

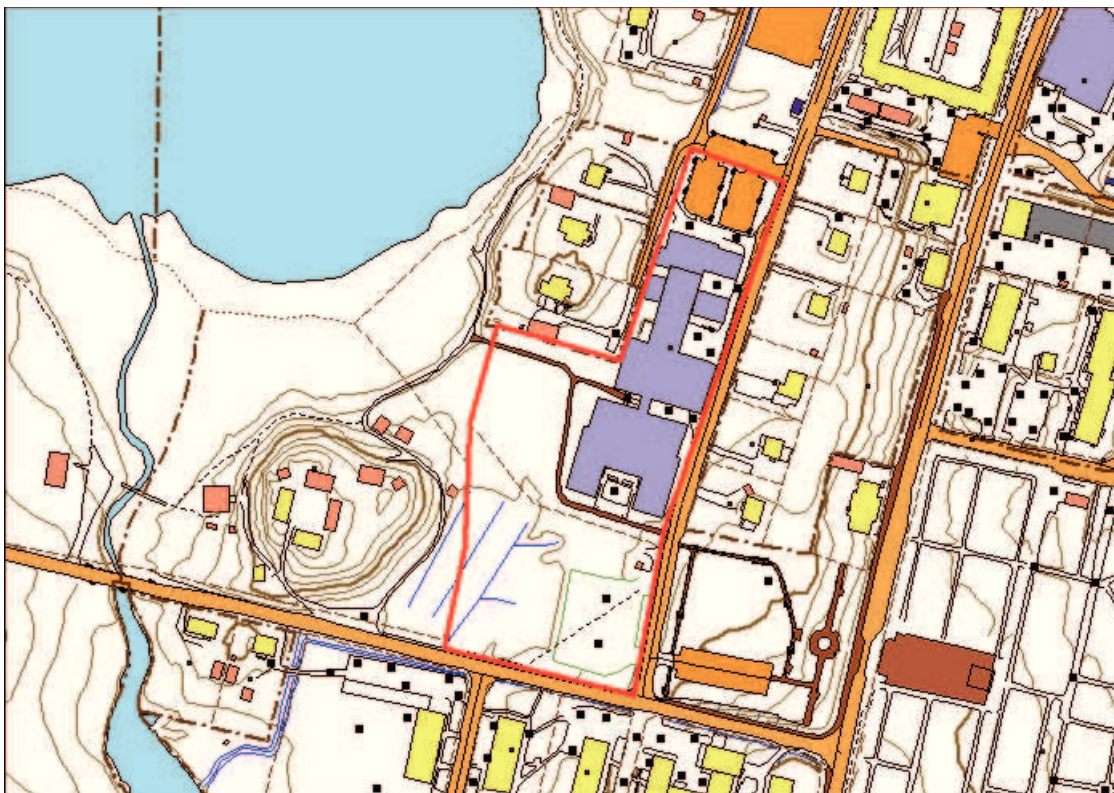
PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**SJÖÄNGSGÅRDEN, "VISJÖBYGGET" – FASTIGHETERNA
PRÄSTBORDET 1:47 OCH PRÄSTBORDET 1:31**

**Detaljplan för tillbyggnad av befintligt äldreboende, Ockelbo kommun,
Gävleborgs län**



Perspektiv sett från söder



Planområdet

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Miljöbedömning

Fastighetsförteckning

ALLMÄNT

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av äldreboendet på Sjöängsgården.

Utbyggnaden avser 56 lägenheter och total byggarea uppgår till ca 4500 kvm.

Planområdet består av fastigheten Prästbordet 1:47 samt del av fastigheten Prästbordet 1:31.

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 södra del består av en grusplan anlagd för parkering. Utbyggnaden av Sjöängsgården avses att ligga på parkeringsplatsen. Det föreligger ett mycket stort behov av ett utökat antal platser för äldreboende inom kommunen. Sjöängsgården uppfyller inte de krav om eget boende som ädelintentionen har aktualiserat. Ur såväl ekonomisk som social synpunkt är en

utbyggnad av Sjöängsgården är det mest lämpliga. Vår bedömning att planen är förenlig med kraven i miljöbalken 3 kap 1 § och dess intensioner.

