



VALLHALLA 1:125 - FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

VGS-PL-2024-66 - Fastighetskonsekvensbeskrivning



2025-11-10



Uppdragsinformation

Uppdragsnamn	DDP Vallhalla 1:125
Uppdragsnummer	10375364
Författare	Carin Wesslau
Datum	2025-11-10
Ändringsdatum	2025-11-13
Granskad av	Alexander Algurén
Godkänd av	[Godkänd av]

Kund

Hyperco OY

Konsult

WSP

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

wsp.com

Kontaktpersoner

Innehåll

1	SAMMANFATTNING	4
1.1	DETALJPLANEN	4
1.2	AVSTYCKNING VALLHALLA 1:125	5
2	FASTIGHETSKONSEKVENSER	6
2.1	PÅGÅENDE ANVÄNDNING OCH FASTIGHETSVÄRDE	6
2.2	VÄGAR	6
2.2.1	<i>Ockelbo Lingbo GA:4</i>	6
2.2.2	<i>Den enskilda vägen mellan väg 272 och Lingbo GA:4</i>	7
2.2.3	<i>Lilla vägen vid planläggnings- och fastighetsgräns</i>	8
2.2.4	<i>Övriga enskilda vägar i väster och söder</i>	8
2.3	SAMFÄLLIGHETER	9
2.3.1	<i>Lingbo S:1</i>	9
2.4	SERVITUT	10
2.4.1	<i>Äldre, oinskrivna officialservitut</i>	10
2.4.2	<i>Nuvarande, inskrivna servitut</i>	10
2.5	ÖVRIGA NYTTJANDERÄTTER	12
3	BERÖRDA FASTIGHETER	13
3.1	NÄRA BELÄGNA FASTIGHETER	13
3.2	GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR	13
3.3	SERVITUT	14
3.3.1	<i>Rättigheter inskrivna i planområdet (härskande fastighet)</i>	14
3.3.2	<i>Rättigheter inskrivna i planområdet (tjänande fastighet)</i>	14
3.3.3	<i>Rättigheter nära i planområdet</i>	14

1 SAMMANFATTNING

En fastighetskonsekvensbeskrivning är ett dokument som upprättas vid framtagandet av en detaljplan. Syftet är att övergripande redovisa vilka konsekvenser detaljplanen innebär för enskilda fastigheter. Det är ett underlag för att förstå hur planförslaget påverkar fastighetsindelning, byggrätter, markanvändning osv. De potentiellt påverkade parterna ska ta del av informationen. Beskrivningen ska ge dem ett tydligt underlag som beskriver hur planens genomförande påverkar deras fastigheter. Om fastighetskonsekvensbeskrivning inte utförs korrekt och en rättighet påverkad av plan inte redogörs kan hela planprocessen behöva göras om från början.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen ska redogöra för konsekvenser för fastigheter så som maktöverföring, värdeförändring, påverkan av fastighetsanvändning etc. Jakträttigheter och arrenden redogörs normalt inte om inte ett särskilt behov finns eller dessa är inskrivna (och därmed är bindande vid marköverlåtelse).

1.1 DETALJPLANEN

På fastigheten Vallhalla 1:125 i Ockelbo kommun pågår planläggning. Området kommer att bli industrimark för att kunna bygga och drifva en datahall. Detaljplanen ändrar markanvändningen från skogsbruk till industri, vilket påverkar möjligheten att använda ytan. Genomförande kan påverka andra fastigheter och rättigheter.

