



Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning

Planbeskrivning

Detaljplan för Vi Bruk i Ockelbo kommun



Granskningshandling

Diarienummer
Aktnummer

VGS-PLAN 2023-000002
XXXXXX

Beslut om samråd: 2024-10-21
Beslut om granskning: 2024-06-17
Beslut om antagande: 2024-XX-XX
Laga kraft: 2024-XX-XX

Postadress
Sandvikens kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00

E-post
vgs@sandviken.se

Organisationsnummer
212000-2346

Hemsida
www.sandviken.se

Introduktion

Vad är en detaljplan?

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.

Föreskrifter

Detaljplanen/Plankartan är framtagen enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan och utifrån planbestämmelsekatalogen från 2025-12-01.

Förfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Planenheten på Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Planarkitekt
Planchef

Matilda Ek Hessel och Emilia Wollerstam
Martina Svensson

Innehåll

Introduktion	2
Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	5
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	14
Planeringsunderlag	20
Planeringsförutsättningar	22
Samlad konsekvensbedömning	51

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintlig hotellverksamhet inom fastigheten Prästbordet 1:108. Detaljplanen möjliggör även en långsiktig och flexibel utveckling av området genom att tillåta centrumanvändning samt även skapa förutsättningar för att komplettera området med bostäder, som ett sätt att möta framtida bostadsbehov.

Syftet är även att möjliggöra centrumverksamhet inom fastigheten Vi 1:264.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig parkering på fastigheten Vi 1:267 som nyttjas av allmänheten, samt bekräfta befintligt natur-, park- och gatuområde inom fastigheterna Prästbordet 1:44, Vi 1:16, Vi 1:267 och inom samfälligheten Prästbordet s:2.

Utöver detta är syftet att säkerställa att hänsyn tas till riksintresset och de kulturhistoriska värden som finns i omringliggande område.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslag

Detaljplanen innebär att befintlig byggnad inom fastigheten Prästbordet 1:108 inte kan bibehållas i sitt nuvarande skick, utan behöver anpassas för att uppfylla planens bestämmelser. Fastigheten är tänkt att fortsatt nyttjas för hotellverksamhet med närhet till fin natur, centrum och populära utflyktsmål, så som Wij Trädgårdar. Detaljplanen möjliggör dock centrumverksamhet och bostäder för att möta framtida behov samt för att möjliggöra utveckling av området. Centrumverksamhet inom fastigheten Vi 1:264 kan komma att knyta samman platsen för en ökad trygghet och attraktivare vistelsemiljö.

Beskrivning och motivering till detaljplanens samtliga planbestämmelser finns listade i avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*.

Allmän plats

Den allmänna platsen regleras till park (PARK) och natur (NATUR) för den grönsstruktur som ska behållas. Inom parkmarken finns utrymme för gång- och cykelbanor vilket bekräftar befintliga dragningar, men även möjliggör ombyggnation av dem om så skulle behövas.

Inom del av parkmarken finns en gammal garagebyggnad med oklar nyttjanderätt. Kommunens intentioner är att avveckla byggnaden. Eventuella nyttjanderättsliga frågor kopplade till byggnaden hanteras utanför detaljplanen. Om byggnaden fortsatt ska finnas kvar inom parkmarken, skulle den kunna användas som exempelvis förråd för redskap för att underhålla den allmänna platsen.

Gatuutrymmet som omfattar befintliga vägar regleras till gata (GATA) och den allmänna parkeringen till endast markparkering (P-PLATS₁).

Strandskyddet upphävs (a₁) inom all allmän platsmark förutom vid park- och naturmarken mot Laån.

Huvudmannaskap

Ockelbo kommun är ansvariga för all mark som är utlagd som park (PARK), natur (NATUR) och parkering (P-PLATS₁), där även samtliga gång- och cykelbanor omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

För allmän platsmark med användning gata (GATA) gäller enskilt huvudmannaskap (a₂) där förvaltningen sköts av en samfällighetsförening.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom fastigheten Prästbordet 1:108 regleras till tillfällig vistelse (O), bostäder (B) och centrum (C) i den södra delen vid befintlig byggnad för att bekräfta hotellverksamheten, men även möjliggöra för andra verksamheter om så skulle behövas. Utnyttjandegraden inom användningarna regleras till en största byggnadsarea på 1500 m² (e₁).

Nockhöjden regleras till 9 meter (h₁), vilket anses vara lämpligt för byggnation i upp till två våningar. Bestämmelse om att lägsta nivå för färdigt

golv är +78,1 (b_1) finns för att säkerställa att planerad byggelse inte översvämmas vid kraftiga regn.

Norr om befintlig byggnad finns en yta som regleras till tillfällig vistelse (O) för att möjliggöra övernattningsstugor. Utnyttjandegraden inom användningen regleras till en största byggnadsarea på 500 m² (e_3).

Nockhöjden regleras till 4 meter (h_2), vilket anses vara lämpligt för mindre stugor. Även här finns bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv är +78,1 (b_1).

Inom fastigheten Vi 1:264 regleras kvartersmarken till centrum (C) för att möjliggöra centrumanvändning så som kontor, service eller andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

Utnyttjandegraden inom användningen regleras till en största byggnadsarea på 600 m² (e_2). Nockhöjden regleras även här till 9 meter (h_1). Bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv är + 82,3 (b_2) regleras inom denna fastighet.

Inom kvartersmark regleras ytor som inte får förses med byggnad (prickmark) för att behålla ett rimligt avstånd mellan byggnation och fastighetsgräns. Regleringen säkerställer även att bebyggelse koncentreras till de delar som är mest lämpade för exploatering, både ur ett säkerhetsperspektiv och för en enhetlig och återhållsam placering av bebyggelsen i förhållande till gatan.

För att upprätthålla en god helhetsmiljö och säkerställa anpassning till omkringliggande kulturhistoriska värden i närmiljön finns bestämmelser om endast sadeltak på huvudbyggnad (f_1) och om endast fasadmateriäl i trä (f_2) och bestämmelse om att byggnad ska placeras och utformas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöer (p_1 och f_3).

I väster regleras en mindre yta för transformatorstation (E_1) för att bekräfta befintlig anläggning, men även möjliggöra ombyggnation om så skulle behövas.

Vidare regleras ytor inom prästbordet 1:108, Vi 1:264 och Vi 1:267 med markreservat för allmännyttiga ledningar (u_1) för att bekräfta och möjliggöra ledningsrätt för underjordiska ledningar inom planområdet.

Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark.

Beskrivning av befintliga värden

Inom planområdet finns idag en hotellbyggnad med tidsbegränsat bygglov, om cirka 500 kvadratmeter på fastigheten Prästbordet 1:108. Byggnaden omsluts av grusade ytor som idag nyttjas som uppställningsplats och parkering till förmån för hotellverksamheten. Söder om den grusade ytan och gatan finns en gammal garagebyggnad som ligger inom fastigheten Prästbordet 1:44.



Foto som visar befintlig bebyggelse med tidsbegränsat bygglov på fastighet Prästbordet 1:108.

Inom fastigheten Vi 1:264 fanns tidigare en stationsbyggnad som utgjorde en del av Ockelbo stationsområde. Byggnaden har brunnit ner och är idag helt riven. På platsen återstår endast en yta bestående av grus och asfalt, utan några spår av den tidigare byggnadens struktur eller funktion.



Bild som visar fastighet Vi 1:264 med Wij Maskincenter AB i bakgrunden.

Ärendeinformation

Beslut om planläggning

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd den 12 december 2023.

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade att utöka planområdet för detaljplanen 2 februari 2024.

Tidplan

Detaljplanen beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd hösten 2026.

Samråd september 2025
Granskning juni-augusti 2026
Antagande september 2026

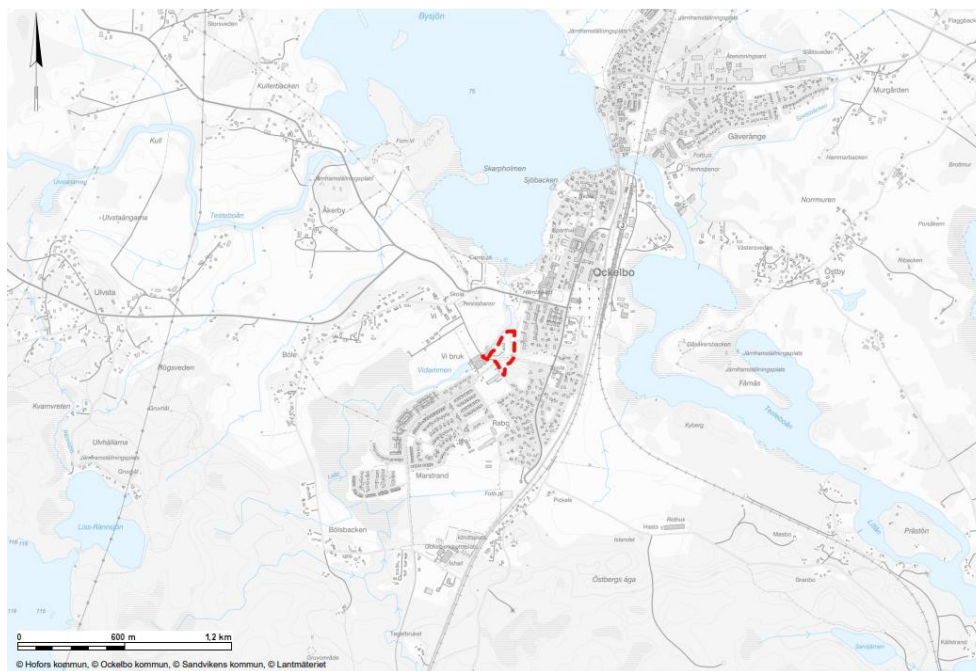
Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Genomförandetid

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

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Ockelbos tätort, ca en kilometer från Ockelbo centrum. Det ligger i nära anslutning till både Wij Valsverk och Wij Trädgårdar och har en total areal på 1,95 hektar.



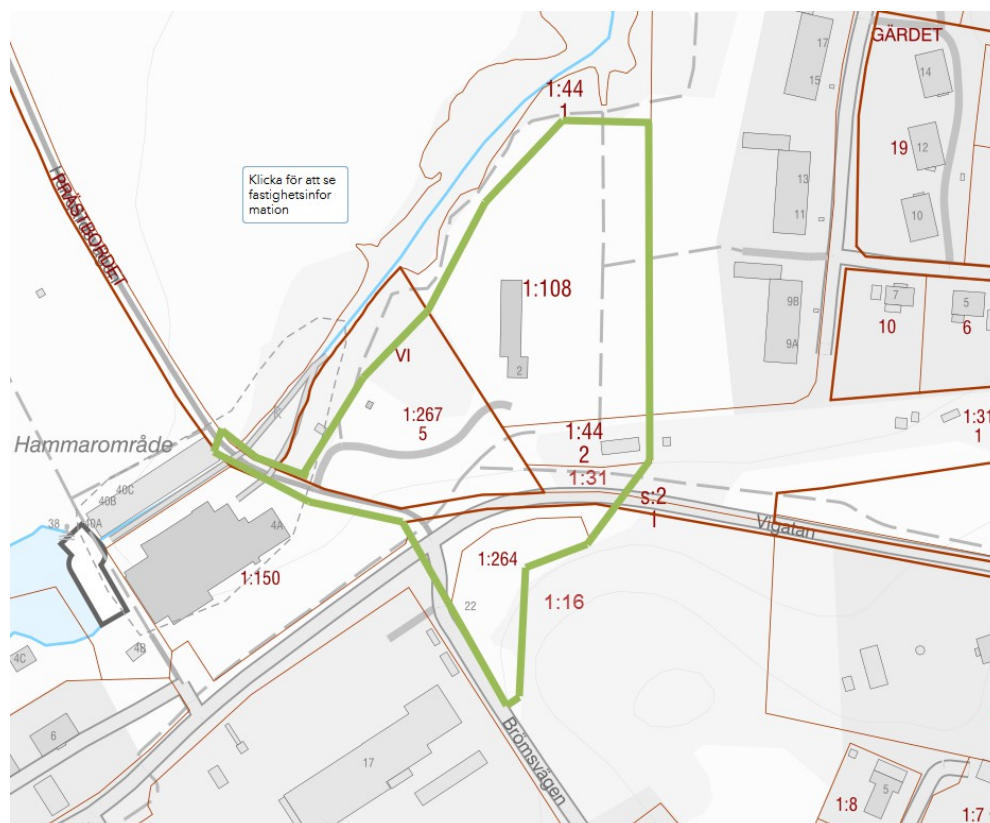
Översiktskarta över Ockelbo tätort. Planområdets läge redovisas med röd markering.



Översiktskarta med planområdets yttre gränser inom röd markering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Prästbordet 1:108, Vi 1:264 och Vi 1:267. Dessutom inkluderar planområdet delar av de kommunalt ägda fastigheterna Prästbordet 1:31, 1:44 och Vi 1:16, samt samfälligheten Prästbordet S:2.



Kartbild som visar fastighetsindelningen. Planområdet markerat i grönt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Alla planbestämmelser måste vara motiverade och ha en funktion utifrån detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska varje enskild reglering särskilt motiveras. Nedan redovisas alla planbestämmelser och deras motiv.

