

Planbeskrivning

Detaljplan för Vallhalla industriområde i Ockelbo kommun



Granskningshandling

Diarienummer VGS-PLAN 2024-000004
Aktnummer XXXXXX

Beslut om samråd: 2025-02-18
Beslut om granskning: 2025-12-10
Beslut om antagande: 2026-XX-XX
Laga kraft: 2026-XX-XX

Vad är en detaljplan?

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.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande har bedömts ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Av den framgår planens miljöpåverkan och åtgärder.

Föreskrifter

Detaljplanen/Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2022-11-01.

Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande och antas av Kommunfullmäktige i Ockelbo kommun.

Medverkade tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Planarkitekt
Planchef

Henrik Siksjö
Martina Svensson

Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Genomförandefrågor.....	10
Planeringsunderlag.....	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	17
Samlad konsekvensbedömning	38

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytkrävande industrier (J). Området utformas för etablering av elintensiva verksamheter med låg personaltäthet. Bestämmelsen industri ger även förutsättningar för kontorsutrymmen och tekniska anläggningar.

Beskrivning av detaljplanen

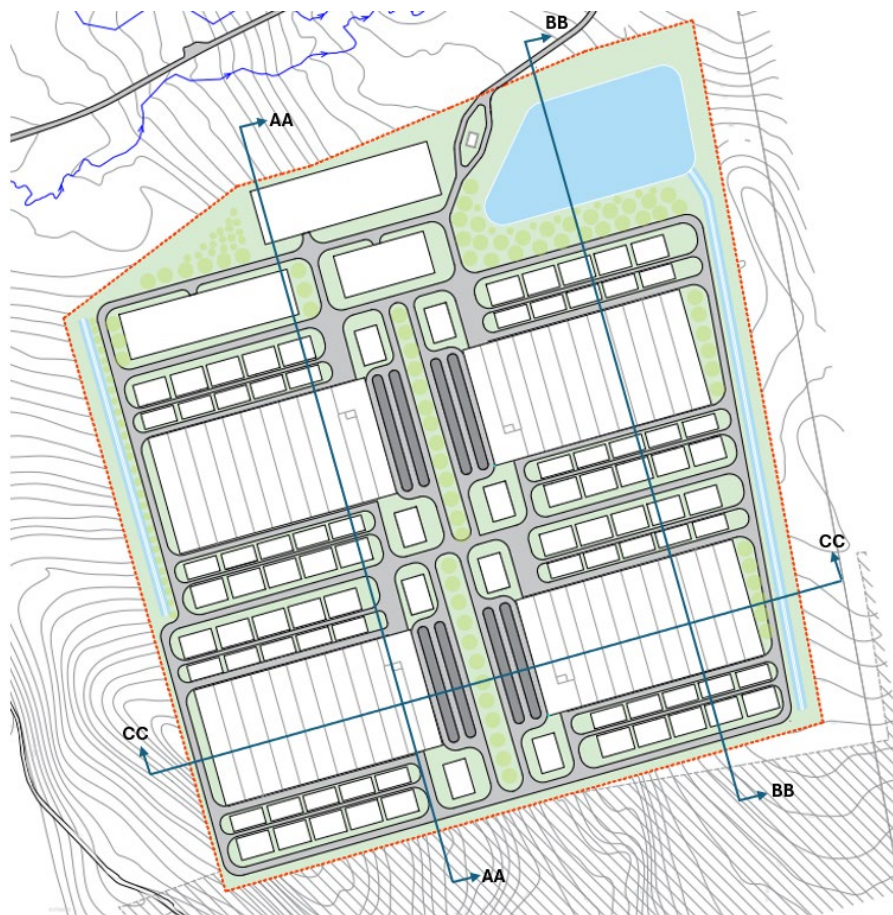
Planförslag

Planområdet omfattar cirka 52 hektar och föreslås möjliggöra ytkrävande och elintensiva industrier (J) i form av exempelvis datacenter och serverhallar. Verksamheterna inom planområdet beräknas kunna skapa omkring 50–100 arbetstillfällen. Planen medger storskalig bebyggelse med en högsta nockhöjd om 35 meter och totalhöjd om 40 meter, där bebyggelsen får uppta högst 45 % av fastighetsarean. Skälen till regleringarna är att man vill styra exploateringsgraden samt byggnadernas volymer till en för området lämplig nivå utifrån miljöaspekter och landskapsbild.

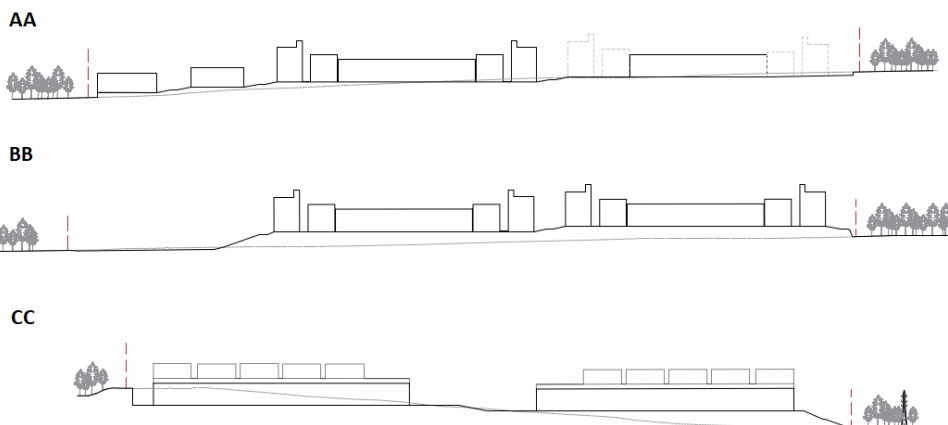
Dagvatten kommer att behöva fördröjas inom den egna fastigheten i form av exempelvis en damm som ska kunna fördröja minst 12 000 kubikmeter dagvatten. För att säkerställa detta regleras ett område (m1) i kvartersmarkens nordöstra hörn att inrymma de volymer som dagvattenutredningen kommit fram till. För att begränsa storleken på hur stora volymer dagvatten som behöver fördröjas införs också en planbestämmelse om att minst 35 % av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig. Skälet till bestämmelsen är att möjliggöra infiltration av dagvatten inom planområdet. Med genomsläpplig avses mark som inte är hårdgjorda ytor såsom asfalt eller annan markbeläggning som förhindrar infiltration. För att säkerställa att minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig inom planområdet införs en planbestämmelse om att det krävs marklov för att genomföra åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet.

För att hantera planrådets nivåskillnader kommer terränganpassning i form av större terrasseringsar att vara nödvändiga för att möjliggöra storskalig bebyggelse.

För att säkerställa tillgängligheten samt drift och underhåll av byggnader inom planområdet införs en planbestämmelse om att byggnader ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns.



Situationsplan över en möjlig disposition av planområdet. Vita ytor illustrerar möjlig ny bebyggelse, grå är hårdgjorda ytor och blått är dagvattendamm och diken. Sektioner AA, BB och CC redovisas nedan. (Bild: SNHA)



Sektioner som redovisar hur terränganpassning kan ske genom terrasseringar för att hantera höjdskillnader för bebyggelsen. Sektionernas läge framgår i situationsplanen ovan. (Bild: SNHA)

Allmän plats

Med allmän plats menas ett område som är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på allmänna platser är gator, torg eller park.

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar enbart kvartersmark där ansvar för drift och underhåll ligger på den enskilda markägaren.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområden utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Exempel på kvartersmark är bostäder, detaljhandel eller industri.

Planområdet utgörs enbart av kvartersmark.

Industri

Kvartersmarken inom planområdet regleras till användningen industrier (J). Inom användningen ryms industrier med tillhörande kontorsutrymmen och tekniska anläggningar.

Ärendeinformation

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 11 juni 2024.

Tidplan

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas av Ockelbo kommunfullmäktige i april 2026.

Samråd februari och mars 2025
Granskning december 2025 och januari 2026
Antagande april 2026

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

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år (120 månader) från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer väster om Lingbo och har en total areal om cirka 52 hektar.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Vallhalla 1:125 och är i privat ägo.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

J – Industri

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra byggnationer av ytkrävande industrier.

Egenskapsbestämmelser

Högsta nockhöjd är 35 meter

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den planerade bebyggelsen. Höjden möjliggör storskalig bebyggelse i form av exempelvis datacenter och serverhallar. Nockhöjden ska mätas från medelmarknivån runt byggnaden.

Högsta totalhöjd är 40 meter

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa totalhöjden på den planerade bebyggelsen. Utöver angiven nockhöjd möjliggör totalhöjden för teknikutrymmen som exempelvis ventilationsanordningar och skorstenar.

Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns

Syftet med planbestämmelsen är att förhindra ny bebyggelse i nära anslutning till fastighetsgräns. Skälet till bestämmelsens begränsningar är att möjliggöra åtkomst för skötsel och underhåll av verksamhetens byggnader från den egna fastigheten.

m₁ – Minst 12 000 kubikmeter dagvatten ska kunna fördröjas inom egenskapsområde

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra fördröjningsytor inom del av planområdet. Skälet till bestämmelsen är att reglera volymen dagvatten som behöver fördröjas inom den egna fastigheten efter exploatering för att inte påverka Fallåsbäcken och anslutande vattendrag negativt. Med en volym om 12 000 kubikmeter kan dagvatten och skyfall fördröjas inom planområdet till en nivå som gör att avrinningen från planområdet inte ökar jämfört med dagens situation.

Minst 35 % av marken ska vara genomsläpplig

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra infiltration av dagvatten inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att minska storleken på fördröjningsvolymerna för dagvatten som exploateringen genererar genom att man säkerställer att det finns en viss bestämd storlek på markytor där dagvatten ska kunna infiltrera. Med genomsläpplig avses mark som inte är hårdgjorda ytor såsom asfalt eller annan markbeläggning som förhindrar infiltration.

Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarea

Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek. Skälen till planbestämmelsen är att reglera den totala storleken på bebyggelsen ur ett stads- och landskapsperspektiv samt för att minska storleken på fördröjningsvolymerna för dagvatten som exploateringen genererar.

