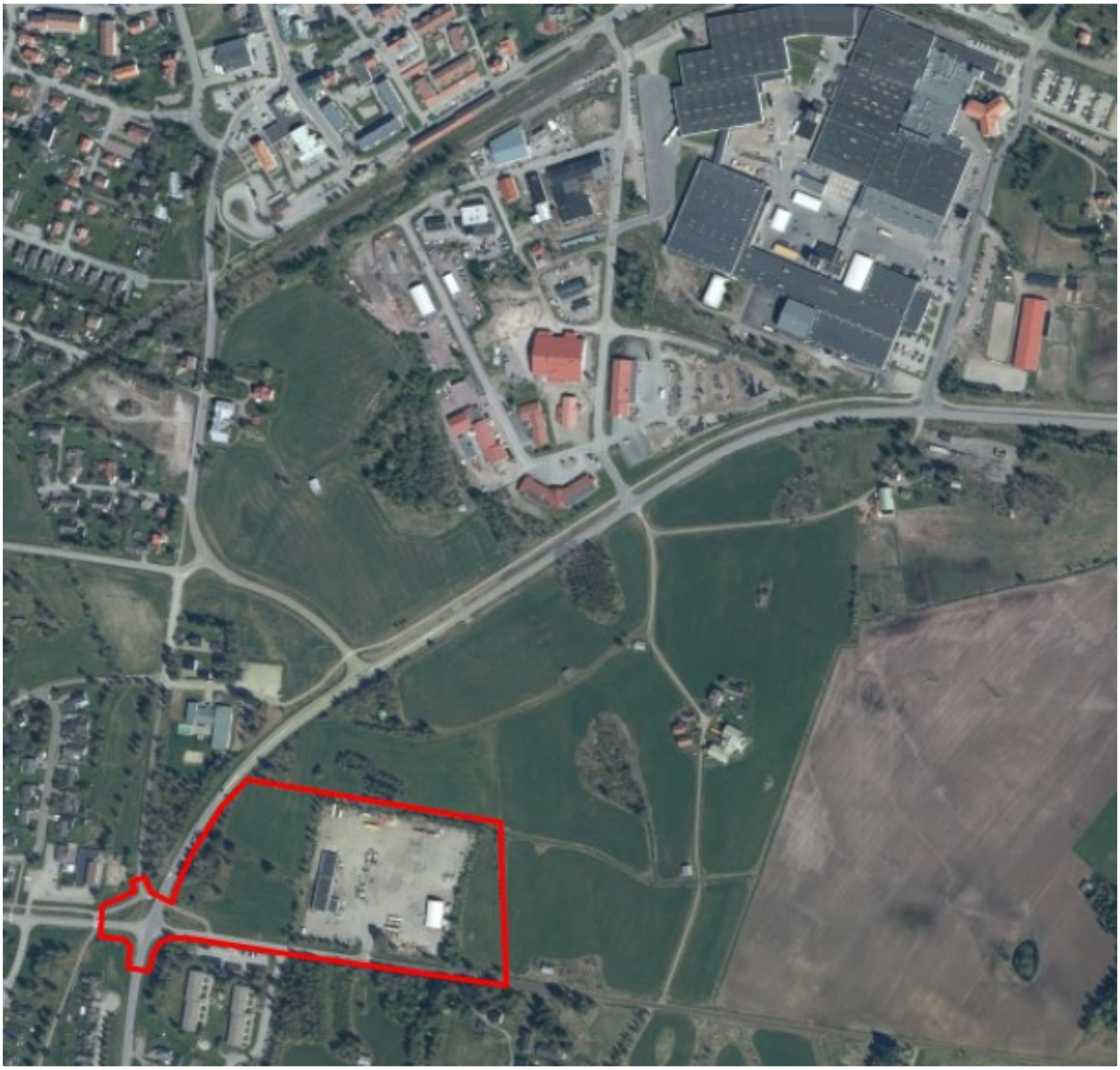
Edsbyn & Alfta
Ovanåkers kommun

Dnr: KS 2020/00628

Planbeskrivning

Detaljplan för

Industriområde Berga



Öster om Faluvägen, Ovanåkers kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling

2023-10-02

Innehåll

1. Inledning ... 3
2. Planens syfte ... 3
3. Planområdets läge och areal ... 3
4. Planförfarande och tidplan för planarbetet ... 3
5. Handlingar ... 3
6. Tidigare ställningstaganden ... 4
7. Detaljplanen ... 6
8. Detaljplanens genomförande ... 13
9. Fastighetskonsekvenser ... 15
10. Medverkande i projektet ... 16

1. Inledning

En detaljplan är ett juridiskt dokument, som regleras genom plan- och bygglagen (PBL) och tillämpas när förändringar av markanvändning och bebyggelse behöver ske i ett sammanhang. Den övergripande principen för en detaljplan är att ställningstagande till mark- och vattenanvändningen ska ske mot bakgrund av vad som från allmän synpunkt sett är en lämplig utveckling. Mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om den från allmän synpunkt är lämpligt för ändamålet.

En detaljplan ska också tillgodose både lokala, regionala och nationella mål och lagar. När man tar fram en detaljplan sker detta i samråd med länsstyrelsen, berörda myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell detaljplan. Samtliga synpunkter som inkommer sammanställs, kommenteras och vägs in i planprocessen.

Detaljplanen för industriområde Berga handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) vilket innebär att när ett förslag är framtaget så sker ett samråd där samtliga intressenter ges tillfälle att yttra sig om planförslaget. När det reviderade planförslaget är bearbetat genomförs granskning innan antagande av förslaget. Om planförslaget ändras väsentligt efter granskning ska en ny granskning genomföras innan planen kan antas. Denna handling avser antagande av detaljplanen.

2. Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att pröva en möjlig utveckling/utökning av befintligt industriområde i sydvästra delen av tätorten Edsbyn. Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att etablera och utveckla ett arbetsområde för industri- och verksamhetsändamål.

3. Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Edsbyns tätort, öster om väg 596, Faluvägen. Planområdet består av ett område med en total areal på cirka 5,7 ha.

4. Planförfarande och tidplan för planarbetet

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planen bedöms kunna vinna laga kraft under hösten 2023.

5. Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning/miljöundersökning 2017-11-22
- Grundkarta 2023-04-23
- Fastighetsförteckning 2023-06-02
- Samrådsredogörelse 2021-01-08
- Granskningsutlåtande 2023-09-26