Regleringar av allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA – *Gata*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra vägområde för Vigatan och Herrgårdsvägen med tillhörande gång- och cykelvägar. Skälet till planbestämmelsen är att säkerställa tillgängligheten till området och omkringliggande fastigheter, samt att säkerställa att ytorna även i framtiden ska kvarstå som vägområde för allmänt ändamål.

PARK – *Park*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa grönområde inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är området kan fördröja dagvatten och bevarar värdefull livsmiljö för djur- och växtliv. Planbestämmelsen säkrar även tillgång till god livsmiljö för människors hälsa och välbefinnande.

Byggnation som för parkens funktion hör till användningen.

NATUR – *Natur*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa grönområde inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är ytan anpassas till omkringliggande markanvändning som naturområde.

P-PLATS₁ – *Endast markparkering*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra parkering. Skälet till planbestämmelsen är att reservera yta för parkering som kan nyttjas av allmänheten.

Inga byggnader får uppföras inom området utöver anläggningar som är nödvändiga för allmän platsens funktion, såsom belysning eller skyltar. Garage, carport eller underjordiska garage är inte tillåtna.

Egenskapsbestämmelser

a₁ – *Strandskyddet är upphävt*

Syftet med planbestämmelsen är att inom angivna ytor upphäva strandskyddet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra användningarna med den skötsel och underhåll som krävs.

a₂ – *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen*

Syftet med planbestämmelsen är att peka ut de allmänna platser som omfattas av enskilt huvudmannaskap. Skälet till planbestämmelsen är att få en enhetlig förvaltning för väghållningen, eftersom de gator som inte har statlig väghållning redan hanteras på detta sätt sedan tidigare i Ockelbo.

Regleringar av kvartersmark

Användningsbestämmelser

O – *Tillfällig vistelse*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra tillfällig vistelse inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att befintlig verksamhet i fortsättningen ska kunna bedriva hotellverksamhet och komplement till verksamheten som ingår i användningen.

C – *Centrum*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamhet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra komplement till hotellverksamheten så som mindre butik, café eller restaurang.

Även möjliggöra för en kombination av olika verksamheter utöver hotell som anses lämpliga att placera i ett centralt läge så som handel, service och samlingslokaler.

B – *Bostäder*

Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra bostäder inom planområdet. Skälet till planbestämmelsen är att möjliggöra att nuvarande hotellverksamhet kan omvandlas till bostäder för att möta framtida bostadsbehov.

E₁ – *Tekniska anläggningar*

Syftet med planbestämmelsen är bekräfta befintlig teknisk anläggning. Skälet till planbestämmelsen är att säkerställa tillgång och utrymme för ombyggnation av transformatorstationen.

Egenskapsbestämmelser

b₁ – *Lägsta nivå för färdigt golv är +78,1 (RH2000)*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inom lågt belägna delar av planområdet skyddas mot översvämning och höga flöden. Skälet till bestämmelsen är att området ligger i anslutning till naturliga avrinningsstråk och i närhet till Laån, vilket medför en ökad risk för ytlig översvämning vid kraftig nederbörd. Nivån baseras på beräknade översvämningsnivåer med tillhörande säkerhetsmarginal. Planbestämmelsen säkerställer även en långsiktigt hållbar och klimatanpassad bebyggelsestruktur.

b₂ – *Lägsta nivå för färdigt golv är +82,3 (RH2000)*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en långsiktigt robust och klimatanpassad höjdsättning av bebyggelsen. Skälet till bestämmelsen är att även högre belägna delar av planområdet behöver anpassas till framtida ökade nederbördsmängder och säker dagvattenavledning. Nivån utgår från befintliga markförhållanden och säkerställer att byggnader placeras med tillräcklig marginal över omgivande mark.

e₁ – *Största byggnadsarea är 1500 m² inom användningsområdet*

Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad. Skälet till bestämmelsen är att förhindra en alltför hög

exploatering som riskerar att skapa en dominerande och avvikande volym i landskapsbilden. Genom att begränsa exploateringsgraden bevaras även viktiga öppna ytor inom fastigheten, vilket bidrar till en balanserad och välanpassad bebyggelsestruktur i relation till omgivningen.

e₂ – Största byggnadsarea är 600 m² inom användningsområdet

Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad samt bekräfta befintliga jordkällare inom fastigheten. Skälet till bestämmelsen är att förhindra en alltför hög exploatering som riskerar att skapa en dominerande och avvikande volym i landskapsbilden. Genom att begränsa exploateringsgraden bevaras även viktiga öppna ytor inom fastigheten, vilket bidrar till en balanserad och välanpassad bebyggelsestruktur i relation till omgivningen.

e₃ – Största byggnadsarea är 500 m² inom användningsområdet

Syftet med planbestämmelsen är att reglera bebyggelsens storlek och exploateringsgrad. Vi 1:264. Skälet till bestämmelsen är att förhindra en alltför hög exploatering som riskerar att skapa en dominerande och avvikande volym i landskapsbilden. Genom att begränsa exploateringsgraden bevaras även viktiga öppna ytor inom fastigheten, vilket bidrar till en balanserad och välanpassad bebyggelsestruktur i relation till omgivningen längs med ån.

f₁ – Endast sadeltak på huvudbyggnad

Syftet med planbestämmelsen är att reglera takens utformning på huvudbyggnader. Skälet till bestämmelsen är att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen för att bevara platsen karaktär och inte störa eller förvanska den befintliga bebyggelsen samt omkringliggande kulturhistoriska värden som angränsar till planområdet.

f₂ – Fasadmaterial ska vara av trä

Syftet med planbestämmelsen är att trämaterial ska användas i gestaltningen av fasader. Skälet till planbestämmelsen är att nybyggnation ska harmoniera med omkringliggande miljöer och inte störa eller förvanska den befintliga bebyggelsen samt omkringliggande kulturhistoriska värden som angränsar till planområdet.

f₃ – Byggnad ska utformas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöer

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny eller förändrad bebyggelse anpassas till närområdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö och dess karaktär. Skälet till planbestämmelsen är att ny bebyggelse anpassas till omkringliggande miljö för att inte påverka kulturhistoriska värden som angränsar till planområdet.

h₁ – Högsta nockhöjd är 9 meter

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintlig byggnad och reglera en lämplig nockhöjd för tillkommande byggnader. Syftet är även att begränsa bebyggelsen till två våningar. Skälet till planbestämmelsen är att nya byggnader ska anpassas till den omgivande bebyggelsens karaktär och inte påverka befintliga siktlinjer negativt.

h₂ – Högsta nockhöjd är 4 meter

Syftet med planbestämmelsen är att reglera en lämplig nockhöjd för tillkommande byggnader. Skälet till planbestämmelsen är att nya byggnader ska anpassas till det naturnära läget och reglera bebyggelsen till mindre volymer så som övernattningstugor.

p₁ – *Byggnad ska placeras med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöer*

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att ny eller förändrad bebyggelse anpassas till närområdets kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö och dess karaktär. Skälet till planbestämmelsen är att ny bebyggelse anpassas till omkringliggande miljö för att inte påverka kulturhistoriska värden som angränsar till planområdet.

u₁ – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Syftet med planbestämmelsen är att bekräfta befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar samt att reservera markområde för eventuella reparationer av dem.

Prickmark – *Marken får inte förses med byggnad*

Syftet med planbestämmelsen är att styra var inom planområdet byggnader inte får uppföras. Skälet till planbestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen koncentreras till de delar som är mest lämpade för exploatering på grund av topografiska förhållanden så som branta slänter och risk för ras samt för att säkerställa en enhetlig och återhållsam placering av bebyggelsen i förhållande till gatan. Dessutom säkerställer bestämmelsen att ett tillräckligt skyddsavstånd från gatan garanteras ur både trafiksäkerhets- och miljösynpunkt.

Korsmark – *Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högsta nockhöjd är 3,5 meter.*

Syftet med planbestämmelsen är att begränsa byggnadsvolym längs med Brömsvägen. Skälet till planbestämmelsen är att begränsa byggnadshöjden på komplementbyggnader för att bevara siktlinjer och trafiksäkerhet samt att minska påverkan på landskapsbilden.

Upphävande av strandskydd – *Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark*

Syftet med planbestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark.

Motiveringen till upphävandet av strandskyddet redovisas mer utförligt i avsnittet *Strandskydd* under rubriken *Planeringsföresättningar*.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består i huvudsak av fastigheterna Prästbordet 1:108, Vi 1:267 och Vi 1:264. Utöver dessa berörs även delar av Prästbordet 1:44, 1:31 s:2 och Vi 1:16.

Planförslaget innebär att del av fastigheten Vi 1:267 och del av Prästbordet s:2 planläggs som allmän platsmark - parkering (P-PLATS₁) och allmän platsmark – park (PARK) med kommunen som huvudman. Delar av fastigheten planläggs även som allmän platsmark – gata (GATA) med enskilt huvudmannaskap.

Eftersom allmän plats enligt PBL som huvudregel ska vara i kommunens ägo vid kommunalt huvudmannaskap, blir det aktuellt för kommunen att förvärva berörda markområden i syfte att säkerställa planens genomförande.

Den aktuella ytan nyttjas redan i dag för allmän parkering, och avsikten är att den fortsatt ska vara tillgänglig för allmänheten. Ett förvärv skulle därför även tydliggöra kommunens ansvar för skötsel, drift och framtida utveckling av platsen. För att genomföra detaljplanen krävs därmed fastighetsbildning för att reglera den allmänna platsmarken till kommunägd fastighet.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13–15 §§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark under vissa specifika omständigheter, till exempel för att genomföra allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Istället för inlösen kan såväl kommunen som en berörd fastighetsägare ansöka om marköverföring (fastighetsreglering) i syfte att allmän plats överförs till en kommunägd fastighet.

Kommunen har rätt att lösa in den del av fastigheten Vi 1:267 och den del av Prästbordet s:2 som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren eller samfällighetsdelägarna kan även begära inlösen av den allmänna platsen.

Om kommunen och fastighetsägaren inte kommer överens om ersättningen för den mark som tas i anspråk bestäms den av domstolen vid ett inlösenförfarande eller av Lantmäterimyndigheten vid en fastighetsreglering. Ersättning bestäms enligt 4 kapitlet Expropriationslagen.

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra en detaljplan behövs i regel vissa fastighetsbildningsåtgärder genomföras för att på något sätt ändra eller tillskapa fastigheter och rättigheter. Det kan bland annat handla om nybildning av fastigheter (avstyckning), marköverföring mellan olika fastigheter (fastighetsreglering), bilda eller ändra gemensamhetsanläggningar för t.ex. vägar eller andra gemensamma anläggningar (anläggningsåtgärd), tillskapa rättigheter mellan fastigheter (servitut) eller bilda ledningsrätt för allmännyttiga ledningar.

Beskrivningen nedan är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande angående fastighetsbildningen.

Samfälligheter

Inom planområdet finns den samfälliga vägen Prästbordet s:2 som sträcker sig längs Herrgårdsvägen från Wij Herrård i nordväst och vidare öster ut längs Vigatan.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning.

Befintliga ledningar som ligger inom allmän platsmark kommer inte säkerställas med markreservat i detaljplanen. Området som omfattas av ledningsrätten (2101-12/10.1) kommer fortsatt nyttjas för parkering och kommer inte att kunna bebyggas.

Ersättning för intrång av ledningsrätt

För att få nyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet bildas. Det är huvudmannen för anläggningen som måste förvärva rättigheten att nyttja markreservatet. Detta görs vanligtvis genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten. Vid upplåtelse av ledningsrätt ska ersättning till fastighetsägaren bestämmas enligt Expropriationslagens 4:e kapitel.

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 fastighetsbildningen.

Prästbordet 1:108

Kvartersmark ska föras över från Vi 1:267 till Prästbordet 1:108. Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område.

Prästbordet 1:31

Allmän platsmark ska föras över från Vi 1:267 och Prästbordet s:2 till Prästbordet 1:31 eller 1:44.

Prästbordet 1:44

Allmän platsmark ska föras över från Vi 1:267 och Prästbordet s:2 till Prästbordet 1:31 eller 1:44.

Prästbordet s:2

Allmän platsmark park (PARK) ska föras över från Prästbordet s:2 till Prästbordet 1:31 eller 1:44.

Säbyggeby GA:2

Delar av gemensamhetsanläggningen hamnar inom kvartersmark samt allmän platsmark park (PARK). Omprövning av gemensamhetsanläggning behöver göras för att delen som omfattar allmän platsmark ska kunna utgå.

Vi 1:16

Allmän platsmark gata (GATA) regleras med enskilt huvudmannaskap. Allmän platsmark park (PARK) regleras med kommunalt huvudmannaskap.

Vi 1:264

För genomförande av detaljplanen krävs ingen fastighetsbildning. Ledningsrätt kan bildas för allmännyttiga ledningar inom u-område.

Vi 1:267

Allmän platsmark parkering (P-PLATS1) och park (PARK) regleras med kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark gata (GATA) regleras med enskilt huvudmannaskap.

All kvartertersmark inom fastigheten ska föras över från Vi 1:267 till Prästbordet 1:108.

Allmän platsmark behöver föras över från Vi 1:267 till Prästbordet 1:31 eller 1:44.

