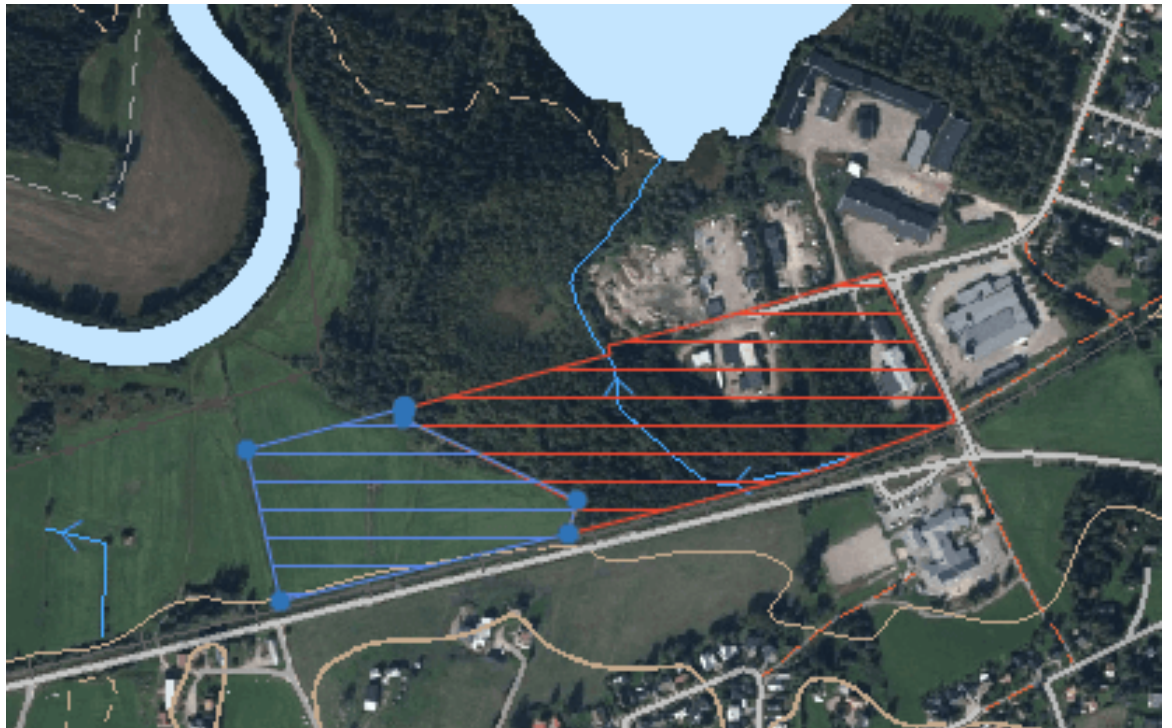




Detaljplan för Södra Edsbyn 50:1 m fl, Gårdstjärn



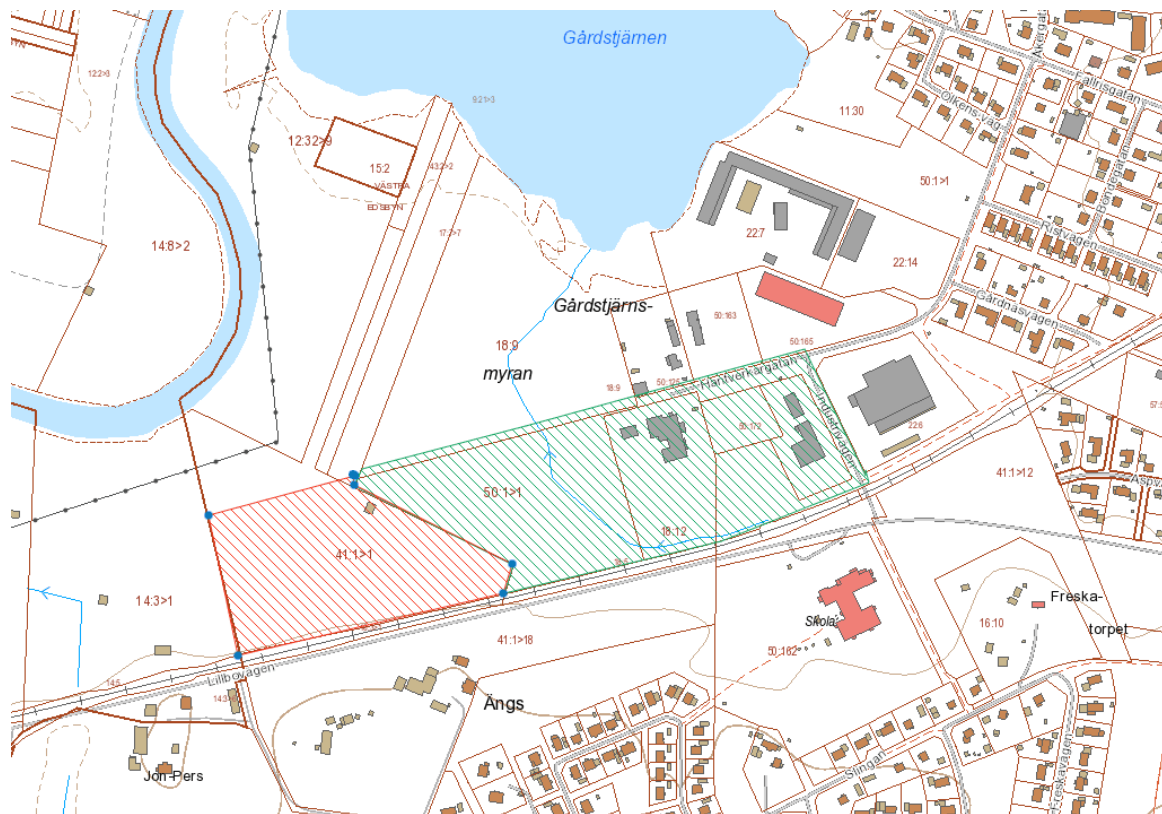
Planbeskrivning

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	4
Om detaljplanen.....	5
Planprocessen	5
Planeringsunderlag	5
Kommunala handlingar	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Utredningar	6
Geoteknisk utredning.....	6
Dagvattenutredning.....	7
Motiv till regleringar	8
Användningsbestämmelse kvartersmark.....	8
Användningsbestämmelse allmän platsmark	9
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser allmän platsmark.....	10
Beskrivning av detaljplanen	10
Planområde	10
Genomförandetid	11
Allmän plats.....	11
Kvartersmark.....	12
Befintligt	12
Ärendeinformation	13
Detaljplanens genomförande	26
Organisatoriska frågor.....	26
Tidplan	26
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Utfyllnad	27
Skyddsvall	27
Dagvattenanläggning.....	27
Hantering av stallgödsel.....	27
Utbyggnad allmän plats	28
Utbyggnad vatten och avlopp.....	28
Utbyggnad fiber.....	28

Fastighetsrättsliga frågor	28
Medverkande tjänstepersoner	30
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
Kommunala underlag	14
Riksintressen	14
Tekniska förutsättningar	14
Gator och vägar	14
Vatten och avlopp	14
Dagvatten	15
Fiber	15
Avfallshantering	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken	15
Jordbruksmark	15
Oexploaterade områden	16
Miljökvalitetsnormer	16
Vatten	16
Luft	17
Buller	17
Miljö	17
Dagvatten	17
Hälsa och säkerhet	18
Ljud och ljus	18
Risk för olyckor	18
Lukt och allergener	18
Lagring av stallgödsel	19
Risk för översvämning	19
Geotekniska förhållanden	21
Lokaliseringsprövning	21
Natur	22
Invasiva arter	23
Landskapsbild	23
Fysisk och social miljö	24
Service	24
Hydrologiska förhållanden	24
Grundvatten	24
Ytvatten	24
Kulturmiljö	25

Detaljplanens syfte



Figur 1: Planområdet i grön skraffering samt del som upphävs i väster i röd skraffering.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för flytt av den kommunala ridskoleverksamheten, då befintlig plats för ridskolan inom industriområdet Brånan i Edsbyns sydöstra del är omgärdad av industriverksamhet och har sämre ytor för bland annat uteritt. Syftet är även att planlägga för användningen *Verksamheter* istället för *Industri* inom Gårdstjärnsområdet, då det bättre motsvarar pågående verksamheter inom området. Användningen *Industri* är heller inte längre är lämplig utifrån hur omgivningen har utvecklats efter att den ursprungliga detaljplanen upprättades. Kommunen vill även frigöra området för nuvarande ridhusverksamhet belägen inom industriområdet Brånan för att få fler ytor som kan motsvara behovet av efterfrågad industrimark.

Området vid Gårdstjärn angränsar till naturområdet Bäck längs Voxnan som genom planläggningen tillgängliggörs för allmänheten, samt även ger ridanläggningen tillgång till områden för uteritt.

Det aktuella planområdet omfattas idag av del av detaljplan E9, *Södra Edsbyn-Gårdstjärnsmyran*, upprättad 1944. Det område som är föremål för ny detaljplan är idag i sin helhet planerat för användningen *Industri*. Den västra delen består av jordbruksmark och avses upphävas för att istället kunna fortsätta brukas som åkermark (figur 2)

Om detaljplanen

Planprocessen

Detaljplanen genomförs med standardförfarande vilket innebär att planförslaget överensstämmer med den kommunala översiktsplanen, det är inte av betydande intresse för allmänheten och utgör ingen betydande miljöpåverkan.

Planprocessen genomförs i de steg som redovisas nedan.



