



Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2024-04-16
Laga kraft	2024-05-15
Akt-nummer	2101-P2024/3

Detaljplan för Jädraås 1:105 m.fl. i Ockelbo kommun, Gävleborgs län



Planområdet markerat med röd linje

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Geoteknisk utredning, Bjerking, 2022-10-27

Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking, 2022-10-27

Dagvattenutredning, Bjerking, 2022-10-27

Miljöteknisk markundersökning, Bjerking, 2023-02-10

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



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Sammanfattning	3	Sociala aspekter.....	25
Planförslaget.....	3	Trygghet.....	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	3	Barnperspektiv, lek och rekreation	25
Detaljplanprocessen.....	4	Tillgänglighet.....	25
Syfte och inledning	5	Barriärer	25
Planens syfte	5	Gator och trafik.....	27
Plandata	5	Gatustruktur, gatumiljö, angöring	27
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser	6	Gång- och cykeltrafik	27
Riksintressen	6	Kollektivtrafik.....	27
Miljökvalitetsnormer	7	Biltrafik	28
Översiktsplan för Ockelbo kommun.....	7	Teknisk försörjning.....	28
Kommunala beslut och styrdokument	8	Vatten och avlopp	28
Beslut om planläggning	9	Dagvatten	28
Gällande detaljplaner	9	El och fiber	29
Bebyggelse	10	Avfall	30
Befintlig bebyggelse.....	10	Störningar, hälsa och säkerhet ...	30
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10	Buller och vibrationer	30
Användning av planområdet	12	Föroreningar	31
Reglering av bebyggelse	15	Översvämning och skyfall	32
Mark, natur och vatten	19	Farligt gods	32
Mark.....	19	Genomförande	33
Geotekniska förhållanden och radon	19	Fastighetsrättsliga frågor	33
Grönstruktur och naturvärden ...	21	Huvudmannaskap	33
Fornlämningar.....	21	Genomförandetid	34
Vattenområden, stränder och strandskydd	22	Avtal.....	34
Ekosystemtjänster	24	Kommunalekonomiska konsekvenser.....	34
Service.....	24	Tidplan	35
		Utredningar	35
		Medverkande tjänstemän.....	35

Sammanfattning

Planförslaget

Planförslaget omfattar fastigheten Jädraås 1:105 (fd. Jädraås skola) och del av Jädraås 1:83 och 1:104. För Jädraås 1:105 innebär detaljplanen att fastigheten kan nyttjas för fler användningsområden än idag. Utöver fortsatt verksamhet för skola och förskola medger detaljplanen även användningarna centrumändamål, tillfällig vistelse samt besöksanläggning. Detaljplanen möjliggör att bebyggelse uppförs i två våningar, vilket kan tillämpas på eventuella nya byggnader eller genom att befintliga byggnader byggs om.

Den byggnadsarea som detaljplanen tillåter, alltså hur stor yta som får upptas av byggnader, är 20% av fastighetsytan vilket i stora drag motsvarar den byggnadsarea som gäller redan idag. Detaljplanen medger dock en friare placering av byggnader än vad som är möjligt idag, vilket underlättar att byggrätten ska kunna nyttjas, samt en högre tillåten nockhöjd.

Gällande plan är en byggnadsplan från 1985 (21-85:138). I byggnadsplanen regleras vad som utgör allmän plats för väg respektive grönområden. För fastigheten Jädraås 1:105 anger gällande byggnadsplan markanvändningen allmänt ändamål (A), ett mindre område för parkeringsändamål (Tp) samt bland annat en planbestämmelse om särskild hänsyn till kulturmiljön (q). Upprättande av en ny detaljplan för planområdet är nödvändig då den nuvarande planens bestämmelse om allmänt ändamål inte längre är en lämplig användning i en detaljplan. I en ny detaljplan kan även övriga bestämmelser aktualiseras utifrån dagens regelverk och behovet av flexibel markanvändning. Förutom bredare användningsbestämmelser och friare och justerad byggrätt föreslås den gällande detaljplanens bestämmelser om utfartsförbud och stängselplikt utgå.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har utförts som visar att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen som delar kommunens slutsats. Länsstyrelsen har i samband med undersökningssamrådet framfört att frågor om dagvattenhantering och risk för erosion behöver utredas, samt att miljöaspekter kopplade till fortsatt skolverksamhet behöver bedömas.

Detaljplanprocessen

En detaljplan reglerar hur marken får användas och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Kommunen kan i en detaljplan pröva om ett område till exempel är lämpligt för ny bebyggelse och hur den ska utformas eller hur en befintlig bebyggelse ska bevaras.

Handlingar och läshänvisningar

Planen omfattar följande handlingar:

Plankarta. Plankartan och dess planbestämmelser är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras.

Planbeskrivning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Arbetet med att ta fram en detaljplan, planprocessen, kan ske med antingen standard- eller utökat förfarande och är indelad i flera skeden. Kriterierna för när kommunen ska tillämpa respektive förfarande finns i plan- och bygglagen. Förfarandena är snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen och vilket skede planen befinner sig i nu.

Planuppdrag, d.v.s. beslut om att ge Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete, beslutas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Under samrådet ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där alla synpunkter sammanställs och bemöts och planförslaget bearbetas innan den skickas ut för granskning. Synpunkter från granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen antas planen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd eller, i undantagsfall, av Kommunfullmäktige. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft.

Syfte och inledning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bredare användning av planområdet för att bättre svara mot de behov som finns och förväntas uppstå i framtiden. Detta genom att medge användningarna skola, centrum, tillfällig vistelse och besöksanläggningar. I syftet ingår även att ersätta den gällande byggnadsplanens föråldrade användningsbestämmelser och i stället införa bestämmelser som överensstämmer med nuvarande regelverk. Vidare syftar planen till att ge en större handlingsfrihet än idag vad gäller placering av eventuella tillkommande byggnader samt möjliggöra byggnader i två våningar. Planen syftar även till att se över behovet av utfartsförbud och stängselskyldighet mot angränsande gator. Till följd av den kulturhistoriska miljön syftar planen också till att säkerställa en lämplig grad av anpassning av byggnader och anläggningar till ortens och närområdets karaktär och kulturvärden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget direkt öster om Erskines väg och direkt väster om området för Jädraås-Tallås museijärnvägs anläggningar. I söder angränsar planområdet till naturmark med en bäckravin. Planområdet har en total areal på cirka 16 000 kvadratmeter (1,6 hektar).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Jädraås 1:105 och 1:83 som ägs av Ockelbo kommun samt del av fastigheten Jädraås 1:104 som ägs av Kopparfors fastigheter AB. Fastigheten Jädraås 1:105 består av två åtskilda markområden/skiften som skiljs åt av Kranvägen.



Översiktskarta med planområde i rött och fastighetsgränser i gult. Närliggande fastigheter anges med fastighetsbeteckning.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken. Området benämns Jädraås-Tallås (X704). Riksantikvarieämbetet har i beslut 2022-11-18 motiverat och beskrivit riksintressets uttryck enligt följande.

Motivering:

Mindre industrimiljö, brukssamhälle och stationssamhälle som tydligt speglar övergången från 1800-talets traditionella järnbruk till industriell produktion och där järnvägen spelat en betydande roll för utvecklingen. Skogsbrukets roll som samhällsbyggare vid mitten av 1900-talet, efter nedläggning av industrin. (Industrimiljö, brukssamhälle, stationssamhälle, kommunikationsmiljö; järnvägsmiljö).

Uttryck för riksintresset:

Det skogsomgivna, småskaliga samhället med bebyggelsestruktur och byggnader från 1850-talet till 1950-talet. Bruksmiljön med hyttanläggning, Lancashiresmedja och klensmedja, båda med tillhörande lämningar. Jädraån med broar, dammar, kanaler, vattentuber och kraftverk. Herrgården och arbetarbostäderna med bevarade uthus. Stationsområdet med komplett bebyggelse, den smalspåriga järnvägen till Tallås med tillhörande anläggningar. Skogsbyn ritad av Ralph Erskine, ett av de främsta exemplen på 1950-talsbebyggelse i länet med sin genomarbetade arkitektur och planstruktur.

Länsstyrelsen har låtit ta fram ett kunskapsunderlag för riksintressen för kulturmiljövården i Ockelbo kommun, vilket bland annat omfattar Jädraås (KMV Forum, 2018-03-20). Underlaget utgör ett komplement till riksintressebeskrivningen och har utgjort ett stöd i kommunens bedömning av påverkan på riksintresset. I kunskapsunderlaget beskrivs en indelning av kulturmiljön i olika värdeområden, denna indelning kan även utläsas i Riksantikvarieämbetets beslut om riksintresseområdet från 2022-11-18. Detaljplanen ligger i en kilformad del mellan värdeområden för järnvägsmiljö (Jädraås-Tallås Järnväg), industrimiljö (Jädraås hytta, smedja och vattenkraftanläggningar mm), Smedjegårdarna (arbetarbostäder från tidigt 1900-tal) och Skogsbyn (arbetarbostäder från 1950-talet). En bit norr om planområdet finns även värdeområde för herrgård och jordbruk. En begränsad del av planområdet, Kvarnvägen och området närmast järnvägen, ingår i värdeområdet för järnvägsmiljö.

Trots planområdets centrala läge i riksintresseområdet ligger endast begränsade delar inom utpekade värdeområde. Sammantaget, utifrån detaljplanens reglering som bekräftar befintlig bebyggelse samt medger tillkommande bebyggelse inom ramen för Jädraås bebyggelseskala, bedöms detaljplanen kunna ha viss påverkan på riksintresset och dess värden. Kommunen bedömer dock att denna påverkan inte innebär någon skada på riksintressets värden.

Naturvård

Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns riksintresseområde för naturvård enligt 3 kap miljöbalken. Området benämns Ivantjänsheden-Jädraås och sammanfaller till stor del med Jädraås sträckning mellan Jädraås och Kungsfors. Området är av stort geovetenskapligt intresse och karaktäriseras av vidsträckta isälvsavlagringar och den djupt nedskurna Jädraån. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintresset och dess värden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön. Ingen av de berörda miljökvalitetsnormerna bedöms påverkas negativt av detaljplanen.

Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster

Planområdet avrinner till den nedre delen av bäcken Pajaporo, vilken i sin tur avrinner till Jädraån som ingår i ytvattenförekomsten Gavleån tillrinningsområde (VISS SE674521-153690). Gavleån är klassad som *måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status*.

Miljökvalitetsnormen är *god ekologisk status 2045* samt *god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerade difenyleter och kvicksilver*.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Järboåsen-Jädraås (VISS SE674451-580425) som är klassad som *god kemisk och kvantitativ status* vilket överensstämmer med beslutad miljökvalitetsnorm. Planområdet ligger inom grundvattenförekomstens tillrinningsområde. Grundvattenförekomsten är kategoriserad som dricksvattenförekomst, men omfattas inte av vattenskyddsområde.

