

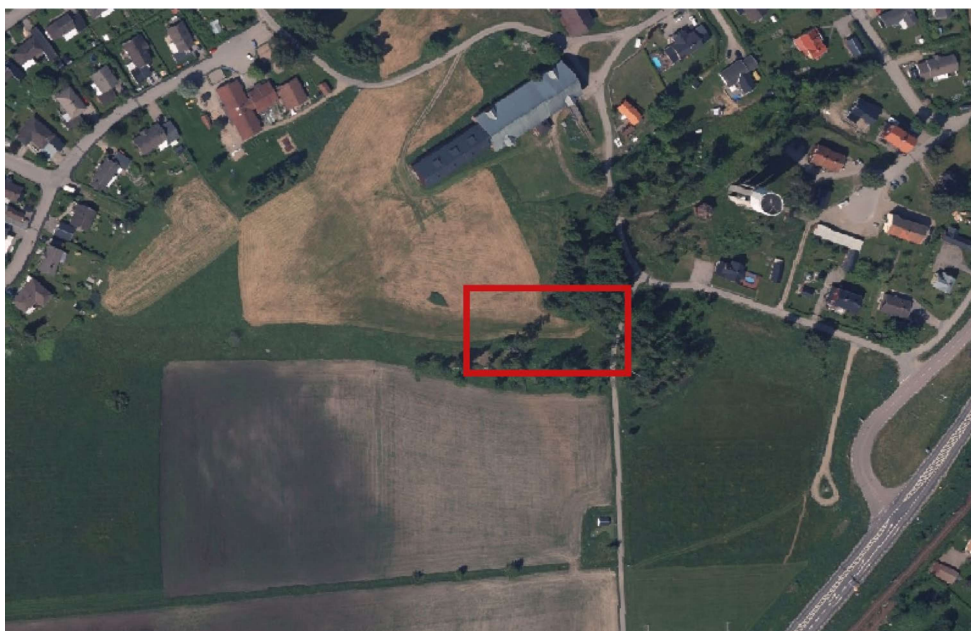


Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-04-24
Laga kraft	2019-05-24

Detaljplan för del av fastighet Vi 1:16, i Ockelbo kommun, Gävleborgs län

Lagakrafthandling



Planområde inom röd markering

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Bullerutredning
Geoteknisk utredning

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bostadsbebyggelse i attraktiv boendemiljö på en del av fastigheten Vi 1:16. Bostadsbebyggelsen ska utformas på ett sätt så landskapsbilden inte förvanskas. Bebyggelsen ska också anpassas till omkringliggande byggnader med krav på höjd och utformning. Placeringen av bebyggelsen ska utföras och anpassas för att minimera ianspråktagande av jordbruksmark.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

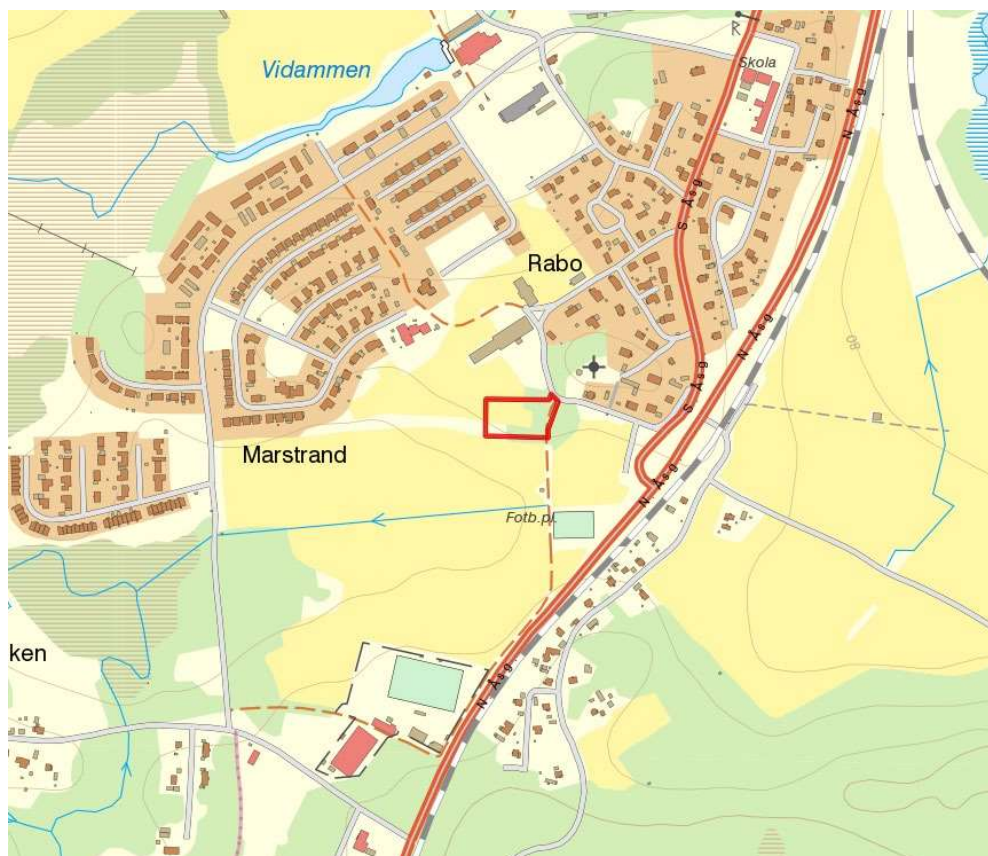
Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är lokaliserat i den södra delen av Ockelbo tätort. I söder och väster gränsar planområdet till jordbruksmark. Norr om området ligger äldre ekonomibyggnader av riksintresse samt nyare bostadsbebyggelse, framförallt i form av villor.

Planområdets areal är ca 5000 m².



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

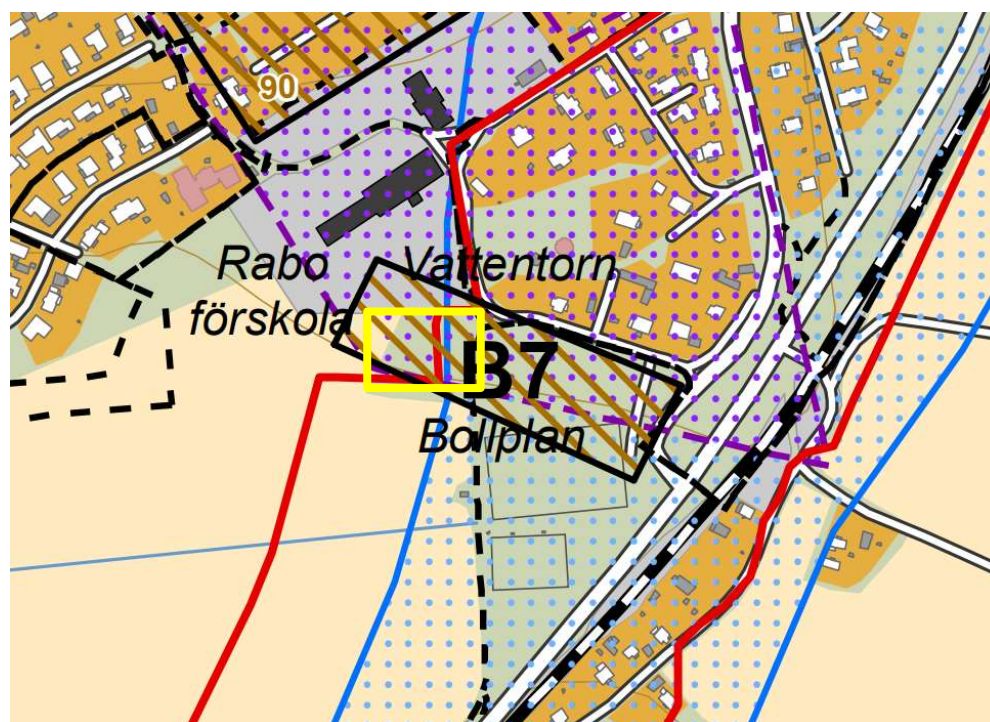
Markägoförhållanden

Planområdet är en del av fastigheten Vi 1:16 och ägs av Ockelbo kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Ockelbo kommuns översiktsplan antagen oktober 2012 är området utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder. Planområdet ligger också i utkanten av det yttre skyddsområdet för vattentäkt och inom riksintresse för kulturmiljö. Detaljplanen bedöms stämma väl överens med kommunens översiktsplan.



Ockelbo kommuns översiktsplan med det aktuella planområdet inom den gula rektangeln.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet ligger idag utanför detaljplanerat område. Planområdets nordöstra hörn omfattar mark som enligt stadsplan Norra Rävbackenområdet akt 21-85:314 är planlagt som allmän plats.

För området gäller följande detaljplan och stadsplan:

Arkivnr. 21-P96:116, fastställd 1996-10-27

Arkivnr. 21-85:314, fastställd 1985-03-26

Angränsande detaljplaner:

Arkivnr. 21-P92:174, fastställd 1992-09-24

Arkivnr. 21-OSÖ-160/1956, fastställd 1955-05-18

Området gränsar till strandskyddat område för Laån.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens

genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Riksintressen

Planområdet ligger i utkanten av riksintresseområde för kulturmiljön, Ockelbo och Vi X700. I riksintresset ingår bland annat Södra Åsgatan, en landsväg på åsen samt Ockelbo kyrka från 1790-talet som är Gästriklands största sockenkyrka. Planområdets specifika placering ligger inom värdeområdet Vi bruksmiljö. Bruksmiljön vid Vi bruk består av flera sammanhängande delar vilka innefattar bl.a. Vi valsverk, herrgården och parken vid Wij trädgårdar samt äldre bostadsbebyggelse.

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresseområdet negativt eftersom bebyggelsen planeras i utkanten av riksintresset. Stor hänsyn har tagits kring utformningen av byggnaderna samt landskapsbilden för att påverka området på minsta möjliga sätt. På så sätt kan riksintresset bevaras samtidigt som en attraktiv boendemiljö kan möjliggöras. Den nya bostadsbebyggelsen är därutöver placerad utanför kärnområdet för riksintresset som t.ex. kyrkan och de mer centrala delarna av Ockelbo vilket också är positivt för bevarandet av riksintresset.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd men gränsar till strandskyddat område för Laån.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Den nya bebyggelsen är placerad i utkanten av det öppna landskapet för att inte påverka landskapsbilden från sydligt läge. På det sättet blir den nya bebyggelsen en naturlig del av landskapet. Placeringen av bebyggelsen ska utföras och anpassas för att minimera ianspråktagande av jordbruksmark. För att uppnå detta har den nya bebyggelsen preciseras med hjälp av **korsmark** och **prickmark**.

Den nya bebyggelsen är avsedd för bostadsändamål och regleras med **[B]** på plankartan. Bostadsbebyggelsen regleras till **9 meter** i nockhöjd räknat från medelmarknivå invid byggnaden. Bostadshusen regleras också med bestämmelser om minsta **taklutning** på 22 grader samt maximal **taklutning** på 30 grader för att passa in i omkringliggande bebyggelse. I anslutning till huvudbyggnadernas byggrätt har områden, både norr och söder, tillgängliggjorts för entrépartier och balkonger i form av **korsmark** för att precisera byggnadens omfång än mer.

För de två områdena i norr regleras marken med **korsmark** samt en maximal nockhöjd på **4 meter** räknat från medelmarknivå invid byggnaden. Även komplementbyggnaderna regleras med bestämmelser om minsta **taklutning** på 22 grader samt maximal **taklutning** på 30 grader.

All bebyggelse inom planområdet anpassas till omkringliggande bebyggelse och det lantliga läget med bestämmelser om färgsättning och material. Fasadmaterial ska vara trä och fasadkulör S 5040-Y80R enligt NCS-färgskalan, d.v.s. i falurött **[f1]**. För att vidare värna om riksintresset ska taket

på alla byggnader inom planområdet inneha ett traditionellt liksidigt sadeltak [f₂].

För att uppnå riktlinjerna för utomhusbuller har en gemensam uteplats preciserats i plankartans nordvästra hörn. För att riktlinjerna ska uppnås för uteplatsen skall bullerskydd på maximalt 2 meter uppföras. Skyddet ska också vara i kulören S 5040-Y80R enligt NCS-färgskalan, d.v.s. i falurött. Detta betecknas med [m] i plankartan. Den gemensamma uteplatsen ska anordnas innan bostadshusen är inflyttningsklara.

För att uppnå en trafiksäker lösning har ett **utfartsförbud** mot cykelvägen i den östra delen av planområdet skapats. Den nya byggrätten är placerad mer än 3 meter från cykelvägen för att vinterdriften ska kunna skötas på ett tillfredställande sätt.



Föreslagen situationsplan för planområdet.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Bebyggelsen runt omkring området består dels av villor och dels av lador och andra byggnader för jordbruk. Karaktären på omkringliggande bebyggelse är lantlig och till stor del med en röd kulör. Den tänkta bebyggelsen inom planområdet ska anpassas till omkringliggande karaktär.

Kulturmiljö och landskapsbild

Delar av planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård (X 700). Den omkringliggande bebyggelsen består av villor och lador ekonomibyggnader, oftast i en röd kulör. Precis norr om planområdet ligger en större ekonomibyggnad som dominerar landskapsbilden, byggnaden består av tegel och rödmålat trä.

För att behålla landskapsbilden från söder och från Norra Åsgatan har byggrätten placerats så långt till öster i planområdet som möjligt.

Gestaltningen har anpassats med hänsyn till färgsättning, fasadmateriäl, takvinkel, takform, byggnadshöjd och reglering av byggrätten för att smälta in i den omkringliggande bebyggelsen.



Illustration på möjlig bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller i anslutning till området. Dock bör exploatören ha särskild vaksamhet vid markingreppet eftersom området tidigare varit en del av Ockelbos centrala odlingsbygd. Skulle okända fornlämningar påträffas vid exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Offentlig och kommersiell service

I Ockelbo tätort finns bland annat hälsocentral, tandvård och äldreboenden men även detaljhandel, systembolag och livsmedelsbutik. I centrala Ockelbo finns två kommunala förskolor samt Gäveränge skola från årskurs 1-3 och Perslundaskolan från årskurs 4-9. Ockelbo har inget eget gymnasium och flertalet av eleverna fullföljer därför sina gymnasiestudier i Gävle eller Sandviken. Restiden till Gävle med tåg uppskattas till ca 25 minuter och till Sandviken med buss ca 40 minuter. Närheten till större orter som Gävle och Sandviken ses som en styrka med goda möjligheter för arbetspendling och nöjen för Ockelbos befolkning.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR Boverkets Byggregler, PBL Plan- och bygglagen och PBF, Plan- och byggförförordningen.

Entréer bör placeras nordlig riktning där marken är förhållandevis plan för att möjliggöra för god tillgänglighet.

Natur och friitor

Mark och vegetation

Planområdet är placerat på en platå som avskiljer bebyggelsens lokalisering från den nedanför placerade jordbruksmarken. Vegetationen inom planområdet består dels av jordbruksmark, igenväxt mark och till största delen ett skogsparti.

Bostadsbyggande inom planområdet är av ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan anses vara skäl till att jordbruksmark tas i anspråk. Dessa bostäder, i ett attraktivt centralt läge, bedöms vara en åtgärd för att kunna behålla bland annat skola och service på orten. Bostadsbyggandet ökar även möjligheterna till att rekrytera arbetskraft. Den samlade bedömningen är att den förväntade påverkan på jordbruksmarken är av marginell omfattning. Den nya bebyggelsen har placerats så långt till öster i planområdet som möjligt för att minska jordbruksmarkens negativa påverkan.



Planområdet i dagsläget med omkringliggande jordbruksmark.

Lek och rekreation

Utom planområdet finns möjligheter till lek i form av närhet till idrottsplats, skogsområden och öppna ytor. Cirka 650 meter från planområdet börjar en av etapperna på Gästrikeleden vilket kan nyttjas i rekreationssyfte. Vidare är planområdet lokaliserat cirka 800 meter från Wij Trädgårdar och 500 meter från Wijdammen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet av lera och silt. Precis norr om planområdet består marken av postglacial sand.

En geoteknisk undersökning för området finns från 1978. Även den utredningen pekar på att området består av lera och silt. Denna geotekniska

utredning pekar ut marken som lämplig för att bygga småhus och hus upp till tre våningar. Eftersom marken inte utsatts för någon större förändring sedan denna geotekniska undersökning utfördes bedöms den fortfarande vara aktuell.

Grundvatten

Delar av planområdet ligger inom skyddsområde för de grundvattentäkter som används för försörjning av Ockelbo med dricksvatten. De föreskrifter som Länsstyrelsen tagit fram för skyddsområdet från år 1985 (Gävleborgs författningssamling, 21FS 1985:2) skall vid exploatering följas. Eftersom området ligger i utkanten av tåkten skall minst paragraf §12-23 följas vid exploatering.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Eftersom §12-23 i vattentåktens föreskrift (Gävleborgs författningssamling, 21FS 1985:2) skall följas bedöms möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt som konsekvens av planförslaget.

Luft

Enligt luftföroreningskartor gjorda av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna.

Enligt beräkningar av kväveoxid (NO₂) är årsmedelshalten på planområdet beräknat till 0-5 ug/m³, normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³.

Dygnsmedelvärde är 9-12 ug/m³ inom planområdet. Normvärdet som ska klaras är 60 ug/m³.

Enligt haltkartorna från undersökningen beräknas årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM₁₀) vara 0-10 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 16-18 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 ug/m³.

Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte påverkas negativt som konsekvens av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kommer att angöras från Ringvägen med en ny lokal bostadsgata inom planområdet. Den befintliga cykelvägen i sydöstligt läge som sträcker sig in i planområdet kommer bibehållas. Det kommer även införas ett utfartsförbud från den nya lokalgatan till cykelvägen för att möjliggöra en trafiksäker situation.

Kollektivtrafik

Busslinje 26, 44 samt Kuxabussarna trafikerar Vigatan och närmaste busshållplats från planområdet ligger på ca 550 meters avstånd.

Parkering och utfarter

Parkeringsbehovet tillgodoses med hårdgjorda ytor och/eller carport-/garagelänga på kvartersmark inom planområdet. All parkering sköts därmed inom planområdet med utfart på Ringvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger precis utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. I samråd med Gästrike Vatten har det framkommit att kommunalt vatten och avlopp går att ordna på platsen.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet. Hänsyn ska tas till det vattenskyddsområde som planområdet ligger i utkanten av.

Värme

Strax intill planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar som den nya bebyggelsen kan anslutas till. Flytt av ledning bekostas av exploatören.

El

Det finns befintliga elledningar inom och kring planområdet. De nya bostäderna ska anslutas till det befintliga elnätet. Flytt av ledning bekostas av exploatören.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige. Kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Planförslagets utformning har tagit hänsyn samt möjliggör för goda uppställningsplatser enligt räddningstjänstens direktiv. Avståndet mellan planområdet och befintliga byggnader är större än 8 meter vilket innebär att risken för spridning av brand till närliggande byggnader minskar.

Den närmaste brandposten i området är ca 50 meter norr om planområdet.

Radon

Planområdet är beläget i anslutning till en rullstensås som anses ha en högre risk för markradon. Radonmätningar för omkringliggande fastigheter indikerar dock på att radonhalten ligger under de gränsvärden som inte får överskridas.

Risk för skred

Det finns ingen skred- eller rasrisk inom planområdet.

Risk för översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas från vattendrag och sjöar vid beräknat högsta flöde.

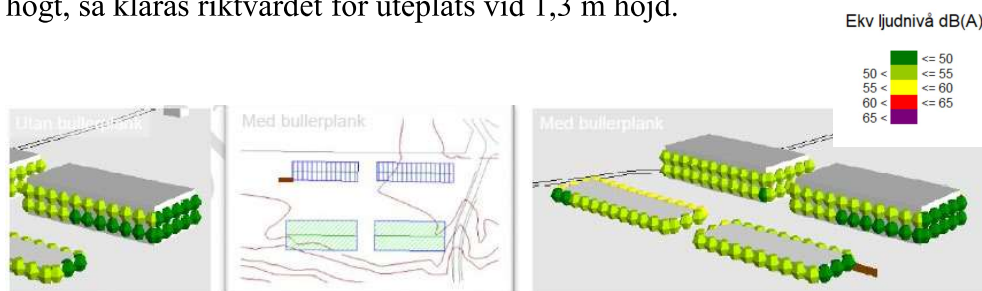
Buller

Planområdet är i dagsläget utsatt för buller från järnvägen samt Länsväg 272 vilket bör beaktas. I dialog med Trafikverket har det framkommit att inga bullerdämpande åtgärder (som exempelvis bullerskärm) kommer utföras/uppföras i närhet eller direkt anslutning till bullerkällan.

En bullerutredning har därför utfärdats av Trivector i februari år 2018 där värdena baserades på de förväntade ljudnivåerna från väg- och tågtrafik år 2040 om inga bullerdämpande åtgärder genomförs. Bullerutredningen kompletterades i mars år 2019.

Den kompletterade utredningen visar att det ekvivalenta riktvärdet 60 dBA för sammanvägt trafikbuller kommer att klaras vid alla fasader. Den visade dock att värdena överskrids för eventuella uteplatser/balkonger för både det ekvivalenta och maximala riktvärdet vid hela eller delar av fasaderna.

För att klara riktvärdena har därför en gemensam bullerskyddad uteplats planerats väster om den nordvästra komplementbyggnaden. Utan åtgärder överskrider dock platsen fortfarande riktvärdena för ekvivalent buller. Bullerberäkningar har därför genomförts med ett 1,5 m högt bullerplank, i garage-/carportfasadens förlängning (se de två högra figurerna nedan). Bullerplanket gör att man klarar riktvärdet vid hela kortfasaden. Utan bullerplank klaras riktvärdet för 2/3 av kortsidan. Om bullerplanket är 1,3 m högt, så klaras riktvärdet för uteplats vid 1,3 m höjd.



Väg- och tågtrafik - Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad (frifältsvärden), från sydost/nordväst, utan och med bullerplank vid uteplats väster om den västra carporten.

Farligt gods

Planområdet ligger inte inom riskområde för farligt gods.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2019.

Samråd december 2018

Granskning mars 2019

Antagande april 2019

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

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av det statliga Lantmäteriet.

Fastigheten Vi 1:16 ska styckas av för att bilda en fastighet inom planområdets kvartersmark. Det ska också möjliggöras för framtida vidare avstyckning beroende på boendeform. Ansökan om lantmäteriförrättning görs till den statliga Lantmäterimyndigheten.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Framdragning och anslutning till vatten och avlopp bekostas av exploatören.

Lokalgator och eventuell gång- och cykelväg anläggs och bekostas av sökanden, Ockelbo kommun.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av den som initierar förrättningen. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnad för flytt av ledning betalas av Ockelbo kommun.

Avtal

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

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Tobias Wennergrund
Planarkitekt