

Plan: DP 246 – Yttrö 2:10
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2017.1253
Datum: 2019-09-20
Handläggare: Markus Norbäck



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP - 246

DETALJPLAN FÖR

Fastigheten Yttrö 2:10, Tierps kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING.....	3
2.1. Bakgrund	3
2.2 Syfte och huvuddrag	3
2.3 Läsanvisning	4
2.4 Planprocessen	4
3. PLANDATA	5
3.1 Geografiskt läge	5
3.2 Areal	5
3.3 Markägoförhållanden	5
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
4.1 Statliga intressen.....	5
4.2 Kommunala planer och program.....	6
4.3 Behovsbedömning	7
5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
5.1 Samhällsservice	8
5.2 Markförhållanden	8
5.3 Trafik	11
5.4 Teknisk försörjning	11
5.5 Miljö, hälsa och skydd	13
5.6 Sociala aspekter.....	13
5.7 Planens konsekvenser	14
6. PLANBESTÄMMELSER	14
6.1 Användning av allmän platsmark	14
6.2 Användning av kvartersmark	14
6.3 Egenskapsbestämmelser.....	15
6.4 Administrativa bestämmelser.....	15
7. PLANENS GENOMFÖRANDE	16
7.1 Organisatoriska frågor.....	16
7.2 Fastighetsfrågor	16
7.3 Ekonomiska frågor	17
7.4 Genomförandetid	17
8. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN.....	18

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2019-09-20)
- Planbeskrivning (2019-09-20)
- Samrådsredogörelse (2019-05-24)
- Granskingsutlåtande (2019-09-20)
- Behovsbedömning inkl. checklista (2019-02-11)
- Barnchecklista (2019-02-11)
- Fastighetsförteckning (upprättad 2017-12-04, uppdaterad 2019-05-22)

1. SAMMANFATTNING

Begäran om planbesked inkom 2017-07-07 för upprättande av ny detaljplan gällande fastigheten Yttrö 2:10 i Månkarbo. Ansökan avser att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse och möjliggöra avstyckning för två bostadsfastigheter.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2017-08-22 § 100 att ge positivt planbesked och samhällsbyggnadsenheten i planuppdrag att pröva lämpligheten för ändrad markanvändning genom ny detaljplan för fastigheten Yttrö 2:10.

2. INLEDNING

2.1. Bakgrund

Fastigheten Yttrö 2:10 i Månkarbo omfattas av detaljplan (DP 204), laga kraft 1968, vilken medger park och plantering som tillåten markanvändning. Vad som föreligger detaljplanen är att sökande avser att genom avstyckning möjliggöra för två bostadsfastigheter inom aktuellt planområde. Ändrad tillåten markanvändning krävs, vilket är detaljplanens syfte.

2.2 Syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder genom att ändra tillåten markanvändning inom aktuellt planområde, eftersom gällande byggnadsplan (DP 204) endast tillåter park och plantering. Utformning av detaljplanen tar hänsyn till områdets struktur och omgivning samt markens beskaffenhet.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar ifrån gällande plan:

- *Fastigheten Yttrö 2:10 som i gällande byggnadsplan tillåter park och plantering ges användningsbestämmelsen bostäder (B).*
- *Största tillåtna exploatering är 15 % byggnadsarea inom användningsområdet.*
- *Inom användningsområdet får maximalt två huvudbyggnader uppföras.*

- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Källare får ej finnas.
- Högsta tillåtna taknockshöjd är 6 meter.
- Tillfartsväg föreslås ske efter Gjuterivägen.
- Högst 30 % av markytan får hårdgöras till fördel för dagvattenhantering.
- Med hänsyn till de höga naturvärden som Månkarboåsen utgör planläggs östra delen av planområdet som skog (NATUR₁) med enskilt huvudmannaskap.

2.3 Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Bestämmelserna i detaljplanen utgör ramar för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

Plankartan

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

Planbeskrivning

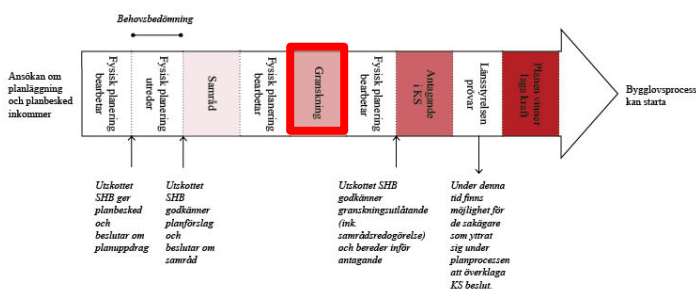
Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkning av plankarta samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. På så sätt verka som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.4 Planprocessen

Planarbetet handläggs med *standardförfarande* enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och inte av större betydande intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms begränsad i sin omfattning. Detta stödjer val av förfarande (se figur 1).