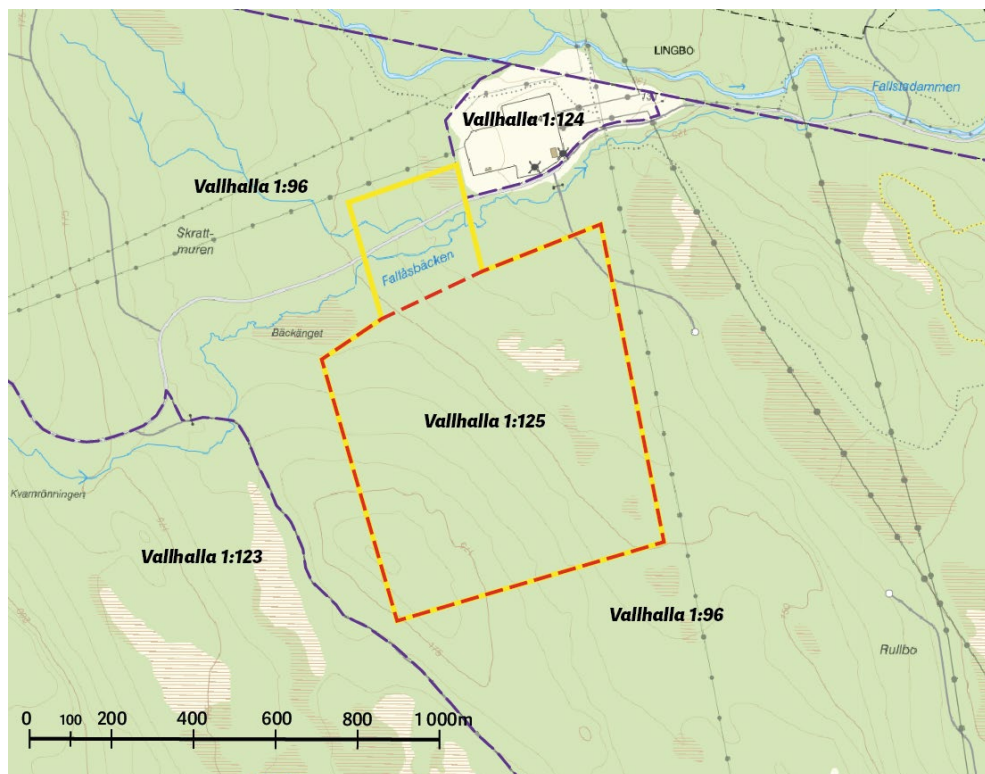
Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Syftet med planbestämmelsen är att säkra upp att kravet på genomsläpplighet inom kvartersmarken efterlevs. Skälet till planbestämmelsen är att kravställa att det krävs marklov för att genomföra åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet vilka annars skulle kunna genomföras utan lov och därmed påverka dagvattenhanteringen negativt utan att en lovprövning sker.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet är till fullo beläget inom fastigheten Vallhalla 1:125 som i februari 2025 styckades av från fastigheten Vallhalla 1:96.



Planområdet markerat med röd streckad linje, fastigheten Vallhalla 1:125 markerad med gul heldragen linje. Övriga fastighetsgränser markerade med lila streckade linjer.

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 Statliga Lantmäteriet.

Beskrivningen nedan är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger att en ny fastighet för industriändamål kan skapas genom avstyckning. Fastighetsförrättning genomfördes i februari 2025 där fastigheten Vallhalla 1:125 skapades genom avstyckning från Vallhalla 1:96.

Rättigheter

En redogörelse för inskrivna rättigheter återfinns i avstyckningsförrättningen (akt 2101-2024/18) för Vallhalla 1:125.

Rättighetsbeteckning	Ändamål, innehavare	Konsekvens	Skadeförebyggande åtgärder
12/9414	Avtalsservitut: Kraftledning, nätstation	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.
D-2017-00699214:1	Avtalsservitut: Kraftledning	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.

Rättigheter inskrivna i planområdet (härskande fastighet)

Rättighetsbeteckning	Ändamål, innehavare	Konsekvens	Skadeförebyggande åtgärder
2101-13/8.1	Officialservitut, Optokabel Förmån Vallhalla 1:124	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.
2101-2018/19.1	Ledningsrätt, Elektronisk kommunikation Förmån: Ej angiven	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.
21-93:835.1	Ledningsrätt, Starkström Trafikverket	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.
2101IM-12/9414.1	Ledningsrätt, Kraftledning, nätstation Förmån Bollnäs Forsön 1:5	Kabeln behöver skyddas.	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.
D201700699214:1.1	Ledningsrätt, Kraftledning Förmån Bollnäs Forsön 1:5	Kabeln behöver skyddas	Adekvata och lämpliga skyddsåtgärder hanteras mellan parterna.

Rättigheter inskrivna i planområdet (tjänande fastighet)

Rättighetsbeteckning	Ändamål	Konsekvens	Skadeförebyggande åtgärder
21-93:835.1	Olokaliserad rätt att ta väg till ledningsrätt	Möjlighet att ta väg ska skyddas	Åtkomst till ledning säkerställs. Parterna är överens.
21-95:664.1	Olokaliserad rätt att ta väg till ledningsrätt	Möjlighet att ta väg ska skyddas	Åtkomst till ledning säkerställs. Parterna är överens.

Rättigheter nära planområdet

De olika rättighetsinnehavarna är vidtalade och överenskommelser finns. Användningen av dessa rättigheter bedöms inte påverkas av planen annat än viss trafikpåverkan vid byggnation.

En utredning gällande äldre officialservitut (jorddelningsservitut och ägodelningsservitut) är genomförd. Utredningen visar att det inte finns några sådana rättigheter inom planområdet vad gäller Vallhalla 1:125 och närområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Grusvägen Fallåsvägen strax norr om planområdet som leder från Lingbo mot Fallåsen utgörs av gemensamhetsanläggning Lingbo GA:4 som förvaltas av Fallåsvägarnas samfällighetsförening. Vallhalla 1:125 är medlem i gemensamhetsanläggningen.

Det finns en överenskommelse mellan exploatör och vägsamfälligheten. Överenskommelsen behandlar frågan om framkomlighet, återställande efter byggnation, vem som bekostar eventuell upprustning etc. Byggande part

kommer att stå för kostnaden att bygga om vägen och återställa vägen efter att byggnationen är klart. Användning ändras ej, åtkomst hindras inte och inga värden påverkas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom planområdets nordöstra del ska minst 12 000 kubikmeter dagvatten kunna fördröjas. Detta kan exempelvis ske genom dagvattendamm och svackdiken. Exploatören bekostar och ansvarar för anläggande och drift av dagvattenanläggningar.

Exploatören ansvarar även för anläggande av ny infartsväg till sin fastighet samt framdragande av övrig infrastruktur som verksamheten behöver.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunalt dricksvatten och spillvatten genom avtal. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnad av ledningar fram till den inkopplingspunkt som anvisas.

Brandvatten

Brandvatten föreslås hämtas från planerad dagvattendamm inom planområdets nordöstra del.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören svarar för alla kostnader för planarbetet och genomförandet av detaljplanen. Detta kan exempelvis komma att innefatta anläggande av vägar och ledningar, anslutningsavgifter och övrig nödvändig infrastruktur fram till och inom planområdet.

Planavgift

I samband med ny planläggning tas planavgift ut i förskott och slutregleras vid beslut om att planen antas, godkänns eller upphävs.

Planavtal har tecknats mellan Hyperco Oy, Sverige filial och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Förrättningskostnader

Fastighetsbildning som sker till följd av planen ska ansökas och bekostas av fastighetsägare/exploatör. Förrättningskostnader debiteras enligt gällande lantmäteritaxa.

Drift vatten och avlopp

Exploatören kommer att bekosta driften för vatten- och avloppsledningar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal gällande dagvattenanläggningar kommer att upprättas inför antagandet av detaljplanen.

Kulturvärden

Fyra lämningar finns inom eller i nära anslutning till planområdet, dessa har fått den antikvariska bedömningen ”övrig kulturhistorisk lämning”.

Länsmuseet Gävleborg anser att de lämningar som inte kan undantas i en framtida exploatering bör undersökas och kol-14 dateras. Därefter avses lämningarna tas bort.

Prövning enligt annan lagstiftning

I samband med att detaljplanen genomförs kommer ett våtmarksområde behöva fyllas igen. Arbete i vattenområde utgör så kallad vattenverksamhet, vilket regleras i 11 kap. miljöbalken. Arbeten i vatten kräver tillstånd alternativt anmälan för vattenverksamhet.

Upplysningar

För att långsiktigt bibehålla dagvattenanläggningarnas funktion krävs regelbundet underhåll. I bygghandlingsskedet bör skötselplaner upprättas för de dagvattenanläggningar som ska anläggas. I skötselplanerna ska ansvarsområden och anläggningarnas funktion, uppbyggnad och skötselbehov tydligt framgå. Följande typ av underhåll krävs för föreslagna anläggningar:

- Svackdiken behöver underhåll i form av klippning och kontroll av funktion och rensning av ut- och inlopp samt tömning av sandfångsbrunnar.
- Dagvattendamm behöver tillsyn och underhåll kring hydraulisk funktion, erosionsskydd, tekniska komponenter vid in- och utlopp, rensning av skräp, rensning av vegetation, kontroll av sedimenttillväxt och eventuellt sedimenttömning.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Det finns inte några gällande detaljplaner inom eller i anslutning till planområdet.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Kart- och lantmäterienheten. Diarienummer VGS-KL-2024-239.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Ockelbo kommun 2040 som antogs av kommunfullmäktige den 6 maj 2024 § 37.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjordes i samband med planbesked för platsen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11 a § samt miljöbalken (MB) 6 kap 6 §. Undersökningen görs för att bedöma om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram. I undersökningen sammanfattades planens förutsättningar och vilka frågor som behövde undersökas vidare.

Planförslagets genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Beslutet är taget av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd VGS2024/17. Bedömningen grundas på att detaljplanen möjliggör ett nytt verksamhets- och industriområde som ska etableras inom ett tidigare oexploaterat skogs- och naturområde.

I undersökning om betydande miljöpåverkan konstateras att dagvatten- och skyfallsutredning, naturvärdesinventering och VA-utredning ska ingå. Andra aspekter som bör utredas i detaljplanearbetet är geoteknik, elektromagnetisk strålning, trafik, arkeologi och strandskydd.

Länsstyrelsen delar enligt yttrande daterat 2024-06-26 kommunens uppfattning om att planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB), har upprättats enligt kraven i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) med diarienummer VGS-PL-2024-66_16_2025-02-04_MKB.

I miljöbedömningen har alternativ lokalisering och alternativa utformningar beaktats. Alternativen har utretts tidigt i planprocessen, vilket har resulterat i en anpassad utformning för att minska negativ påverkan på naturmiljön. I nollalternativet (om planen inte blir av) kommer naturmarken ej hårdgöras. Markanvändningen som område för skogsbruk förmodas då bli densamma, vilket innebär att platsens naturvärden initialt bevaras. Sannolikt skulle dock naturvärdena inom området på sikt påverkas av framtida avverkning, men nollalternativet skulle inte medföra en irreversibel skada på naturen.

