



Dokumentnamn
LAGA KRAFT

Datum
2015-07-01

Diarienummer
Ks 2013.451

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

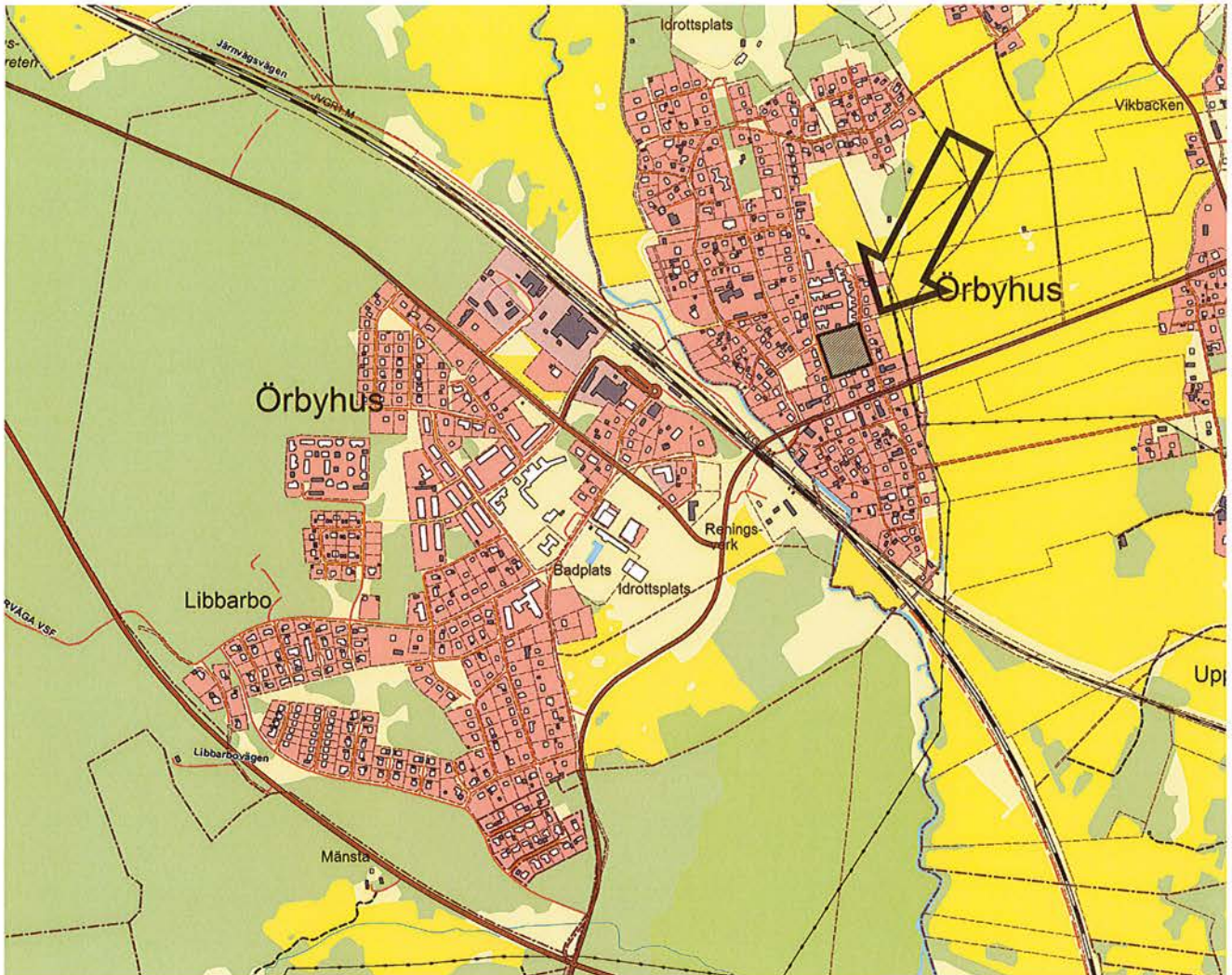
Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 26 maj 2015, § 119 antagit förslag till ändring av detaljplan DP 350, inom fastigheten Gyllby 1:58, Örbyhus.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 juni 2015.

Enligt uppdrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kenneth Ottosson".

Kenneth Ottosson



ÄDP 350

Förslag på tillägg till detaljplan för

GYLLBY 1:58

Fastigheterna Gyllby 1:58 samt del av Gyllby 2:86

Örbyhus

Samhällsbyggnad Fysisk planering

815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-2180 00 Fax: 0293-129 69
E-post: medborgarservice@tierp.se

Handläggare

Adam Nyström
Planhandläggare
Telefon: 0293-21 81 27
E-post: adam.nystrom@tierp.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

-TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

1. Inledning

- 1.1 Handlingar
- 1.2 Läsanvisning
- 1.3 Bakgrund
- 1.4 Syfte och huvuddrag
- 1.5 Avvägning enligt miljöbalken
- 1.6 Tidigare ställningstaganden
- 1.7 Planprocessen

2. Plandata

3. Förutsättningar och förändringar

- 3.1 Planområdet med omnejd
- 3.2 Bebyggelse
- 3.3 Trafik
- 3.4 Nollalternativ

4. Planens innehåll

- 4.1 Användningsbestämmelser
- 4.2 Egenskapsbestämmelser
- 4.3 Administrativa bestämmelser

5. Fastighetsrättsliga frågor

6. Plantilläggets genomförande

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

1. INLEDNING

1.1 Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Tillägg till plankarta med bestämmelser
2. Tillägg till planbeskrivning
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande
5. Granskningsutlåtande (II)
6. Fastighetsförteckning

1.2 Läsanvisning

En detaljplan är ett kommunalt instrument för att styra och reglera användningen av mark och vatten. Detaljplanens bestämmelser för användning av markområden utgör ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden.

Denna samrådshandling innehåller förslag på tillägg och ändringar till gällande detaljplan DP 350 för fastighet Gyllby 1:58 och del av fastighet Gyllby 2:86. I övrigt gäller underliggande detaljplan DP 350 jämsides med detta tillägg.

Plankarta

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har som syfte att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen utgör även ett stöd i tolkandet av plankartan och avser förtydliga vilka förändringar och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. I detta fall behandlar planbeskrivningen enbart förtydligande, och möjlig påverkan av aktuella ändringar och tillägg, i övrigt gäller planbeskrivningen för gällande detaljplan DP 350.

