bostäderna klarade det ekvivalenta riktvärdet vid fasad, 60 dBA, överallt utom vid det

översta våningsplanet på den östra fasaden ut mot Södra Åsgatan där den ekvivalenta ljudnivån är som högst 61 dBA.

Den norra del av Södra Åsgatan är trafikerat med mer trafik än den sträckan av vägen som berör denna detaljplan.

Åmotsvägen trafikeras av cirka 1400 fordon (ÅDT) vilket är cirka hälften av det flöde som trafikerar norra delen av Södra Åsgatan där fastigheten Hästen 8 ligger.

#### Planförslag och konsekvenser

Södra Åsgatan utanför fastigheten Hästen 8 är mer trafikerad än den del av Södra Åsgatan som angränsar till planområdet. Detta innebär att bullervärden generellt bör vara lägre inom planområdet än de värden som beräknats fram i bullerutredningen för Hästen 8.

Byggnaderna i denna detaljplan utmed Södra Åsgatan är placerade längre från väggkant gentemot byggnaderna på Hästen 8 samt också längre ifrån järnvägen. Byggnaderna närmst Södra Åsgatan är i endast en våning där riktvärdena för buller även klarades vid Hästen 8 trots ett större trafikflöde.

För byggnaderna utmed Åmotsvägen så föreslås att den befintliga bebyggelsen som ligger 15 meter från väggkant endast tillåtas för användningen Centrum (C), då bostäder inom detta avstånd inte bedöms klara gällande bullerriktvärden. För bebyggelse mer än 15 meter från vägen bedöms riktvärdena för trafikbuller även klaras för bostäder då avståndet överstiger det som är för Hästen 8 samt att trafikflödena är cirka hälften så stora.

Med denna bakgrund gör kommunen bedömning att någon särskild bullerutredning inte behöver göras i denna detaljplan. Detta eftersom bedömningen är att gällande riktvärden för bostäder kommer att klaras inom hela planområdet med den utformning som tillåts.

#### Planbestämmelse

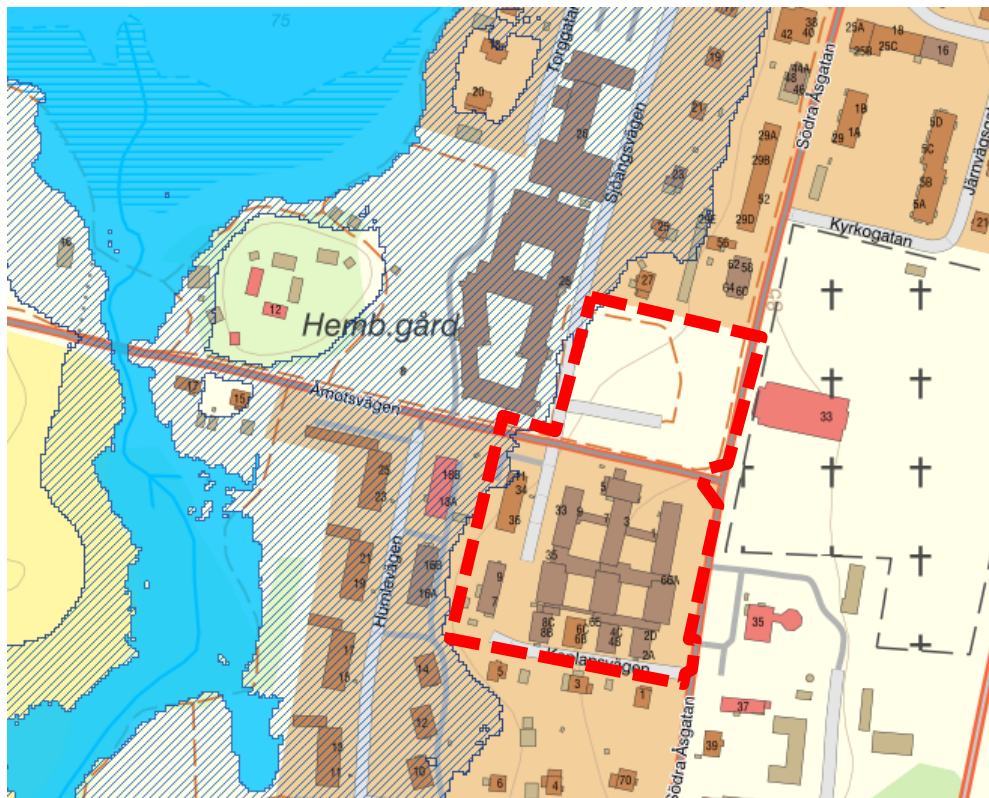
- 
- |                |  |
|----------------|--|
| ö <sub>1</sub> | <i>Marken får inte förses med byggnad</i><br>Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för att skydda gröna värden som finns i området och säkerställa att infiltration av vatten kan ske till grundvattentäkten. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka stadsbilden och riksintresset negativt. |
| ö <sub>2</sub> | <i>Marken får inte förses med huvudbyggnad</i><br>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området endast används för t.ex. komplementbyggnad, anläggningar, belysningsanordningar etc. Närheten till vägarna göra att det förekommer buller och marken är därför olämplig för huvudbyggnad.   |
- 

