

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Detaljplan för Sjöbacken, Prästbordet 1:55 m. fl



Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Antagen	2024-10-15
Laga kraft	2024-11-13
Akt-nummer	2101-P2024/4

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



Sandvikens Kommun

Sammanfattning	2	Ekosystemtjänster	25
Planförslaget	2	Service.....	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2	Sociala aspekter	26
Detaljplaneprocessen	4	Trygghet	26
Syfte och inledning	5	Barnperspektiv, lek och rekreation	26
Planens syfte.....	5	Tillgänglighet	26
Plandata	5	Barriärer.....	26
Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser.....	6	Gator och trafik.....	27
Riksintressen.....	6	Gatustruktur, gatumiljö, angöring	27
Miljökvalitetsnormer	6	Gång- och cykeltrafik.....	27
Översiktsplan	7	Kollektivtrafik	27
Kommunala beslut och styrdokument.....	7	Biltrafik.....	27
Beslut om planläggning	8	Parkering och angöring	28
Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	8	Teknisk försörjning	28
Bebyggelse	9	Vatten och avlopp.....	28
Befintlig bebyggelse	9	Dagvatten	29
Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	10	El, fiber och värme	30
Ny och förändrad bebyggelse ..	12	Avfall.....	30
Mark, natur och vatten.....	16	Störningar, hälsa och säkerhet... 30	
Mark	16	Buller och vibrationer	30
Geotekniska förhållanden och radon	16	Föroreningar	31
Grönstruktur och naturvärden ..	17	Översvämning och skyfall	31
Landskapsbild	18	Farligt gods.....	31
Fornlämningar	20	Genomförande	31
Vattenområden, stränder och strandskydd	20	Fastighetsrättsliga frågor	31
		Huvudmannaskap	33
		Genomförandetid.....	33
		Kommunalekonomiska konsekvenser	33
		Tidplan.....	34
		Medverkande tjänstemän	34

Sammanfattning

Planförslaget

Detaljplanen innebär säkerställande av allmänhetens tillgång till Bysjön genom fortsatt användning som park och badplats samt att möjliggöra utveckling på kvartersmark.

Planförslaget handlar till liten del om att anlägga ny bebyggelse, förändringen ligger snarare i ny användning av befintlig byggnad med viss om- och tillbyggnation på Prästbordet 1:103. Användningen centrum (C) säkerställer att platsens verksamhet kan säkras över tid och bidra till tätortens utveckling. Därutöver ger planen byggrätt för bastu och omklädningsrum på Prästbordet 1:55 (N₁ Friluftsbad).

Genom att tillgängliggöra Sjöbacken med en kombination av allmän plats och kvartersmark kan användandet av badplatsen öka och underlättas för besökare under hela året.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Under 2021 genomfördes en undersökning om betydande miljöpåverkan som konstaterade att det förslag som var aktuellt i planbeskedet innebar en sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas. Detta sett till att området som omfattas av strandskydd i ny plan skulle bebyggas med övernattningstugor och en mer omfattande utbyggnad av befintlig byggnad. Under planarbetet förändrades planerna och omfattar inte byggnationer på strandskyddat område utöver de som finns inom kvartersmark och som har strandskyddsdispens. Genom att planförslaget ger skydd för de allmänna intressena genom reglering som allmän plats har kommunens ställningstagande förändrats. Planförslaget anses inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap 11 § miljöbalken.

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att nuvarande förslag inte medför betydande miljöpåverkan.

Miljömål

I samband med detaljplanens undersökning om betydande miljöpåverkan har nedanstående nationella miljömål identifierats som miljömål som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.



God bebyggd miljö

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.



Grundvatten av god kvalitet

Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.



Levande sjöar och vattendrag

Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Konsekvenser av planens genomförande på miljömålen

Naturmiljö i nära anslutning till vatten bevaras vilket bedöms vara en positiv konsekvens på miljömålen. Detta gäller även att det rörliga friluftslivet bevaras och kan utvecklas.

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. Planbeskrivningen 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 väldigt snarlika och skiljer sig främst i att vid ett utökat förfarande ska planförslaget kungöras för allmänheten vid samrådet. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande.



Figuren ovan visar planprocessen.

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

Detaljplanens syfte är att säkerställa att de allmänna intressena tillgodoses samt att möjliggöra fortsatt utveckling av verksamheter i tätorten som också har nära anslutning till tätortsnära natur. Användningen av området ändras genom ny plan till centrum samt badplats och park. Den funktion som tidigare funnits inom användningen friluftsbad säkerställs genom användning av bestämmelsen badplats inom allmän platsmark.

Delar av området möjliggör en ändrad användning till centrum. Syftet är att möjliggöra för utveckling av verksamheten som bättre överensstämmer med ortens behov av plats för restaurang eller liknande anläggning inom centrumändamål och tillfällig vistelse på befintlig byggrätt. Målet är att nå en användning som blir hållbar över tid om verksamheten i lokalen skulle komma att förändras.

Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet för att säkerställa att området på ett tillfredställande sätt kan skötas och förvaltas för allmänhetens intressen samt för utveckling av befintlig användning.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger centralt i Ockelbo och avgränsas i öster av Sjöbacksvägen och i väster av Bysjön. Kring planområdet finns ett antal villatomter och i övrigt präglas området av närheten till centrum och skolan. Planområdet avgränsas till fastighetsgränser i norr och söder samt i vattenområdet och mot och vägområdet.

Planområdet har en total areal på 2,1 hektar, varav 0,8 hektar är vattenområde.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägoförhållanden

Prästbordet 1:27 samt Prästbordet 1:55 ägs av Ockelbo kommun. Prästbordet 1:103 ägs av en privat fastighetsägare. Detaljplanen ger inga förändringar i markägoförhållandena.

Tidigare ställningstaganden och övergripande analyser

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Ockelbo och Vi [X700] vilket summerat ur riksintressebeskrivningen omfattar fornlämningsmiljön kring Bysjön, odlingslandskapet, den förhistoriska färdvägen på åsen, en vattenled och siktlinjerna mot kyrkan som ett landmärke. Miljön inom riksintresset i Ockelbo återspeglar en plats som vuxit fram sedan järnåldern.

Konsekvens

Planens genomförande anses inte påverka angivet riksintresset vare sig negativt eller positivt. Bebyggelsen fortsätter utvecklas i befintlig struktur med bibehållen höjd och påverkar inte utpekade siktlinjer mot kyrkan.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) anges för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster och för kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön.

Vattenkvalitet i ytvattenförekomst

Bysjön (WA31948680) bedöms enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) ha god ekologisk status. Kemisk status bedöms ej uppnå god status enligt en nationell klassificering av kvicksilver och brominerade difenyletrar. Dessa ämnen överskrider i alla Sveriges undersökta vattenförekomster och gör att god status inte är möjlig att uppnå.

Vattenkvalitet i grundvattenförekomst

Planområdet ligger inom tillrinningsområde via vattendrag till grundvattenförekomsten Ockelbo (WA86690725). Förekomsten har mycket goda eller utmärkta uttagsmöjligheter av grundvatten och är därmed en viktig resurs. Grundvattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av historisk förorening av 2,6-Diklorbensamid (BAM). Föroreningen är enligt VISS inte tekniskt möjlig att åtgärda pga. kunskapsbrist och har därför en tidsfrist till 2027. Förekomsten har god kvantitativ status.

Inom planområdet finns inget i ny eller gällande markanvändning som föranleder risk för att vattenkvaliteten ska försämrats eller riskeras. Detaljplanen omfattar centrum och friluftsbad vilka inte ger påverkan på grundvatten. Planområdet ligger också inom verksamhetsområde för VA och dagvatten där infrastrukturen är utbyggd.

Planområdet ingår i vattenskyddsområde där gällande skyddsföreskrifter ska följas. I övrigt anses inte detaljplanen medföra risk för grundvattenförekomsten sett till föreslagna markanvändning.