1.3 Bakgrund

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2013-06-19 (§80) att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan DP 350. De berörda fastigheter Gyllby 1:58 och del av fastighet Gyllby 2:86 regleras av detaljplan DP 350 sedan år 2011. Gällande detaljplan upprättades med syfte att möjliggöra ett specifikt bostadsprojekt och planen utformades med hänsyn till exploitörens planer för området. Resultatet blev en detaljplan med hög detaljeringsgrad som efter planens antagande, på grund av ändrade bygglovsritningar inte längre uppfyller sitt syfte. Kommunen har med avsikt att skapa en mer flexibel och långsiktigt hållbar detaljplan beslutat att upprätta denna planändring.

1.4 Syfte och huvuddrag

Föreslaget plantillägg har, liksom underliggande detaljplan DP 350, som syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastighet Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86.

Förslagen planändring innebär:

- Reducering av prickmarkerat u-område för underjordiska ledningar ut mot Gyllbyvägen (u-området är väl tilltaget och hela ytan behöver inte nyttjas som u-område).
- Ändrad strategi för reglering av bygggrättnens storlek och placering. Istället för gällande plans reglering genom prick- och korsmark regleras bygggrättnens storlek genom maximal utnyttjandegrad (största byggnadsarea i m²) och placering genom

bestämmelse om minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns (huvudbyggnad placeras minst 5 meter från samtliga fastighetsgränser, komplementbyggnad i högst 1 våning ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns som vetter mot gata, eller minst 1 meter från övriga fastighetsgränser).

1.5 Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

Behovsbedömning

I samband med nya planläggningsarbeten gör kommunen alltid en behovsbedömning - en översiktlig bedömning av planens möjliga konsekvenser för bl.a. miljö, hälsa och säkerhet i syfte att klargöra behovet av att genomföra en mer utförlig miljöbedömning. Enligt miljöbalken 6 kap 4 § och 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen har i detta fall visat att de förändringar som planändringen möjliggör inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning bedöms inte vara nödvändig att genomföra inom ramen för detta planläggningsarbete.

1.6 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan (2010-2030)

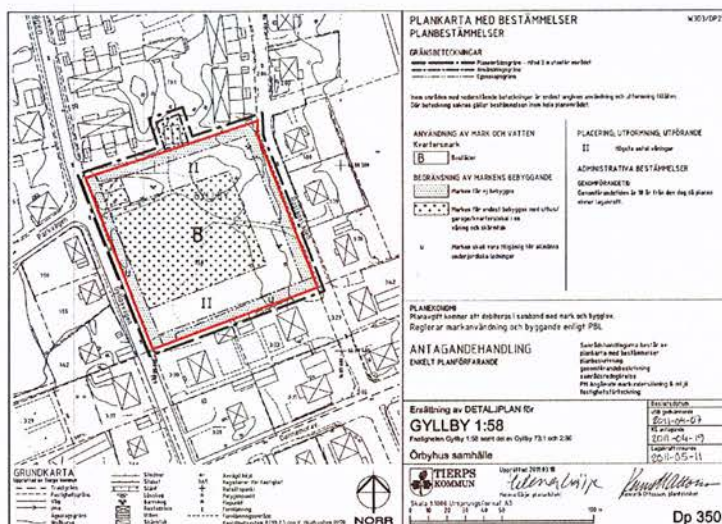
Med utgångspunkt i att kommunens främsta inflyttning tros ske till orter med goda förutsättningar för pendling, pekar översiktsplanen ut Örbyhus som en prioriterad utvecklingsort. Översiktsplanen förordar att Örbyhus ska ges hög planberedskap samt att planeringen ska inriktas på en ökad befolkningensmängd.

Översiktsplanen slår vakt om att Örbyhus karaktär och identitet som stationssamhälle ska tillvaratas i utvecklingssammanhang. Som en generell rekommendation för hela kommunen anges att tätorter ska planeras för att underlätta för människor att välja bort bilen. Andra viktiga angivelser från översiktsplanens är att Örbyhus bedöms ha god kapacitet för dricksvatten och måttlig kapacitet för spillvatten.

Det aktuella planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens förverkligande.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (DP 350) vann laga kraft 2011-05-11. Planen medger bostadsbebyggelse i högst två våningar inom en u-formad yta. Marken närmast fastighetgränsen undanhålls från byggnader genom prickmark i plan, och markanvändningen i fastighetens mitt regleras genom korsmark (Marken får enbart bebyggas med uthus/garage/kvarterslokal i en våning och skärmtak). Gällande detaljplan upprättades i syfte att möjliggöra ett specifikt bostadsprojekt. Planen anpassades utifrån föreslagen bygglovsritningar och kom på grund av planens höga detaljeringsnivå att bli oanvändbar då ritningarna efter planens antagande förändrats.



Utsnitt ur gällande detaljplan DP 350.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för aktuellt planläggningsarbete, då planprocessen kommer att genomföras enligt enkelt planförfarande.

Övriga kommunala beslut

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2013-06-19 §80 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

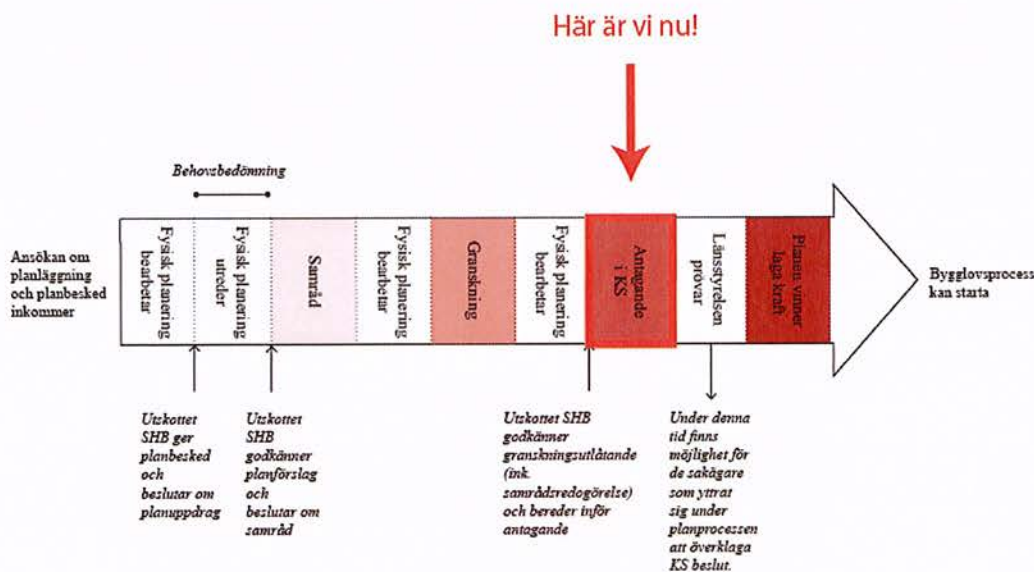
1.7 Planprocessen

Processen för att ta fram en detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL). Detta planläggningsarbete kommer att handläggas genom enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7§ PBL (2010:900).

