

2015-06-26
Diarienummer 2014/1234-34

Detaljplan för fastigheterna Jädraås 1:101 och 1:130, Ockelbo Kommun, Gävleborgs Län



Ungefärligt planområde

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra annan användning av byggnaderna på fastigheterna Jädraås 1:101 och 1:130. I gällande detaljplan redovisas användningen av kvartersmarken för alla fastigheterna som området för A, allmänt ändamål.

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra ett annat användningssätt av kvartersmarken på de aktuella fastigheterna för att överensstämma med dagens användningsändamål.

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.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala delarna av Jädraås samhälle.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Jädraås 1:101 och 1:130. Jädraås 1:101 ägs av Eva och Lars Nordlund. Jädraås 1:130 ägs av Anna-Stina och Kaj Hammarberg.

Areal

Planområdets totala areal är ca 11 500 kvm.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

För området gäller Översiktsplan 2013, antagen av kommunfullmäktige den 06 maj 2013. Området ingår i riksintresseområde K704 Jädraås – Tallås, Ockelbo kommun.

Riksintressen

Bedömningen är att ändringarna inom planområdet inte påverkar befintligt riksintresse K704 Jädraås - Tallås.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet ingår i detaljplan för Jädraås skola m.fl., laga kraft 1985- 02-07.

I gällande detaljplan är planbestämmelsen för aktuell kvartersmark, A allmänt ändamål.

Program för planområdet

Behov av program bedöms inte föreligga eftersom det endast rör sig om en smärre ändring av tidigare gällande detaljplan.

Planuppdrag

Bygg- och miljönämnden beslutade den 8 december 2014, § 97, att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att genomföra samråd.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Konsekvenser av tillägget till gällande detaljplan

Planbestämmelsen för Jädraås 1:101 ändras från A, allmänt ändamål till BCH II q, bostäder, centrum, handel, med särskild miljöhänsyn.

Området för lätt industri avsätts som eget området där ingen annan verksamhet får förekomma och får planbestämmelsen J₁m q, lätt industri som inte stör omgivningen, med särskild miljöhänsyn.

Med lätt industri avses sådan industri som inte stör omgivningen t.ex. öltillverkning, elektronikindustri eller annan verksamhet som inte kräver användandet av bulleralstrande maskiner i produktionen. Gällande riklinjer för buller vid bostäder och industri får inte överskridas. Transporter till och från området sker med lastbil och via egen infart och berör inte övriga delar av fastigheten.

Jädraås 1:130 ändras från A, allmänt ändamål till BCD II q, bostäder, centrum, vård, med särskild miljöhänsyn.

Sociala aspekter

Planförslaget bedöms inte innebära några negativa sociala aspekter. Snarare innebär planförslaget att Jädraås kan utvecklas på ett positivt sätt, vilket även kommer att påverka de sociala aspekterna på ett positivt sätt. Detaljfrågor rörande tillgänglighet mm behandlas vid bygglovsförfarandet.

Miljökonsekvenser av planens genomförande

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Särskild MKB till detaljplanen behövs därför inte upprättas.

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.

Vattenskyddsområde

Planområdet berör inga vattenskyddszon för grundvattentäkt.

Vatten och avlopp

Planförslaget bedöms inte påverka några vatten och avloppsledningar.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddat område. I och med att planbestämmelserna ändras för kvartersmarken på de tre fastigheterna Jädraås 1:101 och 1:130 behöver också strandskyddet upphävas inom dessa fastigheter eftersom de ligger inom strandskyddat område.

Enligt Miljöbalken 7 kap. 18c§ Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Inom aktuellt planområde är marken redan i anspråkstagen enligt reglerna ovan vilket gör att kommunen bedömer att planändringen ryms inom de av lagen angivna särskilda skäl.

GenomförandeAdministrativa frågor

Detaljplanen handlades från början med enkelt planförfarande. Under planarbetet har en övergång skett till normalt planförfarande.

Genomförandetiden enligt PBL 4 kap 21 § föreslås till 5 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.

Bygglov för ombyggnader eller nya byggnader ska sökas på normalt sätt inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget bedöms inte medföra några fastighetsrättsliga frågor som kräver någon ändring i detta avseende.

Tidsplan:

- ☐ Samråd december 2014 – januari 2015.
- ☐ Antagande i B & M-nämnd mars 2015.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Ragnar Darle, Arkitekt

Ragnar Darle
Arkitekt