

Akt nr:
2101-P13/1

AU\$2101-P13/1

HANDLINGAR

Upprättade år 2013	Ärendenummer X13979
Ärende Förslag till detaljplan för Säbyggeby 4:8 mfl	
Kommun Ockelbo	
Län Gävleborg	

Till akten hör

.....¹ band
.....¹⁹ numrerade sidor
.....[—] inneliggande
kartor
.....¹ andra kartor

2101-P13/1**P**

2013-10-23
Diarienummer 2007/0037-19

DETALJPLAN FÖR SÄBYGGEBY 4:8

Detaljplan för Säbyggeby 4:8, Ockelbo kommun, Gävleborgs län.

Bygg- och miljönämnden antog detaljplanen den 20 maj 2013.

Beslut

Länsstyrelsen har den 31 maj 2013 beslutat att inte ta upp kommunens antagandebeslut till prövning.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt bygg- och miljökontorets diarium har kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagats.

Beslutet bedöms ha vunnit laga kraft den 10 juni 2013.

Ragnar Darle

Arkitekt

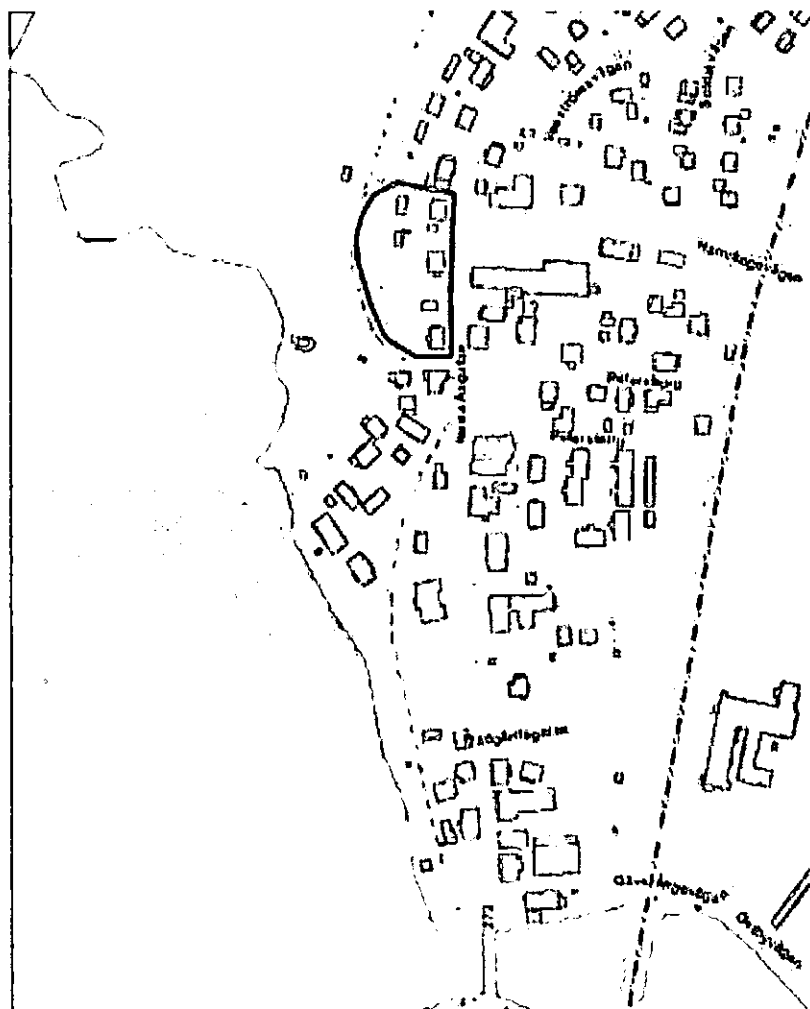
Kopia till

Lantmäteriet, 801 82 Gävle

2013-03-05
Diarienummer 2007/0037-17

Dnr.....

**DETALJPLAN FÖR SÄBYGGEBY 4:8 M. FL. I OCKELBO KOMMUN,
GÄVLEBORGS LÄN**



Planområdet

Planhandlingar

Plankarta med tillhörande planbestämmelser samt Illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Säbyggeby 4:8 är i gällande detaljplan angiven som allmän plats, parkmark (se bild 1: utdrag ur detaljplan nr 67, Säbyggeby 1:64 m.fl.). Fastighetsägaren till Säbyggeby 6:38 planerar att på befintligt förråd på västra delen av fastigheten, i anslutning till bostadshuset, uppföra en tillbyggnad, ett garage. Som fastighetsindelningen ser ut i nuläget kommer denna tillbyggnad uppföras på del av 4:8 och 6:38.