Planförslaget bedöms ge upphov till små negativa konsekvenser på naturmiljön eftersom ett 52 hektar stort område exploateras och genom detta ianspråk tas ett vått skogsområde som utgör ett naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (klass 3). Planförslaget innebär att exemplar av fridlysta växtarter tas bort, men goda förutsättningar för artskyddsdispens, enligt artskyddsförordningens paragraf 15, bedöms finnas. Området bedöms vara av liten betydelse för fåglar och groddjur. I närheten av planområdet finns ett potentiellt fortplantningsområde för en skyddsklassad art som kan påverkas negativt av planförslaget. En ansökan om dispens från fridlysningsbestämmelserna har inlämnats till Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

I och med att befintlig naturmark hårdgörs förändras områdets förutsättningar för infiltration vid nederbörd då vattnet i högre grad kommer att avrinna på hårdgjorda ytor. Föreslagen dagvattenhantering strävar efter att efterlikna den naturliga avrinningen i befintlig situation, varför planförslaget endast medför en liten inverkan på områdets vattenbalans och grundvattenbildning. För omhändertagande av dagvatten föreslås svackdiken och en dagvattendamm. Dessa åtgärder beräknas rena dagvattnet till en nivå som inte äventyrar möjligheten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för Fallåsbäcken eller anslutande vattendrag nedströms. Planområdet bedöms inte vara känsligt för översvämningar. Med tillämpad dagvattenlösning bedöms konsekvenserna bli försumbara med avseende på dagvatten och skyfall.

Försiktighetsmått som föreslås i MKB:n har inte varit möjliga att reglera inom ramen för detaljplanen, men fungerar som rekommendationer inför genomförandet av planförslaget. De försiktighetsmått som föreslås rör åtgärder som tillförsel av vatten till våta skogspartier vid behov samt anpassning av dagvattendammen för att utgöra en attraktiv miljö för groddjur och främja biologisk mångfald. Utöver detta föreslås att ett blått stråk etableras från dagvattendammen till Fallåsbäcken för att stärka den naturliga kopplingen mellan dessa miljöer och bidra positivt till natur- och vattenmiljön.

När det gäller planförslaget i relation till aktuella miljömål bedöms det varken bidra positivt eller negativt till måluppfyllelse avseende målen Ett rikt växt- och djurliv, Myllrande våtmarker och Levande sjöar och vattendrag. Planförslaget bedöms bidra negativt till måluppfyllnad för det globala målet om Rent vatten och sanitet för alla samt för miljö kvalitetsmålet Levande skogar.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanarbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Arkeologisk utredning, Rapport 2024:29, Läns museet Gävleborg.
- PM Geoteknisk, 2024-10-11, WSP.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2024-10-04, WSP
- Inventering av potentiellt förorenade områden, 2024-09-12, WSP
- Naturvärdesinventering (NVI), 2024-10-11, WSP.

- Groddjursinventering, 2025-06-30, WSP.
- Konsekvensbedömning flodpärlmussla, 2025-06-11, WSP.
- Trafikutredning, 2024-12-02, WSP.
- Dagvattenutredning, 2025-11-28, Structor.
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), 2025-12-05, Structor.
- Rapport om elektromagnetiska fält från närliggande luftledningar, 2025-06-05, WSP.
- Fastighetskonsekvensbeskrivning, 2025-11-10, WSP.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala

Planbesked

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 11 juni 2024, diarienummer VGS-PL-2024-42.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplan för Ockelbo kommun 2040. I översiktsplanen ingår planområdet i det större verksamhets-/industriområdet ”VI. 5 Vallhalla”. Översiktsplanen beskriver hur det finns en väl utbyggd infrastruktur inom och i närheten av området som möjliggör etablering av elintensiva verksamheter och andra kompletterande verksamheter.

Regionala

Regionplan

I Regional utvecklingsstrategi Gävleborg 2020–2030 är Lingbo utpekad som järnvägsstation/kollektivtrafiknod inom det regionala och interregionala stråket från Gävle till Östersund.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse.

Omkring 450 meter väster om planområdet finns gränsen till ett större riksintresseområde för energiproduktion enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Omkring 1100 meter öster om planområdet går Järnvägen Norra stambanan mellan Gävle/Storvik och Ånge.

Omkringliggande ledningar och ställverk ingår i transmissionsnätet och omfattas således av riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken.

Planförslag och konsekvenser

Enligt genomförd utredning med avseende på elektromagnetisk strålning (2025-06-05) är risken för negativ påverkan på omkringliggande ledningar och anläggningar mycket liten. Planförslaget bedöms således inte påverka närliggande riksintressen negativt.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster beskrivs utifrån Naturvårdsverkets definition som produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Nedan beskrivs de olika grupperna av ekosystemtjänster utifrån den funktion de har

- **Stödjande ekosystemtjänster** ger grundförutsättningar för att övriga ekosystemtjänster ska fungera, exempelvis utrymme för ekosystemen och livsmiljöer, fotosyntes, jordmänsbildning och biogeokemiska kretslopp.

- **Försörjande ekosystemtjänster** ger oss råvaror för produktion av exempelvis mat, dricksvatten, fiberråvara och bioenergi.
- **Reglerande ekosystemtjänster** ger oss en stabil och hälsosam naturmiljö, exempelvis genom rening av luft, mark och vatten samt pollinering. De reglerande ekosystemtjänsterna jämnar även ut effekterna av störningar och extremväder genom exempelvis vattenreglering, kolbindning och bullerdämpning.
- **Kulturella ekosystemtjänster** ger oss upplevelserikedom och livskvalitet i form av friluftsliv, rekreation och upplevelser av natur- och kulturarv.

Planområdet består huvudsakligen av produktionsskog och hyggen. Produktionsskogen utgörs till merparten av planterad gran, tall och contortatall, vilka bidrar till försörjande ekosystemtjänster såsom timmer och biomassa. Området är generellt artfattigt, men förekomsten av fridlysta arter som orkidéer och fåglar samt våtare skogsområden med myrmarker ger stödjande ekosystemtjänster genom att upprätthålla biologisk mångfald, bidra till fotosyntes och skapa miljöer för olika naturvärden.

Intill planområdet rinner Fallåsbäcken vars vattenkvalitet kan ha påverkats negativt av skogsbruket, vilket understryker vikten av platsens reglerande ekosystemtjänster som vattenrening och erosionskontroll. Platsen används inte för rekreation och är relativt otillgänglig för annan infrastruktur.

Planförslag och konsekvenser - ekosystemtjänster

Planen bedöms påverka de stödjande ekosystemtjänsterna negativt i och med att naturvärden exploateras. Området kommer inte heller längre kunna nyttjas för skogsbruk och därmed försvinner platsens försörjande ekosystemtjänster. Reglerande ekosystemtjänster bedöms till viss del påverkas negativt, men kommande dagvattenhantering medför att den negativa påverkan minimeras.

Kulturella ekosystemtjänster bedöms inte påverkas av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Skogsbruk

Planområdet utgörs till största del av produktionsskog. Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheten att bedriva rationellt skogsbruk i intilliggande områden. I och med de elintensiva verksamheterna som planeras och möjliggörs i planförslaget så bedöms det föreslagna läget i nära anslutning till befintligt ställverk vara lämpligt, då det möjliggör verksamheter av särskilt allmänt intresse.

Ekologiskt särskilt känsligt område

Planområdet omfattar inte några ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

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

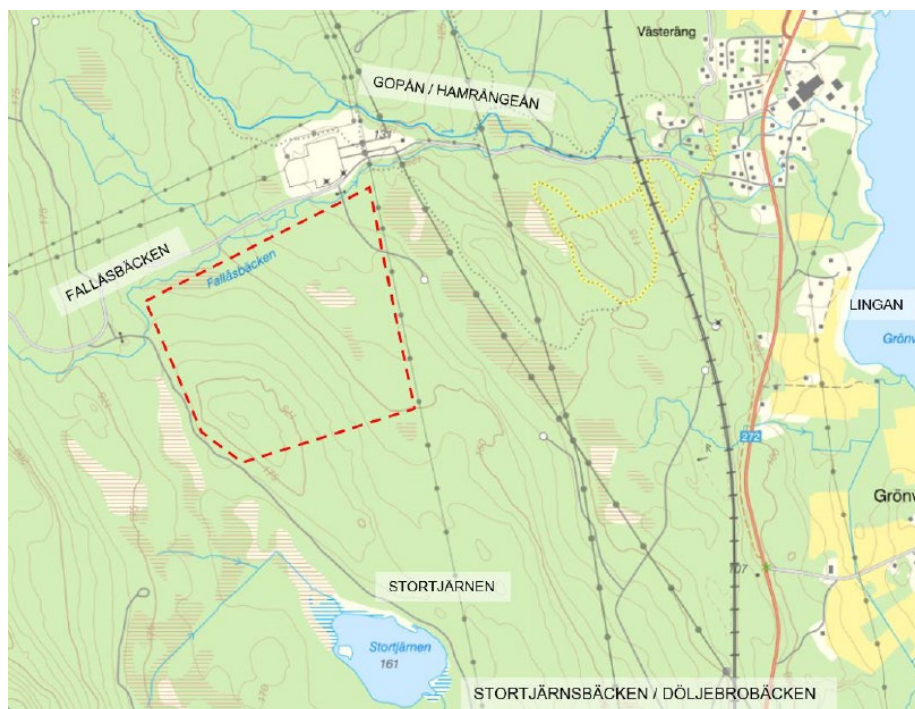
De som är aktuella för planförslaget är vatten och luft. Ingen av de berörda miljökvalitetsnormerna bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Luft

Luftkvaliteten i planområdet är god. På årsbasis ligger nivåerna av större partiklar (PM10) inom intervallet 6-8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och för kvävedioxid (NO₂) understiger nivåerna 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Detta innebär att nivåerna med god marginal understiger riktvärden för miljökvalitetsnorm och miljömål.

Vatten

Den största delen av planområdet avrinner norrut och närmsta ytvattenrecipient är Fallåsbäcken. Fallåsbäcken ansluter till Gopån/Hamrangeån. Hamrangeån mynnar i sin tur till sjön Lingan.



Recipienter för planrådets avrinning (Structor, 2025). Utredningsområdet från dagvattenutredningen markerat med röd streckad linje.

Fallåsbäcken, Hamrangeån och Lingan är samtliga vattenförekomster enligt vattendirektivet med statusklassning och miljökvalitetsnormer. Fallåsbäcken och Hamrangeån har båda klassats till måttlig ekologisk status på grund av försurning samt morfologiska förändringar och konnektivitet. De uppnår ej god kemisk status eftersom halterna av kvicksilverföreningar och PBDE överskrider riktvärden i vattendragen, liksom i samtliga ytvatten i Sverige. För Hamrangeån har kadmiumhalt över gränsvärdet för god status uppmäts. Försurande ämnen såsom kvävedioxid och svaveldioxid är ofta kopplade till förbränning av fossila bränslen och tillförs marken via atmosfärisk deposition med regn. Vattendragen ingår i ett åtgärdsområde för försurning där kalkning pågår inom avrinningsområdet.