Figur 2: Vi befinner oss nu i samrådsskedet.

Planeringsunderlag

Kommunala handlingar

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan ÖP 2030 antagen i KF 2017-05-29

Tätortsutveckling

Industriområdet söder om Gårdstjärn samt naturområdet Bäck är i översiktsplanen utpekade för tätortsutveckling, pågående verksamheter ska vara kvar och ges möjlighet att utvecklas men i samklang med utpekade grönområden. Området är med sitt läge i närheten av bostäder och gatu- och gång- och cykelnät samt angränsande till naturområdet Bäck attraktivt att förtäta och därmed skapa större tillgänglighet mellan de olika områdena.

Landskapet

I översiktsplanen pekade Voxnans odlingslandskap ut som viktigt att värna för sina höga natur- och kulturmiljövärden. Detaljplanen syftar till att upphäva den del av gällande detaljplan för industri som omfattar åkermark. Detaljplanen syftar även till att tillgängliggöra naturområdet Bäck längs Voxnan för allmänheten och friluftslivet.

Kommunikation

Tydligt gång- och cykelfokus är en del av planerings- och utvecklingsperspektivet i översiktsplanen. Föreslaget planområdet ligger i anslutning till befintligt gatunät samt gång- och cykelvägnät vilket gör området tillgängligt för barn och unga samt även för ej bilburna.

Detaljplan

- Plankarta med bestämmelser 1944-10-26
- Planbeskrivning 1944-10-26
- Genomförandebeskrivning 1944-10-26
- Grundkarta 2024-02-06

Del av gällande detaljplan E9, Detaljplan för Södra Edsbyn - Gårdstjärnsmyran, från 1944 upphävs. Del som omfattas av nytt planförslag ersätts.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan utgöra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har skett på det sätt som anges enligt 6 kap 6§ Miljöbalken (1998:808).

Utifrån undersökningen bedömer kommunen att genomförandet av detaljplanen inte utgör en betydande miljöpåverkan, beslutet om detta tas inom ramen för samrådet enligt Plan- och bygglagen 5 kap 11a§. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt sitt yttrande 2023-12-07.

Utredningar

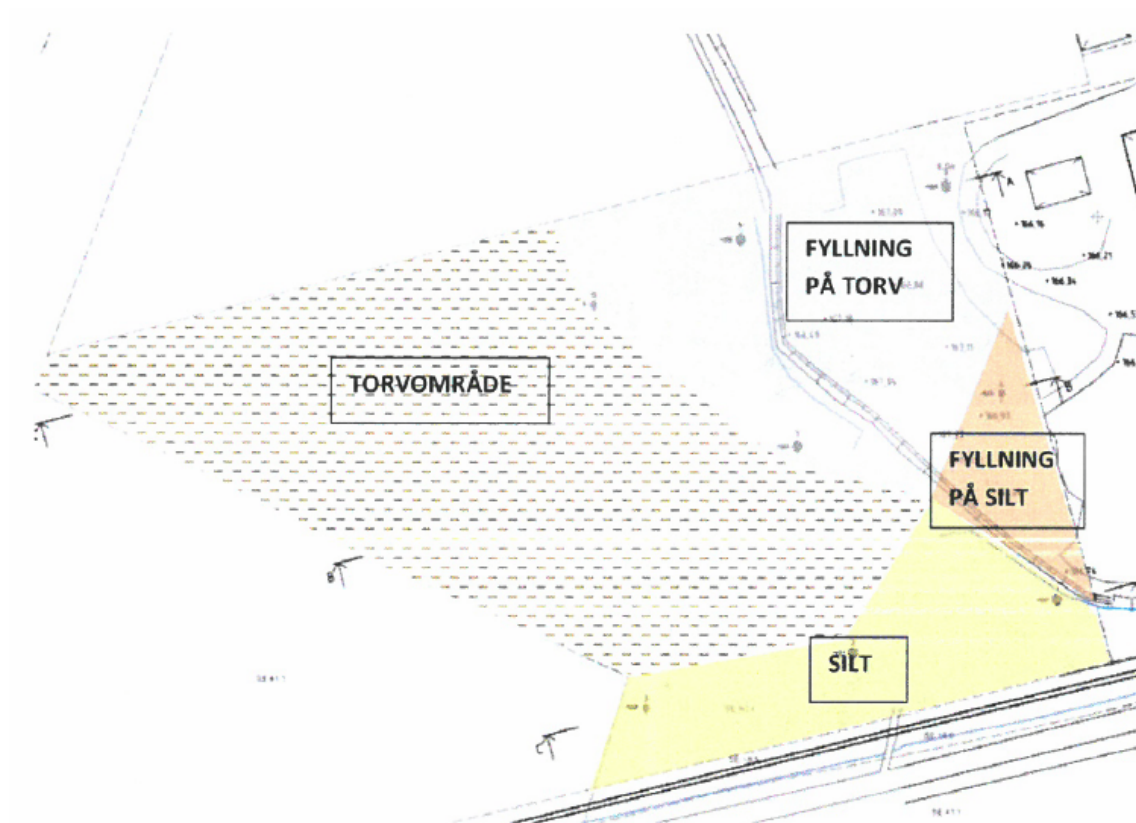
För genomförande av detaljplanen kommer utredningar att behöva genomföras. En geoteknisk utredning finns sedan tidigare, och även en inventering av skyddsvallen som uppförts runt området kan ge viktig information för detaljplanens upprättande. Uppgifter från en förstudie av Gårdstjärnens vattenkvalitet har även använts i arbetet. Här följer en lista på utredningar som redan är genomförda samt utredningar som kan komma att bli aktuella:

- Bilaga 1 Geoteknisk undersökning "Ovanåkers kommun, Undersökning av Industriområde, Edsbyn" Ramböll 2014-06-16
- Bilaga 2 Dagvattenutredning "Dagvattenutredning Gårdstjärn" Sweco 2024-05-17
- Föreningensutredning - genomförs mellan samråd och granskning.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning gjordes inom del av fastigheten 50:1 år 2014, den västra delen av aktuellt planområde, se bild i figur 7. Syftet enligt utredningen var för att klarlägga markförhållandena och beskriva de geotekniska förutsättningarna för ett planerat objekt. Fältundersökningarna genomfördes under mars 2014 och omfattade CPT-sondering, trycksondering, slagsondering, störd provtagning, vingförsök och installation av grundvattenrör. Utredningen genomfördes av Ramböll och redovisas i Bilaga 1.

Utredningen visar att huvuddelen av området består av torv, i den östra delen överlagrad av ca 1-3 m fyllning. Fyllningen innehåller de flesta jordfraktioner från block till silt, samt även tegel och byggnadsrester. Den naturliga jorden består överst av torv ned till en nivå om ca +161 till +162mön (meter över normalnivå) underlagrat av ca 1m siltig lera och gyttja följt av varvad sand och silt ned till nivåer varierande mellan ca +158m till +159m (meter över normalnivå). Sand- och siltsedimenten underlagras av morän. Mot öster överlagras sedimenten av fyllning.



Figur 3: Bild visar markförhållanden från geoteknisk utredning av västra delen av planområdet, gränser är mycket ungefärliga.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning genomfördes av Sweco under våren 2024 som utifrån nuvarande och framtida markanvändning redogör för lösningar för dagvatten- och översvämningshantering inom området. Utredningen bifogas som Bilaga 2.

Utredningen visar vilket avrinningsområde som belastar planområdet samt vilka recipienter som påverkas av planområdet, se figur 5. Vid ett skyfallsscenario motsvarande dimensionerande 100-årsregn är planområdet relativt skyddat då avrinningsområdet från söder till största delen ligger söder om Lillbovägen. Vägtrumman under Lillbovägen och järnvägen agerar begränsande i hur mycket vatten som kan ta sig mot planområdet. Vid ett översvämningsscenario motsvarande dimensionerande 200-årsflöde rekommenderas att marken för grundläggning av byggnader ska ha en nivå om minst 167,2 meter över normalnivå. Lägsta nivå för färdigt golv ska vara 167,3 meter över normalnivå.



Figur 4: Bild från dagvattenutredning som visar avrinningsområdet från söder, ytvattenförekomsterna Voxnan och Gärdstjärn, samt grundvattenförekomsten Voxnanåsen-Edsbyn.

Motiv till regleringar

Föreslaget planområde omfattar både redan exploaterad mark och oexploaterad mark. Regleringarna syftar till att pågående verksamheter inte ska påverkas negativt och att nya verksamheter inom området ska ha möjlighet att etablera sig.

Regleringarna syftar även till att anpassa området till vad som idag är lämpligare med tanke på närheten till naturområde, bostäder och skola. Användningen *Industri* enligt gällande detaljplan anses inte längre lämplig med tanke på läget.

Användningsbestämmelse kvartersmark

R - Besöksanläggningar

Användningen syftar till att möjliggöra för etablering av kommunens ridhusverksamhet och öppnar även för flera typer av anläggningar för besöksändamål.

Z - Verksamheter

Användningen syftar till möjliggöra för etablering av nya verksamheter inom området, samt att anpassa området efter de pågående verksamheterna inom området. Användningen avser olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.

Användningsbestämmelse allmän platsmark

NATUR - Område avsatt för avgränsning mellan planområdets användningar och närliggande bostäder och skola, samt som buffertområde mellan naturområdet Bäck och framtida etableringar. Området söder om gång- och cykelvägen får inte avverkas, om växtligheten inte är sjuk eller utgör en risk, för att en ridå av växtlighet ska finnas kvar i syfte att hindra spridning av lukt och allergener vid eventuell etablering av ridhusverksamhet. Område för natur i planområdets västra del syftar till att tillgängliggöra mark för omhändertagande av dagvatten, samt allmänhetens tillgång till Bäck-området. Området får även användas för bete.