Utomhusluft

Underlag för beräkning av luftförorening har använts med hjälp av luftföroreningskartor framtagna av SLB-analys vid miljöförvaltningen i Stockholm. Underlaget visar att luftföroreningarna är mycket låga och väl understiger angivna miljökvalitetsnormer för luft.

Miljökvalitetsnormer för buller gäller endast kommuner med över 100 000 invånare och är därför inte beräknade i denna plan.

Konsekvenser

Planen bedöms sammantaget inte ge negativa konsekvenser för MKN bland annat sett till att gällande föreskrifter förutsätts följas. Planförslaget innebär inte en förändring av användningen som riskerar att orsaka ökat utsläpp av farliga ämnen.

Översiktsplan

Friluftslivet och tillgången till natur och vattenområden är konstaterat viktigt i Ockelbo kommuns ställningstaganden och mål i översiktsplan 2040. Natur och vatten som ger möjlighet till rekreation värderas högt, både för människors rekreation och för en hållbar miljö. Alla ska ha möjlighet till nära och tillgängliga naturupplevelser, samt ett rikt och varierande friluftsliv. Det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas samt allmänhetens behov av tätortsnära naturupplevelser.

Badplatser och parker med möjlighet till varierande aktiviteter är en del av det rörliga friluftslivet. Planförslaget tillvaratar dessa nämnda intressen genom att säkerställa allmänhetens tillgång till en sammanhängande grönstruktur inom område för park och badplats. Viss del som använts som park/badplats ianspråkats dock som kvartersmark. Grönområdet kopplas samman med området för grönområde/park, i översiktsplanen benämnt Wij Trädgårdar/Fornwij.

Översiktsplanen värnar om kommunal och kommersiell service i tätorten och främjar en utveckling av besöksnäringen. Detaljplanen möjliggör en fortsatt användning av befintliga byggnader inom planområdet och säkerställer förutsättningar för en fortsatt livskraftig verksamhet i befintlig struktur. Platsen kan med stöd i detaljplanen inrymma både restaurang och café med även annan typ av service som är viktig för orten.

Kommunala beslut och styrdokument

Miljöstrategiskt program

Det miljöstrategiska programmet (MSP) är ett styrdokument som beskriver hur det miljöstrategiska arbetet i Ockelbo kommun ska se ut och innehåller målinriktningar som beskriver det önskade läget. Beslutade målinriktningar omfattar de tre områdena:

- Klimatneutralt Ockelbo
- Ren och giftfri vardag
- Robusta ekosystem

Varje målområde har flera punkter som alla mer eller mindre påverkar planeringen och utvecklingen av kommunen. Nedan beskrivs två exempel på målinriktningar och hur det tas tillvara i denna detaljplan.

”I Ockelbo värderar vi natur och vatten högt och prioriterar grönområden och möjlighet till rekreation.”

Rekreation och grönområden prioriteras i detaljplanen genom att säkerställa fortsatt användning av parkområde samt friluftsbad. Området bidrar till en centrumnära möjlighet till rekreation och tillgång till natur och friluftsliv för många människor. Genom park och badplats som användning säkerställs att mål om att bevara den tätortsnära naturen i Ockelbo kommun kan uppfyllas på aktuellt område. Den mark som får bebyggas minskar jämfört med gällande plan och blir tydligare avgränsad.

”I Ockelbo kan alla transportera sig på ett fossilfritt och hållbart sätt”

För hållbart resande är val av plats för publika besöksmål viktigt. Med ett centralt läge finns möjlighet att resa till Sjöbacken med kollektivtrafik, gång och cykel. I centrum finns underlag för etablering av laddinfrastruktur som komplement till kollektivtrafiken.

Gång och cykelplan

Målet i Ockelbo kommuns gång- och cykelplan är att öka arbets- och studiependlingen i kommunen. Utöver beskrivning av utpekade åtgärder anger planen också att cykeln som transportsätt bör beaktas i all detaljplanering så att utrymme för cykeln i genomförandet kan säkerställas.

Gång och cykelplanen har inga utpekade åtgärder i eller i direkt närhet till planområdet.

Beslut om planläggning

Planbesked med beslut om planuppdrag beslutades i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 21 september 2021.

Gällande detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

För området gäller följande stadsplan:

Arkivnr. 21-84:738, beslutad 1984-06-18.

För området gäller även ändring av detaljplan:

Arkivnr. 21-P96:116, beslutad 1996-09-16 avseende huvudmannaskap för gator.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

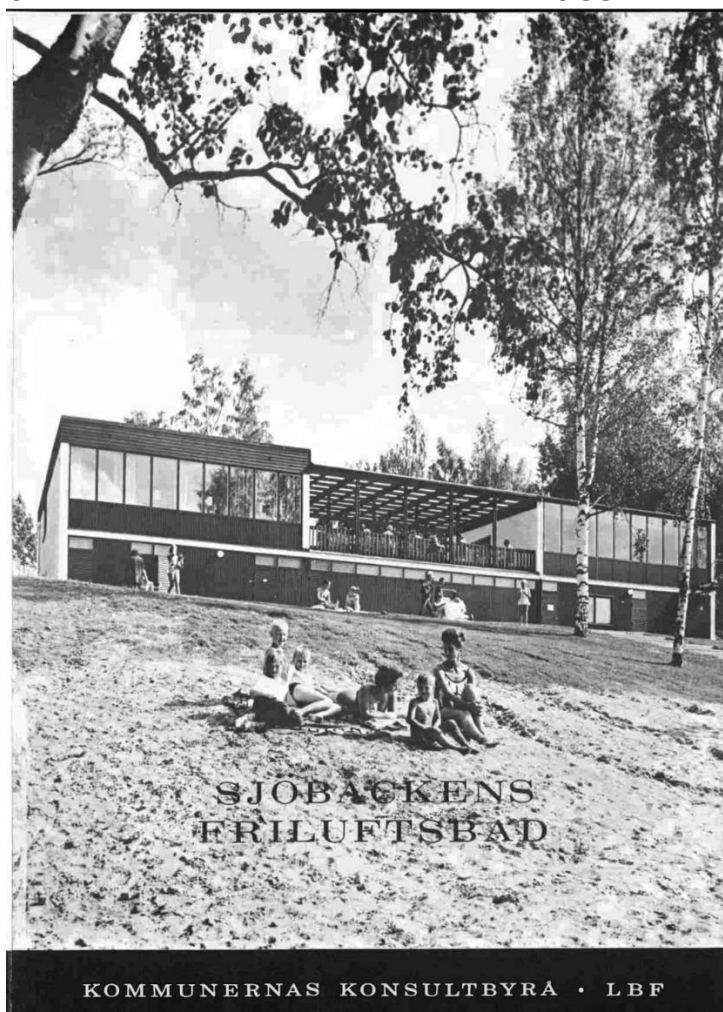
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Planområdets omkringliggande bebyggelse består av främst av villor. Området ansluter också till Perslunda skola och har även närhet till annan centrumverksamhet. Användningen i området är därmed varierad med bebyggelse av bostäder, mötesplatser och service. Bilden nedan är en schematisk bild av den huvudsakliga användningen i närområdet. En fortsatt utveckling av markanvändningen på platsen förstärker den varierade miljön som skapar mångfald och hållbarhet i tätorten.



Gångstråk i området utgör sambandet mellan det strandnära naturstråket och centrumverksamheterna tillsammans med den centrumnära villabebyggelsen.

Kulturmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Omslaget på broschyr om Sjöbackens friluftsbad 1964. Källa Ockelbo kommunarkiv.