Kvalitetskrav för vattendragen Fallåsbäcken och Hamrångeån är god ekologisk status 2027 och god kemisk status 2027 med undantag för PBDE och kvicksilver.

Lingan har klassningen god ekologisk status med kvalitetskrav god. Lingan uppnår ej god kemisk status på grund av de överallt överskridande ämnen kvicksilver och PBDE. Inga provtagningar finns registrerade i VISS. Kvalitetsfaktorn försurning är ej klassad. Kvalitetskrav är god ekologisk status och god kemisk status 2027 med undantag för PBDE och kvicksilver.

Inom ramen för dagvattenutredningen har föroreningsberäkningar av det utbyggda planförslaget utförts. Resultatet visar att utsläppet av föroreningar indikerar att öka i och med planerad exploatering. Efter planerade reningsåtgärder indikerar ungefär hälften av föroreningarna fortfarande på en ökning. Eftersom exploateringen sker på oexploaterad skogsmark är resultatet väntat. Tungmetaller och suspenderat material är generellt lättare att rena eftersom de är partikelbundna, något som återspeglas i resultatet av föroreningsberäkningarna. Näringsämnen är svårare att rena i traditionella dagvattenlösningar då de ofta förekommer i löst form. Näringsämnen tas främst upp av växter, varför det rekommenderas att dagvattnet tillåts infiltrera i svackdikena samt att dagvattendammen anläggs med våtmarkszoner med mycket växtlighet.

Ekologisk status

Gällande den ekologiska statusen i den primära recipienten Fallåsbäcken är den utslagsgivande faktorn försurning, där den huvudsakliga källan är atmosfärisk deposition. Dagvatten är därmed normalt inte en källa till försurning. Förbränning av fossila bränslen, utsläpp från trafik och intensivt skogsbruk kan också bidra till försurning. Eftersom skogsbruk bedrivs på platsen idag, och den planerade verksamheten inte kommer vara trafikung, bedöms planförslaget inte bidra till ökad försurning i recipienten.

Förutom försurning är den utslagsgivande faktorn för recipientens ekologiska status morfologiska förändringar och konnektivitet. Den planerade verksamheten bedöms inte bidra med försämring avseende denna status eftersom ingen bebyggelse som utgör vandringshinder för fisk planeras.

Den enda övriga kvalitetsfaktorn som är bedömd är näringsämnen, där tillförlitligheten är bedömd som låg. Klassningen gjordes år 2013 och baseras på en modellering från SMHI och inte uppmätta värden. Övergödningsproblematik finns i södra Sverige vid jordbrukslandskap eller mer urbana områden, där det i insjöar normalt är fosfor som är det begränsande näringsämnet och därmed bidrar till övergödning. I aktuellt landskap, i aktuell del av landet är övergödning inte ett utbrett problem. Sjöarna i närområdet, både uppströms och nedströms, har hög status med avseende på näringsämnen varför de inte bedöms vara särskilt känsliga för näringsämnen. Det bedöms därför att ökningen av fosfor som sker i och med exploateringen inte påverkar vattenmiljön i närliggande vattenförekomster eller dess statusklassning negativt.

För kvalitetsfaktorn ”särskilt förorenade ämnen” har varken mätningar eller klassning gjorts, varför planförslaget inte kan leda till en försämring av

recipientens status. Därför bedöms planförslaget inte påverka recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer avseende den ekologiska ytvattenstatusen.

Kemisk status

Gällande den kemiska statusen är det kvicksilver och PBDE (polybromerade difenyletrar) som är utslagsgivande för samtliga av utredningsområdets recipienter. Dessa ämnen överskrider i samtliga av Sveriges ytvattenförekomster. Mätvärden för kvicksilver och PBDE saknas för markanvändningen i såväl befintlig som planerad situation, varför några beräkningar avseende utsläpp av dessa ämnen inte kunnat utföras på en tillräckligt säker nivå.

Förutom atmosfärisk deposition kan kvicksilverutsläpp framför allt ske från metallindustrier och förbränning av fossila bränslen. Dessa typer av verksamheter planeras inte bedrivas i planområdet, varför situationen gällande kvicksilver inte bedöms försämrans.

PBDE är en grupp syntetiskt framställda ämnen som likt kvicksilver är mycket svårnedbrytbara och finns därför kvar länge i miljön. PBDE används som tillsatser i material och produkter för att öka brandsäkerheten i exempelvis plast, textilier, möbler och elektronisk utrustning. När dessa material och produkter tillverkas, används, förbränns eller deponeras kan vissa ämnen riskera att sprida sig till mark- och vatten. Dessa typer av verksamheter planeras inte bedrivas inom planområdet varpå utsläppet av dessa inte bedöms öka.

Det är bara de kvalitetsfaktorer som riskerar en försämring som kan bidra till recipientens möjlighet att inte uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer. Eftersom ingen av de andra prioriterade ämnena som ingår i bedömning av kemisk status är klassade i recipienten kan utsläppet av dessa inte leda till en försämring. Därför bedöms den planerade verksamheten inte påverka recipientens möjlighet att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer avseende den kemiska ytvattenstatusen.

Grundvatten

Inga grundvattenförekomster med miljö kvalitetsnormer berörs av planerad exploatering. Inget grundvattenmagasin finns heller utpekade av Sveriges geologiska undersökning (SGU) inom eller nedströms planområdet.

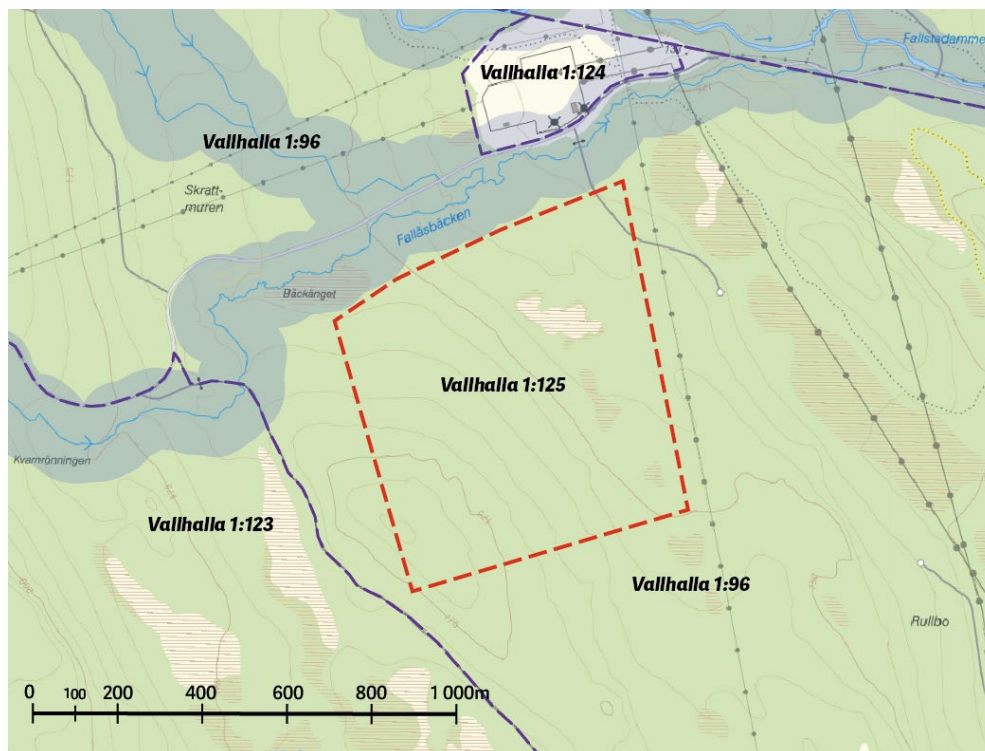
Buller

Förordningen om omgivningsbuller (SFS 2004:675) gäller kommunen med fler än 100 000 innevånare. Ockelbo kommun omfattas inte av kraven eftersom invånarantalet understiger 100 000. Strävan efter att begränsa buller är trots detta viktig och bör upprätthållas.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Närmaste vattendrag är Fallåsbäcken som ligger drygt 100 meter norr om planområdet.



Planområdet markerat med röd streckad linje, strandskyddat område markerat som blå ytor.

Dagvatten

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från skogsmark till ett 52 hektar stort exploaterat område, vilket om inga åtgärder görs leder till att mindre nederbörd infiltrerar i marken och i stället avrinner på ytan. För att inte dagvattenflödet vid stora regn från området ska öka i samband med en exploatering och skapa problem för vattendraget eller områden nedströms, samt för att efterlikna den naturliga vattenbalansen, bör dagvattenflödet fördröjas till motsvarande flöde i befintlig situation. Dimensionering av dagvattensystemet, d.v.s. dagvattenledningar, föreslås följa rekommendationer i Svenskt Vatten P110 för gles bostadsbebyggelse där ledningar dimensioneras för 2-årsregn för fylld ledning och 10-årsregn för trycknivå i marknivå. Fördröjningsanläggningar föreslås dimensioneras efter 10-årsregn. Större regn än det dimensionerande regnet behöver kunna hanteras på markytan. Regn upp till 100 års återkomsttid ska kunna hanteras ytligt utan att skador på byggnader uppstår. Dagvattensystemet ska inte anslutas till allmänna ledningar utan släpps till naturmark och Fallåsbäcken. Närområdet är obebyggt och med god höjdsättning av området bedöms återkomsttiden för dimensioneringen vara rimlig.

För att fördröja 10-årsflödet till befintlig situation behövs en magasinvolym på 12 000 m³. Nedan följer en beskrivning av föreslagna dagvattenlösningar.

Föreslagna dagvattenlösningar

För att fördröja dagvattnet från planområdet föreslås svackdiken inne i exploateringsområdet, i kombination med en större dagvattendamm innan utloppet mot Fallåsbäcken. Svackdikena syftar till att omhänderta dagvatten från hårdgjorda ytor och tak genom fördröjning, avledning och infiltration. Infiltrationen bidrar till att minska ytligt dagvattenflöde och föroreningstransport till recipienten. Dessutom bidrar den till att bevara

vattenbalansen genom grundvattenbildning. Svackdikena föreslås dimensioneras för att ha kapacitet att omhänderta cirka en tredjedel av det avrinnande dagvattnet från området.

För att uppnå tillräcklig fördröjningsvolym föreslås en samlad fördröjning i form av en större dagvattendamm nedströms i systemet innan dagvattnet sedan avleds vidare mot Fallåsbacken. Dammen kan komma att behöva delas upp i mindre deldammar; dels kan utformningen behöva anpassas till topografin som är sluttande, dels för att en sådan utformning möjliggör att de olika delarna av dammen kan anpassas till olika funktioner som exempelvis försedimenteringsdamm, våtmarksdelar, djupdelar och eventuellt delar som är anpassade för groddjur.

