

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	201X-00-00
Laga kraft	201X-00-00
Akt-nummer	

## Detaljplan för Vi herrgård, Ockelbo kommun.

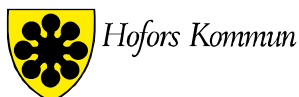


Ungefärligt planområde markerat i rött.

### Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Kulturmiljöutredning  
Kulturmiljöanalys  
Social konsekvensanalys

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>	<b>Service.....</b>	<b>50</b>
Planförslaget .....	2	<b>Sociala aspekter .....</b>	<b>50</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	3	Social konsekvensanalys .....	50
<b>Detaljplaneprocessen .....</b>	<b>5</b>	Trygghet .....	50
Handlingar och läshänvisningar ..	5	Barnperspektiv, lek och rekreation .....	51
Föreskrifter .....	5	Tillgänglighet .....	51
<b>Syfte och inledning .....</b>	<b>6</b>	<b>Gator och trafik.....</b>	<b>51</b>
Planens syfte.....	6	Gatustruktur, gatumiljö, angöring .....	51
Plandata .....	6	Gång- och cykeltrafik.....	52
<b>Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser.....</b>	<b>7</b>	Kollektivtrafik .....	52
Riksintressen.....	7	<b>Teknisk försörjning .....</b>	<b>52</b>
Miljökvalitetsnormer .....	12	Vatten och avlopp.....	52
Översiktsplan .....	12	Dagvatten .....	53
Kommunala beslut och styrdokument.....	13	El, fiber och värme .....	54
Beslut om planläggning .....	13	Avfall.....	55
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser .....	13	<b>Störningar, hälsa och säkerhet... 55</b>	
<b>Bebyggelse .....</b>	<b>14</b>	Buller och vibrationer.....	55
Befintlig bebyggelse .....	14	Föroreningar .....	55
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse .....	15	Översvämning och skyfall .....	55
Ny bebyggelse .....	34	<b>Genomförande .....</b>	<b>56</b>
<b>Mark, natur och vatten.....</b>	<b>39</b>	Fastighetsrättsliga frågor.....	56
Mark .....	39	Huvudmannaskap .....	58
Geotekniska förhållanden och radon .....	42	Genomförandetid.....	60
Grönstruktur och naturvärden ..	43	Avtal.....	60
Landskapsbild .....	45	Kommunalekonomiska konsekvenser .....	60
Fornlämningar .....	47	Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud.....	60
Vattenområden, stränder och strandskydd .....	47	Tidplan.....	60
Ekosystemtjänster .....	48	Utredningar.....	61
		Medverkande tjänstemän .....	61

## Sammanfattning

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör för nya och säkerställer befintliga användningar inom planområdet. Herrgårdsområdet föreslås innefatta användningarna kontor (K), besöksanläggning (R), tillfällig vistelse (O) och bostäder (B). Området för bruksmässen föreslås innefatta användningarna tillfällig vistelse (O), restaurang och butik (C<sub>1</sub>) samt besöksanläggning (R). För området med trädgårdsmästarebostad och röda längan föreslås användningarna tillfällig vistelse(O), besöksanläggning (R) och vuxenutbildning (S<sub>1</sub>). Och för området med stallet och växthus föreslås användningarna växthus, lagerlokal, garage och verkstad (R<sub>1</sub>) och vuxenutbildning (S<sub>1</sub>). Området i planområdets södra del föreslås användningen besöksanläggning (R).

Detaljplanen medger, utöver befintlig bebyggelse, fyra nya byggrätter samt en byggrätt som ersättning för en befintlig byggnad. Övrig mark är belagd med prick- eller korsmark för att säkerställa att dessa ytor bevaras och om det uppförs byggnader ska dessa vara av mindre storlek anpassade till områdets karaktär.

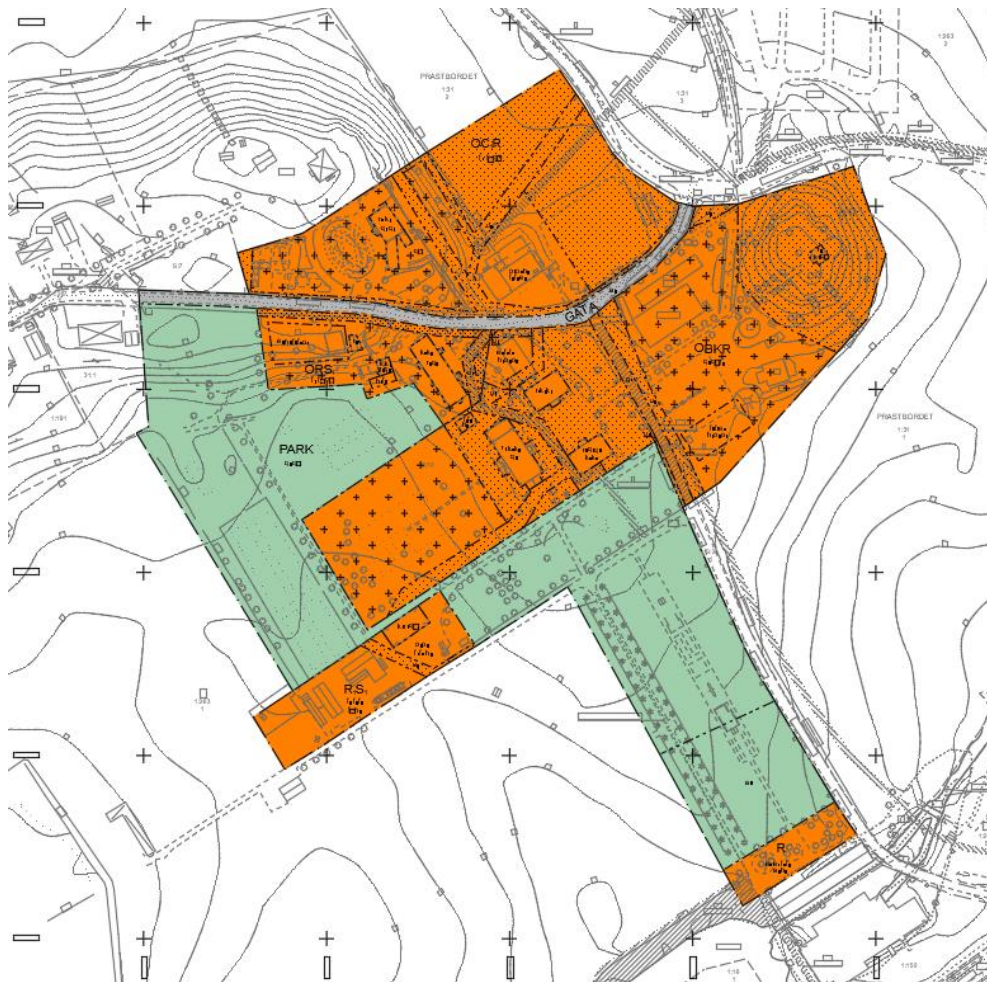
I planförslaget finns stora ytor avsatta för park (PARK), för att säkerställa den parkmiljö som finns i området. Wijberget planläggs som gata (GATA) med enskilt huvudmannaskap. För att säkerställa att Herrgårdvägen, den gata som går genom planområdet söderut mot Valsverket fortsatt kan nyttjas planläggs den med markreservat för gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>). Allmännyttiga ledningar säkerställs med markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>)

Då området besitter höga kulturvärden skyddas befintlig bebyggelse med skydds- och varsamhetsbestämmelser. För att säkerställa att ny bebyggelse minimerar påverkan på områdets kulturmiljövärden regleras detta med utformningsbestämmelser samt bestämmelser om höjd, taklutning och utnyttjande grad.

För att säkerställa bevarandet av områdets äldre träd som även dessa besitter kulturella värden för området och bidrar till dess karaktär skyddas dessa genom skyddsbestämmelser samt utökande av lovplikt. Även markåtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet omfattas av utökad lovplikt.

Planområdets södra del omfattas av strandskydd, vilket upphävs i detaljplanen.

Då området besitter höga kulturvärden har en kulturmiljöutredning tagits fram som inför planarbetet inventerat befintlig bebyggelse och identifierat kulturella värden. Utifrån planförslaget har också en konsekvensanalys genomförts.



Bilden ovan visar planförslaget.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan togs fram under hösten 2022. Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på att inga förändringar eller påverkan på naturmiljö, vatten, kulturmiljö med flera är av en sådan art att en strategisk miljöbedömning krävs.

Kulturmiljövärden behöver skyddas genom regleringar i användning samt skydds- och hänsynsbestämmelser. En kulturmiljöutredning bör tas fram för att konstatera lämpliga bestämmelser.

Detaljplanen behöver även ta hänsyn till avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Intresset för allmänheten att ta del av park- och kulturmiljön är viktigt att beakta noga i planarbetet.

En fördjupning av undersökning av planens sociala konsekvenser ska tas fram.

### Länsstyrelsens ställningstagande

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

## Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.

Följande nationella miljömål kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.



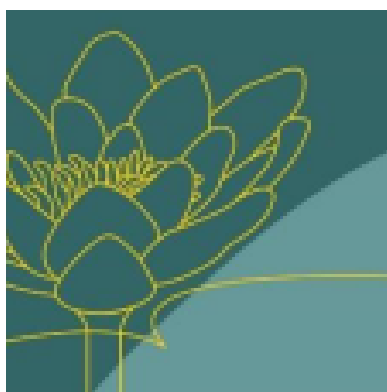
### **God bebyggd miljö**

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



### **Ett rikt växt- och djurliv**

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.



### **Levande sjöar och vattendrag**

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas

<https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>

## 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, kvartersmark 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 i vilket skede planen befinner sig nu.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse 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 vinner detaljplanen laga kraft.

**Planuppdrag**, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutades av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd 2022-10-18, diarienummer: VGS-PL-2022-137.

### Föreskrifter

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

## Syfte och inledning

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att i samband med förändringar av ägandet, möjliggöra tillkommande användningar av herrgården, flyglar, arkivkullen och intilliggande trädgård, samtidigt som bevarande och utvecklande av de kulturhistoriska värden som finns på platsen säkerställs.

Detaljplanen syfte är också att också utreda och föreslå lämpliga användningar i området. Herrgården föreslås innefatta tillfällig vistelse, besöksanläggningar, bostäder och kontor medan området kring bruksmässen planläggs för tillfällig vistelse, besöksanläggningar och centrumändamål i form av restaurang och butik. Området kring trädgårdsmästarebostaden planläggs för tillfällig vistelse, besöksanläggningar och vuxenutbildning.

### Plandata

#### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger cirka 1 km sydväst om Ockelbo station, längs Wijberget strax väster om hembygdsgården. Planområdet omfattar området för Wij trädgårdar och har en total areal på cirka 96 hektar.



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge inom röd markering.

#### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna VI 1:270 som ägs av privat fastighetsägare, delar av VI 1:263 samt delar av 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:*

*Kommunikationsmiljö, tätort, sockencentrum och bruksmiljö som alla är framvuxna i en fornlämningsrik förhistorisk centralbygd vid mötet mellan två förhistoriska kommunikationsstråk, en vattenled och en åsväg. Miljön återspeglar samhällsutvecklingen på en plats som tack vare sina kommunikationsmässiga och landskapliga förutsättningar dragit till sig verksamheter och centrala funktioner från järnåldern till 1930-talet. (Kommunikationsmiljö; järnvägsmiljö, stationssamhälle, bruksmiljö, tätort, fornlämningsmiljö, sockencentrum, kyrkomiljö, odlingslandskap).*

#### *Uttryck för riksintresset:*

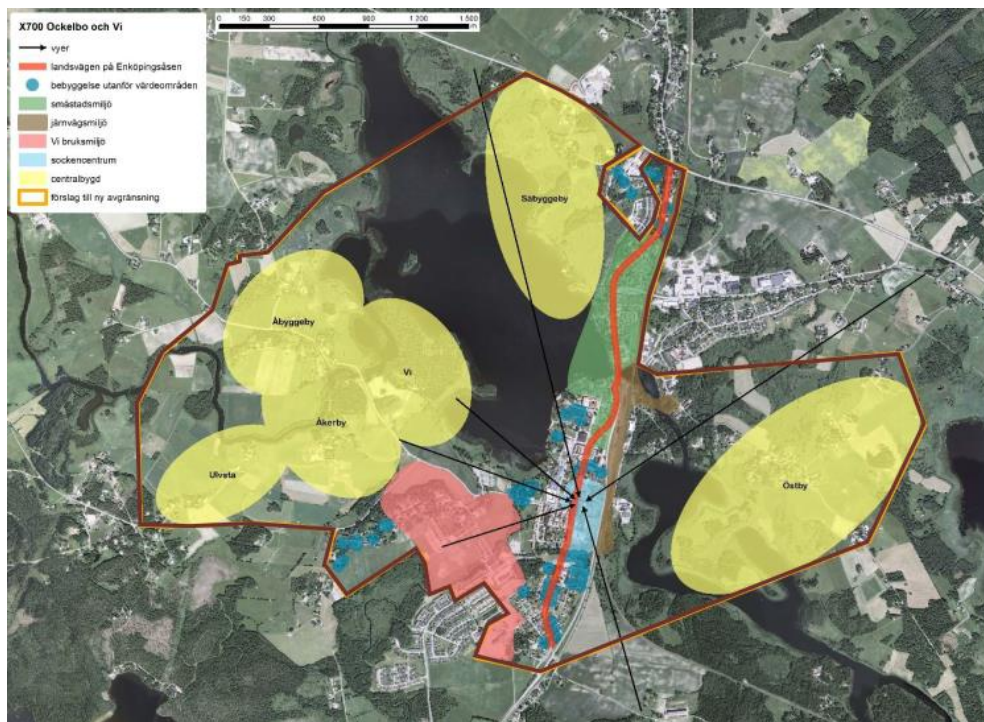
*Fornlämningsmiljön kring Bysjön, bestående av ett stort antal lågtekniska järnframställningsplatser och gravfält som ofta har slaggt i gravanläggningarna och som hör samman med yngre järnålderns bystruktur. Odlingslandskapet och den förhistoriska färdvägen på åsen och dess möte med en förhistorisk vattenled. Gammalt broläge. Sockencentrat med Gästriklands största sockenkyrka samt prästgård och anslutande boställs- och gårdsbebyggelse samt f d kommunalhus. Denna bebyggelses relation till kyrkan. Siktlinjer mot kyrkan som är ett landmärke. Vi bruksmiljö med herrgårdsanläggning omgiven av park, valsverk, två bruksgator, järnvägsstation och stor ekonomigård, bebyggelse från 1700-talets slut till 1900-talets början. Tät småstadsbebyggelse från sekelskiftet 1900 längs åsgatorna. Järnvägsmiljön med stationshus, magasin och stort spårområde.*

Riksintresset Ockelbo och Vi [X 700] omfattar ett större område och består av flera olika berättelser, där Wij bruksmiljö utgör en av många.