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.

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Prästbordet 1:47 och del av Prästbordet 1:31. Planområdet är beläget på västra sidan av Sjöängsvägen och norr om Åmotsvägen samt öster om Hembygdsgården Pålsgården. Marken inom planområdet ägs av Ockelbo kommun och Landstinget Gävleborg.

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt men angränsar i söder till inre skyddsområde.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

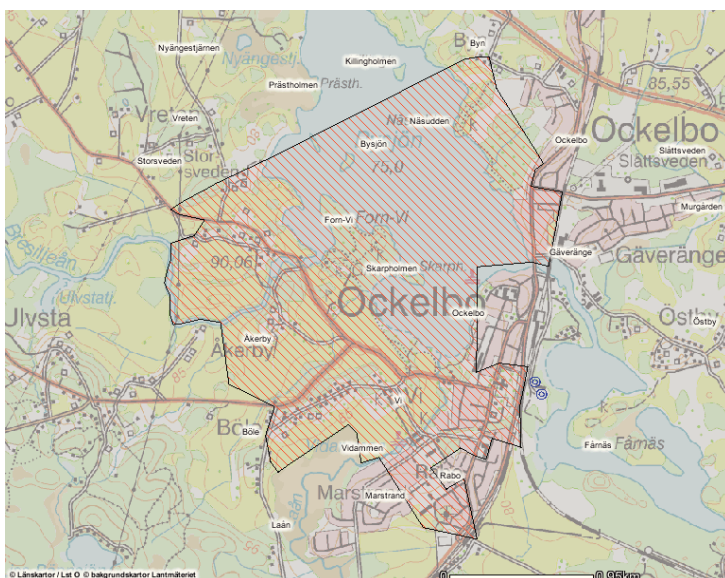
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 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. Det kan vara motiverat med en arkeologisk utredning innan markarbeten påbörjas inom planområdet. Även anpassning till byggnadstraditionen i området är väsentlig. Se riktlinjer för område K 700 Ockelbo-Vi i rapport 1996:7, från kulturmiljöenheten, Länsstyrelsen Gävleborg. Se även under rubriken miljökonsekvensbeskrivning.



Riksintresse för kulturmiljövård K 700 Ockelbo-Vi

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Område som berörs ingår i stadsplan Prästbordet 1:37 m fl, laga kraft 1973-06-20; byggnadsplan kv. Gärdet, Dalen, Trasten m.fl., laga kraft 1963-05-06; stadsplan för Centrumområdet, laga kraft 1984-06-18.

Enligt gällande plan är användningen för fastigheterna:

- Prästbordet 1:47: Allmänt ändamål, mot gränsen till 1:31: allmän plats – park eller plantering.
- Prästbordet 1:31 (berörda delar): allmän plats – park samt park eller plantering.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har tagit fram en checklista för MKB och av den framgår att följande kategorier kan få betydande påverkan om planen genomförs:

- Skyddsområde för vattentäkt
- Riksintresse för kulturmiljö
- Buller för boende på Sjöängsgården

Planförslaget kan innebära en viss miljöpåverkan eftersom både pålning och schaktning är att betrakta som vattenverksamhet pga att åtgärderna kan förändra grundvattnets djup och läge. Detta kan leda till att grundvatten hittar en lättare väg ut ur åsen. All vattenverksamhet kräver tillstånd från miljödomstolen om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas.

Det är verksamhetsutövaren som tar ställning till om det behövs tillstånd eller inte.

Planområdet ligger till vissa delar inom riksintresse för kulturmiljö och riksintresset kan komma att påverkas av en utbyggnad av Sjöängsgården.

Närheten till Åmotsvägen kan innebära att bullernivåerna överskrider för boende i nya delen av Sjöängsgården. Vägverket har tagit fram bullerberäkningar som visar på förhöjda bullervärden.