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1. Planprocessen för standardförfarande.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet är beläget i Månkarbo. Den aktuella platsen är lokaliserad öster om Månkarbovägen vilken löper igenom samhället (se figur 2).



Figur 2. Röd streckad linje visar planområdets geografiska läge.

3.2 Areal

Planområdets yta är cirka 3 800 m².

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Yttrö 2:10 är i privat ägo.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Statliga intressen

Riksintressen

Planområdet berörs inte av riksintresse.

Naturvårdsprogram

Enligt naturvårdsprogrammet ifrån Uppsala län år 1987 hyser del av planområdet mycket höga naturvärden, klassificering 3 (se figur 3). Åsen vid Månkarbo är cirka 2 kilometer lång och generellt 200-300 meter bred. Åsen är som högst och bredast i den södra delen och sluttar sedan flackt mot norr. Enligt naturvårdsprogrammet utgör åsens geomorfologi, dess när-strövområde och betydelsefulla del i omgivande landskap ett bevarandevärde. Kartbilden visar ungefärlig del av planområdet som berörs av naturvårdsprogrammet (se figur 3).



Figur 3. Naturvårdsprogram över Månkarboåsen i transparent blå färg. Röd markering symboliserar ungefärlig planområdesgräns.

4.2 Kommunala planer och program

Vision

Planförslaget bedöms inte strida mot kommunens vision.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger en inriktning om befolkningsökning från cirka 700 till mellan 1000 och 1200 invånare i Månkarbo. Utblickar över jordbrukslandskapet och områdets "lugna" karaktär betonas. Ny bebyggelse rekommenderas inom tätorten och att samhället sammankopplas ytterligare med E4:an. Planens syfte bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

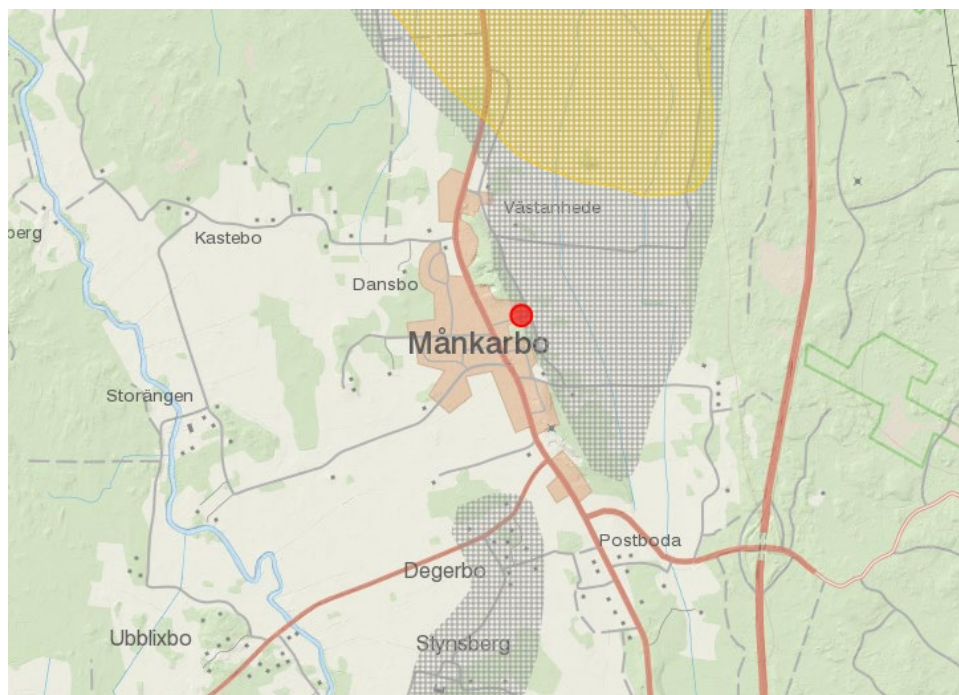
För aktuellt område gäller byggnadsplan DP 204 (03-TIP-1955), laga kraft 1968. Byggnadsplaner gäller idag som detaljplaner. Planen medger park och plantering som tillåten markanvändning för aktuellt område. En mindre del av fastigheten Yttrö 2:10 berörs även av DP 232 (0360-P01/9) och planbestämmelsen L-GATA.

Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Kulturmiljö

Planområdet berörs av kommunens kulturmiljöprogram, avseende Tierpsslätten. Planens begränsade omfattning och dess lokalisering i direkt anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse bedöms inte påverka kulturmiljön på något betydande sätt (se figur 4).



Figur 4. Kartan visar del av riksintresse för kulturmiljövård i gul rastering och del av kulturmiljöprogrammet i grå rastering. Röd cirkel symboliserar planområdets ungefärliga lokalisering.

4.3 Behovsbedömning

Avvägning mot miljöbalken

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

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Syftet med behovsbedömningen är att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kap miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018. Utskottet för Samhällsbyggnad i Tierps kommun beslutade 2017-08-22 § 100 att lämna ett positivt planbesked för fastigheten Yttrö 2:10, vilket innebär att de äldre reglerna om miljöbedömningar gäller.

Kommunens ställningstagande

Efter genomförd behovsbedömning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Samhällsservice

Service

Planområdet är centralt beläget i Månkarbo med god närhet till samhällsservice. Inom 400 meters avstånd återfinns dagligvaruhandel och skola. Inom 300 meter, drivmedelstation och restaurang.

Kollektivtrafik

Närhet till Månkarbovägen ger goda möjligheter för nyttjande av kollektivtrafik och övrig förbindelse. Busshållplats finns cirka 200 meter ifrån planområdet (se figur 5).



Figur 5. Befintlig busshållplats längs med Månkarbovägen (google maps).

5.2 Markförhållanden

Nuvarande markanvändning

Planområdet utgörs idag av ett skogsparti, och är således oexploaterat. Ett par mindre naturstigar leder igenom området. I norra delen av fastigheten Yttrö 2:10 i direkt anslutning till Gjuterivägen finns idag en grusad vändplats (se figur 6), vilken med fördel kan nyttjas som infart eller parkering till boende i framtiden.

Bebyggelse

Området karaktäriseras av naturnära bostadsbebyggelse. Generellt är bebyggelse lokaliserat väster om Månkarboåsen och öster om denna dominerar åkermark. Omgivande bebyggelse utgörs av friliggande bostadshus i högst två våningsplan längs med Gjuterivägen och Tippvägen. De två vägarna ansluter till den större Månkarbovägen i väst, vilken löper genom samhället. Hänsyn tas till redan bebyggd miljö genom att detaljplanens utformning är anpassad utifrån befintlig struktur i området.



Figur 6. Befintlig vändplats i nordlig riktning vilken är möjlig att nyttjas till infart.

Detaljplanen förespråkar suterränghus med hänsyn till de marknivåskillnader som fastigheten besitter genom åsen. På så sätt skulle områdets naturliga förhållanden kunna nyttjas för hantering av dagvatten. Bland annat genom markens lutning och höga genomsläpplighet. Tekniska och ekonomiska åtgärder undviks.

Natur

Barr- och blandskog dominerar i området. Skogsmarken inom planområdet karaktäriseras av likåldriga tallar och viss uppväxt av lövträd och gran. Bevarandevärde finns i Månkarboåsens morfologi och dess betydelse för omgivande landskap. Åsen fungerar som en grönkorridor, viktig för djur- och växtarters rörelsemönster. Det finns ett värde i att inte bryta grönkorridoren genom bebyggelse som skulle skapa en typ av barriär för djur- och växtarters rörelsemönster.

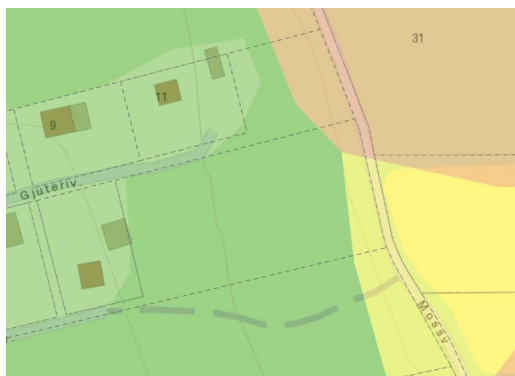
Fastigheten karaktäriseras av marknivåskillnader och blockrik morän (se figur 7). Hänsyn bör tas till befintliga markförhållanden vid ingrepp i marken och exploatering på ytan.



Figur 7. Fotografi som indikerar den sluttning och blockrika morän som präglar området.

Geotekniska förhållanden

Isälvsediment med grovsilt och block är enligt kommunal kartering den dominerande jordarten i området (se figur 8). Östra delen av planområdet utgörs av lera samt mellan- och grovsand. Marken som i huvudsak omfattas av grovsilt och block bedöms mest lämplig för bostadsbebyggelse.



