

Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Prästbordet 1:16, 1:17 samt delar av Prästbordet 1:15 och Gäveränge 2:77, Ockelbo tätort och kommun, Gävleborgs län



Planområdets ungefärliga omfattning

Källa: Google Earth

Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Fastighetsförteckning

Bullerutredning, ÅF Infrastructure AB:s rapport 712857-C 2016-05-25.

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning verkar för en hållbar utveckling i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Postadress
Sandvikens kommun
811 80 Sandviken

Besöksadress
Sandbacka Park
Högbovägen 45
Sandviken

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

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

Organisationsnr
212000-2346

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren till Prästbordet 1:17 har inkommit med en ansökan om att ny detaljplan upprättas för området. Planändringen syftar till att möjliggöra en annan användning av fastigheten Prästbordet 1:17. I gällande detaljplan är planbestämmelsen C, samlingslokal, i en våning.

Fastighetsägarens önskemål är att nyttja fastigheten för bostadsändamål. Önskemål finns att möjliggöra en utbyggnad på den utökade fastigheten varför byggrätten utökas åt öster samt ges byggrätt i två våningar med hänvisning till planerade kupor och balkonger.

Planen tar även bort delar av ett inte aktuellt allmänt område, A. Ändringen avser delar av Prästbordet 1:15 och Gäveränge 2:77.

Småindustribebyggelsen tas bort på Prästbordet 1:16 och byggrätt ges i två våningar på befintlig byggnad lika Prästbordet 1:17 så ombyggnad liknande den på 1:17 möjliggöres. Planbebyggelsen bostäder och kontor bibehålles. De två äldre bostadshusen på Prästbordet 1:16 och 1:17 har samma formspråk och är byggda vid samma tid.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte komma att medföra överskridande av några miljö kvalitetsnormer.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Testeboån och öster om och i anslutning till Norra Åsgatan, väg 272, i centrala Ockelbo.

Areal

Planområdets totala areal är ca 0.6 ha.

Markägareförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Prästbordet 1:16, 1:17, del av Prästbordet 1:15 och mindre del av Gäveränge 2:77. Prästbordet 1:17 är privatägd, Prästbordet 1:15 och 1:16 ägs av Ockelbo kommun och Gäveränge 2:77 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Ockelbo kommun som innefattar fördjupning av Ockelbo tätort har antagits av kommunfullmäktige 2013-05-06. Planområdet anges som bostadsområde.

Ny sträckning av norra Stambanan genom Ockelbo samhälle och en ny sträckning av länsväg 272 har där mycket hög prioritet.

Utredningsområde för järnväg och genomfartsväg har redovisats öster om nuvarande järnvägssträckning. Varken Länsstyrelsen eller Trafikverket har haft något att erinra mot detta.

Detaljplaner

För norra och östra delen av planområdet gäller detaljplan för Säbyggeby 1:64 m.fl. som vann laga kraft 12 december 1985. Den redovisar fastigheten Prästbordet 1:17 för samlingslokaler i en våning med kulturhänsyn. Övrig mark redovisas för allmänt ändamål.

För södra delen gäller detaljplan för Gäveränge 2:76 m.fl. som vann laga kraft 28 september 2006. Där redovisas Prästbordet 1:16 för bostäder, kontor och småindustri i en våning.

Enligt gällande detaljplan från 20 januari 1984 ska genomfartstrafiken flyttas till ny väg öster om planområdet.

Program för planområdet

Något formellt program för planområdet har ej utarbetats.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 24 augusti 2015, § 82, att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området samt att genomföra samråd.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresse K700 Ockelbo-Vi. Förändringar och kompletteringar av bebyggelse bör ske med omsorg och en varsam anpassning så att kulturvärdena inte förvanskas.

Tillkommande bebyggelse bör anpassas till lokal byggnadstradition särskilt vad avser form, takvinkel, fasad- och takmaterial samt färg. Samråd ska ske med Länsstyrelsen. Norra stambanan, öster om planområdet är av riksintresse. Detta intresse beaktas i planen.

Kulturmiljö

Bebyggelsen på fastigheten Prästbordet 1:17 är i gällande detaljplan försedd med beteckningen q vilket innebär att förändringar av befintlig bebyggelse ej bör vidtas som förvanskar dess yttre form och speciella karaktär samt att ny bebyggelse bör anpassas till områdets speciella karaktär. Kontakt ska tas med läns museet för att inhämta deras synpunkter innan bygglov kan beviljas.

