

Detaljplan för Jädraås 1:105 m.fl, i Ockelbo kommun

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade vid sammanträde 2023-03-21, § 57, att sända ut rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden 2023-03-29 – 2023-04-24 (3,5 veckor).

I denna samrådsredogörelse redovisas inkomna synpunkter samt plan- och byggenhetens kommentarer. Plan och byggenhetens kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, Planenheten.

Totalt har 9 yttranden inkommit varav 3 st inte har någon erinran, 3 st har synpunkter på planförslaget och 3 st har lämnat kommentarer av mer generell karaktär. Inkomna yttranden och kommunens bemötande redovisas nedan.

Remissinstans	Anmärkning	Kvarstående synpunkter
Länsstyrelsen Gävleborg	Erinran	Nej
Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran (kommentar)	Nej
Gästrike räddningstjänst	Ingen erinran (kommentar)	Nej
Gävle Energi AB	Ingen erinran	Nej
Gästrike Vatten AB	Ingen erinran (kommentar)	Nej
X-trafik (Region Gävleborg)	Ingen erinran	Nej
Småkraft	Ingen erinran	Nej
Gästrike återvinnare	Erinran	Nej

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Museisällskapet Jädraås-Tallås Järnväg	Erinran	Ja
---	---------	----

INKOMNA SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen Gävleborg [handling VGS-PL-2022-10_49_2023-04-25_Yttrande]

Hälsa och säkerhet Länsstyrelsen skriver att kommunen bör säkerställa att vegetation ska bevaras för att minska erosionsrisken. De anger också att kommunen bör utreda skick och dimension på den trumma som leder bäcken under Erskines väg, och eventuellt åtgärda denna för att minska erosionsrisken i slänten då stora mängder vatten från hela avrinningsområdet kan ansamlas i nedre delen av ravinen mot Erskines väg.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör se till att lutning finns från eventuella tillkommande byggnader så att dagvatten leds bort till infiltrationsanläggningar eller rinnvägar, detta med hänsyn till risken för översvämning och skador på bebyggelse. Vidare anger länsstyrelsen att det är viktigt att kommunen bevakar att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs.

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av att byggnadernas utbredning och placering inom planområdet kan medföra begränsad påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. De anger dock att byggnadernas volymer kan medföra att storleksuppfattningen av närliggande bebyggelse påverkas negativt. Länsstyrelsen noterar varsamhetsbestämmelse (k1) i detaljplanen. Sammantaget har länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter avseende kulturmiljö och de anser att kommunen tagit ställning till det väsentliga.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser inte att naturmarken närmast ravinen kan räknas som ianspråktagen. De menar att kommunen behöver tydliggöra vilket särskilt skäl som avses användas för att upphäva strandskyddet samt redogöra för planens påverkan på växt- och djurlivet.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen upplyser om att Ockelbos översiktsplan antogs i maj 2013, och inte i oktober 2012 som anges i planbeskrivningen.

Kommentarer:

Synpunkten om att kommunen bör säkerställa att vegetation ska bevaras för att minska erosionsrisken noteras. Det är i själva ravinen och området närmast bäcken som vikten av bibehållen vegetation är störst, detta område är angivet som allmän plats - grönområde i gällande detaljplan. Den bedömning av naturmarkens gränser som slogs fast när gällande detaljplan upprättades och när fastighetens gränser bildades bedöms vara fortsatt aktuell. Det finns visserligen ett allmänt intresse av att bibehålla nuvarande

vegetation i sydöstra delen av Jädraås 1:105, enbart detta bedöms dock inte vara ett så pass starkt allmänt intresse att det väger tyngre än fastighetsägarens enskilda intresse av att råda över sin fastighet och det som växer där. I Boverkets vägledning, PBL Kunskapsbanken, rekommenderas en restriktivitet med planbestämmelser som styr vegetation. Detaljplanens reglering med punktprickad mark utesluter dock att byggnader uppförs i området närmast ravinen. Sedan samrådet har detaljplanen setts över avseende upphävande av strandskydd och möjligheten att behålla och uppföra mindre komplementbyggnader i områdets södra del. Till följd av detta föreslås nu att strandskydd inträder inom den del av prickmarksområdet som ligger närmast ravinen. Strandskydd innebär ett visst skydd för aktuell vegetation. Vid en avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen bedöms en kombination av strandskydd och prickad mark innebära ett rimligt skydd för vegetationen närmast ravinen.

Angående befintlig vattentrumma under Erskines väg har den inventerats och har bekräftats vara av betong med en dimension på cirka 80-100 cm. Trumman bedöms ha en tillräcklig dimension och ytterligare åtgärder krävs inte för att aktuell detaljplan ska anses vara lämplig. Trumman är en del av väganläggningen och huvudmannen för vägen ansvarar för att upprätthålla ett fritt flöde. Den lågpunkt vid Erskines väg som identifierats i dagvattenutredningen visar på ett teoretiskt vattendjup i spannet 30-60 cm vid större regn vilket inte bedöms medföra sådan erosionsrisk att detaljplanen skulle vara olämplig.

