

Akt nr:

2101-P07/2

AU\$2101-P07/2

Upprättade år 2007	Ärendenummer X07505
Ärende Detaljplan för Villa Villekulla och Skånegården Gäveränge 2:76 och Prästbordet 1:16	
Kommun Ockelbo	
Län Gävleborg	

Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län
2007 -10- 12
- -

Till akten hör

.....1.... bond

.....7.... numrerade sidor

.....1.... inneliggande kartor

.....1.... andra kartor^a p m

2101-P07/2



Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsbyggnad
Fysisk planering
Maritha Hillblom
Tel: 026 171286
Maritha.hillblom@x.lst.se

Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län
2006 -07- 0 4

BESLUT

2006-06-29

1 (2)

Dnr 521-8612-06

Ockelbo kommun
Bygg- och miljönämnden
816 80 OCKELBO

Upphävande av strandskydd inom detaljplanelagt område, fastigheten Gäveränge 2:76 och Prästbordet 1:16 i Ockelbo kommun, Gävleborgs län

Ek karta 146 09

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att områden som betecknats med B (bostäder), K (kontor) och J₁ (småindustri) inte längre ska omfattas av strandskydd.

Strandskyddet återinträder om detaljplanen upphävs.

Redogörelse för ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats inför försäljning av "Villa Villekulla" och "Skånegården". Syftet med ändringen är att ändra användningsbestämmelsen från allmänt ändamål till bostad för Villa Villekulla och för Skånegården från allmänt ändamål till bostad, kontor och småindustriell verksamhet.

Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsens motivering

Eftersom att marken redan är inpräktad på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syfte och inte utgör hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten föreligger särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

I detta ärende har tf enhetschef Åke Lindahl beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har företrädare för naturenheten deltagit.

BESLUT

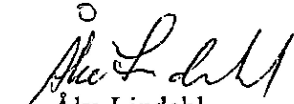
2 (2)

2006-06-29

Dnr 521-8612-06

Anvisningar för överklagande

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.


Åke Lindahl
Maritha HillblomKopia till:

- Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, ek karta + delg kvitto
- ✓ Lantmäterimyndigheten
- Naturenheten
- Fysisk planering

**OCKELBO KOMMUN**

Bygg & Miljö

Dnr.

2006-10-16

2006-0049-20

Lantmäterimyndigheten Gävleborgs län
2006 -10- 17

Länsstyrelsen Gävleborg
Samhällbyggnadsenheten
801 70 Gävle

**VILLA VILLEKULLA OCH SKÅNEGÅRDEN – FASTIGHETERNA
GÄVERÄNGE 2:76 OCH PRÄSTBORDET 1:16**

Detaljplan för Gäveränge 2:76 och Prästbordet 1:16 i Ockelbo kommun, Gävleborgs län.

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 6 september 2006.

Beslut

Länsstyrelsen har den 12 september 2006 beslutat att inte ta upp kommunens antagandebeslut till prövning.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt bygg- och miljökontorets diarium har kommunens beslut att antaga detaljplanen inte överklagats.

Beslutet bedöms ha vunnit laga kraft den 28 september 2006.