Wij herrgård har en tydlig koppling till riksintresset Ockelbo och Vi [X 700] genom dess nära historiska samband med Wij bruk, som är en kärnmiljö inom riksintresset (Vi bruksmiljö). Herrgårdsanläggningen utgör ett viktigt bärande uttryck för riksintresset. Kopplingen mellan bruksmiljön och herrgården är ännu tydligt avläsbar idag genom såväl bebyggelse, landskap och strukturer. Herrgården utgör själva navet i bruksmiljön och de funktionella och visuella sambanden mellan herrgården och valsverket går ännu att urskilja i landskapet idag. Ett särskilt tydligt uttryck är den allékantade vägen som sträcker sig från herrgårdens södra kortsida (som tidigare var entré till brukskontoret) till Wij valsverk och sammanbinder miljöerna.

Likaså ligger Wijbergets bruksgata med före detta arbetarbostäder i direkt anslutning till planområdet och sammanbinder bruksgatan med herrgårdsanläggningen. De omgivande landskapsrummen runt herrgårdsanläggningen är likaså en viktig del i riksintresseuttrycket. I riksintressets uttryck ingår även siktlinjer mot kyrkan, som är ett landmärke i landskapet. Särskilt siktlinjen från de öppna odlingsrummen nordöst om herrgården.





Karta från Länsstyrelsens över riksintresset Ockelbo och Vi [X 700] med Wij bruksmiljö inom rosafärgat område. Karta: KMV Forum/Länsstyrelsen

### Riksintressets uttryck, egenskaper & karaktärsdrag inom och i anslutning till planområdet

De fysiska uttrycken som gör det möjligt att utläsa och uppleva den riksintressanta berättelsen i dagens landskap utgör grunden till riksintresset. Uttrycken kan bestå av hela miljöer, mindre områden, markslag, byggnader, anläggningar, lämningar, egenskaper och karaktärsdrag samt visuella, funktionella eller andra samband mellan dessa.

Nedan förtydligas de uttryck inom riksintresset som kan kopplas till Wij bruksmiljö i sin helhet, med utgångspunkt i de värdebärare som pekats ut i Länsstyrelsens kunskapsunderlag. Vissa av dessa bruksmiljöer som nämns nedan ligger utanför planområdet.

#### Wij herrgårdsanläggningen



Herrgårdsbyggnaden. Bild hämtad från kulturmiljöanalysen

- Herrgårdsanläggningen med rätlinjigt ordnad bebyggelse från 1700–1800-talen, park, trädgård, alléer och siktlinjer.

- Huvudbyggnad från 1830-tal med två flyglar, en från 1770-talet.
- Omgivande äldre parkanläggning med allé, mittaxel och arkivbyggnad.
- Kvarvarande ekonomibyggnader i form av arbetarbostäder.
- Siktlinjer mot kyrka, valsverket, arbetarbostäder och omgivande kulturlandskap.

### Bruksmässen



*Bruksmässen. Bild från Kulturmiljöanalysen*

- Bruksmässen från 1910-talet berättar om herrgårdens koppling till bruksnäringen.
- Dess synliga läge som landmärke i bruksmiljöomgivande odlingslandskap.
- Timmerbyggnad med brant takfall täckt av tegelpannor i tidstypisk nationalromantisk stil.

### Odlingslandskapet runt herrgården



*Vyer på odlingslandskapet utanför planområdet. Bild från kulturmiljöanalysen*

- Det öppna odlingslandskapet runt herrgården. Åkerby kvarn.
- Öppet aktivt jordbrukslandskap omger herrgårdsanläggningen berättar om platsens ursprung.

Möjliggör siktlinjer mot kyrkan som är ett landmärke samt visuell kontakt med valsverk och bebyggelse längs bruksgatorna.

**Vi valsverk** (området ligger strax söder om planområdet)



*Valsverket. Bild hämtad från kulturmiljöanalysen*

- Vi valsverk från 1880-talet med damm, kanal och intilliggande trösklada.
- Ekonomigården med komplett bebyggelse från 1900-talets början, ett torp och rester efter alléer.
- De fria vyerna från ekonomigården över det öppna odlingslandskapet mot sydväst och de kvarvarande utblickarna mot bruket och herrgården.
- Wijbergets bruksgata med enhetlig och tidlös, klassicistisk karaktär med bevarade uthus.

#### **Wijbergets bruksgata** (området ligger nordväst om planområdet)



*Ett parhus längs med Wijberget. Bild hämtad från kulturmiljöanalysen*

- Bruksgatan på Viberget med blandad äldre bebyggelse, allé och parkträd som sammanbinder bruksgatan med herrgårdsparken.
- Grusbelagda byvägen genom Böle med småskalig äldre, varierad bebyggelse.

#### **Konsekvens**

Detaljplanen innebär på det stora hela många förändringar som leder till positiva effekter för och stärker kulturmiljön. Wij herrgård och trädgårdar är en levande miljö där trädgårdens skolverksamhet bidrar positivt till platsens fortlevnad. Planförslaget tar utgångspunkt i områdets potential och möjliggör att platsen fortsatt kan utvecklas, användas och förvaltas.

Ändringar och ingrepp i en känslig kulturmiljö innebär dock alltid en viss risk. I och med att ett av detaljplanens syften är att säkerställa de kulturhistoriska värdena bedöms det dock finnas goda möjligheter för att åtgärderna utförs med varsamhet och hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Den tilltänkta användningen av befintlig bebyggelse bedöms inte innebära någon negativ påverkan på kulturmiljöns värden. Att herrgårdsbebyggelsen får användningen *tillfällig vistelse* och *bostad* kan dock komma att ställa krav på tillgänglighetsanpassning, vilket kan medföra negativa effekter för den södra flygeln. Områdets användning kan på det stora hela innebära att användningen blir mer förenlig med de kulturhistoriska värdena och trädgårdsverksamhetens utveckling regleras och tryggas. En del av jordbruksmarken i anslutning till parkeringen vid entrén till området tas i anspråk för parkering vilket innebär en negativ påverkan.

Föreslagen plan möjliggör för nybyggnation på tre platser inom planområdet. Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöra moderna tillägg i den kulturhistoriska miljön, vilket delvis kan försvåra möjligheten att uppleva platsens kulturhistoriska värden. Planbestämmelser bedöms dock i stort vara tillräckliga för att de nya byggnaderna inte ska få någon betydande påverkan på kulturmiljön. Dock bedöms byggrätten vid Ekbacken kunna få en negativ påverkan på kulturmiljön på grund av dess omfattande volym i känslig parkmiljö. Placeringen av de nya byggrätterna tar i stort hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur. De nya tilläggen har anpassats till kulturmiljöns värden genom bland annat bestämmelser om fasadmateriell, takmaterial och taklutning.

Tillkommande bebyggelse kommer att utgöra moderna tillägg i den kulturhistoriska miljön, men bestämmelserna i plan bedöms vara tillräckliga för att de nya byggnaderna anpassas till platsens värden utan att få någon betydande påverkan på kulturmiljön.

En utökad parkering möjliggörs på åkermark kommer innebära en viss negativ påverkan på landskapsbilden.

Planförslaget innebär positiva effekter för kulturmiljön genom att både bebyggelse, landskap och parkmiljön ges adekvat skydd i detaljplan, vilket innebär att miljöns kärnvärden skyddas för framtiden. Träden och parkmiljön utgör viktiga gestaltade delar i helhetsmiljön och det är mycket positivt att de bevaras. Den ändrade användningen möjliggör samtidigt att bebyggelsen förvaltas och därmed underhålls. Det saknas dock skydd för södra flygelns exteriör vad gäller stentrappa och portik tillhörande huvudentrén. Ett bygglov för att tillgänglighetsanpassa huvudbyggnadens trappa har redan beviljats. En liknande åtgärd bör undvikas på 1700-talsportiken på den södra flygeln.

Wij herrgård är ett av flera uttryck som ingår i riksintresset Ockelbo och Vi [X 700] genom dess historiska koppling till Wij bruk. Inga kärnvärden som ligger till grund för området utpekande som riksintresse för kulturmiljövården bedöms försvagas, förloras eller förvanskas i och med aktuellt planförslag. Sammantaget bedöms området värden förbli oförändrade.

## 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 yt- och grundvattenförekomster

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

Planförslaget möjliggör en viss utökad byggrätt inom planområdet men omfattningen bedöms inte innebära påverkan på vattenkvaliteten i grundvattentäkten vare sig positivt eller negativt. Då detaljplanen främst tas fram för att ändra gällande användningar och endast en mindre andel ny bebyggelse tillåts, så bedöms det inte innebära några stora negativa konsekvenser för vattenkvaliteten eller kvantiteten i grundvattentäkten.

### 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 12-16 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

I gällande översiktsplan, *Ockelbo kommuns översiktsplan 2040* antagen 2024, beskrivs att: ”Wij trädgårdar har ett behov att växa. Inom området möjliggörs åtgärder/exploateringar som syftar till att expandera och utveckla Wij trädgårdars verksamhet. Sådana åtgärder/exploateringar ska ske med särskild hänsyn till områdets kultur-, natur- och friluftslivsvärden.”

Eftersom utvecklingen föregås av detaljplan där särskild hänsyn till platsens värden bedöms planförslaget vara förenligt med gällande översiktsplan.

## Kommunala beslut och styrdokument

### Gång och cykelplan

Målet i Ockelbo kommuns gång- och cykelplan är att öka arbets- och studiependlingen i kommunen. Utöver beskrivning av utpekade åtgärder anger planen också att cykeln som transportsätt bör beaktas i all detaljplanering så att utrymme för cykeln i genomförandet kan säkerställas.

Gång och cykelplanen har inga utpekade åtgärder i eller i direkt närhet till planområdet.

### Miljöstrategiskt program

Ockelbo kommuns miljöstrategiska program antogs i mars 2022. Beslutade målområden är klimatneutralt Ockelbo, ren och giftfri vardag och robusta ekosystem.

Planläggning är en av många aspekter som påverkar möjligheterna att uppnå de strategiska målen. Frågor som kan påverkas positivt eller negativt är exempelvis resmönster, val av färdmedel, utsläpp till luft och vatten, säkerställande av god ljudmiljö samt bevarad natur för biologisk mångfald och ekosystemtjänster med mera. Aktuell detaljplan bedöms bidra till en utveckling i linje med det miljöstrategiska programmet, även om detaljplaner saknar möjlighet att reglera exempelvis energieffektivitet och hållbara byggnadsmaterial som lyfts fram i programmet

## Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2022.

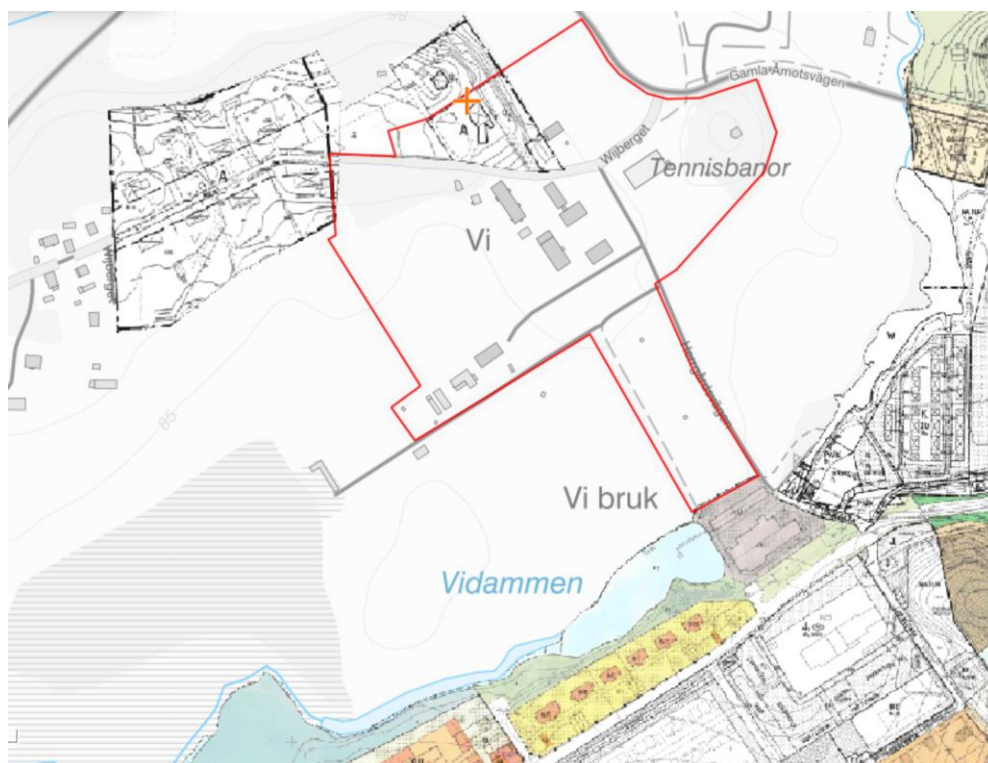
## Gällande detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

För området gäller följande stadsplan/områdesbestämmelser/detaljplan:

För en del av planområdet i norr gäller Områdesbestämmelser för Bruksmässen. Arkivnr. 21-P95:34. antagen 1994-12-08 vars syfte är att skydda områdets kulturmiljövärden.

En liten del av planområdet i söder omfattas av Stadsplan för del av Raboområdet, Fasth. VI 1:16, S:1 m.fl. Arkivnr. 21-74:921, antagen 1973-12-28. De delar av området som berörs av planen är planlagda för befintlig bruksmiljö/kulturminne och vattenområde som får överbyggas.

Samma del i planområdets södra del berörs också av Ändring av detaljplan för delar av Ockelbo tätort. Arkivnr: 21-P96:116, antagen 1996-09-16. Ändringen syfte var att överföra huvudmannaskapet för merparten av gator och vägar inom Ockelbo tätort till vägföreningen.



Gällande detaljplaner, rött markering visar aktuellt planområde.