NATUR₁ - Område tillgängligt för omledning av dagvattendike samt anläggande av funktion för uppfångning av sediment.

GATA - Hantverkargatan samt gatans förlängning inom planområdet.

GC-VÄG - Gång- och cykelväg från Industrigatan och västerut längs planområdets södra gräns. GC-vägen ska möjliggöra anslutning till eventuellt ridhusområde för ej bilburna, samt även skapa anslutning till naturområdet Bäck.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Prickmark - Marken får ej förses med byggnad

(+0,00) – Markens höjd över angivet nollplan

Anger nya lägsthöjder som den färdiga marken ska ha. Plushöjder som är understrukna är befintliga inmätta höjder.

b₁ - Lägsta nivå färdigt golv är 167,3 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader inte tar materiell skada vid höga flöden.

b₂ - Marken ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten

Bestämmelsen syftar till att ytor som behövs för infiltration av dagvatten inte ska hårdgöras.

b₃ - Grundläggning endast genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader blir uppförda på ett för markförhållandena säkert sätt.

e₁ - Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen syftar till att begränsa mängden hårdgjorda ytor inom området samt att anpassa mängden bebyggelse till omgivande områden.

f₁ - Fasader ska utföras i trä och vid målning ska traditionella färgtyper användas.

Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till angränsande kulturmiljö och till naturområdet Bäck.

h_1 - Högsta nockhöjd är 9 meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders höjd för att passa in i område och landskapsbild.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till visa var markförlagda ledningar finns.

Egenskapsbestämmelser allmän platsmark

(+0,00) – Markens höjd över angivet nollplan

Anger nya lägsthöjder som den färdiga marken ska ha. Plushöjder som är understrukna är befintliga inmätta höjder.

n_1 - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen syftar till att bevara växtlighet som en naturlig ridå mellan planområdet och omliggande områden i söder.

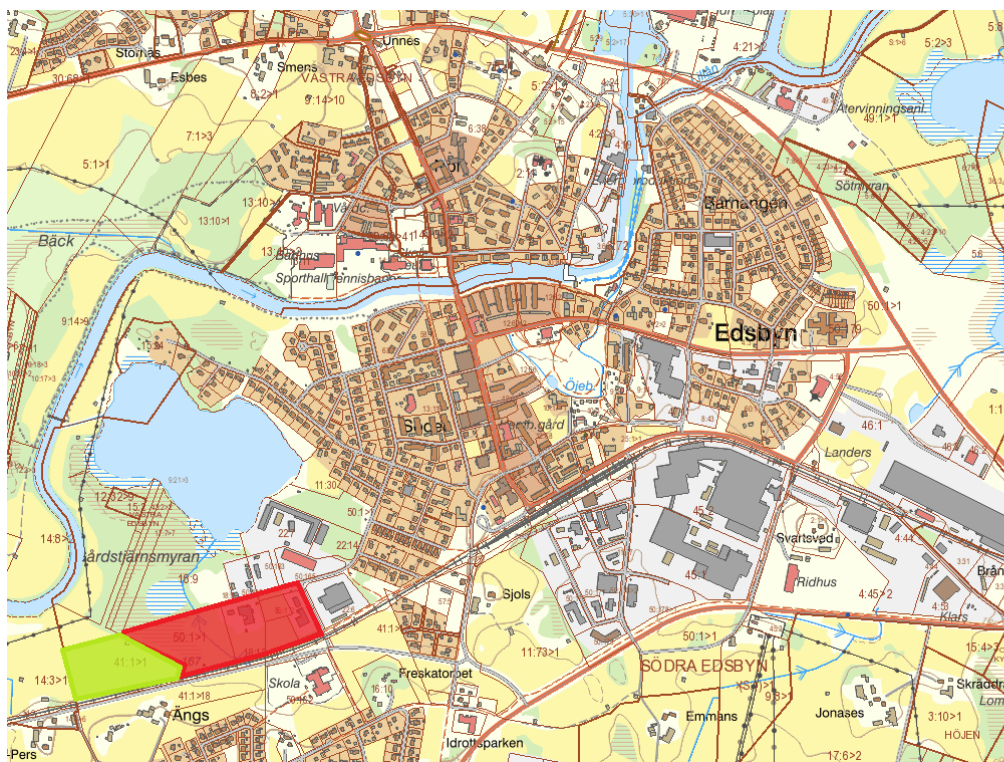
$bete_1$ - Naturmarken får användas för bete.

Bestämmelsen syftar till att tillåta nyttjande av allmän platsmark för bete om ridhusverksamhet etablerar sej.

Beskrivning av detaljplanen

Planområde

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Edsbyn, söder om sjön Gårdstjärnen, och omfattar totalt ca 7 Ha (Se rött område i figur 3). Området är delvis utbyggt enligt gällande detaljplan från 1944. Kommunen äger all mark inom området som omfattas av detaljplanen förutom fastigheten Södra Edsbyn 50:168 längst österut som är privatägd. Befintliga verksamheter på kommunens mark bedrivs med tomträtt. Väster om aktuellt planområde, se grönt område i figur 2, ligger 3,6 Ha jordbruksmark som omfattas av den äldre detaljplanen från 1944 och som i samband med denna planläggning upphävs.



Figur 5: Planområdet i rött, del av befintlig detaljplan som upphävs i grönt.

Området gränsar till Bäckområdet längs älven Voxnan i nordväst, och som är utpekad som område av intresse för naturvården och friluftslivet. Bäckområdet erbjuder genom sina stigar och sin natur goda förutsättningar att kunna möta ridskolans önskemål och tillgängliggörs även bättre för allmänheten genom planläggningen då cykel- och gångvägnät ges möjlighet att utökas.

Området är i gällande översiktsplan, ÖP 2030, utpekad som område för befintlig industri och handel, samt framtida grönområde. Detaljplanen strider inte mot den gällande översiktsplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 15 år. För att tillgängliggöra marken behövs tidskrävande åtgärder som exempelvis utfyllnader, och då utrymmet för avvikelser eller förändringar är mindre under en detaljplans genomförandetid främjar den längre tiden syftet med och det faktiska genomförandet av detaljplanen.

Allmän plats

De allmänna platserna inom området är gator, cykelvägar och naturmark. Huvudmannaskapet är kommunalt då de allmänna platserna till största delen ligger på kommunal mark vilket borgar för säkerställd drift och skötsel. Förlängningen av Hantverkargatan fram till området för *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* blir allmän plats liksom Hantverkargatan i övrigt. Naturmarken i planområdets västra del förläggs som allmän plats då det ska vara tillgängligt för hantering av dagvatten samt för att säkra tillgängligheten till Bäckområdet för allmänheten. Inom område för allmän plats *Natur* kan

även inrymmas komplement till grönområdets användning, som exempelvis gångstigar och motionsslingor. Inom området finns en bestämmelse om att ytan även får användas för bete, i det fall ridhusverksamheten skulle etableras. Område för *Natur* förläggs även längs hela planområdets södra gräns, med en bestämmelse om bevarande av växtlighet som ridå mot område för skola och bostäder söder om Lillbovägen.

Längs den södra gränsen för området för *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* läggs ett område med allmän plats *Natur1*. Området är avsett att användas för det befintliga dagvattendiket om det behöver flyttas, och ska även inrymma den anläggning för uppfångning av sediment i diket vilken redogörs för i dagvattenutredningen.

Cykelvägen som kommer från öster och ansluter Industrivägen förlängs från Industrivägen och västerut genom föreslaget planområde för att kunna angöra området för *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* samt för att möjliggöra för förlängning mot naturområdet Bäck.

Kvartersmark

Den östra delen av planområdet som delvis redan är ianspråktagen planeras som kvartersmark för *Verksamheter*. Användningen *Verksamheter* är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan, till skillnad från användningen *Industri* i gällande detaljplan som medger större omgivningspåverkan genom bland annat buller och lukt.

Område som bland annat möjliggör ridhusverksamhet planeras som *Besöksanläggningar* och *Verksamheter*. Användningen specificeras inte till enbart ridhusverksamhet utan anpassas till att även kunna nyttjas för andra användningar för att skapa en flexibel detaljplan.