Enligt framtagen dagvattenutredning (Bjerking, 2022-10-27) innebär detaljplanen inte något försvårande att uppfylla beslutade miljökvalitetsnormer.

Utomhusluft

Enligt luftföroreningskartor med beräkningar från Östra Sveriges Luftvårdsförbund är halterna långt under normvärdena. Det bedöms inte finnas någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

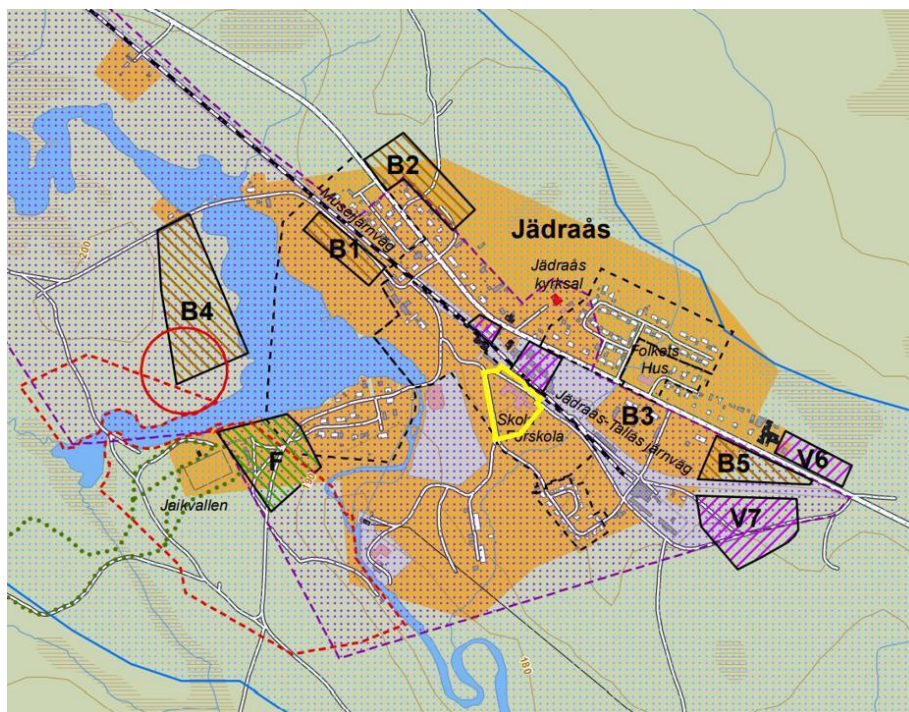
Översiktsplan för Ockelbo kommun

Enligt Ockelbo kommuns översiktsplan, antagen maj 2013, ligger planområdet inom område för befintlig och planerad bebyggelse (B) och kulturvärde (K), samt inom de stora områdena markerade för friluftsliv (F) samt grundvatten (G), se bilden nedan. I översiktsplanen är planområdet markerat som *skola* och *förskola*. Även den närliggande vandringsleden är Gästrikeleden markerad.

Jädraås beskrivs som ett attraktivt boendevalternativ i regionen utifrån rimliga pendlingsavstånd till närliggande större orter, men att befolkningen minskat genom åren. Översiktsplanen uttrycker dock en ambition att Jädraås ska ges möjligheter att växa. Det anges att nödvändiga förändringar och

kompletteringar av bebyggelse bör ske med omsorg och en varsam anpassning så att kulturvärdena inte förvanskas, samt att extra hänsyn och samråd med länsstyrelsen krävs vid förändringar inom riksintresseområdet. Översiktsplanen anger att bebyggelse i Jädraås endast bör tillåtas inom befintliga bebyggelsegrupper, samt att bebyggelsens proportioner, form, fasad- och takmaterial samt färgsättning bör anpassas till den lokala byggnadstraditionen. Översiktsplanen anger även att det ska finnas en god mark- och planberedskap för framtida bostadsbebyggelse, bland annat i Jädraås.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Sedan 2020 pågår arbete med en ny översiktsplan och samråd hölls under våren 2022. Inget tyder på att kommande översiktsplan skulle innebära förändringar av betydelse som riskerar att påverka detaljplanens förenlighet med översiktsplanen.



Kartutsnitt från Ockelbo kommuns översiktsplan, antagen 2013. Gula ytor visar tätortens utbredning, prickmarkerat område visar kulturmiljö. Område markerat med ljusgul linje mitt i bilden visar läget för aktuell detaljplan.

Kommunala beslut och styrdokument

Gång- och cykelplan

Gång- och cykelplanens mål är att öka arbets- och studiependlingen i kommunen samt att förbättra stråk till skolor och kopplingen till resecentrum. I gång- och cykelplanen anges inga planerade åtgärder inom eller i anslutning till planområdet.

Kretsloppsplan för Ockelbo kommun

Ockelbo kommuns kretsloppsplan antogs oktober 2021. Beslutade målområden avser att förebygga avfall, minska gifter i kretsloppet, återanvända, återvinna samt hålla rent och snyggt. Kretsloppsplanen är ett viktigt verktyg för en hållbar utveckling i ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

Miljöstrategiskt program för Ockelbo kommun

Ockelbo kommuns miljöstrategiska program antogs i mars 2022. Beslutade målområden är *klimatneutralt Ockelbo, ren och giftfri vardag* och *robusta ekosystem*.

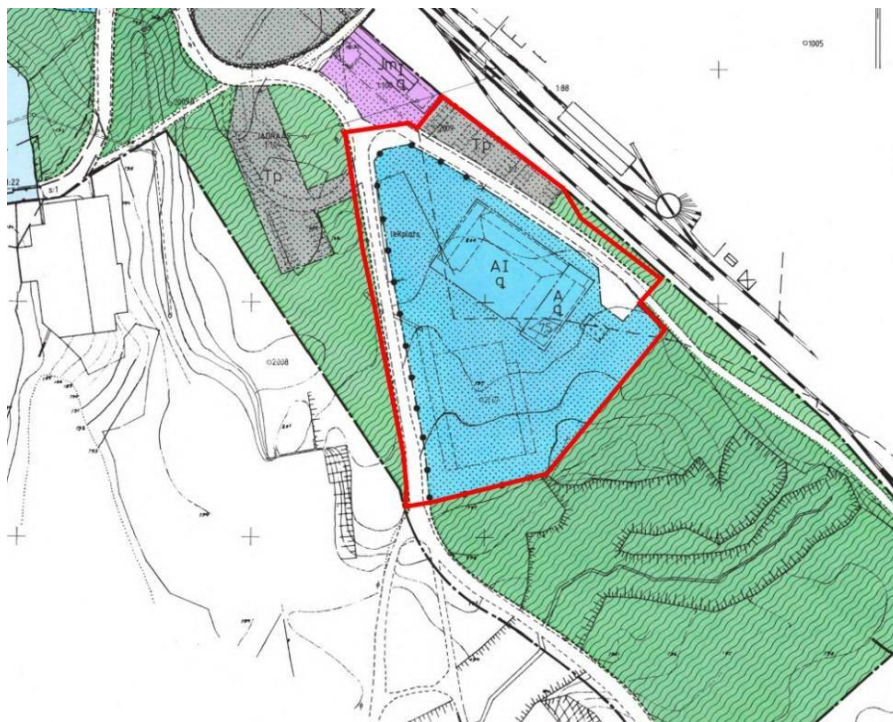
Planläggning är en av många aspekter som påverkar möjligheterna att uppnå de strategiska målen. Frågor som kan påverkas positivt eller negativt är exempelvis resmönster, val av färdmedel, utsläpp till luft och vatten, säkerställande av god ljudmiljö samt bevarad natur för biologisk mångfald och ekosystemtjänster med mera. Aktuell detaljplan bedöms bidra till en utveckling i linje med det miljöstrategiska programmet, även om detaljplaner saknar möjlighet att reglera exempelvis energieffektivitet och hållbara byggnadsmaterial som lyfts fram i programmet.

Beslut om planläggning

Efter begäran om planbesked från Ockelbo kommun beslutande Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 25 januari 2022, §10, om positivt planbesked och om planuppdrag.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas i sin helhet av byggnadsplan 21-85:138, fastställd den 7 februari 1985. Genomförandetiden har gått ut. Kvartersmarken regleras som allmänt ändamål och parkering. Allmän plats regleras som väg och grönområde. Gällande plan kommer att ersättas inom området för den nu aktuella detaljplanen, se avgränsning nedan.



Utsnitt från gällande byggnadsplan från år 1985. Det nu aktuella planområdet är markerat med röd linje.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består idag av en rödmålad skolbyggnad i ett plan om cirka 1400 kvadratmeter. Byggnaden har en högre del som inrymmer en gymnastikhall med storlek på cirka 20x10 meter. Flera av byggnadens entréer vänder sig mot Kranvägen i öster där det även finns angöring, gångväg och parkeringsplatser. Idag nyttjas endast den sydöstra delen av byggnaden för förskoleverksamhet, i övrigt är byggnaden tomställd eller används sällan. Inga komplementbyggnader finns inom planområdet, bortsett från ett enklare vindskydd längst i söder.



Kranvägen med Jädraås skola till höger och bilparkering till vänster. Gångvägen till höger ligger inom fastigheten Jädraås 1:105 och är inte en del av gatumarken.



Jädraås skola sedd från Erskines väg. I bilden ses gymnastikhallen som en högre byggnadsvolym samt skolans friytor med bland annat en belyst multiplan.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull miljö

Större delen av Jädraås ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården där bruksmiljön och järnvägen speglar 1800-talets övergång från traditionell bruksmiljö till litet industrisamhälle (se även beskrivning i avsnittet om riksintresse kulturmiljövården ovan). Cirka 100 meter väster om planområdet, men avskilt av vegetation och nivåskillnader, finns Jädraås hytta uppförd i tegel. Hyttan ligger i direkt anslutning till en dammanläggning vilket förtydligar vattenkraftens betydelse för hyttans etablering. Genom sin skala och karaktärsfulla byggnadsvolym utgör hyttan

ett påtagligt landmärke i närområdet. I hyttans omgivningar finns en mängd historiska lämningar, mer eller mindre tydliga. Dessa lämningar från tidigare verksamhet har stor pedagogisk funktion för förståelsen av verksamheternas olika delar.

Direkt öster om planområdet angränsar Jädraås järnvägsområde med bangård, vagnar, stationsbyggnad och andra byggnader såsom verkstäder, lokstallar och vattentorn. Den järnvägsrelaterade miljön präglas av sina uttrycksfulla byggnader i mycket gott skick vilket ger en unik karaktär. Byggnadsmaterial inom järnvägsområdet är slaggsten, puts och trä, samt inslag av tegel. Järnvägsområdet är historiskt direkt sammankopplat med hyttans verksamhet. Tidigare har det funnits stickspår i området mellan planområdet och hyttan, strax väster om planområdet.