Markområde utlagt som E-område i plankartan kan genom avstyckning avskiljas från Vi 1:267.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Ansökan om lantmäteriförrättning görs till lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnad debiteras enligt då gällande lantmäteritaxa.

Fastighetsreglering

Ersättning för marköverföring bestäms i första hand genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Om överenskommelse saknas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

Omprövning av gemensamhetsanläggning

Omprövning görs av lantmäterimyndigheten. Ansökan om omprövning görs till lantmäterimyndigheten av delägare till gemensamhetsanläggningen, fastighetsägare som upplåtit utrymme för anläggningen eller av samfällighetsföreningen som enligt beslut på föreningsstämma har rätt att ansöka om omprövning av en gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar.

Enligt 40 a § Anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen. Ersättningsfrågan är aktuell om en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning. Ersättningens storlek bestäms vid kommande anläggningsförrättning enligt Expropriationslagens 4:e kapitel.

Tekniska frågor**Utbyggnad dagvatten, vatten och spillvatten**

Nedan beskrivs den föreslagna hanteringen av dagvatten inom planområdet. Exakt placering av dagvattenåtgärderna behöver ses över vid projektering för att säkerställa att de inte är i konflikt med ledningar i marken.

Fördröjningsvolymerna har beräknats utifrån fördröjning av framtida 20-årsregn ned till befintligt 20-årsflöde. För fastigheter som förändras behövs totalt 66 m³ vatten fördröjas. För fastigheter som inte förändras krävs en volym på 25 m³ för att fördröja klimatfaktor (1,4). Klimatfaktor är ett mått på hur mycket kraftigare skyfallen förväntas bli i ett förändrat klimat.

Klimatfaktorn 1,4 innebär att man räknar med att regnen blir 40 procent kraftigare i framtiden.

Föreslagna åtgärder för hantering av dagvatten samt illustrationer på primär och sekundär avrinning inom planområdet redovisas nedan.

Dagvattenåtgärder föreslås anslutas till befintligt dagvattenledningsnät.



Illustration över åtgärdsförslag för detaljplanen. Källa: Bjerking

Dagvattenhantering på fastigheterna Prästbordet 1:108 och Vi 1:264 föreslås hanteras i gräsbeklädda krossdiken och diken.

Inom Vi 1:16 föreslås dagvatten hanteras i befintligt gräsdike, diket uppskattas kunna hantera 66 m³ och bedöms tillräckligt stort för att kunna fördröja den extra volymen.

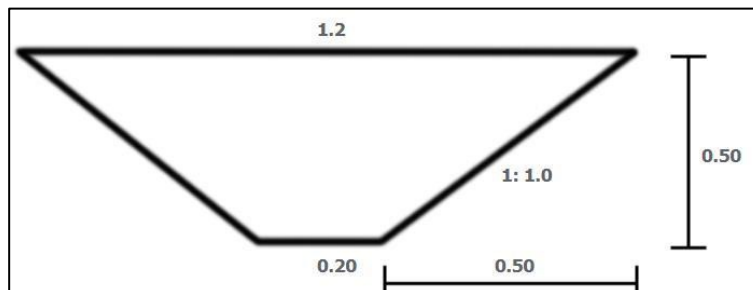
Tabell för utformning av föreslagna dagvattenanläggningar. Källa: Bjerking

Fastighet	Anläggning	Utformning*	Yta [m ²]	Erhållen fördröjningsvolym [m ³]
Prästbordet 1:108	Gräsbeklätt krossdike	Djup: 0,10 m nedsänkning 0,2 m växtsubstrat 0,45 m kross Längd: 55 m**	100	26,5
Prästbordet 1:108	Dike	Se Figur 17. Tvärsnittsarea 0,35 m ² (Längd 65 m)	78	22,8
Vi 1:264	Gräsbeklätt krossdike	Djup: 0,1 m nedsänkning 0,1 m växtsubstrat 0,3 m kross Längd: 34 m***	52	10,7
Vi 1:16	Hantering i befintligt dike	-	-	7
Totalt				67,0

*Porositet växtsubstrat 0,15, makadam 0,30.

**Antaget anläggningsbredd 1,82 m.

***Antaget anläggningsbredd 1,52 m.



Exempel på utformning av dike. Källa: Bjerking.

För fastigheten Vi bruk 1:267 skulle ett gräsbeklätt dike kunna anläggas för att hantera fördröjning av klimatfaktor. För övriga fastigheter som inte förändras i och med detaljplanen bedöms dagvatten kunna hanteras i befintliga diken och grönytor inom respektive fastighet.

Tabell för utformning av anläggning för områden som inte förändras. Källa: Bjerking

Fastighet	Anläggning	Utformning*	Yta [m ²]	Erhållen fördröjningsvolym [m ³]
Vi 1:267	Gräsbeklätt krossdike	0,1 m nedsänkning 0,1 m växtsubstrat 0,3 m kross Längd: 40 m	65	13,3
Totalt				13,3

**Antaget anläggningsbredd 1,62 m

Dagvattenåtgärder som anordnas inom kvartersmark, såsom fördröjningsmagasin, rening eller infiltration, utgör en del av fastighetens VA-installation. Dessa åtgärder betraktas som enskilda anläggningar och ingår inte i den allmänna VA-anläggningen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att erforderliga dagvattenåtgärder projekteras, anläggs och fungerar innan anslutning till allmän anläggning sker. Kommunen har för avsikt att säkerställa genomförandet av nödvändiga dagvattenåtgärder genom ett exploateringsavtal.

Samverkan ska ske med Ockelbo Vatten (Gästrik Vatten AB) vid projektering av dagvattenlösningar samt vid nya eller förändrade anslutningar för vatten och spillvatten, så att åtgärder anpassas till befintligt ledningsnät.

Vid förändring av bebyggelsen inom fastigheten, inklusive nybyggnation, tillbyggnad samt åtgärder som påverkar dagvattenhanteringen, ska en VA-anmälan för dagvatten upprättas. Detta gäller även vid utbyggnad eller ändring av dagvattenanläggning som medför förändrade flöden, belastning eller avledningsförhållanden.

Anmälan och övriga dialog med Ockelbo Vatten AB (Gästrik Vatten AB) ska ske i samband med projektering.

Utbyggnad av dagvatten-, vatten- och avloppslösningar ska anmälas till Miljöenheten hos kommunen, i detta fall Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning.

Snöhantering

Då smältvatten förväntas innehålla föroreningar bör det ledas mot reningsanläggningar innan recipient. Lämpliga anläggningar för snöhantering är exempelvis diken eller gräsbeklädda ytor där föroreningar fastläggs och avskiljs. Snömassor på kvartersmark ska hanteras inom den egna ytan och endast snö från gatumark ska hanteras inom allmän platsmark, förslagsvis i föreslagna dagvattenåtgärder.

Ekonomiska frågor

Intäkter

Projektet genererar inga direkta intäkter för kommunen. Genomförande av den utökade markanvändningen ger dock möjlighet till fler bostäder och centrumverksamhet, vilket kan ha en positiv effekt på bostadsmarknaden samt näringslivet i kommunen.

Planavgift

Planavtal har tecknats mellan kommunstyrelsen och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Inlösen

Ersättning för inlösen av mark i första hand genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägaren. Om överenskommelse saknas beslutar Lantmäteriet om ersättning i samband med lantmåteriförrättningen.

Förrättningskostnader

Kostnader för förrättningar betalas av sökanden efter då gällande lantmäteritaxa. Vid fastighetsbildningen där ersättningar ska betalas t.ex. fastighetsreglering och ledningsrätter bestäms ersättningen i första hand genom överenskommelser mellan berörda parter. Saknas överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättning.

Organisatoriska frågor**Exploateringsavtal**

Kommunen avser att teckna exploateringsavtal med berörd exploatör för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet ska reglera ansvarsfördelning och kostnader för åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande. Detta kan exempelvis omfatta anläggande och anpassning av teknisk infrastruktur, hantering av befintliga ledningar samt genomförande av dagvattenåtgärder inom kvartersmark.

Dagvattenåtgärder inom kvartersmark utgör en del av fastighetens VA-installation och ingår inte i den allmänna VA-anläggningen.

Exploateringsavtalet är ett verktyg för att säkerställa att dessa åtgärder utförs innan anslutning till den allmänna anläggningen sker.

Exploateringsavtal ska vara framtaget inför detaljplanens antagande.

Kulturvärlden

Vid planläggning inom riksintresset är det väsentligt att tillkommande bebyggelse anpassas till lokal byggnadstradition särskilt när det gäller form, takvinkel, fasad- och takmaterial samt färgsättning. Kulturvärden beskrivs mer under rubriken *Kulturmiljö* i avsnittet *Planeringsförutsättningar*.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

För området gäller följande planer:

Arkivnr. 2101-P00/1, laga kraft 2000-05-25 (detaljplan)
Arkivnr. 21-P96-116, laga kraft 1996.10.27 (detaljplan)
Arkivnr. 21-P92:174, laga kraft 1992-09-24 (detaljplan)
Arkivnr. 21-83:1204, laga kraft 1984-10-18 (stadsplan)
Arkivnr. 21-74:921, laga kraft 1974-05-06 (stadsplan)
Arkivnr. 21-OSÖ-160/1956, laga kraft 1955-05-23 (byggnadsplan)

Angränsande planer:

Arkivnr. 2101-P04/3, laga kraft 2004-02-27 (detaljplan)
Arkivnr. 2101-P02/1, laga kraft 2001-12-05 (detaljplan)
Arkivnr. 21-OSÖ-183/1963, laga kraft 1953-05-08 (byggnadsplan)

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Kart- och lantmäterienheten. Diarienummer VGS-PL-2023-169_17_2025-10-02_Grundkarta

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Ockelbo kommun 2040.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan gjordes i samband med planbesked för platsen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 11a § samt miljöbalken (MB) 6 kap 6 §. Undersökningen görs för att bedöma om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram. I undersökningen sammanfattades planens förutsättningar och vilka frågor som behövde undersökas vidare.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Beslutet är taget av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd VGS2023/11. Bedömningen grundas på att planområdet redan i dagsläget är exploaterat och till stora delar redan ianspråktaget. Området är sedan länge planlagt för bebyggelse och har även varit bebyggt sedan 1960-talet även om den ursprungliga bebyggelsen rivits. Området ligger också på en strategiskt viktig plats för det ämnade syftet med centrala övernattningsmöjligheter.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan konstateras att dagvatten och skyfallsutredning, miljöteknisk utredning och en fördjupad geoteknisk utredning.

Länsstyrelsen delade enligt yttrande daterat 2024-01-11 kommunens uppfattning om att planen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

En utökning av planområdet för detaljplanen beslutades av samhällsbyggnadsnämnden 2024-02-20 § 23. Ett nytt undersökningssamråd har därför skickats till länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar fortfarande kommuns bedömning om att planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan daterat 2025-04-07.

Miljökonsekvensbeskrivning

Eftersom planen inte innebär betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning bedömts inte behövas för detaljplanen.

Utredningar

Nedan listas de utredningar som tagits fram under detaljplanearbetet och som legat till grund för detaljplanens utformning.

- Dagvattenutredning, 2025-06-16, Bjerking
- Översiktligt PM - Geoteknik, 2025-02-07, Bjerking
- PM – Miljöteknik, 2024-01-15, Bjerking
- Geoteknisk undersökning, 2014-07-03, WSP
- Markteknisk undersökningsrapport, 2014-03-03, WSP

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

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.

Planbesked

Ansökan om planbesked med beslut om planuppdrag har beslutats i Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning 2023-12-12 § 238, diarienummer VGS-PL-2023-90. Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade att utöka planområdet för detaljplanen 2024-02-20 § 23, diarienummer VGS-PL-2023-169.

Översiktsplan

I översiktsplanen ingår planområdet både i utvecklingsområde för grönområde/park (GP.1) och i befintlig mark- och vattenanvändningen för mångfunktionell bebyggelse. Enligt översiktsplanen beskriv utvecklingsområde GP.1, som bland annat inkluderar Wij Trädgårdar, som en av Sveriges vackraste parker. Vidare står det att Vi Trädgårdar har ett behov att expandera.

Under kapitlet turism i översiktsplanen betonar man att besöksnäringen ska fortsätta att utvecklas som en central näring i kommunen. Det är också av betydelse att skapa förutsättningar för turistboende i nära anslutning till olika besöksmål. Med tanke på Vi Trädgårdars framtida expansionsbehov, framgår det även att områdena omkring ska ses över för att möjliggöra detta ändamål. Planförslaget bidrar till att tillgodose översiktsplanens intentioner genom att möjliggöra för turistboende i den centrala delen av Ockelbo tätort.

Översiktsplanen 2040 betonar vikten av att bevara kulturmiljöer. Ett ställningstagande anger att ny bebyggelse inom eller i närheten av kulturhistoriskt viktiga områden ska utformas med omsorg och respekt för platsens karaktär och historia genom god gestaltning och arkitektur.