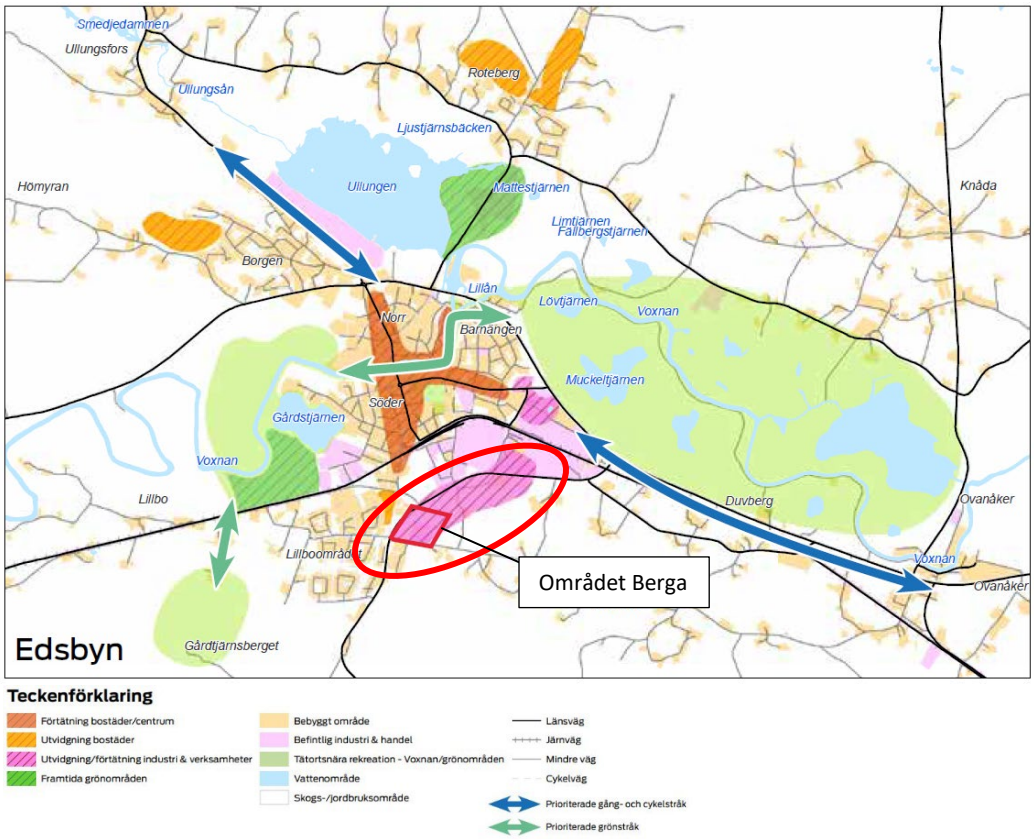
Utredningar och underlag

- Översiktlig VA-utredning, Ramböll 2017
- Arkeologisk utredning, Länsmuseet Gävleborg 2021
- Markundersökning Södra Edsbyn 11:72 och 11:79, Sweco 2012.
- Naturvärdesbedömning, Calluna 2023

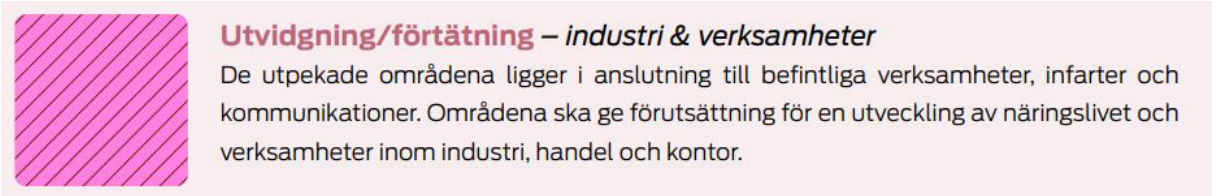
6. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, ÖP 2030, är den kommuntäckande översiktsplanen som antogs i maj 2017. I översiktsplanen framgår att kommunen strävar efter att ha cirka 30 hektar planlagd mark för industri och handel. Planområdet ingår i ett område som i översiktsplanen anges som område avsett för utvidgning/förtätning för industri och verksamheter.



Figur 1. Strategisk tätortskarta för Edsbyn från ÖP 2030 med planområdet och utvidgningsområdet för industri markerat med rött.



Figur 2. Utvidgning/förtätning av industri och verksamheter till tätortskartan i ÖP 2030.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

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

Nr	Namn	Laga kraft	Lantmäteriet	Berör/tangerar
E68	Byggnadsplan för S Edsbyn 12:10, 12:24 m.fl	1975-07-04	21-75:2033	Berör ett område vid korsningen Faluvägen (väg 596) och Bergavägen som i gällande detaljplan är reglerad som vägmark och park eller plantering.
E72	Byggnadsplan för S Edsbyn 1:3, 1:4, 1:6, m.fl	1977-01-02	21-77:593	Berör ett område som är reglerat i gällande detaljplan som gata, Bergavägen.
E82	Byggnadsplan för S Edsbyn 50:1 m.fl	1982-02-25	21:82:271	Berör ett område vid korsningen Faluvägen (väg 596) och Bergavägen som i gällande detaljplan är reglerad som väg och grönområde.

Kommunala beslut / program i övrigt

Tekniska nämndens beslut om planuppdrag och samråd, 2017-09-27.

Kommunstyrelsens beslut om granskning och godkännande av samrådsredogörelsen 2021-01-26.

Kommunstyrelsens beslut om ny granskning 2023-05-29.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Strandskydd, miljökvalitetsnormer (och andra skydd enligt miljöbalken)

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Ett dike i planområdets östra del omfattas av det generella biotopskyddet. Nationella eller regionala miljömål bedöms ej påverkas av planförslaget. Inga miljökvalitetsnormer påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att avgöra om det finns risk för att detaljplanens genomförande medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Kommunen har bedömt och tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade denna bedömning i sitt yttrande 2017-12-12.

7. Detaljplanen

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av dess förändringar och tänkbara konsekvenser.

Berörda fastigheter

Den största delen av planområdet är fastigheten Södra Edsbyn 50:1 som är i kommunal ägo. Den befintliga industrimarken inom området, Södra Edsbyn 11:79 och 11:72 är privatägda. En delsträcka av Bergavägen omfattar den privatägda fastigheten Södra Edsbyn 25:1.

Naturmiljö

Landskapet inom planområdet är ett industriområde omgivet av ett jordbrukslandskap med åkermark och ett mindre naturområde i väster.