Behovsbedömning

Detaljplaner och program skall genomgå en behovsbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas. I enlighet med denna behovsbedömning synes någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej erforderlig.

Ställningstagande

Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser bedöms inte bli betydande

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3,4 och 5.

Enligt 3 kap 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade. Planområdets kvartersmark består idag av område avsett för samlingslokaler, allmänt ändamål samt bostäder, kontor och småindustri. Vår bedömning är att planen är förenlig med kraven i miljöbalken 3 kap 1 § och dess intentioner.

En önskan är att inom kvartersmarken i norr ändra användningssättet från samlingslokaler och allmänt ändamål till bostadsändamål samt i söder bostads- och kontorsändamål. En mindre del av Gäveränge 2:77 föreslås, i stället för allmänt ändamål, få samma användning som övrig kvartersmark inom fastigheten, d.v.s. bostad- och handelsändamål.

Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ej bedöms störande eller negativt påverka miljön.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Plan- och bygglagen anger i 2 kap 10 § att planläggning inte får medverka till att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken överträds. Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrides.

Hälsa/säkerhet

Den förändrade markanvändningen synes ej medföra någon försämring av hälsa eller säkerhet. Planområdet nås från Norra Åsgatan via befintliga utfartsvägar.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Yttre gräns för vattenskyddsområde innefattar all bebyggelse mellan järnvägen och Bysjön norr om Testeboån.

Området ligger inom högriskområde för markradon. Detta ska beaktas vid byggande. Särskild bullerutredning har framtagits och förslag till åtgärder redovisas i den och i planförslaget.

Lokala och regionala miljömål

Planen synes ej innebära någon risk för att miljömålen ej skall kunna uppfyllas.

Förändringar och konsekvenser

Natur

Önskemål har framförts om att möjliggöra någon form av odling inom planområdet. Planen medger därför odlingslotter öster om bebyggelseområdet.

Geoteknik

Enligt gällande detaljplan är grundförhållandena gynnsamma då en rullstensås löper i nordsydlig riktning. Någon sammanställd grundundersökning finns ej och bedöms ej nödvändig enligt gällande detaljplanebeskrivning då området är och har varit bebyggt. Kompletterande markundersökning måste dock ske i exploateringskedet.

Vattentäkt

Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för grundvattentäkten. Yttre gräns för vattenskyddsområde innefattar all bebyggelse mellan järnvägen och Bysjön norr om Testeboån.

För vattentäkten gäller föreskrifter 21FS 1985:2 som bla reglerar vilka verksamheter som får etableras inom området, hantering av kemikalier, schaktningsarbeten, avledning av spill-och dagvatten. Tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna kan behövas för vissa verksamheter och vissa verksamheter är förbjudna.

Kommunen arbetar dock med att ersätta de centrala vattentäkterna och flytta dem till ett mer perifert område.

Bebyggelseområde

Nuvarande användning

Befintlig byggnad på Prästbordet 1:17 består av en samlingslokal men har även innehållit en bostadsdel. Byggnaderna på Prästbordet 1:16 nyttjas och har senast nyttjats för utbildningsverksamhet och förskola.

Föreslagen användning

Befintlig byggnad på Prästbordet 1:17 föreslås upprustad och utökad åt öster med en vinkelbyggnad. Området föreslås för bostadsändamål i två våningar. Motivet till ändringen från en till två våningar beror på att man i vindsvåningen önskar bygga takkupor så att våningen därmed klassas som vanlig våning. Detta gäller även tillbyggnaden. Byggrätt redovisas även för nya garage och befintlig uthusbyggnad.

Varsamhetsbestämmelsen q bibehålles i oförändrad lydelse.

Befintligt hus på Prästbordet 1:16 mot väg 272 redovisas i två våningar av samma skäl som på Prästbordet 1:17.

Befintlig bebyggelse på fastigheten Prästbordet 1:16 bibehålles för bostads- och kontorsändamål. Ändamålet småindustri föreslås utgå.

Båda fastigheterna utökas att innefatta tidigare område för allmänt ändamål.

Den del av Gäveränge 2:77 som legat för allmänt ändamål redovisas dock lika övrig kvartermark på fastigheten dvs bostad och handel i en våning med q-beteckning. Rent dagvatten ska om möjligt infiltreras. Särskild planbestämmelse redovisas.