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

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en herrgårdsanläggning som består av manngårdsbyggnad och två flyglar, arkivbyggnad, bruksmässen, en bostadslänga, ett mindre bostadshus, en f.d. verkstadsbyggnad, samt garage. Inom anläggningen finns även en konferensanläggning, butik, växthus och andra byggnader som nyttjas för driften av trädgården.

Herrgården omges av park och odlingsmarker.



Översiktskarta av bebyggelsen i området från kulturmiljöanalysen, ungefärligt planområde inom vit streckad linje.

## Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Miljön har i sin helhet mycket höga kulturhistoriska värden genom sin starka anknytning till Wij bruk. Anläggningens värde utgörs dels av det samlade byggnadsbeståndet med herrgård, flyglar, arkivbyggnad, bruksmässen, f.d. arbetarbostäder och verkstad, samt parkmiljö och alléer.

Wij bruksherrgård har varit betydande för Ockelbos framväxt och utveckling under flera sekler. Berättelsen om bruket är en viktig del i Ockelbos historia och identitet. Anläggningen har ett värde ur såväl ett lokalt, regionalt och nationellt perspektiv.

Wij herrgårds kulturhistoriska värden är starkt knutna till Wij bruk och Ockelboverken. Herrgården illustrerar ett kontinuerligt nyttjande av platsen som säte för bruket sedan 1600-talet. Som brukets huvudkontor utgjorde herrgården en viktig funktion som maktcentrum. Herrgården och äldre sätesgårdar på samma plats har huserat brukspatroner och disponenter under flera hundra år och har en lång kontinuitet som bostad kopplat till bruksverksamheten. Dagens herrgårdsmiljö från sent 1700- och 1800-tal tillkom under Ockelboverkens storhetstid, då det var regionens största bruk med verksamhet i både Gästrikland och Hälsingland. Wij är därigenom en betydelsefull representant för herrgård- och bruksanläggningar i Gästrikland. Wij herrgård är även ett exempel på en ny samhällsklass och byggherre i form av ibland ofrälse bruksägare som ville manifesteras sin makt och sociala status genom påkostade herrgårdsanläggningar.

Herrgården med tillhörande flygelbyggnader, arkivbyggnad och parkanläggning berättar på ett tydligt sätt om sätesgårdens utveckling till ståndsmässig herrgård. Trots senare om- och tillbyggnader är den äldre karaktären intakt. Strukturen med en centralt placerad huvudbyggnad och två flankerade flyglar är typisk för äldre högreståndsanläggningar. Den omsorgsfullt gestaltade parken med anlagda allékantade grusvägar och gårdsplanen framför huvudbyggnaden är av stor betydande för upplevelsen



av kulturmiljön. Särskilt utmärkande är allén som leder upp till arkivbyggnaden på kullen från huvudbyggnadens mittaxel. Även de bevarade delarna efter den äldre parkanläggning är av betydelse för miljöns läsbarhet. De består i huvudsak av alléer, trädrader och enstaka uppvuxna träd. De äldre uppvuxna träden och rester efter en ekbacke väster om den f.d. potatiskällaren är särskilt viktiga för upplevelsen av helhetsmiljön. Dagens trädgårdar utgör en senare årsring och har ett begränsat kulturhistoriskt värde, men har ett kontinuitetsvärde som nyttoträdgårdar.

Herrgården och dess interiörer är även ett dokument över 1950-talets ombyggnad, som till stor grad präglar byggnaden idag. Spåren efter ombyggnaden ger värdefull kunskap om tidens restaureringsprinciper, som har gjorts med en hög ambitionsnivå. Den södra flygeln, som är den äldsta dokumenterade byggnaden på anläggningen, utgör ett mycket välbevarat exempel på det sena 1700-talets klassicistiska ideal. Interiört finns bland annat bevarade snickerier, stengolv och smidesräcke som vittnar om tidens rådande ideal. Bebyggelsemiljön ger, tillsammans med bevarade delar av trädgårdar och park, en god möjlighet till kunskap och förståelse för hur en herrgårdsmiljö från 1800-talets förra hälft var utformad.

Inom miljön finns även viktiga byggnader som berättar om hur människor levde och arbetade på herrgården.

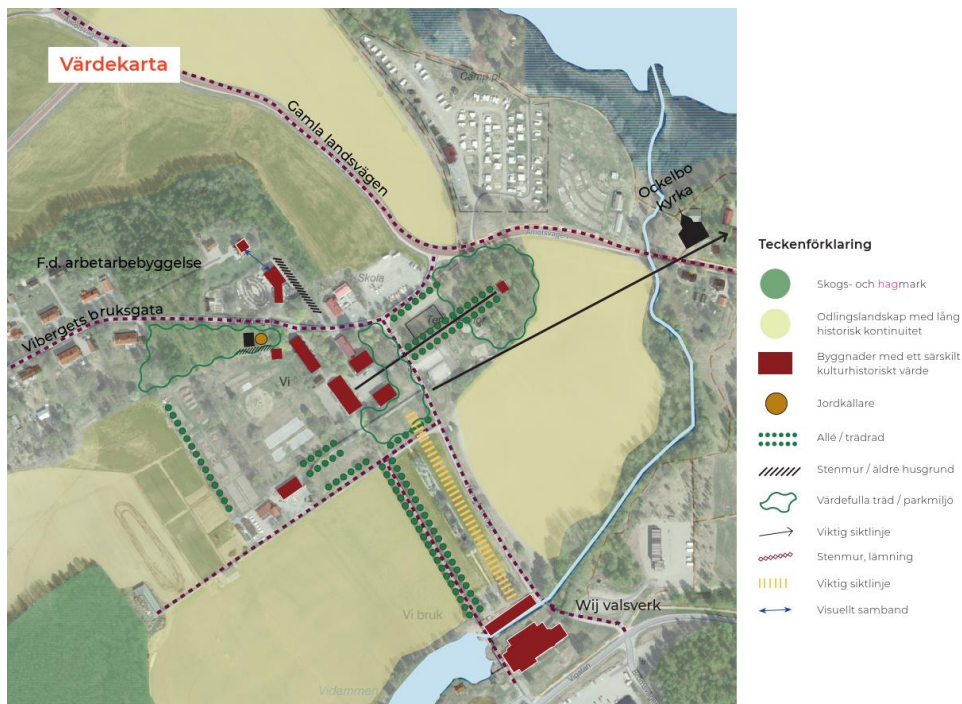
Viktiga uttryck är den före detta trädgårdsmästarbostaden, arbetarlängan och bruksmässen. Tjänstebostäderna avspeglar både boendeförhållandena och tydliggör även herrgårdens koppling till bruksmiljön. I detta sammanhang är även miljöns kvarvarande ekonomibygnader mycket viktiga delar för förståelsen av helheten.

Trädgårdsmästarbostaden är betydelsefull som en av få bevarade byggnader med en tydlig agrar prägel i form av rödmålade panelade fasader och sadeltak med rött lertegel. Invändigt är byggnaden i stort orörd sedan 1800-talet, med bland annat äldre plankgolv och kakelugn. Byggnaden vittnar både om äldre tiders byggnadsskick och om trädgårdsmästarens framträdande roll vid herrgården.

Arbetarlängans värde knyts framförallt till byggnadens exteriör, som med sina rödmålade träfasader bevarar väsentliga karaktärsdrag från tiden för dess uppförande, även om många ytskikt och byggnadsdelar har bytts ut.

Bruksmässen speglar Wijs tidiga 1900-talshistoria. Byggnaden, som användes som matsal för arbetarna, uppfördes på den plats där herrgårdens ekonomibygnader tidigare låg. Byggnaden utgör en tydlig årsring och är en välbevarad representant för nationalromantikens arkitekturideal. Även invändigt bevarar byggnaden i stort en ursprunglig interiör med planlösning, snickerier och eldstad.

Av de äldre ekonomibygnaderna finns endast ett fåtal spår kvar. Den putsade före detta verkstadsbyggnaden intill trädgårdsodlingarna bevarar en äldre karaktär. På anläggningen finns även rester efter byggnader som stengrunden efter ladugården vid bruksmässen, stengrunden efter den nedbrunna potatisladan samt intilliggande jordkällare. Tillsammans illustrerar de miljöns agrara koppling.



Värdekarta hämtad från kulturmiljöanalysen

### Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag

Det kulturhistoriska värdet uttrycks i den fysiska miljön genom värdefulla egenskaper och karaktärsdrag som är viktiga för läsbarheten av den kulturhistoriska miljön. Dessa egenskaper och karaktärsdrag är viktiga att ta hänsyn till för att skydda områdets kulturvärden.

Det innebär att vissa av dessa egenskaper och karaktärsdrag inte kan ändras eller tas bort utan att värdet skadas, vilka listas nedan.

### Helhetsmiljö

- Herrgårdanläggningens grundläggande bebyggelsestruktur.
- Äldre vägsträckningar, alléer och andra element som vittnar om gårdens äldre struktur.
- Bebyggelsens årsringar från 1700-tal till och med 1900-tal.
- Förekomsten av rester och spår av äldre ekonomibyggnader och verksamheter, som husgrund till den f.d. potatiskällaren och stenbryggan till f.d. ladugården, samt bevarade ekonomibyggnader som vittnar om gårdens agrara koppling och funktion.
- Det funktionella sambandet mellan herrgården och Wij bruk berättar om dess ursprung i järnhantering.
- Herrgårdsmiljöns synlighet från det omgivande landskapet.
- Siktlinjer mot övriga delar av bruksmiljön så som Valsverket, arbetarbostäder och bebyggelse längs Wijberget, Ockelbo kyrka och Bysjön.
- Odlingslandskapet som omger anläggningen

### Bebyggelse

- Huvudbyggnad i empiristil med flyglar. Den södra flygeln uppförd under 1770-talet.
- Bruksmäss i nationalromantisk timmerarkitektur. Välbevarade delar i planlösning och delar av fast inredning.
- Lämningar efter rivna ekonomibyggnader i granit.
- Trädgårdsmästarbostad i timmerkonstruktion på hög stensockel. Välbevarad interiör helt utan moderniseringar.
- Arbetarlänga i timmerkonstruktion med markerad taklist och regelbunden fönstersättning. Ursprunglig veranda med snickarglädje på västra fasaden.
- Fönster, dörrar och snickerier i trä från före 1960-talet.
- Förstuvistar, verandor, stentrappor, räcken, balustrader och andra byggnadsdetaljer från före 1960.
- Arkivbyggnad i klassicistisk stil på arkivkullen, ljust putsad fasad.
- Ekonomibyggnad kallad Stallet med markerad takfot.

#### Flygelbyggnaderna



*En av flygelbyggnaderna, bild hämtad från kulturmiljöanalysen.*

Den södra flygeln uppfördes under 1770-talet och har en del 1700-talsinteriör bevarad så som stengolv, trapplopp, med senare trappsteg, smidesräcke, viss rumsindelning och snickerier. Dessa är mycket känsliga för förändring. Byggnaden är känslig för förändring i dess exteriör så som form, fasadutformning, entréparti med dekorerade spegeldörrar, fönstersättning.

Norra flygeln har genomgått flera tidigare förändringar interiört och bedöms ha låg känslighet för ytterligare förändringar. Det vore positivt om dessa syftade till att återställa något av interiörernas ursprungliga karaktär. Exteriört finns en tillbyggnad i form av en länga i trä som ansluter till flygeln genom ett glasparti. Tillbyggnaden är illa anpassad till den ursprungliga byggnadskroppen varför det vore positivt för byggnaden och helhetsmiljön

om tillbyggnaden skulle rivas. I övrigt har byggnaden samma känslighet i sin exteriör som södra flygeln.

Känsligt för byte av ursprungligt material då autenticiteten går förlorad om allt för många delar byts till nya, även om de utformas korrekt.



*Bild på utbyggnaden som sitter ihop med norra flygeln. Bild WSP*

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Byggnadernas placering som delar av herrgårdsanläggningen.
- Fasadens komposition med slät kalkputs och klassicistiska proportioner och formspråk så som pilastrar, hörnkedjor, takgesims m.m.
- Fönsterinfattning och portik i rokoko. Stentrappa med port i trä med dekorativt snidade mönster.
- Fönsterbågar och karmar i trä, dess indelning och konstruktion.
- Symmetrisk fönstersättning. Blindfönster har använts för att inte bryta detta mönster även om den inre användningen av rummen har krävt ett helt väggparti.
- Byggnadens takform och täckning av falsad skivplåt med fotränna. Murade skorstenar.

#### *Interiör södra flygeln*

- Del av planlösningen, fast inredning och snickerier från före 1960-talet. Bland annat profilerade foder, fönsterbänkar, interiöra fönsterluckor integrerade i fönstersmygarna.
- Ursprungligt hallgolv i sten, trapploppets placering samt smidesräcke i övervåningen.

## Huvudbyggnaden



*Huvudbyggnaden. Bild WSP*

Huvudbyggnaden har under 1900-talets mitt genomgått en genomgripande renovering under vilken byggnaden fick sin förenklade putsade fasad samt en tillbyggnad. Byggnaden bedöms känslig för förändringar som ytterligare förenklar dess exteriör, liksom förändringar så som ändring i den helt regelbundna fönstersättningen, byte av fönsterbågar, takvinkel. Kvar från exteriören innan 1950-talets renovering är den kraftiga takgesimen i trä med utförlig profilering. Denna är särskilt värld att värna och bevara. I vindsvåningen finns en centralt placerad urtavla samt ett antal äldre fönster bevarande, även 1950-talets tillägg utgör idag ett värdefullt tidslager. Byggnaden är känslig för byte och borttagande av dessa.

Byggnaden har en huvudentré med välbevarad stentrappa med pelare med överliggande balustrad och pardörrar i trä, samt två altandörrar med stentrappor. Stora verandor förekom i regel inte under empiritiden. Byggnaden bedöms känslig för förändring av stentrapporna och utbyggnad av till exempel verandor.

Interiört: En stor del av den ursprungliga empirinteriören är idag borttagen. Den återfinns endast i den centralt placerade trapphallen, en struktur mycket känslig för förändring för att bibehålla läsbarheten av byggnadens ursprungliga gestaltungsideal. Delar av denna har inslag av tillägg från 1950-talet, även det ett värdefullt tidslager. Exakt hantering av detta bör ske i samråd med antikvariskt sakkunnig. Byggnadens planlösning är i stora drag intakt och känslig för förändring.