För tekniska anläggningar på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

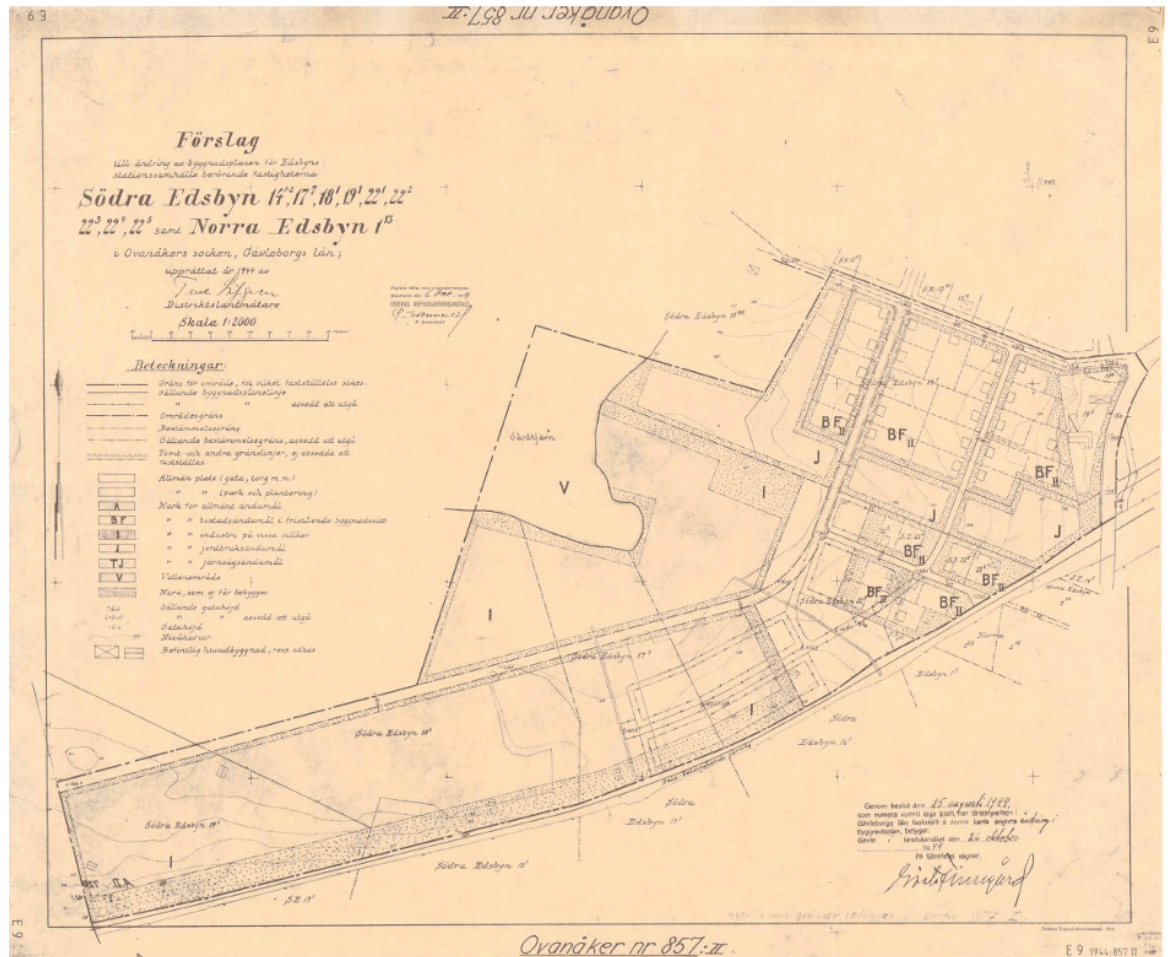
Befintligt

Området för detaljplanen och även omkringliggande delar är detaljplanerat för industri i detaljplan "Förslag till ändring av byggnadsplanen för Edsbyns stationssamhälle berörande fastigheterna Södra Edsbyn ../.. samt Norra Edsbyn ../.. i Ovanåkers socken, Gävleborgs län" från 1944, se figur 5. Gällande detaljplan för *Industri* omfattar även en del jordbruksmark i områdets västra del. I de östra delarna av detaljplanen från 1944 har numera nya detaljplaner upprättats. Ett av skälen till placeringen av industrimark var närheten järnvägen som då trafikerade Edsbyn mellan Bollnäs och Orsa. Järnvägen är idag inte i drift, men är heller inte nedlagd. Järnvägen underhålls inte längre av trafikverket men kommunen anser att den i framtiden kan utgöra en viktig del i södra Norrlands framtida järnvägssystem, därför ska kommunen i plan- och bygglovsärenden ta hänsyn till järnvägen så att eventuella framtida satsningar fortfarande är möjliga.

Inom aktuellt detaljplaneområde har verksamheter inom byggtreprenad, mindre tillverkningsindustri och fastighetsförmedling etablerats. Planområdets västra del gränsar till Bäckområdet som är ett friluftsområde angränsande till älven Voxnan och dess

strandområden. In mot planområdet går en matargata, Hantverkargatan, och inom områdets södra och centrala del löper en skoterled som delvis är förlagd på skyddsvallen.

Söder om föreslaget planområde, inom ett avstånd om 100-200m, ligger åkermark, bostäder och en F-6-skola, Lillboskolan.



Figur 6: Gällande detaljplan för Södra Edsbyn, med bland annat Gårdstjärnsområdet.

Ärendeinformation

Ovanåkers kommun

Detaljplan för Södra Edsbyn 50:1 med flera

Diarienummer 00669/2023

Beslut om planuppdrag taget i kommunstyrelsen 2023-09-05 §154

Detaljplanen påbörjad q4 2023

Samråd 2024-06-19 till och med 2024-07-03

Detaljplanen vann laga kraft xxxx-xx-xx

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala underlag

Kommunen tog i kommunstyrelsen beslut om positivt planuppdrag för etablering av ridhusverksamhet vid Gårdtjärn 2023-09-05 §154.

Beslutet gällde planuppdrag för ny detaljplan söder om Gårdtjärn i Edsbyn för att utreda förutsättningarna för placering av ridskola, industri och verksamheter. Beslutet innebär att del av gällande detaljplan upphävs och ersätts samt att planlagd mark för industri på åkermark upphävs.

Riksintressen

Detaljplaneområdet omfattas inte av några riksintressen.

Tekniska förutsättningar

Gator och vägar

I planområdets norra del ligger Hantverkargatan som matar trafik in i området. För genomförande av detaljplanen kommer gatan att förlängas västerut. Angränsande i öster finns Industrivägen som binder ihop Lillbovägen med Hantverkargatan.

Mot planområdet kommer från öster en gång- och cykelväg från centrala Edsbyn. Vid genomförande av detaljplanen möjliggörs en förlängning av gång- och cykelvägen västerut genom föreslaget planområde mot naturområdet Bäck.

Planerad förlängning av gata och gång- och cykelväg får kommunalt huvudmannaskap liksom de befintliga som ansluts.

Centralt i planområdet föreslås en anslutningsgata inom ännu ej etablerade fastigheter för möjlighet till angöring. Gatan får kommunalt huvudmannaskap då fastigheterna för närvarande är kommunägda och kommunen förväntas ansvara för att tillgängliggöra den kommunala markan för etableringar.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet omfattas till större delen av kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Området som får användningen *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* omfattas bara till viss del, men kan vid etablering komma att införlivas i verksamhetsområdet.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten finns inte inom planområdet, som inte omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenhanteringen utgörs endast av öppna diken utan varken in- eller utlopp mellan fastigheterna inom området. Dessa diken förväntas vara tillräckliga för att omhänderta ytdagvatten från de centralt mer låglänt belägna delarna av området.

Genom planområdets södra och västra del går ett dike med vatten som utgör avvattning av Lillboområdet söder om planområdet. Dikets drogs om och förlades utanför skyddsvallen i samband med att skyddsvallen runt industriområdet byggdes, och mynnar ut i Gårdtjärn.

Dagvattenutredningen visar att vid maximalt utnyttjad byggrätt kommer flödet samt mängden föroreningar från området öka med ungefär det dubbla. Stora delar kommer att kunna tas omhand inom området om tillräckligt stora ytor avsätts infiltration samt för översilning av vatten, samt om utfyllnad genomförs med en höjdsättning som tillåter att vatten leds från och inte emot de centrala och mer låglänta delarna av området.

Fiber

Fiber finns utbyggt längs Hantverkargatan. För vidare utbyggnad av fibernätet ansvarar Helsing Net.

Avfallshantering

För avfall och renhållning ansvarar Borab, Bollnäs Ovanåkers renhållning AB. För fastighetsnära insamling av avfall finns utrymmen för placering av kärl tillgå inom kvartersmark. Närmaste förpackningsstation ligger längs Järnvägsgatan i centrala Edsbyn. Närmaste återvinningsanläggning ligger vid Sötmyran ca 1,5km nordöst om planområdet.

Även stallgödsel betraktas som avfall. Vid anläggande av stallgödselhantering ska dispens sökas hos kommunens miljöenhet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap

Miljöbalken

I Miljöbalkens (1998:808) tredje kapitel, 1§, står att "Mark och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilket områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en för allmän synpunkt god hushållning."

Jordbruksmark

I föreslagen detaljplan upphävs del av gällande plan som omfattar jordbruksmark. I gällande detaljplan från 1944 omfattas området av användningen Industri, vilket i dagsläget inte anses som ett lämpligt ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark. Om del av detaljplan som omfattar jordbruksmark, se figur 11, istället upphävs kan marken eventuellt, om ridhusverksamhet blir aktuell på området, komma att bli tillgänglig som betesmark för ridhusverksamhetens hästar.

Oexploaterade områden

Den del som i planförslaget pekas ut som plats för *Besöksanläggningar och Verksamheter* består idag av obebyggd sumpig skogsmark. Enligt miljöbalken 3 kap 2 § ska "...stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan påverka områdenas karaktär". För att kunna användas måste området fyllas ut, vilket till en del redan har gjorts. Genom området löper en del av den skyddsvall samt det dike som anlades efter översvämningarna 1985 och området är därmed inte helt orört. Diverse dumpning av skrot har även skett genom åren och en föroreningsutredning kommer därför att genomföras av hela planområdet.



Figur 7: Del av gällande detaljplan för industri som föreslås upphävas inom röd streckad linje.

Miljö kvalitetsnormer

Plan- och bygglag (2010:900 2 kap.10§

"Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap miljöbalken följas."

