

SFS-nummer: SFS 2019:949

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2020-03-27
Laga kraft	2020-04-22

Detaljplan för Säbyggeby 7:22 m.fl. i Ockelbo kommun

Antagandehandling



Rödmarkerad linje pekar ut en ungefärlig placering av planområdet.

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

PM Geoteknisk utredning och markundersökningsrapport (WSP, 2020-01-08)

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Postadress
Sandvikens Kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00
Fax
026-27 07 75

E-post
vgs@sandviken.se
Hemsida
www.sandviken.se

Organisationsnr
212000-2346

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra marken för verksamhetsanvändning som innefattar bland annat service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Anledningen till en ny detaljplan är att nuvarande företag har behov av ökade ytor för att bedriva sin verksamhet. Verksamheten är en maskindelstillverkare där tillverkningen till stor del sker med hjälp av automatiserade robotar. Råämnena bearbetas till att bli maskindelar som markborrar till gruvindustrin.

I gällande detaljplan medger majoriteten av ytan industriändamål och den nya användningen kommer att vara Verksamhet [Z]. Verksamhetsändamål ryms inom befintligt område med undantag på naturmarken [NATUR] västerut. Syftet är att utöka bygggrätten västerut mot det som idag är hårdgjorda ytor för lagring av bänkar, redskap m.m.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är lokaliserat på Gäveränge industriområde inom Ockelbo tätort och är cirka 8000 m².

Markägoförhållanden

Planområdet berör 5 fastigheter. Säbyggeby 7:22, Säbyggeby 8:111, Gäveränge 4:1 och Gäveränge 2:37 är kommunalägda fastigheter medan Gäveränge 2:131 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Ockelbo kommuns översiktsplan, antagen 2013, ska det inom kommunen finnas en god tillgång på industri- och verksamhetsmark. Industrietableringar får ej ske i sådan närhet av järnvägen att de genom explosion, brand eller vid underhåll kan förorsaka inskränkning i järnvägsdriften.

Området är i närheten av ett kommande utredningsområde för norra stambanan. Förändrad mark- eller vattenanvändning som kan försvåra ett

genomförande bör ej tillåtas. Samråd med Trafikverket ska ske innan eventuella ärenden avgörs. Planen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 21-84:77, laga kraft 1984-01-20

Riksintresse för framtida järnväg

Trafikverket bedömer vilka områden som är av riksintresse för trafikslagens anläggningar. Utpekande av ett riksintresse för kommunikationer innebär enligt 3 kap. 8 § miljöbalken att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Tillkommande bebyggelse, exempelvis nybyggnad inom en anläggnings influensområde, får inte negativt påverka varken nuvarande eller framtida nyttjande av denna.

Inom planområdet sträcker sig ett riksintresse för framtida järnväg som omfattar norra stambanan. Norra stambanan ingår i TEN-T nätet och är av internationell betydelse, den ingår även i det strategiska godsnätet. Inom denna sträcka pågår utredningar om att dra om järnvägen och på vissa sträckor bygga dubbelspår.

Efter samråd med Trafikverket kommer kvartersmarken inom planförslaget att vara utanför riksintresseområdet. Det innebär att inga fasta byggnader kommer att uppföras inom riksintresset. Därmed säkerställs att inte kommande byggnationer inte kan försvåra omständigheterna för en framtida järnvägsdragning.

Riksintresseområdet får i förslaget användningen **[NATUR]**, se plankartan. Det innebär att marken ska vara friväxande tills beslut om annan markanvändning som exempelvis trafik kan vara aktuellt. På platsen idag finns hårdgjorda ytor samt ett uppställt tält som nyttjas av Ockelbo kommun. Tältet är planstridigt men har sedan tidigare fått ett tillfälligt bygglov som har utgått.



Den föreslagna byggrätten placeras öster om det orangemarkerade riksintresset.