Planförslaget har beaktat detta genom att inkludera en konsekvensbeskrivning av riksintresse för kulturmiljövård och tillgodoser därmed översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen föreslår att nya bostäder uppförs i huvudsak i centrala Ockelbo eller i centrumnära lägen. Enligt översiktsplanen ska bebyggelseområden planeras för en blandning av funktioner, exempelvis verksamheter, offentlig service och bostäder. Det bidrar till att avstånden minskar och tryggheten höjs då möjligheterna till rörelse i områden ökar och sprids mer under dygnets olika delar. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen föreslår att nya bostäder främst byggs i centrala Ockelbo eller i närheten av centrum. Den betonar att bebyggelseområden ska planeras för en blandning av funktioner, såsom verksamheter, offentlig service och

bostäder. Detta minskar avstånden och ökar tryggheten genom att fler människor rör sig i områdena under olika tider på dygnet. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner genom att planlägga en blandning av olika funktioner.

Planförslaget främjar således en hållbar utveckling av Ockelbo genom att balansera bevarande av kulturmiljöer, främja turism, och skapa attraktiva bostads- och verksamhetsområden.

Cykelplan

Åtgärd 7 i cykelplanen överlappar med en del av planområdet. En analys av den nuvarande situationen visar att det saknas en viktig förbindelse i trafiknätet, som skulle knyta samman idrottsplatsen, Marstrand och delar av Rabo med centrum, stationsområdet och den norra delen av tätorten. Därför syftar Åtgärd 7 till att möjliggöra en ny gång- och cykelväg inom planområdet, vilket skulle skydda cyklister och fotgängare från övrig trafik.



Kartbild som visar åtgärd 7 i Ockelbos gång- och cykelplan. Planområde markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kan påverka det åtgärdsförslag som presenteras i kommunens cykelplan, då delar av den föreslagna cykelvägens sträckning ligger inom planområdet och omfattas av byggrätt. Det innebär att

dessas delar kan komma att bebyggas i framtiden. En koppling mellan Vigatan och Gamla Åmotsvägen är dock inte omöjlig i och med planförslaget. En alternativ lösning kan vara att förlägga cykelväg längs befintlig gångstig längs ån (Hälsans stig), väster om planområdet, för att uppfylla cykelplanens intentioner.

Miljöstrategiskt program

Ockelbo kommuns miljöstrategiska program antogs 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.

Ockelbo trädpolicy

Syftet med Ockelbos trädpolicy som antogs av kommunfullmäktige 2023, är att, på sikt bidra till en ökad kunskap och ett större intresse och förståelse för trädens värde. På sikt vill kommunen att trädens status höjas i samhällsplaneringen. På så sätt kan värdefulla effekter uppnås såsom att stimulera och gynna den biologiska mångfalden och tillhörande ekosystemtjänster.

I trädpolicyen står det att vid detaljplanering och exploatering ska värdefulla träd skyddas och bevaras. Planförslaget bedöms inte påverka policyen negativt.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem tillhandahåller åt människan och som bidrar till ökat välbefinnande och livskvalitet. Ekosystemtjänster delas vanligtvis in i följande kategorier.

Försörjande ekosystemtjänster

Försörjande tjänster är produkter och tjänster som vi får direkt från ekosystemen och som gör det möjligt för oss att leva på vår planet, däribland råvaror, energi, vatten och mat.



Reglerande ekosystemtjänster

De reglerande tjänsterna handlar om ekosystemens förmåga till luftrening, pollinering, förbättring av lokalklimat och skydd mot extremväder. De bidrar till att trygga och förbättra vår livsmiljö och är många gånger minst lika effektiva och lönsamma som tekniska lösningar.



Kulturella ekosystemtjänster

De kulturella tjänsterna definierar det välbefinnande vi får naturen. Grönstrukturen bidrar med upplevelsevärden, ger kunskap och inspiration och är viktiga för vår fysiska och mentala hälsa.



Stödjande ekosystemtjänster

De stödjande tjänsterna utgörs av ekosystemens grundläggande funktioner, såsom biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordmånsbildning. De är nödvändiga förutsättningar för att övriga ekosystemtjänsterna ska kunna fungera.



Regeringen har antagit ett etappmål om att senast år 2025 ska en majoritet av Sveriges kommuner integrera ekosystemtjänster i planering, byggande och förvaltning av den byggda miljön i städer och tätorter. I planarbetet har därför Boverkets verktyg ESTER 2.0 använts. ESTER står för EkoSystemTjänstEffektRäkning och är ett verktyg för att identifiera förekomsten av ekosystemtjänster i ett område som bebyggs samt göra en kvalitativ bedömning av hur en tänkt exploatering påverkar ekosystemtjänsterna.

Resultatet visade att området i dagsläget har god tillgång till vissa reglerande tjänster, särskilt erosionsskydd och pollinering, medan försörjande tjänster som råvaror och energi är begränsade.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär både positiva och negativa effekter på ekosystemtjänsterna, där kompensationsåtgärder föreslås för att mildra negativa konsekvenser, exempelvis för biologisk mångfald och vattenrening. Planförslaget bedöms därför inte påverka ekosystemtjänsterna i någon större utsträckning.

Ekosystemtjänstanalys (ESTER)		Boverket	
Ekosystemtjänstkategorier	Tillgång till EST 0%= Minimal tillgång 100%= Maximal tillgång	Påverkan	Kompensation
		Alternativ 1	Kompensation Alternativ 1
1.1 Biologisk mångfald	30%	POSITIV	VISS POSITIV
1.2 Ekologiskt samspel	13%	VISS NEGATIV	VISS POSITIV
1.3 Livsmiljöer	44%	VISS POSITIV	POSITIV
1.4 Naturliga kretslopp	62%	POSITIV	POSITIV
1.5 Jordmånsbildning	60%	VISS POSITIV	VISS POSITIV
2.1 Reglering av lokalklimat	22%	-	VISS POSITIV
2.2 Erosionsskydd	75%	MYCKET POSITIV	MYCKET POSITIV
2.3 Skydd mot extremväder	61%	POSITIV	POSITIV
2.4 Luftrening	44%	POSITIV	-
2.5 Reglering av buller	58%	POSITIV	POSITIV
2.6 Rening och reglering av vatten	53%	VISS POSITIV	MYCKET POSITIV
2.7 Pollinering	80%	VISS NEGATIV	-
2.8 Reglering av skadedjur och skadeväxter	67%	VISS POSITIV	POSITIV
3.1 Matförsörjning	29%	NEGATIV	-
3.2 Vattenförsörjning	60%	POSITIV	VISS POSITIV
3.3 Råvaror	0%	-	-
3.4 Energi	0%	-	-
4.1 Fysisk hälsa	53%	POSITIV	VISS POSITIV
4.2 Mentalt välbefinnande	71%	POSITIV	POSITIV
4.3 Kunskap och inspiration	40%	VISS NEGATIV	VISS POSITIV
4.4 Social interaktion	30%	POSITIV	VISS POSITIV
4.5 Kulturarv och identitet	50%	POSITIV	MYCKET POSITIV

Ekosystemtjänstanalys med ESTER 2.0, som visar nuvarande tillgång, planförslagens påverkan och möjliga kompensationsåtgärder.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser. Planområdet omfattar inte mark som utgör något av de särskilda markanvändningsintressen som omfattas av lagtexten.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns det miljökvalitetsnormer för olika föroreningar i utomhusluften, omgivningsbuller, vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster, olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten samt havsmiljön. De som är aktuella för planförslaget är luft och vatten.

Luft

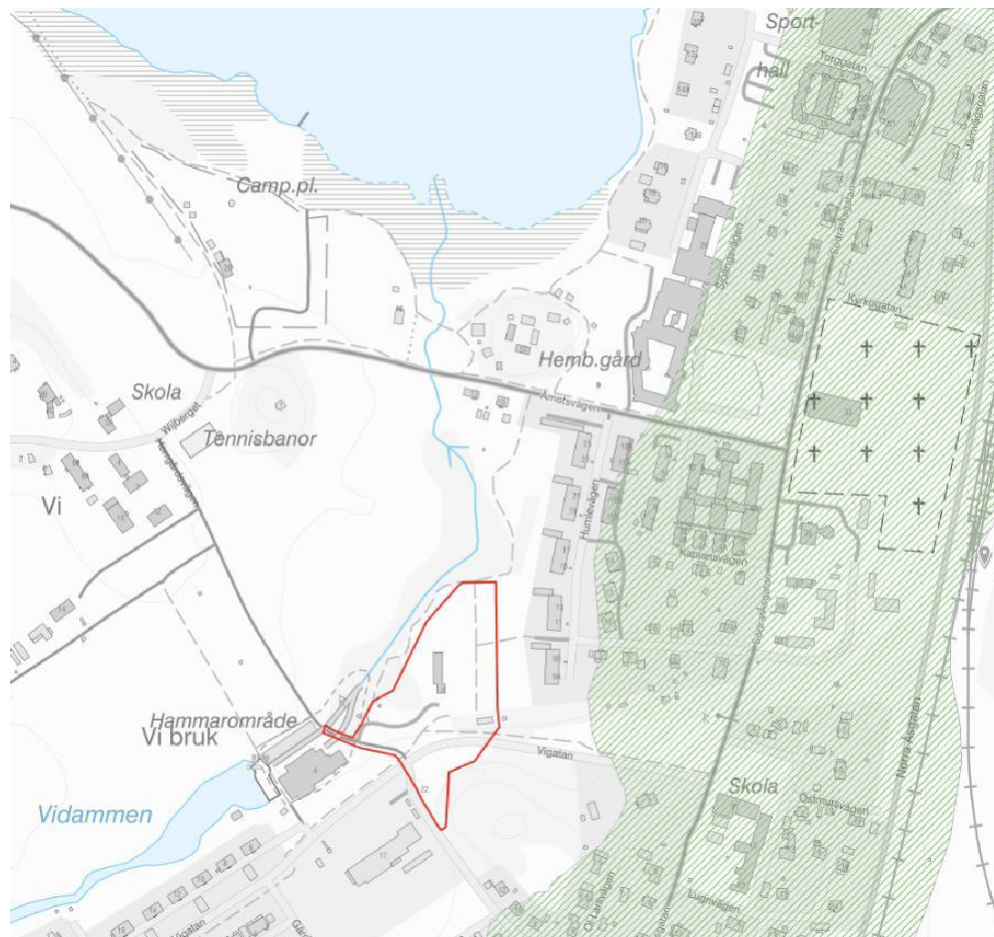
Enligt de luftföroreningskartor som gjorts av SLB-analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund 2015 finns det ingen risk att halten av luftföroreningar överskrider miljökvalitetsnormerna. Årsmedelshalten av inandningsbara partiklar (PM10) beräknas vara 8–10 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Normvärdet som ska klaras är 40 µg/m³. Dygnsmedelvärde är beräknat till 14–16 µg/m³. Normvärdet som ska klaras är 50 µg/m³.

De beräkningar som har genomförts är översiktliga och inga exakta värden. Nivåerna ligger dock så pass långt under normvärdena att möjligheterna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för luft inte bedöms påverkas negativt som en konsekvens av planförslaget.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ligger ca 100 meter från grundvattenförekomsten Enköpingsåsen-Ockelbo. Grundvattenmagasinet är en sand- och grusförekomst. Den har otillfredsställande kemisk status pga. 2,6-Diklorbensamid (BAM) och god kvantitativ status. Kvalitetskravet för kemisk grundvattenstatus är god med tidsfrist 2027. Hanteringen av dagvatten med hänsyn till MKN beskrivs mer ingående i kapitlet Genomförandefrågor (*Utbyggnad dagvatten*).

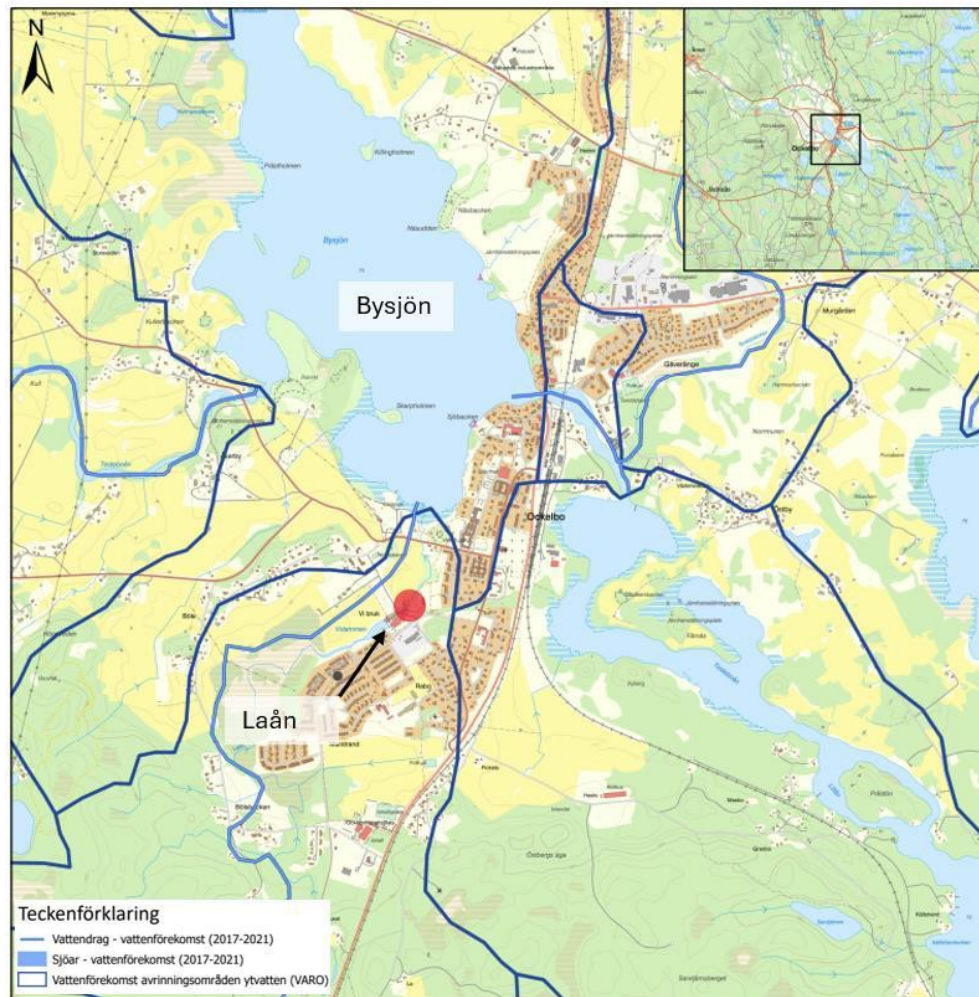


Grundvattenförekomsten Enköpingsåsen-Ockelbo (grön skraffering) i förhållande till planområdet (röd markering).