Miljö kvalitetsnormerna är bestämmelser om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt och syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Vatten

Detaljplaneområdet ligger angränsande till ytvattenförekomst WA25427873, Gårdtjärnen, som har måttlig ekologisk status enligt VISS, Vatteninformationssystem Sverige.

Planområdet är också beläget på en grundvattenförekomst WA54668981 med god kemisk och kvantitativ status enligt VISS. Jordlagren i området har enligt SGU:s kartunderlag låg genomsläpplighet vilket är gynnsamt för grundvattnet ur kvalitativ synpunkt men möjligen

sämre ur kvantitativ synpunkt beroende på hur de ytor som detaljplanen ger upphov till kan påverka genomsläppligheten. Detaljplanen förväntas dock inte påverka grundvattenförekomsten negativt.

För området har en dagvattenutredning genomförts för att visa hur detaljplanen kan genomföras utan att äventyra statusen på vattenförekomsterna. Utredningen bifogas som Bilaga 2. Under rubriken "Tekniska frågor/Dagvattenanläggning" redogörs för hur utredningen kan omsättas i praktiken.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) anges juridiskt bindande miljökvalitetsnormer om högsta tillåtna nivåer för en rad ämnen som förorenar luften. De högsta halterna av luftföroreningar finns i trafikbelastade gatumiljöer i större städer varför området runt Gårdtjärn sannolikt inte belastas av liknande föroreningshalter. Halten luftföroreningar är inte uppmätt i området.

Ett genomförande av detaljplanen förväntas inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft på ett negativt sätt.

Buller

Föreslagna användningar inom planområdet är Besöksanläggningar och Verksamheter. Båda användningarna tillåter verksamheter med begränsad omgivningspåverkan varför buller från verksamheterna inte förväntas utgöra någon risk för omgivningen. Om användningen Besöksanläggningar blir aktuell vid etablering av ridhusverksamhet kan trafiken öka till följd av användare och besökare av verksamheten. Bullernivån förväntas inte öka då fordonshastigheterna inom området är låga.

Inom området finns lokalgatan Hantverkargatan som matar trafik in till området, dock inte för genomfart, samt angränsande även Lillbovägen, vilka inte utgör störande bullerkällor.

Miljö

Dagvatten

Dagvattenutredningen som genomförts ger exempel på hur dagvatten som uppkommer vid genomförande av detaljplanen kan tas omhand inom planområdet. Vid genomförande av detaljplanen förväntas förhållandena för recipient blir förbättrade då motsvarande åtgärder inte vidtagits för pågående verksamheter inom området. Detsamma gäller för det dike som kommer från Lillbo-området. Vid genomförande av detaljplanen på ett sådant sätt att diket flyttas finns ytor inom planområdet avsatta för placering av dike samt uppförande av anläggning för uppfångande av sediment i diket, innan det når Gårdstjärnen.

Hälsa och säkerhet

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5§ ska planläggning ske med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Med sitt förslag på utbyggnad av gatu- samt gång- och cykelvägnätet tillgängliggör planförslaget naturområden på ett sätt som främjar folkhälsan. Vid eventuell etablering av ridhusverksamhet omfattas även denna av högre tillgänglighet.

Området ligger centralt och kan nås på ett säkert sätt även för ej bilburna, det finns möjlighet att bygga ut belysning vilket även främjar känslan av trygghet.

Ljud och ljus

Vad gäller känslighet för störande buller innehåller planförslaget ingen kvartersmark för bostäder och därmed känslig användning. För användningarna Verksamheter samt Besöksanläggningar finns inga utformningskrav i BBR gällande bullernivåer, om lokalerna inte omfattar övernattningsmöjligheter. Inom planområdet finns etablerade verksamheter som i dagsläget består av byggföretag, mindre tillverkningsindustri, lager och fastighetsförmedling.

Om etablering av ridhusverksamhet blir aktuell kan belysning av exempelvis ridbanor komma att påverka närliggande bostadsbebyggelse, dock kan avstånd och växtlighet mellan verksamheter och bostäder begränsa eventuell störning.

Risk för olyckor

Området ligger inte i anslutning till större trafikleder och har goda gång- och cykelförbindelser med centrala Edsbyn. Lillbovägen söder om planområdet är en enskild väg med låga hastigheter och god sikt i båda köriktningarna. Mellan Lillbovägen och planområdet ligger järnvägen Orsabanan och bandel 251 mellan Bollnäs och Furudal.

Ur risksynpunkt bör ny bebyggelse enligt Trafikverket inte tillåtas inom ett område på 30 meter från en järnväg, räknat från spårmitte. Inom detaljplaneområdet kommer ingen bebyggelse att vara tillåten inom 30m från spårmitte, oavsett om järnvägen kommer att tas i bruk eller inte.

Lukt och allergener

Detaljplanen möjliggör för etablering av ridhusverksamhet inom del av planområdet. Att hålla häst inom detaljplanlagt område kan kräva tillstånd enligt Miljöbalken, beroende på hur de lokala ordningsföreskrifterna ser ut. Vid eventuell etablering av verksamheter med djurhållning ska hänsynsreglerna i 2 kap MB (Miljöbalken 1998:808) följas. Närheten till bostäder och skola innebär risk för påverkan om lukt och allergener sprider sej.

Kortaste avståndet mellan bebyggelse och kvartersmark för besöksanläggningar och verksamheter är ca 100m. Måttet är taget från norra gränsen för gång- och cykelväg i kartan då sannolikheten för att hästar ska vistas utanför den gränsen är låg. Enligt Boverket Rapport 2011:6, "Vägledning för planering för och invid djurhållning", är den viktigaste förändringen från tidigare allmänna råd att rekommenderade skyddsavstånd har tagits bort då de är svåra att tillämpa i praktiken. Istället vägs naturliga förutsättningar som topografi, växtlighet och förhärskande vindriktning in i bedömningen. Enligt SMHI blåser

vindarna i norrlands inland ofta längs med dalgångarna. De flesta dalgångarna har en nordvästlig – sydostlig riktning, vilket gör att vindriktningarna i Norrlands inland ofta blir nordvästliga eller sydostliga. Detta innebär att områdena sydost om detaljplaneområdet kan påverkas om vinden är nordvästlig. Topografin i området är förhållandevis flack, därför bör istället barriärer i form av växtlighet användas för att minska risken. I plankartan finns därför en bestämmelse om bevarande av växtlighet längs planområdets södra gräns.

Lagring av stallgödsel

Om ridhusverksamhet etableras på platsen måste stallgödseln tas omhand på ett säkert sätt för att inte påverka omgivande miljö eller orsaka olägenhet för människor. Enligt "Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd" ska den som anordnar en gödselstad eller en upplagsplats för djurspillning anmäla detta till kommunens miljöenhet.

Enligt Jordbruksverkets allmänna råd om lagring av stallgödsel bör lagringsutrymmena vara utformade på ett godtagbart sätt med hänsyn till läckage och avrinning från lagringsplatsen. Finns det risk att lakvatten från gödseln medför olägenhet för människors hälsa eller miljön bör utrymmet vara utformat så att läckage och avrinning till omgivningen inte sker. Ett exempel på metod för lagring av stallgödsel kan vara genom att anlägga en containergrop med tillhörande ramp för angöring av fordon.

Lukt från stallgödsel samt problem med flugor kan vara en annan källa till olägenhet. Detta kan förebyggas genom att gödsel förvaras under tak eller inomhus, samt att regelbundet samla in gödsel från hästagar och förvara övertäckt, exempelvis med spån.

("Tillsynsvägledning hästhållning" Folkhälsomyndigheten 2023-11-06)

Risk för översvämning

Edsbyn har av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) blivit utsedd till en av 18 orter i landet med hög riskfaktor för översvämning. Klimatförändringarna kommer att innebära en större risk för översvämningar och ökad risk för plötsliga skyfall, vilket planeringen i området måste ta hänsyn till. Enligt MSB:s kartläggning ligger planområdet inom risk för översvämning vid beräknat 100-årsregn och beräknat 200-årsflöde från vattendrag.