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Herrgårdsbyggnadens placering med två flankerande flygelbyggnader. Byggnadens ursprungliga volym och grundläggande karaktär i klassicerande stil.
- Anläggningens tydliga herrgårdskaraktär med en ståndsmissigt utformad huvudbyggnad flankerad av två flyglar av liknande karaktär. Symmetrisk fasadarkitektur med pilastrar och takgesims.

- Ursprungliga/äldre exteriöra byggnadsdelar, samt byggnadsdetaljer och material lika ursprungligt. Byggnadens naturstenssockel och stomme av timmer.
- Fasadens komposition med klassicistiska proportioner och formspråk så som pilastrar, hörnkedjor, takgesims m.m
- Nyttillverkade foder och andra byggnadsdetaljer som utformats enligt tidstypisk/äldre/ursprunglig karaktär.
- Fönster- och dörröppningar i ursprunglig placering, regelbunden och symmetrisk. Den södra entréns placering på husets kortsida speglar ett viktigt funktionellt samband med bruket och är viktig att bevara.

#### *Interiör*

- Planlösning med bland annat sällskapsrum i fil i bottenplan och central trapphall med ursprungliga samt kompletterande dekorativmålningar i empirstil, stengolv och trapplopp från 1950-talet.
- Fast inredning och snickerier i ursprunglig/äldre stil, merparten nyttillverkade på 1950-talet. Bland annat profilerade foder, fönsterbänkar och socklar, bröstpaneler.
- Planlösningen i övre våningens norra del med bl.a. sovrum och bostadslägenhet. Påkostade hygienutrymmen från 1950-talet med helkaklade badrum, handfat i varje sovrum.

#### *Arkivbyggnaden*

Byggnaden är känslig för förändring i form av ombyggnation och ändring av fasadutformning, fönster och dörrsättning, ändring av takvinkel och andra ombyggnationer. Byggnaden har en slätputsad fasad med ett tempelgavelmotiv med kolonner i trä. Denna är särskilt känslig för förändring, dock uppvisar kolonnerna tecken på röta. Det är viktigt att skadat byggnadsmaterial ersätts med nytt friskt i motsvarande utformning för att säkerställa bevarandet av byggnadens värden. Vidare bedöms byggnaden känslig för byte av fönster och andra ursprungliga byggnadsdetaljer.

I byggnadens nordöstra fasad finns tre fönsternisher. Här skulle fönster enligt befintlig modell och konstruktion kunna återinstalleras utan att byggnaden förvanskas. Utanför denna fasad finns även en mindre stenterass som har god potential att upprustas och åter komma i användning. Byggnaden har även potential att färgas polykromt enligt klassiska förebilder.

I övrigt är byggnaden idag omgiven av sly. För att återställa karaktären av engelsk park vore gallring av sly och icke ädellövträd lämplig. Detta skulle även ha potential att förenkla vyerna mot Ockelbo kyrka, vilket vore positivt för platsens kulturhistoriska värden i stort.



*Arkivbyggnaden, bild hämtad från kulturmiljöanalysen, WSP.*

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Byggnadens placering och funktion som blickfång och markering av mittaxeln.
- Byggnadens form, takvinkel och konstruktion. Taktäckning i falsad skivplåt med fotränna. Stram klassicistisk arkitektur med tempelgavelmotiv och kolonner, pilastrar, takgesims. Sockel av huggen natursten.
- Regelbunden fönstersättning med tvåluftsfönster med spröjs och rundade bågar. Port av speglade dubbeldörrar och spröjsat överljus.

#### *Interiör*

- Ej inventerad

#### Bruksmässen

Bruksmässen är välbevarad från sitt uppförande på platsen år 1917. Byggnaden bedöms känslig för exteriör förändring i form av byte av fasadutformning och förenklingar som tar bort utsmyckande fasaddetaljer, ändring i fönstersättning, utformning av verandor och entrépartier, taktäckningsmaterial, plåtarbetens detaljutformning liksom ändring av de dekorativt utformade höga skorstenarna. Vidare kan konstateras att byggnaden är fysiskt känslig för användning av plastbaserad icke genomsläpplig färg på fasad och fönster vilket orsakat omfattande rötskador i fasaden. Byggnaden är känslig för tillbyggnation.

Byggnadens interiör är välbevarad i fråga om planlösning med en nästan intakt rumsfördelning samt en stor andel ursprungliga snickerier. Särskilt tongivande är en bemålad öppenspis i hallen samt väggmålningar i trapploppet. Förutom byggnadens ursprungliga utförande finns ett värdefullt tidslager i form av tillägg gjorda omkring 1940-talet, hit hör till exempel parkettgolv i de stora salarna, en öppenspis i matsalen samt fast inredning i serveringsgången. Dessa delar är särskilt känsliga för förändring.



*Bruksmässen, bild hämtad från kulturmiljöanalysen, WSP.*

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Byggnadens placering och visuella koppling mot övrig bruksbebyggelse.
- Byggnadens form och takvinkel. Fasadens komposition och material i nationalromantisk timmerarkitektur. Taktäckningen av tegelpannor och falsad pannplåt med fotränna.
- Fönster i trä från före 1960-tal, främst placerade i byggnadens övre våningar.
- Veranda, balkonger och förstubro, dörrar är till stora delar ursprungliga och viktiga att bevara.
- De höga putsade skorstenarna samt vindflöjel i smidesjärn.

#### *Interiör*

- Planlösningen med bland annat sällskapsrum i fil i bottenvåning, den centrala trapphallen samt kökets servicetrapp.
- Fast inredning från före 1960 så som snickerier, listverk, serveringsskåp, kakelugn, öppna spisar. Bland annat profilerade foder, fönsterbänkar och socklar, bröstpaneler.
- Servicetrappa med dekorativ väggmålning från 1917 som beskriver delar av byggnadens och brukets historia.

#### Trädgårdsmästarbostaden

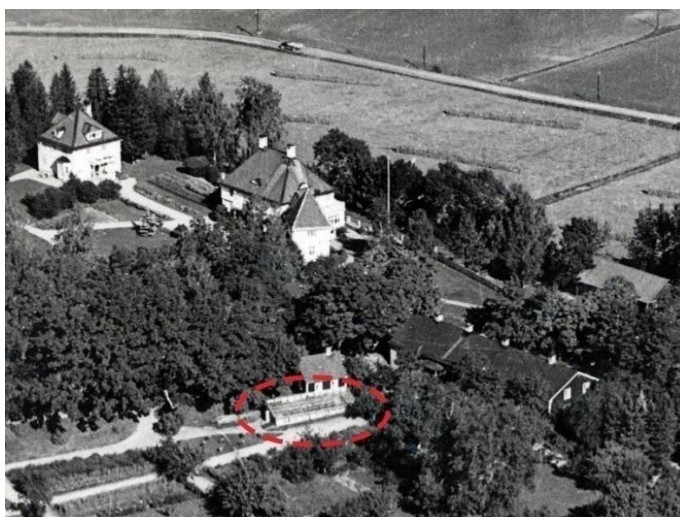
Trädgårdsmästarbostaden är välbevarad särskilt till sin interiör utan moderna installationer. Den bedöms känslig för ombyggnation och förändring som utbyte av material, borttagande av fast inredning, snickerier, byte av fönster och dörrar. Ytskikt med äldre tapeter, målerier och färgskikt finns också vilket är ovanligt. Dessa bedöms mycket känsliga och bör skyddas. Exteriört har ytskikt ändrats under senare 1900-tal så som betongpannor och träpanel av varierande slag. Dessa kan bytas mot lämpliga byggnadsmaterial och



utförande utan att byggnadens värde minskar. Byggnaden bedöms känslig för åtgärder i dess närmiljö som konkurrerar om dess förhållandevis framträdande plats i parken. Den höga stensockeln som tidigare anslöt mot ett drivhus är starkt karaktärsskapande och bör inte täckas över. Potential för att uppföra nytt drivhus i mindre skala finns dock. Vidare bedöms byggnaden känslig för åtgärder som visuellt skiljer denna från parkanläggningen.



*Trädgårdsmästarbostaden, bild hämtad från kulturmiljöanalysen. Bild WSP*



*En historisk bild som visar det tidigare drivhuset som låg i anslutning till trädgårdsmästarbostaden*

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Byggnadens placering i parken berättar om trädgårdsmästarens förhållandevis framstående roll på bruket.
- Byggnadens form och takvinkel. Byggnadens timmerkonstruktion på förhöjd sockel i natursten. Färgsättningen med röd slamfärg i kombination med ljus oljefärg på snickerier, fönster och dörr.

- Ursprungliga fönster och dörrar i trä. Dess indelning och konstruktion. Fönstersättning och placering av dörr.
- Murad skorsten

#### *Interiör*

- Den traditionella planlösningen med farstu, kök och kammare.
- Fast inredning så som listverk, foder, väggfasta bänkar, dörrblad
- Fast inredning från före 1960 så som snickerier, listverk, serveringsskåp, kakelugn, öppna spisar. Bland annat profilerade foder, fönsterbänkar och socklar, bröstpaneler.
- Servicetrappa med dekorativ väggmålning från 1917 som beskriver delar av byggnadens och brukets historia.

#### *Stallet*

Byggnaden är känslig för förändring i form av ombyggnation och ändring av fönster och dörrsättning, ändring av takvinkel. Byggnaden har en reveterad fasad som sannolikt inte är ursprunglig. Ovan denna återfinns en profilerad takfot i trä som påminner om en äldre fasadutformning, byggnaden är känslig för förändring eller borttagande av denna. Byggnadens portar och stora fönster berättar om byggnadens funktion som ekonomibyggnad och är därför känsliga för förändring. Interiören bedöms generellt tålig för olika typer av förvaring och verkstadsarbete.



*Stallet, bild hämtad från kulturmiljöanalysen, WSP.*

#### *Byggnadsspecifika värden*

##### *Exteriör*

- Byggnadens funktion som en av få kvarvarande ekonomibyggnader.
- Byggnadens form, takvinkel och konstruktion. Taktäckning i falsad skivplåt med fotränna.
- Fönster från 1900-talets början och mitt i trä, målade i ljus kulört oljefärg. Stora portar i trä med inslag av glasrutor med spröjs.
- Profilerad takfot i trä sannolikt ursprunglig.

### *Interiör*

- Ej inventerad

### Röda längan

Byggnaden bedöms känslig för ändring av form och takvinkel, ändring av fasadutformning så som fönstersättning och placering av förstubroar. På byggnadens västra fasad finns en äldre veranda med snickarglädje och hyvlad fasadpanel bevarad som är särskilt känslig för förändring. Byggnaden har sannolikt tidigare haft en barlagd timmerstomme och klätts med träpanel under 1900-talet, sannolikt samtidigt som befintliga fönsterbågar installerades. Ovan träpanelen finns en profilerad takfot/gesims av äldre typ som är känslig för förändring. Interiört har byggnaden förändrats och har inte någon särskild känslighet ur kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden är känslig för all typ av tillbyggnad.



*Röda längan, bild hämtad från kulturmiljöanalysen, wsp.*

### *Byggnadsspecifika värden*

#### *Exteriör*

- Byggnadens historiska funktion som bland annat arbetarbostad och mejeri visar på den sociala strukturer på bruket.
- Byggnadens form, takvinkel och konstruktion. Markerad takfot och fasad i trä målad i röd slamfärg.
- Regelbunden fönstersättning med kvadratiska fönster krönta av småfönster i byggnadens vindsvåning.
- Dörrarnas placering i fasaden. Veranda med lövsågssnickerier. Äldre dörrblad i södra gaveln.

#### *Interiör*

- Ej inventerad

### **Känslighet och potential**

### *Känslighet*

Wij uppvisar idag en bebyggelsestruktur med hävd från 1600-talet som idag är starkt präglad av 1900-talet. Flera olika årsringar är värdefulla att bevara då de tillsammans berättar om platsens historia. Wij herrgårdsanläggning utgör ett uttryck för riksintresset varför miljön som helhet är generellt känslig för ovarsam förändring.

Området är mycket känsligt för borttagande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, liksom strukturer med historisk hävd så som vägar, siktlinjer och växtlighet. Vidare är området mycket känsligt för förtätning och urbana inslag så som asfaltering av markyta.

Helhetsmiljön innehåller idag flera olika verksamheter och är uppstyckad i olika fastigheter. För att bibehålla den historiska förståelsen av miljön om helhet är det viktigt att hålla denna uppdelning så osynlig som möjligt i den fysiska gestaltningen. Gränsdragningar med historisk hävd finns det dock potential för. Miljön bedöms känslig för förändringar i det omkringliggande jordbrukslandskapet. Jordbruksmarkerna är en viktig del av den kulturhistoriska berättelsen och präglar platsen. De öppna ytorna erbjuder därtill en bibehållen visuell kontakt med omkringliggande delar av bruksmiljön så som arbetarbostäder längs med bruksgatorna och Valsverket.

Miljöns ursprung i järnframställning och bruk är i delar något svåräst inom planområdet varför dessa kopplingar är av stor vikt att bibehålla för att den intuitiva förståelsen för herrgårdens ursprung ska vara fortsatt tillgänglig. Kopplingen mot bruksgatorna och valsverket behöver särskilt värnas för att miljöns historia ska vara fortsatt tydligt läsbar. Miljön är därför känslig för åtgärder som skapar barriäreffekter mellan herrgården och övrig bebyggelse hörande till bruksverksamheten.

Vidare erbjuds en visuell kontakt med kyrkan som landmärke, någonting som också utgör ett uttryck för riksintresset. Denna visuella kontakt är känslig för påverkan men skulle kunna stärkas genom viss rensning av sly i parkens östra del.

### *Potential*

Området bedöms ha god potential att fortsatt brukas till olika verksamheter. Vid val av användning av historiska byggnader är det viktigt att betänka vilka tekniska krav enligt modern lagstiftning olika verksamheter kan medföra, så som förvanskande tillgänglighets- och brandskyddsåtgärder. Då någon historiskt belagd gestaltning i detalj inte kunnat fastställas för parken finns god potential att fortsatt fritt skapa moderna trädgårdsrum och odlingar i områdets sydvästra del. Detta förutsatt att den mittaxel som tidigare omnämnts är fortsatt läsbar. Denna kan med fördel förstärkas. Kopplingen till järnbruk och bearbetning har potential att stärkas.