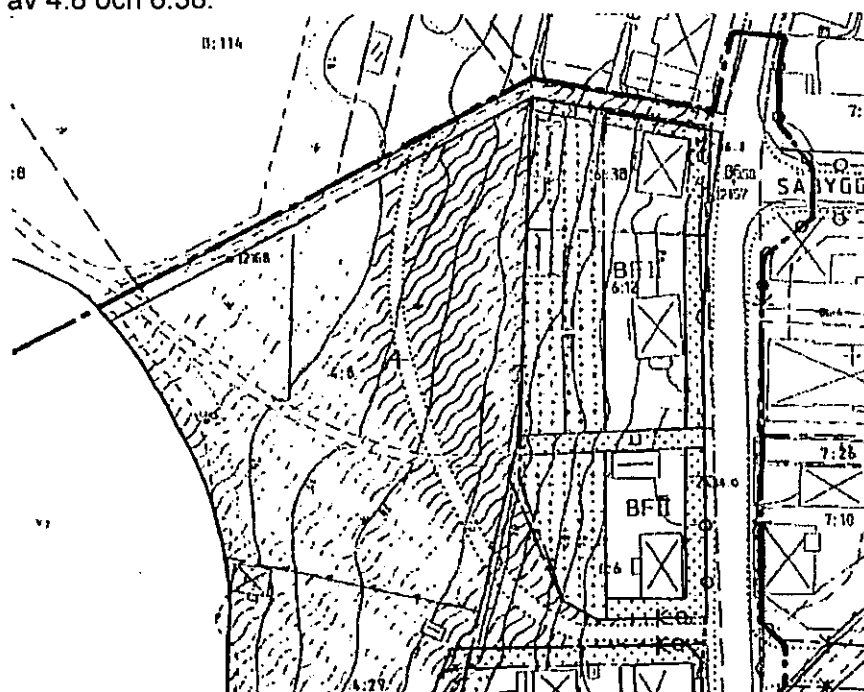


Bild 1: Utdrag ur detaljplan nr 67, Säbyggeby 1:64 m.fl.

För att möjliggöra uppförandet av ett garage är en detaljplaneändring nödvändig då inga byggnader får uppföras inom allmän plats, parkmark.

Detaljplanen innehåller förslag till hur bebyggelse och fastigheter kan utformas. Syftet är att pröva möjligheten att överföra parkmark till kvartersmark samt ge fastighetsägare byggrätt på den tidigare parkmarken.

Plandata

Läge och omfattning

Programområdet ligger i norra delen av Ockelbo tätort, mellan Bysjön och väg 272, och avgränsas av gc-väg i norr, söder och väster samt väg 272 i öster.

Se bild 2: Programområdets avgränsning. Programområdets har en area på ca 6 400 kvm.

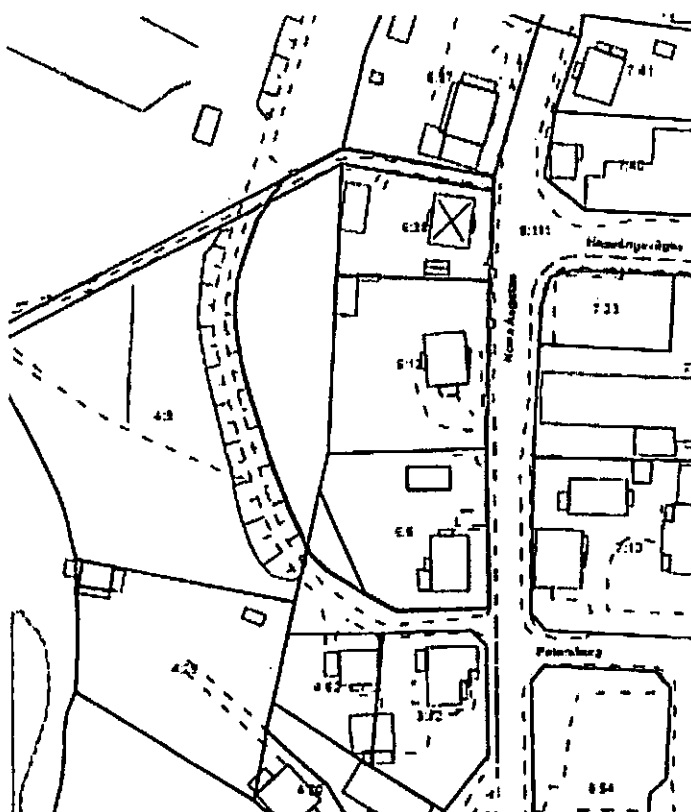


Bild 2: Programområdets avgränsning.

