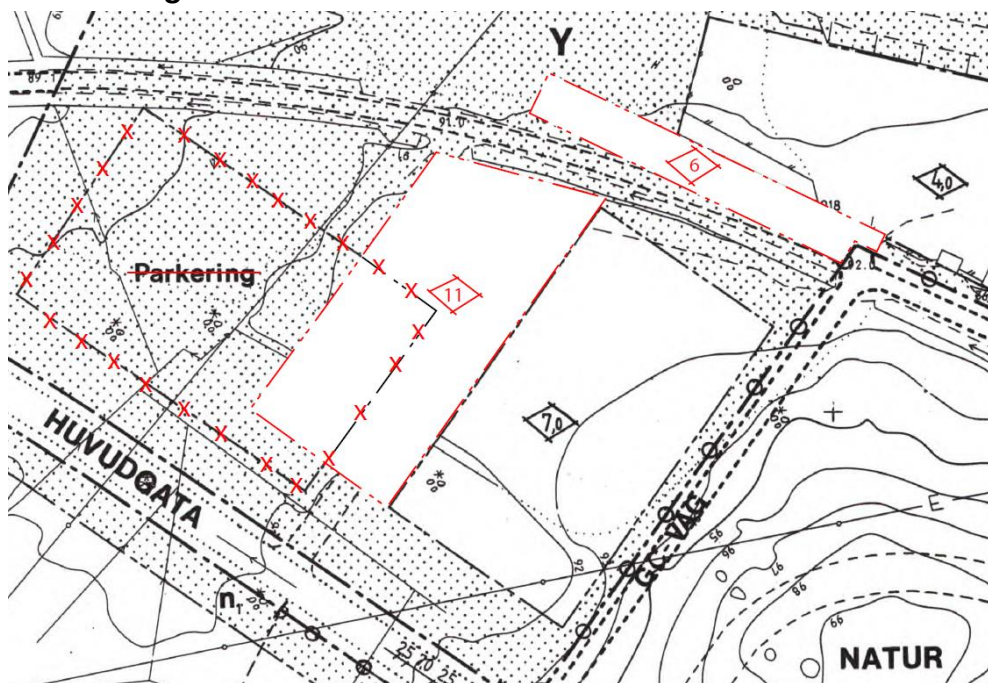


Sammanfattning	1	Fornlämningar	7
Planförslaget	1	Geotekniska förhållanden och radon	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2	Vattenområden, stränder och strandskydd	7
Syfte och inledning	2	Tillgänglighet	7
Planens syfte.....	2	Gator och trafik.....	8
Plandata.....	2	Gatustruktur, gatumiljö, angöring	8
Markägförhållanden	3	Teknisk försörjning	10
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	3	Vatten och avlopp	10
Riksintressen.....	3	Dagvatten	10
Strandskydd	3	El, fiber och värme.....	10
Miljökvalitetsnormer	3	Avfall	10
Översiktsplan.....	4	Störningar, hälsa och säkerhet...10	
Beslut om planläggning	4	Översvämning och skyfall	10
Gällande detalplaner och fastighetsindelingsbestämmelser	4	Farligt gods.....	10
Bebyggelse.....	5	Övrig risk	12
Befintlig bebyggelse	5	Genomförande.....	12
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	5	Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ny bebyggelse.....	5	Fastighetskonsekvenser	12
Mark, natur och vatten	6	Huvudmannaskap	12
Mark.....	6	Genomförandetid	13
Grönstruktur och naturvärden	6	Kommunalekonomiska konsekvenser	13
		Tidplan	13

Sammanfattning

Planförslaget



UPPLYSNINGAR

Följande bestämmelser har ändrats på plankarta akt nr 21-P90:95 genom ändring av detaljplan VGS-PL-2021-41

-  Prickmark har upphävts inom egenskapsgräns.
-  - Egenskapsgräns upphävd
-  Tillagd bestämmelse om högsta byggnadshöjd i meter

Två utdrag ur plankartan som visar de delar som ändrats.

Syftet är att ändra gällande detaljplan (21-P90:95) för att möjliggöra uppförandet fler byggnader för idrottsändamål. Området rymmer idag en idrottsplats med bland annat fotbollsplan, ishall och klubbhus, men gällande detaljplan tillåter inte mer exploatering. Genom att upphäva en del av prickmarken ("marken får inte bebyggas") och därmed tillskapa nya byggrätter, kan en padelhall och en byggnad avsedd för idrottslägverksamhet uppföras på planområdet.