Sammantaget är störningarna inte av den art att en separat MKB är nödvändig utan frågorna kan hanteras inom det normala planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, grönytor m.m.

Södra delen av planområdet, Prästbordet 1:31 består till stora delar av en öppen grusad plats som används till parkering, övrig mark är äng med vissa uppvuxna lövträd. Området är angivet i gällande detaljplan som parkmark. Norra delen av planområdet, Prästbordet 1:47, är i det närmaste fullt utbyggd av vårdcentral/folk tandvård samt befintliga delar av Sjöängsgården.

Hela planområdet ligger på åsmaterial på västra sidan av Ockelboåsen. Planområdet ligger inom högriskområde för markradon. Området kan innehålla fornlämningar. För ny byggnad krävs geoteknisk och geologisk undersökning för val av grundläggningssätt, hänsynstagande till radon, grundvattentäkten samt fornlämningar.

Bebyggelseområden

Sjöängsgården på Prästbordet 1:47 uppfördes i slutet av 1960-talet och kan ses som ett uttryck för tidsepoken främst pga fasaden uppfört i s.k. Mexi-tegel. Fönstren är gjorda i aluminium med proffillös fönsterpost- och karm. Taket är plant med neddragen takkant. Byggnaden upplevs som platt.

Nya byggnader på tomten bör anpassas till omgivande bebyggelsemönster så långt det är möjligt.

Byggrätten har lagts ut på tomten för att möjliggöra uppförande av en tillbyggnad av Sjöängsgården, tillbyggnaden uppgår till ca 4500 kvm i två plan.

Tillbyggnaden ihop med befintlig byggnad kommer att bilda en huskropp med två innergårdar. En av dessa ska planteras med växter för att skapa ett uterum för avkoppling och upplevelse av årstidernas växlingar. Wij-trädgårdar står för plantering och utformning av uterummet.



Sjöängsgården, Prästbordet 1:47, sett från Sjöängsvägen.

G:\VGS-Historik\Ockelbo\Bygg & miljöförvaltningen\Plan\Detaljplanering\2006\dp_sjöängsgården, Visjöbygget\4.Sjöängsgården, 'Visjöbygget'.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro	Bankgiro	Org.nr
816 80 OCKELBO	S. Åsgatan 816 80 OCKELBO	0297-55500	0297-55510	1 45 08-6	127-3291	212000-2288

Påverkan för kringboende

Påverkan för kringboende bedöms bli av begränsad art. Under byggtiden blir troligen de största problemen byggbuller och damm. När utbyggnaden av Sjöängsgården är klar bedöms den dominerande påverkan vara att siktlinjer och utsikt begränsas från vissa fastigheter.

För boende längs Sjöängsvägen kan en utbyggnad av Sjöängsgården betyda att boendet kan upplevas som mer ”instängt”.

Boende inom kvarteret Sjöängen, väster om Sjöängsgården, bör inte påverkas i någon närmare omfattning.

För boende söder om Åmotsvägen bör en utbyggnad av Sjöängsgården få begränsade följder.

Kulturmiljö

Direkt väster om planområdet på fastigheten Prästbordet 1:95 ligger Pålgården, Ockelbos hembygdsgård. Byggnaderna är hämtade från olika delar kommunen och är av olika stilar och tidsåldrar. Den äldsta byggnaden är ett härbre, troligen från tidigt 1600-tal.

I Gästrike-Hälsinge Hembygdsförbunds inventering från 1975 av bebyggelsen inom Ockelbo kommun anges att området tillhör grupp 1b, ”övriga byggnader bör ges ett lagligt skydd”. I gällande plan anges området som allmänt ändamål och inga skyddsbestämmelser finns för området.

En tillbyggnad av Sjöängsgården kan medföra att Pålgården påverkas. I vilken omfattning och vilka konsekvenser det eventuellt kan medföra får det fortsatta planarbetet utvisa.

Grundvattentäkt

Planområdet måste genomgå en geoteknisk utredning för att ta reda på vilken nivå grundvattnet finns och till vilka tryck. Som underlag får detta stor betydelse för hur grundläggning sker då planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt samt gränsar i söder till inre skyddszon och det därmed är mycket viktigt att grundläggning av tillbyggnaden sker på ett godkänt sätt.