Processen för detta planarbete ser ut såhär:

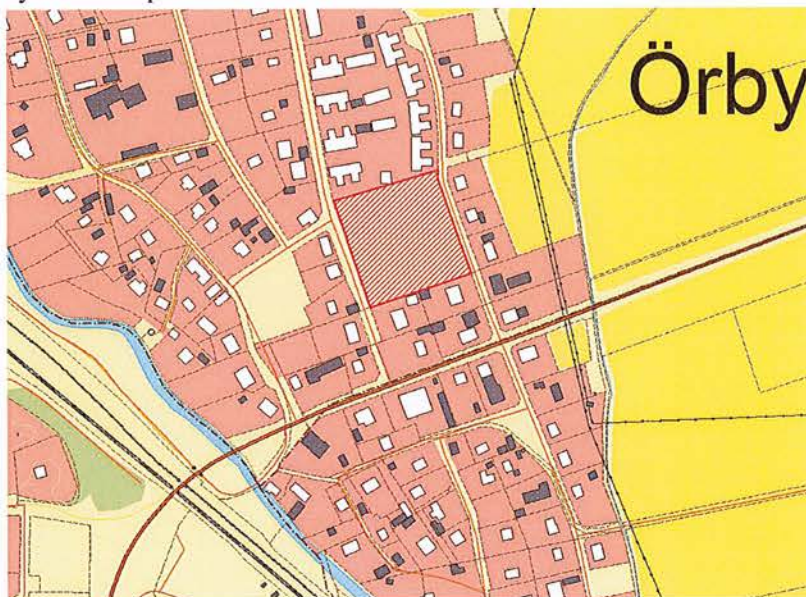
PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- enkelt planförfarande i Tierps kommun



2. PLANDATA

Det aktuella planområdet är beläget i den östra delen av Örbyhus och berör hela fastigheten Gyllby 1:58 och en begränsad del av fastigheten Gyllby 2:86, som båda ägs av Tierps kommun och uppgår till en yta av 9100m². I väst omges planområdet av Gyllbyvägen och i öst av Roslagsvägen samt av direkt anslutande bostadsbebyggelse i norr och söder. Örbyhus har ett mycket attraktivt pendlarläge, lokaliserat efter Ostkustbanan mellan Gävle och Uppsala, ortens järnvägsstation återfinns 350 meter sydväst om planområdet.



Karta över aktuellt planområde, markerat med röda kanter och röd skraffering.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

3.1 Planområdet med omnejd

Planområdet utgörs av en gammal industritomt som idag står obebyggd och är täckt med grus och fyllningsmassor, där gräs, sly och träd växer fritt. Närmast planområdet finns enfamiljshus från mestadels 1970- och 1980-tal men i närområdet återfinns även stadsvillor och flerbostadshus i två våningsplan från 1940- och 1950-talet. Direkt norr om området finns sammanhängande bebyggelse i form av bostadsrättsradhus uppförda tidigt 1990-tal. Inom planområdet föreslås bebyggelse i två våningsplan.



Vy mot omgivningen i väst, sett från aktuellt planområde.



TV: Vy över planområdet sett från Gyllbyvägen. TH: Vegetation inom planområdet.

3.2 Bebyggelse

Reglering av byggnation

I gällande detaljplan DP 350 regleras byggnation inom planområdet genom korsmark (Marken får enbart bebyggas med uthus/garage/ kvarterslokal i en våning och skärmtak) samt präckmark (byggnad får inte uppföras). Plantillägget innebär istället att exploateringsgraden inom fastigheten regleras genom en föreskrift om maximal utnyttjandegrad (största byggnadsarea i m²). Genom att reglera byggnadsarea avses plantillägget leda till en flexiblare plan. Plantillägget innebär även att bebyggelse kan uppföras 1 meter närmare gaturummet (5 meter från fastighetsgräns till skillnad från de 6 meter som gällande plan medger), med komplementbyggnad i en våning, minst 1 meter från fastighetsgräns som vetter mot bostadsbebyggelse.

3.3 Trafik

Gatubilden

Då den gällande detaljplanen DP 350 inte har förverkligats för fastigheterna i fråga skulle ett genomförande av ÄDP 350 innebära att ett genomförande av tillägget möjliggör för fler boende på fastigheten vilket i sin tur kommer bidra till en viss ökning av trafiken i området. Det tillskott av boende som föreslaget plantillägg möjliggör bedöms dock inte innebära någon betydande påverkan på trafiksituationen.



TV: Del av Gyllbyvägen väster om planområdet.
TH: Del av Roslagsvägen öster om planområdet.

3.4 Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna av det föreslagna plantillägget jämfört med om tillägget aldrig genomförs. Nollalternativet innebär att fastigheten Gyllby 1:58 kan bebyggas med bostadsbebyggelse i högst två plan i enlighet med gällande plan. Byggnationens utformning och storlek regleras genom korsmark och prickmark. Fastigheten får inte bebyggas närmare än 6 meter från fastighetsgränsen och eventuella komplementsbyggnader får uppföras inom områden markerade som korsmark.

4. PLANENS INNEHÅLL

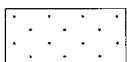
4.1 Användningsbestämmelser

B

Bostäder

Inom planområdet tillåts markanvändning för bostädsändamål. Ändamålet bostäder innebär att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och det ska ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår även fritidhus (både helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Ändamålet bostäder avser även bostadskomplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Även förskola som är inrymd i flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I ändamålet bostäder ingår inte hotell eller vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings.

4.2 Egenskapsbestämmelser



Prickmark

Inom prickat område får byggnad inte uppföras.

Markreservat

u

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningar för allmänna ändamål är VA-ledningar, starkströmsledningar, fjärrvärmeledningar, bredbandsledningar med mera. I begreppet ledning ingår även vissa energianläggningar och anordningar för elektroniska kommunikationsnät både över och under mark. Befintliga underjordiska ledningar återfinns idag inom u-område markerat på plankartan.

Placering

p

Huvudbyggnad skall placeras minst 5 meter från samtliga fastighetsgränser. Komplementbyggnad i högst en våning skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns som vetter mot Gyllbyvägen eller Roslagsvägen. Komplementbyggnad i högst en våning får dock placeras minst 1 meter från övriga fastighetsgränser.

Våningsantal

II

Byggnader i högst två våningar får uppföras.