Miljöbedömning

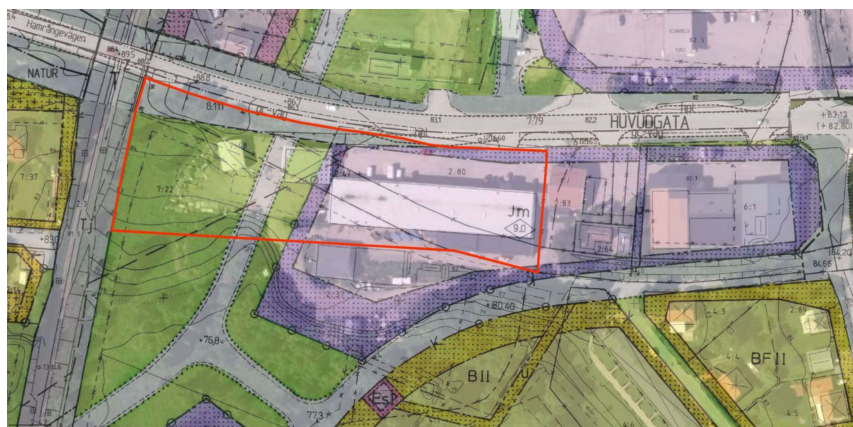
En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt MB 6:5 och 6:6 togs fram i samband med planbeskedet och där konstaterades att planen inte skulle medföra en betydande miljöpåverkan. Den bedömning som i vilket fall behandlas i planarbetet är:

- Avståndet till järnvägen och om det innebär någon inskränkning på järnvägsdriften. Behandlas under "Skyddszoner" i avsnittet "Hälsa och säkerhet".
- Dagvatten och översvämning förklaras under "Teknisk försörjning".
- Ras, skred och erosion förklaras under geotekniska förhållanden.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan medger detaljplanen Jm (Småindustri) vilket idag likställs med Z (Verksamheter). Byggnadshöjden på småindustrin uppgår till 9 meter. Väster om småindustrin finns ett utrymme att uppföra en gata och park eller plantering.



Bilden visar gällande detaljplan över området som upphävs i samband med planen.

Planförslaget

Planförslaget innebär att byggrätten för småindustri, gata och park eller plantering upphävs och ersätts med ett område för verksamheter och natur. Den totala användningen för verksamheter uppgår i plankartan till cirka 6300 m² och naturmarken omfattar cirka 1700 m².

Där det i planförslaget är naturmark upphävs gällande plan som medger park eller plantering. Orsaken är att området inte är avsett för att vara en park och ska därför inte skötas mer än enligt skötselplanen. Där det är verksamheter upphävs en tidigare tänkt gata på platsen. Den mest lämpade utökningen av verksamheten är västerut med tanke på den redan ianspråktaga hårdgjorda ytan för förvaring. Marken lämpar sig för verksamhetsbyggnader då den är beprövad sedan tidigare.

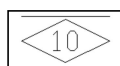
Planbestämmelser som används i plankartan är:**Verksamheter**

Verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Tillåter service, lager, upplag, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär.

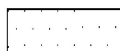
**Natur**

Naturområde för allmän plats. Används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Egenskapsbestämmelserna möjliggör att man mer i detalj kan reglera kvartersmark. De egenskapsbestämmelser som finns i planen är:

**Nockhöjd**

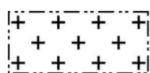
Högsta tillåtna nockhöjd är 10 meter vilket motsvarar den byggnadshöjd byggnaderna i området har idag. För tälthall som komplementbyggnad gäller 8 meters nockhöjd. Höjden mäts från takkonstruktionens högsta punkt till den medelnivå som marken har invid byggnaden.

**Prickmark**

Prickmarken i plankartan betyder att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen finns i norra delen på grund av att det är olämpligt att bygga nära slänten till bron. I den södra delen är syftet att bevara en god framkomlighet till vägen Kråkstigen och att inte förbindelsen försämrats för in- och utfart.