Strandskydd

Delar av detaljplanen berörs av strandskyddet. Alla vattendrag, sjöar och åar har i Ockelbo kommun ett strandskydd på 100 meter. Berört markområdet utgörs av en liten kil i nordvästra delen av planområdet mellan Prästbordet 1:47 och Prästbordet 1:95. Ingen bebyggelse kommer att uppföras på den aktuella marken.

Gator och trafik

Befintliga gator i området, Sjöängsvägen och Åmotsvägen är oförändrade i planförslaget.

Parkering

Den grusade ytan söder om Sjöängsgården är främst anlagd för att ge Ockelbo Marknad möjlighet erbjuda lämplig mark för olika aktiviteter. De senaste åren är det en ambulerande nöjespark som har använt området.

Under övrig tid på året används marken som parkeringsplats utan att avsikten var denna. Det kan uppfattas som att antalet parkeringsplatser minska i och med att marken bebyggs men då det aldrig varit en officiell parkeringsplats är antalet oförändrat. Parkeringsplatser finns direkt öster om Sjöängsgården samt norrut längs Sjöängsvägen på ca 300 meter avstånd.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet löper en gångväg som leder till gång- och cykelvägen runt Bysjön. Utbyggnaden av Sjöängsgården kommer att hindra passage söder om nuvarande äldreboende och medför att gångvägen måste flyttas. I detaljplanen läggs ett gång- och cykelstråk ut längs med Sjöängsvägen och Åmotsvägen.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. I dagsläget går det VA-ledningar genom området, dessa måste flyttas och ny plats för pumpstation måste anläggas i planområdets sydvästra del. Ett u-område läggs ut längs Sjöängsvägen och Åmotsvägen.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Genomförandetiden enligt PBL 5 kap 5 § är satt till 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Fastighetsfrågor m.m.

Prästbordet 1:47 utökas med ett ca 0,6 ha stort markområde i söder. Parkmarken väster om Sjöängsgården flyttas till Prästbordet 1:31.

I övrigt är inga fastighetsregleringar aktuella.

Markägaren kommunen kommer att ta initiativ till de föreslagna fastighetsbildningsåtgärderna.

Tidsplan:

- | | |
|--|---------------|
| ☐ Samråd | oktober 2006 |
| ☐ Utställning | december 2006 |
| ☐ Antagande i B & M-nämnd | februari 2007 |

Huvudman

Allmän platsmark ingår inte i planområdet. Sjöängsvägen ingår i Ockelbo vägförening och Åmotsvägen är allmän väg.

G:\VGS-Historik\Ockelbo\Bygg & miljöförvaltningen\Plan\Detaljplanering\2006\dp_sjöängsgården, Visjöbygget\4.Sjöängsgården, 'Visjöbygget'.doc