#### Föroreningar

Det finns ingen dokumenterad förorenad mark inom planområdet.

## Översvämning och skyfall

Delar av planområdets västra del vid fastigheten Prästbordet 1:28 kan, enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) kartering av Testeboån, påverkas vid ett högsta beräknat flöde. MSBs beräknade 100-års flöde ligger som närmst cirka 100 meter väster om planområdet.



Utklipp ur MSBs översvämningssportal där beräknat högsta flöde (BHF) är markerat med blå skraffering och beräknat 100-årsflöde, klimatanpassat är markerat med solid blå. Ungefärligt planområdet är markerat med rött.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens syfte är främst att ändra gällande användningar av befintliga byggnader och endast en mindre andel av marken tillåts för ytterligare byggnader. Endast en mycket liten del av planområdet berörs av beräknat högsta flöde, detta bedöms det inte innebära några stora negativa konsekvenser kopplat till översvämningensrisken.

### Civilt försvar

Inom planområdet finns tre skyddsrum. Ett skyddsrum får inte tas ur drift, avvecklas eller rivs utan beslut av MSB. Ingen förändring är planerad med de skyddsrum som finns inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns flera ledningsrätter. Detaljplanen påverkar inte befintliga ledningsrätter på annat sätt än att de säkerställs med markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ).

Gemensamhetsanläggningen Säbyggeby GA:2 sköts och förvaltas genom en vägförening som omfattar gatorna inom planområdet och parkmarken i sydväst i Sjöängsvägens förlängning.

Ett servitut för utfart finns för den nya gatan som är byggd i planområdets norra del till förmån för fastigheten Hästen 8.

### Planförslag

Fastighetsregleringsåtgärder bör ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kvartersmark och allmän platsmark bör överföras genom fastighetsreglering till berörd fastighet enligt beskrivning nedan alternativt att endast gemensamhetsanläggningen Säbyggeby GA:2 omprövas.

En omprövning av Säbyggeby GA:2 bör genomföras så att parkmarken i planområdets sydvästra del inte ingår då parker i Ockelbo sköts av kommunen.

Den nya gatan i planområdets norra del bör också ingå i Säbyggeby GA:2.

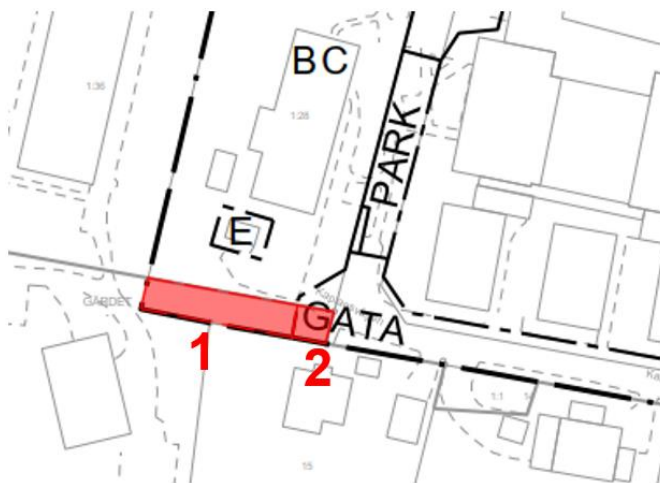
Markreservat för underjordiska ledningar införs i delar av planområdet för att underlätta möjligheten att bilda ledningsrätter för de allmännyttiga ledningar som ligger inom dessa områden ( $u_1$ ). Respektive ledningsägare ansvarar att säkerställa sina ledningar med ledningsrätt där så bedöms nödvändigt.