En viss potential för nybyggnation kan identifieras i området (yta A och D). Byggnaderna i fråga behöver anpassas noga i volym, placering och gestaltning för att inte inverka dominerande eller avvikande inom miljön. Platsen där den tidigare potatiskällaren tidigare stod intill ekbacken (yta A) bedöms särskilt lämplig för nybyggnation. En byggnad på denna plats kan potentiellt stärka sambandet till bruksgatan Wijberget och dess bebyggelse genom att utgöra en länk däremellan. Besökare skulle därtill röra sig upp på vägkrönet vilket möjliggör visuell kontakt med den historiska

bruksbebyggelsen. En viss gallring av Ekbacken skulle även stärka den visuella kontakten med omkringliggande bruksmiljö.

Enligt historiska ritningar fanns en tennisbana under 1930-talet väster om byggnaden, ett förhållandevis vanligt inslag i herrgårdsmiljöer. Dagens tennisbana är idag omgärdad av ett högt s.k Gunnebostängsel och det finns potential att stärka den kulturhistoriska miljön genom att få en mer ambitiös och diskret gestaltning. Det samma gäller den lekplats som installerats.

*Ytor med potential*

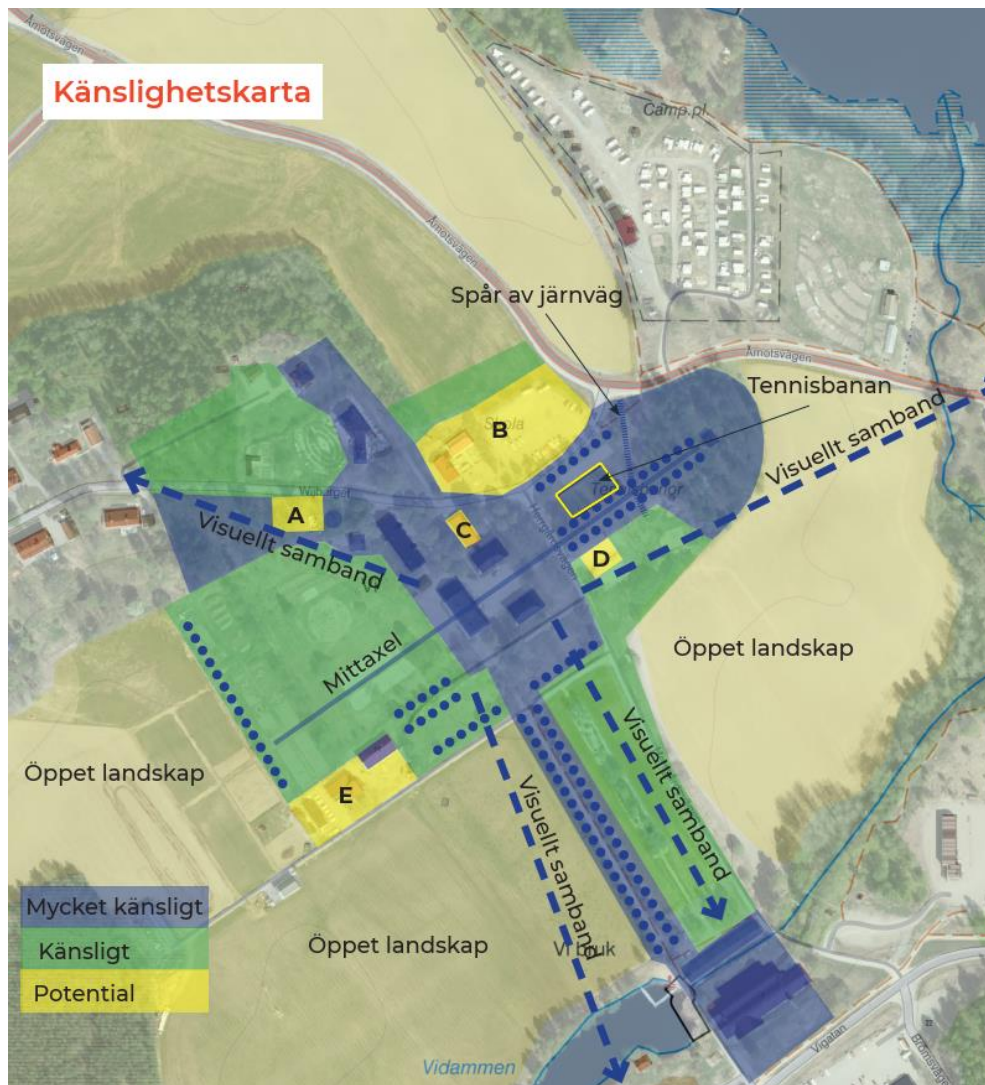
A - Potential till uppförande av ny byggnad förutsatt att byggnaden anpassas i skala till anslutande bebyggelse.

B - Potential till vidare bruk samt användning för evenemang. Enklare byggnad eller anläggning som mindre scen kan uppföras. Större yta än befintlig bör inte hårdgöras.

C - Potential till större anpassning av anslutande bebyggelse. Förbindelsegång till den äldre bebyggelsen bör undvikas. Denna bör anpassas/underordnas anläggningens övriga bebyggelse i fråga om utformning och volym.

D - Potential till nybyggnad. Denna bör anpassas/underordnas anläggningens övriga bebyggelse i fråga om utformning och volym.

E- Potential till vidareutveckling och teknisk försörjning för trädgårdsverksamheten, så som exempelvis mindre maskinhall eller kompost.



Känslighetskarta hämtad från Kulturmiljöanalysen, WSP.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens syfte är främst att i samband med förändringar av ägandet, möjliggöra tillkommande användningar av herrgården, flyglar, arkivkullen och intilliggande trädgård, säkerställa bevarandet och utvecklandet av de kulturhistoriska värden som finns på platsen och planbestämmelserna anpassas därför till den bebyggelsen som idag finns på platsen och endast en mindre andel av marken tillåts för ytterligare byggnader. Befintliga byggnaders kulturvärden skyddas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser både exteriört och interiört. I övrigt regleras också höjden utifrån befintlig höjd och vart tillkommande bebyggelse får placeras.

För att säkerställa verksamheter och hur området nyttjas idag samt möjliggöra för fortsatt utveckling föreslås användningarna redovisade nedan för respektive del av planområdet.

För bebyggelsen inom herrgårdsområdet föreslås användningen kontor, besöksanläggning, bostäder och tillfällig vistelse. För bruksmässen föreslås användningarna centrum, besöksanläggning och tillfällig vistelse. För området med trädgårdsmästarebostad och röda längan föreslås användningarna besöksanläggning, tillfällig vistelse och skola i form av vuxenutbildning.

För området med stallet och växthus föreslås användningarna besöksanläggning och skola i form av vuxenutbildning.

Inom samtliga användningsområden har området med korsmark försetts med bestämmelser om utökad lovplikt för attefallshus och friggebod för att pröva lutformning och placering med hänsyn till kulturmiljön.

I planförslaget ges kulturhistoriskt värdefulla strukturer, egenskaper och karaktärsdrag skydd genom olika egenskapsbestämmelser.

Alla särskilt värdefulla byggnader som ligger inom planområdet förses med rivningsförbud och skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser i planförslaget. De byggnader som omfattas är herrgårdsanläggning med huvudbyggnad, flyglar och arkivbyggnad, samt bruksmässen, trädgårdsmästarbostaden, röda längan och snickeriet. Jordkällaren förses med rivningsförbud och muren ska bevaras.

Det aktuella planförslaget innebär på det stora hela många bestämmelser som säkerställer bevarande av miljöns kulturhistoriska värden och ger goda förutsättningar för förvaltning av kulturmiljön. Det bedöms finnas god potential för Wij herrgård och trädgårdar att fortsatt utvecklas som ett viktigt besöksmål i Ockelbo kommun, samtidigt som miljöns kulturhistoriska värden bevaras för framtiden.

Planen innebär dock en del osäkerheter vad gäller de nya byggrätterna inom eckbacken och intill herrgården, som delvis kan försvåra läsbarheten av den historiska miljön. Wij herrgård är ett av flera uttryck som ingår i riksintresset Ockelbo och Vi [X 700] genom dess historiska koppling till Wij bruk. Inga kärnvärden som ligger till grund för områdets utpekande som riksintresse för kulturmiljövården bedöms försvagas, förloras eller förvanskas i och med aktuellt planförslag. Förändringen av parkmiljön bedöms dock ha en viss negativ påverkan på kulturmiljön, men inte i sådan omfattning att man kan hävda några större negativa konsekvenser för riksintresset.

Detaljplanen innebär på det stora hela många förändringar som leder till positiva effekter för och stärker kulturmiljön. Wij herrgård och trädgårdar är en levande miljö där trädgårdens skolverksamhet bidrar positivt till platsens fortlevnad. Planförslaget tar utgångspunkt i områdets potential och möjliggör att platsen fortsatt kan utvecklas, användas och förvaltas.

#### Planbestämmelse

---

r <sub>1</sub>	<i>Byggnad får inte rivas</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa skyddsvärda byggnader inte rivs
q <sub>3</sub>	<i>Fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Byggnadens planlösning och fasta inredning så som snickerier, kakelugn, fasta bänkar och spiskåpa ska bevaras.</i> Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
q <sub>4</sub>	<i>Fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Fasad, skorsten, takmaterial, veranda och förstubro ska bevaras.</i>

---

- 
- Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q5 *Bottenvåningens planlösning och fast inredning från före 1960 ska bevaras, så som snickerier i form av listverk, dörrblad, väggpanel, brädgolv, trapplopp. Kakelugnar och öppna spisar ska bevaras.  
Dekorationsmålning på öppen spis i byggnadens centrala hall får ej övertäckas. Servicetrappa i byggnadens köksdel ska bevaras, väggmålning från 1917 ska bevaras och får inte övertäckas*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q6 *Fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Veranda mot byggnadens sydvästra fasad ska bevaras. Takgesimsen ska bevaras och får inte övertäckas*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q7 *Fönster, dörrar och andra exteriöra byggnadsdetaljer från före 1960-talet ska bevaras. Takgesimsen i trä, urtavla samt fönster i vindsvåning ska bevaras och får inte övertäckas. Central trapphall ska bevaras till sin planlösning, golvsikt, snickerier, dekorationsdetaljer och funktion. Trappa ska bevaras. Gäller även andra våningen. Planlösning får inte ändras i sällskapsrummen på entréplan.*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q8 *Fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Entréparti med stentrappa ska bevaras till sin karaktär.*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q9 *Stengolv i trapphall ska bevaras. Smidesräcke på plan 2 ska bevaras. Trapploppets placering och utformning får inte ändras.  
Fönsterluckor, foder och andra snickerier från före 1960 ska bevaras. Den centrala salen i söder ska bevaras*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
- q10 *Fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Takgesimsen ska bevaras och får inte övertäckas.*  
Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.
-

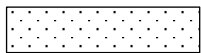


- 
- Fasad, fönster, dörrar och andra byggnadsdetaljer från före 1960 ska bevaras. Takgesimsen ska bevaras och får inte övertäckas.*
- q<sub>11</sub> *Entrépartier och portik får inte ändras. Tempelgavel, kolonner och pilastrar ska bevaras. Grund får inte putsas. Syftet med bestämmelserna är att skydda byggnadens och områdets kulturella värden.*
- q<sub>12</sub> *Muren ska bevaras. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de kulturella värden muren besitter bevaras.*
- k<sub>1</sub> *Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Fönsterkupor får inte uppföras. Fönstersättning och dörröppningars placering får inte ändras. Ny håltagning för fönster eller dörr får inte göras. Fönster och dörrar ska vara i trä. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.*
- k<sub>2</sub> *Fasader ska vara av trä målade med röd slamfärg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.*
- k<sub>3</sub> *Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Nya fönsterkupor får ej uppföras. Fönstersättning och dörröppningars placering får inte ändras. Ny håltagning för fönster eller dörr får ej göras. Fönster och dörrar ska vara i trä, källardörr kan vara i stål. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.*
- k<sub>4</sub> *Fasaden skall vara slätputsad likt befintlig eller i trä likt ursprungligt utförande. Detaljeringsgrad i fasadindelning så som profiler i pilasterkapitäl och fönsterinfattningar får ej förenklas. Entréparti med stentrappa och portik med kolonner och överliggande balustrad ska bevaras till sin karaktär. Taktäckning skall vara av falsad skivplåt med fotrännor. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.*
- k<sub>5</sub> *Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Fönsterkupor får inte uppföras. Fönstersättning och dörröppningars placering får inte ändras. Ny håltagning för fönster eller dörr får inte göras, blindfönster får tas upp. Fönster och dörrar ska vara i trä likt ursprunglig utformning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.*
-

- 
- k<sub>6</sub> *Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Fönsterkupor får inte uppföras. Fönstersättning och dörröppningars placering får inte ändras. Ny håltagning för fönster eller dörr får inte göras. Fönster och dörrar ska vara i trä likt ursprunglig utformning. Norra fasaden får återställas efter rivning av sekundär tillbyggnad*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.
- k<sub>7</sub> *Fasaden skall vara och kulören ska anpassas till områdets kulturvärden. Fasaden skall bibehålla sin detaljutformning. Detaljer så som pilastrar, hörnkedjor, fönster- och dörrinfattningar samt takgesims får putsas i avvikande kulör.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.
- k<sub>8</sub> *Byggnaden ska bevaras till sin form och takvinkel, utformning och karaktär. Fönsterkupor får inte uppföras Fönstersättning och dörröppningars placering får inte ändras. Taktäckning ska vara av falsad skivplåt med fotrännor.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens kulturvärden bevaras.
- h<sub>1</sub> *Högsta nockhöjd är 3 meter.*  
Syftet och motivet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad så att den anpassas till övriga byggnader och områdets kulturmiljövärden.
- h<sub>2</sub> *Högsta nockhöjd är 5meter.*  
Syftet och motivet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad så att den anpassas till övriga byggnader och områdets kulturmiljövärden.
- h<sub>3</sub> *Högsta nockhöjd är 7.5 meter*  
Syftet och motivet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad så att den anpassas till övriga byggnader och områdets kulturmiljövärden.
- h<sub>4</sub> *Högsta nockhöjd är 9.5 meter*  
Syftet och motivet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad så att den anpassas till övriga byggnader och områdets kulturmiljövärden.
- h<sub>5</sub> *Högsta nockhöjd är 100.5 meter över angivet nollplan.*  
Syftet och motivet med planbestämmelsen är att begränsa
-

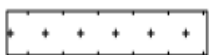
---

nockhöjden på tillkommande byggnad så att den anpassas till övriga byggnader och områdets kulturmiljövärden.