Även planbestämmelsen om markens anordnande "Parkering" upphävs. Planbestämmelsen i detaljplanen är i sig onödig, då begränsningen av markens bebyggande i form av prickmark ("marken får inte bebyggas") under tidsperioden detaljplanen är gjord inte förhindrar att parkering

anordnas. I och med att delar av den utpekade ytan för parkering tas i anspråk av en ny byggrätt behöver ytan antingen flyttas eller utvidgas för att rymma framtida parkeringsbehov. För tydlighetens skull upphävs därför området helt i stället, vilket innebär att parkering kan anordnas på valfri plats på prickmarken.

Detaljplaneändringen påverkar bara den delen av gällande detaljplan som är idrottsområde (Y).

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Ändringen av detaljplanen syftar ej till någon ny användning av platsen som kan påverka miljön negativt på något betydande sätt.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken inte behöver göras.

Miljömål

Inga nationella miljömål som kan tänkas påverkas av detaljplanens genomförande har identifierats i samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan.

Syfte och inledning

Planens syfte

Gällande detaljplan (21-P90:95) har upprättats med syfte att tillskapa tomter för industri och bilservice samt för att medge en utökning av idrottsområdet. För att möjliggöra uppförandet av fler byggnader för idrottsändamål görs en detaljplaneändring, som rymmer inom detta syfte. Området är redan idag en idrottsplats med fotbollsplan, ishall och klubbhus, men gällande detaljplan tillåter inte mer exploatering. Genom att upphäva en del av prickmarken kan en padelhall och en byggnad för idrottslägerverksamhet uppföras på planområdet.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är cirka 17,5 hektar. Det ligger strax söder om Ockelbo centrum, och precis väster om länsväg 272 som löper genom tätorten. Norr om planområdet finns jordbruksmark och i väst en skog med sumpmark. Söder om området ligger Tegelbruket industriområde, med verksamhetsområde för småindustri och bensinstation.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering. Ändringen påverkar dock enbart en liten del av området.

Markägförhållanden

Lagfaren ägare av all mark inom området för ändring av detaljplan är Ockelbo kommun.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Planområdet ligger intill riksintresse för kommunikation, järnväg. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Strandskydd

Områden som i detaljplan för Tegelbruket industri- och idrottsområde (del av fastigheten Vi 1:16 i Ockelbo kommun) är utlagt som J- och JB-områden samt vägmark och GC-väg omfattas inte längre av strandskydd.

Ändringen av detaljplanen påverkar endast Y-område, vilket inte ligger inom strandskyddsområde i detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Planområdet ligger delvis på grundvattenförekomsten Ockelbo (WA86690725) som har otillfredsställande kemisk status. MKN är god kemisk status och möjligheten att uppnå god status till senast 2027 får inte riskeras.

Den planerade markanvändningen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens status negativt.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från 2013 är förklarad inaktuell, och framtagande av en ny pågår. Gällande översiktsplan är dock fortfarande vägledande, och i denna slås bland annat fast att Ockelbo är en kommun där ett brett idrottsutbud är viktigt att värna. Det går att läsa bland annat;

”Anläggningar besöksnäring och friluftslivsaktiviteter och idrott ska vara tillgängliga för alla och kontinuerligt förbättras” (s. 28)

”I Ockelbo kommun ska finnas möjlighet att bedriva individuella sporter och lagsporter både sommar och vinter” (s.29)

”Idrottsanläggningar och andra ytor där idrott, spel och lek kan bedrivas har en viktig funktion för kommunens innevånare och bör beaktas på ett sådant sätt att dessa inte inskränks eller störs av omgivande verksamhet” (s.29)

Förslaget bedöms därför stämma överens med målen om Ockelbo som en kommun med bred idrottsverksamhet och god folkhälsa. Det finns heller inga planer på att ändra markanvändningen för området i översiktsplanen som nu håller på att tas fram.

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Samhällsbyggnadsnämnden den 18 maj 2021.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

För området gäller följande detaljplan:
Arkivnr. 21-P90:95, laga kraft 1989-12-22.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Syftet med gällande detaljplanen var att tillskapa tomter för industri och bilservice samt för att medge en utökning av idrottsområdet. Dessutom flyttades Bölevägens utfart på länsväg 272 till ett bättre läge sett till trafiksäkerheten.

Detaljplanen har ändrats två gånger förut, vilket påverkat fastigheten Vi 1:183 (2101-P15/4) samt Vi 1:175-178 (2101-P07/6).