Utnyttjandegrad

e₁3000

Den största tillåtna byggnadsarean för fastigheten är 3000 m², vilket innebär en minskning med 100 m² från den underliggande planen (DP 350). Detta tal innefattar både huvudbyggnad och komplementsbyggnader.

4.3 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är detsamma som för gällande detaljplan DP350 och löper ut 2021-05-11, 10 år från den dag DP350 vann laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I detta fall innehåller planändringen inte några allmänna platser.

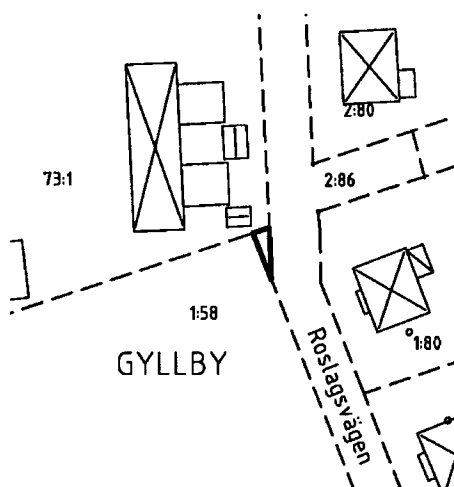
Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med mark- och bygglov.

5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planändringen möjliggör att berörd del av fastighet Gyllby 2:86 regleras in till fastighet Gyllby 1:58. Om fastighetsregleringen genomförs gäller de nya fastighetsgränserna vid tolkande av egenskapsbestämmelsen p (placering).



Svart markering visar del av fastighet Gyllby 2:86 som bör regleras till fastighet Gyllby 1:58. Totalt ca 13 m³.

6. PLANTILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare/byggherre har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

Tidsplan

| | | |
|-----------------|------|------|
| Godkännande USB | maj | 2015 |
| Antagande KS | maj | 2015 |
| Laga kraft | juni | 2015 |

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Adam Nyström, planhandläggare

*Samhällsbyggnadsenheten,
Fysisk planering
Tierp 2015-05-04*



Adam Nyström
Planhandläggare

2015-05-04

Evolution
KS 2013/451

GRANSKNINGSUTLÅTANDE II

ÄDP 350 – GYLLBY 1:58

Örbyhus

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av granskning
3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Slutkommentar
6. Bifogade yttranden

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har ställts ut för granskning skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I granskningsutlåtandet tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. Beskrivning av granskningsutställningen

Planhandlingar

Underrättelse om granskning har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar och fastighetsförteckning. Alla handlingar har också funnits tillgängliga på kommunhuset och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstitid:

Från 2015-04-13 till 2015-05-04.

Inkomna yttranden:

Yttrandena har inkommit från

- | | |
|-----------------------------|----------|
| - Länsstyrelsen Uppsala län | Bilaga 1 |
| - Lantmäteriet | Bilaga 2 |
| - Boende Gyllby 73:1 | Bilaga 3 |
| - Boende Gyllbyvägen 10 | Bilaga 4 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Inga justeringar av planhandlingarna har gjorts med hänsyn till inkomna yttranden.

4. Sammanställning av inkomna kommentarer och synpunkter

Länsstyrelsen Uppsala län

Bilaga 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen i Uppsala län följande:

”Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att komplettera den gällande detaljplanen DP350. Ändringen avser reduktion av området som inte får bebyggas (prickmark) inom fastigheterna. Dessutom kommer byggrätten att regleras genom maximal utnyttjandegrad istället för att regleras genom prick och korsmark.

Överensstämmelse med översiktsplan

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10 §

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§”.

Deltagare: Planhandläggare, Ann Åkerskog

Lantmäteriet

Bilaga 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

”Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget”.

Deltagare: Magdalena Göteliid

Boende Gyllby 73:1

Bilaga 3

I sitt yttrande framför Boende Gyllby 73:1 följande:

”Förslag att öka avståndet till fastighetsgränsen av planerade byggnationer.

Detta förslag av ökat avstånd gäller de befintliga byggnader som vetter mot den södra och norra gränsen till planerad byggnation (Gyllby 1:58)

Byggnaderna längs Gyllbyvägen och Roslagsvägen har ju dessa vägar som därigenom ökar avståndet till gränsen och planerad byggnation.

Vi önskar ökat avstånd mellan våra byggnader och de planerade Gyllby 1:58.

Dessutom bör det finnas ett grönområde längs gränserna”.

Leif Emeleus
Gyllby 73:1

Tobias Karlsson
Gyllby 73:1

Stefan Janhans
Gyllby 73:1

Maria Floerentin
Gyllby 73:1

Sofia Hammarling
Gyllby 73:1

Kommentar:

Hur nära fastighetsgräns bebyggelse får uppföras regleras i planförslaget av egenskapsbestämmelsen ”p”. Egenskapsbestämmelsen ”p” säger för gällande planförslag - *Huvudbyggnad skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Komplementsbyggnad i högst en våning skall placeras minst 5 meter från fastighetsgräns som vetter mot Gyllbyvägen eller Roslagsvägen. Komplementbyggnad i högst 1 våning får dock placeras minst 1 meter från de fastighetsgränser som vetter mot fastigheterna Gyllby 73:1 och 3:30.* Detta innebär alltså att huvudbyggnad inte får uppföras inom 5 meter från fastighetsgränsen, detta bedöms som ett lämpligt avstånd. Anledningen till att komplementbyggnad inte får uppföras 1 meter från fastighetsgräns (mot Roslagsvägen och Gyllbyvägen) är för att de inte ska skymma sikten eller på annat sätt inverka negativt på trafiken.

Att i planändringen gå in och reglera ett område av parkmark kring en fastighet som i underliggande plan är reglerad som kvartersmark bostad anses inte lämpligt.

Boende Gyllbyvägen 10

Bilaga 4

I sitt yttrande framför Boende på Gyllbyvägen 10 följande:

”Jag har skrivit förut, det som bekymrar mig mest är VA-systemet för fastigheterna längs Gyllbyvägen. Enligt samrådsredogörelsen säger VA-enheten, att de har gjort en bedömning, att det ska inte vara något problem att koppla de nya bostäderna på det befintliga stamnätet. Men vet VA-enheten vilken skick VA-systemet är i idag? Marksättningar, rotintrång mm?”

Jag skulle vilja att en ordentlig utredning gjordes innan planen antas. Flera av oss som bor i Brf Nya Gyllbyhus lägenheter har under flera års

tid upplevt avloppsproblem, pga. eventuellt underdimensionerande avloppsledning. Vi som bor i befintliga fastigheter på Gyllbyvägen vill inte ha större problem, om de nya fastigheterna kopplas på systemet. En filmning av ledningssystemet kostar inte så mycket”.