Jordbruksmark

Planområdet är till största delen befintlig industrimark omgiven av brukad åkermark, belägen sydöst om väg 596.

Av gällande översiktsplan framgår det att det råder brist på planlagd industrimark i Edsbyn. Planläggning av kommunens mark är en ständig avvägning av olika intressen, varav jordbruksmark är ett av dessa. Kommunens markinnehav är begränsat och lämplig mark för industri och verksamheter är svårlokaliserad. I Edsbyn finns det ingen kommunalägd mark utpekad i gällande översiktsplan som inte tar jordbruksmark i anspråk.

Kommunen har utrett alternativa lokaliseringar och kommit fram till att planförslagets läge är bäst lämpad ur flera aspekter. Dels är en del av det området redan ianspråktaget för industri vilket gör en förtätning av området lämplig. Planförslaget är även lokaliserat nära Edsbyns sydöstra industriområde *Myran* med befintlig infrastruktur och service. Området är dessutom utpekat som utvecklings-/förtätningsområde för industri och verksamheter i ÖP 2030 som antogs 2017.

Mark

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom planområdet är huvudsakligen lera-silt. Den befintliga industrimarken inom området är delvis utfylld och markytan vid den norra och nordöstra fastighetsgränsen är högre belägen än angränsade åkermark. Ytan har fyllts ut och jämnats till, dels med naturligt material från omgivningen, dels med rivningsmaterial från tidigare byggnader.

Figur 3. Bild mot planområdet taget från väg 596.

Markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning), men då dessa kartor har låg tillförlitlighet lokalt bör radonmätningar göras inom planområdet i samband med bygglov.

Förorenad mark

På fastigheten Södra Edsbyn 11:72 som tidigare ägdes av Svevia fanns det en pågående saltsandhantering som förorenat marken i närheten. Förhållandena undersöktes av SWECO år 2011/-12. De påvisade förhöjda halterna i jord och grundvatten är bevis på läckage av klorid från historiska verksamheter, men kan även vara en indikation om läckage från pågående verksamhet. Kloridföroreningen bedöms dock ej medföra oacceptabla risker för människors hälsa, då det krävs ett mycket stort intag av den kloridförorenade jorden för att få i sig skadliga halter klorid.

Risken för människors hälsa bedöms vara liten och i det avseendet föranleder kloridföroreningen ingen åtgärd. Det kan dock inte uteslutas att kloridföroreningen kan medföra negativ påverkan på omkringliggande åkermarker, samt spridas till recipienten Muckeltjärn. Uppmätta halter i avvattningsdiket i norr indikerar dock att kloridhalten i dikesvattnet avtar snabbt, och därmed bedömdes risken vara liten. En total sanering bedömdes medföra stor miljöpåverkan i form av bland annat transporter. En exploatering av planområdet för industri, bedöms snarare minska än öka riskerna att klorider frigörs.

Vatten

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan inom planområdet är belägen ca 0,5 - 2 meter under markytan. Grundvattnets flödesriktning är i huvudsak mot nordost. Planområdet ligger inte inom utpekade översvämningsområden.

Kulturmiljö/kulturarv

En arkeologisk utredning har utförts. Inom planområdet har fornlämningar påträffats i form av två bebyggelselämningar och en färdväg. Dessa har fått den antikvariska bedömningen *Övrig kulturhistorisk lämning*. De två bebyggelselämningarna ligger inom planområdets västra del som är planlagd som *NATUR.* Lämningarna bedöms inte påverkas av planen.

Påträffas en okänd fornlämning i samband med grävarbeten måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

Landskapsbild och stadsbild

Då planområdet innebär en utbyggnad av industri och verksamhet på jordbruksmark kommer landskapsbilden att påverkas. Utbyggnaden sker i direkt angränsning till befintlig etablering och det planläggs för att bevara naturområdet i väster samt nya grönytor som gränsar ut mot det öppna jordbrukslandskapet. Därmed bedöms påverkan sammantaget som begränsad.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en kontorsbyggnad och ett lagertält på den befintliga industrimarken.

Figur 4. Bild över planområdet, fotat från öster.