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av en ishall samt ett antal mindre röda träbyggnader som huserar bland annat klubbhus med omklädningsrum, kansli och kafeteria.

På området finns också en utomhusbana för padel.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen bedöms inte ha kulturhistoriskt värde. Planområdet ligger dock i närheten av kulturhistoriskt värdefull miljö, som inte bedöms påverkas negativt.

Ny bebyggelse

Planförslag och konsekvenser



Illustrationskarta över hur platsen kan utnyttjas med nya byggrätter.

Ändringen innebär att delar av prickmarken upphävs inom Y-området (Idrottsområde) samt att bestämmelser om byggnadshöjd tillkommer för dessa ytor. Syftet är att göra det möjligt att uppföra en padelhall samt en ny lokal för idrott- och lägerverksamhet i två plan.

En idag befintlig men planstridig byggnad för idrottsändamål inrymmande bland annat kansli och kafeteria blir även den planenlig till största möjliga mån, till följd av att mark som inte får bebyggas (prickmark) upphävs. Eftersom byggnaden är uppförd över en användningsgräns och på en gång- och cykelväg fortsätter dock en bit av byggnaden vara i strid med planen. Detta eftersom VGS bedömer att det som krävs för att upphäva återstående prickmark på platsen byggnaden är placerad är en för stor ändring att göra utan att anta en ny detaljplan.

Padelhallen beräknas bli ca 24x42 meter för att rymma åtminstone två dubbelbanor och en singelbana, och sporten kräver ca 8 meter i takhöjd. För att möjliggöra detta regleras byggnadshöjden på byggrätten närmast arenan till 11 meter. Storleken på byggrätten ger även flexibilitet gällande var hallen placeras.

Byggrätten i anslutning till det befintliga kansliet/kafeterian regleras med högsta tillåtna byggnadshöjd 6 meter. Detta för att tillåta byggnation i två plan och på så vis rymma flera rum utan att ta för mycket av idrottsplatsens yta i anspråk. Syftet med denna byggnad är att möjliggöra arrangerande av idrottsläger på området.

För resterande kvartersmark gäller fortfarande ursprunglig detaljplan.

Användning

Planbestämmelse

Y	Idrott
----------	---------------

Utformning, placering och gestaltning

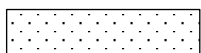
Planbestämmelse



Högsta tillåtna byggnadshöjd i meter

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggnadshöjden på den planerade byggnaden.

Tillåten högsta byggnadshöjd är 6 respektive 11 meter på de nya byggrätterna.



Marken får inte bebyggas

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras.

Mark, natur och vatten

Mark

Den del av planområdet som berörs av ändringen består av tidigare icke hårdgjord mark i form av gräsmatta samt en grusad yta avsedd för parkering.

Grönstruktur och naturvärden

Inom detaljplanområdet finns idag naturmark i form av öppna ängsmarker och blandskog. Dessa påverkas inte av ändringen.

Fornlämningar

Utanför området för ändringen, i skogspartiet i idrottsområdets södra hörn finns en registrerad lämning, L1948:4006 (Ockelbo 1511) ett hägnadssystem bestående av en stenmur och två fäigator. I övrigt finns inga registrerade lämningar, och det finns heller inte några direkta indikationer på att det skulle finnas några i dag okända lämningar under mark.

Om en fornlämning ändå påträffas vid genomförandet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden och radon

Jordarterna i grundlagret är växlande lera, slit och morän. Innan byggnader projekteras kan kompletterande grundundersökningar behövas. Ingen information om radonrisk finns.

Vattenområden, stränder och strandskydd

Laån löper längs planområdet. Strandskyddet gäller inom planområdets naturmark, men är upphävt på J, JB-område samt vägmark och GC-väg. Detaljplaneändringen påverkas inte av strandskyddet.

Området ligger delvis inom en av kommunens grundvattentäkter. Planområdets nordöstra del ligger också inom Ockelbos vattenskyddsområde, yttre skyddszon. Åtgärder och verksamheter inom vattenskyddsområde kan kräva tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden. I andra fall krävs dispens från Länsstyrelsen.



Översikt över området för vattenskyddsområde markerat med blått.

Tillgänglighet

I och med att parkering är tillåten på prickmark kan tillgänglighetsanpassad parkering anläggas inom 25 meter från padelhallen och ishallens entré utan att ytan regleras i detaljplan.

Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF. Tillgänglighetskraven i PBL och PBF förtydligas i tillämpningsföreskrifter, bland annat i Boverkets byggregler, BBR.