*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för skydda områdets karaktär både vad gäller natur- och kulturvärden. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.



*Marken får endast förses med komplementbyggnader*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var huvudbyggnader inte får uppföras. Detta för att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.

---

## Ny bebyggelse

### Planförslag och konsekvenser

Wij är en gammal bruksherrgård som uppfördes på 1600-talet och som under åren fungerat som bostad åt flertalet direktörer, samt kontor och lokaler för personal. Idag är området ett populärt besöksmål med sin trädgårdspark, där det bedrivs utbildningar och konferenser. Det finns också kontor, en restaurang och butik i området.

I planområdet ingår herrgårdsanläggningen med mangårdsbyggnad och två flyglar, arkivbyggnad, bruksmässen, en bostadslänga, ett mindre bostadshus, en f.d. verkstadsbyggnad, samt garage. Inom anläggningen finns även en konferensanläggning, butik, växthus och andra byggnader som nyttjas för driften av trädgården. Herrgården omges av park och odlingsmarker. I samband med detaljplanen genomfördes en byggnadsinventering och en kulturmiljöanalys har tagits fram.

Herrgårdsområdet föreslås innefatta användningarna tillfällig vistelse (O), bostäder (B), kontor (K) och besöksanläggning (R). Området för bruksmässen föreslås innefatta användningarna tillfällig vistelse (O) restaurang och butik (C<sub>1</sub>) samt besöksanläggning (R). För området med trädgårdsmästarebostad och röda längan föreslås användningarna tillfällig vistelse(O), besöksanläggning (R) och vuxenutbildning (S<sub>1</sub>) och för området med stallet och växthus föreslås användningarna växthus, lagerlokal, garage och verkstad (R<sub>1</sub>) och vuxenutbildning (S<sub>1</sub>)

Detaljplanen medger, utöver befintlig bebyggelse, fyra helt nya byggrätter samt en byggrätt som ersätter en befintlig byggnad. Den ena byggrätten är placerad på platsen för den nedbrunna potatisladan, väster om jordkällaren.

Byggnaden är tänkt att kunna uppföras i en våning med sutteräng ochnockhöjd är därför satt till 100,5 meter över angivet nollplan (h<sub>5</sub>), vilket innebär cirka 10,5 meter från marken. Största takvinkel är 30 grader (o<sub>3</sub>). För att tillkommande byggnad ska anpassa till områdets kulturmiljövärden regleras utformning till att fasaden ska vara i trä (f<sub>7</sub>), byggnaden ska ha sadel- eller pulpettak (f<sub>4</sub>) och största byggnadsarean är 600 m<sup>2</sup> (e<sub>4</sub>).

Den andra nya byggrätten samt byggrätten för ersättningsbyggnaden är placerade i området för herrgårdsanläggningen, där det idag är parkering och där det idag finns en tillbyggnad i anslutning till den norra flygeln. För att säkerställa att nya byggnader anpassa till befintlig herrgårdsmiljö regleras att fasaden på nya byggnader ska vara slätputsad eller i trä. Kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden ( $f_8$ ), ska bedömas av sakkunnig antikvarie, samt att taket ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt i svart kulör eller oglaserat rött lertegel ( $f_1$ ). Högsta nockhöjden regleras till 9,5 meter ( $h_4$ ) samt att minsta takvinkel är 25 grader ( $o_4$ ) och största takvinkel är 35 grader ( $o_5$ ). vilket möjliggör en 1½ våning och för ersättningsbyggnaden möjliggörs enbart en våning med en högsta nockhöjd på 7,5 meter ( $h_3$ ). För byggnad öster om herrgårdsanläggningen möjliggörs en byggnad om maximalt 375 m<sup>2</sup> ( $e_2$ ) och för ersättningsbyggnad för tillbyggnaden möjliggörs en byggnad om maximalt 230 m<sup>2</sup> ( $e_3$ ).

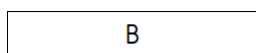
Den tredje nya byggrätten är söder om trädgårdsmästarbostaden och möjliggör uppförandet av ett drivhus som funnits platsen tidigare. Bestämmelse reglerar att endast drivhus får uppföras och får endast placeras mot trädgårdsmästarbostadens södra sockel och ha pulpettak. Ändamålsenligt fasad- och takmaterial tillåts ( $f_5$ ), ska bedömas av sakkunnig antikvarie. Nockhöjden för denna byggnad är satt till 3 meter ( $h_1$ ) för att anpassas till trädgårdsmästarbostaden fönstersättning.

Den fjärde byggrätten är i planområdets södra del, söder om parken där en remsa om kvartersmark lags in för att möjliggöra ett par mindre byggnader för besöksanläggning (R). Fasaden på dessa byggnader ska vara slätputsad eller i trä, kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden ( $f_8$ ), ska anpassas av sakkunnig antikvarie och taket ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt eller oglaserat rött lertegel ( $f_2$ ). Byggnad får uppföras med en högsta nockhöjd om 5 meter ( $h_2$ ). Största byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup> ( $e_1$ ), varav enskild byggnad får uppgå till 30 m<sup>2</sup> ( $e_6$ ).

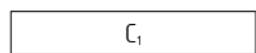
Området intill snickeriet/verkstaden i planområdets sydvästra hörn regleras ingen exploateringsgrad vilket innebär att en eller flera nya byggnadsvolymer kan uppföras. För att ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden regleras att tak ska vara sadel- eller pulpettak ( $f_4$ ) och vara av papp, falsad plåt, pannplåt i svart kulör eller oglaserat rött lertegel ( $f_3$ ). Fasaden ska vara slätputsad eller i trä. Kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden. För växthus, drivhus eller liknande tillåts ändamålsenligt takmaterial ( $f_9$ ). Högsta nockhöjd till 7,5 meter ( $h_3$ ), vilket möjliggör ca 2 våningar.

Även byggrätten i anslutning till konferensanläggningen utökas till största byggnadsarea om 700 m<sup>2</sup> ( $e_5$ ). Utformning till att fasaden ska vara slätputsad eller i trä. Kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden ( $f_9$ ), ska bedömas av sakkunnig antikvarie. Taket ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt i svart kulör eller oglaserat rött lertegel. För växthus, drivhus eller liknande tillåts ändamålsenligt takmaterial ( $f_3$ ). Takvinkeln ska ha en minsta takvinkel om 30 grader ( $o_1$ ) och som mest 45 grader ( $o_2$ ). Högsta nockhöjd till 7,5 meter ( $h_3$ ), vilket möjliggör ca 2 våningar.

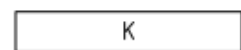
## Planbestämmelse

B*Bostäder*

Syftet är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan används för bostäder.

C<sub>1</sub>*Centrum, restaurang och butiker*

Syftet är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan användas för restaurang och butiker.

K*Kontor*

Syftet är att möjliggöra att byggnaderna inom området används för kontor.

O*Tillfällig vistelse*

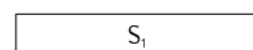
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan nyttjas för tillfällig vistelse i form av konferens och övernattning m.m.

R*Besöksanläggning*

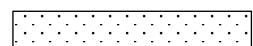
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan användas för besöksanläggning

R<sub>1</sub>*Växthus, lagerlokal, garage och verkstad*

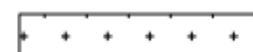
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnader som behövs för att ombesörja verksamheten

S<sub>1</sub>*Vuxenutbildning*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan fortsätta användas i utbildningssyfte.

*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för skydda områdets karaktär både vad gäller natur- och kulturvärden. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.

*Marken får endast förses med komplementbyggnader*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var huvudbyggnader inte får uppföras. Detta för att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.

*Högsta nockhöjd är 3 meter.*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på befintlig och eventuellt tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.

- 
- h<sub>2</sub> *Högsta nockhöjd är 5 meter.*  
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på befintlig och tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- h<sub>3</sub> *Högsta nockhöjd är 7.5 meter. (Begränsas av användningsgräns)*  
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- h<sub>4</sub> *Högsta nockhöjd är 9.5 meter.*  
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- h<sub>5</sub> *Högsta nockhöjd är 100.5 meter över angivet nollplan*  
Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på tillkommande byggnad, samt anpassa bygganden efter markens sluttande förutsättningar
- f<sub>1</sub> *Tak ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt i svart kulör eller lertegel*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads takmaterial för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- f<sub>2</sub> *Tak ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt eller oglaserat rött lertegel*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads takmaterial för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- f<sub>3</sub> *Tak ska vara av papp, falsad plåt, pannplåt i svart kulör eller oglaserat rött lertegel. För växthus, drivhus eller liknande tillåts ändamålsenligt takmaterial*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads takmaterial för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
- f<sub>4</sub> *Byggnader ska ha sadel- eller pulpettak. (Begränsas av användningsgräns)*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads takutformning får samma karaktär som likvärdiga omkringliggande byggnader.
- f<sub>5</sub> *Endast drivhus får uppföras. Drivhuset får endast placeras mot trädgårdsmästarbostadens södra sockel och ha pulpettak. Ändamålsenligt fasad- och takmaterial tillåts.*  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av drivhus samt säkerställa byggnadens anpassa till närliggande byggnad.
-

- 
- f<sub>6</sub> *Komplementbyggnader och anläggningar ska anpassas i utförande, utformning och storlek till områdets kulturmiljövärden. (Begränsas av användningsgräns)*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande komplementbyggnader, utförande, utformning och storlek anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
- f<sub>7</sub> *Fasaden ska vara av trä. Byggnadens utformning ska anpassas till områdets kulturmiljövärden.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads fasadutformning får samma karaktär som likvärdiga omkringliggande byggnader
- f<sub>8</sub> *Fasaden ska vara slätputsad eller i trä. Kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden.*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads fasadutformning får samma karaktär som likvärdiga omkringliggande byggnader
- f<sub>9</sub> *Fasaden ska vara slätputsad eller i trä. Kulören ska anpassas till områdets kulturmiljövärden. För växthus, drivhus eller liknande tillåts ändamålsenligt fasadmaterial*  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillkommande byggnads fasadutformning får samma karaktär som likvärdiga omkringliggande byggnader
- e<sub>1</sub> *Största byggnadsarea är 60 m<sup>2</sup>*  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
- e<sub>2</sub> *Största byggnadsarea är 375 m<sup>2</sup>*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
- e<sub>3</sub> *Största byggnadsarea är 230 m<sup>2</sup>*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
- e<sub>4</sub> *Största byggnadsarea är 600 m<sup>2</sup>*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
- e<sub>5</sub> *Största byggnadsarea är 700 m<sup>2</sup>*  
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
-

---

e <sub>6</sub>	<i>Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup> per byggnad</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad för att anpassas till områdets karaktär och kulturella värden.
o <sub>1</sub>	<i>Minsta takvinkel är 30 grader</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa minsta takvinkel på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
o <sub>2</sub>	<i>Största takvinkel är 45 grader</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa största takvinkel på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
o <sub>3</sub>	<i>Största takvinkel är 30 grader</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa takvinkeln på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
o <sub>4</sub>	<i>Minsta takvinkel är 25 grader</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa takvinkeln på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.
o <sub>5</sub>	<i>Största takvinkel är 35 grader</i> Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa takvinkeln på tillkommande byggnad för att anpassas till områdets övriga byggnader och kulturella värden.

---

## Mark, natur och vatten

### Mark

Stora delar av planområdet består idag av park som nyttjas av stiftelsen Wij trädgårdar.

Wij trädgårdar består idag av flera olika delar och odlingar. Från den äldre herrgårdsanläggningen finns alléer samt enstaka uppvuxna ekträd i parkmiljön närmast herrgården. På herrgårdens baksida, i höjd med verkstaden, står några äldre fruktträd. Söder om Wiberget finns även ett mindre skogsparti som i äldre tid var en ekbacke där det finns en del uppvuxna ekträd. Den har idag föryngrat och spridit sig.

I övrigt har merparten av anläggningens odlingar tillkommit från 2000-talets början och framåt. I stort enligt den generalplan av trädgårdsmästaren Lars Krantz som togs fram då. Trädgården är en fri tolkning som utgår från platsen, men har inte någon historisk förankring. Odlingarna sköts idag inom ramen för den trädgårdsutbildning som bedrivs på anläggningen. Här finns bland annat en köksträdgård, en rosträdgård och en örtagård. Skogens



trädgård, som ligger parallellt med allén som sträcker sig mot Wij valsverk, består av flera sekvenser av trädgårdsrum, i en långsmal form. Visionen för trädgården tar utgångspunkt i bruksmiljön. I anslutning till köksträdgården finns också ett nytt orangeri.

Där den nuvarande köksträdgården ligger, sydväst om alléen i den nedre delen av trädgården, har det troligen legat en köksträdgård på samma plats i äldre tid. Närmast herrgården på baksidan har det sannolikt funnits en ståndsmissig "prydnadsträdgård" med bersåer och terrasser, vilket var typiskt för herrgårdsanläggningar från 1600-talet och framåt. Hur den var utformad är dock inte känt i nuläget. Likaså är ekbacken möjligen en rest efter en engelsk park som också var vanligt vid tiden. Intill denna fanns tidigare ett äldre orangeri.

Inom planområdet finns också en tennisbana, bouleanor och lekpark.

#### Parcken

Parcken har i delar inte längre tidsdjup än 1900-tal, trots det bedöms den känslig för större strukturella förändringar på grund av sitt starkt karaktärsskapande värde. En av de äldsta och viktigaste delarna är den mittaxel som löper genom parken och huvudbyggnaden mot arkivkullen med arkivbyggnaden. Miljön är känslig för åtgärder som bryter denna. Mittaxeln accentueras idag av en allé. Under tidigt 1900-tal löpte järnvägsspår bort till valsverket framför arkivkullen, spår av detta syns än i gräsmattan och kan med fördel bevaras. Parcken är känslig för fällning av större uppvuxna träd, hårdgörande av yta samt åtgärder som inskränker dess utbredning.

Parkens östra del har även traditionellt delvis upptagits av odling i trädgårdsland. Här återfinns äldre fruktträd samt en ekbacke med historiskt tidsdjup, strukturella element som är känsliga för förändring. Historiska ritningar visar ett avgränsande plank i östvästlig riktning som avskiljare mellan park och nyttoträdgård. Liknande struktur kan med fördel återställas om så önskas.