Sjöbacken som anläggning för bad och friluftsliv med tillhörande servering har funnits sedan 60-talet. Med det centrala läget i Ockelbo tätort har platsen länge varit en etablerad mötesplats. Byggnaden som finns kvar idag har också den funnits sedan 60-talet. Byggnadens uttryck skiljer sig nu dock mycket från den byggnad som fanns från början. Mot sjön fanns då större glaspartier med stor del träfasad. Mittendelen var en öppen uteservering som gjorde det möjligt att se genom byggnaden från vägen mot sjön. Byggnaden fungerade som ett tilltalande och inbjudande komplement tillsammans med badet.



Historiskt ortofoto 1975 där Sjöbacken med badplats och byggnad med kiosk kan ses tillsammans med en tätare kringliggande naturmark.



Foto 1964 Ockelbo kommunarkiv

Byggnaden har senare renoverats, då minskades fönsterstorleken och fasaden ändrades till vitmålad tegelfasad. Den ursprungliga uteserveringen har i samband med någon av renoveringarna byggts igen. Den öppenhet mot vattnet som funnits gick därmed förlorad tillsammans med den karaktär byggnaden hade. De arkitektoniska värden som fanns i byggnationen från 60-talet har förvanskats vid flera ombyggnationer vilket ger att inga bestämmelser om skydd av kulturvärden finns i planen.



Foto: Sjöbacken 2021

Planförslag och konsekvenser

I planen finns möjligheter att till viss del återskapa de värden i utformningen av platsen som fanns i den ursprungliga byggnaden så som samspelet mellan sjösidan och centrumsidan. Genom att tillåta byggnation av balkong eller liknande på sjösidan förbättras övergången från allmän badplats till verksamhet på ett sätt som bättre liknar de ursprungliga intentionerna.

Platsen är värdeskapande kopplat till att den förknippas med en mötesplats där det bedrivits olika verksamheter genom tiderna. För Ockelbo som tätort är det därför värdefullt att den allmänna mötespunkten med närliggande verksamhet får fortsätta att utvecklas. En sådan utveckling möjliggörs genom användningen centrum samt badplats inom allmän platsmark.

Ny och förändrad bebyggelse

Planförslaget syftar till att bekräfta befintliga förhållanden på planområdet och möjliggöra viss tillbyggnad som kan behövas för att fortsatt kunna utveckla verksamheterna inom planområdet. Förändringen från gällande detaljplan ligger därmed främst i ny användning av befintlig byggnad med viss om- och tillbyggnation på Prästbordet 1:103. Därutöver ger planen byggrätt för en bastubyggnad på Prästbordet 1:55. Bebyggelse begränsas med hänsyn till allmänhetens tillgång till strandlinjen, siktlinjer och de allmänna platserna.



Översiktlig kartbild över planområdet och dess fastigheter

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny användning, tillbyggnad och viss ny bebyggelse inom befintliga fastigheter möjliggörs. Genom utveckling av befintlig byggnation kan användningen utvecklas och förbättras från befintligt skick till att fungera bättre i landskapsbilden. Användningarna som tillåts inom planområdet utgår från den allmänna platsens behov och att badet och parken över tid fortsatt ska kunna användas av allmänheten.

Genomförandet kan i förlängningen leda till mer rörelse och användning i området. Friare möjligheter för användning i planområdet ger också grund till en mötesplats som kan locka fler besökare och vara en viktig del av näringslivet i kommunen. Genom användningen centrum (C) som innefattar en variation av verksamheter kan platsen förändras över tid beroende på platsens behov. Användningen friluftsbad (N₁) omfattas av sådant som är lämplig och fungerar väl tillsammans med den allmänna platsen. Bastu, omklädningsrum och liknande byggnation ska syfta till att vara ett komplement till allmän plats.

Prästbordet 1:103

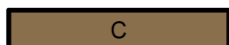
Markanvändningen på fastigheten Prästbordet 1:103 ändras till centrum (C). Centrum stämmer bättre överens med den markanvändning som varit under senare tid och ger också möjlighet för fortsatt utveckling av platsen med möjlighet till en vidare utveckling av besöksverksamheter så som restaurang, café, butik, övernattningsrum och liknande. Genom möjligheter till utveckling kan platsen utvecklas på ett för allmänheten gynnsamt sätt.

Befintlig bebyggelse ligger nära flera fastighetsgränser. Där tillåts fortsatt bebyggelse för att inte skapa planstridighet. Genom att tillåta bebyggelse på stor del av fastigheten skapas också möjlighet att utforma bebyggelsen så att den med hänsyn till närliggande bostäder inte orsakar störningar. T.ex. kan bebyggelsen vändas och avskärmas så att ljud inte påverkar grannfastigheterna. Mot Sjöbacksvägen finns mark som inte får bebyggas för att säkerställa lämpligt avstånd till vägområdet. Inom området finns också ledningar som skyddas av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Vid fastighetsgräns mot Bysjön finns mark som inte får förses med byggnad av hänsyn till den allmänna platsen och siktlinjer från

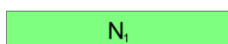
Skolvägen och Sjöbacksvägen. Utformningen och övergången från kvartersmark till allmän plats och terrängens utformning ger att gränsen och skillnaden mellan markområden uppfattas av besökare på plats. Gränsen skulle också kunna tydliggöras ytterligare med staket eller annan gränsmarkering.

Prästbordet 1:55

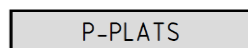
För del av Prästbordet 1:55 anges N₁ friluftsbad som användning. Syftet är att säkerställa och tydliggöra bygggrätt för omklädningsrum, toaletter, bastu eller liknande som behövs för badplatsens utveckling. För avsedd plats finns beviljad strandskyddsdispens. Friluftsbad ligger inom kvartersmark för att möjliggöra dess användning men syftet med användningen är att vara en tillgång för den allmänna badplatsen. Genom att tillgängliggöra plats för omklädning, bastu och toaletter etc kan användandet av badplatsen öka och underlättas för besökare. Den utveckling detta ger för den allmänna platsen är en del i kommunens utveckling och möjliggör ett ökat rörligt friluftsliv även under vinterhalvåret.

Planbestämmelse**Centrum**

I syfte att möjliggöra en kombination av verksamheter anges användningen centrum vilken innefattar verksamheter som restaurang, handel, service, samlingslokal, kontor och tillfällig vistelse. Med tillfällig vistelse avses t.ex. hotell och vandrarhem eller övernattningsrum. Komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

**Friluftsbad. Byggnad för badplatsens behov så som omklädningsrum och bastu får uppföras.**

Användningen syftar till att möjliggöra bygg rätt för badets ändamål. Användning för badets intressen får inom kvartermark innefatta byggnader så som omklädningsrum, toaletter, bastu och spaanläggning och liknande. Komplement ingår i användningen.

**Parkering**

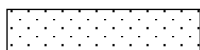
Syftet med användningen är att avsätta plats för parkering för motorfordon och cykel. Parkeringen är avsedd främst för den allmänna platsen. Komplement till parkeringen för dess behov så som laddstolpar, belysning och plantering med mera tillåts på platsen.

 h_1 **Högsta nockhöjd är 90 meter över angivet nollplan.**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa nockhöjden på den planerade byggnaden. Tillåten högsta nockhöjd motsvarar befintlig markanvändning där bebyggelse är uppförd i suterräng med 1-2 våningar. Nockhöjden tillåter också en annan takutformning är dagens för att möjliggöra utveckling av bebyggelsen. Bestämmelsen gäller enligt RH2000.

 h_2 **Högsta nockhöjd är 4 meter.**

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa höjden på byggnation sett till platsens värden så som siktlinjer och volym i landskapet.

**Marken får inte försees med byggnad**

Syftet med planbestämmelsen är att styra vart inom planområdet byggnader inte får uppföras. Områden belagd med prickmark är olämplig att förse med bebyggelse sett till trafiksäkerhet, siktlinjer, och landskapsbild mot badplats.

 a_1, a_2, a_3 ***Strandskyddet är upphävt***

Syftet med bestämmelsen är att inom angivna ytor upphäva strandskyddet för att möjliggöra användningen med den skötsel och underhåll som krävs. Bestämmelsen beskrivs närmare i avsnittet *Strandskydd*.