Utöver en försedimenteringsdamm föreslås dammen utformas med våtmarksdelar. En våtmarksdel är generellt mycket grundare och har växtlighet över hela ytan, något som är positivt för reningsförmågan.

Enligt riktlinjer från Gästrike Vatten ska alla nya utomhusparkeringar med plats för mer än 20 fordon/fastighet ha oljeavskiljare innan dagvattnet får anslutas till ledning. Oljeavskiljaren ska uppfylla krav enligt svensk standard. Innan installation ska anmälan göras till kommunen och Gästrike Vatten.

Föroreningar

Planförslaget syftar till att möjliggöra markanvändningen industrimark. Datacenter eller liknande anläggning bedöms utgöra en typ av industri som generellt genererar mindre föroreningar jämfört med annan industri med avseende på transporter, antal anställda och utsläpp. Avrinningskoefficienten har justerats för att spegla den aktuella markanvändningen. Beräknade föroreningshalter redovisas i tabellen nedan.

Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening
P [$\mu\text{g}/\text{l}$]	16	240	42
N [$\mu\text{g}/\text{l}$]	330	1600	820
Pb [$\mu\text{g}/\text{l}$]	2,9	12	0,62
Cu [$\mu\text{g}/\text{l}$]	6	29	3,2
Zn [$\mu\text{g}/\text{l}$]	17	180	8,8
Cd [$\mu\text{g}/\text{l}$]	0,1	0,89	0,069
Cr [$\mu\text{g}/\text{l}$]	2,5	7,8	0,67
Ni [$\mu\text{g}/\text{l}$]	3,2	10	0,82
SS [mg/l]	19	74	3,8
BaP [$\mu\text{g} /\text{l}$]	0,0051	0,09	0,007

Förväntad föroreningshalt i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening (Structor, 2025).

Beräknad årlig föroreningsbelastning från utredningsområdet redovisas i tabell nedan. Beräkningarna baseras på att dagvattnet först leds mot

svackdikena och sedan till en våt dagvattendamm. För resultaten avseende föroreningsmängder efter rening i föreslagna dagvattenlösningar har siffrorna färgmarkerats där:

- Gröna celler indikerar en förbättring (>20 %) jämfört med befintlig situation
- Gula celler indikerar ett oförändrat utsläpp (+/-20 %) jämfört med befintlig situation
- Röda celler indikerar en försämring (<20 %) jämfört med befintlig situation

Ämne	Befintlig situation	Planerad situation utan rening	Planerad situation med rening	Reningseffekt ⁽¹⁾
P [kg/år]	1,9	66	11	83%
N [kg/år]	39	430	220	49%
Pb [kg/år]	0,35	3,4	0,17	95%
Cu [kg/år]	0,72	8	0,88	89%
Zn [kg/år]	2	48	2,4	95%
Cd [g/år]	12	240	19	92%
Cr [kg/år]	0,3	2,1	0,18	91%
Ni [kg/år]	0,38	2,8	0,22	92%
SS [kg/år]	2 300	20 000	1 000	95%
BaP [g/år]	0,61	25	1,9	92%

Förväntad årlig föroreningsbelastning i dagvattnet från utredningsområdet, för befintlig situation och planerad situation; innan och efter rening (Structor, 2025).

Resultatet visar att utsläppet av föroreningar indikerar att öka i och med planerad exploatering. Efter planerade reningsåtgärder indikerar ungefär hälften av föroreningarna fortfarande på en ökning. Eftersom exploateringen sker på oexploaterad skogsmark är resultatet väntat. Tungmetaller och suspenderat material är generellt lättare att rena eftersom de är partikelbundna, något som återspeglas i resultatet av föroreningsberäkningarna. Näringsämnen är svårare att rena i traditionella dagvattenlösningar då de ofta förekommer i löst form. Näringsämnen tas främst upp av växter, varför det rekommenderas att dagvattnet tillåts infiltrera i svackdikena samt att dagvattendammen anläggs med våtmarkszoner med mycket växtlighet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms vara utsatt för mycket låga nivåer av omgivningsbuller. Närmaste bullerkälla är järnvägen belägen drygt 1 kilometer öster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

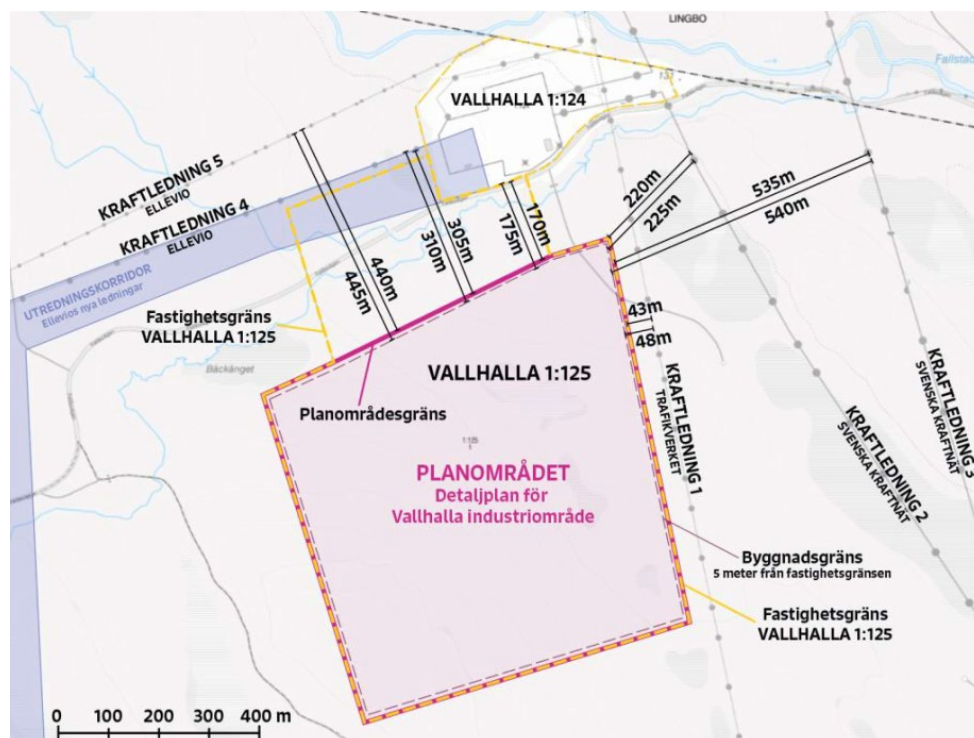
Planförslaget bedöms inte påverkas negativt av något omgivningsbuller.

Den planerade verksamheten anses inte heller påverka någon känslig bebyggelse då närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 1,1 kilometer ifrån planområdet.

Elektromagnetisk strålning

Öster om planområdet passerar en 130 kV ledning (Trafikverket) samt två 400 kV ledningar (Svenska kraftnät). Norr om planområdet passerar två kraftledningar varav en ansluter till Ellevios ställverk Grönviken som är avsett att försörja planområdet.

Ellevio planerar för två nya 145 kV luftledningar mellan station Grönviken och Ockelbo. Stråken för de nya luftledningarna föreslås dras norr och väster om planområdet.



Planområde med avstånd till omgivande kraftledningar. Det större avståndet (+5m) är avståndet till den del av planområdet där byggnad får uppföras.

Planförslag och konsekvenser

Vid planering av nya anläggningar använder Svenska kraftnät en utredningsnivå för magnetfältsexponering under lång tid ($<0,4 \mu\text{T}$ (micro Tesla) i årsmedelvärde).

De nedan uträknade magnetfälten är det maximala fältet från respektive ledning, i planområdet. Det vill säga den plats som är närmast ledningen och som därför har det största magnetfältet.

Ledningsnummer	Ledningsnamn	Maximalt magnetfält på planområdet [nT]
Ledning 1	TrV Ockelbo-Granbo	10,1
Ledning 2	SvK UL17 S5 Stackbo-Grönviken	57,1
Ledning 3	SvK KL2 S5 Dönje-Ockelbo	2,1
Ledning 4	Ellevio planerad Ockelbo 1 & 2	3,9
Ledning 5	Ellevio Ockelbo-Mosjön	1,7

Angränsande ledningar och dess maximala bidragande magnetfält på planområdet.

Beräkningarna visar att magnetfälten från de kringliggande elledningarna skapar ett magnetfält på maximalt 75 nT (0,075 μ T) i det nordöstra hörnet. I de andra delarna av planområdet är magnetfältet från kraftledningarna betydligt lägre.

Beräkningarna visar således att magnetfälten från luftledningarna i området är lägre än utredningsnivån för magnetfältsexponering under lång tid (0,4 μ T).

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas risk för översvämning av planområdet från höga flöden i ytvatten på grund av att topografin är relativt kuperad och planerad exploatering förutsätts placeras på en högre nivå än Fallåsbäcken.

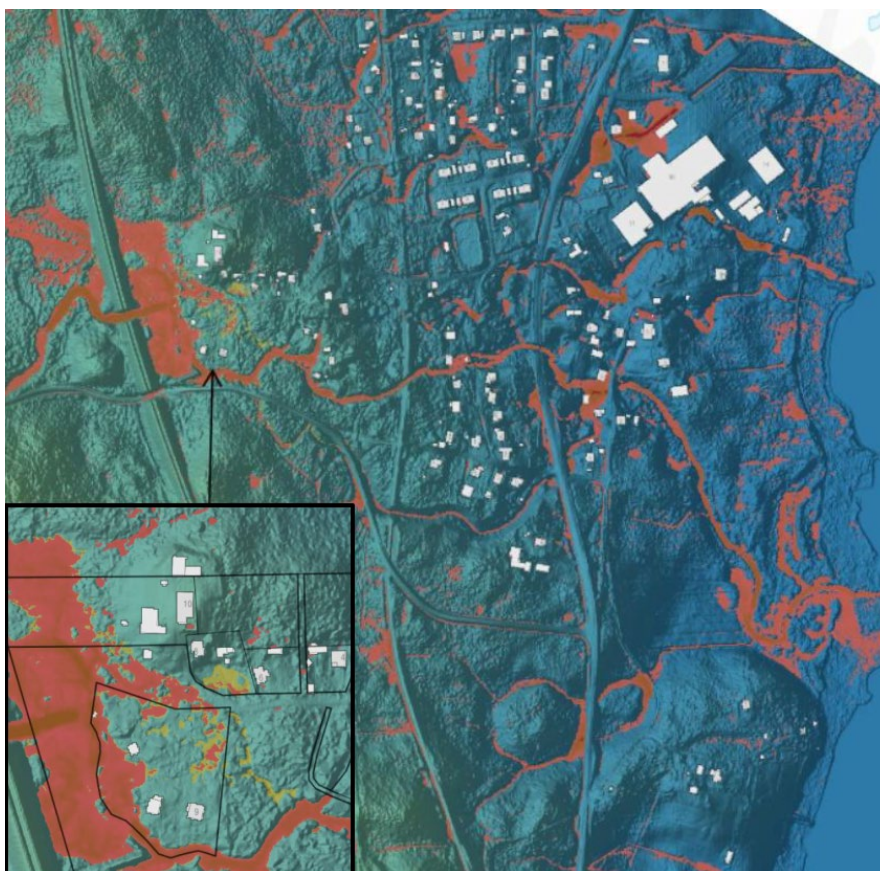
Vid skyfall sker flödet generellt i nordöstlig riktning från planområdet. Det finns inga större lågpunkter inom planområdet idag där vatten ansamlas på markytan. En yttlig flödesväg från ett mindre avrinningsområde söderifrån passerar längs planområdets östra gräns. I övrigt finns inga avrinningsområden vars avrinning passerar planområdet vilket tillsammans med avsaknaden av större lågpunkter innebär att området inte bedöms vara särskilt känsligt för översvämning vid skyfall.