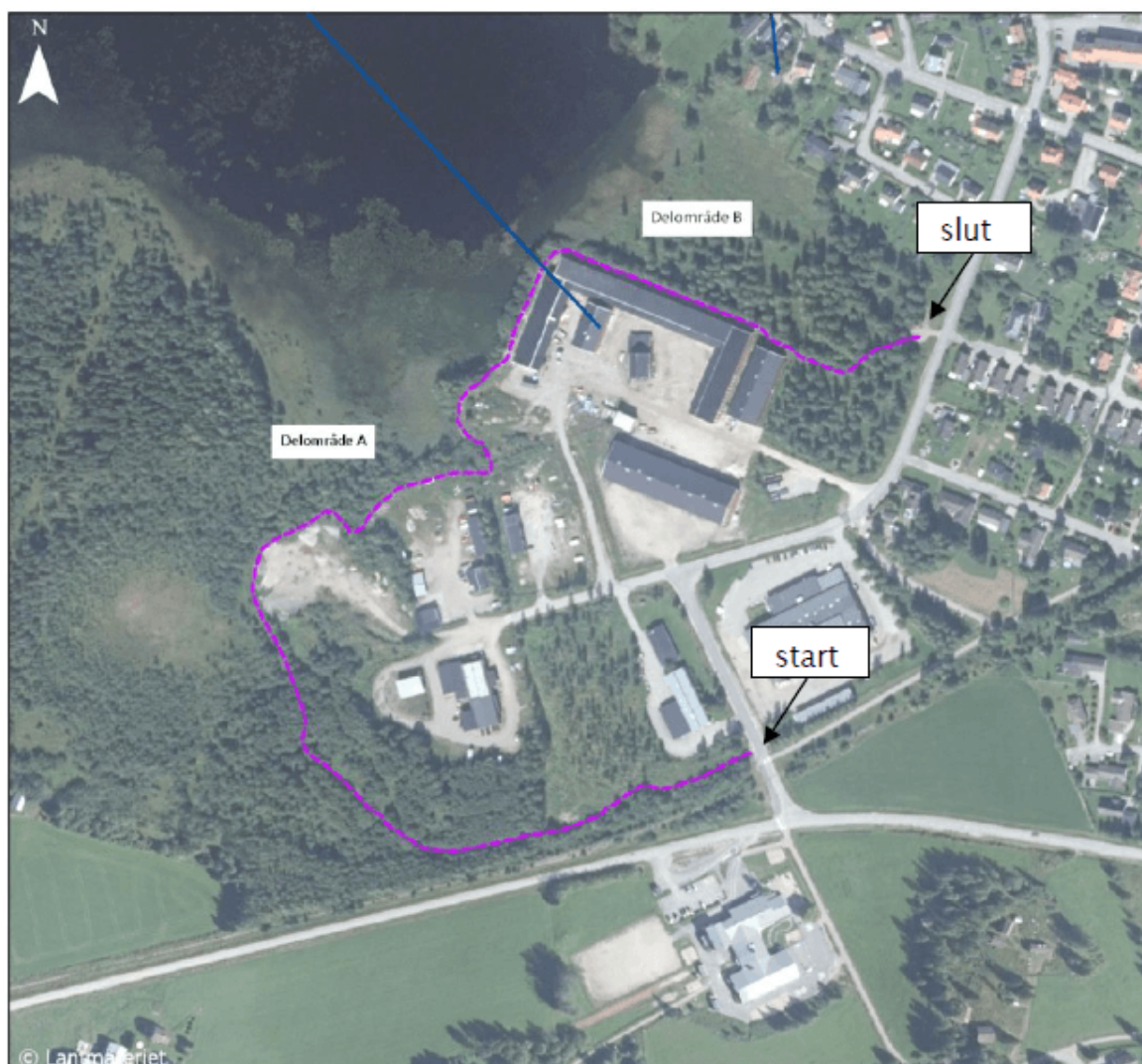
Boverket har angett nivåer för sannolik årlig översvämning från sjöar, vattendrag och hav respektive skyfall och också angett vilken konsekvensklass olika typer av bebyggelse tillåter. Användningen *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* ligger i konsekvensklassen *Samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt*, vilket innebär att ny bebyggelse ska klara en årlig sannolikhet för översvämning om 1/200, samt en årlig sannolikhet för skyfall om 1/100. Samma bedömningsgrunder för 200-årsflöde som för skyfall ska beaktas:

- Ny bebyggelse bör planeras så att den inte tar skada.
- Planen får inte medföra att närliggande områden upp- eller nedströms påverkas negativt.
- Framkomlighet till och från ny bebyggelse behöver säkerställas.

Enligt den dagvattenutredning som genomförts bör lägsta marknivå för grundläggning av ny bebyggelse vara 167,2m över normalnivå. Vid höjdsättning behöver framkomlighet till och från ny och befintlig bebyggelse säkerställas.

Edsbyn drabbade av översvämningar motsvarande 100-årsflödet i september 1985, varefter skyddsvallar har byggts upp i olika omfattning inom och runt orten, även runt och inom aktuellt detaljplaneområde. En inventering av skyddsvallarna och dess status gjordes under 2021. Delar inom planområdet som exploaterades efter översvämningarna anlades på nivåer som nu klarar beräknat 200-årsflöde samt även 100-årsregn.

Inom planområdet finns byggnader som anlades innan översvämningen 1985 och som därför ligger på en nivå som riskerar att översvämmas vid skyfall eller översvämningar. Detaljplanen ska ta hänsyn till att befintlig bebyggelse inom planområdet inte tar skada till följd av detaljplanens genomförande. Områden som anläggs efter ny planläggning ska därför anläggas på ett sådant sätt att ytavrinningen inte drabbar byggnader inom lägre liggande område. Plushöjder är angivna i den östra delen av området för *Besöksanläggningar* och *Verksamheter* för att inte orsaka dagvattenavrinning mot befintlig bebyggelse. Om ny vägsträckning anläggs och befintlig väg åtgärdas så att helheten säkerställer framkomlighet vid översvämning, och omkringliggande fastigheter även höjdsätts på ett sätt som klarar översvämning, innebär detta att lägre liggande områden skyddas mot översvämning med samma funktion som skyddsvallen.



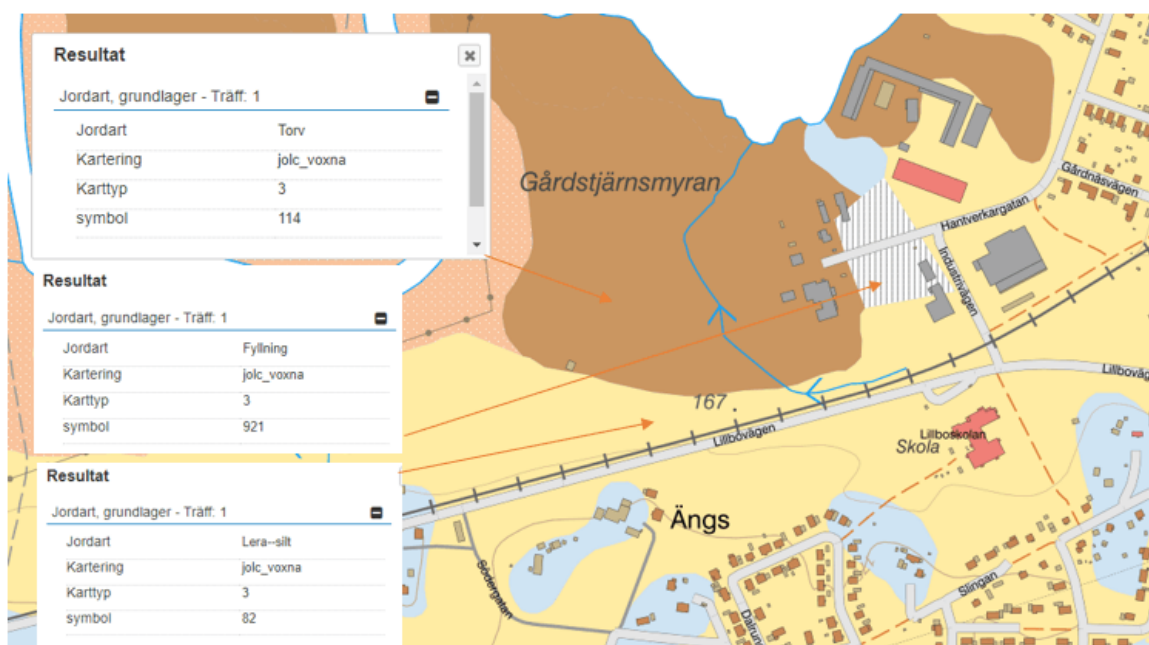
Figur 8: Bild från inventering av skyddsvall runt industriområdet Södra Edsbyn.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGU's kartvisare till största delen av torv, samt till en mindre del av silt, se bild i figur 11. Den östra delen av planområdet är utfylld i olika etapper och till olika markhöjder. En geoteknisk utredning gjordes inom del av fastigheten 50:1 år 2014, vilken redovisas under rubriken Utredningar/Geoteknisk utredning.

Vid utfyllnad av området rekommenderas enligt utredningen att hela området fylls ut, det vill säga att utfyllning utförs mot omgivande sedimentområden. Mot områden med obelastad torv måste slänt utföras med högsta släntlutning 1:5. Vid utfyllnad rekommenderas att sättningsmätning utförs inom några punkter i området i samband med utfyllnaden. För genomförande av utfyllnaden hänvisas till den geotekniska utredningen.

Byggnadsstomme föreslås grundläggas med pålning. I detaljplanen läggs bestämmelse in om lägsta höjd för grundläggning samt att grundläggning endast får ske genom pålning till fast berg eller annan utredd och säkerställd metod.



Figur 9: Jordartsförhållande inom området för detaljplanen. Källa: SGU

Lokaliseringsprövning

För området söder och sydväst om Gårdstjärnen finns sedan 1940-talet en gällande detaljplan för industri i den västra delen och bostäder i den östra. Endast en del av området avsett för industri har etablerats. En stor del av exploateringen har föregåtts av utfyllnad av områdena då översvämningsrisk föreligger, och ett flertal geotekniska utredningar har gjorts under åren. Den del av planlagd industrimark som hittills inte exploaterats är en del av det område som ingår i aktuell planläggning. Området ligger i anslutning till utbyggda gator, gång- och cykelväg och teknisk infrastruktur och skulle kunna utgöra en viktig angöring till naturområdet Bäck längs Voxnan vilket är en del i kommunens plan för tätortsutvecklingen.

Ovanåkers kommun har i samband med planerna på alternativ placering av ridhusverksamheten även utrett andra placeringar än Gårdstjärnsområdet, samtliga på kommunalt ägd mark och med förhållandevis rimliga ytor. De alternativa områdena är i två fall belägna ca 1,5 km nordost om Edsbyn, nordost om riksväg 301. I utredningarna framkom att de båda berörs av strandskydd från älven Voxnan samt Lövtjärn respektive Muckeltjärnen, de ligger båda inom område för beräknat 100-årsflöde och de angränsar inte direkt till gång- och cykelvägnät eller annan teknisk infrastruktur. För att nå områdena måste riksväg 301 korsas, i dagsläget finns inget planskilt och därmed säkert alternativ för förbindelsen. Områdena omfattas även av Riksintresse Natura 2000.