Mark, natur och vatten**Mark**

Förhållandena på platsen är sett till markens beskaffenhet lämplig för byggnation. Detta även sett till höjdskillnaderna eftersom marken är fast och det föreligger därför ingen risk för ras eller erosion.

Terrängen ger att gångstråk kan behöva utrymme för att göra platsen tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Platsen knyter dock an till ett större gröonstråk utanför planområdet och är en viktig del av det rörliga friluftslivet i Ockelbo.

Geotekniska förhållanden och radon

Stora delar av Ockelbo är byggt på rullstensås med isälvssediment eller gammal sjöbotten. I områden där marken är genomsläpplig och väl-dränerad skapas näringsfattiga förhållanden och i områden med vattenhållande egenskaper skapas mer näringsrika förhållanden.

Utdrag ur SGU:s jordartskarta visar att området vid Sjöbacken, till skillnad från stora delar av övriga centrala Ockelbo, består av jordarten morän. Morän har en god bärighet och anses allmänt lämplig att bygga på.

Inom planområdet finns relativt stora höjdskillnader där marken sluttar mot sjön. Då bärigheten är god anses inte någon rasrisk för byggnationer inom området finnas. Detta styrks av SGU:s analys av förutsättningar för ras och skred, där området inte ligger inom aktsamhetsområde och område aktuellt för bebyggelse ligger med god marginal från angränsande aktsamhetsområde.



Utdrag ur SGUs karta över områden med risk för ras och skred. Riskområden visas inom gul markering.

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden när radium sönderfaller. Radium finns naturligt i marken och i stenbaserade byggnadsmaterial som tegel, betong och lättbetong. För Ockelbo kommun så räknas högriskområden för radon på rullstensåsarna. Planområdet ligger på del av åsen vilket kan innebära risk för radon från marken i byggnader. Risken för radon i byggnader ska därmed beaktas och säkerställas vid byggnation.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom markförhållandena är goda och riskerna kopplat till geoteknik och markanvändningen inte innebär stadigvarande vistelse är risken kopplat till radon och geoteknik begränsad. Detta ger sammantaget inte några vidare konsekvenser för planförslaget. Byggnation behöver trots det ta hänsyn till de rådande förhållandena gällande till exempel sluttning och övriga risker enligt gällande riktlinjer vid byggnation.

Grönstruktur och naturvärden

På stora delar av planområdet, främst i de södra delarna samt mot stranden, finns en etablerad park och naturmark. Grönstrukturen är av betydelse både för naturvärden på platsen och för det rörliga friluftslivet.

Grönstrukturen inom planområdet i den norra och östra delen är mer påverkade av mänsklig rörelse i form av en allmän badplats och park som används för fritidsaktiviteter samt gräsmatta.

Parkmarken i de södra delarna är något mindre påverkad av människor. Vegetationen består av ängsmarksliknande vegetation och lövträd. Det finns flera upptrampade stigar som löper genom området och blottlägger den underliggande moränen. Det är brist på blottad morän i närområdet vilken också är en viktig miljö för många arter av markbyggande vildbin. Det lövträdsrika området ner mot vattnet sköts mer sällan vilket gör att det finns

inslag av blommande växter under växtsäsongen. På sikt med gynnsam skötsel skulle området kunna bli viktigt för hävdgynnad torrmarksflora, eftersom den typen av flora endast överlever på riktigt näringsfattiga och torra marker. Lövträd och gräsklippning beräknas tillföra näring, men eftersom området är näringsfattigt från början och nedfall från träden tas omhand bör marken kunna behålla sin näringsfattiga karaktär.

Mot vattnet har det bildats en mindre rasbrant med blottad sandig morän och med stora stenblock som följer strandlinjen och gör området otillgängligt. Det finns tecken på närvaro av markbyggnade vildbin i rasbranterna, speciellt i de delar med ett mer fördelaktigt mikroklimat.

Ängsmarksflora var tidigare vanlig i jordbruksbygden kring Ockelbo. I området finns värden som påminner om en ängs- eller betesmark som i kombination med näringsfattiga förhållanden och fläckvis blottad morän möjliggör för ökande biologiska värden. Miljöer som denna är viktig för att bevara och återskapa miljöer för ängsväxter och pollinerande insekter och som pedagogiska exempel för att människor ska lära sig att känna igen en hotad miljö. I sin helhet bidrar naturvärdena positivt till omgivningen och skapar en attraktiv boendemiljö och bidrar till att uppfylla de nationella miljömålen.

Planförslag och konsekvenser

Planen säkerställer att områden som kan påvisas ha betydelse för växt- och djurliv fortsatt bevaras. Genom användningen park finns utöver bevarandet också möjlighet att utveckla gynnsamma förhållanden för hotade arter.

Den allmänna platsen tryggar allmänhetens tillgång till rörligt friluftsliv och miljöer för lärande. Inom den allmänna platsen ges tillgång till platsen för allmänhetens gemensamma behov i form av rörelse och tillgång till natur och friluftsliv. Inom användningen park sköts platsen och är till viss del anlagd med tex stigar och gångstråk. Parken är inte avsedd för bebyggelse men komplement som krävs för att sköta parken kan tillåtas. Även mindre lekplats, gång- och cykelvägar ingår i användningen. Kommunen är ansvarig för underhåll och skötsel av allmän plats och därigenom även av yta för park.

Planbestämmelse

PARK	<i>Park</i>
	Syftet med användningen är att reglera den mark som kräver skötsel och är helt eller delvis anlagd och möjliggöra fortsatt skötsel. Parken är inte avsedd för bebyggelse. Komplement för parkens skötsel och bruk ingår dock i användningen.

Landskapsbild

Karaktären i landskapet domineras av sjön och utsikten mot sjön från det högre läget från centrum och gatustrukturen. Längs med Sjöbacksvägen finns ett etablerat gångstråk som ger utblick över stora delar av Bysjön. Avgränsningen mellan bebyggd struktur och grönstruktur går till stor del vid Sjöbacksvägen från Skolvägen och söderut.

Parkområdet mot Bysjön är ett centralt beläget grönstråk som används i det rörliga friluftslivet till stor del. Parken varierar mellan att vara skött parkyta

med gräs och aktivitet som utegym och ha vildare delar där karaktären mer liknar en välskött natur med uppvuxna träd och i övrigt lågt hållen natur. Variationen från klippta öppna grönytor till friare ytor närmare vattenkanten skapar en övergång mellan den centrala byggnationen och öppet vatten. Utblicken mot sjön gynnas av att träden till stor del är uppvuxna så att utblicken kan hamna under trädkronorna.

Från Skolvägen finns en viktig siktlinje där den som vistas kan skymta Bysjön. Utsikten mot sjön är en viktig orienteringspunkt i orten och bör bevaras och förstärkas där det är möjligt.



Illustrationsbild med viktiga siktlinjer markerade i blått och annan väg med åtkomst till sjön markerad med gult.

Planförslag och konsekvenser

Planområdets södra del planeras som park och badplats för att behålla den öppna landskapsbilden mellan Ockelbo tätort och Bysjön. Användningen tillåter inte byggnation som bedöms hindra utblicken över sjön men möjliggör användande av platsen med sådant tillhörande badets funktion som minigolfbana, volleybollbana eller likvärdig användning. Byggnation i form av mindre komplementbyggnad som krävs för att sköta parken kan tillåtas med hänsyn till platsens värden.