Gator och trafik

Gatustruktur, gatumiljö, angöring

Parkeringen till idrottsområdet angörs med bil från söder via Bölevägen, till fots eller via cykel går det att ta sig via gång- och cykelväg från norr. Gång- och cykelvägen löper mellan Ugglebo arena och fotbollsområdet. Framkomligheten begränsas av en bilspärr. Även öster om Ugglebo Arena löper en gång- och cykelväg som ansluter till Bölevägen.



Blå linje visar hur gång- och cykelväg når området kring ishallen.



Gång- och cykelvägen är reglerad med bilspärr.

Planförslag och konsekvenser

Infarterna till parkeringen både från Bölevägen och gång- och cykelvägen kommer behöva flyttas något västerut för att göra plats för den nya byggrätten som placeras intill Ugglebo Arena. Dessa behöver ha minst tre meter fri körbredd så tunga fordon (ex. räddningstjänst) kan ta sig in.

Parkering

Även parkeringen flyttas något västerut och utvidgas för att rymma det nya parkeringsbehovet som kommer av fler verksamheter. Denna yta pekade dock inte ut i detaljplanen – istället upphävs planbestämmelsen om markens anordnande "Parkering". Eftersom begränsningen av markens bebyggande i form av prickmark ("marken får inte bebyggas") under tidsperioden detaljplanen är gjord inte förhindrar att parkering får anordnas, bedöms den vara onödig och förvirrande. Var man inte får parkera regleras redan i detaljplanen med planbestämmelse "n₁", "*Befintlig vegetation skall sparas eller avskärmande plantering ordnas. Området får inte användas för upplag eller parkering*". Att upphäva egenskapsgränsen för parkering gör därför detaljplanen tydligare – det är okej att anordna parkering var som helst på prickmarken så länge tillstånd finns. Den yta som finns väster om arenan och den nya byggrätten bedöms stor nog för att fylla det befintliga och utökade parkeringsbehovet.

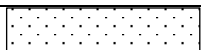
Laddinfrastruktur

I enlighet med Boverkets nya krav på laddinfrastruktur bör man förbereda för att kunna installera minst en laddningspunkt för elfordon, samt säkerställa ledningsinfrastruktur till en femtedel av parkeringsplatserna.

Cykelparkering

Då området är relativt lättillgängligt med cykel bör det göras plats för cykelparkeringar som är väderskyddade och säkra. De bör dessutom vara utformade så att de är anpassade till alla typer av cyklar, lådcyklar, elcyklar med mera för att uppmuntra besökare att komma till anläggningen med cykel.

Planbestämmelse



Marken får inte bebyggas

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras.

Parkering

Parkering får anordnas.

Planbestämmelsen tas bort.

n₁

Befintlig vegetation skall sparas eller avskärmande plantering ordnas. Området får inte användas för upplag eller parkering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- spill och dagvatten. Den tillkommande förbrukningen av vatten bedöms inte bli så stor att någon utredning behövs.

Dagvatten

Marken på platsen har låg genomsläpplighet. Detaljplaneändringens genomförande innebär att en större del av planområdet kan hårdgöras än i nuläget, vilket kommer att öka avrinningshastighet och vattenmängd. Diken finns både söder och norr om den största nya byggrätten till följd av detaljplaneändringen (intill Ugglebo Arena).

Eventuellt kan den kommunala dagvattenledningen vid Bölevägen behöva dimensioneras upp.

El, fiber och värme

Det finns befintliga elledningar inom och kring planområdet. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det befintliga elnätet. Eventuell flytt av ledning bekostas av den som initierar flytten.

Avfall

Exploatören/byggherren ska samråda med Gästrike återvinnare om lämplig avfallshantering.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning och skyfall