Kommentar:

ÄDP 350 är en ändring av den underliggande detaljplanen 350 och ska ses som just en ändring av eller ett tillägg till denna. Detaljplan 350 medger redan för bostadsbebyggelse på fastigheten och skulle i dagsläget kunna bebyggas med bostäder oavsett om detaljplaneändringen antas eller inte. Att boende i planområdets närhet har haft problem med VA-nätet är beklagligt och de synpunkter som lyfts fram i yttrandet har överlämnats till kommunens VA-enhet och de undersöker områdets vatten- och avloppssystem djupare vid sidan av planläggningsarbetet. Just eftersom ÄDP 350 innebär ett tillägg till en redan gällande plan som medger för bostadsbebyggelse och att planändringen inte innebär utökad byggrätt kommer planläggningsarbetet inte att invänta en fullständig utredning av områdets VA-nät.

5. Slutkommentar

De inkomna synpunkterna har tagits i beaktande. De synpunkter som inte kommer kunna tillgodoses är: Synpunkten om ökat avstånd på byggnationens avstånd från fastighetsgräns (p). Önskemål om att del av fastigheten Gyllby 1:58 används som grönområde. Önskemålet om en VA-utredning i samband med planläggningsarbetet har inte tillgodosetts, ärendet har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet.

Förslag till beslut

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås att godkänna granskningsutlåtande (II) och att hemställa Kommunstyrelsen:

att anta detaljplaneändringen ÄDP 350 enligt Plan – och bygglagen 5 kap. 27 § (2010:900)



Adam Nyström, planhandläggare

2015-03-30

Evolution
KS 2013/451

Granskningsutlåtande – Ändring av detaljplan

ÄDP 350 – Gyllby 1:58

Örbyhus

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av granskning
3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Slutkommentar
6. Bifogade yttranden

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har ställts ut för granskning skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I granskningsutlåtandet tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. Beskrivning av granskningsutställningen

Planhandlingar

Underrättelse om granskning har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar och fastighetsförteckning. Alla handlingar har också funnits tillgängliga på kommunhuset och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstid:

Från 2015-01-26 till 2015-02-18.

Inkomna yttranden:

Yttrandena har inkommit från

- | | |
|--|----------|
| - Länsstyrelsen Uppsala län | Bilaga 1 |
| - Lantmäteriet | Bilaga 2 |
| - Trafikverket | Bilaga 3 |
| - Brandförsvaret | Bilaga 4 |
| - Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL | Bilaga 5 |
| - Vattenfall Eldistribution AB | Bilaga 6 |
| - Boende fastigheterna Gyllby 1:55 och 1:79 | Bilaga 7 |
| - Boende fastigheterna Gyllby 3:33 och 1:56 | Bilaga 8 |
| - Boende fastigheten Gyllby 73:1 | Bilaga 9 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planhandlingarna justeras med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Tillåten byggnadshöjd (tidigare tre våningsplan för den södra delen av fastigheten och två för den norra) reduceras till två våningsplan för hela planområdet.
- Utnyttjandegraden inom Gyllby 1:58 minskas från $e_1 1625 \times 2$ (3250m²) till $e_1 3000$ (3000m²).

Övriga justeringar:

- Sändlistan justeras gällande Kollektivtrafikförvaltningen UL som tidigare felaktigt skrivits som "Upplands lokaltrafik".

4. Sammanställning av inkomna kommentarer och synpunkter

Länsstyrelsen Uppsala län

Bilaga 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen i Uppsala län följande:

"Granskning av förslag till detaljplan för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Tierps kommun, Uppsala län

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag får granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att komplettera den gällande detaljplanen DP350. Ändringen avser reduktion av området som inte får bebyggas (prickmark) inom fastigheterna. Dessutom kommer byggrätten att regleras genom maximal utnyttjandegrad istället för att regleras genom prick och korsmark. Planändringen innebär också att tillåtet våningstal inom del av tomten utökas från två till tre.

Överensstämmelse med översiktsplan

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§ Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§."

Deltagare - Ann Åkerskog, Planhandläggare

2015-03-30

Evolution
KS 2013/451

Lantmäteriet

Bilaga 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

*”Lantmäteriet har gått igenom planens granskningshandlingar daterade 2015-01-20.
Lantmäteriet har inga synpunkter på innehållet i upprättat förslag.”*

Deltagare – Pia Kihlström

Trafikverket

Bilaga 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

”Trafikverket har inget att erinra mot rubricerad granskningshandling.”

Deltagare – Erika Hägg, Samhällsplanerare

Brandförsvaret

Bilaga 4

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

*”Yttrande angående detaljplan för Gyllby 1:58 samt del av Gyllby 2:86
Brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingarna.
Brandförsvaret har inget att erinra.”*

Deltagare - Johan Svebrant

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Bilaga 5

I sitt yttrande framför kollektivtrafikförvaltningen UL följande:

*”Granskning för ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86,
Örbyhus Tierps kommun*

Om ärendet

*Tierps kommun har översänt rubricerad handling till Kollektivtrafikförvaltningen UL
för synpunkter enligt 5 kap 18§ PBL 2010:900.*

Yttrande

*Kollektivtrafikförvaltningen UL hänvisar till yttrandet angående samrådsförslaget till detaljplan
daterat 2014-11-03. Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är bra att närheten till
kollektivtrafiken och det bra läget för Örbyhus och dess närhet till stationen har belysts*

2015-03-30

Evolution
KS 2013/451

tydligare. I övrigt vill Kollektivtrafikförvaltningen UL påpeka att namnbeteckningen Upplands Lokaltrafik är felaktig och ber om att ändra till Kollektivtrafikförvaltningen UL under listan om vilka handlingarna har skickats till.”

Deltagare - Stefan Adolfsson, chef Samhälle och trafik, Lena Hubsch, Kollektivtrafikstrateg

Kommentar:

Sändlistan har korrigerats och namnbeteckningen är nu Kollektivtrafikförvaltningen UL.

Vattenfall Eldistribution AB

Bilaga 6

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution AB följande:

”Yttrande angående ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Örbyhus, Tierps kommun

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har i samrådskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alljämt.”

Deltagare – Björn Sommarström

Boende fastigheterna Gyllby 1:55 och 1:79

Bilaga 7

I sitt yttrande framför fastighetsägarna till Gyllby 1:55 och 1:79 följande:

”Ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och Gyllby 2:86, Örbyhus.