Siktlinjen från Skolvägen bevaras genom att tillhöra användningen badplats och ska vara tillgänglig för allmänheten. Det gör att utblicken förstärks och kan anläggas som parkmiljö och med gångstråk eller trappa för att nå strandkanten. För att skapa ett gångstråk som är mer lättillgänglig och inte lika brant kan också gångstråket dras på ett sätt som minskar sluttningen till exempel norrut kring eller intill bastubyggnaden. Kommunen är ansvarig för skötsel och underhåll av all allmän plats inom planområdet.

Planbestämmelse

PARK₁

Badplats

Användningen syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till strandlinjen och badet samt säkerställa en fri siktlinje från Skolvägen.

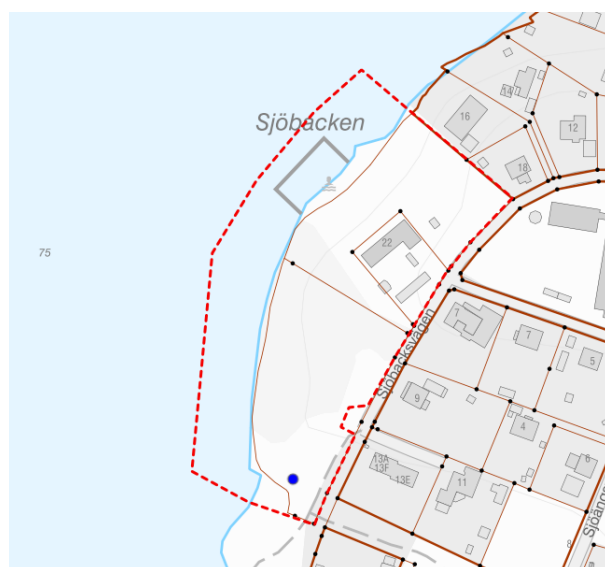
PARK

Park

Syftet med användningen är att säkerställa plats för naturvärden, det rörliga friluftslivet och en god grön landskapsbild.

Fornlämningar

Det finns en känd fornlämning bestående av en blästbrukslämning i planområdets ytterkant. Blästbrukslämningar är lämningar från lågteknisk järnframställning. Informationen om fornlämningen är daterad och statusen är okänd.



Känd fornlämning markerad med blå prick.

Planförslag och konsekvenser

Då förekomsten av blästbrukslämningen finns inom mark för park sker ingen skada eller annan påverkan på lämningen till följd av planens genomförande. Därmed görs ingen närmare undersökning av lämningen. Lämningen sedan tidigare är påverkad markåtgärder på platsen. Om åtgärder som kan påverka lämningen ändå blir aktuella ska ansökan om ingrepp i fornlämning göras.

Vattenområden, stränder och strandskydd

Vatten

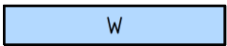
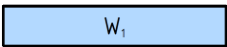
Planområdet innefattar vattenområde över del av Bysjön. Området är till största del sedan tidigare planlagt och har sedan länge använts med brygga till badplatsen. Användningen kan bekräftas från ortofoton från 60 - talet och framåt. I den södra delen av området är strandkanten och vattnet mindre ianspråktaget av människor och av desto större betydelse för växt- och djurlivet.

Planförslag och konsekvenser

Regleringen i detaljplan av det område som omfattar vatten ger fortsatt användning som idag. För att i detaljplan spegla denna fortsatta användning regleras södra delen av planområdet som vatten (**W**) medan det i norra delen tillåts bryggor (**W₁**).

Genom detaljplanens reglering av bryggor i norra delen som redan är ianspråktagen är det möjligt att platsen också omfattar brygga för enstaka små fritidsbåtar att lägga till. I regleringen omfattas inte större anläggning som kan liknas vid hamn för fritidsbåtar. Då ytan är begränsad och en hamn skulle ge begränsning av allmänhetens tillträde är bedömningen att detta inte kan rymmas inom planområdet. Enstaka platser för besökande till badet och verksamheten som anländer med båt är dock möjligt. Brygga ska inom området utformas så att allmänhetens tillträde är tydligt. Området för brygga ger möjlighet till viss justering av läget vid behov inom området men brygga får inte anläggas inom område för vatten. Vid utformning ska undvikande av möjliga konflikter mellan badande och båtar säkerställas.

Planbestämmelse

	Vattenområde Syftet med användningen är att ytan ska användas som öppet vattenområde. Användningen innebär att inga bryggor eller andra anläggningar i vattnet tillåts.
	Bryggor Syftet med användningen är att vattenområdet ska kunna användas för bryggor i badets syften. Området kan också användas för brygga för enstaka mindre båtar som besöker badplatsen. Säker utformning av bryggor säkerställs vid lov och anläggning.

Strandskydd

Enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas hela detaljplaneområdet av strandskydd. För att förändrad bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt i detaljplanen. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskydd ska något av de skäl som anges i 7 kap. § 18 c-d anges och motiveras. Följande skäl har bedömts tillämpliga i detta fall:

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,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

Motivering:

Skäl 1.

Centrum (C), Friluftsbad (N₁)

Fastigheten Prästbordet 1:103 som ligger inom strandskyddat område är idag ianspråktaget genom befintlig byggnad där verksamhet bedrivs sedan 50-talet. Verksamheten är begränsad till att bedrivas inom den egna fastigheten. Område i detaljplanen för friluftsbad (bastubyggnad) är ianspråktagen för byggnation av bastu och omklädningsrum genom strandskyddsdispens beslutad under 2022. Strandskyddet är genom planen upphävt inom kvartersmark för de båda användningsområdena centrum (C) och friluftsbad (N₁).

Badplats (Park₁), Bryggor (W₁) och Parkering (P-PLATS)

Den offentliga allmänna badplatsen med brygga är sedan etablering på 60-talet ianspråktagen. Badet har på senare tid kompletterats med en volleybollbana, minigolf och boulebana. Parkeringen är allmän och lämpad för besökare till hela planområdet.

Badet tillgängliggör platsen på det sätt som avses i strandskyddets syften. Genom att upphäva strandskyddet inom område för park och badplats samt parkering möjliggörs anpassning av den allmänna platsen för att ge bättre tillgänglighet genom förbättring av stig/gångväg till vattnet, parkering med mera. Då platserna är redan ianspråktaga samt reglerade som allmän plats med respektive användning förhindras anläggning av sådant som inte går i linje med strandskyddets syften. Platserna är tydligt fortsatt tillgängliga för allmänheten.

Skäl 4.

Centrum (C), friluftsbad (N₁)

Badplats (Park₁), Bryggor (W₁) och Parkering (P-PLATS)

Verksamhet på Sjöbacken är med sin historik och centrala läge i Ockelbo en viktig del av Ockelbos utveckling av centralorten. Många invånare och besökare har en relation till Sjöbacken som en identitetsskapande och värdefull plats. För att fortsätta vara en central plats för orten behöver verksamheten, med centrum och badplats med mera, kunna utvecklas på existerande plats. Detta genom till exempel om- och utbyggnation samt förändrad användning som tillåter utökade möjligheter att sköta platsen för allmänhetens syften. Det är för ortens utveckling viktigt att möjliggöra utveckling av etablerade verksamheter med service och besöksverksamhet så som restaurang, café och liknande. En levande tätort bygger på en mångfald av verksamheter och flexibilitet för att möta även framtida utmaningar. All mark inom fastigheten Prästbordet 1:103 är ianspråktagen av byggnationer med tillhörande hårdgjorda ytor och saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet behöver dock upphävas igen i samband med detaljplanläggning för att fortsatt kunna utveckla befintliga verksamheter.

Byggnation på fastigheten Prästbordet 1:55 beviljades strandskyddsdispens 2022-11-30 för uppförande av en byggnad för badets syften med användning bastu, relax och omklädningsrum. Byggnaden tillåts vara 123 kvm med tillhörande trädäck på 54 kvm och badtunna på 10 kvm.



Skiss över placering av bastubyggnad från strandskyddsdispens på äldre (gällande) detaljplan.