År 2000 antogs ett direktiv (2000/60/EG) i EU med syfte att säkerställa en god vattenstatus i samtliga klassificerade vattenförekomster i EU:s medlemsländer. År 2004 infördes samma direktiv i svensk lagstiftning.

Sverige ska kartlägga, bedöma och klassificera, fastställa miljökvalitetsnormer (MKN) och vidta åtgärder för att uppnå en god vattenstatus i vattenförekomsterna. Planerad exploatering kommer inte negativt påverka recipientens möjligheter att uppnå en god vattenstatus. Planområdet avrinner ytligt i nordvästlig riktning till Laån som mynnar ut i

Bysjön (se Figur nedan) vilka utgör vattenförekomster och omfattas därmed av MKN.



Recipenter för planområdet (Röd markering) är Laån och Bysjön. Bild: VISS

Buller

Förordningen om omgivningsbuller (SFS 2004:675) är en målsättning som säger att omgivningsbuller inte ska orsaka skadliga effekter på människors hälsa. Denna norm är en del av den svenska miljölagstiftningen och innebär att kommuner ska arbeta för att minska buller och undvika att överskrida angivna riktvärden.

Ockelbo kommun omfattas inte av kraven eftersom invånarantalet understiger 100 000. Detta innebär att kommunen inte måste ta fram bullerkartor eller åtgärdsprogram enligt förordningen. Det är dock fortfarande viktigt att kommunen säkerställer att bullernivåerna inte överskrider gällande riktvärden, samt att Boverkets allmänna råd, relevanta miljömål och miljöbalkens hänsynsregler följs i planering och prövning.

Miljö

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalkens bestämmelser, eftersom de ligger inom 100 meter från Laån, nordväst om planområdet. För att förändrad bebyggelse ska kunna beviljas måste

strandskyddet provas 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.

Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet förblir upphävt inom all kvartersmark i och med detaljplanen.

Inom den del som omfattas av användningen tillfällig vistelse (O) inom fastigheten Prästbordet 1:108 kommer inte strandskyddet återinträda eftersom detaljplanen medger samma användning som i gällande detaljplan. I gällande detaljplan heter användningen uthyrningsstugor (K). Denna användning finns idag inte i planbestämmelsekatalogen och har därför översatts till användningen tillfällig vistelse (O) som omfattar bland annat campingstugor.

Del av fastigheten Prästbordet 1:108 ligger inom strandskydd och kommer även fortsättningsvis att omfattas av strandskydd. Denna del planläggs som natur (NATUR).

Även en del av fastigheten Vi 1:267 ligger inom strandskydd och kommer även den fortsatt att omfattas av strandskydd. Denna del planläggs som park (PARK).



Karta som visar områden som fortsatt omfattas av strandskydd. Se rödmarkerade ytor.

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 e

Park (PARK), Parkering (P-PLATS) och gata (GATA)

Fastigheten Vi 1:267 omfattas idag till största del av en grusad yta som används av allmänheten för parkering. Sedan 1960-talet har olika typer av bebyggelse funnits på platsen. Fastigheten omfattas även av gång- och cykelbanor, vilket även berör fastigheterna Vi 1:16, Prästbordet 1:31 samt samfälligheten Prästbordet s:2. Även befintlig gata sträcker sig genom dessa fastigheter.

Eftersom dessa ytor planläggs som allmän platsmark görs bedömning att strandskyddets syfte att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet uppfylls trots att ytorna är ianspråktaga. Planläggningen skadar därmed inte strandskyddets syfte eftersom tillgången till strandområdet säkras i och med planläggningen.



Foto som visar den befintliga parkeringen på fastigheten Vi 1:267 avskilt från strandlinjen.

Mellan Laån och planområdets västra gräns går Hälsans stig. Detta område säkerställer både allmänhetens tillgång till vattenområdet och skyddet för djur- och växtlivet i och längs Laån. Även fast denna del inte omfattas av planområdet så säkrar detaljplanen tillgången till stigen och å-rummet enligt 7 kap 18i § miljöbalken.



Fotot som visar tillgången till Hälsans stig från planområdet. Fotot taget från parkeringen som bekräftas i detaljplanen.



Foto som visar Hälsans stig längs Laån.

Dagvatten

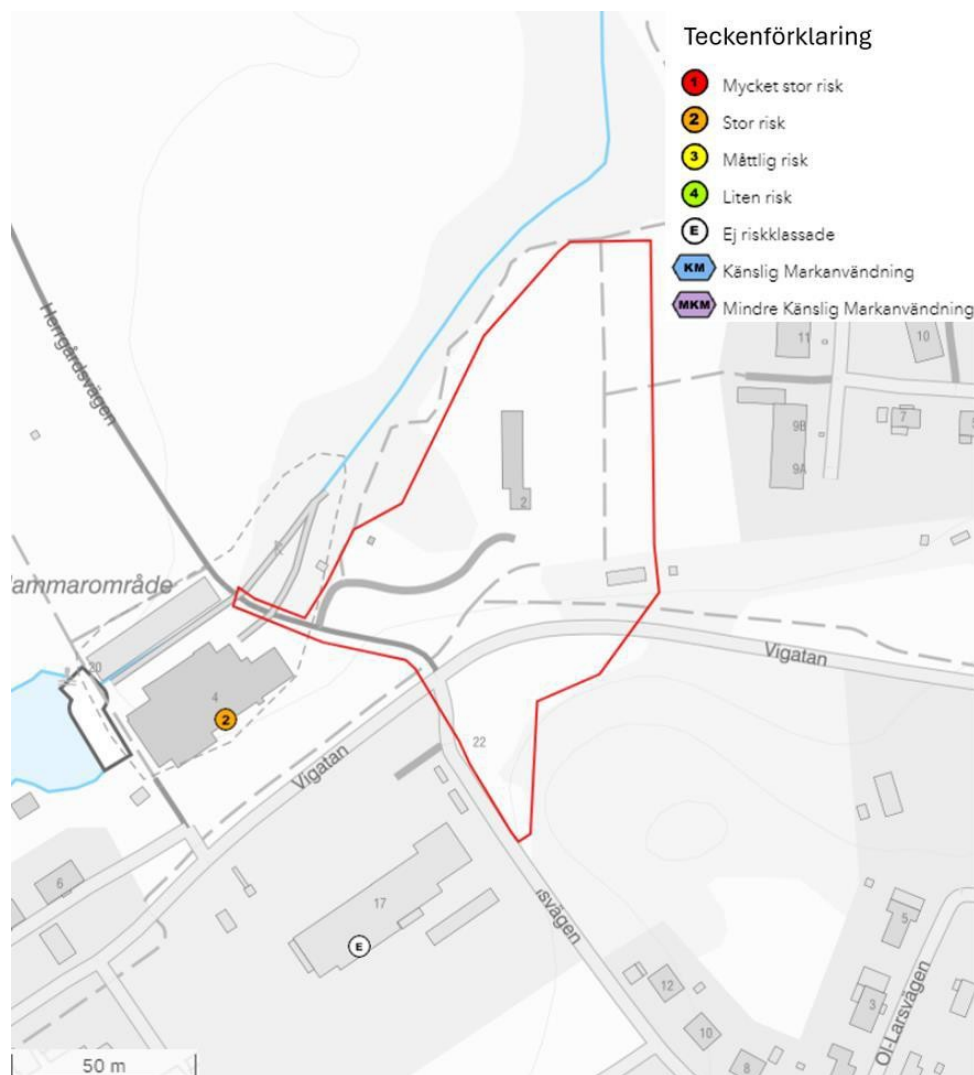
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att kommunen har ansvar för att det ska gå att ansluta till det kommunala dagvattensystemet. Ockelbo kommun har ingen policy för dagvattenhantering eller annat styrande dokument för dagvatten.

Inom planområdet finns det befintliga dagvattenledningar som ligger inom fastigheten Prästbordet 1:108. Ledningarna avrinner mot och har sina utlopp i Laån. Övriga fördröjningsmagasin eller dagvattenlösningar finns inte inom planområdet idag.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Planområdet ligger i anslutning till Vi Valsverk som är ett område som omfattas av höga halter av PAH (polyaromatiska kolväten) i marken. Det har dock inte bedrivits någon verksamhet inom planområdet som är kopplat till Vi Valsverk. Sydväst om planområdet ligger Vi Maskincenter, vilket har identifierats som ett potentiellt förorenat område.



Bilden som visar att inga potentiella föroreningar finns inom planområdesgränsen (röd linje). Manufaktur inom järn- och stålindustrin med riskklass 2, stor risk i sydvästra delen av området. Bild: EBH-kartan

I del av planområdet har det tidigare gått en järnväg och kartor från 1950-talet visar även markeringar för transformatorer. På fastigheten Vi 1:264 stod tidigare en stationsbyggnad, vilken är riven efter en brand.

Länsstyrelsen ansåg i undersökningssamrådet att en bedömning av risken för föroreningar kan finnas inom planområdet och det krävdes därför ytterligare utredningar.

I uppdrag av Ockelbo kommun har Bjerking AB genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Prästbordet 1:108, Vi 1:264 och Vi 1:267. Provtagningarna genomfördes 16 och 17 september 2024.

Analysresultatet jämfördes med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark.

Resultatet visade att ett av jordproven innehöll arsenik i en halt som var i nivå eller strax över nivån för KM (känslig markanvändning) på fastighet Vi 1:267, medan alla andra ämnen uppmättes i halter under KM på resterande fastigheter. Den uppmätta föroreningshalten av arsenik innebär i sig ingen alarmerande risk, men kan tyda på att det finns mer föroreningar i området. Exempelvis kan slipers till tidigare järnvägsspår ha varit impregnerade med CCA (krom, koppar, arsenik), vilket lokalt kan ha orsakat föroreningar. Kommunens bedömning är att detta inte påverkas av ett plangenomförande, eftersom markanvändningen inom fastigheten Vi 1:267 enbart avser att bekräfta befintlig parkering, vilket inte anses utgöra en känslig markanvändning.

Dioxiner detekterades i ett analyserat prov av yttlig jord på Vi 1:264 där den tidigare stationsbyggnaden stått. Halten var dock långt under KM och utgör i sig ingen risk men det kan indikera att mer föroreningar finns.

Inför projektering och genomförande bör en masshanteringsplan tas fram. Masshanteringsplanen bör redovisa hur schaktmassor som uppkommer inom planområdet avses att omhändertas, återanvändas eller transporteras bort, samt hur eventuell förorenad jord ska hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Eventuella åtgärder med anledning av förorenade massor prövas och hanteras inom ramen för miljöbalkens regelverk och ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Innan efterbehandling, eller schaktarbeten, påbörjas i ett förorenat område skall en anmälan om avhjälpandeåtgärd skickas till tillsynsmyndigheten enligt §28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998-899).

Omgivningsbuller

Planområdet omfattar Vigatan, där hastighetsbegränsningen är 40 km/h. Vigatan har inte någon specificerad årsdygnstrafik (ÅDT). På Södra Åsgatan, väster om planområdet, gäller också en hastighetsbegränsning på 40 km/h, och ÅDT uppgår till 774. Eftersom Vigatan är en mindre trafikerad väg än Södra Åsgatan har kommunen valt att använda trafikdata från Södra Åsgatan som grund för bullerberäkningen för Vigatan.

Enligt 3 § trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För att säkerställa att riktlinjerna för buller inte överskrids har bullerberäkningar gjorts. Beräkningarna genomfördes med hjälp av mjukvaran Buller Väg II, utgiven av Trivector Traffic.