Ny bebyggelse inom verksamhetsområde

Beteckningen *J – Industri* har angetts på större delen av kvartersmarken. Med industri menas alla slags verksamheter, lagring och hantering av varor/massor samt kontor och personalutrymme. Användningen *J – Industri* används för att inte begränsa framtida etablering. De nya industritomter

som planförslaget möjliggör är i första hand avsedda för mindre och medelstora verksamheter inom industri och partihandel. Det skapas även möjligheter för en expansion av befintlig åkeriverksamhet.

Beteckningen *Z – Verksamhet* har angetts på marken väster om befintlig verksamhet. Verksamheter är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna får inte vara störande för närliggande bostäder.

De tillkommande användningsytorna för kvartersmark planeras bli cirka 4 ha och kommer främst bestå av verkstads- och industribyggnader, personalbyggnader, kontor samt övriga anläggningar för verksamheternas behov. Den nya industribebyggelsen avser bli av karaktären mindre/mellanstor industri eller handel och föreslås kunna uppföras till max 8 meter i nockhöjd. Även användningen *Z – Verksamheter* möjliggör byggnation upp till 8 meter i nockhöjd. Marken för den redan befintliga industrin tillåter en nockhöjd om 10 meter.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

J-industri – Med industri menas alla slags verksamheter, lagring och hantering av varor/massor samt kontor och personalutrymme.

Z-Verksamhet – Med verksamhet menas områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnader – Högsta nockhöjd i meter

Utfart – Utfart får ej anordnas

Friytor

Befintlig naturmark främst längs väg 596 sparas som allmän platsmark/natur. Grönytor planeras runt planområdet som en gräns mot det öppna jordbrukslandskapet. Grönyta avsätts för fördröjning och infiltration norr om gatans vändplan. Naturmarken planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

Bestämmelse allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR – Naturområde

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Edsbyns tätort.

Trafik

Gatunät, biltrafik

Trafikverket är väghållare för väg 596. En ny lokalgata ansluter till den samfällda Bergavägen, där även Bergavägen längs del av planområdets södra gräns föreslås utgöra lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Gata från fastighet Södra Edsbyn 25:1 till planområdets östra del kommer att planeras som gata med kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten

Ytor för svackdicken planläggs längs infarten till planområdet där marken inte får hårdgöras.

Bestämmelser allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

VÄG – Främst avsedd för trafik till, från och/eller genom tätort samt mellan olika områden inom en tätort.

GATA – Främst avsedd för trafik inom tätort

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

b_1 – dagvatten ska tas omhand och fördröjas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Busslinje 39 mellan Falun och Edsbyn trafikerar väg 596.

Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluts till tätortens gång- och cykelvägnät och angörs i sydväst från befintlig GC-tunnel under väg 596. Planen säkerställer befintlig gång- och cykelväg i planens sydvästra del och möjliggör för utökning fram till infart till industriområdet.

Bestämmelser allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GÅNG – Syftet med användningen är att möjliggöra för gångtrafik.

CYKEL – Syftet med användningen är att möjliggöra för cykel- och mopedtrafik.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt via Bergavägen. En vändplats med en radie om 12 meter ska finnas inom industriområdet för att lastbilar ska ha möjlighet att vända. Verksamheter i området ska utformas i möjligaste mån för att uppfylla de krav på tillgänglighet som regleras enligt gällande lagstiftning.