Detaljplanens förslag till utökad byggrätt inom tidigare planlagt område samt yta för parkering kommer inte påverka allmänhetens tillgång till Bysjöns strand eller växt- och djurlivet på platsen. Detta då mark inom ca 25 meter från strandkanten regleras med användningen badplats och är förenlig med strandskyddets syften. Utformningen av användningsbestämmelser gör även att vattenlinjen alltid går att nå via allmän plats.

I tätorten finns fåtal platser med tillgänglig park eller natur vilket ytterligare förstärker behovet av att kunna utveckla parkmiljön inom planområdet genom t.ex. förbättringar av stigar och gångstråk.

Skäl 5.

Badplats (PARK₁), Bryggor (W₁)

För att i enighet med översiktsplanen och kommunens viljeinriktning att utveckla Ockelbo tätort med service, besöksmål och tätortsnära rekreation upphävs strandskyddet inom delar av planområdet. För att platsen ska kunna användas väl krävs att platsen kan tillgängliggöras och skötas på ett sätt som kräver att strandskyddet upphävs.

Mark blir i och med den nya detaljplanen allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i stället för kvartersmark som tidigare plan angav. Genom att badplats och park anges som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap säkerställs allmänhetens tillgång till strandområdet tydligare än tidigare. Begränsningar i vad som tillåts inom park och badplats skyddar växt- och djurliv i områdets känsligaste delar vid strandkanten.

Det finns därmed ingen byggnation eller liknande inom aktuell användning som hindrar allmänhetens tillgång till vattnet.

Planförslag och konsekvenser

Genom att detaljplanen upphäver strandskyddet i delar av området och ger en tydligare markanvändning kan platsen utvecklas och de allmänna intressena tillvaratas. Allmänheten tryggas tillgång till vattnet, badplatsen och parken. Utveckling av verksamheter inom kvartersmark möjliggörs också och innebär att driften kan förbättras.

Planbestämmelse

- | | |
|----------------|--|
| | <i>Strandskyddet är upphävt inom allmän plats</i> |
| a ₁ | Syftet med bestämmelsen är att platsen kan utvecklas med bättre gångstråk och en allmän badplats som är tillgänglig och lätt nåbar i ett centralt läge i tätorten. |
| | <i>Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark</i> |
| a ₂ | Syftet med bestämmelsen är att skapa möjlighet för verksamheter att utvecklas och byggas om på det sätt som är lämpligt för platsen och verksamheten. |
| | <i>Strandskyddet är upphävt inom vattenområdet</i> |
| a ₃ | Syftet med bestämmelsen är att fortsatt använda ytan för brygga för bad samt till viss del anlägga enstaka mindre båtar för besökare till platsen som anländer via sjövägen. |

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde. Både inre skyddszon i södra delen och yttre skyddszon i norra delen. Detta innebär att till exempel schaktning och andra åtgärder i marken samt upplag inte får ske utan tillstånd av miljö och hälsoskyddsnämnden. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska följas vid alla åtgärder så som byggande och anläggning. De vattenskyddsföreskrifter som är gällande vid planens framtagande är 21FS 1985:2. I dessa föreskrifter finns för respektive zon beskrivet bland annat hur ämnen som är skadliga för grundvattnet ska förvaras, hur schaktning får utföras, hur uppställning av maskiner.

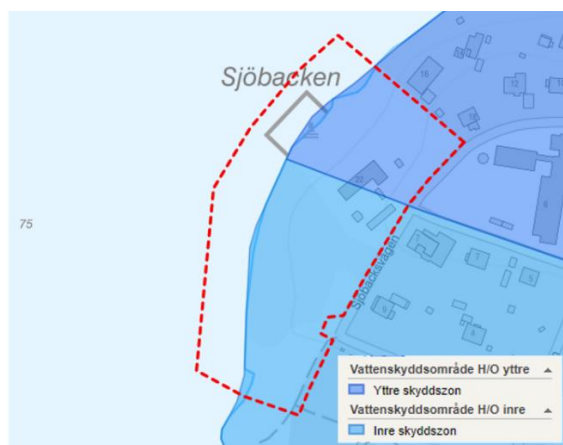


Bild: Utdrag av karta över vattenskyddsområdets två zoner.

Detaljplanen reglerar endast förändring i befintlig markanvändning med viss tillbyggnad. Ny markanvändning omfattar sådan användning som inte kan

anses innebära risk för utsläpp av föroreningar då omfattningen är begränsad till centrum och friluftsbad. Bebyggelsen är etablerad och tillåts där det är och har varit bebyggt sedan lång tid tillbaka, utan tecken på att ha påverkat eller påverkas av grundvattenförekomsten. Markens beskaffenhet och höjdskillnaderna i området gör att dagvattnet leds till sjön innan det når grundvattnet. Bärigheten inom området är god, därmed anses inga större åtgärder behöva göras för grundläggning som skulle kunna innebära risk för grundvattnet. Sammantaget anses inte finnas någon reell risk att detaljplanen eller markanvändningen leder till att grundvattnet förorenas.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bidrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Pollinering, naturupplevelser, luftrening och vattenreglering är några exempel på ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster delas vanligen in i kategorierna:

- Försörjande (spannmål, virke, dricksvatten m.m.)
- Reglerande (pollinering, luftrening, vattenreglering m.m.)
- Kulturella (friluftsliv, naturupplevelser m.m.)
- Stödjande (fotosyntes, jordmånsbildnings m.m.)

Funktionerna är ofta beroende av varandra och ger mereffekter över kategorierna.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns förekomst av alla kategorierna av ekosystemtjänster, framför allt finns värden i kulturella och reglerande tjänster. Viss förekomst av ängsväxter och pollinerande insekter ger reglerande värden och bidrar till biologisk mångfald. Miljöerna har behov av att stärkas genom att t.ex. miljöer återskapas till en gynnsam miljö. Förekomsten av insekter bidrar genom pollinering till växters fortplantning vilket i sin tur spelar in i produktion av mat till människor och djur. Djur i denna miljö så som fåglar kan också reglera och minska mängden skadedjur.

Parkmiljön tillsammans med badet och det sammanhängande gröna stråk som går längs sjökanten är en kulturell ekosystemtjänst med dess nära och för många lätt nåbara naturmiljön. Utveckling av platsen som gör den mer tillgänglig kan stärka värdet.

Ekosystemtjänster inom planområdet är viktiga att ta hänsyn till, bevara och utveckla i linje med målen i Agenda 2030, det miljöstrategiska programmet.

Service

Planområdet ligger centralt i Ockelbo med närhet till service i form av butiker, apotek, sjukvård, bibliotek med mera. Direkt öster om planområdet finns en skola. Planens genomförande innebär möjligheter inom användningen centrum vilket kan förstärka servicen på orten. Centrumanvändning och dess syfte beskrivs ytterligare i avsnittet ny bebyggelse.

Sociala aspekter

Trygghet

Trygghet upplevs olika av alla, men ökar ofta av att fler människor rör sig i området och att belysningen är god. Planområdet är frekvent besökt, främst under sommarhalvåret. Utöver badplatsen används promenadstråket och utomhusgym av allmänheten. Verksamheten med restaurang och kiosk på Prästbordet 1:103 bidrar till ökad rörelse i området. Längs Sjöbacksvägen och gångstråket finns gatubelysning.

Planförslag och konsekvenser

Planen medger centrumanvändning på fastigheten Prästbordet 1:103. Detta medför att verksamheten kan utvecklas och användas mer under hela året och under fler delar av dygnet. Även bygggrätten på Prästbordet 1:55 som kan inrymma bastu kan öka användandet av platsen under året genom att öppna för vinterbad och isaktiviteter med utgångspunkt från Sjöbacken. Fler aktiviteter och rörelse under året väntas öka upplevelsen av trygghet under de mörka perioderna av året.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Perslundaskolan ligger i direkt närhet till planområdet. Skolan har plats för ca 300 elever i årskurs 4-9. Inom planområdet finns utrymme för lek och rekreation i parken och badet med vollybollbana samt utegym.