Vi boende i fastigheterna Gyllby 1:55 och Gyllby 1:79 motsätter oss ändringen från gällande detaljplan att tillåta byggnader med tre våningar samt den ökade tillåtna ytan för byggnader på markplan. Vi motsätter oss även den föreslagna justering som gjorts med det nya förslaget där man tillåter två våningar norrut och tre våningar söderut. Närområdet och våra fastigheter kommer att påverkas negativt och skymmas allt för mycket även med detta förslag.

I kommentaren till fastighet 1:55s yttrande 2014-11-28 gavs inget svar på synpunkten att ändringen av detaljplan efter redan tre år inte är rimlig. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före

2015-03-30

Evolution
KS 2013/451

genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Utdrag ur PBL enligt nedan:

PBL 4:21 §

Genomförandetiden skall bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

PBL 4:39

En detaljplan gäller till dess den ändras eller upphävs (PBL 4:38 §). En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. En detaljplans giltighetstid upphör på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

I det förslag som tagits fram finns inga nya förhållanden som har stor allmän vikt. Många boende i närområdet motsätter sig ändringen till tre våningar vilket innebär att gällande detaljplan inte kan ändras.”

Gyllby 1:55

Ulrika Hemström
Mats Hemström

Gyllby 1:79

Ann-Catrine Jansson
Leif Ekberg

Kommentar:

I yttrandet från boende på fastigheten 1:55 (2014-11-28) skriver man att de ändringar ÄDP 350 innebär inte är nödvändiga för att få till stånd bostadsbebyggelse på fastigheten Gyllby 1:58. I kommentaren till detta yttrande skrevs ” Den gällande planen medger för bostadsbebyggelse, dock är de begränsningar av hur byggnationen får utformas för snäva. De begränsningar av bebyggelsen som sattes i underliggande plan gjordes med hänsyn till de förutsättningar som fanns vid det tillfället. Aktuell planändring innebär att planen blir flexiblere och inte lika ”skräddarsydd” för en viss form av bebyggelse.” Detta faktum kvarstår, DP 350 är en mycket snäv plan och att få till en ändring som gör planen flexiblere anses från kommunens sida önskvärt.

Dock stämmer det att genomförandetiden för DP 350 inte har gått ut och planändringen kan stoppas om berörda parter motsätter sig det. Då högsta tillåten byggnadshöjd har varit det främsta föremålet för den kritik som inkommit från berörda parter har våningsantalet åter satts till två våningar inom hela planområdet. Vidare innebär förslaget till planändring nu också att utnyttjandegraden är så låg att den yta som får byggas är mindre än i den underliggande planen. Slutligen så ställs föreslagen planändring ut på en andra granskning för att ge sakägare möjlighet att yttra sig om dessa förändringar.

2015-03-30

Evolution
KS 2013/451

Boende fastigheterna Gyllby 3:33 och 1:56

Bilaga 8

I sitt yttrande framför fastighetsägarna till Gyllby 3:33 och Gyllby 1:56 följande:

”Med anledning av den ändrade detaljplanen gällande Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86 vill vi bidra med följande förslag/idéer.

Att man enligt det tidigare förslaget inskränker bygghöjden till två våningar. Att byggytan reduceras från planerat ca 1/3 del till ca 1/4 av den totala fastighetsarealen samt att placering av byggnad sker i centrum av fastigheten. Att den yttre delen runt om fastigheten får bli ett grönområde, till glädje och rekreation för boende i samtliga väderstreck och för samhället i stort, det skulle också bättre behålla luftigheten som är karaktären i den här delen av Örbyhus.”

Lillian o Hans Sättler
Gyllby 3:33

Carola Åkerman
Gyllby 1:56

Kommentar:

Högsta tillåtna byggnadshöjd har åter satts till två våningsplan inom hela planområdet. Utnyttjandegraden bestämmer hur stor yta som får bebyggas. I den underliggande planen (DP 350) regleras detta inte genom utnyttjandegrad utan genom prickmark (marken får ej bebyggas) och korsmark (marken får bebyggas med uthus och garage). Den ytan som kan bebyggas i DP 350 uppgår till ca 3100 m². I och med planändringen föreslås nu utnyttjandegraden sänkas till 3000 m², vilket betyder att ett antagande av ÄDP 350 innebär en minskning av utnyttjandegraden, jämfört med dagsläget. Då ÄDP 350 är en ändring av den gällande detaljplanen (DP 350), i vilken fastigheterna i fråga är reglerade som kvartersmark för bostäder. Därav kan fastigheterna inte regleras som parkmark i denna ändring, för att detta skulle vara möjligt att ändra skulle en helt ny detaljplan behöva upprättas.

Boende fastigheten Gyllby 73:1

Bilaga 9

I sitt yttrande framför boende på fastigheten Gyllby 73:1 följande:

”Hej jag bor i Brf Nya Gyllbyhus dvs. Gyllbyvägen 8-12, och jag har inget emot att det byggs på fastigheten, eller att det byggs 3 våningshus, men vi som bor på Gyllbyvägen har de senaste åren haft till och från problem med avloppet. Det sägs att avloppssystemet är för klent.

Ingenstans under samrådsprocessen har jag sett att det har gjorts någon utredning om den kringliggande infrastrukturen, och då tänker jag främst på Va-systemet, klarar ytterligare belastning. Vi som bor på Gyllbyvägen vill inte ha ökade VA-problem i framtiden.”

Peter Zoné
Gyllbyvägen 10D
Gyllby 73:1

Kommentar:

Under samrådet lyftes synpunkten kring områdets möjlighet att hantera tillskottet av boende. I samrådsredogörelsen gavs då svaret ”Kommunens VA-enhet har informerats om de inkomna synpunkterna. De har gjort bedömningen att det inte ska vara något problem med att koppla på de eventuellt tillkommande bostäderna på stammätet och de kan inte heller se att det är några problem på kommunens nät.” Det är fortfarande samma svar som gäller på den frågan, kommunens VA-enhet kan inte se några problem på kommunens nät och gör bedömningen att ett tillskottet av bostäder inte innebär något problem för områdets VA.

5. Slutkommentar

Planförslaget har justerats i den mån som ansetts lämpligt utifrån de synpunkter som framförts under granskningsutställningen. Då det framkommit mycket synpunkter kring planförslaget och betydande förändringar har till förslaget har genomförts, anses det lämpligt att ställa ut det reviderade planförslaget för en andra granskningsutställning, för att ge berörda sakägare ytterligare en möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. I den aktuella granskningen har alla parter har fått sina synpunkter tillgodosedda.