Lekparken och parkeringen framför huvudbyggnad med flyglar utgör senare tillägg som är främmande för den ursprungliga miljön samtidigt som de har relativt stark prägel på parkens östra del. Samtidigt påverkar den inte miljös möjlighet till välanpassade och för kulturmiljön stärkande förändringar.

#### *Värdefulla egenskaper och karaktärsdrag*

- Rester efter den äldre parkmiljön i form av med äldre uppvuxna ädellövträd närmast herrgården och på kullen vid arkivbyggnaden.
- Alléer som utgör ett tydligt strukturellt element i landskapet.
- Ekbacken i parkens nordvästra del.
- Trädgårdsodlingarna, nya till sin utformning men historiskt hävdade.
- Äldre fruktträd i trädgårdens sydöstra del.

#### Planförslag och konsekvenser

Utemiljöer, trädgårdar och parkmiljöer inom planområdet skyddas genom parkmark, korsmark och prickmark i detaljplanen samt bestämmelser som reglerar att parken och bebyggelseområdet ska bevaras och att inga nya ytor

får asfalteras. Äldre träd skyddas och för träd äldre än 30 år och med en stamdiameter om 20 cm i brösthöjd krävs marklov för fällning. De alléer som finns i området skyddas redan genom biotioskydd.

Den gamla stenmuren i anslutning till Bruksmässen ska bevaras.

#### Planbestämmelse

	<i>Beskrivning av planbestämmelsen</i>
<b>PARK</b>	<i>Park</i> Syftet med användningen är att reglera den mark som kräver skötsel och är helt eller delvis anlagd och möjliggöra fortsatt skötsel. Parken är inte avsedd för bebyggelse. Komplementbyggnader för parkens verksamheter, skötsel och bruk ingår dock i användningen.
q1	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär.
q2	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras, detta gäller inte marken som omfattas av bestämmelsen g1. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär och kulturella värden.
q12	<i>Muren ska bevaras</i> Syftet är att säkerställa att den mur som finns bevaras då den besitter kulturella värden
q13	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.
q14	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.
q15	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns).</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.
Ändrad lovplikt	<i>Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inte





Utdrag ur SGU's karta över områden med risk för ras och skred. Riskområden inom gul markering, planområde ligger inom cirkel.

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden när radium sönderfaller. Radium finns naturligt i marken och i stenbaserade byggnadsmaterial som tegel, betong och lättbetong. För Ockelbo kommun så räknas högriskområden för radon på rullstensåsarna. Planområdet ligger inte på del av åsen utan ska beaktas som normalriskområde för markradon.

#### Planförslag och konsekvenser

Eftersom markförhållandena är goda och riskerna kopplade till radon och geoteknik begränsade så bedöms inte några vidare konsekvenser för planförslaget. Ny byggnation behöver trots det ta hänsyn till de rådande förhållandena gällande till exempel sluttning och övriga risker enligt gällande riktlinjer vid byggnation.

#### Grönstruktur och naturvärden

På stora delar av planområdet finns etablerad park och naturmark. Grönstrukturen är av betydelse både för naturvärden på platsen och för det rörliga friluftslivet. Grönstrukturen inom planområdet är påverkade av mänsklig rörelse i form av park som används för fritidsaktiviteter samt gräsmatta.

I området finns många äldre träd samt alléer som är bevarandevärda och där ingrepp kräver tillstånd. Identifierade skyddsvärda trädarter i området är listade nedan. Vissa av nedan listade arter är alltid oavsett diameter skyddsvärda medan andra blir intressanta först de är större, valnöt är en art som är skyddsvärd oavsett storlek.

Alm

Ask

Ek

Fågelbär

Hassel

Hästkastanj

Lind

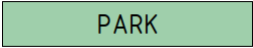
Lönn  
Manchurisk valnöt (Juglans mandchurica)  
Oxel  
Pil  
Rönn  
Sälg  
Valnöt (juglans regia )  
Äppelträd

Det finns ingen känd känslighet vad gäller vegetationstyp eller djur så som rödlistade arter som kräver extra hänsyn sett till planens syfte.

#### Planförslag och konsekvenser

Planen säkerställer att områden som kan påvisas ha betydelse för växt och djurliv fortsatt bevaras. Genom att användningen park och prickad kvartersmark finns utöver bevarandet också möjlighet att utveckla platsen som besöksmål. Planförslaget innehåller bestämmelser som reglerar att parken och bebyggelseområdet ska bevaras och att inga nya ytor får asfalteras. Genom planbestämmelser skyddas äldre träd och för träd äldre än 30 år och med en stamdiameter om 20 cm i brösthöjd krävs marklov för fällning. De alléer som finns i området skyddas redan genom biotioskydd.

#### Planbestämmelse

	<i>Beskrivning av planbestämmelsen</i>
	<i>Park</i>
	Syftet med användningen är att reglera den mark som kräver skötsel och är helt eller delvis anlagd och möjliggöra fortsatt skötsel. Parken är inte avsedd för bebyggelse. Komplementbyggnader för parkens verksamheter, skötsel och bruk ingår dock i användningen.
Q1	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär.
Q2	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Parkeringsytor, gångstråk, gårdsmark och liknande får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär och de värden som finns i äldre träd.
Q13	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.
Q14	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.

---

q15	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns).</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för markåtgärder som försämras markens genomsläpplighet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte det inte försämra avrinningen och dagvattenhanteringen inom området.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för trädfällning av träd som är äldre än 30 år eller har en stamdiameter om minst 20 cm, mätt 130 cm från mark.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.</p>

---

## Landskapsbild

Landskapet kring Wij herrgård och Ockelbo utgörs av odlingsbygd och skogsbygd, där barrskog dominerar i närområdet. Topografin är förhållandevis flack med inslag av småkuperade områden.

Landskapsrummen är tydligt inramade av skog, med öppna utblickar mellan skogspartierna. Närheten till vattnet präglar landskapet genom de många tätt liggande sjöarna och åarna som slingrar sig genom landskapet.

Herrgården ligger centralt placerad i området, med två parallellställda flyglar på vardera sida om gårdsplanen. Från herrgården och österut sträcker sig en allé upp till arkivbyggnaden, placerad på en kulle.

- Öppet aktivt jordbrukslandskap omger herrgårdsanläggningen och berättar om platsens ursprung.
- Möjliggör siktlinjer mot kyrkan som är ett landmärke samt visuell kontakt med valsverk och bebyggelse längs bruksgatorna.

Miljön bedöms känsligt för förändringar i det omkringliggande jordbrukslandskapet. Jordbruksmarkerna är en viktig del av den kulturhistoriska berättelsen och präglar platsen. De öppna ytorna erbjuder därtill en bibehållen visuell kontakt med omkringliggande delar av bruksmiljön så som arbetarbostäder längs med bruksgatorna och Valsverket.

Miljöns ursprung i järnframställning och bruk är i delar något svåräst inom planområdet varför dessa kopplingar är av stor vikt att bibehålla för att den intuitiva förståelsen för herrgårdens ursprung ska vara fortsatt tillgänglig. Kopplingen mot bruksgatorna och valsverket behöver särskilt värnas för att miljöns historia ska vara fortsatt tydligt läsbar. Miljön är därför känslig för åtgärder som skapar barriäreffekter mellan herrgården och övrig bebyggelse hörande till bruksverksamheten.

Vidare erbjuds en visuell kontakt med kyrkan som landmärke, någonting som också utgör ett uttryck för riksintresset. Denna visuella kontakt är

känslig för påverkan men skulle kunna stärkas genom viss rensning av sly i parkens östra del.

#### Planförslag och konsekvenser

Hela trädgården och parkmiljön har även försetts med skyddsbestämmelser eller andra bestämmelser som fastställer att park- och utemiljön ska bevaras, att nya ytor inte får hårdgöras, att äldre träd inte får fällas (om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk). Likaså ska alléer bevaras. Markklov för trädfällning krävs inom hela planområdet. Det regleras också var det inom området inte får uppföras byggnader eller enbart komplementbyggnader och hur dessa ska utformas.

Den stenvmur som finns i anslutning till Bruksmässen ska bevaras, då den innehar kulturella värden och visar på områdets historia.

#### Planbestämmelse

---

##### Beskrivning av planbestämmelsen

	<i>Park</i>
<b>PARK</b>	Syftet med användningen är att reglera den mark som kräver skötsel och är helt eller delvis anlagd och möjliggöra fortsatt skötsel. Parken är inte avsedd för bebyggelse. Komplementbyggnader för parkens verksamheter, skötsel och bruk ingår dock i användningen.
Q1	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär.
Q2	<i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Parkeringsytor, gångstråk, gårdsmark och liknande får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär och de värden som finns i äldre träd.
Q12	<i>Muren ska bevaras.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att muren bevaras då den innehar kulturella värden.
Q13	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.
Q14	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.
Q15	<i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns).</i> Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär

---

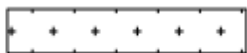
---

och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.



*Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var byggnader inte får uppföras. Detta för skydda områdets karaktär både vad gäller natur- och kulturvärden. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.



*Marken får endast förses med komplementbyggnader*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var huvudbyggnader inte får uppföras. Detta för att säkerställa att byggnader inte placeras på ett sätt som påverka landskapsbilden och riksintresset negativt.

---

## 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”.

Enligt Fornsök finns det inga kända fornlämningar inom planområdet, däremot finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en blästbrukslämning i planområdets södra del.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen påverkar inte den övrig kulturhistoriska lämning som finns i planområdets södra del.

## Vattenområden, stränder och strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd då det i söder ligger inom 100 meter från Vidammen.

Strandskyddet regleras enligt 7 kap. miljöbalken (§13-18) och omfattar vanligtvis en zon på 100 meter från såväl land- som vattensidan av strandkanten (generellt strandskyddsområde). Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. Inom planområdet råder generellt strandskydd, 100 meter från land och ut mot vatten.

Strandskyddet upphävs i detaljplanen inom allmän platsmark, park (a<sub>2</sub>) och kvartersmark, besöksanläggningar (a<sub>3</sub>), med hänvisning till två av de särskilda skälen:

- Skäl 1, redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för att uppfylla strandskyddets syften (7 kap. miljöbalken (§13-18) punkt 1). Området är idag obebyggt men inom parken ligger Skogens trädgård som består av trädgårdsanläggningar som förmedlar de naturtyper som är typiska för Ockelbo och dess närområde samt kopplingar till den gamla bruksmiljön.
- Skäl 5, behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. miljöbalken (§13-18) punkt 5). Kommunen och stiftelsen som drifvar Wij trädgårdar vill ha möjlighet att



fortsätta utveckla området som besöksmål utifrån behov, vilket kan innebära en utökning av de redan anlagda ytorna men kanske även mindre byggnader.

### **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.

Planområdet tillhandahåller idag en del värden i dess park- och trädgårdsmiljöer. 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).
- 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**

Detaljplanen innebär ingen större förändring för gröna ytor utan parken och trädgårdar kommer att bevaras. Och detaljplanen säkerställer att inga nya ytor får hårdgöras samt att äldre träd ska bevaras och marklov krävs för all trädfällning.

## Planbestämmelse

---

f <sub>10</sub>	<p><i>Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att områdets karaktär bevaras samt att områdets infiltrering och hantering av dagvatten inte försämras.</p>
q <sub>1</sub>	<p><i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär.</p>
q <sub>2</sub>	<p><i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Parkeringsytor, gångstråk, gårdsmark och liknande får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda områdets karaktär och de värden som finns i äldre träd.</p>
q <sub>13</sub>	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.</p>
q <sub>14</sub>	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda äldre träd och den karaktär och de värden som finns i äldre träd.</p>
q <sub>15</sub>	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns).</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte det inte försämrar avrinningen och dagvattenhanteringen inom området.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för trädfällning av träd som är äldre än 30 år eller har en stamdiameter om minst 20 cm, mätt 130 cm från mark.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.</p>

---

## Service

Från planområdet är det cirka 1 km till torget i centrala Ockelbo, där både offentlig och kommersiell service erbjuds. Där finns bland annat matvarubutik, systembolag, vårdcentral, apotek, bibliotek, café och bar.

Wij trädgårdar är ett besöksmål som tillhandahåller butik, restaurang, konferenslokaler och utbildning.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att området kan säkerställa och komplettera den service som finns inom planområdet idag.

### Planbestämmelse

---

C <sub>1</sub>	<b>Restaurang och butik</b> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig användning inom planområdet.
O	<b>Tillfällig vistelse</b> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan nyttjas för tillfällig vistelse i form av konferens och övernattnig m.m.
R	<b>Besöksanläggningar</b> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan användas för besöksanläggning
S <sub>1</sub>	<b>Vuxenutbildning</b> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att byggnaderna inom området kan användas i utbildningssyfte.

---

## Sociala aspekter

### Social konsekvensanalys

En social konsekvensanalys har tagits fram för att identifiera viktiga sociala aspekter för området.

I och med att en del av området har sålts till privat fastighetsägare, är vissa delar av platsen så som herrgårdsbyggnaden och tillhörande byggnader inte tillgängliga för allmänheten. Däremot möjliggör det samarbets- och nyttjanderättsavtal som ingicks vid köpet fortsatt allmän tillgång till parken och lekplatsen med mera. Detta innebär att tillgången för allmänheten inte förändras nämnvärt efter att planen vunnit laga kraft. Överlåtes fastigheten VI 1:270 ska fastighetsägaren göra förbehåll för upplåtelseerna enligt avtalet.

### 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 verksamheter kan bedrivas i området som skulle kunna leda

till att området används mer under olika tider på dygnet vilket skulle kunna leda positiva konsekvenser för den upplevda tryggheten i området.

### **Barnperspektiv, lek och rekreation**

Närmaste förskola är Wij förskola och ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Närmaste grundskola är Perslunda skola och ligger cirka 1 km meter nordost om planområdet, även närmaste sporthall ligger cirka 1 km nordost om planområdet.

Inom planområdets finns en lekpark, tennisbana och boulebana.

Lekparken är frekvent använd av besökande barn från närområden och besökande till närliggande verksamheter.

Tennisbanan och boulebana används av besökande och boende i området.

Platserna utgör en etablerad mötesplats och gagnar rörelse och hälsa.

Ett samarbets- och nyttjanderättsavtal har tecknats mellan Ockelbo kommun och den privata fastighetsägaren för VI 1:270, som säkerställer allmänhetens tillgång till ovan nämnda platser även efter ett genomförande av planen. Överlåtes fastigheten VI 1:270 ska fastighetsägaren göra förbehåll för upplåtelseerna enligt avtalet.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till några konsekvenser ur ett barnperspektiv eller för områdets lek och rekreativvärden då de största delarna av parkytorna inom planområdet bevaras.