Sociala frågor

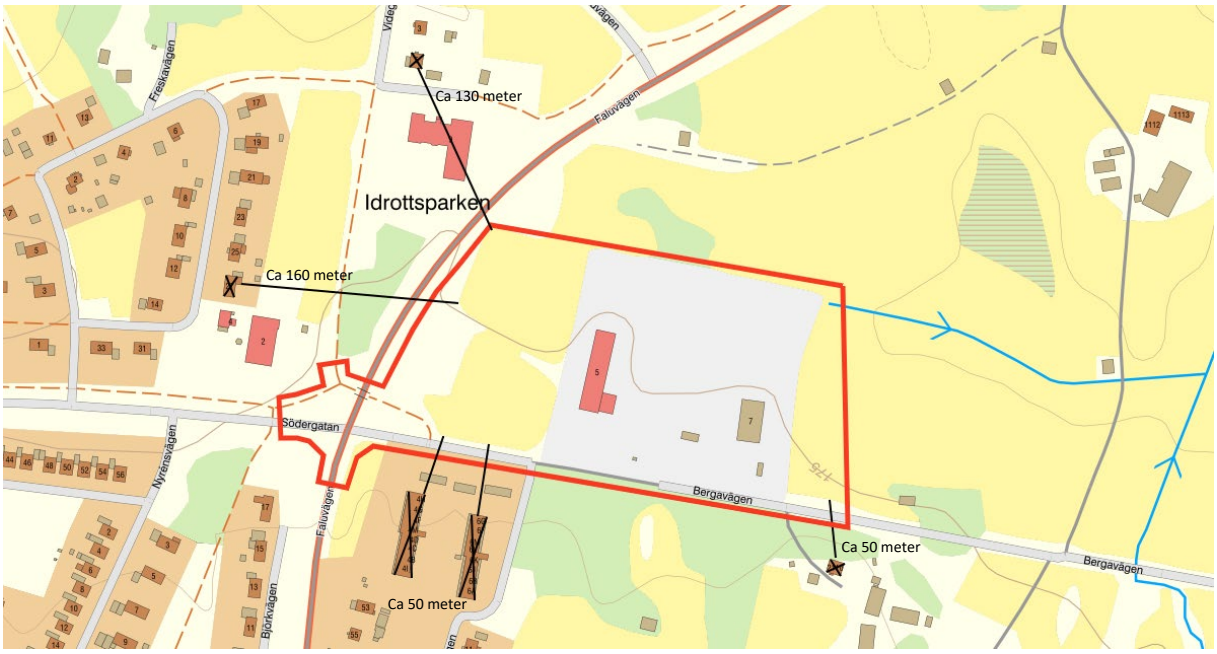
Tillkomsten av nya industriarbetsplatser ökar förutsättningarna för att utveckla näringslivet i Edsbyn och därmed underlag för kommersiell och offentlig service, social trygghet med mera i tätorten och kommunen.

Hälsa och säkerhet

Störningar och andra risker

Plan- och bygglagen kräver att bebyggelse och byggnadsverk förläggs till mark som är lämplig för ändamålet. I denna lämplighetsbedömning ingår att kommunen ska förebygga bland annat bullerstörningar (2 kap. 5 § 4 PBL). Detta ska ske vid både planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Ett bostadsområde och en bostadsfastighet finns som närmast cirka 50 meter från planområdet.



Figur 5. Ungefärligt avstånd från tillkommande industriområden till närliggande bostäder.

Det är på förhand svårt att veta vilken sorts verksamhet som kommer att etableras sig i området och var verksamheten kommer att placeras. De vanligaste störningarna från industri och andra verksamheter är ofta buller, vibrationer, ljus och lukt. Är det en miljöfarlig verksamhet som ska etableras kan anmälan eller tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken krävas. Verksamheter som ingår i detaljplanens användning *Industri* skulle, vid en tillståndsprocess, kunna nekas tillstånd för sin verksamhet och då inte ha möjlighet att etablera sig i planområdet. Vid en tillståndsprocess kan tillståndsmyndigheten besluta om försiktighetsmått som verksamhetsutövaren behöver följa.

Kommunen ska vid försäljning av mark inom området anpassa lokaliseringen av tillkommande verksamhet med hänsyn till verksamhetens eventuella störning.

Angående buller ska tillkommande verksamhet inom planområdet följa Naturvårdsverkets vägledning från 2015 (Rapport 6538, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller). I rapporten klargörs vilka gränser som finns avseende tider och bullernivåer. Avsikten är att verksamheten inom området inte ska vara störande för sin omgivning. Om riktlinjerna för verksamhetsbuller förändras ska det vägas in i bedömningen.

Den kunskap som verksamhetsutövaren ska ha om de bullerkällor som påverkar ljudnivån ska inhämtas genom bullermätningar eller bullerberäkningar och kunna redovisas vid bygglovsprövning.

Följande bullervärden ska uppfyllas vid närmaste bostadsfasad:

- Helgfri måndag – fredag kl. 06-18, 50 dBA Ekvivalent ljudnivå i LAeq
- Kväll kl. 18-22, samt lördag, söndag, helgdag kl. 06-18, 45 dBA Ekvivalent ljudnivå LAeq.
- Natt kl. 22-06, 40 dBA Ekvivalent ljudnivå i LAeq

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan. Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

Särskild hänsyn bör tas till riktvärden för kväll och nattid då det enligt erfarenhet är svårast att uppfyllas. För de områden som ligger närmst befintliga bostäder är det därför endast är lämpligt med verksamheter som bedrivs dagtid samt eventuellt kvällstid.