Angående risk för översvämning och skador på byggnader är det fastighetsägaren, respektive huvudmannen för allmän plats, som ansvarar för att hantera och avleda dagvatten på ett säkert sätt. Inom ramen för detaljplanen finns goda möjligheter för fastighetsägaren att anordna kvartersmarken på ett sådant sätt att byggnader inte skadas vid stora vattenflöden. Detta utan att en viss höjdsättning eller marklutningar behöver detaljregleras i planen. Eftersom planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten regleras inte dagvattenansvaret enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV), det regleras i stället enligt Miljöbalken. Till följd av detta är dagvattenhanteringen fastighetsägarens ansvar. Boverkets vägledning, PBL Kunskapsbanken, anger att en kommun vid planläggning utanför verksamhetsområde för dagvatten ska utreda att det finns lämpliga åtgärder och att de är möjliga att genomföra. Möjliga åtgärder har utretts genom den till planen tillhörande dagvattenutredningen och tillräckliga ytor för detta säkerställs. Bevakning av att dagvattenåtgärder utförs kan vid behov ske via kommunens miljötillsyn.

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar länsstyrelsens kommentarer om riksintresse för kulturmiljövården och att de inte har några ytterligare synpunkter angående detta.

Vad gäller strandskydd har detaljplanen ändrats sedan samrådet, detta efter en fortsatt dialog med länsstyrelsen. Kommunen har justerat planen för att gå länsstyrelsen till mötes när det gäller området närmast ravinen där strandskydd nu föreslås inträda trots att området inte är strandskyddat idag. En mer detaljerad avgränsning ligger nu till grund för detaljplanens bestämmelser om upphävande av strandskydd. Upphävande föreslås fortsatt i planområdets resterande delar, bland annat inhägnad förskolegård och områdets södra del med befintligt vindskydd och andra enklare

anläggningar. Eftersom strandskyddet nu föreslås inträda närmast ravinen har detaljplanens reglering anpassats i enlighet med länsstyrelsens yttrande och bestämmelserna a₂ respektive a₃ har införts för att tydliggöra var strandskyddet upphävs. Planbeskrivningen utvecklas med tydligare beskrivning av särskilt skäl och påverkan på växt och djurliv.

Länsstyrelsens kommentar om översiktsplanens antagandedatum är korrekt. Att oktober 2013 angavs beror på att det framgår av översiktsplanens försättsblad. Planbeskrivningen justeras med korrekt antagandedatum.

2. Lantmäterimyndigheten [handling VGS-PL-2022-10_45_2023-04-11_Yttrande]

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer:

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget

3. Gästrikre räddningstjänst [handling VGS-PL-2022-10_46_2023-03-30_Yttrande]

Gästrikre räddningstjänst har tagit del av handlingar tillhörande detaljplanen Jädraås 1:105 och framhåller att en riskutredning behöver tas fram ifall järnvägen i framtiden avses användas som led för farligt gods.

Kommentarer:

Kommentaren noteras. Aktuell järnväg är en museijärnväg med säsongsvis persontrafik. Järnvägen har använts på detta sätt sedan 1970-talet. Järnvägen är cirka 6 km lång och är inte ansluten till det nationella järnvägsnätet. Det finns inga uppgifter om transporter av farligt gods under nyttjandet som museijärnväg och det finns inte några planer på sådana transporter i framtiden. Till följd av detta bedöms inte detaljplanen kräva ett framtagande av riskutredning.

4. Gävle Energi AB [handling VGS-PL-2022-10_43_2023-03-31_Yttrande]

Gävle Energi har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer:

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget

5. Gästrikre Vatten AB [handling VGS-PL-2022-10_50_2023-04-25_Yttrande]

Gästrikre Vatten AB har inga synpunkter på planförslaget. De anger dock att kapacitetshöjande åtgärder kan behövas på VA-nätet beroende på hur fastigheten kommer nyttjas i framtiden.

Kommentarer:

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.
Planbeskrivningen kompletteras dock med kommentaren om eventuella kapacitetshöjande åtgärder.*

6. X-trafik (del av Region Gävleborg) [handling VGS-PL-2022-10_47_2023-04-21_Yttrande]

X-trafik har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer:

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget

7. Småkraft [handling handling VGS-PL-2022-10_44_2023-04-03_Yttrande]

Småkraft har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentarer:

Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget

8. Gästrike återvinnare [handling VGS-PL-2022-10_46_2023-04-12_Yttrande]

Gästrike återvinnare har inte haft några synpunkter på detaljplanen och dess bestämmelser, däremot har de inkommit med förslag på justeringar av planbeskrivningen. Det efterfrågas att Ockelbo kommuns kretsloppsplan och att dess mål omnämns samt att avsnittet om avfall utvecklas.

Kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras och utvecklas i enlighet med yttrandet från Gästrike återvinnare.