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

Adam Nyström - Planhandläggare



Adam Nyström, planhandläggare

Samrådsredogörelse – Ändring av detaljplan

ÄDP 350 – Gyllby 1:58

Örbyhus

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av programsamråd
3. Sammanfattning av synpunkter som kommer att tillgodoses
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Slutkommentar
6. Bifogade yttranden

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på samråd skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I samrådsredogörelsen tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. Beskrivning av samrådet

Planhandlingar

Underrättelse om planprogrammet har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstid:

Från 2014-10-30 till 2014-11-30.

Inkomna yttranden:

Yttrandena har inkommit från

| | |
|---|-----------|
| - Länsstyrelsen Uppsala län | Bilaga 1 |
| - Trafikverket | Bilaga 2 |
| - Brandförsvaret | Bilaga 3 |
| - Försvarsmakten | Bilaga 4 |
| - Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL | Bilaga 5 |
| - Vattenfall Eldistribution AB | Bilaga 6 |
| - Teliasonera Skanova Access AB | Bilaga 7 |
| - Boende i bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus (Gyllby 73:1) | Bilaga 8 |
| - Boende fastigheten Gyllby 1:55 | Bilaga 9 |
| - Boende fastigheten Gyllby 1:56 | Bilaga 10 |
| - Boende fastigheten Gyllby 1:98 | Bilaga 11 |
| - Boende fastigheten Gyllby 73:1 (sent inkommen) | Bilaga 12 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planhandlingarna justeras med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Tillåten byggnadshöjd (tidigare tre våningsplan) reduceras till två våningsplan för den norra delen av fastigheten Gyllby 1:58.

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Förtydligande om planområdets goda förutsättningar för pendling och närhet till kollektivtrafik.

4. Sammanställning av inkomna kommentarer och synpunkter

Länsstyrelsen Uppsala län

Bilaga 1

Samråd om detaljplan för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Tierps kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplane förslag för samråd enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) (enkelt planförfarande) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med detaljplanen är att komplettera den gällande detaljplanen DP350. Ändringen avser reduktion av området som inte får bebyggas (prickmark) inom fastigheterna. Dessutom kommer byggrätten regleras genom maximal utnyttjandegrad istället för att regleras genom prick- och korsmark. Planändringen innebär också att tillåtet våningsantal utökas från två till tre.

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§ Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.

Deltagare

Planhandläggare Ann Åkerskog har beslutat i detta ärende.

Trafikverket

Bilaga 2

Trafikverket har inget att erinra mot rubricerat ärende.

Erika Hägg, Samhällsplanerare

Brandförsvaret

Bilaga 3

Yttrande angående detaljplan på Gyllby 1:58, ÄDP 350

Brandförsvaret har tagit del av samrådshandlingarna daterade 2014-09-24.

Brandförsvaret har inget att erinra.

Johan Svebrant

Försvarmakten

Bilaga 4

Samråd detaljplan för Gyllby 1:58, Tierps kommun, Uppsala län

Försvarmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Gille, Jakob

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Bilaga 5

Samråd om detaljplan för ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Örbyhus, Tierps kommun.

Om ärendet

Tierps kommun har översänt rubricerat förslag till detaljplan till Kollektivtrafikförvaltningen UL för synpunkter enligt 5 kap. 11§ PBL 2010:900. Syftet med planen är att möjliggöra bostäder i tre våningar samt reducera så kallad prickmark.

Yttrande

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är bra att kommunen planlägger för fler bostäder i Örbyhus. Orten har ett väldigt attraktivt läge längs Ostkustbanan. I och med att Uppståget sedan december 2012 trafikerar Örbyhus med 30 minuters trafik så finns goda förutsättningar för pendling. Det bör framgå av planen tydligare. KTF UL ser en stor potential i Örbyhus och ser fram emot en fortsatt dialog med Tierps kommun kring ortens utveckling i bland projektet Ostkustbanans stationsnära lägen.

Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av Caj Rönnbäck, chef strategisk utveckling. Rickard Grönborg, Kollektivtrafikstrateg har varit föredragande.

2014-12-12

Evolution
KS 2013/451

Kommentar:

Planområdets närhet till kollektivtrafiken framgår nu tydligare i planbeskrivningen.

Vattenfall eldistribution AB

Bilaga 6

Yttrande angående ändring av detaljplan 350, för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Örbyhus, Tierps kommun

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna får rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje= 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Övrigt

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Björn Sommarström
Rättighetsbevakare, Tillstånd och rättigheter

(Bifogat karta återfinns på nästa sida)

ENKELT PLANFÖRFARANDE
SAMRÅDSREDOGÖRELSE,
ÄNDRING AV DETALJPLAN
ÄDP 350 – Gyllby 1:58

2014-12-12

Evolution
KS 2013/451



2014-12-12

Evolution
KS 2013/451

Teliasonera Skanova Access AB

Bilaga 7

Ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86, Örbyhus

Bakgrund

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Vi har därför inget att invända mot gällande detaljplaneförslag.

För Skanova
Lars Segerholm

Boende i bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus (Gyllby 73:1) Bilaga 8

Ändring av detaljplan för GYLLBY 1:58.

Med anledning av rubr. ändringsförslag från Tierps kommun vill vi framföra följande synpunkter:

De planerade byggnaderna bör placeras på GYLLBY tomtens sydvästra del, (dvs. tomtgränsen vinkelrätt mellan Roslagsvägen och Gyllbyvägen). Anledningen är att därigenom tillåta solljus för de befintliga byggnationer som nu finns mot GYLLBY tomtens nordöstra gräns, dvs den gräns som är intill bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus, (vinkelrätt mellan Roslagsvägen och Gyllbyvägen).

De byggnader som nu finns mot GYLLBY tomtens sydvästra gräns påverkas härigenom inte negativt av solljuset.

Vi vill också föreslå att den ursprungliga 2 våningsbyggnationen bibehålls, och inte ökas till 3 våningar. GYLLBY tomtens nordöstra del, (den som är intill bostadsrättsföreningen Nya Gyllbyhus) kunde lämpligen användas som grönområde.

Leif Emeleus
Gyllby 73:1

Kerstin Emeleus
Gyllby 73:1

Astrid Hasselgren
Gyllby 73:1

Börje Hasselgren
Gyllby 73:1

Sofia Hammarling
Gyllby 73:1

Peter Sölving
Gyllby 73:1

Ulrika Sölving
Gyllby 73:1

Sara Lindberg
Gyllby 73:1

Magnus Jakobsson
Gyllby 73:1

Maria Åkerman
Gyllby 73:1

Jonas Åkerman
Gyllby 73:1

Ove Jansson
Gyllby 73:1

Kim Felth
Gyllby 73:1

Kommentar:

Den norra delen av fastigheten Gyllby 1:58 medger nu för byggnation i två våningsplan medan den södra delen av fastigheten fortsatt medger för byggnation i tre våningsplan. Detta med hänsyn till den skuggning en byggnation i tre våningar på den norra delen av fastigheten innebär.