**Markreservat för
underjordiska ledningar**

Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inga byggnationer får ske som kan hindra att ett markreservat kan bildas. Undantaget är tillfälliga byggnader som enkelt kan förflyttas.



Korsmark

Komplementbyggnader med specificering för tälthall får placeras inom föreslaget område. Maximal nockhöjd är 7 meter.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Området är lokaliserat på Gäveränge industriområde som är centralt beläget i Ockelbo tätort. Järnvägsrälsen norra stambanan återfinns direkt väster om planområdet medan väg 272 löper väster om järnvägen och korsar Ockelbo centrum. Kopplingarna mellan västra och östra Ockelbo är begränsade. En bro, direkt norr om planområdet, är en viktig koppling för gång- cykel och biltrafik. Mellan järnvägen och verksamhetsområdet finns naturmark som bevaras som en barriär mellan järnvägen och verksamhetsområdet.

Landskapsbild

Området är ett industriområde som har låga krav på utformning och placering av byggnader. Eftersom området består av storskaliga byggnader finns en vikt i att det sker en samverkan med övriga byggnader i omgivningen. Naturområdet i väst blir även en viktig ridå för att behålla en barriär med boendesidan väster om järnvägen. Ur landskapssynpunkt bör möjliga utbyggnader inte avvika avsevärt i höjd i jämförelse med övriga byggnader på industriområdet.

Offentlig och kommersiell service

I samma industriområde finns en bemannad drivmedelsstation som erbjuder kommersiell service åt privatpersoner. Övriga verksamheter riktar sig till företag.

Tillgänglighet

Planområdet består för det mesta av plan mark. Det bedöms därför inte finnas några hinder mot att tillgängligheten kan lösas på ett tillfredställande sätt.

Enligt PBL 2:6 7p. ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området. Planen reglerar de utvändiga förutsättningarna för tillgänglighet. Vid huvudentrén och vid områdets kundparkering från Hamrångevägen bedöms ytor finnas för att uppnå en god tillgänglighet.

Natur

Mark och vegetation

Marken har små höjdskillnader vilket ger goda förutsättningar för byggnation. Söder om planområdet är marken lägre och där samlas även vattenmassor. Vegetation saknas inom kvartersmark men vid naturområdet finns vegetation som minskar sikten till villaområdet väster om järnvägen.

Geologiska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts på platsen (WSP, 2020-01-08) som visar att jordlagret inom planområdet utgörs av fyllnadsmaterial. Lera med tunna siltskikt av torrskorpekaraktär har påträffats i fyllnadsmaterialet, ca 0,6-2,0 m under markytan. Fyllnadsmaterialets mäktighet bedöms enligt utförda sonderingar vara ca 7-8 m under markytan. Fyllnadsmaterialet bedöms underlagras av friktionsjord ovanpå berg. Jorden inom planområdet bedöms som mindre sättning-skänslig. Fyllningen kan vara ojämnt packad samt att den innehåller lera och silt vilket måste beaktas inför framtida byggnation. Jord innehållande organiskt material ska skiftas ut. Undergrunden bedöms generellt inte som vibrationskänslig.

Stabilitetsförhållanden

Marknivån inom planområdet varierar mellan +83 och +84 m över nollplanet. Stabilitetsförhållandena anses tillfredsställande då fyllningen på planområdet är mycket blockrik och ingen lera har påträffats på djupare delar under fyllningen samt att verksamhetsområdet är ca 20 m från släntkrönet. Inga tecken på tidigare skred har upptäckts.

Grundvattennivåer

Enligt SGU:s brunnarsarkiv har grundvattennivån i angränsade områden uppmätts till 5 m under markytan sydväst om undersökningsområdet. Öster om undersökningsområdet är det 6 m samt 9 m under markytan nordväst om undersökningsområdet.

Sättningsförhållanden

Generellt bedöms jorden vara delvis sättning-skänslig.