Planförslag och konsekvenser

Höjdsättningen för den nya exploateringen inom planområdet ska ske på sådant sätt att byggnader höjdsätts högre än omkringliggande mark. Säkra sekundära flödesvägar behöver planeras för så att dagvatten vid skyfall leds till plats där det inte orsakar skada på byggnader, känsliga anläggningar eller orsakar erosion i natur. Avskärande diken kan behövas beroende på var anläggningar placeras för att avleda avrinning från omkringliggande naturmark. Framför allt från området söder om planområdet, som har sin naturliga avrinning genom området och vidare mot Fallåsbäcken, behöver denna avrinning säkerställas även i framtiden på ett sätt som inte riskerar att skada nya byggnader eller orsaka dämning uppströms.

Inom ramen för dagvattenutredningen har en dynamisk skyfallskartering utförts. Exploateringen av planområdet innebär mer hårdgjorda ytor vilket leder till en ökad och snabbare avrinning från området. Den planerade dammen inom planområdet gör dock att flödet fördröjs till viss del, även från ett skyfall. För ett mycket kraftigt regn kommer dammen till slut brädda ut mot Fallåsbäcken. Flödestoppen från planområdet beräknas dock, enligt

resultat från den dynamiska skyfallskarteringen, infalla tidigare än flödestoppen från resterande avrinningsområde. Det övriga avrinningsområdet bidrar också med en högre avrinning än planområdet, även då det är utbyggt. Den momentana ökningen som planområdet bidrar med är enligt resultat i storleksordningen 9 % vilket inte bedöms som en tillräckligt stor ökning för att ge betydande konsekvenser, varken för Gopån eller för nedströms bebyggelse. För att säkerställa detta för nedströms bebyggelse har även en jämförelse gjorts mellan befintlig och planerad situation, där ytor med ett tillfälligt vattendjup över 10 cm studerats. Resultatet visar att det endast är små ytor oexploaterad mark som drabbas vilket inte bedöms medföra någon risk för bebyggelse, framkomlighet eller säkerhet.



Karta ur den dynamiska skyfallskarteringen över Lingbo där det maximala vattendjupet överskrider 10 cm. Platser där vattendjupet överskrider 10 cm visas i gul färg (för platser där det bara sker i planerad situation), lila färg (för platser där det bara sker i befintlig situation), och röd färg (för platser där det inte är någon skillnad mellan befintlig och planerad situation).

Risk för erosion, skred och ras

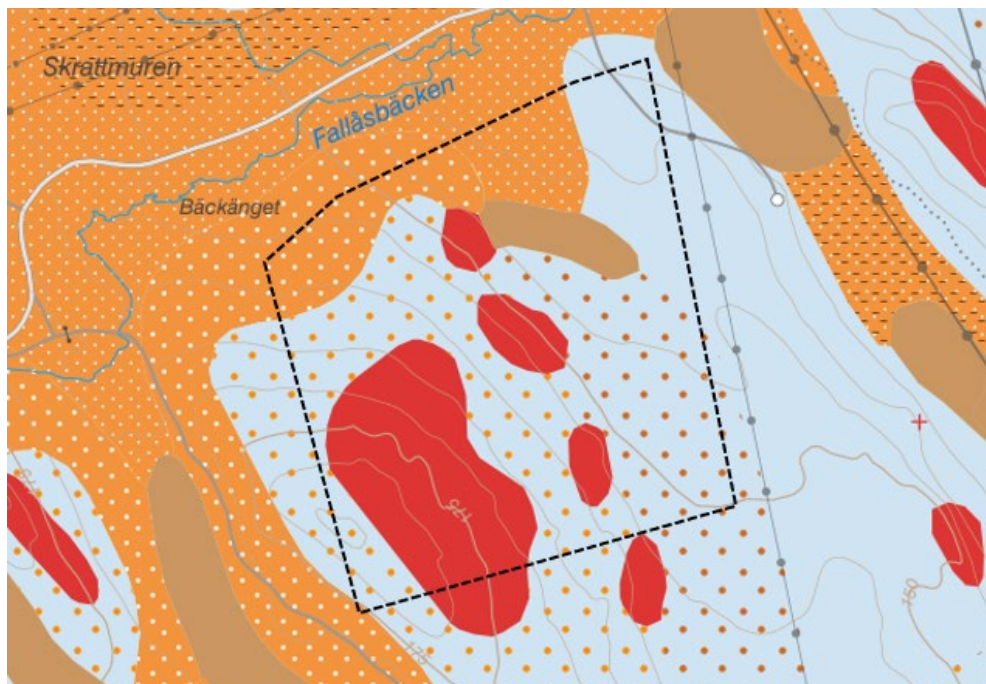
Inga utpekade riskområden för erosion, skred och ras finns inom planområdet enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU).

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms i den geotekniska undersökningen ha goda förutsättningar för hög stabilitet både i sitt naturliga tillstånd och med planerad byggnation enligt nu kända förhållanden.

Geotekniska förhållanden

Jordprofilen i området består av ett överliggande lager av postglacial sand och grus. Detta lager är tunt eller inte närvarande i den centrala delen av planområdet och blir mäktigare åt väster och norr. Det underliggande lagret är morän, vilket i den geotekniska undersökningen observerades ha hög till mycket hög blockhalt på den östra sidan av planområdet. Områden med exponerat berg finns genom den centrala delen av området där jordens mäktighet generellt är mindre. Myrmarker och torvjordar finns längs den västra, nordvästra och nordöstra gränsen av undersökningsområdet.



Utsnitt från Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta som visar planområdets markförhållanden. Orange punkter mot blå bakgrund = morän med svallsediment, röda punkter mot blå bakgrund = morän med postglacial sand, vita punkter mot orange bakgrund = svallsediment (grus) och postglacial sand, röda ytor = berg, bruna ytor = torv.

Planförslag och konsekvenser

Jorden inom planområdet utgörs i huvudsak av fast lagrad friktionsjord och bedöms som mindre sättningkänslig. Eventuella sättningar på fast ostörd friktionsjord bedöms vara mycket måttliga med normala laster. Områden med jord av organiskt innehåll, exempelvis torv, är mycket sättningkänsliga. Mindre sättningar kan uppkomma i eventuella uppfyllnader med bristfälligt utförande, packning och vid otjänlig väderlek samt vid val av otjänligt fyllnadsmaterial. Byggnader kan generellt grundläggas med en tjälisolerad platta på mark, plintar eller liknande på fast ostörd friktionsjord eller rensat berg. Jordar som innehåller organiskt innehåll under planerade konstruktioner bör utskiftas om det är möjligt. Alternativt bör andra geotekniska lösningar för grundläggning undersökas. Grundläggning skall utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning (1,9 meter) av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.

Två radonmätningar har utförts inom ramen för den geotekniska undersökningen. På grund av väldigt fast mark utfördes mätningarna cirka 0,5 meter under markytan, vilket är i en sandig jord. Markradonmätningarna

visar på nivåer mellan ca 4,7 och 24,0 kBq/m³. Uppmätta värden klassar marken som låg respektive normalradonmark. I sand definieras lågradonmark som markradonhalter under 10 kBq/m³ och mellanradonmark definieras som markradonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³. I området rekommenderas att radonskyddad byggnation utförs.

Hydrologiska förhållanden

Två grundvattenrör har installerats i planområdet. Det ena grundvattenröret installerades till 2,7 m under markytan och visade grundvattennivåer mellan 0,2 och 2,5 meter under markytan. Det andra grundvattenröret installerades till 4,6 m under markytan. Det visade grundvattennivåer mellan 0,4 och 4,1 meter under markytan. Grundvattennivåerna ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållandena.

Vattenbalans, grundvattenbildning och basflöde i området har studerats, och bedömningen är att planförslagets påverkan på dessa blir liten.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdets östra del finns flera mindre våtmarkspartier som inte längre ingår i ett sammanhängande vattensystem. Utfyllnad av våtmarker kommer att medföra en förlust av våtmarksbiotoper och en lokal förändring av hydrologin på de ytor som berörs. Endast en liten del av berörda våtmarksområden är naturvärdesklassad. Konsekvensen för våtmarksbiotoper i närområdet är liten. Konsekvensen för den förändrade hydrologin motverkas med hjälp av den planerade dagvattenanläggningen inom området som dels fungerar som reningsanläggning för att säkerställa att vattenkvalitet i nedströms liggande vattendrag inte påverkas, dels fungerar som fördröjningsanläggning för att säkerställa att flödesvariationer nedströms inte blir för stora. Dagvattenanläggningen kan utöver det fungera som en alternativ våtmarksbiotop för växter och djur i närområdet.