Ett tredje område är beläget vid Edmans väg ca 2,5 km sydöst om centrala Edsbyn. I likhet med de två tidigare områdena berörs detta av strandskydd från ett mindre vattendrag, och är beläget på brukningsvärd jordbruksmark med åkerholmar. Området har i dagsläget inga separata gång- och cykelförbindelser och ligger inte i anslutning till annan teknisk infrastruktur.

En verksamhet som till stora delar riktar sej till barn och unga behöver finnas på ett rimligt avstånd från övrig samhällsservice med säkra tillfartsvägar, samt med lämpliga områden för uteritt om ridhusverksamhet blir aktuell. Området vid Gårdstjärn uppfyller dessa förutsättningar. En utfyllnad av området kan genomföras på ett sätt som skapar säkra förutsättningar för etablering samtidigt som ett kontrollerat omhändertagande av dagvatten kan genomföras, inte bara för gällande planområde utan även för dagvatten från angränsande områden. En utfyllnad skapar även möjlighet till förbindelse mellan Gårdstjärn/Lillbo och Bäck-området.

Den gällande detaljplanen för industri gör det möjligt att exploatera en stor del av området för ett ändamål som inte anses lämpligt utifrån dagens etableringar av både skola och bostäder i planområdets närhet, och som inte medger tillgänglighet till naturområdet Bäck. Ny planläggning innebär att del av gällande plan som omfattar brukningsvärd jordbruksmark upphävs och att det inom resterande område planläggs för lämpligare användning. Genom att delar av området tidigare varit tilltänkt för exploatering har utfyllnad påbörjats och en skyddsvall byggts med syfte att skydda befintligt industriområde från höga flöden från Voxnan och Gårdstjärnen. Norr om området tänkt för etablering av ridhusverksamhet är en grusplan anlagd för uppställning och förvaring av fordon och av fyllnadsmassor. Det finns därmed befintliga strukturer inom och i anslutning till området, som kan användas för vidare exploatering. Området är i gällande översiktsplan "ÖP2030, Översiktsplan för Ovanåkers kommun", utpekad för tätortsutveckling. Detaljplanen bidrar till denna utveckling genom att stärka befintliga användningsområden samt att sammankoppla företags- och fritidsverksamheter med befintligt och utpekad naturområde.

Natur

Djurlivet inom området förväntas inte påverkas negativt då störningar redan finns från de existerande verksamheterna inom angränsande industriområde, och då utrymmen för allmän plats Natur upprättas inom planområdet och därmed lämnar mycket utrymme kvar för djurlivet.

Växtligheten längs med planområdets södra gräns kommer att bevaras eller nyplanteras då den har en skyddande funktion mellan verksamheterna inom planområdet och skolan och bostäderna utanför planområdet.

Invasiva arter

Som fastighetsägare är kommunen skyldig att ansvara för att vidta åtgärder vid risk för spridning av EU-listade invasiva främmande arter vid den egna fastigheten. Området är som helhet inte inventerat men sannolikheten finns att någon av de EU-listade invasiva arterna, såsom exempelvis jätteloka eller blomsterlupin, existerar inom området. Ovanåkers kommun har under 2024 upprättat en "Handlingsplan för bekämpning av Jätteloka och Jättebalsamin på kommunens mark".

För att området ska kunna användas enligt planen behöver det fyllas ut, vilket innebär att jordmassor snarare kommer att föras in till och inte lämna området. Risken för eventuell spridning av invasiva arter från området på grund av detaljplanens genomförande är därmed liten. För de invasiva arter som upptäcks inom området behöver åtgärder vidtas för att föra bort och destruera växterna på ett sådant sätt att de inte riskerar att spridas vidare. Invasiva arter ska enligt BORAB, Bollnäs Ovanåker Renhållning AB, samlas upp i dubbla sopsäckar som tas till en återvinningsanläggning där de sorteras i särskilt avsedda behållare. De går sedan i en sluten transport till speciell förbränningsanläggning i Sundsvall.

För de massor som förs in till området ansvarar den fastighetsägare för vars fastighet massorna kommer ifrån.



Figur 10: Vänstra bilden visar vy in mot planområdet från sydväst. Högra bilden visar befintligt ridhus på Brånans industriområde från sydöst. Foto: Ovanåkers kommun

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig på området, exempelvis kan skog komma att behöva avverkas. Vid exempelvis ridhusverksamhet kommer byggnader för ridhusets verksamhet att uppta större ytor inom den västra delen av planområdet. Maximal nockhöjd inom området är 9m vilket motsvarar höjden på det befintliga ridhuset vid Faluvägen. Den avskärmande växtligheten inom området för natur (NATUR) mellan planområdet och Lillbovägen kommer till viss del att dölja byggnader inom området. Området kan eventuellt bli synligt från Lillbovägen i sydväst, och därför bör ny bebyggelse inom området uppföras med

träfasader i färger som smälter in i naturmiljön, alternativt motsvarande färg som det befintliga ridhuset har.

Inom det närmaste området finns ingen bebyggelse som tydligt utgör referens för stil och färgsättning, men söder om Lillbovägen ligger Lillboskolan med röd träfasad, och i omgivande jordbrukslandskap finns gårdar och lador i trä.

Fysisk och social miljö

Området för etablering av besöksanläggningar eller verksamheter valdes utifrån att det ansågs lämpligt vid eventuell flytt av kommunens ridhusverksamhet, men även för att det ligger lämpligt till för etablering av ytterligare verksamheter i centralt läge. Området ligger nära centrala Edsbyn med tillgång till bussförbindelser, och är lätt att ta sej till via gång- och cykelvägar vilket gör området lämpligt ur jämställdhets- och tillgänglighetssynpunkt. Det ligger heller inte i närheten av någon tungt trafikerad väg. Trafiksituationen inom området förväntas inte förvärras i större utsträckning tack vare tillgängligheten för ej bilburna.

Längs Hantverkargatan, Industrivägen och även gång- och cykelvägen angränsande till planområdet finns utbyggd gatubelysning som kan byggas ut inom planområdet för att utöka känslan av trygghet inom området.

Utbyggnad och sammanbindning av gång- och cykelvägnätet utökar även tillgången till naturområdet Bäck och främjar därmed även fysisk aktivitet.

Service

Det är ca 1 km mellan planområdet och centrala Edsbyn med bland annat butiker, högstadieskola, bibliotek och hälsocentral. Söder om planområdet på andra sidan Lillbovägen ligger en F-6-skola. Hållplats för lokal busstrafik finns vid Lillboskolan söder om planområdet samt vid Järnvägsgatan ca 500m öster om planområdet. För tågförbindelse ligger närmaste järnvägsstation i Bollnäs, ca 3,5 mil öster om Edsbyn via riksväg 50.

Hydrologiska förhållanden

Grundvatten

Området omfattas av grundvattenförekomst WA54668981. Förekomsten utgör vattentäkt för det kommunala vattenuttaget men uttaget sker uppströms området för planläggningen. En dagvattenutredning är genomförd som visar hur dagvatten kan tas omhand utan att påverka grundvattenförekomsten. För dricksvatten och avlopp kommer området att anslutas till det kommunala verksamhetsområdet.

Ytvatten

Norr om planområdet ligger ytvattenförekomst WA25427873, Gårdstjärnen, och mellan Gårdstjärnen och planområdet ligger Gårdstjärnsmyren och blandad skog och sumpskog med spridda vattenansamlingar. Genom planområdet löper ett dike som avvattnar området Lillbo i söder. Diket rinner ut i Gårdstjärnen som enligt VISS, Vatteninformationssystem

Sverige, har måttlig ekologisk status. Påverkan sker framför allt av omgivande jordbruksmark, samt jordbruksmark som avvattnas till Gårdstjärnen via dikning. Den kemiska statusen uppnår ej god, på grund av storskalig atmosfärisk disposition och därför inte är möjlig att åtgärda lokalt.

Den ekologiska statusen för ytvattenförekomsten får inte försämrats på grund av planläggningen, därför har en dagvattenutredning genomförts för att ta fram åtgärder för omhändertagande och möjlig rening av det dagvatten som slutgiltigt når Gårdstjärnen.

Kulturmiljö

Voxnans odlingslandskap pekas ut som viktigt att värna för sina höga natur- och kulturmiljövärden och ingår i Länsstyrelsens rapport 1997:12, Naturvårdsprogram för Voxnan mellan Bornforsen och Edsbyn, vilket även omfattar aktuellt planområde. I naturvårdsprogrammet lyfts den tilltalande landskapsbilden med älven Voxnan, och att jordbrukslandskapet bör bibehållas.

I områdets närhet finns även större gårdar som exemplifierar kulturbebyggelse i kommunen.

Gällande detaljplan för området medger industri på det område som idag omfattas av brukningsvärd jordbruksmark. Aktuellt planförslag upphäver den del av gällande detaljplan som omfattar jordbruksmarken. Föreslagen gång- och cykelväg in i naturområdet syftar till att bättre tillgängliggöra naturområdet och kulturmiljön.



Figur 11: Gård söder om Lillbovägen, sydväst om planområdet. Foto: Ovanåkers kommun

Detaljplanens genomförande

Nedan redogörs för de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande samt de konsekvenser detta innebär för fastighetsägare och andra berörda.

Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan och erforderliga avtal för detaljplanens genomförande. Kommunen ansvarar även för myndighetsutövning vid granskning av lov och anmälan.

Lantmäterimyndigheten beslutar i kommande fastighetsbildningsärenden kopplade till detaljplanens genomförande.

Byggherren ansvarar för byggnation av respektive byggnad inom kvartersmarken. För extern etablering inom kommunens mark sker detta genom tomträttsavtal, alternativt genom att kommunen säljer mark.

Tidplan

Planuppdrag Fjärde kvartalet 2023

Samråd Andra kvartalet 2024

Granskning Tredje kvartalet 2024

Antagande Fjärde kvartalet 2024

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplanens genomförande ansvarar kommunen för. Kostnaderna kommer att tas ut i samband med bygglovshantering via uttag av planavgift.

För kostnader för anläggning och drift av allmänna platser som gator och gång- och cykelvägar ansvarar Ovanåkers kommun.

För kostnader för anläggning och drift av vatten och avlopp svarar Helsing Vatten AB.

För kostnader för anläggning och drift av dagvattenhantering ansvarar respektive fastighetsägare då området inte omfattas av verksamhetsområdet för dagvatten. För kostnader för eventuell flytt och iordningställande av dagvattendike från Lillbo-området, och vars sträckning passerar genom planområdet, ansvarar Ovanåkers kommun.

För kostnader för åtgärder som krävs för att iordningställa marken inför etablering svarar respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Utfyllnad

För att området ska kunna användas för bebyggelse måste marken fyllas ut. Enligt dagvattenutredning, se Bilaga 2, behöver marken som nya byggnader anläggs på höjas till minst +167,2m över normalnivå. Om marken anpassas till den dimensionerande nivån erhålls en säkerhetsmarginal motsvarande skillnaden mellan marknivån och färdigt golv för de nya byggnaderna. Marken bör inte höjas mer än nödvändigt för att ej bebyggda ytor ska kunna användas som avrinningsytor samt för ytor som kan fånga upp föroreningar innan de når recipient.

Det är av stor vikt att marken som höjs för exploatering av nya byggnader höjdsätts så att vattnet inte belastar befintliga diken inom bebyggda delar av planområdet eller avrinner mot befintliga byggnader. (Dagvattenutredning, Bilaga 2).

Plankartan anger nivå för lägsta grundläggning av byggnad. Beskrivning av hur utfyllnad bör genomföras finns i den geotekniska utredningen som bifogas som Bilaga 1.

Skyddsvall

För att säkra industriområdet vid höga flöden byggdes under mitten av 1990-talet en skyddsvall runt industriområdet. En inventering av skyddsvallen gjordes under 2014. För att använda sej av skyddsvallen som säkerhet för höga flöden måste vallen inventeras och åtgärdas för att garantera tillräcklig höjd samt att den är tät.

Dagvattenanläggning

Enligt dagvattenutredningen föreslås dagvattenhantering i första hand ske via yttlig avrinning och infiltration. Det dike som kommer från Lillbo i söder löper i dagsläget söder om och sedan genom området norrut mot Gårdstjärnen. För att etablering ska kunna ske i planområdets västra del kan diket behöva flyttas västerut. Genomförd dagvattenutredning visar exempel på hur diket kan förläggas. Detta dike kan, förutom vatten från områden utanför detaljplanegränsen, även ta emot yttligt avrinnande vatten från detaljplaneområdet. I diket rekommenderas att en sedimentationsanordning anläggs för fastläggning av sediment. Denna anordning bör förläggas i närhet av körbar yta för att möjliggöra underhåll och utgrävning av sediment. Anläggning bör säkerställas i plankartan samt föreslås även få kommunalt huvudmannaskap samt ett underhållsschema för att säkerställa att anläggningen underhålls regelbundet. Exempel på hur anläggningen kan se ut finns i dagvattenutredningen.

Det är endast den exploaterade något lägre marken inom Södra Edsbyn 18:12 som bör avvattnas till diken inom planområdet. Fastigheter med högre marknivåer ska avvattnas åt motsatt håll från Södra Edsbyn 18:12.

Hantering av stallgödsel

Om den kommunala ridskoleverksamheten etableras på platsen kommer behov av plats för lagring av stallgödsel att uppstå. För att undvika att näringsämnen läcker ut i närmaste vattenförekomst samt för att minimera risken för spridning av lukt och allergener bör

hanteringen utformas som en inbyggd konstruktion med tät botten och tak. Hanteringen bör ske i den norra delen av planområdet för störst avstånd från bostäder och skola.

Utbyggnad allmän plats

Tillfartsväg till området finns sedan tidigare i form av Hantverkargatan. I gällande detaljplan från 1944 är en förlängning av gatan planerad men inte genomförd i sin helhet, i föreslagen detaljplan förläggs allmän plats gata längs hela sträckningen av föreslaget område för *Besöksanläggningar och Verksamheter*. Det är kommunens gatuenhet som ansvarar för utbyggnaden av kommunala gator och vägar.

Även förlängning av gång- och cykelvägen från Industrivägen och västerut förslås. Det är kommunens gatuenhet som ansvarar för utbyggnad av kommunala gång- och cykelvägar.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området omfattas i sin redan exploaterade del av verksamhetsområde för vatten och avlopp. Endast en mindre del av område tänkt för ridhusverksamhet omfattas av verksamhetsområde. Vatten och avloppsledningar behöver byggas ut för anslutning av nya verksamheter inom området. Det är VA-huvudmannen som ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsinfrastruktur.

Utbyggnad fiber

Befintligt utbyggt område har tillgång till fiber. För nyanslutningar ansvarar Helsing Net AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Planläggningen omfattar de kommunägda fastigheterna Södra Edsbyn 50:1, 18:12, 50:172, samt privatägda 50:168 och 18:9. För fastigheten 18:12 finns tomträttsavtal för den pågående verksamheten. Fastigheten Södra Edsbyn 18:9 omfattas då förlängning av Hantverkargatan för angörande av Södra Edsbyn 50:1 behöver ta mark i anspråk.

Planläggningen omfattar även del av Södra Edsbyn 41:1 för vilken detaljplanen upphävs.

Fastighet	Genomförande
Södra Edsbyn 18:9	Ägare: Privat Detaljplanen omfattar fastighetens sydöstra hörn i form av förlängning av Hantverkargatan. Gatan förläggs som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är därmed skyldig att lösa in den i plankartan ianspråktaga marken enligt PBL (2010:900) 14 kap 14 §. Inlösen kan ske genom fastighetsbildning på fastighetsägarens begäran, enligt FBL (1970:988) 5 kap 5, 8 §§.

Södra Edsbyn 50:172	<p>Ägare: Ovanåkers kommun Del av fastighet som i gällande detaljplan omfattas av allmän plats GATA blir i ny detaljplan kvartersmark, och därmed möjlig att lösa in genom fastighetsbildningsåtgärd. Inom fastigheten förläggs allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap, för anslutning av fastigheten Södra Edsbyn 50:1 samt södra delen av Södra Edsbyn 18:12. Vid eventuell försäljning behövs lantmäteriförrättning för avstyckning av allmän platsmark. Inom fastigheten finns VA-ledningar för vilka det vid eventuell försäljning av fastigheten behöver upprättas servitut.</p>
Södra Edsbyn 18:12	<p>Ägare: Ovanåkers kommun Omfattas av tomträttsavtal. Genom fastigheten förläggs allmän plats GCVÄG, gång- och cykelväg, med kommunalt huvudmannaskap. Vid verkställande av allmän platsmark behöver tomträttsavtalet skrivas om. Vid eventuell försäljning av fastigheten behövs lantmäteriförrättning för avstyckning av allmän platsmark. Inom fastigheten finns VA-ledningar för vilka det vid eventuell försäljning av fastigheten behöver upprättas servitut.</p>
Södra Edsbyn 50:168	<p>Ägare: Privat Del av fastighet som i gällande detaljplan omfattas av allmän plats GATA blir i ny detaljplan kvartersmark, och därmed möjlig att lösa in genom fastighetsbildningsåtgärd. Inom fastigheten finns VA-ledningar för vilka det vid eventuell försäljning</p>

	av fastigheten behöver upprättas servitut.
Södra Edsbyn 50:1	<p>Ägare: Ovanåkers kommun</p> <p>Genom fastigheten förläggs allmän plats GCVÄG, gång- och cykelväg, samt GATA med kommunalt huvudmannaskap.</p> <p>Inom fastigheten finns VA-ledningar för vilka det vid eventuell försäljning av fastigheten behöver upprättas servitut.</p> <p>Inom detaljplaneområdets norra hörn finns servitut för värmeledning till förmån för fastigheten Södra Edsbyn 22:7.</p> <p>Allmän plats GATA som angränsar till de norra delarna av fastigheterna Södra Edsbyn 50:172 samt 50:168 blir i ny detaljplan kvartersmark och därmed möjlig för 50:172 och 50:168 att lösa in genom fastighetsbildningsåtgärd.</p>

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Kerstin Johansson, Fysisk planerare
Planeringsavdelningen Ovanåkers kommun, i samverkan med följande tjänstepersoner:

Planeringsavdelningen

Johan Olanders, planeringschef

Lovisa Wäng, fysisk planerare

Hanna Gäfvert, fysisk planerare

Hanna Linngård, mark- och exploateringsingenjör

Gatuavdelningen

Jens Olsson, GIS-ingenjör

Alexander Larsson, mätningstekniker

Frida Jonsson, karttekniker