Planförslag och konsekvenser

Bullerberäkningarna, baserade på en hastighetsbegränsning om 40 km/h och en ÅDT på 774, visar att ekvivalent ljudnivå inom planområdet ligger på 48 dBA och maximal ljudnivå på 68 dBA. Resultatet bekräftar att planförslaget

uppfyller riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad. För uteplatser bedöms det heller inte vara några problem att uppnå riktvärdena på 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

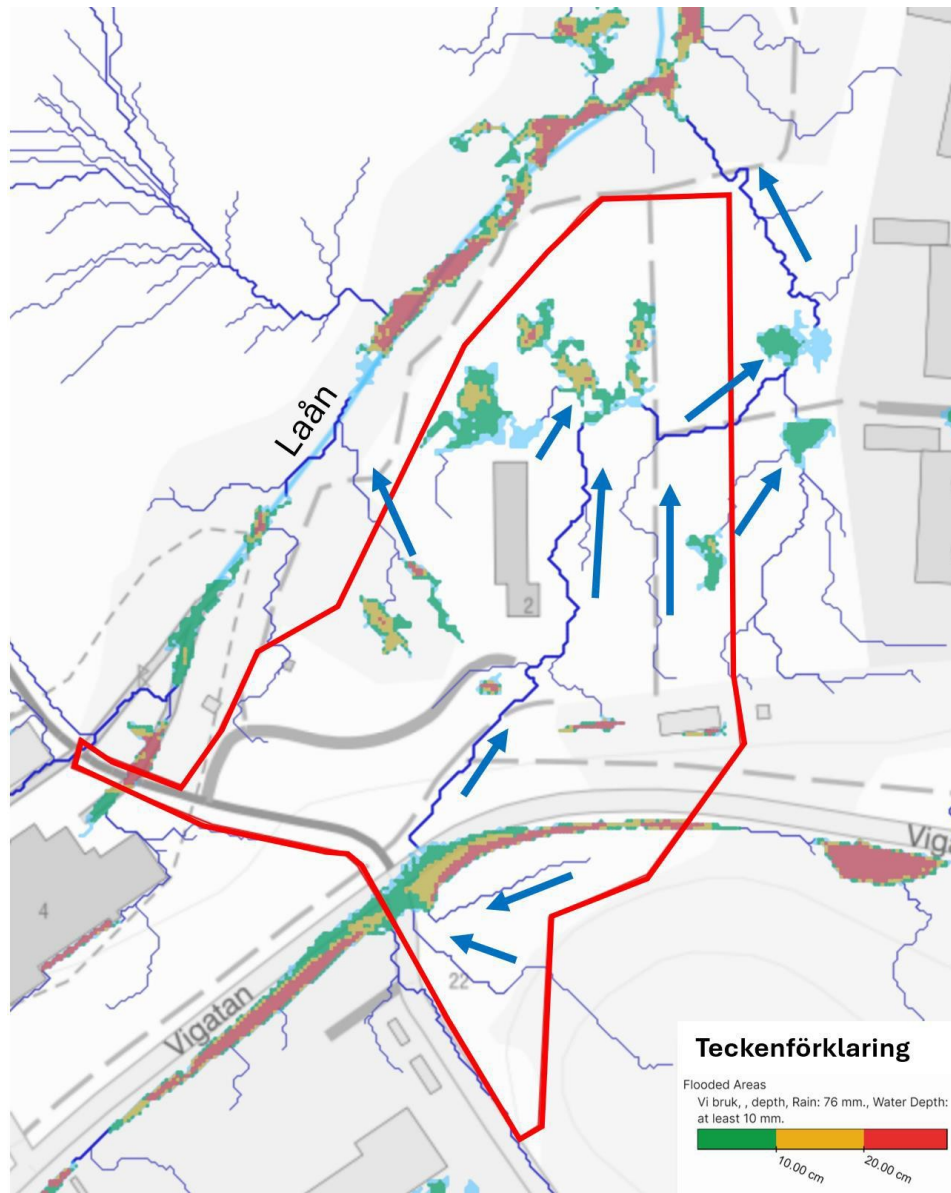
Risk för översvämning

Detta avsnitt beskriver skyfallssituationen utifrån befintliga markhöjder vid ett framtida 100-årsregn. Ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet med en klimatfaktor på 1,4, motsvarande ett regn på 76 mm, har analyserats i SCALGO Live. I analysen har antagandet gjorts att ingen infiltration sker för att illustrera situationen att marken är mättad.

Ett antal lågpunkter inom planområdet har identifierats. En lågpunkt ligger på södra sidan av Vigatan som delvis dämmer upp på gatan.

Översvämningsrisken vid skyfall bedöms som måttlig då det finns lågpunkter inom planområdet men dessa är inte i direkt närhet till bebyggelse. Det finns inga instängda lågpunkter inom planområdet.

Delar av planområdet kan påverkas av beräknat högsta flöde (BHF) från Laån, med en vattennivå om cirka +78,8 (RH2000), medan motsvarande nivå vid 100-årsflöde uppgår till cirka +77,0 (RH2000).



Kartbild över befintliga lågpunkter och avrinningsvägar inom planområdet (röd gräns). Blå linjer visar rinnstråk och blåa pilar den generella rinnriktningen. Bild: SCALGO Live. Källa: Bjerking.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att planförslaget inte utgör ny sammanhållen bebyggelse enligt PBL Kunskapsbanken. Planen innebär ett begränsat tillskott av ny bebyggelse inom ett redan ianspråktaget område och präglas av uppdelning i mindre byggrätter som avskiljs av allmän plats i form av park och gata.

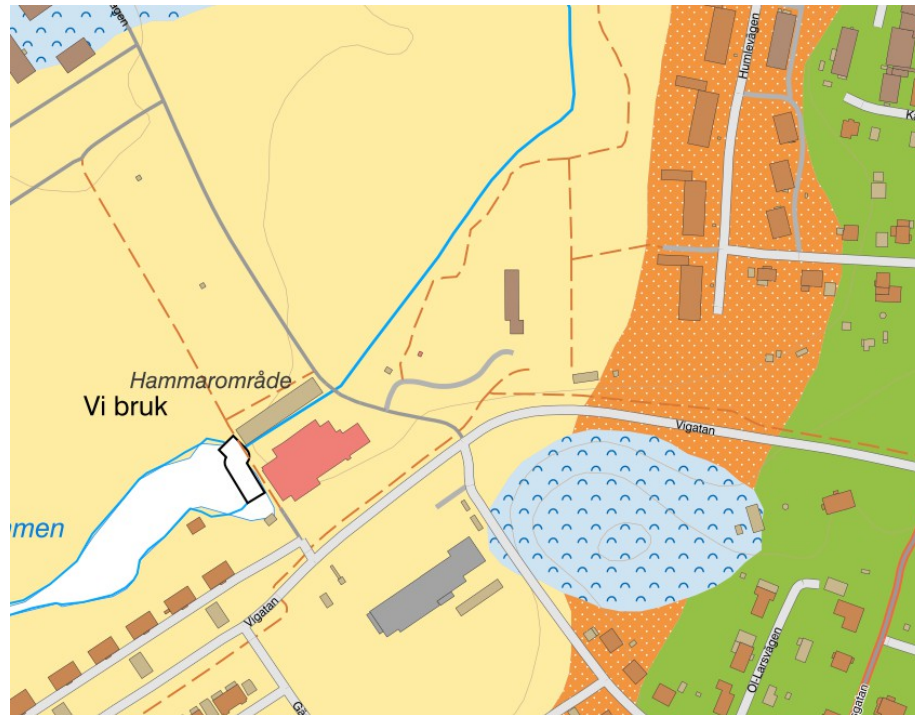
Mot denna bakgrund har kommunen valt att utgå från 100-årsflöde som dimensionerande nivå för bedömning av översvämningsrisk. För att säkerställa tillräcklig säkerhetsnivå har bindande planbestämmelser införts om lägsta nivå för färdigt golv. Inom kvartersmark sätts bestämmelser om lägsta nivå för färdigt golv (b_1 – Lägsta nivå för färdigt golv är +78,1 (RH2000) och b_2 – Lägsta nivå för färdigt golv är +82,3 (RH2000)).

Det innebär att all byggnation inom fastigheten Prästbordet 1:108 måste ha en lägsta nivå på minst +78,1 (RH2000) för att säkerställa att ny bebyggelse skyddas mot översvämning vid höga flöden och kraftig nederbörd. Inom

fastigheten Vi 1:264 sätts samma bestämmelse fast med en lägst nivå på +82,3 (RH2000). Sammantaget bedöms dessa nivåer ge tillräcklig säkerhet mot översvämning vid såväl skyfall som höga flöden.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består jordarterna i området av lera och silt, vilket kan medföra en förhöjd risk för ras och skred.



Jordartskarta från SGU över planområdet.

År 2014 genomfördes en geoteknisk undersökning på fastigheten Prästbordet 1:108 (tidigare Prästbordet 1:44). Undersökningen visade att området var lämpligt för bebyggelse, under förutsättning att den mullhaltiga jorden avlägsnas innan grundläggning påbörjas. För fortsatt projektering rekommenderades en mer omfattande geoteknisk utredning i samband med att detaljerade uppgifter om planerad bebyggelse blev tillgängliga.

Eftersom planområdet har utökats och nu omfattar fler fastigheter än enbart Prästbordet 1:108, genomfördes år 2024 en fördjupad geoteknisk utredning för hela området.

Inom fastigheterna Prästbordet 1:108 och Vi 1:267 utgörs jordlagerföljden generellt av ett ca 0,4–1,2 meter mäktigt fyllnadslager som överlagrar ca 0,7–1,5 meter silt, följt av 1–4 meter lera på friktionsjord som i sin tur vilar på berg. Grundvattnets trycknivå noterades vid undersökningstillfället på ca +75,6 till +76,0 meter, vilket motsvarar 1,7–1,9 meter under markytan i de undersökta punkterna. En byggnad i två plan bedöms kunna grundläggas direkt på mark öster om befintlig byggnad, förutsatt att det rör sig om en lättare träkonstruktion.

På Vi 1:264 består jordlagerföljden i allmänhet av ett ca 0,4–1,0 meter mäktigt fyllnadslager som överlagrar friktionsjord på berg. I anslutning till Vigatan har ca 1,5–2,7 meter silt påträffats. Grundvattnets trycknivå

noterades vid undersökningstillfället på ca +76,2 meter, vilket motsvarar 5,8 meter under markytan i den undersökta punkten. Valet av grundläggningsmetod för den planerade byggnaden beror på dess placering. Om byggnaden uppförs på platsen för den tidigare stationsbyggnaden bedöms direkt grundläggning vara möjlig. Om byggnaden placeras längs Vigatan bedöms pålning krävas.

Kommunen bedömer att ingen risk för ras eller skred föreligger inom planområdet. Ett undantag är området längs Laån, där stabilitetsberäkningar visar att det partiellt finns förutsättningar för skred. Detta gäller främst vid de brantaste slänterna, där lutningen överstiger 1:2. 1:2 beskriver släntlutningen, dvs hur brant en slänt är. Detta beskrivs som höjd:längd. En lutning på 1:2 betyder att för varje 1 meters höjdskillnad lutar slänten 2 meter i horisontalled. Brantare än 1:2 betyder att slänten lutar ännu mer vertikalt än detta förhållande, vilket gör den mindre stabil. Beräkningarna indikerar därmed att potentiella glidytor kan sträcka sig cirka två meter ovanför släntkrönet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen begränsar möjligheten att exploatera för nära ån på grund av rasrisken i området. Detta säkerställs genom att marken inte får bebyggas (prickmark) med ett avstånd på mellan 15-23 meter från fastighetsgräns.

Radon

Eftersom planområdet är lokaliserat på en rullstensås där det i regel finns förhöjda värden av radon bör detta tas i beaktande vid byggnation av området.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets dagvatten rinner huvudsakligen västerut mot Laån. Marken inom planområdet består mestadels av lera som har låg infiltrationskapacitet. Sannolikheten att planområdets dagvatten tillrinner till grundvattenförekomsten bedöms därmed vara låg.

Planområdets rinnvägar visar att stora delar av avrinningsområdet avleds via ytliga rinnvägar, mestadels över marken och ej i diken, från söder till nordöst. Resterande delar av planområdet rinner huvudsakligen direkt västerut mot Laån.