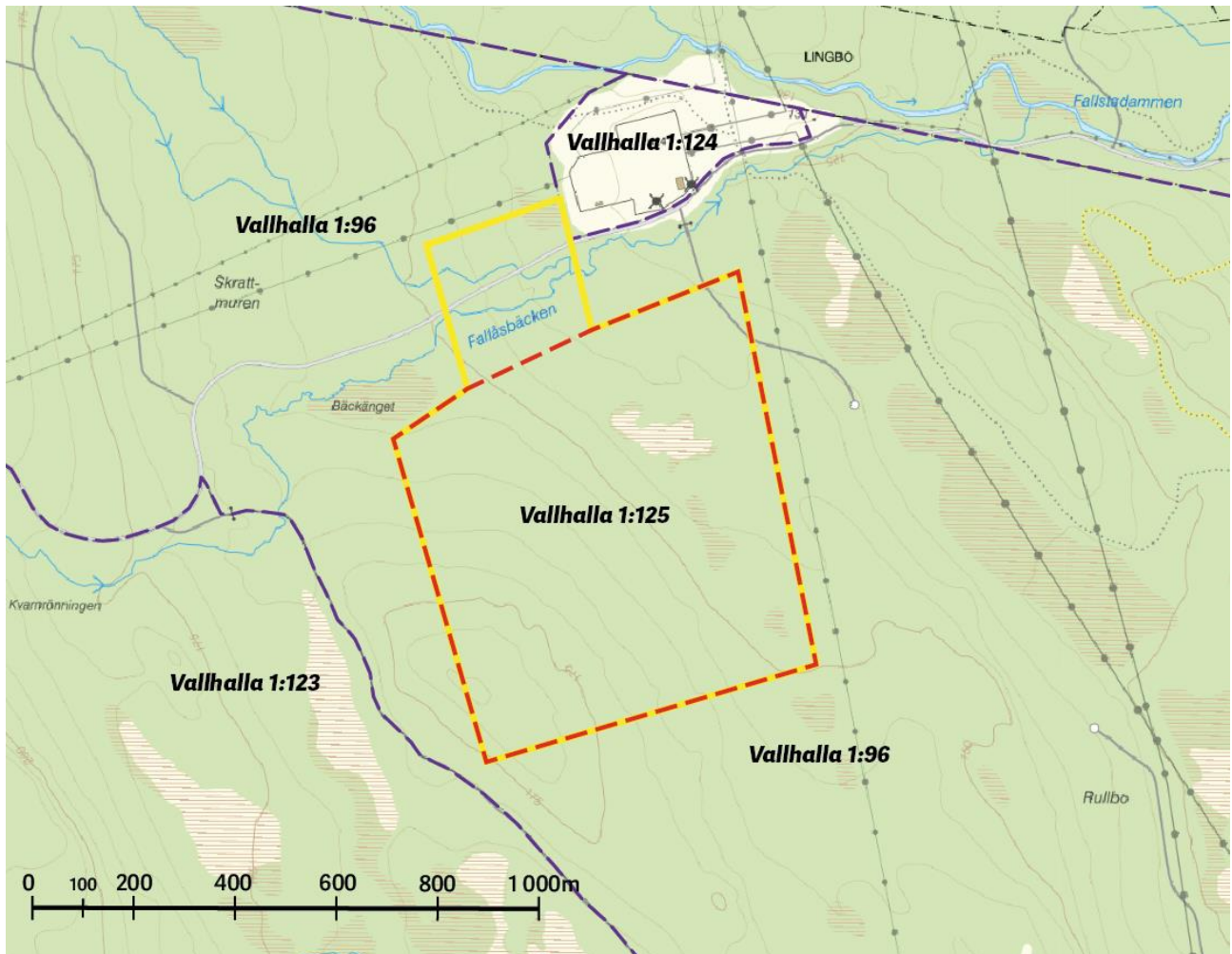


Bild 1. Karta över planområdet

Hyperco (Exploatören) har exklusivitet att köpa fastigheten av Kopparfors AB. Dessa två parter har en överenskommelse om att sälja mark för att bygga datahall (därav den avstyckade fastigheten Vallhalla 1:125). Parterna är också överens att säljaren (Kopparfors) ska verka för att detaljplanen för denna datahall ska vinna laga kraft.

1.2 AVSTYCKNING VALLHALLA 1:125

Vid avstyckningsförrättningen (akt 2101-2024/18) redogjordes flera rättigheter så som servitut och ledningsrätter. Lantmätaren prövade vilka rättigheter som var påverkade av förrättningen. Relevanta rättigheter är inskrivna i fastigheten. Fastigheten överläts inteckning och gravationsfri.

Avtalsrättigheter

Nr Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1 Avtalsservitut: Kraftledning, nätstation	2012-05-09	12/9414
2 Avtalsservitut: Kraftledning	2017-12-19	D-2017-00699214:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Optokabel	Last	Officialservitut	2019-07-02	2101-13/8.1
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2023-06-08	2101-2018/19.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1994-04-22	21-93:835.1
Kraftledning, nätstation	Last	Avtalsservitut	2012-05-09	2101IM-12/9414.1
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	2017-12-19	D201700699214:1.1

Bild 2. Utdrag Vallhalla 1:125 Lantmäteriets fastighetsregister

I och med förrättningen är de närliggande rättigheterna utredda och säkerställda (förutom jorddelnings- och ägodelningsservitut, se 2.4). Denna rättighetslista får därmed ses som uttömmande vad gäller påverkade rättigheter i området, vid sidan av vägarna (se 2.1).

2 FASTIGHETSKONSEKVENSER

2.1 PÅGÅENDE ANVÄNDNING OCH FASTIGHETSVÄRDE

Planen innebär en ändrad användning för fastigheten Vallhalla 1:125 (industri) och att väganvändningen påverkas.

Närliggande pågående markanvändning är skogsbruk, vindkraft, kraftledningar, kommunikationskablar (ex optik och tele) och väg. Järnvägen är en barriär. Mellan väg 272 och järnvägen finns gång- och cykelväg, boende samt elljusspår på båda sidor järnvägen.

Ingen av användningarna bedöms påverkas av den ändrade användningen av Vallhalla 1:125, annat än utökad trafik på befintlig väg. Trafikökningen utgörs dels av tillfälligt utökad trafik i och med byggnationen av datahallen, dels av något ökad framtida arbetspendlingstrafik.

Övrig påverkan är framkomligheten då befintlig väg kommer att anpassas för byggnation och ökade trafikmängder. Tidvis kommer framkomligheten vara något begränsad. Detta är övergående.

Överenskommelse gällande påverkan har träffats med berörda parter.

Närmaste boendetomt (Ockelbo Fallet 3:16) i Lingbo samhälle mellan järnvägsspåren och väg 272. Fastigheten ligger järnvägen är 19 meter från befintlig väg. Det finns skogsridå mellan boendefastigheterna och vägen. Vattendrag från Gopån och Fallstadammen ligger mellan vägen och Lingbo samhälle vid samtliga bostäder. Vägen är pågående användning och det bedöms inte fastigheterna vid vägen (Fallet 3:16, 3:73, 3:15 och 3:60) påverkas vad gäller fastighetsvärde, fastighetsanvändning eller rättigheter.

Vägen korsas av ett elljusspår. Elljusspåret löper parallellt med vägen vid en sträcka närmast järnvägen.

Vägen ska ha fortsatt samma användning, hållas öppet och vara framkomlig under byggnation. Därmed påverkas inte användningen. Kommunen och samhället har haft samrådsmöte och informerats.

2.2 VÄGAR

2.2.1 Ockelbo Lingbo GA:4

Ockelbo Lingbo GA:4 är gemensamhetsanläggning för väg. Vallhalla 1:125 är medlem i gemensamhetsanläggningen.

Delägande fastigheter

Andelstalen avser utförande och drift.

Andel	Beteckning	Andel	Beteckning
216	Bollnäs Gopan 1:7	4 902	Ockelbo Lingbo 14:3
27 452	Ockelbo Fallet 1:28	65 070	Ockelbo Vallhalla 1:123

Beteckning

Ockelbo Fallet 1:5, 1:88, 1:106, 2:59, 2:61, 3:13, 3:70, 11:1, 16:2, s:7

Ockelbo Lingbo 3:23, 3:26, 3:47, 3:61, 4:8, 4:12

Ockelbo Mo 7:17

Ockelbo Vallhalla 1:96, 1:106, 1:125

Övriga delägare

Anläggning på ofri grund

Lokaliserad på:

Ockelbo Mo 7:17

Summa registrerade andelstal: 97 640

Bild 3. Medlemmar i Ockelbo Lingbo GA:4

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. Alla enskilda vägar norr om planområdet är på fastigheter som tillhör gemensamhetsanläggningen. Därmed får eventuella konsekvenser av planen för Lingbo GA:4, medlemsfastigheterna och de enskilda vägarna norr om planområdet anses vara redogjorda för ägarna och åtgärdat. Användning ändras ej, åtkomst hindras inte och inga värden påverkas.

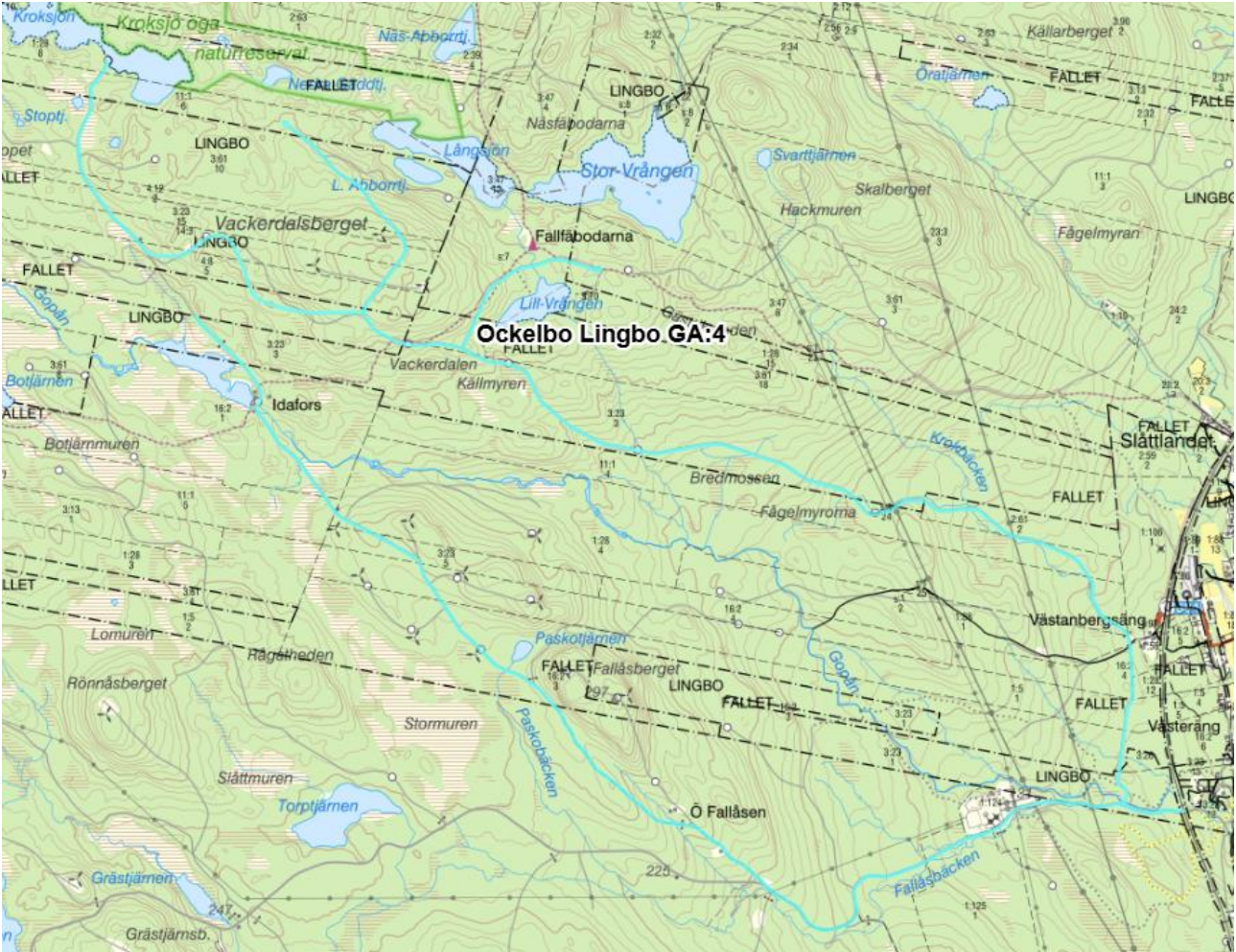


Bild 4. Ockelbo Lingbo GA:4 (markerat ljusblått). Ställverket norr om planområdet syns tydligt

Vägen är befintlig och dess användning kommer inte att ändras. Vägen kommer inte att flyttas. Vägen kommer vara farbar under byggnationen. Därmed påverkas inte rätten till väg. Det går att nå Lingbo GA:4 via flera andra vägar än just sträckan mellan planområdet och väg 272. Däremot kan köer förekomma under en begränsad period. I och med parternas överenskommelse är alla informerade om detta och eventuell påverkan är hanterad.

Planen innebär ökad byggnations- och arbetspendlingstrafik för alla fastigheter mellan väg 272 och planområdet. Omkringliggande fastigheter och rättigheter är inte påverkade annat än av ökad trafik.

2.2.2 Den enskilda vägen mellan väg 272 och Lingbo GA:4

Mellan väg 272 och Lingbo GA:4 finns en påverkad enskild väg. Planen innebär ökad trafik vilket kommer påverka fastigheter mellan väg 272 och planområdet. Omkringliggande fastigheter och rättigheter är inte

påverkade annat än av ökad trafik. Användningen ändras inte, rättigheten kvarstår och värdet ändras inte. Vägen är inskriven som servitut på Vallhalla 1:96.

Väghållare	
GID	8617607
Väghållartyp	enskild
Väghållarnamn	Fallåsvägens SFF
Organisationsnummer	
Förvaltningsform	föreningsförvaltning



Bild 5. Utdrag från Trafikverket: NVDB karta över väghållare. Mörkblått område utan statligt väghållningsbidrag.

En stor del av vägen får statligt väghållningsbidrag (33481.1) förutom en liten bit (markerad blå ovan). Väghållaren är Fallåsens SFF. Hela vägen till Lingbo GA:4 är förvaltd av Fallåsens SFF. Det finns en överenskommelse mellan exploitören och föreningen. Därmed får eventuella konsekvenser av planens implementering för denna enskilda väg (och dess servitut) anses vara kända för berörda parter och vara avhjälpta.

2.2.3 Lilla vägen vid planläggnings- och fastighetsgräns

Lilla vägen vid planläggnings- och fastighetsgräns ("ledningsvägen"). Vägen leder till ledningarna i kanten av Vallhalla 1:125. Dessa ledningar har ledningsrätt (närmast akt 21.93:835.1, akt 21.93:836.1 och akt 21-95:664.1). I ledningsrätten ingår rätten att ta väg. Ledningsvägen ligger med stöd av ledningsrätten. Ledningsrätterna ger ingen platsbestämd rätt till väg. Detaljplanen innebär att vägen bör flyttas.

Ledningsrättshavarna har stämt överenskommelse om vägflytt. Därmed får eventuella konsekvenser av planen vad gäller ledningsrätten anses vara kända av ledningsrättshavarna och vara avhjälpta.

Ledningsrätten är i övrigt inte påverkad av planen.



Bild 6. Lilla vägen till ledningarna. Blå linjen Lingbo GA:4

2.2.4 Övriga enskilda vägar i väster och söder

Det finns en stor mängd enskilda vägar i trakten. Många av vägarna erhåller statligt vägbidrag. Vägen norr om planområdet kommer vara farbar under byggnationen. Vägen kommer inte att flyttas. Det finns flera alternativa vägar till närliggande enskilda vägar än bara Lingbo GA:4.

De närmaste enskilda vägarna ligger på Vallhalla 1:96 och 1:123 som ägs av säljaren Kopparfors. Säljaren samarbetar gällande detaljplanen och har en överenskommelse med exploitören gällande genomförande av

detaljplanen. Därmed får eventuella konsekvenser av planen vad gäller vägåtkomst under byggnation och arbetspendling anses vara kända för fastighetsägaren och vara avhjälpt.

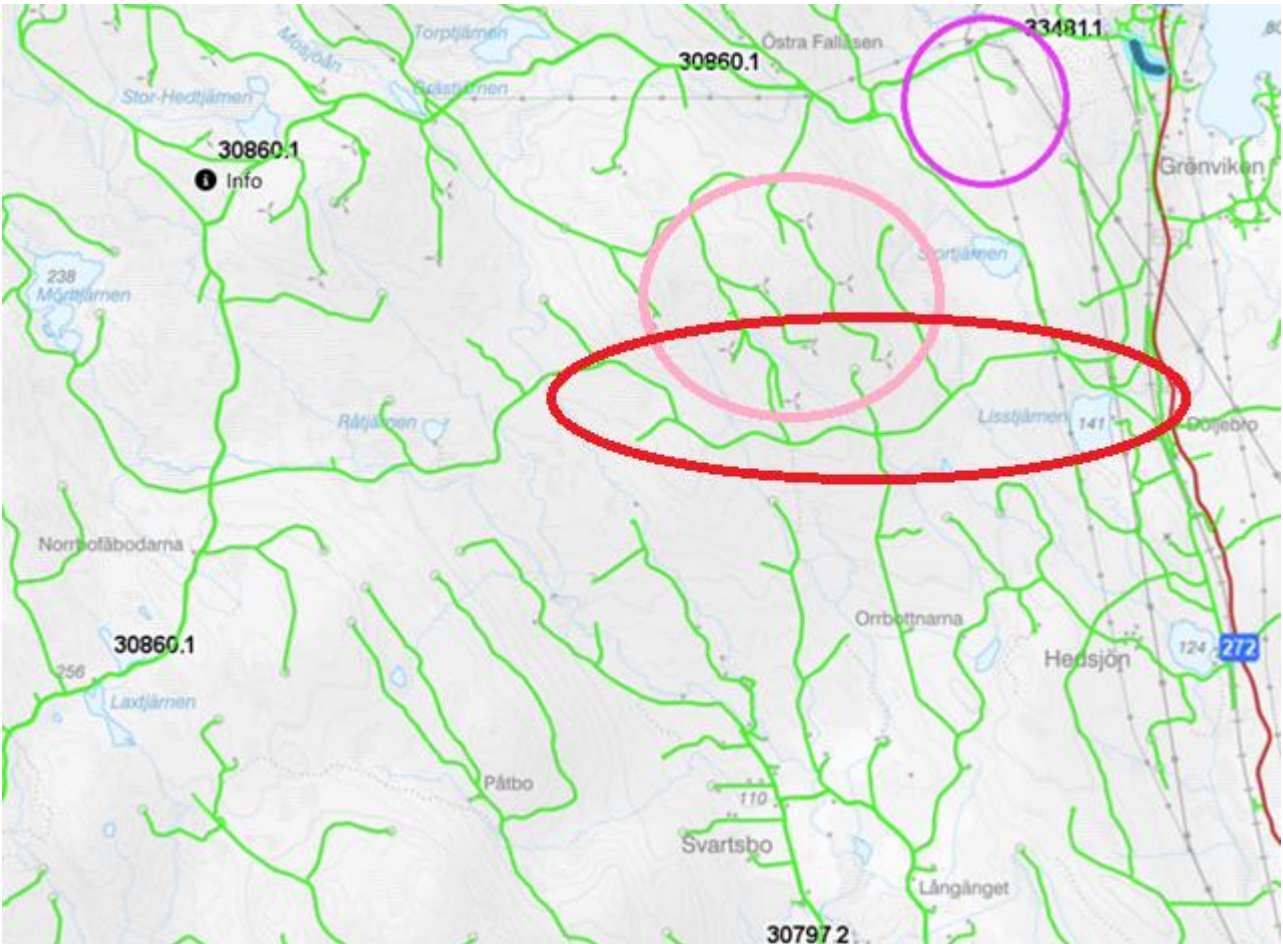


Bild 7. Utdrag från Trafikverket: NVDB karta över väghållare väster och söder om planområdet. Planområde markerad lila cirkel, vindkraftpark rosa cirkel. Den "södra enskilda vägen" i fastighetsgräns till Kopparfors Vallhalla 1:96 och 1:123 i röd cirkel

Det finns flera andra enskilda vägar med statligt väghållningsbidrag. Säljarens fastighet är stor och gränsen går i den södra enskilda vägen (markerad röd i kartan). Som syns i Trafikverkets NVDB-karta är dessa övriga enskilda vägar inte i direkt anslutning till planområdet. Det går att ta flera andra vägar för att nå dessa enskilda vägar. Därmed är dessa enskilda vägar inte påverkade av planen och åtkomst till fastigheterna inte är förhindrad. Därmed är dessa fastigheters användning inte påverkad av plan, inklusive vindkraftparken.

2.3 SAMFÄLLIGHETER

2.3.1 Lingbo S:1

Lingbo S:1 är en samfällig väg norr om planområdet som inte är påverkad av planen. Vägens dragning går från Lingbo samhälle, via Stationsvägen. Vägen är därmed inte berörd av planen.



Bild 8. Ockelbo Lingbo s:1 markerad med ljusblå färg. Det framgår att vägen inte är kopplad till planområdet.

2.4 SERVITUT

2.4.1 Äldre, oinskrivna officialservitut

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

2.4.2 Nuvarande, inskrivna servitut

En redogörelse för inskrivna rättigheter återfinns i avstyckningsförrättningen (akt 2101-2024/18) inklusive kartbilaga (bilaga 18). Det är rättigheterna på Vallhalla 1:125 och på södra sidan Fallåsbacken som riskeras att påverkas. Övriga är för långt från planen, har en naturlig barriär i form av Fallåsbacken eller vägen (Lingbo GA:4)

De olika rättighetsinnehavarna är vidtalade och överenskommelser finns.

Avtalsrättigheter

Nr Avtalsrättighet	Inskrivningsdag	Akt
1 Avtalsrättighet: Kraftledning, nätstation	2012-05-09	12/9414
2 Avtalsrättighet: Kraftledning	2017-12-19	D-2017-00699214:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Optokabel	Last	Officialservitut	2019-07-02	2101-13/8.1
Elektronisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2023-06-08	2101-2018/19.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1994-04-22	21-93:835.1
Kraftledning, nätstation	Last	Avtalsrättighet	2012-05-09	2101IM-12/9414.1
Kraftledning	Last	Avtalsrättighet	2017-12-19	D201700699214:1.1

Bild 9. Utdrag Lantmäteriet fastighetsregister, lista rättigheter

KARTA TILL FASTIGHETSFÖRTECKNING

Tillhörande detaljplan för
Del av Vallhalla 1:96

I LINGBO
OCKELBO KOMMUN

Dnr fastighetsförteckning: VGS-KL-2024-240

Dnr detaljplan: VGS-PL-2024-66

2024-12-12

I formatet A4
SKALA 1:8000



LINGBO

3:23

omr 1

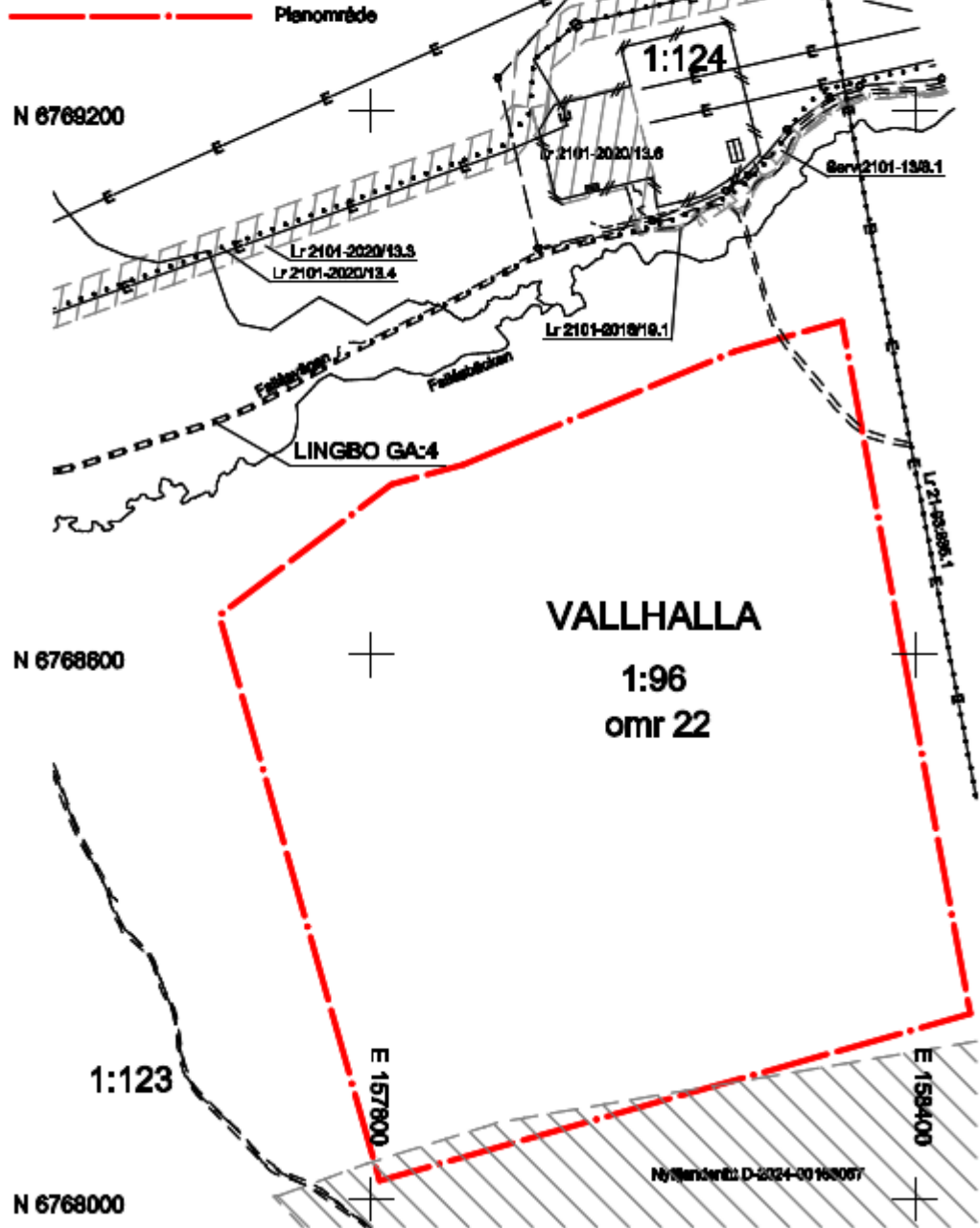


Bild 10. Karta över rättigheter

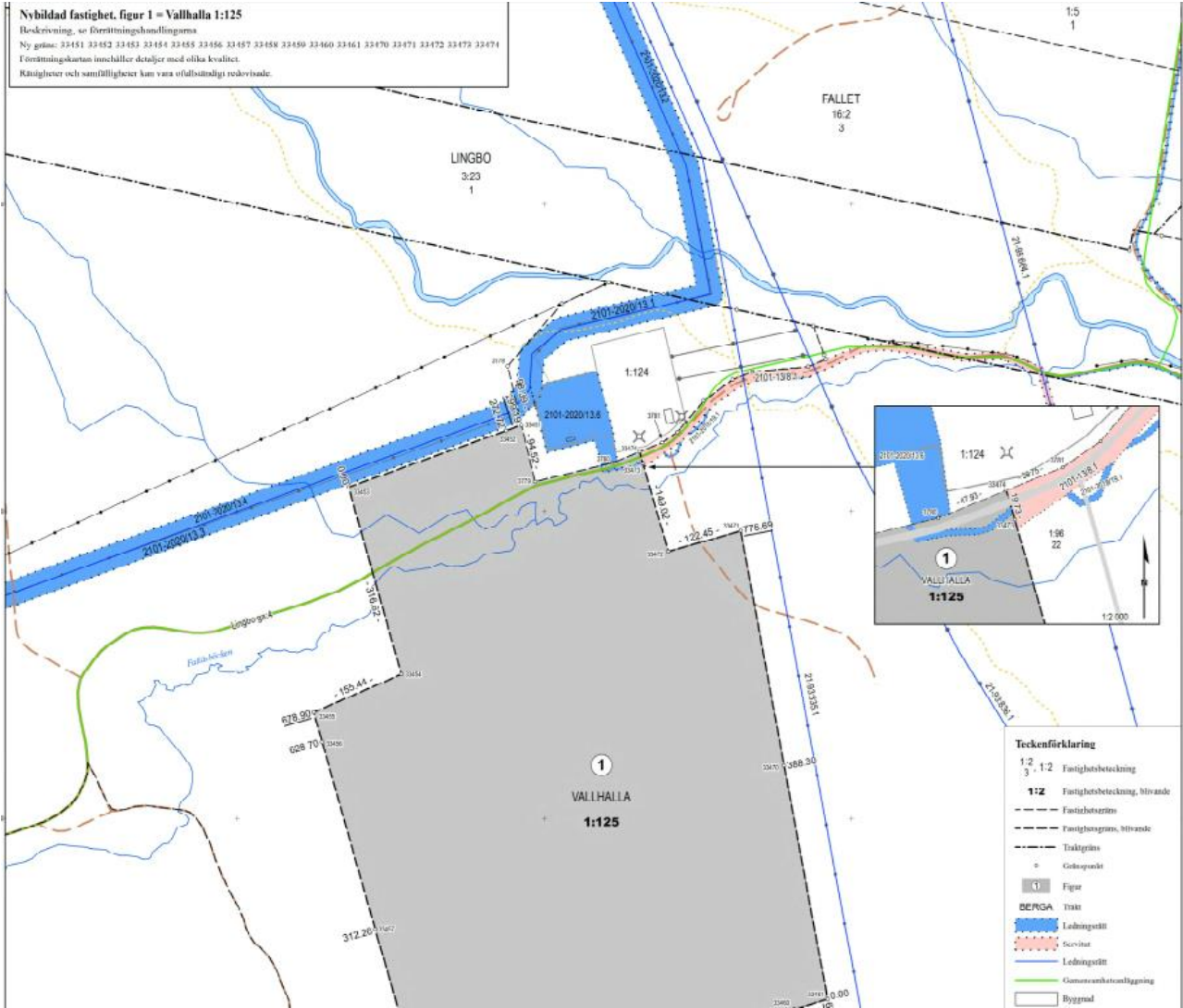


Bild 11. Förretningsakt 2101-2024/18. Förretningskarta, aktbilaga 18.

Användningen av dessa rättigheter bedöms inte påverkas av planen annat än viss trafikpåverkan vid byggnation. Dessa är vidtalade.

2.5 ÖVRIGA NYTTJANDERÄTTER

Övriga nyttjanderätter noterades vid avstyckningsförrättningen och påverkade inte avstyckningen. Dessa rättigheter blev inte heller inskrivna i Vallhalla 1:125, därmed saknas särskilda skäl att notera dessa i fastighetskonsekvensbeskrivningen. De är inkluderade i sändlistan i övrigt.

3 BERÖRDA FASTIGHETER

Sammanfattning av berörda fastigheter, ovan redogjorda fastigheter som inte bedöms påverkas är inte med i denna redogörelse. Därmed ingår inte samfälligheten, boendefastigheterna eller enskilda vägar.

3.1 NÄRA BELÄGNA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Beskrivning möjlig påverkan	Konsekvens av plan	Åtgärd
OCKELBO LINGBO 3:23	Nära fastigheten Vallhalla 1:125. Medlem i Ockelbo Lingbo GA:4	Kommer påverkas av bygg- och arbetspendlingstrafik. Pågående användning (skogsbruk) bedöms inte påverkas annat än byggtrafik. Ökad väganvändning	Del av överenskommelse mellan parterna via Ockelbo Lingbo GA:4
OCKELBO VALLHALLA 1:96	Grannfastighet till Vallhalla 1:125. Detaljplanen är delvis på fastigheten. Medlem i Ockelbo Lingbo GA:4	Kommer påverkas av bygg- och arbetspendlingstrafik	Avtal undertecknat mellan parterna om att arbeta tillsammans för planens genomförande
OCKELBO VALLHALLA 1:106	Bostadshus Medlem i Ockelbo Lingbo GA:4	Kommer kanske påverkas av bygg- och arbetspendlingstrafik. Har andra vägar till fastigheten	Del av överenskommelse mellan parterna via Ockelbo Lingbo GA:4
OCKELBO VALLHALLA 1:123	Nära fastigheten Vallhalla 1:125. Medlem i Ockelbo Lingbo GA:4	Kommer påverkas av bygg- och arbetspendlingstrafik.	Avtal undertecknat mellan parterna om att arbeta tillsammans för planens genomförande
OCKELBO VALLHALLA 1:124	Nära fastigheten Vallhalla 1:125. Medlem i Ockelbo Lingbo GA:4	Kommer påverkas av bygg- och arbetspendlingstrafik.	Del av överenskommelse mellan parterna via Ockelbo Lingbo GA:4

3.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Fastighetsbeteckning	Ändamål	Konsekvens	Åtgärd
OCKELBO LINGBO GA:4	SKOGBILVÄG	Användning av vägen kommer att öka, vägkroppen behöver anpassas och återställas efter att byggnationen är klar.	Överenskommelse träffad med de övriga medlemmarna av gemensamhetsanläggningen. Medlemmarna är därmed informerade om påverkan av detaljplan.

3.3 SERVITUT

3.3.1 Rättigheter inskrivna i planområdet (härskande fastighet)

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.

3.3.2 Rättigheter inskrivna i planområdet (tjänande 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.

3.3.3 Rättigheter nära i planområdet

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.

VI ÄR WSP

WSP är ett av världens ledande konsultbolag och rådgivare inom samhällsutveckling. Vi utvecklar allt ifrån städer och transportsystem till vattenförsörjning och höga hus. Med 67 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen. I Sverige har vi omkring 4 000 medarbetare.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP
WSP Sverige AB
Org. nr:556057-4880
wsp.com