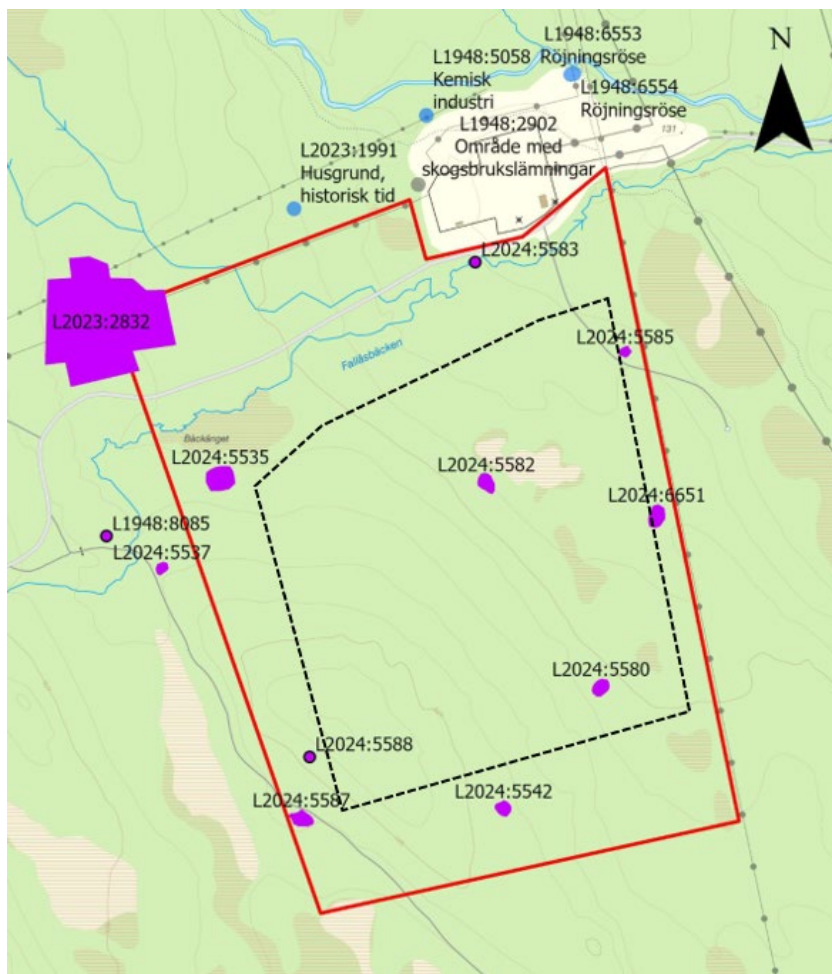
Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts i planområdet av Länsmuseet Gävleborg. Fyra lämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet, dessa har fått den antikvariska bedömningen ”övrig kulturhistorisk lämning”. Lämningarna är:

- L2024:5580 – område med skogsbrukslämningar, bestående av 1 kolbotten och 1 kojgrund.
- L2024:5582 – område med skogsbrukslämningar, bestående av 2 kolbottnar och 1 kojgrund.
- L2024:5585 – område med skogsbrukslämningar, bestående av 1 kolbotten och 1 kojgrund.
- L2024:6651 – område med skogsbrukslämningar, bestående av 1 kolbotten och 1 kojgrund.

Planförslag och konsekvenser

Länsmuseet Gävleborg anser att de lämningar som inte kan undantas i en framtida exploatering bör undersökas och kol-14 dateras. Därefter planeras lämningarna att tas bort. Det är Länsstyrelsen Gävleborg som fattar beslut om vidare åtgärder.



Fornlämningar (lila färg) inom och i anslutning till planområdet (svart streckad linje). Det större utredningsområdet är markerat med röd färg. Fornlämningar L2024:5580, L2024:5582, L2024:5585 och L2024:6651 ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Natur

Grönstruktur och naturvärden

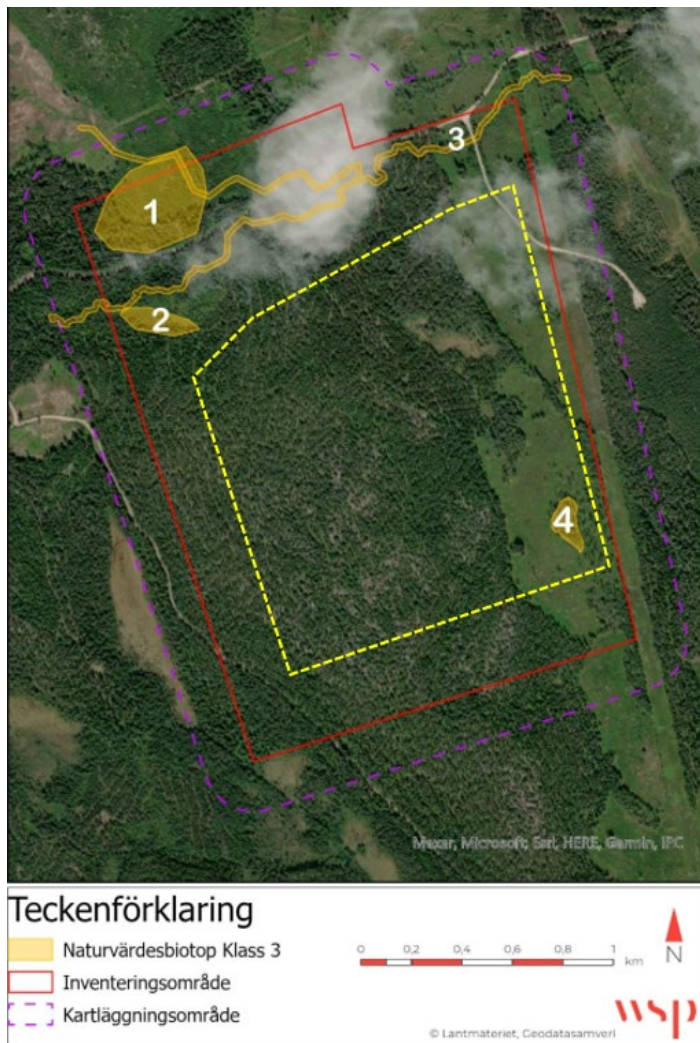
Naturmiljön inom och runt om planområdet består främst av trädplanteringar och hyggen, där det har brukats i omgångar sedan 1960-talet. Tall är det främsta planterade trädslaget med inslag av gran och contortatall. Utöver produktionsskogslandskapet finns flera mindre våtmarkspartier inom den östra delen av planområdet som inte längre ingår i ett sammanhängande vattensystem. Spår finns av tidigare rinnande vatten i form av långsmala mindre pölar, längre uttorkade partier med en extra frodig vegetationsremsa som slingrar sig mellan hygge och trädplanteringar.

Inom planområdet och dess närområde finns det inte några skyddade naturområden som exempelvis naturreservat, Natura 2000-område eller vattenskyddsområden.

Planförslag och konsekvenser

En naturvärdesinventering av planområdet och dess omgivning har utförts av WSP (2024-10-11). Inom planområdet har en naturvärdesbiotop av påtagligt värde (naturvärdesklass 3) identifierats. Naturvärdesklass 3 är det näst lägsta värdet på en fyrgradig skala. Området visas i kartan markerad som yta nummer 4. Biotopen utgörs av ett myrområde på cirka 0,4 hektar

med visst biotopvärde och påtagligt artvärde. Övriga naturvärdesbiotoper som identifierats inom inventeringsområdet är belägna utanför planområdet.



Identifierade naturvärdesbiotoper vid naturvärdesinventeringen. Enbart naturvärdesbiotop nummer 4 är belägen inom planområdet. Ursprunglig karta har kompletterats med plangräns med gul streckad linje.

Området är generellt artfattigt med låga biotopvärden. Den naturvärdesbiotop med påtagligt naturvärde på 0,4 hektar som ligger i östra delen av området kommer att försvinna helt när planområdet bebyggs. Motivering till klassningen är att myren har fortsatt en naturlig karaktär trots angränsande skogsbruk. Död ved finns på myrmarken och växtligheten hyser högre artdiversitet än omkringliggande våtmarksområde. Flera andra och större biotoper med motsvarande värden som inte påverkas finns inom inventeringsområdet, och än fler i närområdet runtom inventeringsområdet.



Myren inom naturvärdesbiotop 4.



Kartbilden visar i vilken del av inventeringsområdet och kartläggningsområdet där fynd av värdearter finns från artportalen.

Inom myrmarkerna, inklusive naturvärdesbiotop 4, identifierades de flesta fynden av orkidéer med undantag för fläcknycklar som är spridd över stora delar av inventeringsområdet och arten nattviol som observerades i skogsmiljö. De fyra identifierade orkidéarterna tvåblad, korallrot,

fläcknycklar och nattviol är bedömda som livskraftiga och de är vanligt förekommande orkidéarter som förekommer i stora delar av landet. Det kända fyndet knärot eftersöktes men återfanns inte i inventeringsområdet. Fyndet gjordes på hösten år 2003 och arten missgynnas av skogsbruk. En annan anledning till att arten inte återfanns är att under skogsskötsel med gallring och röjning av träd, kan skogsmaskiner ha kört sönder beståndet.

Planen har anpassats så långt som möjligt för att uppfylla den hänsyn som anges i naturvärdesinventeringen. Naturvärdesbiotop 4 är den enda utpekade biotop som berörs, över 90 % av de utpekade naturvärdesbiotopernas yta undviks i och med att de ligger utanför planområdet, med 100 meters buffertområde kring Fallåsbäcken som ger ett ytterligare skydd mot negativa konsekvenser för de biotoper som pekats ut i naturvärdesinventeringen.

Sammantaget bedöms planen vara mycket väl anpassad till de naturvärden som finns på platsen och konsekvensen för naturvärden i stort blir obetydlig då det i huvudsak är yngre skogsplanteringar och avverkade områden som påverkas. Med tillräcklig hänsyn där livsmiljöer lämnas kvar till naturvårdsarterna finns det goda förutsättningar för samexistens med det planerade industriområdet.

Djurliv

Rovfåglar

En örninventering utförd i februari 2024 visade att det inte finns förutsättningar för örnar att häcka inom området eftersom det saknas grövre träd. Det finns inte några observationer av någon rovfågel från området, men örnar och andra rovfåglar skulle kunna använda området som födosöksområde.

Eftersom det påverkade området utgör cirka en halv promille av skogsbeståndet i Ockelbo kommun, och består därutöver av kraftigt brukad skog bedöms konsekvensen av förlust av födosöksområde obetydlig.

Övriga skyddade arter

En fågelinventering har utförts i detaljplaneområdet med syftet att kartlägga och sammanställa kunskap om områdets häckfågelfauna. Samtliga vilt förekommande fågelarter i Sverige är skyddade enligt 4 § i Artskyddsförordningen (2007:845).

Under inventeringen noterades 19 fågelarter, varav fem stycken utgör skyddsvärda arter. Orre och spillkråka är två skyddsvärda arter som bedöms vara tillfälliga observationer av icke häckande arter/individer, men som kan nyttja närområdet för framför allt födosök. Från orre noterades enstaka spillningshögar, men området bedöms inte hysa några särskilda värden för arten. Spillkråka (två individer, troligen ett par), sågs förbiflygande i den norra delen av inventeringsområdet. Inga spår av födosök eller lämpliga häckningsträd noterades under inventeringen.

Resterande tre av de skyddsvärda arterna som noterades bedöms häcka inom inventeringsområdet: Talltita, svartvit flugsnappare och en skyddsklassad art. Förekomst av spår indikerar med hög sannolikhet att det i närheten av planområdet finns ett potentiellt fortplantningsområde för den skyddsklassade arten.