Byggnadskultur

Med hänsyn till kulturvärdena i området, som också är kulturhistoriskt riksintresse, föreslås ej bullerplank mot gata. Detta har även utvecklats i samrådsredogörelsen.

Gator och trafik

Befintliga väganslutningar till norra Åsgatan bibehålles. Enligt gällande översiktsplan och gällande detaljplaner ska genomfartstrafiken flyttas från Norra Åsgatan till en ny vägsträckning öster om planområdet.

Parkering

Parkeringen utformas så att antalet platser täcker behovet. Handikapplatser kan läggas inom befintlig fastighet. Vägen runt Prästbordet 1:17 kommer att enkelriktas. Infart sker norr om Prästbordet 1:17 och utfart söder om fastigheten.

Strandskydd

Planområdet är beläget nära Bysjön delvis inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmarken. Särskilda skäl är att marken är belägen inom tätorten och redan är ianspråktagen som tomtmark.

Störningar

Buller

Flera bullerutredningar har framtagits av ÄF Infrastructure AB, Örnsköldsvik. Den som är aktuell bifogas planförslaget. Där redovisas inga bullerplank mot väg eller järnväg. Se vidare i bullerutredningen och i samrådsredogörelsens bilaga.

Sammanfattningsvis kan noteras att 7 lägenheter, lgh 1-5 samt 7-8 klarar bullervärdena. Ytterligare två, lgh 6 och 9, klarar värdena med viss omstudering och en, lgh 10, kräver tekniska lösningar för att klara ljudnivåerna. Dessa frågor får lösas i bygglovskedet.

För orientering i rapporten redovisas nedan en grov skiss med lägenhetsindelning och numrering på bottenvåning respektive plan 1

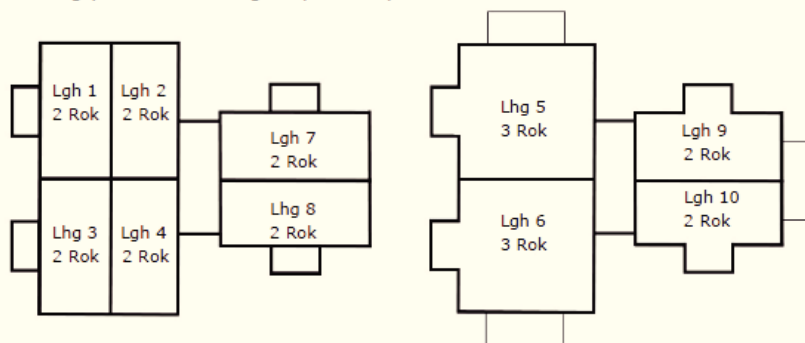


Fig 2. Bottenvåning (t.v.) och Plan 1 (t.h.)

En bullerskyddad uteplats avses uppföras på den sydöstra delen av tomten. Särskild planbestämmelse för utomhusbuller redovisas för bebyggelsen på Prästbordet 1:17 samt för gemensam uteplats.

Vibrationer

Vibrationsmätning är utförd av Nitro Consult 23-25 februari 2016. Mätansvarig är Tyréns Gävle. Man presenterar uppmätta vibrationer över 0,05 mm/s. Enligt uppgifter från Markus Karlsson, Tyréns om byggnadstekniska förhållanden vid mätpunkten, bedöms ett gränsvärde för teknisk skada på fastigheten till 5,4 mm/s för vibrationer alstrade av vägpassager i enlighet med SS 02 52 11.

Avseende komfortstörningar, är inte utförd mätning utförd i enlighet med Svensk Standard för bedömning av komfort i byggnader SS 460 48 61. Dock kan det tydas att det är mycket låga vibrationsnivåer i fastigheten p.g.a. vägpassager i det direkta närområdet. Högsta uppmätta värde är 0.13 mm/s.

Några vibrationsstörningar synes ej föreligga.

Riskbedömning

Analys

De två aktuella riskobjekten är Norra Stambanan, som är riksintresse, och väg 272. Norra Stambanan är belägen öster om planområdet och mer än 100 meter från planerade bostadshus. Järnvägen är belägen mer än tre meter lägre än aktuellt bostadsområde. Väg 272 som är primärled för farligt gods gränsar direkt till aktuellt bostadsområde. Hastighetsbegränsning råder på vägen, 40 km/tim.