### **Tillgänglighet**

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

#### **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen bedöms inte innebära några förändringar eller konsekvenser för tillgängligheten inom området.

### **Gator och trafik**

#### **Gatustruktur, gatumiljö, angöring**

Anslutning till planområdet sker via Åmotsvägen. Inom planområdet två vägar Wijberget och Herrgårdsvägen.

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

Wijberget ingår i enskild väghållning och omfattas av gemensamhetsanläggningen Böle GA:6 som sköts och förvaltas av Böle-Vi Samfällighetsförening.

Herrgårdsvägen används som utfartsväg av angränsande fastigheter mot Wijberget. För Herrgårdsvägen bildas ett markreservat för gemensamhetsanläggning i syfte att trygga möjlighet till utfartsrätt över kvartermarken.

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 Wijberget och Herrgårdsvägen.

#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av gatustrukturen i området. Wijberget planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap. Delen av Herrgårdsvägen säkerställs genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>). Den grusväg som leder till garage, verkstadsbyggnader och växthus i planområdets sydvästra del kommer bevaras och illustreras i plankartan som serviceväg inom parkmark.

#### Planbestämmelse

---

GATA	<i>Gata</i> Syftet med bestämmelsen är säkerställa den gata som går genom planområdet västerut mot bostadsbeyggelse.
g <sub>1</sub>	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa genom markreservat, den gata som går genom planområdet söderut mot Valsverket för berörda fastigheters gemensamma behov av utfart.

---

### Gång- och cykeltrafik

Det finns en separerad gång och cykelväg längs Åmotsvägen som ansluter till planområdet från centrum i öster men som inte fortsätter västerut från planområdet.

#### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar för gång- och cykeltrafik.

### Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns en hållplats som X-trafik trafikerar med linje 44 med en turtäthet mellan 42 och 132 minuter. Kuxabussarna trafikerar längs Gamla Åmotsvägen.

#### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

### 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

Inga åtgärder bedöms krävas på det allmänna vatten- och spillvattennätet till följd av detaljplanen. Beroende på om planområdet fortsätter vara en

fastighet eller inte, samt om det blir aktuellt med några större utbyggnader eller inte, kan det dock uppstå behov av ombyggnader av anslutningar till vatten- och spillvattennätet. Sådana åtgärder initieras i så fall i genomförandeskedet och hanteras mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Beroende på hur fastigheten kommer att nyttjas i framtiden kan det även behövas kapacitetshöjande åtgärder på vatten- och spillvattennätet.

De befintliga allmännyttiga VA-ledningar eller ledningar som behöver passera annan fastighet innan anslutning till anslutande fastighet som ligger inom kvartersmark skyddas genom markreservat för underjordiska ledningar. Medan övriga VA-ledningar till enskild fastighet inte skyddas.

### Planbestämmelse

---

U1	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för allmännyttiga underjordiska ledningar
----	--

---

### Dagvatten

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten, se bild nedan.



Bild ovan visar det kommunala dagvattennätet i området. Område inom grön markering ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Fastighetsägaren ansvarar för att hantera dagvatten inom sin egen fastighet innan det avleds mot det kommunala dagvattennätet.

Marken inom planområdet består av morän och lera/silt, vilket inte är de mest genomsläppliga underlagen dock är morän bättre än lera.

Planområdet består till allra största del av grönområden. Sen finns det även några grusade ytor som parkeringar, framför herrgården och ytorna runt verkstad- och garagebyggnaderna.

Det finns inga dagvattenkarteringar för planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör en viss andel utökning av byggrätter men inga ytterligare hårdgjorda ytor. Utifrån de tillkommande byggrätter som möjliggörs i detaljplanen och den stora andelen grönytor som finns bedöms planområdet ha goda möjligheter att inrymma de fördröjningsytor som kan behövas och det anses inte krävas några specifika planbestämmelser om särskilda dagvattenåtgärder utöver bestämmelsen som säkerställer att inga ytterligare ytor får hårdgöras.

### Planbestämmelse

---

f <sub>10</sub>	<p><i>Marken får inte asfalteras. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att områdets karaktär bevaras samt att områdets infiltrering och hantering av dagvatten inte försämras.</p>
q <sub>1</sub>	<p><i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras, detta gäller inte marken som omfattas av bestämmelsen g<sub>1</sub>. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är bevara områdets kulturella värden samt säkerställa områdets infiltrering och inte försämra dagvattenhanteringen inom området.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte det inte försämra avrinningen och dagvattenhanteringen inom området.</p>

---

### El, fiber och värme

Planområdet är anslutet till befintligt elnät och optiskt fibernät. Inom planområdet finns el-, fjärrvärme- och optoledningar.

### Planförslag och konsekvenser

De befintliga el-, fjärrvärme- och optoledningar som ligger eller ledningar som behöver passera annan fastighet innan anslutning till anslutande fastighet som ligger inom kvartersmark skyddas genom markreservat för underjordiska ledningar. Medan övriga el-, fjärrvärme- och optoledningar som ligger till enskild fastighet inte skyddas.

## Planbestämmelse

---

U <sub>1</sub>	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--

---

## Avfall

Avfallshantering är en frekvent tung trafik som bör lokaliseras på perifera lägen ur trafik- och miljöhänsesynpunkt. Avfallshantering ses också mer och mer som resurshållning där vi materialåtervinner mer och mer för att utvinna nya resurser. Därför är en god avfallshantering en viktig del för hållbar utveckling och ska därför prioriteras vid förändringar av markanvändningar eller utbyggnad.

### Planförslag och konsekvenser

Samråd ska ske med Gästrik återvinnare kring lämplig avfallshantering vid förändrade användning av mark eller byggnationer. Avfallshantering ska hanteras enligt föreskrifter för Kretsloppsplan för Ockelbo kommun som är framtagen av Gästrik återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Dragavstånd av kärl vid hämtning bör inte överskrida 10 meter.

## Störningar, hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Planområdet ligger i nära anslutning till Åmotsvägen.

Ingen bullerutredning har tagits fram för denna detaljplan.

### Planförslag och konsekvenser

De byggnaderna som planläggs för bostad ligger drygt 100 meter från Åmotsvägen och utifrån det bedöms dom inte påverkas utav buller.

### Föroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta, finns det ett registrerat potentiellt förorenat område inom planområdet, Wij Tryckeri. Grafisk industri kan ge upphov till många olika typer av föroreningar, beroende på verksamhetens omfattning och inriktning. Till exempel kan golv och avloppssystem i byggnader vara påverkade.

### Planförslag och konsekvenser

Provtagning kan komma att behövas vid rivning eller nybyggnation för att utreda om sanering kan krävas vid markarbeten och byggnation.

### Översvämning och skyfall

Det finns ingen känd översvämningssituation inom planområdet och heller inga ytvattenmodelleringar framtagna.



## Genomförande

### 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<sub>1</sub>). Dock så redovisas ledningsrätten 21-92:511.1 på annat ställe än u-området. Detta p.g.a. att ledningarnas rätta läge är inom u-området.

För vägen Wijberget finns befintlig gemensamhetsanläggningen, Böle GA:6 som sköts och förvaltas genom en vägförening, Böle-Vi samfällighetsförening.

### Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta behövliga åtgärder för att dra fram och använda allmännyttiga ledningar/ anordningar inom belastad fastighet. Upplåtelse av ledningsrätt prövas vid en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen bestämmelser. I detaljplanen har markreservat för u-område lagts ut där det finns befintliga allmännyttiga ledningar. De ledningar som redan är upplåtna med ledningsrätt bekräftas i detaljplanen. För övriga ledningar inom u-område behöver rätt till utrymmet förvärfvas genom t.ex. ledningsrätt.

### Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för fler fastigheter. Inrättande av en gemensamhetsanläggning prövas vid en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagens bestämmelser. En gemensamhetsanläggning omfattar enligt vad som beslutas i ett anläggningsbeslut, exempelvis väg eller infiltrationsanläggning. Vilket utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen, dess standard och vilka fastigheter som är delägare m.m. hanteras också i anläggningsbeslutet.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Förvaltningen kan även ske av en befintlig samfällighetsförening som beslutar att anta gemensamhetsanläggningen som förvaltningsobjekt.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla delägare måste vara överens om de beslut som ska fattas.

Inom planområdet har ett markreservat för g-område lagts ut för den befintliga väg som går från Wijberget i norr mot Valsverket i söder. Vägen används som utfartsväg för Vi 1:270, Vi 1:263 och Prästbordet 1:31. Inrättande av gemensamhetsanläggning för utfartsväg möjliggörs i plankartan genom bestämmelsen g<sub>1</sub>. Fördelning av kostnader för drift och underhåll av anläggningen bestäms i samband med anläggningsförrättningen. De fastigheter som får del i gemensamhetsanläggningen kan även behöva betala ersättning för upplåtelsen. Servitutet 2101-2023/32.1 som gäller till

förmån för Prästbordet 1:31 kan upphävas genom fastighetsreglering om gemensamhetsanläggning för Herrgårdsvägen inrättas.

För befintlig gemensamhetsanläggningen, Böle GA:6, Wijberget, som sköts och förvaltas genom Böle-Vi samfällighetsförening planläggs denna som allmän plats GATA.

#### Planförslag

#### Planbestämmelse

---

u <sub>1</sub>	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för allmännyttiga ledningar.
g <sub>1</sub>	<i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa genom gemensamhetsanläggning, den gata som går genom planområdet söderut mot Valsverket för berörda fastigheters gemensamma behov av utfart.

---

#### Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär inte några större konsekvenser sett till fastighetsrättsliga frågor.

I övrigt innebär detaljplanen positiva konsekvenser för fastigheterna Prästbordet 1:270 och 1:31 i form av större möjligheter till nyttjande och större bygg rätt.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
VI 1:263	Markområde som är planlagd som kvartersmark kan genom avstyckning avskiljas från fastigheten.  Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område.
Prästbordet S:2	Gemensamhetsanläggning kan inrättas för befintlig väg inom g-område.
Prästbordet 1:31	Markområde som är planlagd som kvartersmark kan genom avstyckning avskiljas från fastigheten. Kvartersmark kan även överföras till Vi 1:263 genom fastighetsreglering.  Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område.
VI 1:270	Gemensamhetsanläggning kan inrättas för befintlig väg inom g-område.  Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område.

## Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Avstyckning och fastighetsreglering Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägare
Ledningsrätt Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.  Vid upplåtelse av ledningsrätt är fastighetsägare berättigad ersättning för markandsvärdeminskning och eventuell annan skada.	Ledningsägare

**Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet för den allmän platsen inom planområdet varierar beroende vilken typ av allmän plats som berörs. För parkerna är kommunen huvudman medan gata har enskilt huvudmannaskap. Det innebär att Wijberget ingår i enskild väghållning och omfattas av gemensamhetsanläggningen Böle GA:6 som sköts av Böle-Vi samfällighetsförening. 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.

## Planförslag och konsekvenser

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

## Planbestämmelse

---

GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är säkerställa den gata som går genom planområdet västerut mot bostadsbebyggelse.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Syftet med användningen är att reglera den mark som kräver skötsel och är helt eller delvis anlagd och möjliggöra fortsatt skötsel. Parken är inte avsedd för bebyggelse. Komplementbyggnader för parkens skötsel och bruk ingår dock i användningen.</p>
a <sub>1</sub>	<p><i>Huvudmannskapet är enskilt för gatan. (Begränsas användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att peka ut de allmänna platser som omfattas av enskilt huvudmannskap.</p>
q <sub>1</sub>	<p><i>Parken och bebyggelseområdet ska bevaras. Marken får inte asfalteras, detta gäller inte marken som omfattas av bestämmelsen g1. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är främst att skydda de värdefulla egenskaper och karaktärsdrag området besitter och samtidigt bevara områdets naturvärden.</p>
q <sub>13</sub>	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom. (Begränsas av användningsgräns)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd.</p>
q <sub>14</sub>	<p><i>Skyddsvärda träd får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en risk för liv eller egendom</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd.</p>
Ändrad lovplikt	<p><i>Marklov krävs även för trädfällning av träd som är äldre än 30 år eller har en stamdiameter om minst 20 cm i brösthöjd</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda den karaktär och de värden som finns i äldre träd och som de bidrar med till områdets kulturmiljövärden.</p>
a <sub>2</sub>	<p><i>Strandskyddet är upphävt.</i></p> <p>Syftet med det är att säkerställa uppförandet av anordningar och byggnader som detaljplanen möjliggör.</p>
a <sub>3</sub>	<p><i>Strandskyddet är upphävt</i></p> <p>Syftet med det är att säkerställa uppförandet av anordningar och byggnader som detaljplanen möjliggör.</p>

---

## Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

## Avtal

Planavtal

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

Inga övriga avtal bedöms behövas för ett genomförande.

## 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.

Planavgift

Planen bekostats av Ockelbo kommun via ett upprättat planavtal mellan kommunen och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS).

Planavgiften tas ut under planarbetets gång, vid uppstart, samråd och antagande.

## Ersättningsanspråk p.g.a. skyddsbestämmelse och rivningsförbud

Vid upprättande av detaljplan där syftet är att säkerställa ett bevarande av byggnader och tomt kan det i vissa fall leda till att fastighetsägaren har rätt till ersättning enligt 14 kap 7§ och 14 kap 10§ PBL. Detta gäller när byggnadsverk och tomter omfattas av skyddsbestämmelser (q) och rivningsförbud (r).

Avgörande för frågan om fastighetsägaren har rätt till ersättning är om skyddsbestämmelserna förorsakar sådan skada att pågående markanvändning av fastigheten avsevärt försvåras eller om rivningsförbud medför en skada som är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Berörd del av fastigheten är ofta liktydigt med hela fastigheten. Varsamhetsbestämmelser innebär inte rätt till ersättning. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen vinner laga kraft.

## Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd sommaren 2025.

Samråd        januari 2025  
Granskning    mars 2025  
Antagande     juni 2025

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

### **Utredningar**

- Wij herrgård, Ockelbo, Kulturmiljöutredning 2024-10-12, WSP
- Wij herrgård, Ockelbo, Konsekvensbeskrivning 2024-11-29, WSP
- Social konsekvensanalys, 2024-09-03, VGS

### **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**

Martina Svensson

Sandra Westlin

**Planchef**

**Planarkitekt**