

Akt nr:
2101-P13/2

AU\$2101-P13/2



HANDLINGAR

Upprättade år 2013	Ärendenummer X13982
Ärende Detaljplan för fastigheten Säbyggeby 7:105 mfl	
Kommun Ockelbo	
Län Gävleborg	

Till akten hör

.....¹ band
.....¹³ numrerade sidor
.....[—] inneliggande
kartor
.....¹ andra kartor

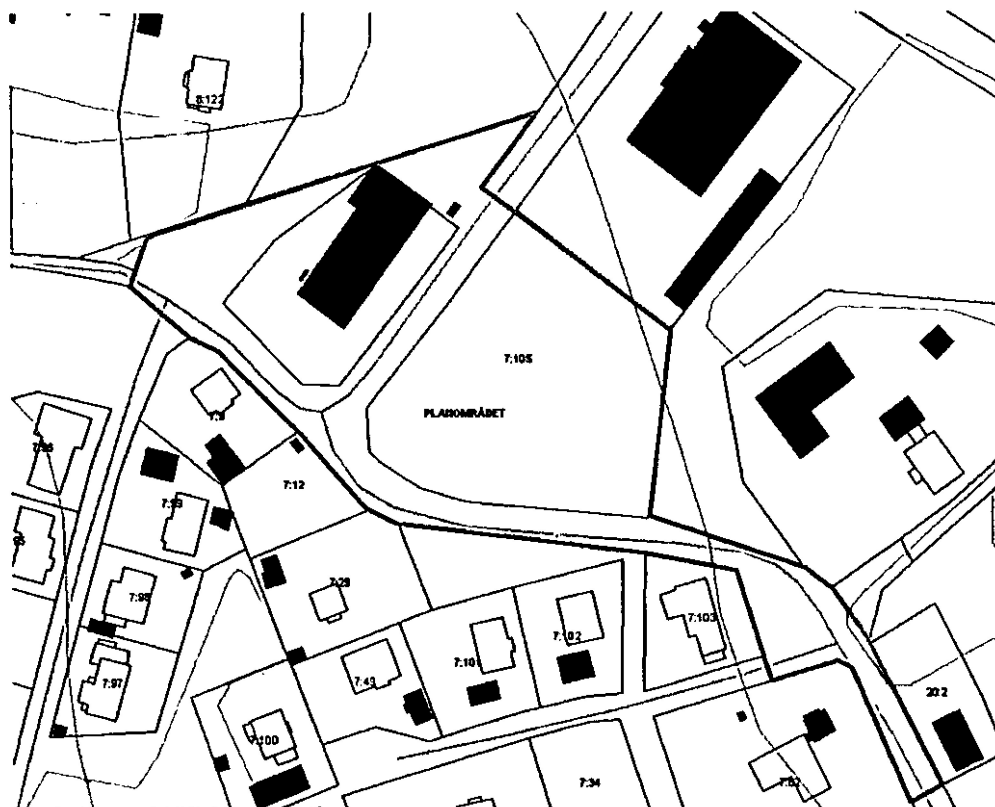
2101-P13/2**P**

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.

2013 -11- 15

Dnr.....

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN SÄBYGGEBY 7:105 M.FL.



Planområdet

HANDLINGAR

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av fastigheten Säbyggeby 7:105 för industriändamål samt att justera bestämmelserna för byvägen från huvudgata till lokalgata. Viss park- och naturmark ändras till kvartersmark för att möjliggöra en reglering av marken till angränsande fastigheter.

Gällande detaljplan medger bebyggelse upp till 4 meters höjd samt att maximalt 30 % av fastighetsarean bebyggs. För att kunna driva en rationell och fungerande verksamhet för försäljning av byggnadsmaterial inom aktuell fastighet bör tillåten byggnadshöjd ändras från 4 till 6 meter. Ändringen avser inte hela det bebyggelsebara området utan endast del av denna. Planen ska även pröva möjligheten utöka bebyggelsebart område ända ut till fastighetsgräns mao prickmarkerad mark längs med fastighetsgräns tas bort. Ändringen föreslås för att möjliggöra ett rationellt utnyttjande av hela fastigheten. Planbestämmelserna för Säbyggeby 7:104 och Säbyggeby 7:105 kvarstår enligt gällande plan, H₁J₁, handel, dock ej livsmedelsförsäljning samt småindustri eller hantverk som ej stör omgivningen.

Byvägen som går genom planområdet föreslås få annan status från huvudgata till lokalgata. Ändringen föreslås eftersom det innebär att andra regler gäller för siktsträckor i korsningar samt att vägen har dålig standard som inte gör den lämplig för genomfartstrafik.

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 består dels av en industrifastighet, dels av gatumark samt lite parkmark. Vår bedömning är att planen är förenlig med kraven i miljöbalken 3 kap 1 § och dess intensjoner.

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 2 § 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 är beläget i norra delen av Ockelbo tätort och består främst av industri- och gatumark. Omgivande bebyggelse består främst av 1-1½ plans villor från senare tidsepok men även med inslag av äldre bebyggelse.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Säbyggeby 7:104 och 7:105 samt delar av Byvägens vägområde och del av parkmark. Fastigheterna Säbyggeby 7:104 och 7:105 är privatägd, Säbyggeby 8:111 ägs av Ockelbo kommun.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 90, aktualitetsförklarad i KF 1998, är området upptaget som befintlig bebyggelse.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området som berörs ingår i detaljplan för Tors änge, etapp 1, laga kraft 1988-04-06 samt tillägg till Tors änge etapp 1, laga kraft 2003-03-04. Enligt gällande planer är användningen för fastigheten samt andra delar av planområdet:

- Säbyggeby 7:104 och Säbyggeby 7:105, H₁J₁, småindustri eller hantverk som ej stör omgivningen samt handel, dock ej livsmedelsförsäljning.
- Byvägen, huvudgata, Park, anlagd park samt natur.