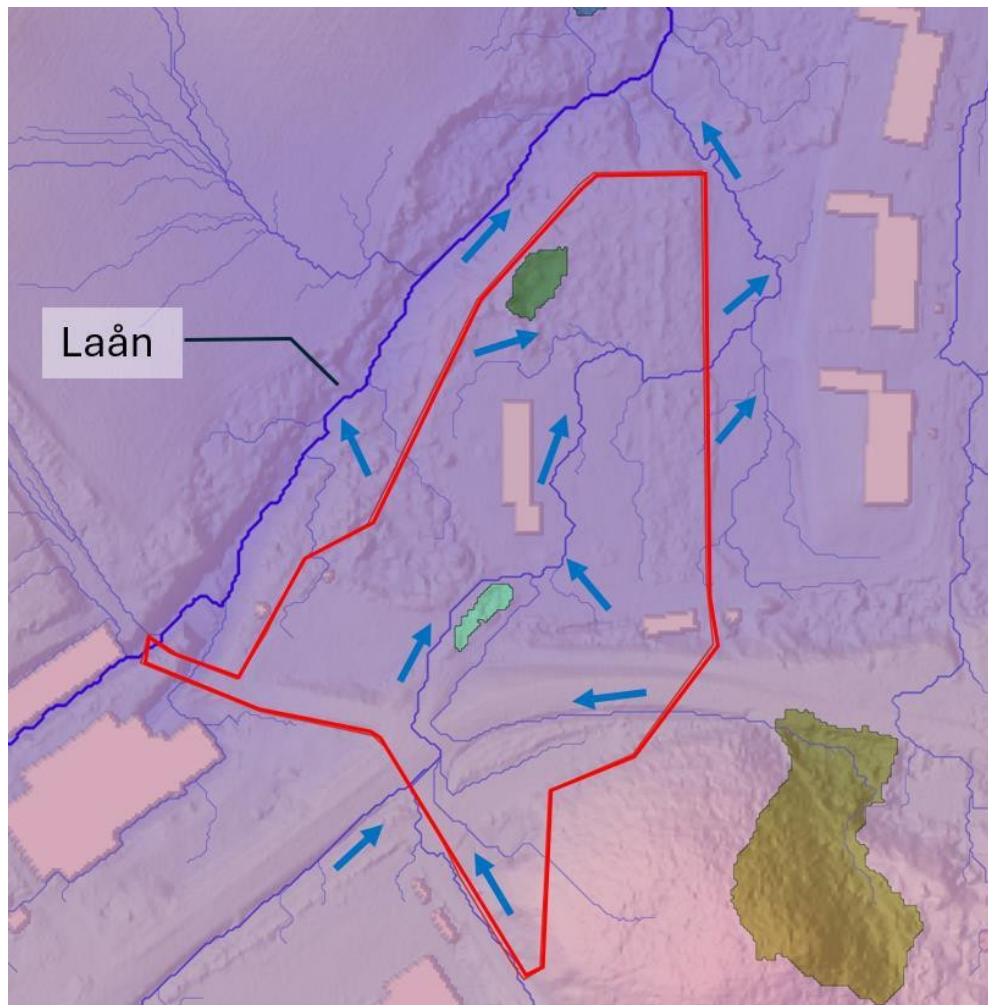


Illustration över rinnvägar inom planområdet. De blå linjerna visar de ytliga rinnvägarna och blå pilarna den generella rinnrikningen. Källa: SCALGO Live.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns den registrerade fornlämningen L2021:575 - *Hammarområde*. Fornlämningen består av två kanaler, en dammbyggnad, på plats för kvarnar och hammare samt järnvägsbro. Planförslaget syftar enbart till att bekräfta befintlig markanvändning på platsen som berör fornlämningen. Ingen ny byggnation eller ingrepp i marken planeras inom området eller på närmsta fastighet Vi 1:267.

Söder om planområdet intill fastigheten Vi 1:264 finns den registrerade lämningen L1950:1001 - *Blästbrukslämning*. Länsstyrelsen bedömer att lämningen sannolikt är felklassificerad. I beskrivningen i Kulturmiljöregistret står att slaggförekomsten är 20×15 meter och består av rester av slaggsten. Tillsammans med dess läge i anslutning till ett historiskt hammarområde, tyder det på att det rör sig om historisk masugnsslagg och inte förhistorisk blästbrukslämning. Tidigare arkeologisk utredning i området har inte heller påvisat några fornlämningar, samt att marken närmast lämningen är sedan tidigare ianspråktagen. Mot denna bakgrund bedöms detaljplanen inte påverka aktuell fornlämning.

Om ytterligare fornlämningar skulle upptäckas under arbetets gång gäller bestämmelserna i kulturmiljölagen (1988:950). Det innebär att all pågående verksamhet omedelbart ska avbrytas i den berörda delen av området, och fyndet ska anmälas till Länsstyrelsen. Kommunen, exploatör eller privatperson har då en skyldighet att samråda med Länsstyrelsen för att säkerställa att kulturhistoriska värden hanteras enligt gällande lagstiftning. Eventuella fortsatta åtgärder, såsom arkeologiska undersökningar eller anpassningar av planförslaget, beslutas av Länsstyrelsen i samråd med kommun, exploatör eller privatperson.



Karta som visar fornlämning L2021:575 Hammarområde. Källa: Riksantikvarieämbetet.

Byggnadsminnen

Syftet med byggnadsminnen är att bevara spår av historien som har stor betydelse för förståelsen av dagens och morgondagens samhälle och att garantera människors rätt till en viktig del av kulturarvet. För att reglera hur det kulturhistoriska värdet ska tas tillvara fastställs skyddsbestämmelser för varje byggnadsminne.

Planområdet berör inte något byggnadsminne dock ligger Vi Valsverk, anlagd 1880-talet i anslutning till planområdet. Vi valsverk är bruksmiljöns industriella hjärta. Dess industribyggnad står något undängömt i suterrängen nedanför dammen i Laån. Valsverket är ett tydligt exempel på en anläggning från den tidiga industrialismen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka dessa historiska byggnader negativt eftersom de delar som kommer att kunna exploateras i och med detaljplanen ligger på ett avstånd som inte direkt är anslutet till valsverket eller hammarområdet. Det är dock viktigt att planerad byggnation anpassas till

omkringliggande miljö och gaturum för att skapa ett harmoniskt och sammanhängande intryck.

Genom bestämmelser om högsta nockhöjd på 9 meter (h_1), en största byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean (e_1), endast sadeltak på huvudbyggnad (f_1), endast träfasad (f_2), begränsningar om markens utnyttjande (Prickark) och bestämmelse om att byggnad ska placeras och utformas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöer (p_1 och f_3).



Bild som visar Vi Valsverk.

Riksintressen

Riksintressen är områden som bedöms ha särskild nationell betydelse för naturvård, kulturmiljö, friluftsliv, totalförsvar, energiförsörjning, eller andra samhällsviktiga ändamål. Det ska skyddas mot åtgärder som kan skada de värden som området är utpekad för. Enligt riktlinjerna för riksintresset måste särskild hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena i området.

Riksintresse kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård som finns i Ockelbo och Vi (X 700) – ”Järnvägs- och brukssamhälle med ursprung i förhistorisk centralbygd med rikt innehåll av fornlämnningar”.

Riksantikvarieämbetet beslutade om riksintresset år 1996. Revideringar i riksintresset för Ockelbo och Vi (X 700) gjordes 2022 och motiveras enligt nedan.

Motivering

Kommunikationsmiljö, tätort, sockencentrum och bruksmiljö som alla är framvuxna i en fornlämningsrik förhistorisk centralbygd vid mötet mellan två förhistoriska kommunikationsstråk, en vattenled och en åsväg. Miljön återspeglar samhällsutvecklingen på en plats som tack vare sina

kommunikationsmässiga och landskapliga förutsättningar dragit till sig verksamheter och centrala funktioner från järnåldern till 1930-talet.

(Kommunikationsmiljö; järnvägsmiljö, stationssamhälle, bruksmiljö, tätort, fornlämningsmiljö, sockencentrum, kyrkomiljö, odlingslandskap).

Uttryck för riksintresset

Fornlämningsmiljön kring Bysjön, bestående av ett stort antal lågtekniska järnframställningsplatser och gravfält som ofta har slag i gravanläggningarna och som hör samman med yngre järnålderns bystruktur. Odlingslandskapet och den förhistoriska färdvägen på åsen och dess möte med en förhistorisk vattenled. Broläget. Sockencentrat med Gästriklands största sockenkyrka. Prästgården och den anslutande boställsoch gårdsbebyggelsen samt det f.d. kommunalhuset. Denna bebyggelses relation till kyrkan. Siktlinjer mot kyrkan som är ett landmärke. Vi bruksmiljö med herrgårdsanläggning omgiven av park, valsverk, två bruksgator, järnvägsstation och stor ekonomigård, bebyggelse från 1700-talets slut till 1900-talets början. Den täta småstadsbebyggelsen från sekelskiftet 1900 längs åsgatorna. Järnvägsmiljön med stationshus, magasin och stort spårområde.

Kunskapsunderlag

Länsstyrelsen har tagit fram ett kunskapsunderlag för riksintressen kulturmiljövård i Ockelbo kommun, vilket bland annat omfattar Ockelbos tätort. 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.

En del av planområdet omfattas av värdeområdet ”Vi bruksmiljö”, området består av fler sammanhängande delar med var sin egen karaktär. Vi valsverk som angränsar till planområdet, byggdes på 1880-talet och beskrivs som bruksmiljöns industriella hjärta. Utformningen på denna byggnad är natursten, slaggsten, tegel, träpanel i gult och rödbrunt, stora, spröjsande fönster och tak av falsad, svartmålad plåt.



Bild som visar Vi Valsverk.

Vi bruks stationshus som står mittemot valsverket är en påminnelse om Dala-Ockelbo-Norrsundets järnvägs (DONJ) nedlagda järnväg. Stationshuset har dessvärre brunnit ner och finns inte längre. Banvallen finns kvar öster om dåvarande stationshuset.



Bild från 1963 på den gamla stationsbyggnaden som numera är riven. Foto från Järnvägmuseet.

Kunskapsunderlaget beskriver även att bebyggelsen längs Bruksgatan på Viberget är mer varierad. Här finns små rödfärgade enkelstugor, större bostadslängor och en före detta förvaltarbostad i två våningar. En allé och flera stora parkträd sammanbinder Bruksgatan med herrgårdsparken i öster.



Bilder som visar bebyggelsen längs med bruksgatorna Vigatan (vänster) och Wijberget (höger). Källa:Länsstyrelsen

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger en ökad byggrätt för fastigheten Prästbordet 1:108. Inom denna fastighet regleras exploateringsgraden till 1500 m² (e₁) i den södra delen inom användningarna tillfällig vistelse (O), centrum (C) och bostäder (B) och till 500 m² (e₃) i den norra delen inom användningen tillfällig vistelse (O) för att begränsa möjligheten att överexploatera området.

Mark som inte får bebyggas (prickmark) säkerställer att ytor som inte bör bebyggas hålls fria från byggnation. Dessa ytor begränsar även att ny byggnation hålls till ett rimligt avstånd från vägen. Byggrättens läge är med andra ord inskjuten från gatan, vilket säkerställer att ny byggnation inte stör de kulturhistoriska värden som finns i omkringliggande område, utan i stället knyts samman med bostadsområdet öster ut.

Eftersom denna fastighet även ligger lägre i förhållande till gatan minskar risken att exploatering inom fastigheten påverkar omkringliggande område negativt. Genom att reglera byggnaders nockhöjd till max 9 meter (h_1) inom det södra området säkerställs att byggnadsvolymer blir rimlig i förhållande till omkringliggande bebyggelse, men även i förhållande till gatan som ligger högre. Byggnation inom det norra området regleras i stället till max 4 meter (h_2) för att passa in i det naturnära området mot ån.

Inom fastigheten Vi 1:264 regleras nockhöjden till 9 meter (h_1). Exploateringsgrunden är reglerad till 600 m² (e_2) för att ytan inte ska kunna överexploateras.

Utöver detta ställs högre krav på byggnaders utformning inom hela planområdet i syfte att ny bebyggelse ska harmoniera bättre med den befintliga miljön. Genom att reglera endast sadeltak på huvudbyggnad (f_1) på byggnader säkerställs att ny byggnation anpassas till befintliga byggnader eftersom de över lag har den takutformningen i detta område. Genom att reglera fasaden till endast träfasad (f_2) säkras att olämpliga material används vid exploatering. Ny byggnation ska på så sätt harmoniera mer med omgivningen och passa in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Eftersom båda fastigheterna redan är, eller tidigare har varit bebyggda, bedöms detaljplanen inte medföra några större förändringar av områdets karaktär – trots den ökade byggrätten. Planen möjliggör snarare en varsam utveckling av området, som stärker dess värden och därmed bidrar positivt till riksintresset.

Natur

Grönstruktur och naturvärden

Nordväst om planområdet rinner Laån som utgör en viktig länk till odlingslandskap och skogar, vilket har betydelse för både djur och växter. Det gröna stråket längs Laån har dessutom stor betydelse för rekreation och friluftsliv. Vegetationen består i övrigt av blandskog och öppna gröna ytor.

Området norr om Herrgårdsvägen används som parkering vid besök vid Wij Valsverk, en öppen yta som består av gräs och grus och kantas i norr av ett slyområde.

Invasiva arter

Enligt artikel 7.1 i rådets förordning (EU) nr 1143/2014 om förebyggande och hantering av introduktion och spridning av invasiva främmande arter av unionsbetydelse, har ett antal arter pekats ut på en förbudslista. De listade arterna får bland annat inte avsiktligt spridas eller transporteras.

Vid markingrepp och markarbete så kan invasiva främmande arter så som blomsterlupin, jätteloka och jättebalsamin växa inom området.

Verksamhetsutövaren har i dessa fall ett stort ansvar för att undvika spridning av invasiva arter. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats. Måste sådana massor flyttas så ska dom omhändertas på korrekt sätt. Ska invasiva växter röjas måste man se till att växtmaterialet bränns och inte komposterar. Om invasiva arter växer på platsen idag eller börjar växa under eller efter byggnationen, då ska dessa bekämpas enligt gällande förordningar för att undvika spridning till närliggande naturområde.

Landskapsbild

Planområdet omfattas av en mindre andel bebyggelse som omges av hårdgjorda ytor i form av grusade uppställningsytor och asfalterade vägar, men även gräsytor belägna längs vägarna och de öppna stråken. I den nordvästra delen av området finns ett skogsparti med blandskog som sträcker sig längs Laån som fungerar som en naturlig gräns mellan odlingslandskapet i väster och den mer tätbebyggda centralorten i öster.