9. Museisällskapet Jädraås-Tallås Järnväg [handling VGS-PL-2022-10_48_2023-04-23_Yttrande]

Museisällskapet Jädraås-Tallås Järnväg (JTJ) är fastighetsägare till det angränsande järnvägsområdet och ställer sig i grunden positiva till de förändringar som föreslås. De framför dock att det är mycket viktigt att eventuella nya byggnader passar in i den unika bruks-, järnvägs- och skogsmiljön. JTJ ställer sig tveksamma till att nya byggnader kan ha samma höjd som befintlig gymnastiksal. De anser att detaljplanen inte innehåller uppgifter om byggnadernas utförande och vill därför, innan bygglov meddelas, ta del av förslagen och återkomma med synpunkter.

Vidare anger JTJ att de använder Kranvägen för transporter till och från spåranläggningen, såväl vid leveranser som vid underhållsarbeten. De menar att det därför är viktigt att Kranvägen i hela sin utsträckning kan trafikeras med arbetsfordon och tunga

transporter samt att befintlig parkering längs Kranvägen inte utvidgas i östlig riktning. JTJ anser också att om stängsling längs Kranvägen görs, ska den göras på södra sidan om Kranvägen. JTJ framför även att planen inte på något sätt får påverka vattenflödet under bangården.

Avslutningsvis noterar JTJ att planbeskrivningen nämner en eventuell framtida instängsling av bangården. De nämner i samband med detta att stängsling inte får ha negativ påverkan på kulturmiljön eller deras tillträde till spårområdet. JTJ menar också att det i och med förslaget kan bli ökad gångtrafik mellan bensinstationen/restaurangen och planområdet. De påpekar därför att det inte är tillåtet för andra än järnvägens personal att beträda spårområdet.

Kommentarer:

Vad gäller detaljplanens reglering av bebyggelsens håller samhällsbyggnadsförvaltningen med om att anpassning till kulturmiljön är viktig och all bebyggelse inte bör tillåtas till samma höjd som befintlig gymnastiksal. Därför har detaljplanen en bestämmelse om varsamhet (k1) samt en reglering där endast gymnastiksalen tillåts ha nockhöjden 10 meter (h2). I övrigt medges nockhöjden 8 meter (h1) vilket motsvarar två våningar, inklusive takkonstruktion. Bebyggelse i 1-2 våningar bedöms vara en lämplig bebyggelseskala och knyter an till skalan på Jädraås övriga bebyggelse. Önskan om grannhörande i samband med framtida bygglov noteras, detta är dock inte något som detaljplanen kan reglera. Grannhörande är ett krav ifall inlämnad ansökan innebär avvikelser från detaljplanen, om ansökan däremot är planenlig är grannhörande inte något krav. Samhällsbyggnadsnämnden kan dock välja att ändå hämta in kommentarer och synpunkter från grannar om det bedöms vara av vikt för att bedöma ärendet.

Synpunkterna angående Kranvägen noteras. Det planeras inte några förändringar av Kranvägens funktion eller sträckning. JTJ kommer fortsatt ha möjlighet att nyttja vägen som idag. Exakt utformning inom gatuområdet och eventuell reglering av belastning från tung trafik styrs inte i detaljplanen utan är en fråga för huvudmannen för den allmänna platsen, dvs. vägföreningen. Eventuell stängsling regleras inte i detaljplanen utan det är upp till respektive fastighetsägare att uppföra stängsel i den mån det behövs och i så fall placera stängsel inom sin egen mark. I detta innebär detaljplanen ingen skillnad mot vad som redan gäller för området. Detaljplanen och dess dagvattenutredning visar att området kan hantera och avleda dagvatten på ett säkert sätt. Förändringarna inom planområdet beräknas inte innebära någon ökad risk för att vatten däms upp och påverkar banvallsområdet uppströms.

I planbeskrivningen anges inte att en inhägnad av spårområdet är något krav. Det som anges är att, ifall det i framtiden uppstår behov av avgränsning och om detta bedöms väga tyngre än att ha området helt öppet som idag, får detta utföras av respektive fastighetsägare på lämpligt sätt. Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar farhågan med ökad gångtrafik i området, vilket kan innebära att fler vill ta vägen över spårområdet trots att det inte är tillåtet. Detta är dock inte något som påverkar bedömningen av

lämplighet i detaljplanen. Även om det inte är tillåtet för allmänheten att beträda ett spårområde har ägaren, i det här fallet JTJ, ett ansvar att informera och vid behov markera var tillträde är förbjudet.

SAMMANFATTNING OCH VIDARE HANDLÄGGNING

Följande ändringar av planförslaget har gjorts efter samrådet:

- Strandskyddsupphävandet har minskats så att strandskydd inträder i området närmast ravinen i planområdets södra del. Detta har medfört införande av bestämmelserna a₂ och a₃.
- Införande av område för komplementbyggnader i planområdets södra del med reglering av byggrätt inom området.
- Justeringar i planbeskrivning i enlighet med ovanstående punkter och för att förtydliga motiven till, och konsekvenserna av, strandskyddsupphävandet.
- Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med synpunkt från Gästrik Återvinnare och i enlighet med Gästrik Vattens kommentar om VA-nätets kapacitet.
- Redaktionella justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Kvarstående sakägare från samrådet:
Museisällskapet Jädraås-Tallås Järnväg

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Peter Nordin
Enhetschef
Planenheten

Lovisa Enerhall
Planarkitekt