De två befintliga byggnaderna på fastigheterna Prästbordet 1:16 och 1:17 som ligger närmast väg 272 har tidigare inrymt bla bostäder. Avståndet till körbanekant är ca 15 meter.
Källa Google Earth.

Planerad tillbyggnad på den norra tomten planeras åt öster som en tillbyggnad av befintlig byggnad.

Bullerutredning bifogas planförslaget.

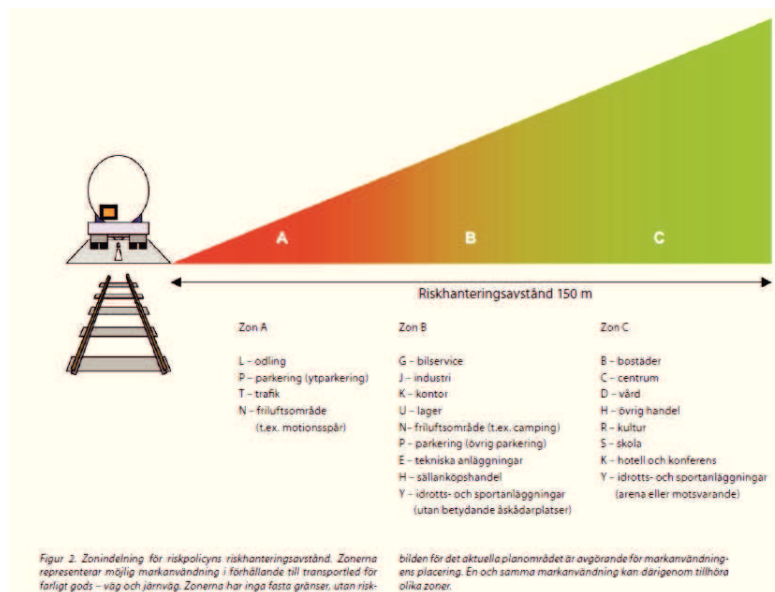
Vibrationsutredning är framtagen och inga störande vibrationer finns.

Enligt såväl gällande översiktsplan från 2013 som gällande detaljplaner ska genomfartstrafiken flyttas till ny väg i anslutning till järnvägen. Länsstyrelsen har vid muntligt samråd framfört att det nya vägläget ej ska utgöra underlag för bedömningen då genomförandet ej är tidsbestämt.

Värdering

Järnvägen synes med hänsyn till avståndet ej utgöra någon risk för planområdet. Se nedan.

Utdrag ur "Riskhantering i detaljplaneprocessen, riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län, september 2006.



Väg 272 kan utgöra en risk. Någon utökad risk synes dock ej föreligga. Vägen är närbelägen men ingen nybebyggelse planeras närmare vägen och bostäder har tidigare funnits i byggnaderna närmast vägen på såväl Prästbordet 1:16 som 1:17. Utfartsförbud redovisas mot väg 272 bortsett från in- och utfartsgata. Hastigheten är sänkt till 40 km/tim. Bebyggelseområdet utformas så att stadigvarande vistelse mot vägen ej torde förekomma. Ventilation i byggnaderna ska vara lätt avstängningsbar och vänd åt öster. Enligt såväl översiktsplan som detaljplaner, som ovan nämnts, ska genomfartstrafiken flyttas till ny väg i anslutning till järnvägen.

I övrigt gäller generella åtgärder vid Allmän fara, information genom massmedia vid ex utsläpp och dylikt.

Markradon

Området ligger inom högriskområde för markradon. Detta ska beaktas vid byggnad

Skyddsområde för grundvattentäkt

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkt. Se ovan under Vattentäkt.

Sociala aspekter

Planområdet är centralt och lättillgängligt beläget i Ockelbo tätort och attraktivt för bostäder. Bostadsbrist råder och efterfrågan är stor. Kollektivtrafik finns nära och fiber är framdraget. En förtätning av den centrala delen av tätorten är lämplig.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Rent dagvatten ska omhändertas lokalt om det är möjligt utifrån markens infiltrationsegenskaper.

Smutsigt dagvatten från parkeringsytor ska ledas och anslutas till dagvattennätet. Om parkeringen består av mer än 20 parkeringsplatser ska vattnet renas i en oljeavskiljare innan det släpps till dagvattennätet.