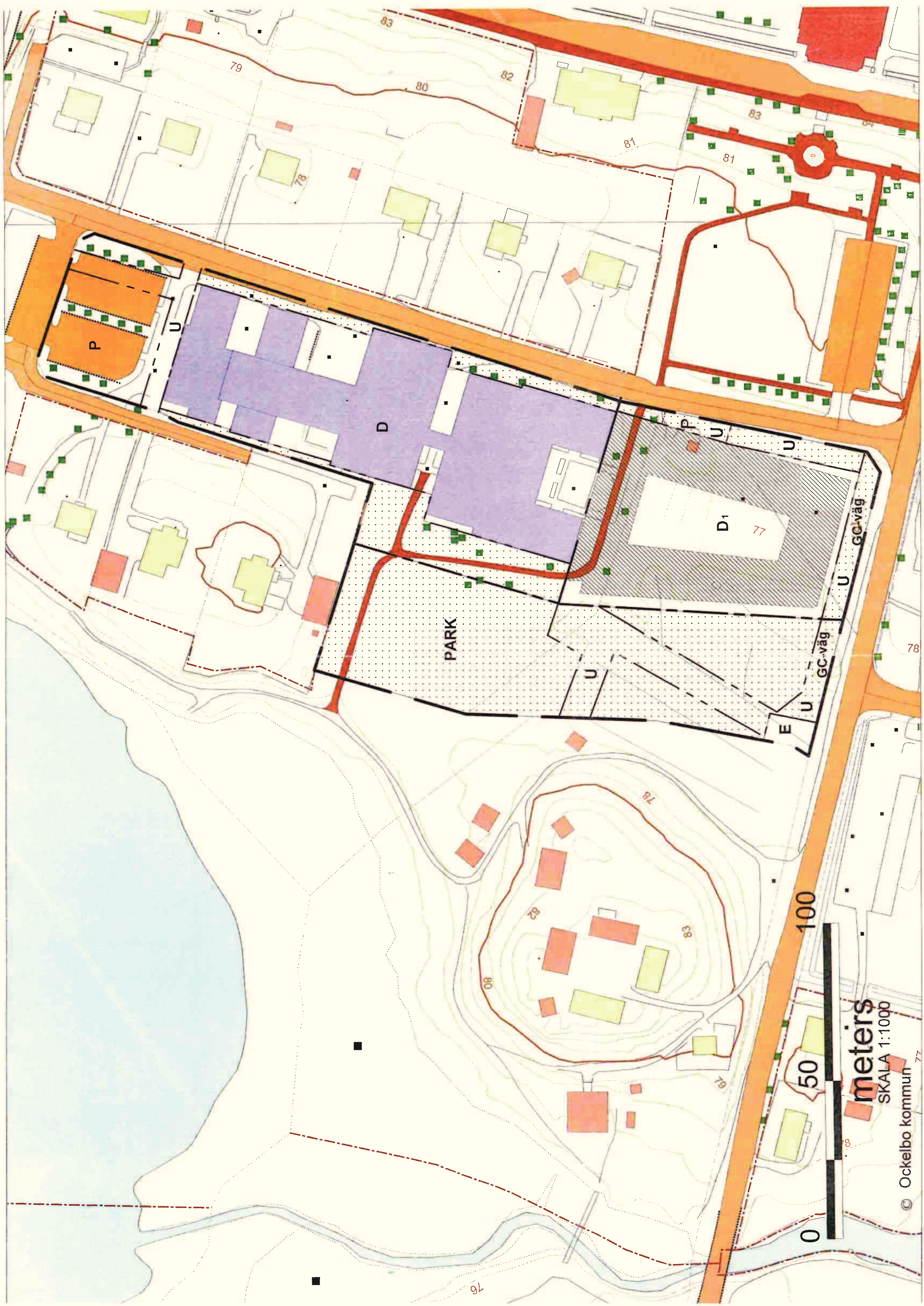
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro	Bankgiro	Org.nr
816 80 OCKELBO	S. Åsgatan 816 80 OCKELBO	0297-55500	0297-55510	1 45 08-6	127-3291	212000-2288

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Ann Christin Gagge
Bygg- & miljöchef

Ragnar Darle
Arkitekt



0 50 100
meters
SKALA 1:1000
© Ockelbo kommun



PRÄSTBORDET 1:47 och del av 1:31.
INOM OCKELBO KOMMUN,
GÄVLEBORGS LÄN.

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER

	planområdesgräns
	användningsgräns
	egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark med enskilt ändamål

D	offentlig sjukvård samt äldreboende
D ₁	äldreboende

Allmän plats

PARK	anlagd park
P	parkering

BEGRÄNSNING AV MARKEN BEBYGGANDE

	marken får inte bebyggas
u	marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING

II	antal våningar
----	----------------

SPECIALOMRÅDEN

E	Pumpstation
---	-------------

ILLUSTRATION

	Ungefärlig utbredning av ny bebyggelse
--	--

Upprättad 2006-10-10

Ragnar Darle

Arkitekt

Antagen 2007-04-16

Aktnr: 2101-P10/1