Planuppdrag

Byggnads- och miljönämnden beslutade den 13 februari 2008, § 14, att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att genomföra samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser av detaljplaneförändringen

Planbestämmelserna för användning av kvartersmark för fastigheten Säbyggeby 7:105 ändras så att högsta tillåtna byggnadshöjd sätts till 6 meter för de centrala delarna av fastigheten, i övrigt delar ändras högsta tillåtna byggnadshöjd till 4,7 meter samt att denna höjd tillåts ända ut till fastighetsgräns. I och med detta kan fastighetsägaren

bygga olika öppna upplag försedda med tak ända ut till fastighetsgränsen. I den centrala delen av fastigheten ges möjlighet till uppförande av en bygghandel.

Planen medger även att parkmark görs om till kvartersmark för bostäder.

Byvägens status ändras från huvudgata till lokalgata.

Naturmark norr om fastigheten Säbyggeby 7:104 ändras till kvartersmark för industri. Byggrätten utökas inte i och med detta. Marken används redan idag som upplag och strider i och med detta mot gällande plan.

Miljökonsekvenser av planens genomförande

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkt. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Särskild MKB till detaljplanen behövs därför inte.

Radon

Enligt gällande radonriskkartering bedöms planområdet ligga inom område med normalrisk för radon. Området gränsar till högriskområde varför radonmätning bör genomföras i samband med projektering av nya byggnader.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget berör inte några förändringar av gång- eller cykelstråk.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns i området.

Störningar

Visst buller kan förekomma från transporter till och från fastigheten Säbyggeby 7:105. Situationen för boende kring Byvägen bör förbättras eftersom genomfartstrafik för tung trafik inte kommer att medges i planen för trafik från Norra Åsgatan till Jon Jonsvägen.

I dag används marken på fastigheten Säbyggeby 7:105 som upplag för byggvaror. I och med att planen medger att förrådsbyggnader får byggas ända ut till fastighetsgränsen, i söder och öster, bör dessa fungera som skydd för eventuella störningar som kan uppstå pga. verksamheten inom området. De eventuellt negativa synintryck förråden kan innebära skall begränsas med hjälp av trädplanteringar längs med Byvägen. Byggnaderna ska vara estetiskt tilltalande.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Följande fastighetsbildningsåtgärder ska genomföras efter ansökan från fastighetsägare:

- Parkmark fastighetregleras, efter ändring till kvartersmark, från Säbyggeby 8:111 till Säbyggeby 7:103.
- Allmän platsmark, naturområde fastighetregleras, efter ändring till kvartersmark, från Säbyggeby 8:111 till Säbyggeby 7:104.

Ekonomiska frågor

En plankostnadsavgift kommer att tas ut i samband med att bygglov beviljas för åtgärder enligt planförslaget.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande.

Genomförandetiden enligt PBL 5 kap 5 § är 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 åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk ej kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

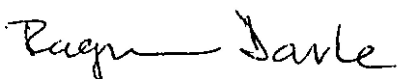
Bygglov för ombyggnader eller nya byggnader ska sökas på normalt sätt inom planområdet.

Tidsplan:

- ☐ Samråd mars 2009.
- ☐ Antagande i B & M-nämnd maj 2009.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Ragnar Darle, Arkitekt



Ragnar Darle

Arkitekt

2013-10-31
Diarienummer 2008/0018-52

FASTIGHETSFÖRTECKNING SÄBYGGEBY 7:105

Följande fastigheter berörs av ny detaljplan för Säbyggeby 7:105:

Namn	Adress	Fastighetsbeteckning
STÅLBERG,INGA-LISA	BYVÄGEN 18 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 8 : 122
MARGRETEHILLS GÅRD AB	JON JONSVÄG 1 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 106
OCKELBO FAMILJELÄKARMOTTAGNING AB	BOX 113 81623 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 34
OCKELBO KOMMUN	81680 OCKELBO	SÄBYGGEBY 8 : 111
ÅSTRÖM STRÖMNER,ANNA KARIN C	BYVÄGEN 11 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 9
STRÖMNER,KARL GÖRAN	BYVÄGEN 11 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 9
ÅSTRÖM STRÖMNER,ANNA KARIN C	BYVÄGEN 11 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 12
STRÖMNER,KARL GÖRAN	BYVÄGEN 11 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 12
NORMAN,KARIN ANN-CHRISTIN	BYVÄGEN 9 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 29
SKANSBACKE,HANS & LENA	BYVÄGEN 6 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 85
HEDLUND,LARS AXEL	HAGVÄGEN 23 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 105
HEDLUND,LARS AXEL	HAGVÄGEN 23 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 104
OCKELBO KOMMUN	81680 OCKELBO	SÄBYGGEBY 20 : 1
STÅHLBERG,LARS GUSTAV	ÅKERBY 17 81694 OCKELBO	BÖLE 1 : 62
HELLBERG,CURT & ANNA	HEDVÄGEN 4 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 102
GUNNARSSON PETER	HEDVÄGEN 6 81631 OCKELBO	SÄBYGGEBY 7 : 101