- *Fyllnadsmaterialet* bedöms som känsligt för ojämna sättningar, då det finns en risk att massorna är ojämnt packade och med hänsyn till inslag av lera och silt. Eventuella sättningar är momentana (omedelbara vid belastning).
- *Jord med organiskt innehåll* är mycket sättning-skänsliga.
- *Leran* söder om planområdet är starkt överkonsoliderad ner till ca 1 m under markytan och övergår därefter till att vara överkonsoliderad, vilket innebär att marken kan tolerera mindre laster utan att större sättningar uppstår.
- *Friktionsjorden* bedöms mindre sättning-skänslig. Eventuella sättningar är försumbara.

Stabiliteten anses vara god då planområdet är plant och tillfälliga schakter bedöms kunna utföras med en släntlutning på 1:1,5 till maximalt 2 m under markytan. Vid djupare schakter ska projekteringen samrådats med geotekniker.

Slutsatsen från den geotekniska utredningen är att grundläggning för framtida byggnationer bedöms kunna utföras med platta på mark med avseende på fyllningens sammansättning av huvudsakligen friktionsmaterial.

Markföroreningar

Inga markföroreningar har påträffats inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Idag finns det miljö kvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

De som är aktuella för planförslaget är vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster samt utomhusluft.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Vattnet har som huvudavrinningsområde i Testeboån. Grundvattnet i närområdet har en god kvantitativ och kemisk status. Konsekvenserna av planen bedöms inte innebära en försämring att uppnå miljökonsekvensnormerna för vatten då bland annat inga fler hårdgjorda ytor tas i anspråk.

Utomhusluft

Normvärdet som ska klaras är $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt SLB-analys ligger den beräknade årsmedelhalten av partiklar över området på $0-10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Genomförandet av planen påverkar inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykel

Hamrångevägen är den väg som leder in till centrala Ockelbo i västlig riktning och i östlig riktning leder den till Hamrånge. Söderut finns Kråkstigen som leder ut till bostadsområdet i Gäveränge. Gång- och cykelbana finns längs med Hamrångevägen och in till Ockelbo centrum.

Kollektivtrafik

Längs Hamrångevägen finns hållplatser i båda riktningarna. Bussarna som trafikerar området är 44 och 26.

Parkering, varumottagning och utfarter

Det finns två utfarter inom planområdet. Den ena utfarten leder ut till Hamrångevägen från befintliga byggnad och den andra leder till Kråkstigen.

Parkering anordnas inom kvartersmark norr om befintlig huvudbyggnad intill fasaden och vid anslutning till bron. Varumottagning sker mot Hamrångevägen öster om huvudentrén till byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

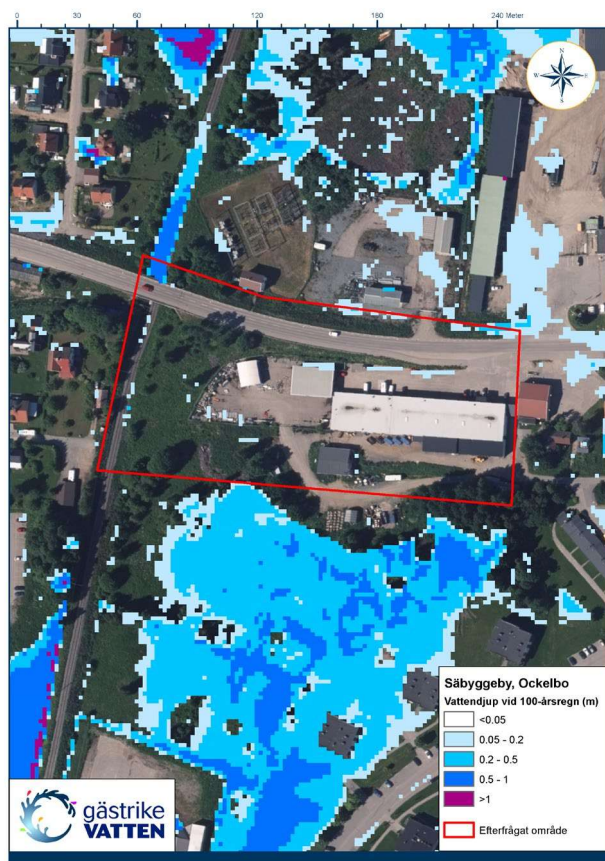
Området har tillgång till vatten-och avlopp via befintliga byggnader. Vid eventuell byggnation av verksamhetsbyggnader används befintliga ledningar. Gästrike vatten ansvarar för den kommunala vattenförsörjningen. I plankartan reserveras mark för allmännyttiga underjordiska ledningar vilket möjliggör en framtida dragning av ledningar in på kvartersmark.