Markägo förhållanden

Huvuddelen av fastigheterna inom området är privatägda, kommunen äger parkmark i södra planområdet. Planområdet är fördelat på fastigheterna Säbyggeby 4:8, 6:38 och 8:8 som ägs av Bengt Ferm, Säbyggeby 6:12 ägs av Magnus Larsson, Säbyggeby 6:6 ägs av Ulf Mikael Eriksson och Malin Fredrika Rosén samt Säbyggeby 8:111 som är i kommunal ägo.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med de generella hushållningsbestämmelserna i 3 kap. Miljöbalken.

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen ska en miljöbedömning göras om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har upprättats i samband med detaljplaneförslaget och bedömningen är att planen inte har en betydande miljöpåverkan.

Motiv för detta är följande:

- Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala miljömål.
- Miljökvalitetsnormerna i 5 kap bedöms inte komma att överträdas.
- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden eller känsliga mark- och vattenområden.

- Detaljplanen påverkar inga skyddade kultur- och naturvärden internationellt, nationellt eller lokalt eller känsliga mark- och vattenområden.
- Detaljplanen står i överensstämmelse med gällande översiktsplan.
- Detaljplanen utgår i stor utsträckning från markanvändningen i befintlig detaljplan och ger därmed i begränsad grad ändrade förutsättningar.

Detaljplanen berör i huvudsak mark som redan är i anspråkstagen.

Strandskydd

Området omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter. I och med att ny detaljplan upprättas för området återinträder strandskyddet och frågan ska prövas på nytt mot gällande lagstiftning.

Enligt PBL 4 kap. 17§ får kommunen upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl. I det aktuella fallet gäller MB 7kap. 18 c:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

Strandskyddet föreslås upphävt inom planområdet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplan 1990 anger att området är beläget inom befintlig bebyggelse, större sammanhållen bebyggelse.

Detaljplan

Området som berörs ingår i stadsplan Säbyggeby 1:64 m.fl. (Apotekshuset), laga kraft 1985-12-12. Enligt gällande plan är användningen för fastigheterna inom programområdet.

- Säbyggeby 4:8, 8:8, 8:111, Park eller plantering.
- Säbyggeby 6:6, 6:12, 6:38, Kvartersmark.

Planförutsättningar

Markanvändning

Nuvarande markanvändning är allmänt tillgänglig parkmark, övriga fastigheter inom programområdet är avsedd för bostadsändamål.

Planenligheten inom området är inte tillfredsställande, parkmark har tagits i anspråk och privatiserats i norra delen området.

Teknisk försörjning

Fastigheterna inom programområdet är anslutna till kommunalt vatten och

avlopp. Programmet innebär inga förändringar avseende den tekniska försörjningen.

Landskapsanalys

Området är beläget öster om Bysjön med utsikt över sjön. En allmän badplats med rörligt friluftsliv finns vid Näsbacken.

Geotekniska förutsättningar

Området består av en rullstensås som löper i nordsydlig riktning.

Östra delen av området består av en markant åsrygg, huvudsakligen grus, mot väster övergår den till grovmorän, sand och grus samt grövre moränmaterial. Området ligger inom ett högriskområde för radon och vid nybyggnation ska byggnader uppföras radonsäkert.

Från väg 272 ner mot Bysjön i väster sluttar marken kraftigt, inom programområdet finns en nivåskillnad på ca 9 m.

Någon sammanställd markundersökning finns inte och bedöms inte nödvändig med hänsyn till att området redan är bebyggt och marken inom kvartersmark visat sig ha gynnsamma grundförhållanden.

Kulturmiljö och fornlämningar

Programområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård K700 Ockelbo-Vi. Enligt Gästrik-Hälsinge byggnadsinventering från 1975 finns inga av byggnader inom området upptaget som bevarandevärda.

Det finns heller inga kända fornlämningar. I nära anslutning till området, längst Norra Åsgatan, finns ett flertal byggnader med bevarandevärde enligt. Närmast kända fornlämning finns på Näsbacken som är ett viktigt område ur kulturmiljösynpunkt. Området består delvis av ett gravfält från yngre järnåldern, med ett 40-tal gravar, högar och stensättningar.

Trafik

Väg 272 öster om programområdet är hårt trafikerad. Det finns planer på ny sträckning av vägen, att förlägga 272:an längre österut. Det är i dagsläget inte känt hur aktuell denna nya sträckning är. Trafiktekniska konflikter finns, främst gällande siktsträckor vid anslutningen till fastigheterna inom programområdet men även med hänsyn till trafikbuller.

Planförslag

Planförslaget innebär att parkmark överförs till kvartersmark, bostadsändamål, samt ge fastighetsägare byggrätt på den nuvarande parkmarken. Parkmarken föreslås inte bli byggbar annat än aktuell tillbyggnad på ca 50 kvm, se bild: 3 föreslagna tillbyggnad, den planerade tillbyggnaden är streckmarkerad på bilden. Marken utöver denna föreslagna tillbyggnad kommer att prickmarkeras, en beteckning i detaljplanen för mark som inte får bebyggas.

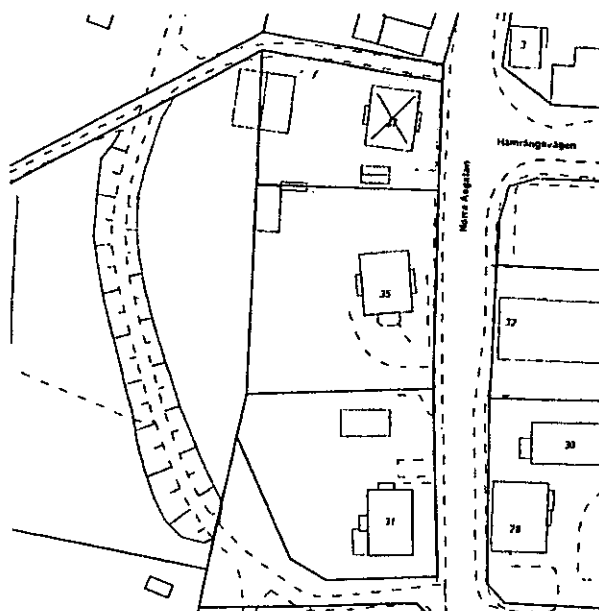


Bild 3: Föreslagen tillbyggnad.

Planförslaget innebär fastighetsreglering, antingen överförs del av Säbyggeby 4:8, öster om gc-vägen, till 6:38 eller så fördelas denna del av parkmarken till samtliga tre fastighetsägare inom planområdet. Den del av Säbyggeby 8:111 som kommunen äger kan tänkas regleras till närmaste fastighet.

I detaljplanen kommer planbestämmelse att införas som gör det möjligt att vägra bygglov till dess att fastigheterna utformats i överensstämmelse med detaljplanen. Den del av fastigheten Säbyggeby 4:8 och 8:111 som är belägen inom området bör lämpligen överföras till angränsande fastighet/fastigheter.

Bedömningen är att överförandet av allmän platsmark, parkmark, i detta specifika fall inte utgör någon konfliktpunkt eftersom marken är av sekundär betydelse som parkmark. I områdets omedelbara närhet finns mycket god tillgång på stora rekreationsområden.

Trafik

Den utökade byggrätten avses inte att förläggas i närheten av vägområdet.

Utfartsförbud blir kvar enligt nu gällande detaljplan och är i detta planförslag utökat eftersom det inte är aktuellt med nya anslutningar mot väg 272.

Vegetation

Ur vindhänsyn är det lämpligt att placera vegetation på ängen mot tomtmarken enligt illustrationskartan. Vegetationen kommer att dämpa vinden som kommer in från Bysjön. Vid byggnaders husknutar kan det vara lämpligt att placera lägre vegetation för att minska vindströmningen kring byggnader. Det kan även vara lämpligt att skydda uteplatser mot vindströmning med hjälp av vegetation, t.ex. häckar och buskar, men även med plank.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Upprättandet av planförslaget följer Plan- och bygglagens (PBL) anvisningar för normalt planförfarande. Planprocessen är en demokratisk process, för vilken allmänheten har möjlighet att komma med synpunkter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

Avtal

Tekniska enheten, Ockelbo kommun, har upprättat ett servitutsavtal med ägaren till Säbyggeby 4:8 med rätten att äga och underhålla en befintlig allmän gång- och cykelbana inklusive befintliga slänter.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av fastigheten Säbyggeby 4:8 som ägs av Bengt Ferm kommer att övergå till Säbyggeby 6:38 med samma fastighetsägare.

Del av Säbyggeby 8:111, del inom planområdet, överförs till angränsande fastighet.

Ekonomiska frågor

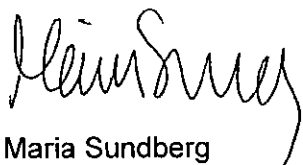
Tekniska enheten, Ockelbo kommun, står för plankostanden.

Eventuella kostnader för fastighetsreglering står privata fastighetsägare själva för.

Medverkande tjänstemän

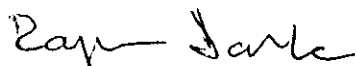
Planen har utarbetats under medverkan av Maria Sundberg, Byggnadsinspektör och Ragnar Darle, Arkitekt.

Bygg- och miljöförvaltningen, Ockelbo kommun



Maria Sundberg

Byggnadsinspektör



Ragnar Darle

Arkitekt