Planförslaget tar i anspråk en begränsad del av skogsbeståndet i Ockelbo kommun. Eftersom skogen i planområdet är kraftigt brukad bedöms områdets betydelse för födosökande fågelarter som liten.

Det finns indikationer som tyder på att ett fortplantningsområde för en skyddsklassad art förekommer i skogsområdet, inom en yta på 25 km². En analys visar att populationen av den skyddsklassade arten är stabil i Gävleborgs län, och att det i skogarna i området finns goda förutsättningar för en större population.

Sammantaget bedöms planförslaget orsaka en liten negativ påverkan på skyddade arter.

Grod- och kräldjur

Samtliga grod- och kräldjur i Sverige är fridlysta.

En groddjursinventering i fält utfördes i maj 2025 i syfte att undersöka förekomst av groddjur i ett antal småvatten och våtmarker inom ett avgränsat inventeringsområde inom och i anslutning till planområdet. Det gjordes en bedömning av områdets lämplighet som livsmiljö för groddjur, där potentialen för övervintring, födosök och reproduktion ingick. Vid inventeringstillfället eftersöktes individer och rom av groddjur samt togs vattenprover från tre småvatten. En individ av vanlig padda observerades och vid eDNA-analys av vattenproverna detekterades spår av vanlig groda i två av tre provtagna småvatten.

De två identifierade lekvattnen hade relativt grunt vattendjup och är belägna i miljöer som successivt håller på att växa igen. Detta innebär att deras funktion som lekvatten sannolikt kommer försämrats över tid, då de riskerar att torka ut eller bli för beskuggade för att fortsatt vara lämpliga för groddjurslek.

Generellt saknades värdefulla groddjursmiljöer inom inventeringsområdet och det bedöms därför som mindre sannolikt att arter med högre habitatkrav, som exempelvis åkergroda och större vattensalamander, förekommer inom inventeringsområdet. Det omkringliggande landskapet runt inventeringsområdet bedöms till stora delar utgöras av liknande miljöer, det vill säga produktionsskog med inslag av mindre vattendrag och våtmarker. En exploatering av inventeringsområdet bedöms därför inte medföra någon negativ påverkan på bevarandestatus för vanlig groda.

Förlust av våtare skogspartier och våtmarkspartier kommer att innebära en biotopförlust för groddjur. Detta motverkas genom att en dagvattenanläggning anläggs inom området som kan utgöra en alternativ livsmiljö för groddjur. Anpassningar av dagvattenanläggningen för att stärka den biologiska mångfalden inklusive groddjur rekommenderas. Konsekvensen bedöms utifrån ovanstående bli obetydlig.

Vid byggskedet kommer skyddsåtgärder vidtas under perioden april till juli, då ett skyddsavstånd på 50 meter kommer hållas till de småvatten där förekomst av groddjur detekterats. Detta för att undvika skada på individer som då sannolikt befinner sig i småvattnen.

Fladdermöss

Fladdermusinventering har inte gjorts, men naturvärdesinventeringen innefattade tillägget värdeelement för att särskilt identifiera om hålträd som kan utgöra lämpliga boplatser för fladdermöss fanns inom området.

Inga hålträd har identifierats, och inga andra indikationer finns på att fladdermöss har någon boplatser inom området. Konsekvensen bedöms därför som obefintlig.

Flodpärlmussla

Fallåsbäcken norr om planområdet ansluter till Gopån som utgör ett värdevatten med förekomst av flodpärlmussla. Gopån är uppströms beläget från planerade utsläppspunkter vid planområdet. Det är bara vissa områden som inventerats och det går därigenom inte att utesluta att fler musslor finns längre nedströms i systemet. Fallåsbäcken har stundvis väldigt låga flöden som kan medföra en högre risk för påverkan på eventuella flodpärlmusslors hälsa ju närmare utsläppspunkten man kommer. De låga flödena gör det samtidigt osannolikt att flodpärlmussla skulle förekomma i bäcken eftersom deras levnadskrav är raka motsatsen.

Det har utförts en bedömning av potentiell påverkan på flodpärlmusslan, eftersom denna är känslig för förändrade förutsättningar avseende grumling i vatten. Eftersom halttillskottet av suspenderat material blir lägre efter exploateringsåtgärderna inklusive reningsåtgärder bedöms risken för påverkan på grund av grumling vara låg. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka flodpärlmusslan negativt.

Landskapsbild

Planområdet består till största delen av skogsmark med barrskog. En åsrygg med berg i dagen ligger i planområdets sydvästra del. Strax norr om planområdet rinner Fallåsbäcken i östlig riktning. Marken i anslutning till bäcken är mer låglänt och vegetationen består där av blandskog. Marken runt planområdet består till övervägande del av skogsmark och kraftledningsgator.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ett större område skogsmark kommer att exploateras och bebyggas. De stora nivåskillnaderna som finns inom planområdet kommer innebära att terränganpassningar i form av större terrasseringsåtgärder är nödvändiga för att möjliggöra den storskaliga bebyggelse som detaljplanen tillåter.

Sociala

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av skogsmark som kan nyttjas av allmänheten ur ett allemansrättsligt perspektiv.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås utformas som kvartersmark som kommer att fungera som arbetsplats i form av exempelvis datacenter och serverhallar. Anläggningen kommer att hägnas in och allmänheten kommer inte ha tillgång till området. Verksamheten kommer när den är fullt utbyggd att vara en stor arbetsgivare för kommunen.

Teknik

Planområdet är idag obebyggt och saknar teknisk försörjning.

EI

Planområdet avses att försörjas direkt från ställverket Grönviken i norr.

Fiber

Planområdet planeras att försörjas med fiber. Idag finns fiber framdraget till ställverket.

Värme

Planområdet avses primärt värmas upp genom återvinning av överskottsvärme som genereras från verksamheterna.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer inte att ingå verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten eller dagvatten.

Beroende på verksamhetens kapacitetsbehov kan det vara möjligt att ansluta till kommunalt dricksvatten och spillvatten genom avtal.

Omhändertagande av dagvatten ska vara enskilt.

Avfall

Som en del av kommunens Kretsloppsplan strävar Ockelbo kommun efter att uppnå en optimal avfallshantering, med fokus på hög källsorteringsgrad, god tillgänglighet och säkerhet. Det är därför av vikt att inför planering säkerställa att krav på framkomlighet, angöring, säkerhet och värdmöjligheter för sopbilar beaktats och uppfylls. Inför projektering ska samråd genomföras med Gästrike återvinnare för att säkerställa att avfallshanteringen kan planeras på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

Service

Planområdet ligger cirka 2 kilometer väster om Lingbo, där service finns i form av restaurang, kiosk, bensinstation och förskola. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Ockelbo, cirka 18 kilometer söder om planområdet.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till en större grusväg, Fallåsvägen, som leder från Lingbo mot Fallåsen. Vägen har enskilt huvudmannaskap med Fallåsvägarnas samfällighetsförening som huvudman och är cirka 5 meter bred.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kommer att ansluta sin in- och utfart till Fallåsvägen. En trafikutredning har tittat på hur utfarten mot väg 272 samt Fallåsvägen påverkas av det nya planområdet. Med ett fullt utbyggt planområde beräknas den totala trafikallsträngen under ett vardagsdygn i båda riktningar bli 768 fordon. Asfaltering av vägar rekommenderas vid en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) över 250 fordon, vilket den enskilda vägen alltså bedöms få efter att planområdet byggts ut. Eventuell breddning och asfaltering av vägen

regleras inte av detaljplanen då Fallåsvägen inte ingår i planområdet. Den befintliga utfarten mot väg 272 bedöms inte påverkas negativt av det nya planområdet.

För att två lastbilar ska kunna mötas behöver den enskilda grusvägen vara minst 6 meter bred. Alternativt kan vägen bibehållas med dagens vägbredd men utformas med mötesplatser med maximalt 500 meters avstånd för att möjliggöra möten mellan lastbilar.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är tillgängligt för gång- och cykeltrafik via grusvägar från Lingbo mot Fallåsen.

Planförslag och konsekvenser

Till följd av de ökade trafikmängderna rekommenderas att Fallåsvägen från Lingbo mot Fallåsen asfalteras fram till planområdet, vilket även skulle underlätta resor med cykel.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Fallåsvägen som ligger cirka 2 kilometer öster om planområdet. Från hållplatsen går busstrafik till Ockelbo.

Lingbo järnvägsstation ligger cirka 2,5 kilometer nordöst om planområdet. Från stationen finns direkta förbindelser till bland annat Bollnäs och Ljusdal i norr samt söderut till Ockelbo, Gävle och vidare mot Stockholm.

Samlad konsekvensbedömning

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

Planområdet bedöms vara av liten betydelse för fåglar och groddjur. De fågelarter som nyttjar området för födosök har möjlighet att nyttja kringliggande skogsområden. Två småvatten har identifierats som lekvatten för vanlig groda. Planerade dagvattenanläggningar bedöms kunna utgöra alternativa livsmiljöer för groddjur, under förutsättning att dessa utformas som föreslaget i dagvattenutredningen. Planförslaget bedöms inte påverka de bestånd av flodpärlmusslor som potentiellt finns i vattensystemet nedströms området där Fallåsbäcken rinner samman med Gopån.

Fläcknycklar, nattviol och korallrot har observerats under naturvärdesinventeringen. Goda förutsättningar för artskyddsdispens enligt artskyddsförordningens paragraf 15 bedöms finnas. I närheten av planområdet finns ett potentiellt fortplantningsområde för en skyddsklassad art. Goda förutsättningar för artskyddsdispens bedöms finnas då planförslaget inte bedöms försvåra upprätthållandet av en lokal population och eftersom det inte finns någon annan lämplig alternativ lokalisering som uppfyller projektets mål. Sammantaget bedöms små negativa konsekvenser uppstå med avseende på naturmiljön.

Planförslaget innebär exploatering av 52 hektar naturmark, vilket medför att en mindre andel nederbörd kan infiltrera i marken, och istället rinner av på hårdgjorda ytor. Då föreslagen dagvattenhantering har utformats på ett sätt som efterliknar den naturliga avrinningen i befintlig situation görs bedömningen att planförslaget endast medför en liten inverkan på områdets vattenbalans och grundvattenbildning. Genom att implementera föreslagna dagvattenlösningar bedöms planförslaget ej äventyra möjligheterna att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer för vattenförekomsten Fallåsbäcken. Eftersom planområdet ligger högre än Fallåsbäcken bedöms ingen risk för översvämning föreligga vid höga ytvattenflöden. Det finns heller inga större lågpunkter i området, varför någon vattenansamling på markytan inte bedöms ske vid skyfall, och planförslaget bedöms inte medföra en högre översvämningrisk för bebyggelse nedströms. Sammantaget bedöms försumbara konsekvenser uppstå med avseende på dagvatten och skyfall.



Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning