

Detaljplan för Stallet 14 m.fl. i Ockelbo kommun – enkelt förfarande

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade vid sammanträde 2017-08-29, § 128, att ställa ut rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden 2017-09-06 – 2017-09-27 (3 veckor).

Nedan förtecknas inkomna synpunkter, plan- och byggenhetens kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning, Plan- och byggenheten.

Totalt har 4 st yttranden inkommit varav ingen har någon erinran samt 4 st har synpunkter på planförslaget som redovisas nedan.

| Remissinstans | Anmärkning | Kvarstående synpunkter |
|--------------------------------|------------|------------------------|
| Länsstyrelsen i Gävleborgs län | Synpunkter | Nej |
| Lantmäteriet | Synpunkter | Nej |
| Gästrik Räddningstjänst | Synpunkter | Nej |
| Gävle Energi AB | Synpunkter | Nej |

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

INKOMNA SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen i Gävleborgs län, 2017-09-25

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanen är påbörjad före januari 2015 och kommunen avser handlägga detaljplanen med enkelt planförfarande. Förfarandet har ändrats från normalt förfarande sedan detaljplanen tidigare varit på samråd. Enkelt förfarande motsvarar ungefär standardförfarande enligt nuvarande PBL och Länsstyrelsen delar därför kommunens ställningstagande om att enkelt planförfarande är tillämpligt i detta ärende.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i Ockelbo tätort samt ge möjligheten att utveckla befintlig bebyggelse inom planområdet genom tillbyggnad med ytterligare ett våningsplan.

Gällande översiktsplan

För planområdet gäller kommunomfattande översiktsplan för Ockelbo kommun, antagen 6 maj 2013. Detaljplanen strider inte mot gällande ÖP.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller stadsplan för centrumområdet inom Ockelbo södra planområde, fastställd 18 juni 1984 tillsammans med ändring av detaljplan för delar av Ockelbo tätort, antagen 16 september 1996. Av planbeskrivningen bör antagande-/fastställsedatum framgå eftersom sökning i arkiv utgår från detta datum och inte lagakraftdatumet.

Sammanfattande bedömning

En del av planområdet omfattas av riksintresseområde för kulturmiljövård och kommunen bör kommande detaljplaneprocess bedöma hur riksintresset påverkas av ett plangenomförande och ange det i planbeskrivningen.

Det saknas ett resonemang i planbeskrivningen om hur miljö kvalitetsnormerna påverkas av planförslaget.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte på ett tillfredsställande sätt säkerställt att nytillkommande bostäder kommer att placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om trafikbuller. Upprättad bullerutredning visar att gällande riktvärden för buller överskrids och nuvarande planförslag säkerställer inte med reglering på plankartan att bostäderna kan uppföras utan att gällande riktvärden för buller överskrids. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen i det fortsatta detaljplanearbetet preciserar och förtydligar hur detta ska säkerställas. Läs vidare under *Hälsa och säkerhet*.

Planområdet ligger inom ett högriskområde för radon. Kommunen kan förtydliga i planbeskrivningen hur man avser bygga radonförebyggande.

Riksintressen

Av planbeskrivningen framgår att planområdet inte omfattas av några riksintressen, vilket inte stämmer. Det aktuella planområdet ligger intill Ockelbo kyrka och delvis inom nuvarande riksintresse för kulturmiljön, *Ockelbo X700*. Kommunen bör ändra detta i planhandlingarna och ange hur riksintresset bedöms påverkas av ett plangenomförande. Aktuellt riksintresse genomgår nu dessutom en revidering och området för detaljplanen föreslås att som helhet ingå i riksintresset.

Den tillkommande höga byggnaden ligger något indragen från Södra Åsgatan, vilket gör att risken för att den stör intrycket av kyrkan minimeras vid passage söder- och norrifrån. Det är positivt att kommunen gjort en volymstudie för den tillkommande höga byggnaden, då den kommer att avvika avseende bebyggelsehöjd i Ockelbo. Det är önskvärt att också göra en siktstudie öster- och västerifrån; nerifrån Norra Åsgatan respektive i riktning från Vi. Utformningen av bebyggelsen kan också vara bra att titta närmare på, så att den inte avviker på ett utmärkande sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Det saknas resonemang i planbeskrivningen om hur planförslaget påverkar miljö kvalitetsnormer (MKN). MKN ska följas vid all planläggning och även om normerna bedöms kunna följas ska detta framgå genom ett resonemang i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att kommunen inte på ett tillfredsställande sätt säkerställt att nytillkommande bostäder kommer att placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om trafikbuller.

Den bullerutredning som gjorts i detaljplanearbetet visar att både befintliga bostadshus och det nya bostadshuset som planeras utsätts för trafikbuller som överskrider gällande riktvärden både för ekvivalent- och maximal ljudnivå. Utredningen föreslår en rad tänkbara åtgärder för att minska problemet, bl.a. genom att anpassa planlösningarna (tyst sida).

I planbeskrivningen uttrycker kommunen sig väldigt vagt kring bullerproblematiken; man skriver att man "bör" utföra bullerdämpande åtgärder genom exempelvis en god planlösning och att balkonger/uteplatser "bör" vara riktade från de mest bullerutsatta sidorna. Inget av detta är sedan reglerat genom planbestämmelser om störningsskydd på plankartan. Eftersom plankartan är den handling som är juridiskt bindande så ska det på den framgå om bostadsbebyggelsen på grund av bullersituationen måste utformas på ett visst sätt för att marken ska vara lämplig för det ändamål som marken planläggs för. Om avsikten är att anpassa planlösningarna med genomgående lägenheter så att tyst sida uppnås måste

kommunen dessutom överväga om detta är möjligt med nuvarande förslag på punkthus.

I det fortsatta detaljplanearbetet förutsätter Länsstyrelsen att kommunen preciserar hur man genom planbestämmelser säkerställer att nytillkommande bostäder kan uppföras utan att gällande riktvärden för buller överskrids och i planbeskrivningen tydliggör och utvecklar sitt resonemang om hur byggnaderna ska anpassas för att få en så god ljudnivå som möjligt. Detta gäller såväl befintliga som planerade bostäder.

Det finns mycket vägledning kring buller i detaljplaner på Boverkets PBL Kunskapsbank.

Planområdet ligger inom ett högriskområde för radon. Kommunen kan förtydliga i planbeskrivningen hur man avser bygga radonförebyggande.

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver göras, och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken upprättas. Länsstyrelsen delar denna uppfattning. Konsekvenserna för miljön ska framgå av planbeskrivningen.

Miljömål

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med ett resonemang kring hur planförslaget påverkar relevanta miljömål.

Kommentar:

Länsstyrelsen har under samrådstiden lämnat många relevanta synpunkter på planförslaget.

Gällande riksintresse för kulturmiljön, Ockelbo X700, har detta kompletterats i planbeskrivningen. Eventuell påverkan av riksintresset i och med nybyggnationen har vägts in och presenterats. Volymstudien har reviderats utifrån det nya granskningsförslaget med avsikt att dokumentera hur den nya byggrätten förhåller sig till kyrkan och den övriga omgivningen. Vyer från väst respektive öst har inte tillförts volymstudien.

Avsnittet om miljökvalitetsnormer har tillkommit och presenteras nu i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redogörs för hur det tänkta förslaget kan komma att påverka miljökvalitetsnormerna för luft och vatten.

Plan- och byggenheten delar Länsstyrelsens syn på de gällande bullervärdena för planområdet och att detta avsnitt behöver förtydligas. Byggnadens utformning har redigerats till granskningen och planbestämmelser som reglerar byggnadens utformning och lägenhetsfördelning har införts. Den nya utformningen kommer medföra att en god ljudnivå kan uppnås för boende i det nya bostadshuset. Utformningen förväntas även kunna ge positiva

effekter för befintlig bebyggelse och tillhörande innergård då den nya huskroppen ramar in området från söder.

Plan- och byggenheten delar inte Länsstyrelsens åsikt att radonförebyggandeåtgärder behöver preciseras i planbeskrivningen. Planområdet är beläget på en ås varpå radon är vanligt förekommande. Platsen anses ändå vara väl lämpad för bostadsutveckling då det finns många andra fördelar med att bygga på platser som har dessa markförhållanden. Bland annat att det finns goda dräneringsmöjligheter. Vilken teknik som kommer att användas i genomförandet kommer inte att regleras inom detaljplanen.

2. Lantmäteriet, 2017-09-14

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

Huvudmannaskap

Frågan om huvudmannaskap berörs inte i planhandlingarna. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen. Enskilt huvudmannaskap regleras med en administrativ bestämmelse. Då det saknas en administrativ om detta i planhandlingarna är huvudmannaskapet kommunalt. Av innehållet i planhandlingarna att döma är det dock tänkt att huvudmannaskapet ska vara enskilt, vilket alltså kräver att en administrativ bestämmelse om detta införs i plankartan.

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/arska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. En sådan motivering saknas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen skulle även kunna kompletteras med information att det är Ockelbo Vägförening som förvaltar vägen som är inrättad som Säbyggeby ga:2.

U – område

Även bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål, som exempelvis markreservat för underjordiska ledningar är en administrativ bestämmelse och ska avgränsas genom en administrativ gräns.

Fastighetsbildning

Enligt planbeskrivningen ska samtliga fastigheter i området sammanläggas till en fastighet. Någon gemensamhetsanläggning

inom kvarteret för bland annat parkering och grönområde kommer därmed inte att behövas. Det kan här övervägas att även lägga ut grönområdet som kvartersmark, då det är ett område för utevistelse och lek, av mer privat karaktär, för de boende i planområdet.

Kommentar:

Plan- och byggenheten delar Lantmäteriets uppfattning gällande huvudmannaskap och att denna information hade varit nödvändig att presentera i planhandlingarna. Plankartan har reviderats och de allmänna platserna som tidigare fanns utgörs nu istället av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Det är således inte längre aktuellt att motivera för enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark i planbeskrivningen.

Avsnittet gällande fastighetsbildning har korrigerats efter samråd med fastighetsägaren. Fastigheterna Stallet 10-12 kommer att regleras in i Stallet 14 medan fastighet Stallet 9 förblir oförändrad. Gemensamhetsanläggningar har därför tillkommit i den reviderade plankartan.

3. Gästrike Räddningstjänst, 2017-09-26

Gästrike Räddningstjänst har tagit del av handlingarna tillhörande detaljplanen Stallet 14 m.fl. och framför följande synpunkter:

- Beakta framkomlighet/tillgänglighet för räddningstjänstens släck och livräddande fordon till byggnad samt kringliggande byggnader.
- Beakta att kringliggande brandposter ger mängden 1200 l/m vatten per enhet.
- Att beakta senare i byggskedet är att bygghöjden kan överstiga 11 meter och eventuellt byggande av uppställningsplatser för räddningstjänstens höjd/livräddande fordon kan bli aktuell.

Kommentar:

Plan- och byggenheten har under planarbetet beaktat framkomligheten för räddningstjänstens utryckningsfordon och bedömt att det finns goda förutsättningar att angöra till planområdet.

Plan- och byggenheten noterar brandposternas kapacitet och tar med sig informationen inför framtida handläggning.

Plankartan har sedan samrådet reviderats och högsta tillåtna våningsantal har reducerats till att inte överskrida högst 4 våningar för byggnader inom hela planområdet. Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon ska givetvis finnas tillgängliga för att eventuella släckningsarbeten ska kunna fortgå utan svårigheter.

4. Gävle Energi AB, 2017-09-27

Det finns optoledningar och fjärrvärmeledningar i områdets norra delar. Dessa måste skyddas med U-område/ledningsrätt för att

förhindra att byggnader uppförs ovan ledningarna. Skall några ledningar flyttas förutsätter vi att det bekostas av den som initierade åtgärden.

Kommentar:

Plan- och byggenheten är medvetna om ledningarnas placering och ett u-område finns nu inlagt i det nya planförslaget. Anledningen till att u-område inte var utmarkerat tidigare berodde på att ytan utgjordes av parkmark där byggnad inte får uppföras. Önskar Gävle Energi AB införa ledningsrätt för sina ledningar behöver en ansökan göras till Lantmäterimyndigheten.

I planbeskrivningen framgår det tydligt att initiativtagaren står för kostnader gällande flytt av ledning. Samråd ska ske med Gävle Energi AB innan markarbeten påbörjas som kan komma att påverka ledningarnas position.

SAMMANFATTNING OCH VIDARE HANDLÄGGNING

Följande ändringar av planförslaget har gjorts efter samrådet:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande riksintressen, miljökvalitetsnormer, volymstudien samt buller utifrån Länsstyrelsens synpunkter.
- Planhandlingarna har reviderats utifrån Lantmäteriets synpunkter. Administrativa gränser och gemensamhetsanläggningar har införts, och grönytan har omdefinierats som kvartersmark.
- Gemensamhetsanläggningar för parkering och friyta har införts i plankartan.
- U-område har införts i planområdets norra del med anledning att säkra befintliga ledningars position.
- Den nya byggnadens utformning och högsta tillåtna höjd har redigerats utifrån Länsstyrelsens synpunkter och resultatet av den genomförda bullerutredningen. Högsta tillåtna våningsantal för den nya byggnaden uppgår nu till 4 våningar.
- Planbestämmelserna **f₁**, **f₂** och **f₃** har tillförts plankartan som reglerar lägenheternas utformning med syfte att uppfylla riktvärdena för buller.

Kvarstående sakägare från samrådet:

- Ockelbogårdar AB
- Gävle Energi AB
- Gästrike Vatten AB

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att skicka ut förslaget till detaljplan för granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan och byggenheten

Christer Åberg
Planarkitekt