Dagvatten

Planområdet är idag hårdgjort med asfalt och därav sker ingen ökning av mängden vatten. Enligt bilden nedan, beräknat efter ett 100-årsregn, visas vattenmassor rinna från planområdet söderut och samlas i ett

lågpunktsområde. Lågpunktsområdet infiltrerar i sin tur vattnet ner till grundvattnet.

Eftersom inte planen påverkar vattenmassorna nämnvärt och att dagens läge bedöms som hanterbart vid ett 100-års regn, behöver ingen vidare styrning ske av dagvattnet.



Ett 100-årsregn har en återkomsttid på 100 år. Det uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år vilket innebär att sannolikheten är 1 % varje enskilt år (Källa: SMHI)

Värme

Befintliga byggnader är anslutna till kommunala fjärrvärmeledningar. Ledningar återfinns i det sydöstra hörnet av den största byggnaden. Marken där ledningarna är belägna reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar genom bestämmelsen **u1**.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Området bedöms ha goda förutsättningar för ett räddningsingripande på grund av två infarter i nord-sydlig riktning. Ytor bevaras även för att kunna ta sig runt byggnaden från Hamrångevägen.

Radon

Byggnader i närområdet bedöms ligga under gränsvärdet för radon.

Risk för skred

SGU (Sveriges geologiska undersökning) pekar ut gällande område där förutsättningar för skred kan ske, även kallat aktsamhetsområde. Risker för skred är större i finkornig jordart.

Risk för översvämning

Området ligger på en höjd och avrinningsområdet är söder om planområdet. En ökad risk för översvämning i det södra området bedöms inte ske då den föreslagna kvartersmarken idag är hårdgjord.

Buller

Vid användandet av verksamheter (Z) i detaljplanen ska en begränsad omgivningspåverkan vara utgångspunkten för de verksamheter som etablerar sig på platsen. Verksamheter som tillåts är de som i begränsad utsträckning avger buller, lukt, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Verksamheten har endast invändig tillverkning av bland annat borrar som används i gruvor. Maskinerna som tillverkar borrarerna är inkapslade i en skyddsmiljö vilket reducerar bullernivåerna i byggnaden. Det utvändiga bullret som finns är bland annat dagliga varutransporter vilket sker norr om planområdet och ej söder mot bostadsområdet. Kommunen gör bedömningen att dagens verksamhet ryms inom ramen för användningen.

Skyddszoner

Norra stambanan sträcker sig väster om naturmarken och är över 70 meter i avstånd från kvartersmarken. I förslaget baseras riskavståndet på Länsstyrelsen i Stockholms ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar för transporter av farligt gods”.

På norra Stambanan sker transporter av farligt gods. Verksamheter med beteckning (Z) i plankartan bör enligt rekommendationerna vara placerade som minst mellan 30 till 50 meter från järnvägen. Därmed uppnås kravet i denna plan.

Farligt gods

Norra stambanan är ett viktigt stråk för järnvägstransporter. Det transporteras många riskklassade godsmängder på sträckan. Skyddsavståndet är beaktat i planen.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anordnas.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren 2020.