Administrativa frågor

Någon utökad lovplikt föreslås inte och inte heller någon minskad.

Då planområdet är beläget inom riksintresseområde för kulturminnesvården föreslås en särskild planbestämmelse, **q**, bibehållas med krav på anpassning på den utökade fastigheten för Prästbordet 1:17.

Genomförande

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Genomförandetiden enligt PBL 4 kap 21 § föreslås till 15 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att förorsakas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadeståndsanspråk inte kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Genomförandet sker i privat regi.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Prästbordet 1:17 utökas.

Ekonomiska frågor

Planarbetet utförs av kommunen.

Ändringar av planförslaget

Redaktionella ändringar har skett 2016-08-18, efter granskning

Redaktionella ändringar har skett av plankartan:

- En informationsruta läggs in på plankartan med texten:
 - Samråd med Länsstyrelsen och Länsmuséet ska ske i bygglovskedet med hänsyn till riksintresse kulturmiljö.
 - Ventilationsintag ska vändas åt öster och vara lätta att stänga av.
- Information om skyddsområdet för grundvattentäkten redovisas i samma ruta.
- Planbestämmelsen för dagvatten ändras från "Dagvatten ska infiltreras" till "Rent dagvatten ska om möjligt infiltreras".
- U-området i öster utgår då ledningarna ligger utanför planområdet.
- U-område för kommunal vattenledning läggs in i väster.

Kompletterande information om vattentäkt samt dagvattenhantering skrivs in i beskrivningen.

På grund av ritningsfel men i överensstämmelse med plan- och genomförandebeskrivningen utgår användningsgränsen i befintlig fastighetsgräns för Prästbordet 1:17. Detta innebär att planområdesgränsen tillika blir användningsgräns i norr och gräns i öster blir redovisad användningsgräns för odlingslotter.

Tidplan

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Samråd | december 2015 – januari 2016. |
| <input type="checkbox"/> Granskning | juni-augusti 2016 |
| <input type="checkbox"/> Antagande | juli-augusti 2016 |

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Mats Ökvist, planarkitekt och Patrik Landberg, GIS-tekniker.

**Detaljplan för Prästbordet 1:16, 1:17 samt delar av
Prästbordet 1:15 och Gäveränge 2:77,
Ockelbo tätort och kommun**

Gävleborgs län
Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning
OCKELBO 2016-06-20
Redaktionella ändringar 2016-08-18

Mats Ökvist
Arkitekt

Patrik Landberg
GIS-Tekniker

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — · — Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- — — — Fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- BK** Bostäder och kontor
- BH** Bostäder och handel
- L₁** Odlingstotter

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- +++** Marken får endast bebyggas med uthus och garage.
Högsta byggnadshöjd 3 meter.
- Byggnader får inte uppföras

- u** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

UTFART

- ← ⊙ → Utfartsförbud

UTFORMNING OCH OMFATTNING

- ⊙ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9,5 meter
- 2 Högsta antal våningar

BYGGNADSTEKNIK

- b₁** Rent dagvatten ska om möjligt infiltreras.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- Plank** Gemensam uteplats med 2m högt skyddsplank
Uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- m₁** Befintlig byggnad. Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett av bostadsrummen i varje lägenhet.
- m₂** Tillbyggnad. Högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vid s.k.bullerskyddad sida.
Teknisk speciallösning kan i undantagsfall accepteras, se bullerutredning.

VARSAMHETSBESTÄMMELSE

- q** Inom med q betecknat område bör sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar dess yttre form och speciella karaktär. Ny bebyggelse bör anpassas till områdets speciella karaktär.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid**
Genomförandetiden är femton år från det datum detaljplanen vinner lagakraft