### Fastighetskonsekvenser

Lantmäteriförrättningar såsom fastighetsregleringar och omprövning av gemensamhetsanläggning bör sökas och bekostas av Ockelbo kommun eller Ockelbogårdar.

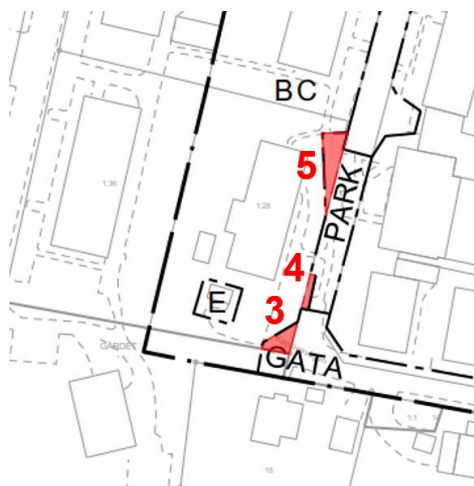
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Nedan beskrivs alternativet att även mark som enligt detaljplanen är utpekad som allmän plats bör regleras över till fastigheten Prästbordet 1:31. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Del av fastigheten Gärdet 19 (160 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:28 (område 1). Del av Gärdet 19 (38 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:31 (område 2), för att säkerställa en vändlösning i slutet på Kaplansvägen.



Karta som visar fastighetsreglerings åtgärderna som föreslås för område 1 och 2.

Del av fastigheten Prästbordet 1:28 (31 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:31 (område 3). Del av fastigheten Prästbordet 1:31 (13 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:28 (område 4). Del av fastigheten Prästbordet 1:28 (60 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:31 (område 5).



Karta som visar fastighetsreglerings åtgärderna som föreslås för område 3, 4 och 5.

Del av fastigheten Prästbordet 1:37 (77 m<sup>2</sup> och 190 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:31 (område 6 och 7). Del av fastigheten Prästbordet 1:31 (22 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:37 (område 8). Del av fastigheten Prästbordet S:2 (18 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:37 (område 9). Del av fastigheten Prästbordet 1:37 (116 m<sup>2</sup>) föreslås regleras över till Prästbordet 1:31 (område 10).



Karta som visar fastighetsreglerings åtgärderna som föreslås för område 6, 7, 8, 9 och 10.

Område	Avstår mark	Erhåller mark	Ändamål	Cirka kvadrat meter
1	Gärdet 19	Prästbordet 1:28	Bostäder & Centrum	160
2	Gärdet 19	Prästbordet 1:31	Gata	38
3	Prästbordet 1:28	Prästbordet 1:31	Gata	31
4	Prästbordet 1:31	Prästbordet 1:28	Bostäder & Centrum	13
5	Prästbordet 1:28	Prästbordet 1:31	Park	60
6	Prästbordet 1:37	Prästbordet 1:31	Gata	77
7	Prästbordet 1:37	Prästbordet 1:31	Gata	190
8	Prästbordet 1:31	Prästbordet 1:37	Bostäder & Centrum	22
9	Prästbordet S:2	Prästbordet 1:37	Bostäder & Centrum	18
10	Prästbordet 1:37	Prästbordet 1:31	Park	116

Servitut 21-89:41.1, inom Prästbordet 1:31 till förmån för Hästen 8 ska upphävas om utfart istället sker mot allmän plats (GATA) och den allmänna platsen, genom omprövning, tas in i Säbyggeby GA:2.

Lantmäteriförrättning och omprövning av GA bör sökas och bekostas av Ockelbo kommun eller Ockelbogårdar.

Detaljplanen styr i övrigt inte fastighetsindelningen inom kvartersmark. Avstyckning, sammanläggning eller andra åtgärder kan alltså bli möjliga om de i övrigt uppfyller kraven i fastighetsbildningslagen. Detaljplanens reglering av byggrätt i procent av fastighetsarean kan dock innebära att fastighetsbildningsåtgärder behöver anpassas för att inte planstridigheter ska uppstå.