Transporter av farligt gods

Rekommenderad primär transportled för farligt gods går inte i närheten av området.

Luftkvalitet

Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra luftkvaliteten i området på betydande sätt.

Ljusförhållanden, skuggbildning

Detaljplanens genomförande bedöms inte orsaka störande ljus eller skuggbildning i området. Om en ljusanordning kan ha betydande inverkan på omgivningen krävs det bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

Dagvatten är det vatten som förekommer som nederbörd eller grundvatten som tränger upp ur marken. Det är viktigt att det finns ytor i den bebyggda miljön där vattnet kan infiltreras tillbaka till marken. Industriområden kan få problem om de har stora ytor hårdbelagd mark, då finns det ingen naturlig väg för dagvatten att återgå till marken. När dagvattnet kan infiltreras i marken renas det naturligt och grundvattenbalansen kan bibehållas.

Planområdet omgärdas av grönytor och norr om gatans vändplan har yta avsatts för fördröjning och infiltration av dagvatten samt förhöjd kupolbrunn. Längs med gatan in till planområdet har yta avsatts för anläggning av svackdiken för att fördröja och infiltrera dagvatten.

Fastighetsägarna har själva ansvaret för att hantera sitt dagvatten. Det kan därför vara lämpligt att så mycket mark som möjligt ej hårdgörs och att uppställningsytor för fordon är grusbelagda. Endast körytor bör asfalteras.

Vid en exploatering av det obebyggda området i öster kan ett befintligt dike på platsen behöva flyttas. För att säkerställa att en flytt av diket är genomförbart utifrån eventuella naturvärden, har en naturvärdesbedömning genomförts i detta område.

Vid det befintliga diket kunde ett visst naturvärde konstateras men aspekter så som förekomster av blomsterlupin samt att en stor del av diket täcks av sly leder till ett försämrat naturvärde. Det finns god chans att den nya placeringen kan få högre naturvärden än det nuvarande om rekommendationer enligt naturvärdesbedömningen följs. Det vill säga om botten täcks av sand och diket får ungefär samma lutning som det nuvarande med ett varierat djup.

Vid en flytt av diket måste befintlig dagvattenledning i öster måste anpassas till de nya förutsättningarna.

Där det inte är möjligt att dränera och infiltrera lokalt ska samtliga regnvattenutkastare från takytor ledas mot en stenkista eller motsvarande.

Den bäck som efter de lokala fördröjnings- och reningsåtgärderna inom planområdet avvattnar området har en extra damm för rening av dagvatten innan vattnet släpps ut till recipienten Muckeltjärn.

Vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet och säkerställs genom planen. Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Värmeförsörjning

Fjärrvärme finns inte i anslutning till planområdet. Bebyggelsen värms upp individuellt.

El/Tele/IT

Ett utbyggt ledningssystem finns i anslutning till planområdet. Nya tekniska anläggningar som behövs bedöms vara komplement och kan medges inom ramen för redovisad markanvändning. Lämplighetsprövning av tekniska anläggningar sker i bygglovsprocessen.

Inom planområdet finns både hög- och lågspänningsledningar. Placeringen av ledningarna är till största del på naturmark och bedöms inte påverkas av byggnation. På kvartersmark har ledningarna säkerställts genom markreservat.

En teleledning finns till befintlig verksamhet och i naturmark i området.
Fiber/ADB finns i anslutning till området.

Avfallshantering

Renhållning sköts av BORAB och avfallshantering ska ske enligt gällande föreskrifter.

Mellankommunala frågor

Inga mellankommunala frågor har aktualiserats av arbetet med detaljplanen.

8. Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås till 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Motivet för en relativt lång genomförandetid är att det är svårt att bedöma i vilken takt planen kommer att genomföras då efterfrågan på industrimark kan variera över tid.

Tidplan för genomförandet

Planen är att utveckla området stegvis i takt med efterfrågan på och försäljningen av industrimark. Om planen vinner laga kraft hösten 2023, kan den därefter börja genomföras.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägarna ansvar för att kvartersmarken, såsom nybyggnationer samt underhåll av mark och lokaler, detta sköts enligt gällande lagstiftning. Inom kvartersmark är respektive fastighetsägare ansvarig för hantering av dagvattnet.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

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

Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet är fastigheten Södra Edsbyn 50:1 som är i kommunal ägo. Den befintliga industrimarken inom området, Södra Edsbyn 11:79 och 11:72 är privatägda. En delsträcka av Bergavägen omfattar den privatägda fastigheten Södra Edsbyn 25:1.