Landskapsbilden kring planområdet domineras av en välbevarad bruksmiljö där industrins historia tydligt avspeglas i både bebyggelse och natur. Vi valsverk och hammarområdet med turbin och vattendrag i nordväst klassas både som riksintresse för kulturmiljövård samt som fornlämning. Öster ut och söder ut domineras landskapet av bebyggelse från senare årtionden, såsom industri- och bostadsfastigheter men även stora delar gaturum och grönytor.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kommer huvudsakligen bekräfta befintliga förhållanden, men även möjliggöra ökad byggnation i två våningar i anslutning till befintlig bebyggelse inom fastigheten Prästbordet 1:108. Detta kommer dock inte påverka landskapsbilden märkbart eftersom ytan som omfattas ligger topografiskt längre än huvudgatan och inte i direkt anslutning till gaturummet vilket gör att bebyggelsen inte stör siktlinjer eller bruksområdets karaktär.

Detaljplanen kommer även möjliggöra bebyggelse i två våningar i den södra delen inom fastigheten Vi 1:264 som idag är asfalterad. Landskapsbilden kommer i denna del påverkas i större utsträckning eftersom ytan är begränsad och ligger nära korsningen där samtliga vägar inom planområdet möts. Det är därför viktigt att planerad byggnation anpassas till omkringliggande miljö och gaturum. Genom att reglera vilken mark som inte får bebyggas (prickmark) säkerställs att rimligt avstånd till vägen hålls. Även ytor som inte bör bebyggas av topografiska skäl regleras med mark som inte får bebyggas. Utöver detta regleras en yta norr om fastigheten som park (PARK) för att behålla viktiga siktlinjer som är viktiga då området ligger nära gata och vägkorsning.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Området är delvis bebyggt, och de obebyggda delarna har antingen tidigare varit bebyggda eller ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Nuvarande verksamhet inom fastigheten Prästbordet 1:108 kan ha en betydande

inverkan på den upplevda tryggheten i området eftersom hotellmiljö oftast bidrar till en ökad mänsklig närvaro under större del av dygnet, vilket i sin tur kan skapa en upplevelse av ökad trygghet i det offentliga rummet. Sammantaget bedöms tryggheten i området vara god.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör bostäder vilket ökar närvaro av människor under dygnets alla timmar, vilket skapar förutsättningar för ytterligare trygghet. Planen ger möjlighet att utveckla och gestalta idag odefinierade eller eftersatta ytor, exempelvis med ordnade grön- och vistelseytor, belysning och aktiva bottenvåningar, vilket motverkar upplevd otrygghet.

Detaljplanen skapar även förutsättningar för hotellverksamheten att växa och utvecklas. En ökad närvaro av hotell och dess gäster bidrar till ett mer levande område med fler människor i rörelse under större delar av dygnet, vilket i sin tur stärker känslan av trygghet och säkerhet.

Sammantaget förväntas planförslaget bidra till en trygg, levande och välfungerande stadsdel som knyter samma de olika delarna av Ockelbo.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Närmaste lekplats ligger i direkt anslutning till planområdet i öster, inom en bostadsfastighet som ägs av Ockelbogårdar AB. Utöver denna lekplats finns många friytor inom och i direkt anslutning till planområdet. Längs med Laån ligger ett populärt promenadstråk (Hälsans stig) som sträcker sig längs med planområdets västra gräns.

Inom en radie av en kilometer från planområdet finns flera utbildningsverksamheter: cirka 700 meter sydväst ligger en förskola, cirka 900 meter norrut ligger Perslundaskolan och cirka 300 meter österut ligger Komvux.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt tillgänglighetsanpassat då det omfattar både gång- och cykelväg samt gator och parkeringsyta i en terräng som inte är allt för kuperad. Dock omfattas planområdet av stora delar grönytor och skogsområde som idag inte är tillgänglighetsanpassat av naturliga skäl.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bekräftar användningen av dessa ytor och möjliggör för en ytterligare förbättring av tillgängligheten i samband med ombyggnation. Detaljplanen medger generösa ytor kring bebyggelsen, vilket ger utrymme för god tillgänglighet. Vid projektering behöver även tillgänglighetsaspekter beaktas för övriga ytor och kring byggnader.

Barriärer

Vigatan delar upp platsen i två delar och utgör därmed en fysisk och upplevd barriär för de som vistas i området. Den södra delen är idag inte anpassad för gående eller cyklisterna eftersom ytan tidigare använts som station med tillhörande parkering. Även Laån som rinner i anslutning till planområdet i väster kan ses som en barriär som separerar Ockelbo centrum från resterande samhälle norr över.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en tryggare och mer tillgänglig miljö för gående och cyklister. Genom att förbättra och binda samman gång- och cykelstråk i och med utvecklingen av det nya bostadsområdet i den södra delen, ökar möjligheten till säkrare passager. Exempelvis kan övergångsställen och cykelöverfarter som kopplar samman områdets båda sidor över Vigatan bidra till ökad trafiksäkerhet och en mer sammanhängande struktur.

Teknik**El, fiber och fjärrvärme**

Ellevio AB har elledningar dragna inom planområdet, Globalconnect AB har fiberledningar dragna inom planområdet, Skanova AB har tele- och fiberledningar dragna inom planområdet och Gävle Energi AB har fjärrvärme- och fiberledningar dragna inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Samhällsviktiga elledningar inom kvartersmark säkras genom markreservat för underjordisk ledning (u_1). Bestämmelsen möjliggör att ledningsrätt upprättas.

Resterande ledningar inom kvartersmark som inte skyddas med markreservat kan komma att flyttas i och med projektering. Detta avser elledningar och kabelskåp (Ellevio AB), fiber- och teleledningar (Skanova AB, Globalconnect AB och Gävle Energi AB) inom fastigheten Prästbordet 1:108.

Flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten.

Den befintliga nätstationen på fastigheten Vi 1:264 säkerställs inom användningen tekniska anläggningar (E_1).

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Ledningar för dricksvatten och spillvatten finns dock inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär att behovet av att utöka kommunens verksamhetsområde behöver ses över inom ramen för detaljplanearbetet. Detta med anledning till att området ligger i nära anslutning till befintligt verksamhetsområde och redan är anslutet till den allmänna VA-anläggningen.

En eventuell utökning av verksamhetsområdet innebär att berörda fastigheter får rätt till anslutning till allmän VA-anläggning samt skyldighet att erlägga avgifter enligt gällande VA-taxa. Beslut om utökning av verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige efter underlag från Gästrike Vatten och hanteras i särskild ordning.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter fortsatt samverkan med Ockelbo Vatten (Gästrike Vatten) avseende nya anslutningar och anpassning till befintligt ledningsnät.

Befintliga vattenledningar som ligger inom kvartersmark skyddas genom markreservat för underjordisk ledning (u_1). Servisledningarna omfattas inte av markreservatet.

Brandskydd

Gästrike Vatten har ett nära samarbete med räddningstjänsten för att säkerställa tillgången till brandvatten. Brandvatten utgör en viktig resurs vid släckinsatser.

Inom Ockelbo kommun har tillgången till brandvatten utretts och det är konstaterat att kapaciteten för uttag ur vattenledningsnätet är begränsad. Räddningstjänsten har kännedom om detta och beaktar förutsättningarna i sin insatsplanering samt genom samverkan med VA-huvudmannen.

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.

Planförslag och konsekvenser

Ingen direkt förändring av avfallshanteringen kommer att krävas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Avfallshanteringen kommer att hanteras inom kvartersmarken för respektive fastighet. Det innebär att ingen större skillnad för fastigheten Prästbordet 1:108 kommer att ske i och med detaljplanen. För fastigheten Vi 1:264 kommer hanteringen inrymmas inom kvartersmarken. Genom att involvera Gästrike återvinnare tidigt i projekteringen säkerställs att rätt lösningar för avfallshantering tas fram.

Avfall ska hanteras enligt föreskrifter för Kretsloppsplan för Ockelbo kommun som är framtagen av Gästrike återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Dragavstånd av kärl vid hämtning ska inte överskrida 10 meter.

Service

Planområdet har ett centralt läge i Ockelbo, med cirka en kilometer till torget i centrum, där det finns ett brett utbud av både offentlig och kommersiell service. I centrum återfinns bland annat en matvarubutik, systembolag, apotek, bibliotek och café, vårdcentral, skola och förskola samt andra butiker och serviceverksamheter.

På ett avstånd av cirka 400 meter nordväst om planområdet ligger det välkända besöksmålet Wij Trädgårdar. Anläggningen omfattar hotell, restaurang, konferenslokaler, trädgårdsanläggningar och regelbundna evenemang, vilket utgör ett viktigt kulturellt och turistiskt inslag i Ockelbo.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger centrumverksamhet, vilket bidrar till att stärka den befintliga servicen, skapa förutsättningar för nya verksamheter samt främja

en fortsatt positiv utveckling av Ockelbo som en attraktiv och levande ort. Möjligheten att utveckla området med serviceinriktade verksamheter stärker också kopplingen mellan planområdet och ortens centrum, vilket kan bidra till ökad tillgänglighet, rörelse och trygghet i området.

Trafik

Anslutning till planområdet sker via Vigatan, en enskild väg som förvaltas och underhålls av gemensamhetsanläggningen Sägbyggeby GA:2. Gemensamhetsanläggningen förvaltar även andra vägar inom Ockelbo centralort, bland annat Brömsvägen som angränsar till fastigheten Vi 1:264 där den tidigare stationsbyggnaden låg. Samtliga vägområden ägs av kommunen.

Planområdet är beläget i anslutning till en större, oregelbunden korsning längs Vigatan, där huvudgatan möter mindre anslutande vägar och infarter till närliggande verksamheter och ytor. Korsningen utgör en lokal knutpunkt med en relativt öppen utformning och flera anslutningar. Gång- och cykeltrafik förekommer i området, huvudsakligen längs Vigatan. Korsningen har en relativt komplex utformning med flera anslutningar men trafikmängderna i området är begränsade.

Området har god tillgång till biltrafik, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. X-trafiks busslinje 44 trafikerar sträckan mellan Sandviken och Ockelbo och passerar hållplatsen Rabo som ligger cirka 200 meter från planområdet. Under vardagar går bussen ungefär elva gånger per dag i varje riktning, med avgångar jämnt fördelade från tidig morgon till sen kväll. Under lördagar och söndagar är turtätheten lägre, med tre avgångar i vardera riktningen. Restiden mellan Sandviken och Ockelbo är cirka 50 minuter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av trafikstrukturen, förvaltningen eller kollektivtrafiken i området, men den möjliggör att gaturummet kan ordnas och byggas om inom användningen gata (GATA för att möta framtida behov.

Planförslaget bedöms endast ge upphov till en marginell ökning av trafiken i området. Mot bakgrund av de låga trafikmängderna och hastigheterna bedöms korsningens funktion och kapacitet inte påverkas.

Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka trafiksäkerheten eller framkomligheten negativt.

Samlad konsekvensbedömning

Detaljplanen innebär en viss ökad bebyggelse inom fastigheterna Prästbordet 1:108 och Vi 1:264. För Prästbordet 1:108 föreslås huvudsaklig användning som tillfällig vistelse (O), bostäder (B) och centrum (C), med en del av ytan begränsad enbart till tillfällig vistelse (O). För Vi 1:264 föreslås centrum (C). Övriga delar av planområdet planläggs som park (PARK), natur (NATUR), parkering (P-PLATS1) och transformatorstation (E₁).

Utformningskrav om sadeltak på huvudbyggnad (f₁), endast träfasad (f₂) samt reglering om exploateringsgrad (e₁, e₂ och e₃) och högsta nockhöjd (h₁

och h₂) säkerställer att ny bebyggelse anpassas till omgivningen och inte påverkar kulturhistoriska värden negativt.

Även om byggrätten ökar bedöms förändringarna i området bli begränsade, eftersom fastigheterna redan är eller har varit bebyggda samt att den exploatering som möjliggörs sker på avstånd från riksintresseområdet. På så sätt kan riksintresset bevaras samtidigt som en attraktiv boendemiljö kan möjliggöras.

Landskapsbilden påverkas marginellt för den norra delen av planområdet, där ny bebyggelse placeras utan att störa siktlinjer. I södra delen inom fastigheten Vi 1:264 kan viss påverkan uppstå nära korsningen, vilket hanteras genom begränsningar om markens utnyttjande (prickmark) samt krav på utformning, exploateringsgrad och nockhöjd. Dessa regleringar säkerställer att ny bebyggelse samspelar med den kulturhistoriska miljön.

Detaljplanen ger möjlighet att utveckla odefinierade ytor till vistelseytor med belysning och ökad aktivitet, vilket kan öka tryggheten och skapar en mer levande stadsdel. Bostäder bidrar till ökad närvaro av människor under dygnets alla timmar, vilket i sin tur stärker både trygghet och stadsstruktur. Sammantaget förväntas planområdet bidra till en attraktiv, trygg och tillgänglig stadsdel som binder samman Ockelbo centrum med resterande delar av samhället norr om Laån.



Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning