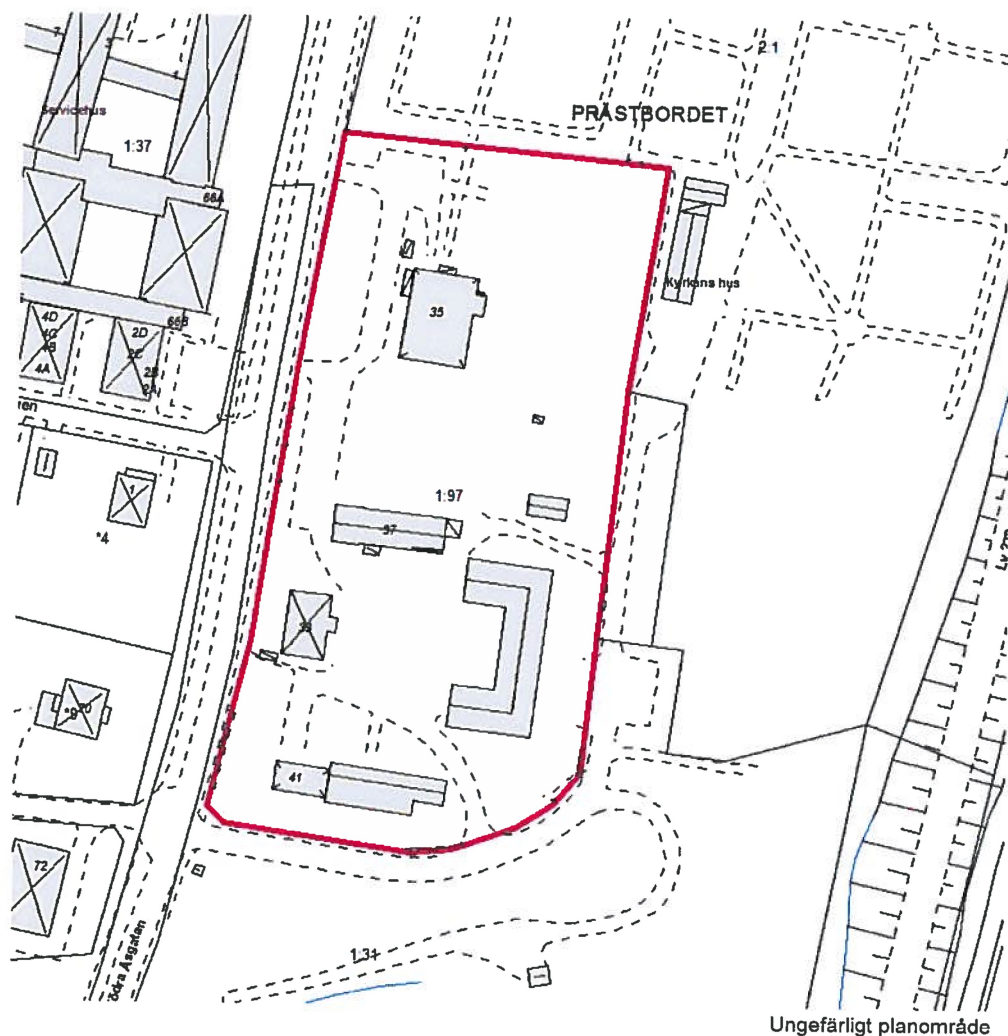


2014-05-26

Diarienummer 2012/1165-47

**DETALJPLAN FÖR OMRÅDET SÖDER OM KYRKAN,
FASTIGHETEN PRÄSTBORDET 1:97, OCKELBO TÄTORT OCH
KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN**



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning med utdrag ur fastighetskarta

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra en delvis annan användning av byggnaderna på norra delen av fastigheten Prästbordet 1:97.

I gällande detaljplan är planbestämmelsen för kvartersmarken inom Prästbordet 1:97, BqF II, vilket innebär bostäder, fristående i högst två våningar med särskild miljöhänsyn.

Kyrkan har inom fastigheten under en rad av år bedrivit annan verksamhet som inte ryms inom gällande planbestämmelser. Kyrkans önskemål är att, utöver bostäder, även kunna bedriva annan verksamhet som administration, ungdomsverksamhet, möten, konferenser mm. En tillbyggnad pågår av befintligt hus.

För att kunna tillmötesgå kyrkans önskemål får en planändring prövas.

Ockelbo församling har sålt den södra delen av fastigheten. Där önskas bostadsändamålet bibehållas kompletterat med möjlighet till tillfälligt boende, vård samt centrumverksamhet.

Detta innebär att en justering av planbestämmelserna föreslås även för den södra delen av fastigheten.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Ockelbo tätort omedelbart söder om kyrkan och i direkt anslutning till Södra Åsgatan.

Areal

Planområdets totala areal är ca 13400 kvm.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Prästbordet 1:97. Fastigheten ägs av Ockelbo församling men den södra delen avses att säljas till privat ägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Ockelbo kommun med fördjupningar i tätorterna har antagits av kommunfullmäktige 2013-05-06. Området är där redovisat som befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet ingår i stadsplan över området vid Kyrkan – Raboskolan fastställd av länsstyrelsen den 15 november 1983.

I gällande detaljplan är planbestämmelsen för kvartersmarken inom Prästbordet 1:97, BqF II, fristående bostäder i högst två våningar med miljöhänsyn.

Program för planområdet samt planuppdrag

Behov av program bedöms inte föreligga eftersom det endast rör sig om en smärre justering av användningssättet.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 15 april 2013, § 40, att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att genomföra samråd.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset kulturmiljövård. I nu gällande plan står att:

- c) Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

Föreslagen ny planbestämmelse k1 samt en begränsning av exploateringen för den norra delen till 600 kvm synes säkerställa riksintresset.

Eventuell rivning inom området ska föregås av diskussioner med kommunen, läns museet och länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Detaljplaner och program skall genomgå en behovsbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

I enlighet med denna behovsbedömning bedöms någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte som nödvändig.

Miljökonsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser bedöms inte bli betydande. Särskild MKB till detaljplanen behöver därför inte upprättas.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Planområdets kvartersmark består idag av område avsett för bostadsändamål. Vår bedömning är att planen är förenlig med kraven i miljöbalken 3 kap 1 § och dess intentioner.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtaliga olägenheter.

Plan- och bygglagen anger i 2 kap 10 § att planläggning inte får medverka till att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken överträds.

Vår bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte kommer att medföra överskridande av några miljökvalitetsnormer.

Radon

Området ligger inom högriskområde för markradon. Eventuell ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

Gång- och cykeltrafik samt övrig trafiksituation

Planförslaget berör inte några förändringar av gång- eller cykelstråk. Övrig trafiksituation i området bedöms inte heller påverkas av planförslaget. Stängselplikt mot Södra Åsgatan bibehålles enligt gällande plan.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom inre vattenskyddszon för grundvattentäkt. Hänsyn ska tas till skyddszonen vid uppförande av ny bebyggelse.

Vatten och avlopp

Planförslaget bedöms inte påverka några vatten- och avloppsledningar. Befintligt u-område genom kvarteret bibehålles. Det åligger byggherren att kontrollera att inga ledningar påverkas eller skadas under byggskedet.

Förutsättningar och förändringar

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområde

Planområdet är utbyggt men delvis förändrad markanvändning möjliggöres.

För norra delen föreslås en tilläggsbestämmelse C1 , centrumändamål, kyrklig verksamhet.

För södra delen föreslås en ändring från bostäder B till B1, bostäder innefattande tillfälligt boende med vård samt en tilläggsbestämmelse C2, centrumändamål, dock inte butiker, restauranger eller hotell.

Östra delen av det södra området redovisas som komplementbyggnad där bostad inte får inredas.

Administrativa frågor

Bygglovsplikten

En utökning av bygglovsplikten föreslås inte då föreslagen planbestämmelse, k1, bedöms säkerställa kulturvärdena.

Eventuell rivning inom området ska föregås av diskussioner med kommunen, läns museet och länsstyrelsen.

Någon minskning av bygglovsplikten föreslås inte heller då aktuellt område är beläget inom kulturminnesvårdens riksintresse.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planhandläggning

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden enligt PBL 4 kap 21 § föreslås till 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att förorsakas.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Ansvarsfördelning

Genomförandet sker med enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

I och med att planen vinner laga kraft ska fastighetsägaren ansöka om bildande av ny fastighet för delen som man avser att sälja.

Det åligger fastighetsägarna att genomföra de fastighetsrättsliga åtgärderna.

Parkeringsområdet i fastighetens östra sida föreslås flyttas över till fastigheten Prästbordet 2:1.