**Kostnads- och ansvarsfördelning**

Åtgärd	Ansvarig
<p>Fastighetsreglering</p> <p>Fastighetsreglering av mark inom detaljplanen sker genom ansökan om lantmåteriförrättning till lantmåterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmåteritaxa.</p> <p>Ersättning för marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmåterimyndigheten om ersättning.</p>	Ockelbo kommuns eller Ockelbogårdar
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannskap	Ockelbo kommun
<p>Ledningsrätt</p> <p>Ledningsrätt kan komma att bildas för ledningar inom planområdet. Ansökan om att bilda ledningsrätt görs till lantmåterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmåteritaxa.</p>	Ledningsinnehavare
<p>Anläggningsåtgärd</p> <p>Omprövning av Säbyggeby GA:2 för att ta bort den del av ga:n som utgör allmän plats (PARK).</p> <p>Omprövning av Säbyggeby GA:2 för att införliva tillkommande allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannskap.</p> <p>Ansökan om anläggningsåtgärd för omprövning görs till lantmåterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande taxa.</p>	<p>Ansökan görs av berörd fastighetsägare eller av Ockelbo kommun.</p> <p>Eventuell ersättning för skada p.g.a. att upplåtet utrymme minskas för ga:n betalas av ägaren till den fastighet som får minskad belastning (Prästbordet 1:31).</p> <p>Eventuell ersättning för utökat utrymme som tas i anspråk för allmän platsmark (GATA) med enskilt huvudmannskap betalas av delägande fastigheter i Säbyggeby GA:2.</p> <p>Förrättningskostnad fördelas mellan delägande fastigheter efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan av åtgärden.</p>
<p>Upphävande av servitut</p> <p>Upphävande av servitut inom detaljplan sker genom ansökan om lantmåteriförrättning till lantmåterimyndigheten. Upphävande av servitut bör ske i samband med omprövning av Säbyggeby GA:2 då utfart säkras via allmän plats för (GATA). I första hand sker</p>	<p>Fastighetsägare eller Ockelbo kommun ansöker om förrättning.</p> <p>Eventuell ersättning betalas av ägaren till fastighet som blir av med belastningen</p>



upphävandet genom överenskommelse mellan ägare av upplåtande fastighet (kommunen) och Hästen 8, där parterna kan komma överens om ersättning och kostnadsfördelning. Saknas överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning och kostnadsfördelning.  Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäritaxa.	Förrättningskostnad fördelas mellan ägare till berörda fastigheter efter vad som är skäligt med hänsyn till nyttan med att servitutet upphävs.
Bygglövsför uppförande av byggnader  Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglövsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglövsstaxa.	Fastighetsägaren
Kostnader till att hantera dagvatten inom kvartersmark	Fastighetsägaren

### Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för den allmän platsen inom planområdet varierar beroende vilken typ av allmän plats som berörs. För parkerna är kommunen huvudman medan de gator som inte har statlig väghållning har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att Sjöängsvägen och Kaplansvägen ingår i enskild väghållning och omfattas av gemensamhetsanläggningen Säbyggeby GA:2 som sköts av Ockelbo vägförening. Motiv till detta är att få en enhetlig förvaltning då de gator som inte har statlig väghållning i Ockelbo redan hanteras på detta sätt sedan tidigare.

För Åmotsvägen, väg 579, är staten väghållare (Trafikverket).

#### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att huvudmannaskapet för Sjöängsvägen och Kaplansvägen är enskilt för den allmänna platsen. För områdena som regleras som allmän plats Park har kommunalt huvudmannaskap.

#### Planbestämmelse

---

a <sub>1</sub>	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen</i>  Syftet med bestämmelsen är att peka ut de allmänna platser som omfattas av enskilt huvudmannaskap.
----------------	---

---

### Genomförandetid

#### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

### Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Ockelbo kommun och VGS vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

## **Avtal**

Inga övriga avtal bedöms behövas för att säkerställa ett genomförande av detaljplanen.

## **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Området är bebyggt och detaljplanens genomförande bedöms inte leda till några ökade kostnader. Kostnader för drift och skötsel bedöms motsvara de kostnader som finns idag.

## **Tidplan**

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnden i december 2023.

Samråd        december 2022 – januari 2023

Granskning    december 2023

Antagande     mars 2024

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

## **Tolkning av detaljplan**

Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2021-10-14.

## **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen är framtagen av planarkitekter på WSP Sverige AB (organisationsnummer: 556057-4880) och kommunens planarkitekter på VGS i nära dialog med andra berörda inom Ockelbo kommun och kommunala bolag.

## **Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning**

Peter Nordin

**Planchef**

Erika Lindström

**Planarkitekt**