Ragnar Darle

Ragnar Darle

Arkitekt

Kopia till

Lantmäterimyndigheten i Gävleborgs län


OCKELBO KOMMUN

Bygg & Miljö

Dnr. 2006/0049

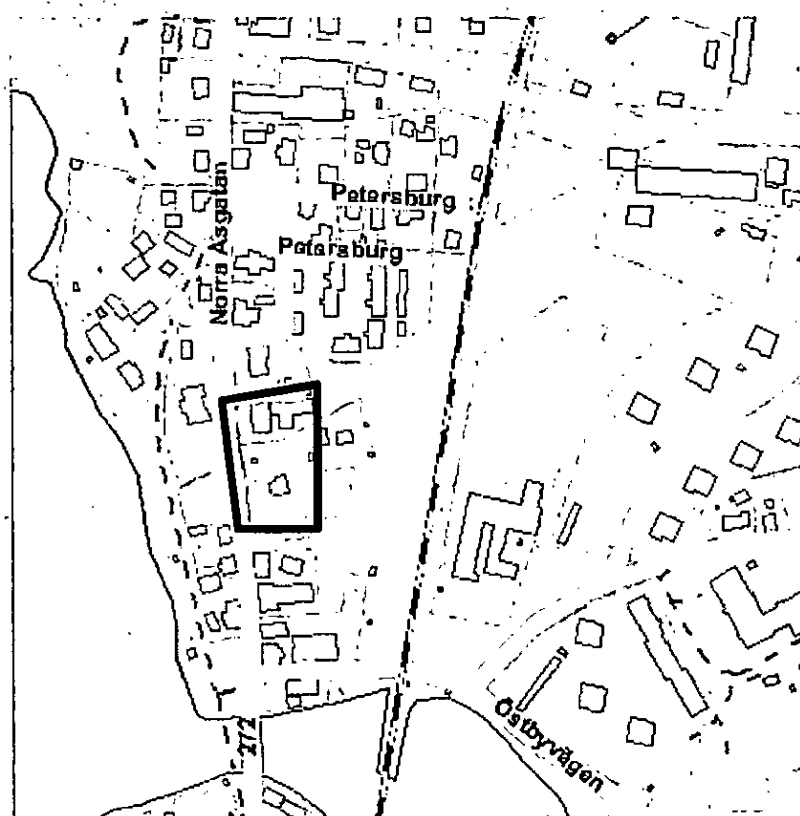
2006-08-22

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

 Lantmäterimyndigheten
Gävleborgs län

2007-02-21

**VILLA VILLEKULLA OCH SKÅNEGÅRDEN – FASTIGHETERNA
GÄVERÅNGE 2:76 OCH PRÄSTBORDET 1:16**

 Detaljplan för ändrad användningsbestämmelse,
Ockelbo kommun, Gävleborgs län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Primärkarta
- Fastighetsförteckning

O:\Ockelbo Kommun\Bygg&Miljö\BYGG\Planer\2006\dp_Villa_villekulla\samråd - Villa villekulla & Skånegården.doc

Postadress	Sesöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro	Bankgiro	Org.nr
816 80 OCKELBO	816 80 OCKELBO	0297-55500	0297-55510	1 45 08-8	127-3291	212000-2288

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att inför försäljning av "Villa Villekulla" och "Skånegården" ändra användningsbeteckningen på fastigheten Gäveränge 2:76 (Villa Villekulla), från "Allmänt ändamål" till "Bostad" och för Prästbordet 1:16 (Skånegården), från "Allmänt ändamål" till "Bostad, kontor och småindustriell verksamhet". Planområdet är beläget på östra sidan N Åsgatan. I samband med försäljning av fastigheterna ansöker Tekniska enheten i Ockelbo kommun om att en ny detaljplan upprättas.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar fastigheterna Gäveränge 2:76 och Prästbordet 1:16. Marken inom planområdet ägs av Ockelbo kommun.

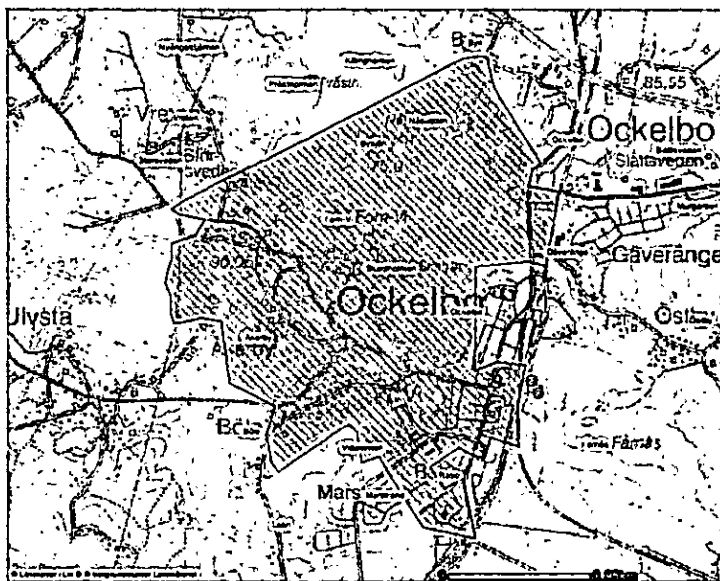
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90, aktualitetsförklarad i KF 1998, är området upptaget som befintligt bebyggelseområde. Detaljplanen ingår i område, vilket Riksantikvarieämbetet 1987 bedömt ha kulturvärden av riksintresse. Plan- och bygglagens (PBL) 3 kap 10 § och 12 § är tillämplig.