Några hundra meter söder om planområdet, söder om bäckravinen, ligger bostadsenklaven Skogsbyn. Området uppfördes i början av 1950-talet och ritades av arkitekten Ralph Erskine. Området hör till ett av de från arkitekturhistorisk synvinkel mer värdefulla exemplen på arbetarbebyggelse från 1900-talets mitt.



Viktig siktlinje från planområdet mot järnvägsområdet med sina karaktärsfulla slaggstensbyggnader, skulpturala byggnader och vagnar i museitrafik.



*Till vänster: Jädraås hytta sedd från Gammelboningsvägen.
Till höger: Del av Skogsbyn sett från Erskines väg.*

Befintlig skolbyggnad inom planområdet är byggd på 1980-talet och bedöms inte ha några kulturhistoriska värden av betydelse. Skolbyggnadens skala, material, färgsättning, tak och utformning i övrigt är dock ett bra exempel på

anpassning till närområdets karaktär. Byggnaden konkurrerar inte med omgivningen trots sin placering nära värdefulla kulturmiljöer.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger, precis som den gällande planen, en större byggrätt än vad som utnyttjats idag. Den friare placeringen som tillåts i och med detaljplanen, samt att bebyggelse medges i två våningar innebär en möjlig förändring mot idag (se avsnittet om reglering av bebyggelse nedan). Beroende på hur detaljplanens byggrätt nyttjas kan det uppstå viss påverkan på kulturmiljön. En påverkan bedöms dock inte nödvändigtvis vara negativ. Med en anpassning av placering, form, tak, material och färgsättning kan en utökad byggnadsvolym inordnas väl i befintlig miljö. Detaljplanens reglering i övrigt med fler användningsbestämmelser bedöms kunna bidra positivt då det möjliggör för ett ökat nyttjande av idag delvis tomställda lokaler och därmed en mer besökt och levande kulturmiljö. För all kvartersmark införs en planbestämmelse (k₁) om anpassning av byggnader och anläggningar till den kulturhistoriskt intressanta bruksmiljön. Detta är ett förtydligande av de anpassningskrav som ändå ska beaktas vid bygglovsprövning. Att även anläggningar omfattas innebär att lovpliktiga plank och murar ska kunna prövas utifrån påverkan på siktlinjer mot kulturhistoriska miljöer. Bebyggelsens utformning regleras också genom att takformen anges som sadeltak, även detta i syfte att anpassa till omgivande miljö, se avsnittet nedan om reglering av bebyggelse.

Planbestämmelser

	<i>Bebyggelse och anläggningar ska anpassas till den kulturhistoriskt intressanta bruksmiljön</i>
k ₁	Syftet med bestämmelsen är att förtydliga det generella anpassningskravet och därmed ge utrymme för en specifik prövning av utformning och anpassning vid framtida lovprövning. Detta är ett lämpligt sätt att undvika detaljreglering, men att ge extra vikt till bygglovsbedömningen av anpassning till kulturmiljön och viktiga siktlinjer genom exempelvis placering, form, skala, tak, material och färgsättning. (Lagstöd i 4 kap 16§ PBL)

Användning av planområdet

Gällande byggnadsplan anger allmänt ändamål för fastigheten Jädraås 1:105 vilket innebär att fastigheten inte kan användas för enskilt nyttjande om det skulle bli aktuellt. Parkeringsytan vid museijärnvägen anges i gällande plan som kvartersmark för parkeringsändamål.

Planförslag och konsekvenser

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Jädraås 1:105 kan nyttjas för fler användningsområden än idag. Utöver fortsatt verksamhet för skola och förskola (S) medger detaljplanen även centrumändamål (C) som möjliggör exempelvis kontor, offentlig och kommersiell service, handel, samlingslokal och vuxenutbildning. Även användningarna tillfällig vistelse (O) som

möjliggör exempelvis hotell, vandrarhem och annat icke permanent boende, samt besöksanläggningar (R) som möjliggör exempelvis verksamhet inom kultur och idrott bedöms vara lämpliga. Fördelningen mellan möjliga markanvändningar regleras inte i detaljplanen, vilket innebär att fastigheten kan komma att nyttjas för alla användningar, eller bara en eller några av de möjliga användningarna. Den friare användningen bedöms inte ha några negativa konsekvenser för omgivningen. Vid lovpliktiga förändringar av markanvändning, byggnader eller uppförande av skyltar och plank som kan påverka omgivningen kommer lämplig utformning avgöras genom lovprövning och detaljstyrs inte med planbestämmelser. Parkeringsytan vid museijärnvägen ges samma markanvändningar som kvartersmarken i övrigt, där bör den fria sikten mot järnvägsområdet beaktas särskilt.

Allmän plats

Området närmast ravinen läggs ut som Allmän plats (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap. Användningen tillämpas för att reglera området så det blir förenligt med strandskyddet för den mark där strandskyddet fortsätter att gälla samt för att byggnader inte ska uppföras där det är olämpligt. På grund av de geotekniska förutsättningarna är det inte lämpligt att placera byggnader för nära ravinen i söder.

Kranvägen och delar av Erskines väg ingår i planområdet och med fortsatt användning som allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap (a₁). Gatumarken ingår i detaljplanen för att den gällande planens bestämmelser om utfartsförbud och stängselkrav ska kunna tas bort och för att möjliggöra mindre justeringar av gatuområdets bredd.

Vid Kranvägen, inom fastigheten Jädraås 1:83, finns i gällande plan ett smalt område närmast järnvägen som är allmän plats i form av grönområde. Området används bland annat för vändplan samt för uppställning av avfallskärl och är i övrigt planterat. Utifrån hur området används och dess begränsade storlek bedöms det vara lämpligt att planlägga som gata. Detta medför dock inget krav på förändring på platsen eftersom användningen gata varken hindrar planteringar eller uppställning av avfallskärl.

För Erskines väg innebär detaljplanen att gatuområdet breddas något västerut för att säkra en kontinuerlig bredd på 10 meter för gatuområdet, jämfört med gällande plan där bredden varierar oregelbundet mellan 8 och 10 meter. Breddningen av gatuområdet sker på den privatägda fastigheten Jädraås 1:104, mark som enligt gällande plan är allmän plats för grönområde samt en mindre del kvartersmark för parkeringsändamål. Eftersom huvudmannskapet är enskilt innebär breddningen av gatuområdet inga krav på ombyggnader eller fastighetsrättsliga åtgärder. Det uppstår heller inte några kostnader för berörda fastighetsägare eller för huvudmannen för allmän plats innan en eventuell breddning. Att en begränsad del av planerad infart till det ej utbyggda parkeringsområdet inom Jädraås 1:104 planläggs som gata bedöms innebära en marginell påverkan för fastighetsägaren.

Planbestämmelser

GATA	<i>GATA</i> Bekräftar i huvudsak gällande användning samt möjliggör att gällande plans utfartsförbud och stängselplikt tas bort. Bestämmelsen används även för att marginellt bredda vägområdet för Erskines väg samt för att ändra ett mindre område norr om Kranvägens vändplan till gatumark.
NATUR	<i>Natur</i> För att reglera området så det blir förenligt med strandskyddet för den mark där strandskyddet fortsätter att gälla, samt att byggnader inte ska uppföras där det är olämpligt. På grund av de geotekniska förutsättningarna är det inte lämpligt att placera byggnader för nära ravinen i söder.
S	<i>Skola</i> För att medge fortsatt skol- och förskoleverksamhet vilket även fortsättningsvis bedöms vara lämpligt. (Lagstöd för ovanstående bestämmelser finns i 4 kap 5§ PBL)
C	<i>Centrum</i> För att i ett centralt läge möjliggöra en flexibel användning för framtiden så att även offentlig eller kommersiell service medges, samt att vuxenutbildning, kontors- och samlingslokaler möjliggörs.
O	<i>Tillfällig vistelse</i> För att i ett centralt läge möjliggöra att planområdet kan användas för tillfällig övernattning så som hotell, vandrarhem och pensionat och tillhörande funktioner.
R	<i>Besöksanläggningar</i> För att i ett centralt läge möjliggöra att planområdet kan användas för kultur och idrottsrelaterade verksamheter.

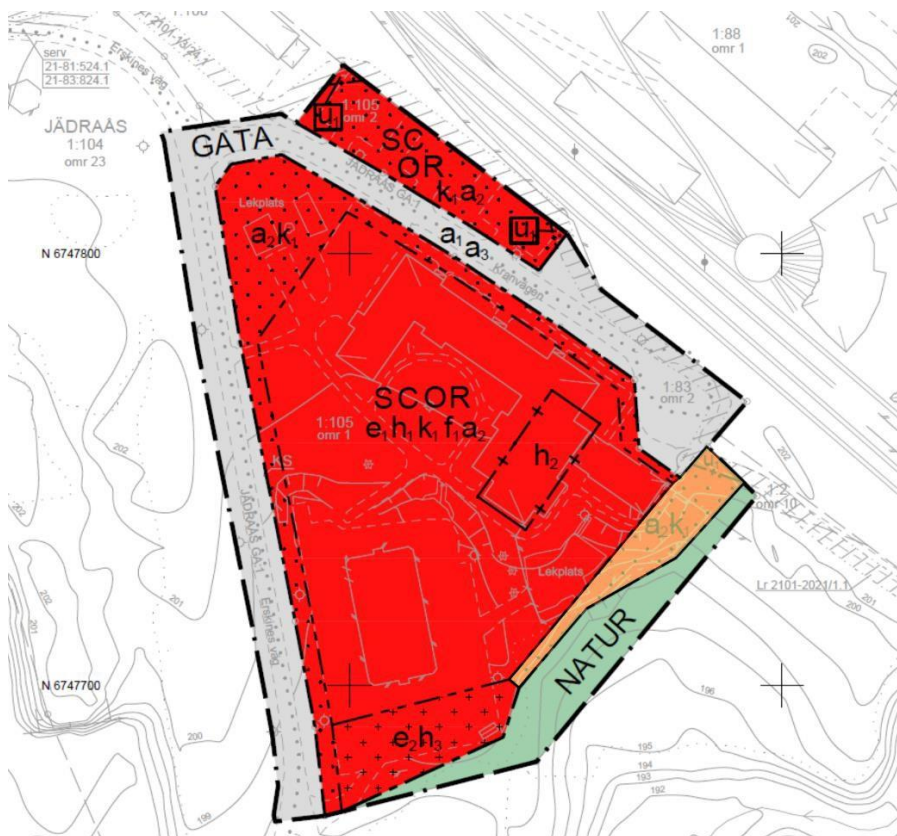
Reglering av bebyggelse

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar den befintliga skolbyggnaden, inklusive den byggnadsdel i sydost som idag är planstridig. Byggnadsarea för befintlig byggnad är cirka 1420 kvadratmeter. Planområdet bedöms kunna inrymma mer bebyggelse än vad som är uppförd i dagsläget. Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea om 20% inom användningsområdet, planbestämmelse (e₁). Detta möjliggör en total byggnadsarea om cirka 1900 kvadratmeter vilket innebär att fastigheten Jädraås 1:105 kan bebyggas med ytterligare cirka 500 kvadratmeter byggnadsarea fördelat på en eller flera byggnader. Därmed ges förutsättningar för en framtida utveckling av fastigheten samtidigt som tillräckliga friytor för skolverksamheten säkras. Även gällande detaljplan medger en byggnadsarea om cirka 20%, skillnaden med den nya detaljplanen är att möjlig placering av byggnader blir betydligt friare vilket innebär att byggrätten som redan finns faktiskt blir möjlig att nyttja.