Planförslag och konsekvenser

Tillgången till utrymme för rekreation och lek säkerställs i planen genom allmän plats.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna i planområdet är stora med en marknivå på ca +75 vid strandkanten och +81 till +85 vid vägen. Höjdskillnaderna gör det svårt att ordna en bra gångväg direkt till badet utan att den blir för brant. En ny gångväg kan därför behöva anläggas inom parkområdena för att skapa en tillgänglig gångväg med en mer acceptabel lutning. I södra delen av området är höjdskillnaderna mindre.

Planförslag och konsekvenser

Inom användningen park samt badplats möjliggörs att anlägga nya gångvägar för att uppnå en bättre tillgänglighet till badplatsen. Vid anläggande av nya gångvägar behöver hänsyn tas till naturvärden för att inte riskera en försämring för grönstrukturen.

Barriärer

I området finns få barriärer då bland annat trafikmängden är låg och gång och cykelvägar ansluter till planområdet. De stora höjdskillnaderna skapar en barriär för den som har begränsad rörelseförmåga. Planförslaget säkerställer därför möjligheten att utveckla gångvägar inom område för bad och park.

Gator och trafik

Gatustruktur, gatumiljö, angöring

Gatustrukturen består av lokalgator av mindre karaktär tillsammans med cykelväg norrut och gångväg söderut. Vägarna ligger utanför planområdet men är anslutningsvägar till platsen och påverkas därmed av planläggning.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar ansluter till området från norr och söder. I söder är vägen grusad och avsedd främst som promenadstråk. Därutöver används gatustrukturen för blandtrafik tillsammans med övriga trafikslag efter Sjöbacksvägen och Skolvägen. Gång- och cykelplan för Ockelbo antogs 2018 och beskriver mål och riktlinjer för utvecklingen av gång- och cykeltrafik samt prioriterade åtgärder i cykelinfrastrukturen. Flera av åtgärderna har sedan dess byggts. I planen finns inte några utpekade prioriterade behov av åtgärder i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det finns god tillgång till gång- och cykelinfrastruktur i närområdet, dels på cykelvägar och i blandtrafik. Då planområdet inte omfattar gatustrukturen finns heller inga utpekade gång- eller cykelvägar i detaljplanen. Parkering för cykel bör ordnas inom användningen parkering alternativt inom plats för park och badplats som komplement till användningen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för X-trafiks bussar och Kuxabussar finns närmast vid torget, ca 300 meter från planområdet. Kuxatrafiken går inom Ockelbo kommun. X-trafiks linje 26 och 44 går mot Gävle och Sandviken. Kollektivtrafik finns även i form av tågtrafik för resor mot Gävle och Ljusdal. Tågstationen ligger 400 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Tillgången till kollektivtrafik är viktigt för verksamheter och besöksändamål för att alla ska ha tillgång till platsen och för att öka det hållbara resandet. Utveckling av ett besöksmål som är relativt centralt ger möjlighet att resa till platsen med kollektivtrafik. Planförslaget i sig ger inte grund till att förändra kollektivtrafiklägen men kan på sikt öka underlaget av resenärer.

Biltrafik

Sjöbacksvägen används för ett fåtal bostadsfastigheter, för besökande till bad och verksamhet inom planområdet samt för leveranser hämtfordon för avfall med mera. All trafik ansluter från Skolvägen. Trafikmängden varierar mycket under året sett till att badplatsen används främst under sommarhalvåret. ÅDT (årsmedeldygnstrafik) för vägarna är okänt. Vägarna har enskild väghållare vilket innebär att Ockelbo vägförening ansvarar för underhåll och skötsel med mera.

Parkering och angöring

För besökare till Sjöbacken finns en parkering som rymmer ca 20 bilar som inte är reglerad och öppen för allmänheten. Under vinterhalvåret är användningen begränsad men under sommaren när besökare till badet är stort är parkeringen ofta fullt utnyttjad.

Leveranser till Prästbordet 1:103 sker idag dels direkt från Sjöbacksvägen alternativt på del av det servitut som finns på Prästbordet 1:55, fram till nuvarande byggnad. Den del av servitutet som fortsätter mot vattnet har för stor lutning och används därför inte för leveranser eller andra ändamål till nytta för Prästbordet 1:103.

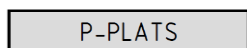
Ytterligare ett större antal parkeringsplatser finns ca 150 meter bort för de tillfällen parkeringen i planområdet är fullbelagd. Detta gör att det finns utrymme att ta emot även ett större antal besökare under sommaren med parkeringar vid Sjöbacksvägen, Perslundaskolan och centrum.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig parkering säkerställs genom bestämmelsen P-plats. Utrymmet för parkering utökas för att möjliggöra expansion med ett antal platser vid behov. Även inom användningen centrum finns möjlighet att anlägga parkering och angöring för verksamhetens behov direkt från Sjöbacksvägen.

Ytan för parkering innefattar också infart till parkeringen. Eftersom servitut inte kan finnas på allmän plats och syftet med servitutet inte längre finns efter planläggning så ska servitutet upphävas.

Planbestämmelse



Parkering

Syftet med bestämmelsen är att avsätta plats för parkering för motorfordon och cykel. Parkeringen är avsedd främst för den allmänna platsen. Komplement till parkeringen för dess behov så som laddstolpar, belysning och plantering med mera tillåts på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gästrik Vatten genom Ockelbo Vatten AB ansvarar för den kommunala dricksvattenförsörjningen och avloppshanteringen i Ockelbo kommun. Gästrike Vatten ansvarar därigenom för att långsiktigt trygga en god dricksvattenförsörjning och en miljöanpassad avloppshantering i Ockelbo kommun. Inom avgränsat verksamhetsområde är kommunen genom Gästrike Vatten skyldig att tillhandahålla försörjningen och driften av vatten, avlopp och/eller dagvatten.

Bebyggd del av planområdet är inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, hela planområdet (ej vattenområdet) är verksamhetsområde för dagvatten.



Bild över verksamhetsområden inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Vid genomförande av detaljplanen används befintlig infrastruktur för VA och dagvatten. Planen innebär inte att verksamhetsområdet justeras eller ändras. Vid byggande eller annan förändring som påverkar VA och dagvatten ska kontakt tas med Gästrike Vatten.

Dagvatten

Som dagvatten definieras tillfälliga flöden av avrinnande vatten från markytan. Det kan röra sig om regn- och smältvatten från snö såväl som spolvatten och framträngande grundvatten. Dagvatten kan orsaka översvämningar och föroreningar om det inte hanteras på ett varsamt och hållbart sätt.

Grönska och vegetation kan bidra till att sakta ner vattenflödet, filtrera och minska föroreningar i den mottagande recipienten. Bevarande av växtlighet är därmed gynnsamt för att minska översvämningar nedströms och för att bevara en god status i sjöar och vattendrag.

Markförhållandena i planområdet ger att det finns en god infiltrationskapacitet i området. Höjdförhållandena gör också att ytvatten rinner ner i Bysjön. I förlängningen når vattnet huvudavrinningsområdet Testeboån. Visst dagvatten från Sjöbacksvägen och Skolvägen rinner vid kraftigare regn genom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattenlösningarna bedöms genom naturlig avrinning till Bysjön fungera väl för att uppnå en säker stadsmiljö. Ytterligare åtgärder för att leda dagvattnet är möjliga att genomföra genom dikning och dagvattenledningar från utsatta platser i parkmiljön. Fördröjning av dagvatten bör ske så nära källan som möjligt. Det är därmed önskvärt att fördröjning av dagvatten innan det når planområdet från vägar så som Sjöbacksvägen sker i diken eller andra dagvattensystem innan det rinner vidare mot Bysjön. Genom att fördröja vattnet inom plats för park och gata (utanför planområdet) kan infiltrationen i marken öka då vattnet har mer tid att sjunka ner i jorden.