Strandskydd

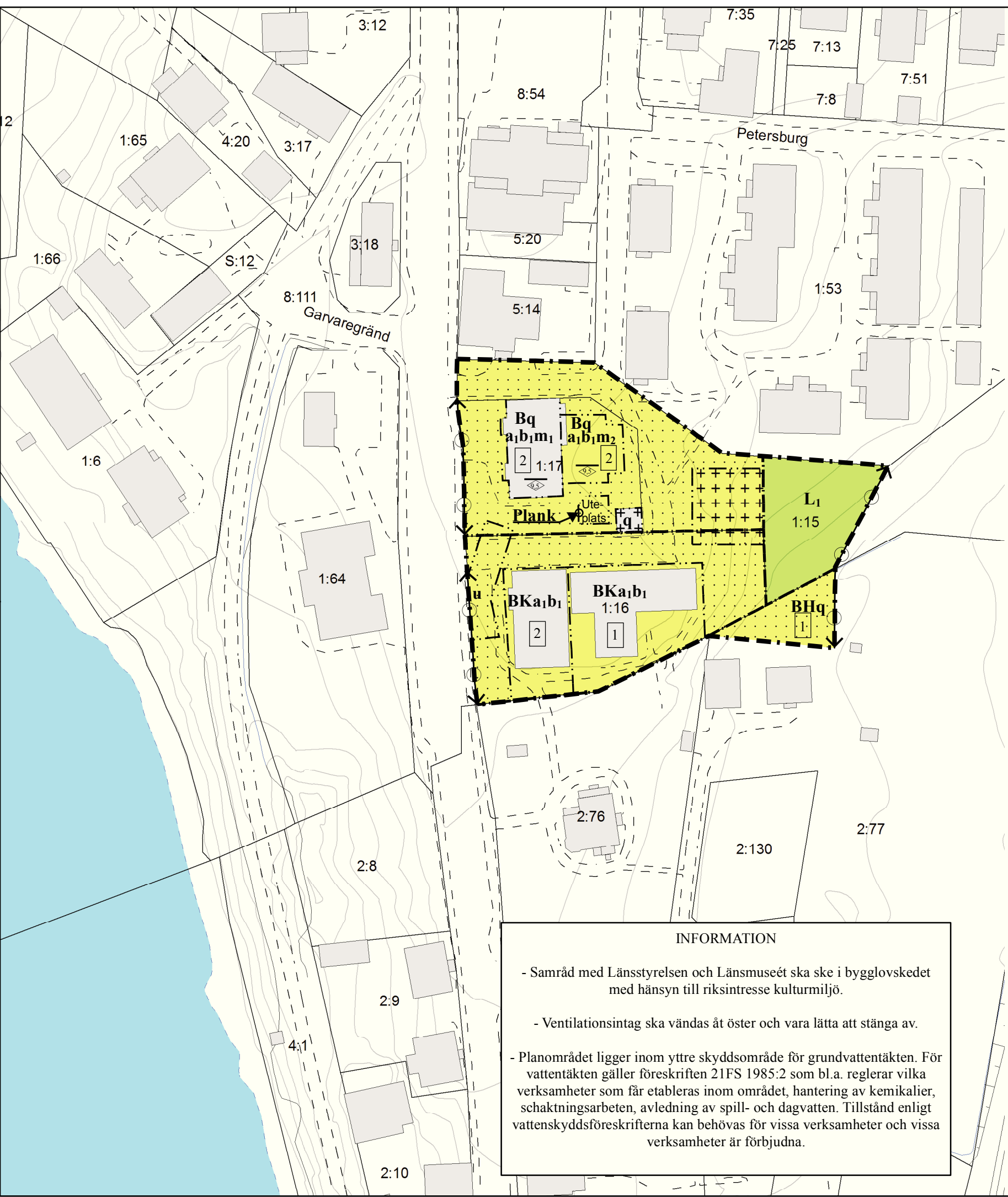
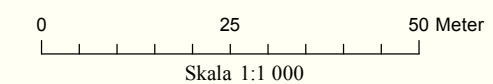
- a₁** Strandskyddet upphävs inom berörd del av området.

ILLUSTRATIONER

- uteplats** Gemensam uteplats

Antagen av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd:

Lagakraft:



INFORMATION

- Samråd med Länsstyrelsen och Länsmuseum ska ske i bygglovskedet med hänsyn till riksintresse kulturmiljö.
- Ventilationsintag ska vändas åt öster och vara lätta att stänga av.
- Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för grundvattentäkten. För vattentäkten gäller föreskriften 21FS 1985:2 som bl.a. reglerar vilka verksamheter som får etableras inom området, hantering av kemikalier, schaktningsarbeten, avledning av spill- och dagvatten. Tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna kan behövas för vissa verksamheter och vissa verksamheter är förbjudna.

FÖR GRUNDKARTAN GÄLLER:
Utdrag ur primärkartan.
Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH2000