Riksintresse för kulturmiljövård

I länsstyrelsens rapport "Riksintressen i Ockelbo kommun" anges att planområdet utgörs av del av förhistorisk centralbygd i Ockelbo, som kan vara rik på fornlämningar. Även anpassning till byggnadstraditionen i området är väsentlig. Se riktlinjer för område K 700 Ockelbo-Vi i rapport 1996:7, från kulturmiljöenheten, Länsstyrelsen Gävleborg.



Riksintresse för kulturmiljövård K 700 Ockelbo-Vi

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller stadsplan över Säbyggeby 1:64 m fl (Apotekshuset), laga kraft 1985-12-12. Enligt gällande plan är användningen för fastigheterna:

- Gäveränge 2:76, Kulturresevat, allmänt ändamål, QA,
- Prästbordet 1:16, Allmänt ändamål, särskild miljöhänsyn, Aq,

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Särskild MKB till detaljplanen behövs därför inte. De miljökonsekvenser som ändå bedöms uppstå redovisas under egen rubrik längre fram i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, grönytor m.m.

Södra delen av planområdet består av en stor trädgårdstomt med uppvuxna lövträd tillhörande Gäveränge 2:76. Norra delen av planområdet, Prästbordet 1:16 är i det närmsta fullt utbyggd.

Det är av stor vikt att bevara karaktären av lummig trädgårdstomt centralt i samhället. Tomten får därför inte delas.

Hela planområdet ligger på åsmaterial på Ockelboåsen. Marken inom området sluttar mot söder.

Området kan innehålla fornlämningar. Läget på åsen bedöms innebära förhöjd risk för radon i marken. För ny byggnad krävs geoteknisk och geologisk undersökning för val av grundläggningssätt, hänsynstagande till radon samt fornlämningar.

Strandskydd

De västligaste delarna av planområdet berörs av strandskyddet för Bysjön. Planområdet ligger inom befintlig kvartersmark med bebyggelse åt alla håll. Vår bedömning är att strandskyddet inte påverkas av planändringen. En hemställan till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet framförs skriftligen.

Bebyggelseområden

Villa Villekulla på Gäveränge 2:76 har en jugend-inspirerad träarkitektur och bedöms vara uppförd under 1900-talets första årtionden. Husets värde består särskilt av:

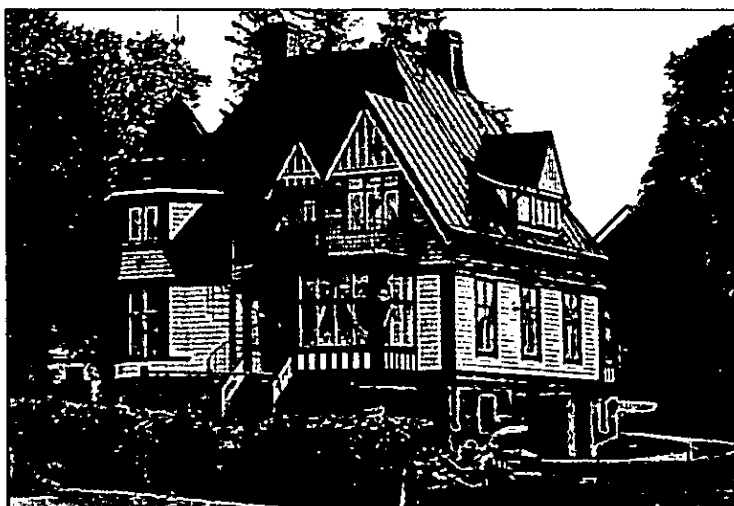
- ☐ Det branta, falsade plåttaket, med torn och takkupor.
- ☐ Den asymmetriska fasaden med ljus, målad träpanel kombinerad med grönmålad fjällpanel och markerade röda listverk.
- ☐ Hörntornet och de två glasade verandorna.