Samråd januari 2020
Granskning feb/mars 2020
Antagande april 2020

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Med fastighetsrättsliga åtgärder avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Dessa åtgärder prövas genom lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Fastighetsreglering

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av den verksamhet som bedrivs inom fastigheten Gäveränge 2:131. För att möjliggöra detta har beteckningarna **park eller plantering** samt **gata eller torg** från aktnummer 21-84:77 minskats till förmån för verksamhetsområde (**VERKSAMHET**). Vid genomförande av planen ska mark från kommunägda fastigheterna Säbyggeby 7:22 och 8:111 samt Gäveränge 2:37 och 4:1 överlåtas och överförs till privatägda fastigheten Gäveränge 2:131. Marköverföringen sker genom fastighetsreglering som utförs av Lantmäteriet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

I planområdet finns tre markreservat, även kallat för u-områden. Se bestämmelsen **u** i plankartan. Dessa områden ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar för t.ex. vatten, avlopp och fjärrvärme.

Bestämmelsen innebär bl.a. att bygglov inte medges inom området. I området finns ledningar för fjärrvärme, el, vatten, avlopp och internet. Huvudman för ledningarna är Bionär Närvärme AB, Ellevio AB, Geomatikk, Gästrike vatten AB, Gävle energi AB, IP-Only Networks AB och Skanova AB.

Bestämmelsen **u** ger i sig inte någon rätt att använda området, syftet är att ledningens huvudman skapar rättigheten genom antingen avtal med markägare eller ansökan om ledningsrätt hos Lantmäteriet.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Den fastighetsreglering som ska ske vid genomförandet av planen ska sökas och bekostas av den som har nytta av planen. I detta fall är det Ockelbo kommun och ägaren av Gäveränge 2:131. Förrättningskostnader debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa. Kostnad för flytt av ledning betalas av den som initierar flytten.

Bildande av ledningsrätt söks och bekostas av den som är huvudman för ledningen. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Kommunstyrelsen i Ockelbo kommun och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Inget exploateringsavtal har tecknats.

Huvudmannaskap

Ockelbo kommun är huvudman för den allmänna platsen.

Fastighetskonsekvenser

Nedan sammanfattas fastighetskonsekvenserna i tabellform. Se även kartbilaga.

Fastighet	Konsekvenser
Säbyggeby 7:22	Marköverföring. All kvartersmark inom fastigheten ska överföras till Gäveränge 2:131 genom en fastighetsreglering.
Säbyggeby 8:111	Marköverföring. All kvartersmark inom fastigheten ska överföras till Gäveränge 2:131 genom en fastighetsreglering. Vägservitutet 2101-05/25.1 påverkas inte av förslaget.
Gäveränge 2:37	Marköverföring. All kvartersmark inom fastigheten ska överföras till Gäveränge 2:131 genom en fastighetsreglering. Vägservituten 2101-05/25.2 och 2101-05/25.3 påverkas inte av förslaget.
Gäveränge 4:1	Marköverföring. All kvartersmark inom fastigheten ska överföras till Gäveränge 2:131 genom en fastighetsreglering.
Gäveränge 2:131	Fastigheten utökas västerut genom en fastighetsreglering. Vägservituten 2101-05/25.1, 2101-05/25.2 och 2101-05/25.3 påverkas inte av förslaget.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Fastighetsreglering Ersättning för nödvändig marköverföring bestäms i första hand genom överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning. Ansökan görs till lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.	Fastighetsägarna
Anläggande och drift av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (NATUR).	Kommunen
Framdragning och anslutning till kommunalt vatten- och avlopp, fjärrvärme m.m.	Fastighetsägare
Bygglov för uppförande av byggnader. Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglövsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare

Plan- och byggenheten

Raul Johnson
Tillförordnad enhetschef
Plan- och byggenheten

Andreas Wallström
Planarkitekt