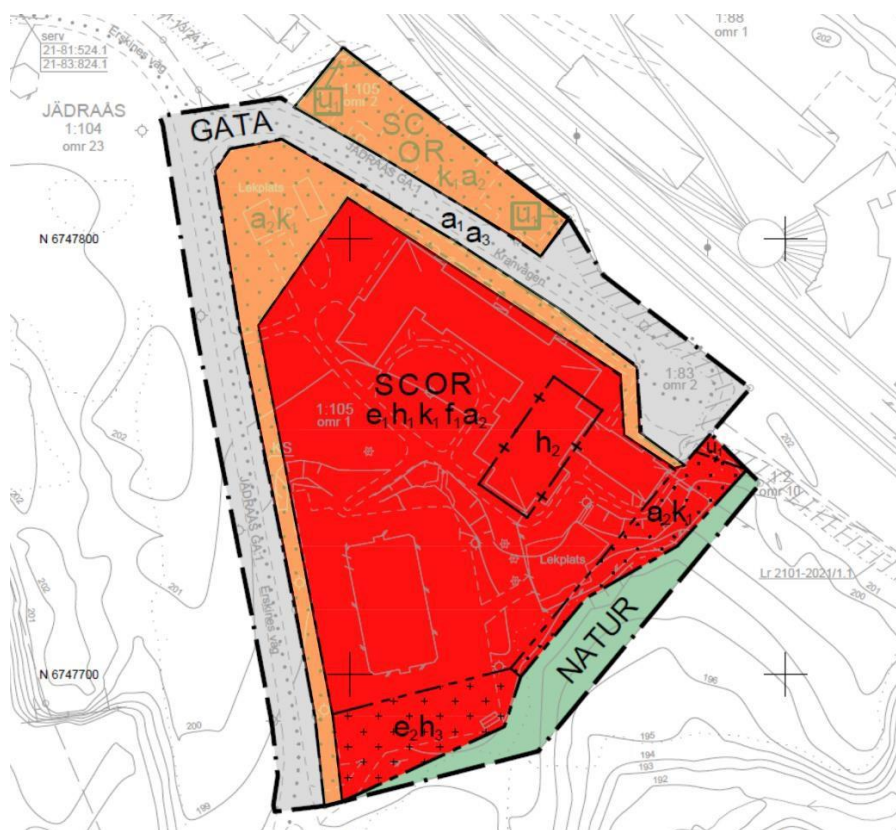
Om byggrätten nyttjas maximalt, men endast för skola och förskola, kommer det bli plats för fler barn än tidigare. Detta skulle kunna medföra svårigheter att uppnå rekommenderad friyta per barn. Eventuella utbyggnader för en större skolverksamhet förutsätter dock en bygglovsprocess där även utemiljöns storlek och utformning prövas i förhållande till antal barn.

Områden som undantas från byggnader markeras i detaljplanen med så kallad prickad mark. I syfte att hålla ett säkerhetsavstånd för byggnader i förhållande till bäckravinen anges en byggnadsfri zon om 17–20 meter från planområdets sydöstra gräns.



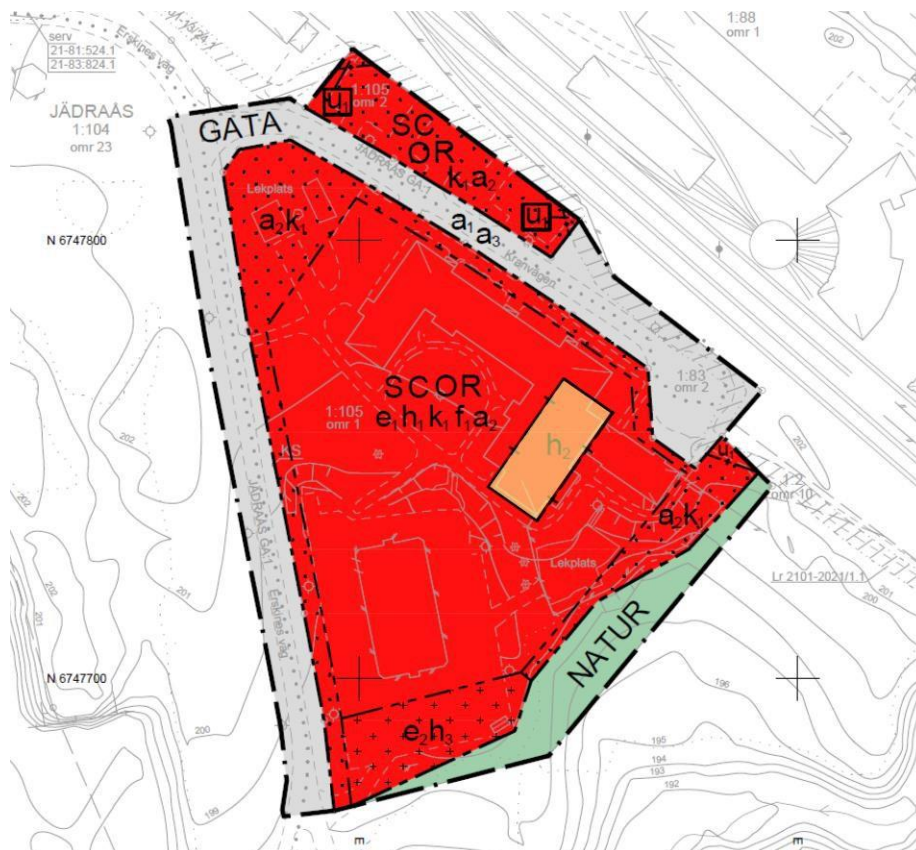
Bilden visar den byggnadsfria zonen om mellan 17 och 20 meter, den så kallade prickade marken (orangemarkerat område).

Förutom ett mindre område i sydväst där komplementbyggnader medges till en begränsad storlek och höjd, syftet är att bekräfta befintligt vindskydd och möjliggöra viss framtida utveckling. I planområdets norra del finns ytor för lek och några befintliga större träd, och öster om Kranvägen finns parkeringsytor, även dessa områden undantas från byggnader. I övrigt regleras även en byggnadsfri zon om fyra meter mot Erskines väg och Kranvägen. Detta regleras med en planbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark).



Bilden visar övriga byggnadsfria zoner, den så kallade prickade marken (orangemarkerat område).

Befintlig bebyggelse består idag av envåningsbyggnader förutom gymnastikhallen vars volym är mer att betraktas som två våningar. Utifrån platsens förutsättningar bedöms det vara möjligt att tillåta nya byggnader i två våningar, samt att befintlig byggnad kan byggas på med ett övre plan om det skulle uppstå sådant behov. Detta regleras med planbestämmelse om en generell högsta nockhöjd om åtta meter, planbestämmelse (h_1). Befintlig gymnastikhall är något högre och ges en separat högsta nockhöjd om tio meter (h_2). Nockhöjdsbestämmelserna avgränsas av sekundär egenskapsgräns för att inte påverka ytorna för övriga egenskapsbestämmelser.



Bilden visar nockhöjdsbestämmelsen (h2) i orange färg.

Detaljplanen reglerar att byggnader ska utformas med sadeltak (f₁) för att säkerställa en formmässig anpassning som relaterar till närområdets karaktär till skillnad från platta tak. Detaljplanen reglerar dock inte exakta takvinklar eller material, sådana utformningsfrågor kan hanteras inom eventuell bygglovsprövning.

Sammantaget innebär detaljplanen en möjlighet för fastighetsägaren att nyttja fastigheten på ett flexibelt sätt inom givna ramar. Fastigheten kan även fortsättningsvis vara en resurs i Jädraås då detaljplanen möjliggör olika typer av etableringar som kan stödja Jädraås utveckling och framtida behov.

Planbestämmelser

e ₁	<i>Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet</i>
----------------	--

Syftet med bestämmelsen är att begränsa den sammantagna byggnadsarean till en femtedel av fastighetsarean för att på så sätt möjliggöra utveckling men samtidigt säkerställa en anpassning av exploateringsgrad till ortens karaktär. Begränsningen av byggnadsarea bidrar också till att säkra tillgång till friytor och ytor för dagvattenhantering inom kvartersmarken. Att ange byggnadsarean i procent av fastighetsarean inom användningsområdet möjliggör att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter. I en sådan situation får respektive fastighet fortfarande en byggnadsarea om 20% och påverkar inte varandra. (Lagstöd i 4 kap 11§ PBL)

e₂ *Största byggnadsarea är 30 m²*

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig enklare byggnad i planområdets södra del och möjliggöra viss utveckling. Därmed regleras den sammantagna tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader i området. Begränsningen av byggnadsarea bidrar också till att säkra tillgång till friyta och ytor för dagvattenhantering inom kvartersmarken.

h₁ h₂ *Högsta nockhöjd är X meter (begränsas av sekundär egenskapsgräns)*

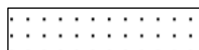
Syftet med bestämmelsen är att medge högre bebyggelse än vad som medges idag, samt att bekräfta höjden på befintlig gymnastikhall. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens höjd på ett sätt som bedöms fungera med områdets karaktär och kulturmiljövärden. (Lagstöd i 4 kap 16§ PBL)

h₃ *Högsta nockhöjd är 4 meter*

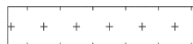
Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintlig enklare byggnad i planområdets södra del och reglera en lämplig nockhöjd för eventuella tillkommande komplementbyggnader. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens höjd på ett sätt som bedöms fungera med områdets karaktär och kulturmiljövärden. (Lagstöd i 4 kap 16§ PBL)

f₁ *Byggnader ska utformas med sadeltak*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnaders anpassning till den kulturhistoriskt intressanta bruksmiljön och till karaktären i övrigt inom orten. Avsikten är att hindra exempelvis platta eller låglutande tak som skulle uppfattas som avvikande i sitt sammanhang. (Lagstöd i 4 kap 16§ PBL)

***Marken får inte förses med byggnad***

Syftet med bestämmelsen är att byggnader inte ska uppföras där det är olämpligt. Inom planområdet är det inte lämpligt att placera byggnader direkt vid fastighetsgräns mot allmän plats. På grund av de geotekniska förutsättningarna är det inte heller lämpligt att placera byggnader för nära ravinen i söder. Norra delen av skoltomten undantas från bebyggelse till förmån för vegetation och friyta. Parkeringsytan öster om Kranvägen undantas från byggnader med hänsyn till kulturmiljön då byggnader och övriga anläggningar på platsen skulle minska järnvägsområdets synlighet. Parkeringsytan är inte heller lämplig att bebygga utifrån den direkta närheten till trafikerat järnvägsspår. (Lagstöd i 4 kap 11§ PBL)

**Marken får endast förses med komplementbyggnad**

Syftet med bestämmelsen är inte tillåta några andra byggnader än komplementbyggnader. Korsmarken ger möjlighet att behålla och uppföra komplementbyggnader, men inte byggnader som möjliggör för exempelvis övernattning. Syftet är förutom att säkerställa befintlig byggnad inom området även möjliggöra uppförande av andra mindre komplementbyggnader i framtiden om sådant behov uppstår. Detta kan exempelvis vara mindre förråd, lekstugor eller byggnader som på något sätt behövs för tillåtna verksamheter. Bestämmelsen syftar inte till att begränsa möjligheten att uppföra staket, lekutrustning eller andra enklare anläggningar som inte är byggnader. (Lagstöd i 4 kap 11§ PBL)

Mark, natur och vatten**Mark**

Terrängen inom planområdet är relativt flack men sluttar svagt i sydostlig riktning. Strax sydost om planområdet faller marknivåerna kraftigt i en bäckravin. Markytan är till större delen ianspråktagen kvartersmark och består av större sammanhängande gräs och grusytor i anslutning till de befintliga byggnaderna. Den sydligaste delen av kvartersmarken består av oexploaterad skogsmark. Detaljplanen reglerar inte några förändringar av den övergripande höjdsättningen eller utformningen av marken i övrigt.

Geotekniska förhållanden och radon

Jorden inom planområdet består av ett fyllningslager om cirka 0–1,7 meter. Fyllningen överlagrar ett mäktigare sandlager på mellan cirka 2 meter i norr till cirka 7,7 meter i söder. Sandjorden har inslag av silt. Grundvattennivån bedöms vara cirka 3 meter under mark.

Strax sydost om området finns bäcken Pajaporo som genom åren har eroderat marken till en djup ravin. Raviner är generellt sett riskområden för erosion, och beroende på jordtyp kan det även finnas risk för jordskred. Sådana risker ökar vid ett förändrat klimat med mer och kraftigare nederbörd. Därför har de geotekniska förutsättningarna samt ravinens stabilitet och eventuella risker förknippade med ett förändrat klimat utretts i ett geotekniskt PM (Bjerking 2022-10-27). Beräkningar och slutsatser bygger på jordprover som utförts under 2022. Eftersom marken mestadels består av sand bedöms skredrisken som liten. Det har beräknats att grundläggning av nya byggnader inom cirka 10 meter från ravinens släntröner bör föregås av en separat stabilitetsutredning (Bjerking 2022-10-27).

Ravinens hållfasthet och tålighet mot erosion kan komma att påverkas negativt vid klimatförändringar och kraftigare regn och skyfall. Dels genom direkt erosion från vattenflöden, dels genom att grundvattnet i perioder kan komma att stå högre vilket påverkar hållfastheten. I PM geoteknik konstateras att växtligheten i ravinen är viktig för att binda jorden. Att

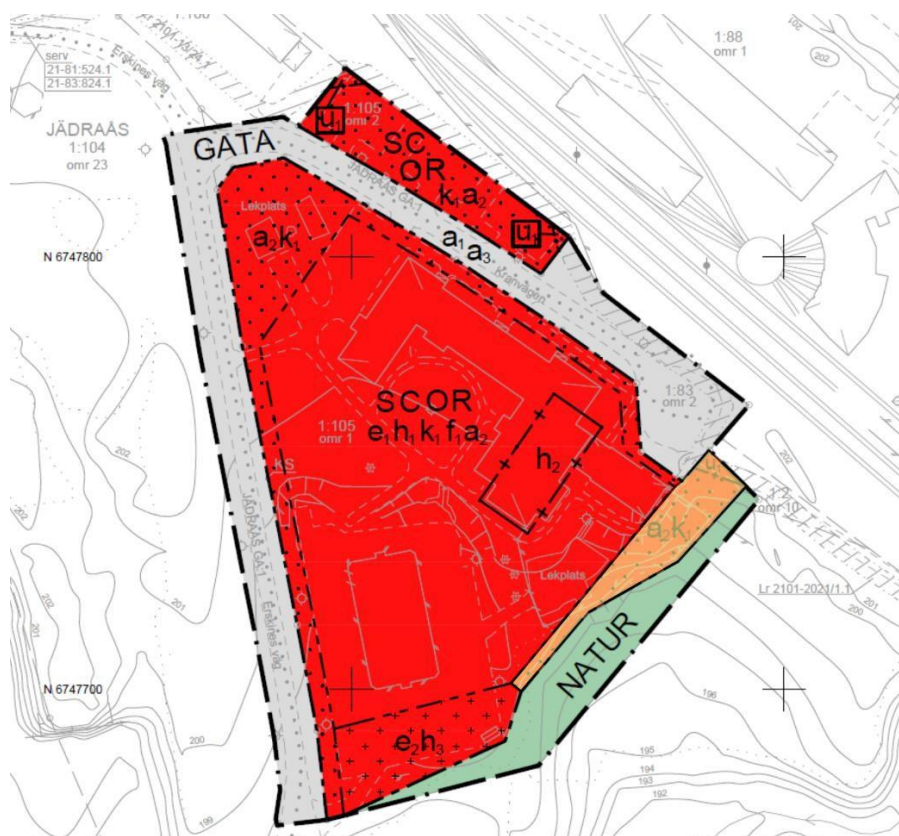
behålla eller öka växtligheten är därmed positivt för ravinens framtida stabilitet.

Slutsatserna från markteknisk undersökning och PM geoteknik är att marken inom planområdet, trots närheten till ravinen, är stabil och lämplig att använda för föreslagen markanvändning och att det inte finns några hinder för att uppföra ytterligare bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Exakt grundläggningsmetod och dimensionering vid eventuell ny bebyggelse eller andra anläggningar bestäms i detalj i samband med byggprojektering. Då kan även hänsyn tas till att jorden kan ha inslag av silt vilket kan innebära risk för markrörelser vid tjäle.

Sandjordar kan innebära risk för höga halter av markradon. Enligt tidigare utförda radonmätningar i Jädraås finns tre mätningar över gränsvärdet på 200 Bq/m³ och 39 mätningar under gränsvärdet. Utifrån detta bedöms inte radonrisken vara så pass hög att särskild reglering eller utredning behövs i samband med detaljplanen. Vid eventuell ny- eller ombyggnad behöver dock alltid grundläggning och ventilation anpassas efter platsens förutsättningar så att en god inomhusmiljö säkerställs.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom det rekommenderas en separat stabilitetsutredning vid nya byggnader inom cirka 10 meter från ravinens släntrönn kan det betraktas som ett område där stabilitetsproblematik inte kan uteslutas. I detaljplanen har därför avståndet om 10 meter ökat av försiktighetsskäl och det regleras i stället en byggnadsfri zon om mellan 17 och 20 meter, så kallad prickad mark. Den zon där byggnader inte får uppföras bedöms vara en tillräcklig reglering och ytterligare bestämmelser gällande markförhållandena krävs inte för att säkerställa markens lämplighet. Se bestämmelsebeteckning och motiv i avsnittet om reglering av bebyggelse ovan.



Bilden visar den byggnadsfria zonen om mellan 17 och 20 meter, den så kallade prickade marken (orangemarkerat område).

Grönstruktur och naturvärden

I planområdets sydöstra del finns ett skogsparti som angränsar till naturmarken vid ravinen. Planområdets del av skogspartiet består mest av uppvuxna tallar. Närmare ravinen och bäcken utanför planområdet övergår växtligheten till lövträd, sly och buskar. Både inom och utanför planområdet nyttjas skogspartiet för lek och aktivitet. I planområdet i övrigt finns ett antal storvuxna träd, dessa bedöms inte vara så pass värdefulla att de skyddas i detaljplanen. I norra delen av planområdet noteras dock ett mäktigt äldre lövträd. I artportalen har det rapporterats in ett flertal arter i angränsning till planområdet, dock inte några rödlistade eller fridlysta arter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär marginella förändringar för grönstruktur och naturvärden jämfört med gällande detaljplan. Befintliga träd skyddas dock inte med planbestämmelser utan kan fällas om det finns anledning till det. I områdena med den viktigaste vegetationen, närmast ravinen och träddungen i norr, reglerar detaljplanen att marken inte får förses med byggnad. Detta som ett sätt att undvika att träden fälls till förmån för bebyggelse.



Bilden visar ravinen söder om planområdet. Ravinen är bevuxen med buskar och enskilda träd och omges av gles tallskog.

Fornlämningar

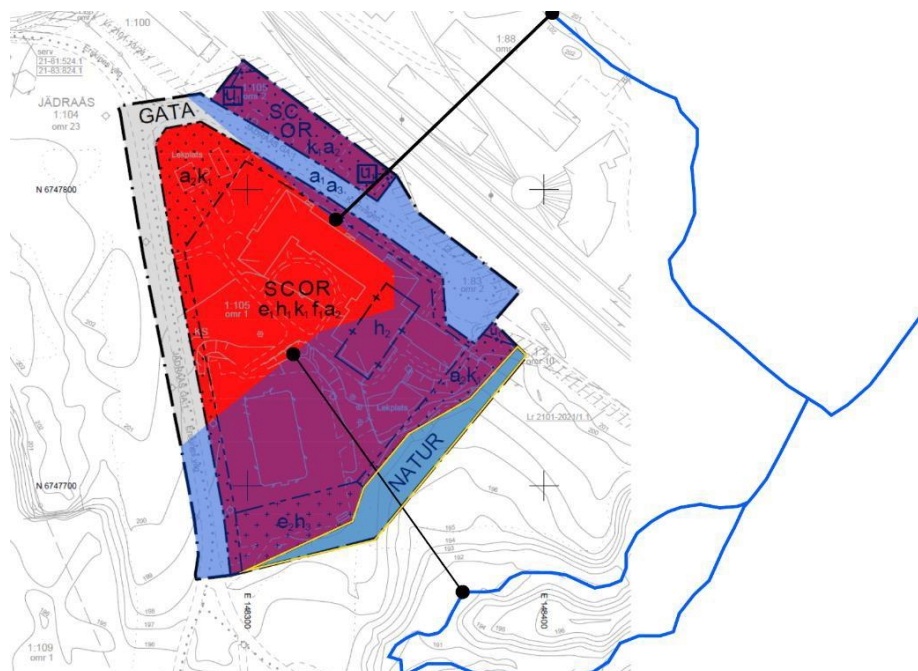
Inga kända fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet. I närområdet har det dock förekommit intensiv förädling av järn sedan mitten av 1800-talet. Därför kan det inte uteslutas att lämningar kan påträffas vid eventuella markarbeten. Eftersom det saknas direkta indikationer på fornlämningar bedöms det inte behövas några specifika utredningar under planprocessen. Om en okänd fornlämning, konstruktion, kulturlager eller fornfynd påträffas ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Vattenområden, stränder och strandskydd

Planområdet omfattar inte några vattenområden, vattendrag eller stränder. En del av planområdet ligger dock inom 100 meter från vattendraget Pajaporo, bäcken som rinner i botten av ravinen sydost om planområdet. Nordost om planområdet på andra sidan järnvägen, också inom 100 meter, finns ett mindre vattendrag med karaktären av dike och som möjligen omfattas av strandskydd. Detaljplanen berörs alltså av miljöbalkens regler om strandskydd. I gällande plan är strandskyddet upphävt inom kvartersmark, men skyddet återinträder vid ny planläggning och frågan behöver därmed prövas på nytt i enlighet med gällande regelverk.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen regleras att strandskyddet upphävs för huvuddelen av planområdet förutom ett område närmast ravinen i söder. Området där strandskyddet inträder är av naturliknande karaktär. Strandskydd upphävs även för utpekade u-områden som är av begränsad storlek. Detaljplanen innebär att strandskyddet fortsättningsvis kommer vara upphävt för större delen av kvartersmarken, men att det nu också upphävs för allmän plats. Detta syftar till att undvika onödig strandskyddsprövning när det i framtiden behöver utföras underhållsåtgärder eller förändringar inom allmän plats. Strandskyddsupphävandet regleras genom planbestämmelserna (a₂) för kvartersmark och (a₃) för allmän plats. I planområdets södra del (område inom gul linje) angränsande till ravinen återinträder strandskyddet för att det dels är opåverkad naturmark som det finns ett intresse av att bevara för djur, växtliv och det rörliga friluftslivet samt dels för att säkerställa att vegetationen bevaras för att minska risken för erosion.



Bilden visar planområdet och närliggande bäck och dike (blå linje). Blåmarkerade delar av planområdet ligger inom 100 meter. Strandskydd inträder inom område med gul linje.

Sammantaget väger upphävande av strandskyddet tyngre än att låta det återinträda i aktuella delar. Ett upphävande strider inte heller mot strandskyddets syften om skydd för rörligt friluftsliv samt växt- och djurliv. Särskilt skäl som stöd för upphävande av strandskydd finns i 7 kap 18c §

punkten 1, Miljöbalken. Där anges att strandskydd kan upphävas för område som är ianspråktaget på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften om skydd för djur och växtlivet samt det rörliga friluftslivet. Kvartersmarken som omfattas av strandskyddsupphävandet är hävdad och ianspråktagen medan den berörda allmänna platsen är utbyggd som gata.

Bestämmelse om upphävande av strandskyddet har i praktiken bara verkan inom 100 meter från det eller de vattendrag som bedöms generera strandskydd. Att markera en gräns i den formella plankartan som visar 100 meter från vattendraget och koppla upphävandet dit kan innebära framtida tolkningsproblem ifall bäcken skulle få en annan draging eller om dess läge på annat sätt skulle tolkas annorlunda än idag. För att undvika framtida tolkningsproblem upphävs därför strandskyddet inom all utpekad kvartersmark (a₂) och allmän plats (a₃).

Upphävande av strandskydd i förhållande till vattendraget med dikeskaraktär norr om planområdet kan även motiveras av att området är tydligt avskilt genom byggnader och järnväg enligt 7 kap 18c § punkten 2, Miljöbalken.

Planbestämmelse

Strandskyddet är upphävt (kvartersmark)

*a₂ – Strandskyddet
är upphävt*

Syftet med bestämmelsen är att närheten till vattendragen inte ska innebära begränsningar för berörd kvartersmark jämfört med idag. Ett strandskyddsupphävande har stöd i miljöbalkens bestämmelser och särskilda skäl. Området för strandskyddsupphävande är ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften vilket utgör ett särskilt skäl. Till följd av järnvägen är planområdet tydligt avskilt från det dikesliknande vattendraget i norr, vilket också är ett särskilt skäl. (Lagstöd i 4 kap 17§ PBL)

Strandskyddet är upphävt (allmän plats)

*a₃ – Strandskyddet
är upphävt*

Att även allmän plats omfattas av strandskyddsupphävande är en anpassning till faktiska förhållanden och för att undvika omotiverad hantering av strandskyddsdispens i framtiden. Ett strandskyddsupphävande har stöd i miljöbalkens bestämmelser. Området för strandskyddsupphävande är ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften vilket utgör ett särskilt skäl. Till följd av järnvägen är planområdet tydligt avskilt från det dikesliknande vattendraget i norr, vilket också är ett särskilt skäl. (Lagstöd i 4 kap 17§ PBL)

Ekosystemtjänster

Enligt Boverket är de produkter och tjänster som ekosystemet ger människan, och de som bidrar till vår välfärd och livskvalitet så kallade ekosystemtjänster. Dessa tjänster är indelade in i fyra olika grupper: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande.

- Försörjande ekosystemtjänster är fysiska produkter och tjänster som vi får direkt från ekosystemen som gör det möjligt för oss att överleva. Exempel på försörjande ekosystemtjänster är råvaror, energi, vatten och mat.
- Reglerande ekosystemtjänster handlar om ekosystemens förmåga till luftrening, pollinering, förbättring av lokalklimat och skydd mot extremväder.
- Kulturella ekosystemtjänsterna definierar det välbefinnande vi får av naturen. Grönstrukturen bidrar med upplevelsevärden, ger kunskap, inspiration och är viktiga för vår fysiska och mentala hälsa.
- De stödjande ekosystemtjänsterna är de nödvändiga förutsättningarna för att ekosystemtjänsterna ska fungera. Dessa utgörs av ekosystemens grundläggande funktioner så som biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordmånsbildning.

Området tillhandahåller ekosystemtjänster i både ett kulturellt och reglerande perspektiv. Tillgången till naturupplevelse och friluftaktivitet som det mindre grönområdet bidrar med för såväl skola som förskolebarn anses gynna den kulturella ekosystemtjänsten. Den reglerande ekosystemtjänsten anses gynnas av det intilliggande vattendrag som löper genom området.

Service

I planområdets närhet finns en drivmedelsstation med servicebutik. I övrigt präglas Jädraås av en företagsanda med en mångfald av aktiva företag och föreningar inom olika näringar. Vid Jädraås bruksherrgård strax norr om planområdet bedrivs vandrarhemsverksamhet. Befintlig byggnad inom planområdet är byggd som en skola men har på senare tid endast fungerat som förskola. Detaljplanen innebär möjligheter för offentliga och privata aktörer att driva serviceverksamhet inom planområdet vilket är positivt för Jädraås utveckling.

Sociala aspekter

Trygghet

Bortsett från Jädraåsvägen (länsväg X542) som löper igenom hela orten har Jädraås små lokala vägar och gator som sett till de små trafikmängderna inte har några direkta behov av trafiksäkerhetsåtgärder. Gatubelysning finns utbyggd och bidrar till ökad trygghet och säkerhet. Skolbyggnaden inom planområdet har delvis varit outnyttjad under en tid vilket kan bidra till en upplevd otrygghet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en bredare användning av planområdet vilket bidrar till att skolbyggnaden kan fyllas med nya funktioner. Något som vore mycket positivt från trygghetsperspektiv och för orten som helhet.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Inom planområdet finns idag en mindre skol- och förskoleverksamhet. Till skolverksamheten finns lekplats samt en multiplan som även är öppen för allmänheten. Upptrampade stigar och små kojor i angränsande naturmark tyder på att planområdets närområde används för spontan lek. Direkt öster om planområdet finns ett järnvägsområde som inte har någon avgränsning med staket eller liknande. Förskolegården är dock inhägnad.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att dagens krav på att planområdet ska stängslas in mot angränsande gator försvinner. Det kan ses som negativt från barnperspektiv, men det kan samtidigt betonas att det inte finns något hinder mot att behålla eller uppföra stängsel/staket om behov finns. En bredare användning av planområdet möjliggör kompletterande verksamheter i anslutning till skola/förskola. Detta kan innebära att delar av de befintliga lekytorna kan komma att nyttjas för annat, något som kan vara negativt från barnperspektiv. Detaljplanen bedöms dock i huvudsak ha positiva effekter för barn och unga då en mer aktiv och levande närmiljö möjliggörs.

Tillgänglighet

Befintlig byggnad inom planområdet är i en våning och med entréer utan trappor. Angöring och parkering för bil och cykel kan ske inom kvartersmark, där bilparkering idag finns öster om Kranvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggör att behålla dagens parkeringsplatser men också för att anlägga fler parkeringsytor inom kvartersmark beroende på vilka behov som uppstår. Att detaljplanen möjliggör byggnader i två våningar kan innebära behov av hiss för att klara full tillgänglighet på alla ytor. Utformning och tillgänglighetskrav inom byggnader kommer prövas i eventuell bygglovsprocess.

Barriärer

Öster om området finns järnvägsområdet där museijärnvägens anläggningar är belägna. Järnvägen är främst trafikerad under sommarhalvåret och bedöms inte utgöra någon större barriär för planområdet, även om rörelse inom området alltid behöver ske med hänsyn till pågående verksamhet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar sett till områdets barriärer. Närheten mellan järnväg och skola/förskola kan dock innebära behov av att i framtiden se över avgränsning av järnvägsområdet. Något som i så fall lämpligen sker i samråd med museiföreningen och med hänsyn till kulturmiljön.

Gator och trafik

Gatustruktur, gatumiljö, angöring

I planområdets västra del finns lokalgatan Erskines väg som leder från Jädraås herrgård till Skogsbyn. Tillfart till planområdet sker huvudsakligen via återvändsgatan Kranvägen i planområdets östra del. Berörda gator är asfalterade och har belysning. Motortrafik samt gång- och cykeltrafik sker på gemensam körbana.

Ytor för cykelparkering finns och bedöms kunna utökas om behov uppstår. Platser för bilparkering finns inom fastigheten Jädraås 1:105, på en yta öster om Kranvägen som fullt utnyttjad rymmer cirka 25 bilparkeringsplatser. I dagsläget är dock delar av parkeringsytan ianspråktagen för en skateboardramp. Enligt gällande detaljplan finns även en planerad parkeringsplats direkt nordväst om planområdet, inom den privatägda fastigheten Jädraås 1:104. Ytan är planerad för cirka 30 personbilar och ett antal bussar, men utgörs av naturmark då parkeringen aldrig blivit utbyggd. Den potentiella parkeringsytan kan ses som en utvecklingsmöjlighet för parkering i Jädraås som helhet, men den behöver inte byggas ut för att tillgodose detaljplanens behov.

Planförslag och konsekvenser

Gatorna bekräftas som allmän plats och bedöms inte behöva byggas om till följd av detaljplanen. Planen bekräftar den befintliga parkeringsplatsen öster om Kranvägen som kvartersmark, dessa parkeringsplatser bedöms vara tillräckliga för detaljplanens markanvändningar. Planen hindrar dock inte att ytterligare ytor inom fastigheten Jädraås 1:105 iordningsställs för bil- eller cykelparkering om behov uppstår för det. Eftersom detaljplanen medger två våningar kan en fullt utnyttjad bygg rätt generera ökad trafik jämfört med idag, det bedöms dock inte handla om sådana trafikmängder som innebär behov av särskild utredning av trafiksituationen eller korsningsanalyser.

Gång- och cykeltrafik

Gator inom och i angränsning till planområdet nyttjas för blandtrafik, alltså att samtliga trafikslag använder samma körbana. I närområdet finns ett system av cykelleder för mountainbike som medför viss cykeltrafik även vid planområdet. Befintlig standard på gator och vägar är fungerande även för gång- och cykeltrafik trots utformning utan trottoarer och cykelbanor.

Planförslag och konsekvenser

Beroende på vilken typ av verksamhet som planområdet kommer användas till i framtiden kan antalet gående och cyklister variera. Planförslaget bedöms dock inte medföra några större konsekvenser sett till gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Ockelbo kommun erbjuder gratis kollektivtrafik med Kuxabussarna. Linje 72 går mellan Jädraås och Ockelbo några gånger per dag.

Biltrafik

För trafik till och från Jädraås används i huvudsak Jädraåsvägen (länsväg X542) som Trafikverket är huvudman för. Trafikflödena är generellt sett låga med viss ökning i samband med morgon och kväll eller vid evenemang i Jädraås. Trafik till planområdet använder Erskines väg, antingen från norr eller söder, samt Kranvägen. Dessa lokala gator förvaltas av Jädraås-Ulvtorps vägförening. Inga förändringar föreslås för berörda gator.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och har befintliga förbindelsepunkter till allmänna ledningar.

Planförslag och konsekvenser

Inga åtgärder bedöms krävas på det allmänna vatten- och spillvattennätet till följd av detaljplanen. Beroende på om planområdet fortsätter vara en fastighet eller inte, samt om det blir aktuellt med några större utbyggnader eller inte, kan det dock uppstå behov av ombyggnader av anslutningar till vatten- och spillvattennätet. Sådana åtgärder initieras i så fall i genomförandeskedet och hanteras mellan VA-huvudmannen och fastighetsägaren. Beroende på hur fastigheten kommer att nyttjas i framtiden kan det även behövas kapacitetshöjande åtgärder på vatten- och spillvattennätet.

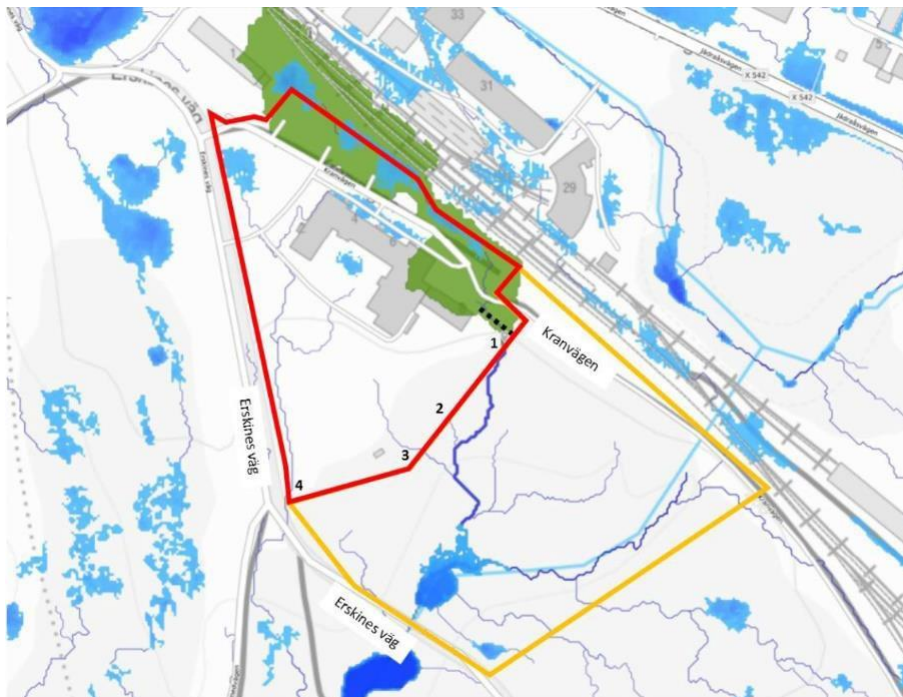
Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att respektive fastighetsägare ansvarar för att hantera dagvatten på sin fastighet och avleda vattnet utan att skada miljö och närliggande fastigheter.

Planområdets sandiga jord innebär goda möjligheter till infiltration direkt i marken. Området i norr, vid det stora trädet, utgör en marginell lågpunkt där dagvatten riskerar att bli stående, dock inte i någon större omfattning. Vatten som inte infiltrerar leds till diken och lågstråk inom kvartersmarken och vid Kranvägen. Därifrån leds dagvattnet vidare ut till bäckravinen sydost om planområdet genom fyra olika rinnvägar, se bild nedan.

PM dagvatten (Bjerking 2022-10-27) visar att det är möjligt att hårdgöra eller bebygga en större del av planområdet än idag, utan att medföra ökade föroreningar till vattendrag nedströms. Detta under förutsättning att dagvatten från nya hårdgjorda ytor eller tak leds till en eller flera fördröjningsytor där vattnet kan fördröjas och renas i marken eller i uppbyggda växtbäddar. Kapaciteten och volymen på fördröjningsytor beror på hur stora delar av fastigheten som hårdgörs. PM dagvatten exemplifierar att en ny hårdgjord yta om cirka 700–800 kvadratmeter kan kräva en fördröjningsyta om cirka 60 kvadratmeter. Det är alltså ungefär den fördröjningsyta som behövs ifall tillåten byggnadsarea om 20% av fastighetsaren nyttjas maximalt. Om ytterligare mark hårdgörs genom anläggande av parkering, bollplaner eller cykelbana (så kallad pump track) behövs ytterligare fördröjningsytor på fastigheten.

Planområdet har goda möjligheter att inrymma de fördröjningsytor som kan komma att behövas. Med fördröjning och rening av dagvatten kommer inte föroreningsmängderna öka nedströms, utan kan marginellt minska.



Bilden visar ungefärligt planområde i rött, ravinområde i gult samt de fyra olika avrinningsvägarna för dagvatten mot ravin. Avrinningsväg 1 i nordost är den största och leder till stor del vatten från hårdgjorda ytor (grönmarkerade). Svart streckad linje vid avrinningsväg 1 illustrerar föreslaget läge för makadamdike.

Planförslag och konsekvenser

Jämfört med gällande detaljplan innebär inte den nya detaljplanen någon ökning av tillåten byggnadsarea eller några krav på utökning av parkeringsplatser. Detaljplanen i sig innebär därmed inte några negativa konsekvenser jämfört med gällande detaljplan. Men eftersom gällande detaljplan inte är nyttjad i sin helhet kan det framstå som att detaljplanen i praktiken medför en högre exploatering. Därför har detaljplanens eventuella påverkan utretts som om den möjliga tillkommande byggnadsarean prövas på nytt. Sett till föroreningsberäkningar finns det möjligheter att nyttja detaljplanens byggrätt samt att hårdgöra ytterligare markområden utan att öka föroreningsbelastningen och utan att riskera att miljökvalitetsnormer i recipienten överskrids och utan att översvåmningsproblematik uppstår inom eller i angränsning till planområdet. Detta konstaterande bedöms vara tillräckligt för att gå vidare med detaljplanen och att det inte krävs några specifika planbestämmelser om särskilda dagvattenåtgärder.

El och fiber

Planområdet är anslutet till befintligt elnät och optiskt fibernät. Optiska fiberkablar finns i planområdets nordöstra del och där ledningarna ligger inom kvartersmark anges planbestämmelse u₁ som innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelse

u ₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)</i> Syftet med bestämmelsen är att reservera berörda markområden inom kvartersmark för underjordiska allmännyttiga ledningar. Bestämmelsen kombineras med prickad mark. (Lagstöd i 4 kap 6§ PBL)
----------------	--

Avfall

Avfallshantering är en frekvent tung trafik som bör lokaliseras på perifera lägen ur trafik- och miljöhänsyn. Avfallshantering ses också mer och mer som resurshållning där vi materialåtervinner mer och mer för att utvinna nya resurser. Därför är en god avfallshantering en viktig del för hållbar utveckling och ska därför prioriteras vid förändringar av markanvändningar eller utbyggnad.

Gästrikåtervinnare skall samrådas kring lämplig avfallshantering vid förändrade användning av mark eller byggnationer. Avfallshantering ska hanteras enligt föreskrifter för avfallshantering för Ockelbo kommun framtagna av Gästrikåtervinnare och antagna av kommunfullmäktige. Avfallshantering kan lösas via Kranvägen som idag, angöring via Erskines väg hindras dock inte genom detaljplanen. Dragavstånd av kärl vid hämtning bör inte överskrida 10 meter.

Störningar, hälsa och säkerhet**Buller och vibrationer**

Närliggande lokalgator har mycket begränsad trafik. Den intilliggande museijärnvägen kan i viss mån orsaka buller och vibrationer dagtid under högsäsong på sommarhalvåret, dock inte i sådan omfattning att det innebär begränsningar eller betydande olägenheter för omgivande fastigheter. I sitt sammanhang, där järnvägen i sig är en central del i ortens identitet, kan tågrörelser och vissa relaterade störningar i praktiken ses som positiva inslag och bidrar till förståelsen av den äldre bruksmiljön. Sedan 1980-talet då befintlig skolbyggnad uppfördes, har det inte förekommit några miljöproblem eller tillsynsärenden kopplat till störningar från museijärnvägen vilket talar för att buller och vibrationer inte är ett miljöproblem för planområdet. Museijärnvägen trafikeras främst sommartid då skolverksamheten är vilande. Bullersituationen bedöms inte vara sådan att det krävs några speciella utredningar eller beräkningar för att säkerställa lämpligheten för de användningar som föreslås i detaljplanen.

Planförslag och konsekvenser

Det tillfälliga och begränsade bullret från museijärnvägen anses inte utgöra sådan störning att reglering av specifika skyddsåtgärder behövs i detaljplanen. Biltrafiken i närområdet bedöms inte öka i någon större omfattning och därmed väntas inte störningar öka.

Föroreningar

Det angränsande järnvägsområdet är av länsstyrelsen dokumenterat som ett potentiellt förorenat område med riskklass 1 (mycket stor risk). Detta till följd av den historiska användningen som primärt anges som tungmetallgjutier och sekundärt som träimpregnering, järnvägstrafik och verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel. Se röd cirkel i bilden nedan, markeringen avser dock ett större område och motsvarar inte verklig utbredning. Norr om planområdet, på andra sidan järnvägen, finns drivmedelsanläggning som är inventerad som riskklass 2 (stor risk). Se övre orange cirkel i bilden nedan. Utöver dessa objekt har även Jädraås hyttområde inventerats som potentiellt förorenat, även det med riskklass 2. Se orange cirkel till vänster i bilden nedan. Hyttan ligger cirka 100 meter väster om planområdet, men har tidigare haft järnvägsspår cirka 30 meter från planområdet och verksamhetsbyggnader cirka 45 meter bort. Den tidigare verksamhetens utbredning kan ses på äldre flygfoton från 1960 och 1975. Av dessa bilder framgår att själva planområdet inte har haft några industrianläggningar utan i huvudsak har varit skogsmark.



Flygfoto från 1960 med planområdet markerat med svart och kvartersmarken med rött. Vita linjer visar 25, 50, 75 och 100 meter från planområdet. Här kan det noteras att järnvägsområdets historiska utbredning var i planområdets direkta närhet (0-75 meter nordost) medan hyttans område med stickspår och byggnader ligger något längre bort (som närmast cirka 40 meter västerut). Inventerade riskobjekt markeras med rött (riskklass 1) respektive orange (riskklass 2).

I samband med markteknisk undersökning inom planområdet har det i skoltomtens norra del noterats förekomst av slagg och svartfärgad fyllning. I planområdets södra del, samt i kanten av ravinen utanför planområdet, har det noterats röda och svarta inslag i fyllningen. Utöver detta finns inga kända eller misstänkta föroreningar i mark inom planområdet. Trots att området i huvudsak varit skogsmark och att en preliminär bedömning anger att påträffade massor är rester från kol och tegel behöver ändå markföroreningsförhållandena utredas. Bland annat eftersom detaljplanen föreslår användningen skola vilket ska följa riktvärden för känslig markanvändning (KM). En markmiljöundersökning har genomförts under

januari-februari 2023 och slutsatserna är att analyserade massor inte innehåller hälsofarliga halter av undersökta ämnen (Bjerking 2023-02-10). Uppmätta nivåer ligger under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Till följd av detta krävs ingen reglering i detaljplanen angående avhjälpande av markföroreningar.

Översvämning och skyfall

I PM Dagvatten (Bjerking 2022-10-27) har ett skyfall simulerats, ett så kallat 100-årsregn som räknats upp med 25% (klimatfaktor) för att ta hänsyn till kraftigare regn i framtiden. Trots att områdets sandjord har en generellt hög infiltrationskapacitet visar genomförd skyfallsanalys att det vid stora regn kan bli stående vatten, 0-30 cm, i avgränsade områden i planområdets norra del samt vid Kranvägen. Detta beror på den lokala höjdsättningen av marken och innebär inte att området som helhet är översvämningskänsligt. Bäckens i ravinen, dit dagvatten och skyfall leds, beräknas kunna stiga med upp till cirka 60 cm i ett mindre område direkt norr om bäckens passage under Erskines väg. Risken för sådan uppdämning beror dock på skick och underhåll av den cirka 100 cm stora betongtrumman som leder vattnet under Erskines väg.

Beräkningarna (Bjerking 2022-10-27) visar att dagvattenflöden från planområdet väntas öka i framtiden. Ökningen beror främst på att klimatförändringar har räknats in men också på ökad hårdgjord yta. Sammantaget är bedömningen att planområdet inte är översvämningskänsligt och att skyfall kan hanteras. För ravinens släntstabilitet är det dock viktigt att vegetation vid ravinen bevaras. Att anlägga ett avskärande makadamfyllt dike i planområdets östra hörn föreslås som ett sätt att sakta ner avledningen från området vid Kranvägen och på så vis minska erosionen, se bilden under avsnittet om dagvatten ovan. För att ytterligare minska risken för erosion vid stora regn kan större stenar läggas i botten av övriga diken och rinnvägar.

Planförslag och konsekvenser

Efter inventering av trumman som leder vattnet under Erskines väg är bedömningen att trumman förmår hantera från planområdet tillkommande dagvatten.

Platsens förutsättningar och slutsatserna i PM dagvatten medför att specifik reglering av höjdsättning eller särskilda ytor för skyfallshantering inte krävs. Planområdet kan hantera beräknade vattenflöden på ett säkert sätt.

Farligt gods

I planområdets närhet finns inga vägar utpekade för farligt gods. Järnvägen i direkt anslutning till planområdet är en aktiv museijärnväg som dock har relativt gles trafik i låga hastigheter och endast för persontransport, underhåll och rangering. Utifrån användning och funktion bedöms inte närheten till museijärnvägen innebära att några särskilda riskanalyser behövs.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs till följd av detaljplanen. Ägare till fastigheterna Jädraås 1:104 och 1:83, där gatumarkens omfattning justeras marginellt, kan dock ansöka om förrättning för att utöka befintlig gemensamhetsanläggning. Detaljplanen hindrar inte att avstyckningar sker. Om avstyckning eller annan åtgärd blir aktuellt prövas det genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Inom och i angränsning till planområdet finns två ledningsrätter för optisk fiberkabel (aktnummer 2101-13/24 samt 2101-2021/1) vars lägen finns redovisade i grundkartan. Inga inskrivna servitut finns inom planområdet.

Planförslag

Befintlig ledningsrätt bekräftas i detaljplanen genom markreservat för underjordiska allmännyttiga ledningar, så kallat u-område. På plankartan avgränsas bestämmelsen med en sekundär egenskapsgräns.

Planbestämmelse

U₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet med bestämmelsen är att reservera berörda markområden inom kvartersmark för underjordiska allmännyttiga ledningar. Bestämmelsen kombineras med prickad mark. (Lagstöd i 4 kap 6§ PBL)

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär inte några större konsekvenser sett till fastighetsrättsliga frågor. Fastigheterna Jädraås 1:104 och 1:83 får något mer gatumark än i gällande plan vilket innebär att förrättning kan initieras av fastighetsägarna. I övrigt innebär detaljplanen positiva konsekvenser för fastigheten Jädraås 1:105 i form av större möjligheter till nyttjande och större byggrätt. Övriga berörda fastigheter bedöms varken beröras av några större negativa eller positiva konsekvenser. Om detaljplanen nyttjas fullt ut med bebyggelse i två våningar kommer det dock innebära en viss förändring i området som påverkar närliggande fastigheter.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Om avstyckning eller annan åtgärd blir aktuell är det den som söker om åtgärden hos Lantmäterimyndigheten som också ansvarar för kostnaderna.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser (vägar, gator och parker) i Jädraås är enskilt, bortsett från den statliga Jädraåsvägen, länsväg X542. Det innebär att det är fastighetsägarna själva som ansvarar för väghållningen. Erskines väg och Kranvägen inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggning

Jädraås GA:1 som förvaltas av Jädraås-Ulvtorp vägförening. Ingen förändring planeras av denna ansvarsfördelning och detaljplanen innebär inte några förändringar av vägföreningens ansvar. Trots att huvudregeln vid planläggning är att allmän plats ska ha kommunalt huvudmannaskap kan enskilt huvudmannaskap regleras där det finns särskilda skäl. I Jädraås finns en sedan länge fungerande lösning med enskilt huvudmannaskap och etablerad vägförening vilket kan utgöra ett särskilt skäl.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar av huvudmannaskapet för de allmänna gatorna (GATA) inom planområdet. Dock regleras huvudmannaskapet för området närmast ravinen (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap för att sköta förvaltandet av området eftersom befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltar gatumarken drivs av en vägförening och kan därmed inte förvalta naturmark utan att behöva ompröva gemensamhetsanläggningen.

Planbestämmelse

a ₁	<i>Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen</i>
	För att de allmänna platserna (GATA) som ingår i detaljplanen även i framtiden ska skötas med enskilt huvudmannaskap. (Lagstöd i 4 kap 7§ PBL)

Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år från det datum planen får laga kraft. Planen fortsätter gälla efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Avtal

Detaljplanen kräver inte exploateringsavtal, markanvisningsavtal eller marköverlåtelseavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Detaljplanen och dess genomförande genererar inte några direkta intäkter till kommunen. Planen innebär dock större möjligheter att nyttja fastigheten i framtiden vilket kan betraktas som ett ökat värde för kommunen som ägare.

Kostnader

Detaljplanen och dess genomförande innebär inte några direkta behov av förändrad kommunal infrastruktur och bedöms därmed inte medföra några kostnader för kommunen i dess roll som myndighet eller huvudman för tekniska anläggningar. Eftersom kommunen även har rollen som ägare till fastigheten Jädraås 1:105 medför framtagandet av detaljplanen en kostnad för kommunen. I övrigt är framtida kostnader för kommunen, i rollen som fastighetsägare, beroende av vilka fastighetsrättsliga åtgärder eller förändringar i övrigt som kommer att genomföras.

Planavgift

Planen bekostats av Ockelbo kommun via ett upprättat planavtal mellan kommunen och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS). Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med framtida bygglov.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd sommaren/hösten 2024.

Samråd våren 2023
Granskning januari 2024
Antagande preliminärt våren 2024

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet har anslagits förutsatt att beslutet inte överklagas.

Utredningar

- Geoteknisk utredning, VGS-PL-2022-10-19, 2022-10-27
- Markteknisk undersökningsrapport, VGS-PL-2022-10-18, 2022-10-27
- Dagvattenutredning, VGS-PL-2022-10-14, 2022-10-27
- Miljöteknisk markundersökning, VGS-PL-2022-10-34, 2023-02-10

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats genom konsultstöd från WSP genom Patrik Svärd och Jerk Allvar, i samarbete med Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Peter Nordin
Planchef

Matilda Ek Hessel
Planarkitekt

Lovisa Enerhall
Planarkitekt