Villan, som ursprungligen kallats för Estridsborg, har tidigare använts som bostad. Under senare år har huset använts som förskola som även gett namnet "Villa Villekulla". Huvudbyggnad är väl bevarad och bör underhållas och vårdas med stor respekt för dess ursprungliga utformning. Underhåll bör ske med ursprungliga material

och metoder. Pga. huvudbyggnadens karaktär får endast en lägenhet inredas i byggnaden. Planbestämmelserna anger att huset inte får rivas.

Nya byggnader på tomten bör anpassas till befintlig byggnadstradition på tomten.

En byggrätt för uthus har lagts ut på tomten för att möjliggöra uppförande av ett garage. Byggrätten är angiven till maximalt 60 m² i ett plan med nockhöjd 3 meter.



Villa Villerkulla, Gäveränge 2:76

Skånegården på Prästbordet 1:16 består av två sammanlänkade byggnader, en gul 1½-plans nationalromantiskt inspirerad byggnad troligen från 1920-talet och en röd 1-plans större tillbyggnad med ganska stor sannolikhet från 1970-talet. Båda byggnadsdelarna har målad träpanel och är uppförda med källare.

Byggnaden uppfördes ursprungligen som bostadsfastighet. Under senare år har huset använts som förskola. Båda byggnadsdelarna bör underhållas och vårdas med respekt för omgivande bebyggelsemiljö längs Norra Åsgatan.

Eventuella om- eller tillbyggnader på tomten bör anpassas till det befintliga bebyggelseområdets kulturhistoriska värde.

Gator och trafik

Befintliga gator i området, Norra Åsgatan och Trädgårdsgatan är oförändrade i planförslaget.

Buller

Planområdet är beläget längs väg 272 (Tidernas väg). Vägen hanterar såväl lokal som regional trafik. Dagligen passerar ca 5500 fordon platsen, 6 % av dessa är tunga.

Planområdet är som följd av trafikmängden bullerutsatt. Vägverket har gjort bullerskyddsåtgärder på ett flertal fastigheter genom Ockelbo.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Behovet av u-områden ska klarläggas under samrådet.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande. Genomförandetiden enligt PBL 5 kap 5 § är 10 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

Tidsplan:

- | | |
|--|----------------|
| ☐ Samråd | maj-juni 2006 |
| ☐ Antagande i B&M-nämnd | september 2006 |

GENOMFÖRANDE**Fastighetsfrågor m.m.**

Fastigheten Prästbordet 1:16 utökas med ett mindre markområde i öster. I övrigt behöver ingen fastighetsreglering göras.

Markägaren kommunen kommer att ta initiativ till den föreslagna fastighetsbildningsåtgärden.

Miljökonsekvenser av planens genomförande

Området ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Detta måste beaktas vid anläggande av parkeringsplatser och vid val av uppvärmningssystem. Konsekvenserna av ändrad användning till bostadsändamål för fastigheten Gäveränge 2:76 bedöms inte påverka byggnadens kulturhistoriska värde. Övriga effekter på miljön är små eller måttliga.

Huvudman

Allmän platsmark ingår inte i planområdet. Norra Åsgatan är allmän väg.

Ekonomi

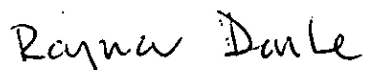
Detaljplanen utlöser inga kostnader för kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Ann Christin Gagge, Bygg- & miljöchef och Ragnar Darle, Arkitekt



Ann Christin Gagge
Bygg- & miljöchef / Stadsarkitekt



Ragnar Darle
Arkitekt