Boende fastigheten Gyllby 1:55**Bilaga 9****Ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och Gyllby 2:86, Örbyhus**

Vi är boende i fastighet Gyllby 1:55 som är grannfastighet till fastigheter Gyllby 1:58 och 2:86 i Örbyhus.

I sammanträdesprotokoll Dnr Ks 2014.451 anges att syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheter Gyllby 1:58 och 2:86. Vi anser att den ändring som föreslås enligt bifogade handlingar är inte nödvändig för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheterna. Detaljplanen om antogs 2011-05-11 anger också att bostadsbebyggelse ska ske i två våningar och det kan inte vara rätt att denna detaljplan ska ändras redan efter tre år.

Vi motsätter oss ändringen att tillåta byggnader med tre våningar, istället för gällande detaljplan som endast tillåter byggnader med två våningar. Om en framtida byggnad skulle bli ett flerfamiljshus/radhus med tre våningar så bryter den mot omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Kringliggande byggnader är småhus och mindre radhus med max två våningar och har i några fall en inredd vind. Att tillåta flerfamiljshus/radhus med tre våningar och med en vind, skulle bryta allt för mycket mot omgivningarna. Dessa typer av byggnader finns i Örbyhus endast i bebyggelsen runt skolan och kringliggande byggnader i centrum.

Det är positivt med nya bostäder men dessa måste utformas så att de smälter in på ett bra sätt med närområdet.

Ulrika Hemström
Gyllby 1:55

Mats Hemström
Gyllby 1:55

Kommentar:

Den gällande planen medger för bostadsbebyggelse, dock är de begränsningar av hur byggnationen får utformas för snäva. De begränsningar av bebyggelsen som sattes i underliggande plan gjordes med hänsyn till de förutsättningar som fanns vid det tillfället. Aktuell planändring innebär att planen blir flexiblar och inte lika "skräddarsydd" för en viss form av bebyggelse. Planändringen innebär nu att den norra delen av Gyllby 1:58 bara medger för bebyggelse i två våningsplan medan den södra delen av fastigheten fortsatt tillåter bebyggelse i tre våningsplan.

Boende fastigheten Gyllby 1:56

Bilaga 10

Gällande ändring av detaljplan 350 för Gyllby 1:58 och del av Gyllby 2:86 Örbyhus

I området idag finns villor i 1-2 plan och bostadsrätter som är i 2 plan. Ett 3- våningshus passar inte in i bebyggelsestrukturen. Därmed protesterar vi emot att detaljplanen ändras för att tillåta 3 våningshus. 1 eller 2 plans hus skulle smälta in på ett bättre sätt i omgivningen men det bästa för marken vore ett fint rekreationsområde för såväl gammal som ung, med till exempel låg växtlighet, gångar parkbänkar och en liten lekpark.

Vi har planer på solenergi till vår fastighet men dessa planer får vi lägga åt sidan tills vidare i och med att en högre byggnad skulle påverka skuggning av solpanelerna. En stor hög fasad som utsikt skulle vara det sämsta alternativet.

Gert Rundlöf Carola Åkerman
Gyllby 1:56 Gyllby 1:56

Kommentar:

Planändringen innebär nu att den norra delen av Gyllby 1:58 bara medger för bebyggelse i två våningsplan medan den södra delen av fastigheten fortsatt tillåter bebyggelse i tre våningsplan. Områdets bebyggelse är varierad i stil och typ, att ny bebyggelse på delar av fastigheten skulle uppföras i tre våningar anses inte innebära en förvanskning av den omgivande miljön, bebyggelse på höjden innebär också en effektivare markanvändning i ett stationsnära läge.

Boende fastigheten Gyllby 1:98

Bilaga 11

Hej. jag tycker att det skall planeras in en snötipp på fastigheten Gyllby 1:58 där snömassorna från Gyllbyvägen kan tippas. Eller är det smidigare att lämna snön på de boendes fastighetsuppfarter och överlämna snöproblemet till de privata tomtägarna?

Per Widen
Gyllby 1:98k

Kommentar:

Utifrån den efterfrågan på bostäder som finns i Örbyhus, de förutsättningar som finns på platsen och det stationsnära läget anses fastigheten bäst användas för bostadsändamål.

Boende fastigheten Gyllby 73:1 (sent inkommen) Bilaga 12

Hej

Jag vet att synpunkter skulle ha lämnats in senast 30 nov. Jag är relativt nyinflyttad till Örbyhus (och Tierps kommun), och jag har missat denna detaljplan.

Jag bor på Gyllbyvägen 10D, dvs i Brf Nya Gyllbyhus, grannfastigheten på Gyllbyvägen till detta planområde.

2014-12-12

Evolution
KS 2013/451

Jag har fått reda på att det har varit och är stora problem med VA-systemet (underdimensionerat, eller trasigt) från bostadsrättsföreningens fastigheter till stamnätet, flera av mina grannar har haft stora problem med avloppet. Jag hade för 2 veckor sedan.

Klarar stamnätet ytterligare bebyggelse på samma gata? Är det tänkt att stamnätet kontrolleras innan bygglov lämnas? Vad händer om problemen för oss i Brf Gyllbyhus fastigheter förvärras om fastigheten Gybyl:58 mm bebyggs?

Annars tycker jag detaljplanen är bra och Örbyhus behöver fleras bostäder och invånare.

Med vänliga hälsning

Peter Zoné
Gyllby 73:1

Kommentar:

Kommunens VA-enhet har informerats om de inkomna synpunkterna. De har gjort bedömningen att det inte ska vara något problem med att koppla på de eventuellt tillkommande bostäderna på stamnätet och de kan inte heller se att det är några problem på kommunens nät.

5. Slutkommentar

Planförslaget har justerats i den mån som ansetts lämpligt utifrån de synpunkter som framförts i samrådet. De samrådsparter vars synpunkter inte till fullo har tillgodosetts utgörs av "Boende i brf Nya Gyllbyhus" (gällande tillåten byggnadshöjd och placeringsbestämmelser för byggnation), "Boende Gyllby 1:55" (gällande tillåten byggnadshöjd), "Boende Gyllby 1:56" (gällande byggnadshöjd och markanvändning), "Boende Gyllby 1:98" (gällande önskemål om uppläggningsyta för snömassor).

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN



Adam Nyström, planhandläggare