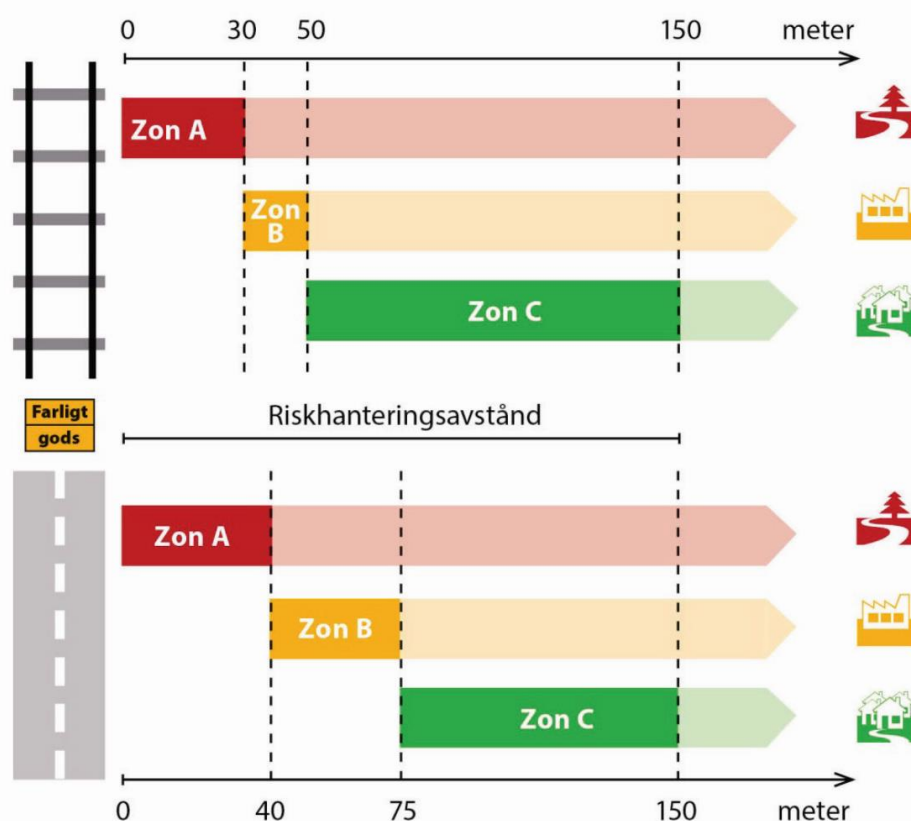
Inga direkta lågpunkter finns i området som riskerar att översvämmas.

Farligt gods

Området är beläget längs med väg 272 samt järnväg, som båda är farligt godsleder. I och med detaljplaneändringen upphävs prickmark cirka 90 meter från väg 272. Här är idag en byggnad uppförd i strid mot gällande detaljplan, som nu i och med ändringen till största del blir planenlig. Byggnaden rymmer en mindre samlingslokal och kafeteria för idrottsklubbarna, vilket inte bedöms vara en känslig användning i förhållande till risken som farlig godsleden utgör, då den är placerad inom ett avstånd längre än 70 meter från vägen. Inom denna zon bedöms användning Y (Idrott) utan åskådarplats inte utgöra några problem, enligt rekommendationer från Länsstyrelsen Dalarnas län (2012). Väg 272 har en trafikbelastning på ca 2000 fordon per dygn varav drygt 200 av dessa beräknas vara tung trafik. Sammantaget ger det en låg trafikbelastning sett till transporter med farligt gods. Sett till den belastning vägen har, att olycksstatistiken på aktuell sträcka är låg samt avståndet till planerad bebyggelse, bedöms avståndet vara tillräckligt långt från farlig godslederna för att inte utgöra någon risk.

Bortanför den idag planstridiga byggnaden från väg 272 sett, planeras fler byggnader för idrottsändamål (Y). Dessa placeras på ett avstånd cirka 130-170 meter från vägen, vilket även det bedöms vara tillräckligt långt från farlig godslederna för att inte kräva några extra skyddsåtgärder. Den idrottsverksamhet som planeras i lokalerna är avsedd för läger – det vill säga mindre samlingslokaler, som saknar åskådarplats. Övernattning i samband med idrottsevenemang kan även det ske i dessa lokaler, men till skillnad från tillfällig vistelse är denna typ av övernattning inte en varaktig verksamhet och prövas därför inte mot kraven i plan- och bygglagen.

All nämnd byggnation ligger mer än 75 meter från farligt gods led för väg samt mer än 150 meter från järnväg. Detta definieras i Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer som Zon C där det i normalfallet anses lämpligt att placera tex besöksanläggningar och tillfällig vistelse samt även i vissa fall bostäder.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad) L – odling och djurhållning P – parkering (ytparkering) T – trafik	E – tekniska anläggningar G – drivmedelsförsörjning (bemannad) J – industri K – kontor N – friluftsliv och camping P – parkering (övrig parkering) Z – verksamheter	B – bostäder C – centrum D – vård H – detaljhandel O – tillfällig vistelse R – besöksanläggningar S – skola

Skärmavbild från Länsstyrelsen Stockholms publikation Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016).