Planförslag

Del av fastigheten Södra Edsbyn 25:1 planläggs som allmän plats vilket innebär att kommunen har en rättighet och skyldighet att lösa in marken i enlighet med detaljplanen. Sträckan är i praktiken upplåten till en gemensamhetsanläggning, Ämnebo ga:1, vilken behöver omprövas i samband med förrättningen. Ett antal nya fastigheter för industriändamål kan bildas inom planområdet genom fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

En del av Bergavägen är belastad med gemensamhetsanläggningen Ämnebo ga:1. Genom planen föreslås att den del av Bergavägen som ingår i detaljplanen planläggs som gata med kommunen som huvudman vilket innebär att gemensamhetsanläggningen behöver omprövas. Ovanåkers kommun initierar lantmäteriförrättning för omprövning av gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning ska betala ut ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Ersättningsfrågan regleras inom förrättningen för omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Kommunen säkerställer ledningar med ledningsrätt eller avtalsservitut enligt kommunens rutiner.

Ekonomiska frågor

Planekonomi och exploateringsavtal

Detaljplanen samt genomförande av allmän plats bekostas av kommunen. Kommunen säljer industrimark enligt vid varje tidpunkt gällande principer.

Markinlösen och ersättningsfrågor

Fastigheten Södra Edsbyn 25:1 äger en del av Bergavägen i planområdets södra del. Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten som planläggs med GATA.

Tekniska frågor

Respektive exploatör behöver utreda vilken grundläggningsmetod som krävs för byggnaderna man vill uppföra i bygglovet. Varje byggherre ansvarar även för andra eventuella kompletterande utredningar som kan vara nödvändiga för att exploatering ska kunna genomföras enligt detaljplanen. Det kan exempelvis handla om fördjupade geotekniska undersökningar.

Byggskedet

Kommunen rekommenderar att en riskanalys omfattande kringliggande fastigheter genomförs inför byggstart. Om risk för vibrationsstörningar föreligger bör förebyggande åtgärder genomföras. För att uppnå hållbar masshantering ska schaktmassor i så stor utsträckning som möjligt att återanvändas inom planområdet.

Övriga frågor

Dispensansökan biotopskydd

Kommunen ansöker om dispens från det generella biotopskyddet i samband med planens genomförande vid flytt av diket i öster.

9. Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Konsekvenser
Södra Edsbyn 11:72	Planförslaget innebär att fastigheten får fastställd markanvändning J (industri).
Södra Edsbyn 11:79	Planförslaget innebär att fastigheten får fastställd markanvändning J (industri).
Södra Edsbyn 25:1	Fastigheten avstår mark till Södra Edsbyn 50:1 (kommunen) för gatuändamål mot ersättning. Kommunen avser att lösa in den del av fastigheten Södra Edsbyn 25:1 som föreslås utgöra GATA med kommunalt huvudmannaskap.
Södra Edsbyn 50:1	Planläggs för kvartersmark med industriändamål och allmän platsmark GATA och kan ingå i en exploateringsfastighet som i sin tur kan styckas av i flera industrifastigheter.
Ämnebo GA:1 ,Bergavägen	En del av Bergavägen, som är infartsväg till området, omfattas av gemensamhetsanläggningen, Ämnebo GA:1. Genom planen föreslås att den del av Bergavägen som ingår i detaljplanen, planläggs som GATA med kommunen som huvudman. Därav behöver Ämnebo GA:1 omprövas genom en lantmäteriförrättning.

Figur 6. Fastighetskonsekvenser för det planområdet (Berga).

10. Medverkande i projektet

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hanna Gäfvert och fysisk planerare Lovisa Wäng, planeringsavdelningen Ovanåkers kommun i samverkan med följande tjänstepersoner

Planeringsavdelningen

Johan Olanders, planeringschef
Hannah Linngård, mark- och exploateringsingenjör

Gatuavdelningen

Jens Olsson, GIS-ingenjör
Frida Jonsson, GIS-ingenjör
Alexander Larsson, mättekniker

Kommunstyrelseförvaltningen

Planeringsavdelningen

Johan Olanders	Lovisa Wäng
Planeringschef	Fysisk planerare