Inom planområdet ordnas detta genom anläggande av allmän plats där det är möjligt att anlägga fördröjning av dagvatten.

El, fiber och värme

Planområdet har en utbyggd infrastruktur med el, fiber och fjärrvärme vilka delvis går genom planområdet. I området finns etablerad infrastruktur från Ellevio (El), Skanova (Tele), Bionär närvärme AB (Fjärrvärme) och Gävle Energi AB (GalveNet Fiber). Kapaciteten för fortsatt användning enligt planförslaget bedöms som god. Allmännyttig infrastruktur som ansluter till fler fastigheter än den egna bekräftas genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark. Rättighet för ledningarna kan säkerställas genom ledningsrätt.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig ledningsrätt för fiberkabel bekräftas genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen innebär att ytan inte får användas för t.ex. sådan byggnation som påverkar ledningarna negativt. Ledning på allmän plats omfattas inte av markreservat då det är möjligt att lägga ledning på allmän plats utan att det strider mot planens syfte.

Planbestämmelse

u_1	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i>
	Syftet med bestämmelsen är att reservera markområdet inom kvartersmark för befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagna av kommunfullmäktige. Från planområdet hämtas avfall från verksamheten på Sjöbacken och allmänhetens avfall från parken/badplatsen. Hämtning av avfall sker idag inom planområdet i närheten av oskyddade gång- och cykeltrafikanter vilket inte är optimalt med hänvisning till trafiksäkerheten. Det kan därför behöva förändras i framtiden. Det är då möjligt att beakta både kvartersmark och allmän plats som möjliga placeringar för de olika behoven. Om möjligt bör en lösning där Sjöbacksvägen används för hämtning utan behov av att backa in på planområdet övervägas. Förändringar av avfallshanteringen eller utbyggnad ska kontakt tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede för att samordna placering av utrymmen för avfallshantering, tillgänglighet, trafiksäkerhet såväl dimensionering beaktas. I planområdet används utrymme främst inom allmän plats tillsammans med närliggande gatustruktur vid lastning och lossning av avfall.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Platsen är inte belägen så att det finns någon risk för att den ska vara utsatt för buller från väg, järnväg eller industri.

Buller eller störande ljud från verksamheter inom användningen centrum ska följa naturvårdsverkets allmänna råd.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet. Inte heller några potentiellt förorenade områden finns konstaterade. Historiskt har platsen använts till ändamål som inte ger anledning till misstanke om att föroreningar kan finnas i marken.

Översvämning och skyfall

Höjdförhållandena på platsen gör att vatten från skyfall och andra översvämningar rinner till Bysjön. Det finns inga kända lågpunkter inom planområdet som kan samla översvämning vid höga nivåer i Bysjön kan delar av badplatsen fyllas med vatten, dock med betryggande avstånd från bebyggelse.

För att inte orsaka skador på t.ex. gångvägar och plantering bör översvämningar hanteras så att vattenmängden där det är möjligt fördröjs. Ansvaret för detta ligger på fastighetsägaren och kommunen på allmän plats. Se avsnittet dagvatten.

Farligt gods

Planområdet har inte närhet till någon järnväg eller väg som är utpekad väg för farligt gods.

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 statliga lantmäterimyndigheten.

Planförslag

Planförslaget kan innebära bildande av ny fastighet för område betecknat N1 Friluftsbad i plankarta. Området för inom kvartersmark kan styckas av och säljas men kan också fortsatt ingå i Prästbordet 1:55 och ägas av Ockelbo kommun. I det fall avstyckning genomförs kan fördelning av gemensamhetsanläggning för väg Säbyggeby ga:2 krävas. Planförslagen ger i övrigt inga förändringar av befintliga fastigheter.

Planen innebär dock att servitut upprättat 2008 (2101-08/5.1 och 2101-08/5.2) behöver upphävas. 2101-08/5.1 avser tillgång till väg till nytta för Prästbordet 1:103. Då området som benämnts som Badplats i planförslaget är del av allmän plats kan ytan fortsatt användas för tillgång till västra delen av Prästbordet 1:103 (mot vattnet). Denna del har inte använts för angöring då marken är för brant för det ändamålet. Ytan är avsedd främst för tillgång till badet och ingår därför i badets användning. Östra delen av servitutet ligger inom användningen P-plats och kan användas för angöring till Prästbordet 1:103. Detta kompletterar de möjligheter som finns att angöra direkt till den egna fastigheten från Sjöbacksvägen. Med ny markanvändning fyller servitutet inte längre någon funktion.

2101-08/5.2 avser en bod som sett till platsens förutsättningar och detaljplanens användningar inte längre kan anses lämplig att bevara på platsen. Byggnaden uppfördes som förråd och dess funktioner kan efter planens genomförande rymmas inom respektive byggrätt. Servitutet ska därmed upphävas.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Fastighet	Fastighetskonsekvenser
Prästbordet 1:55	Upphävande av servitut för väg och byggnad.
Prästbordet 1:103	Upphävande av servitut för väg och byggnad. U-område där ledningsrätt kan bildas på del av fastigheten.
Prästbordet 1:55 + Ny fastighet	Fördelning av andel i Säbyggeby ga:2 kan krävas om avstyckning genomförs.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Upphävande av servitut Byggnaden som står inom servitutet flyttas eller rivs av fastighetsägare till Prästbordet 1:103 Ersättning för eventuell marknadsvärdeminskning och övrig skada bekostas av kommunen såsom ägare av Prästbordet 1:55 och beslutas vid lantmäteriförrättning för upphävande av servitut. I första hand bestäms ersättningen genom överenskommelse mellan berörda parter. Saknas överenskommelse utreds ersättningens storlek av lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande taxa	Fastighetsägare (Prästbordet 1:55) ansöker om och bekostar upphävande av servitut.

Ledningsrätt Ansökan görs till lantmäterimyndigheten	Ledningsägare kan ansöka om ledningsrätt och ansvarar då för kostnaden
Avstyckning Ansökan görs till lantmäterimyndigheten	Fastighetsägare
Bygglov Ansökan görs till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning. Bygglövsavgift debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.	Fastighetsägare

Huvudmannaskap

Park, badplats och parkering till Prästbordet 1:103 och 1:55 är inom detaljplanen förlagd inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Det är kommunen som äger, driver och sköter platserna. Det innebär också att platsen är avsedd för ett gemensamt behov dit allmänheten har fri tillgång och att fastigheterna inte kan ägas av annan än kommunen.

Genomförandetid

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ges en genomförandetid på 10 år från det datum planen vinner laga kraft. Planen fortsätter efter genomförandetidens utgång att gälla tills den ändras eller upphävs.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Intäkter

Planen genererar inga intäkter till kommunen.

Kostnader

Drift och skötsel av allmänna platser som park och badplats innebär kostnader för kommunen. Kostnaderna är likvärdiga mot tidigare kostnader för skötsel av platserna med kan variera över tid beroende på platsens behov. Kostnad kan ev tillkomma för ombyggnad av parkering och laddstolpar, gångvägar e.tc.

Upphävande av servitut bekostas av fastighetsägare vilket i detta fall är kommunen. Ersättning för den byggnad som rivs eller flyttas kan tillkomma.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av detaljplan samt framtagande av grundkarta med mera betalas av Ockelbo kommun enligt ingått planavtal.

Tidplan

Samråd december 2023
Granskning mars 2024
Antagande oktober 2024

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

Tolkning av detaljplan

Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2021-10-14.

Medverkande tjänstemän

I arbetet har flera tjänstepersoner från Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning medverkat.

Västra Gästriklands Samhällsbyggnadsförvaltning

Martina Svensson

Planchef

Erika Lindström

Planarkitekt