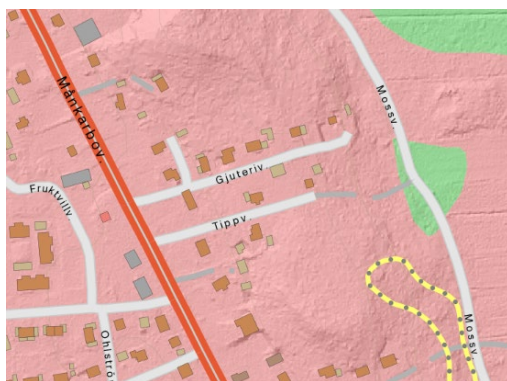
Figur 8. Jordarter i området enligt kommunal kartering. Grön färg indikerar grovsilt och block.

Dagvatten

Planens genomförande bedöms klara hanteringen av framtida dagvattenhantering med motivering att planområdet och omkringliggande mark har hög genomsläpplighet samt stor del grönytor (se figur 9). Planen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten. Fördröjning kan ske genom att dagvatten avleds ytligt ifrån hårdgjorda ytor till grönytor eller att stuprör ifrån tak förses med utkastare som avleder dagvatten.

Dagvattnet kan med fördel ledas till skogsmark genom att nyttja fastighetens marklutning. Förslagsvis kan dike anläggas längs planområdets södra del inom prickad mark. Ansvar för dagvattenhantering åligger den enskilde fastighetsägaren.

Endast 30 % av markytan får hårdgöras till fördel för lokalt omhändertagande av dagvatten. Det är angeläget att marken inte hårdläggs mer än nödvändigt. Höjdskillnader med befintlig sluttning mot öst bör beaktas vid markprojektering.



Figur 9. Röd färg symboliserar hög genomsläpplighet (SGU).

Recipient för dagvatten är Tämnarån, vilken bedöms ha god kemisk grundvattenstatus för den del som återfinns i Mänkarbo (Svartån). Miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms inte påverkas på något betydande sätt av planens genomförande.

5.3 Trafik

Trafiksituationen

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett redan bebyggt villaområde vilket inte bedöms medföra någon större påverkan på befintlig trafiktillförsel. Anslutning till fastigheterna föreslås ske längs med Gjuterivägen (se figur 10). Gjuterivägen tillhör fastigheten Yttrö 1:21, det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för eventuell gemensam förvaltning av vägen i framtiden.

Tippvägen angränsar till planområdets sydvästra del, vilken även är möjlig att ansluta för tillfart. För anslutning till kommunal väg krävs ansökan om tillstånd för tillfart. Fastigheten i direkt anslutning söder om planområdet är privatägd vilket innebär att den inte per automatik kan nyttjas som tillfart eller genomfart till Mossvägen.



Figur 10. Gjuterivägen och del av planområdet som skymtar till vänster i bild.

Parkering

Parkeringsmöjligheter anordnas inom respektive fastighet alternativt samordnas inom planområdet.

5.4 Teknisk försörjning

Värme

Uppvärmning kan ske via egna anläggningar eller eventuellt möjligt att ansluta till befintliga ledningar. Fastighetsägare ansvarar för värmeförsörjning.

Avfall

Föreskrifter beträffande avfallshantering för Tierps kommun finns i *Renhållningsförordningen för Tierps kommun*. Hantering av hushållsavfall redovisas vid bygglovsansökan.

Vatten- och avlopp

Planområdet angränsar till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatör bekostar och ansvar för utbyggnad samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Pumpstation finns i direkt anslutning till planområdet.

Ledningar

Markreservat för underjordiska ledningar, markerade "u" på plankartan, får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Ett u-område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäterimyndigheten. Alternativt kan rättighet lösas via avtals servitut mellan fastighetsägare och ledningsinnehavare.

Enligt underlag ifrån Vattenfall återfinns lågspänningskabel i eller i angränsning till norra delen av fastigheten Yttrö 2:10. Det är fastighetsägarens ansvar att förhålla sig till detta vid eventuella markarbeten. Luftledning med låg/mellanspänning sträcker sig i nordöstra delen av planområdet, vilken ligger inom allmän plats (NATUR₁). För kännedom återfinns i närhet till området, men utanför planområdesgräns, även ledningar ifrån IP-only och Skanova.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. Syftet med vattenskyddsområdet är att förhindra verksamheter som kan medföra risk för förorening av kommunens vattentäkt. Bland annat gäller följande:

- Infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten kräver tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Avloppsledningar för hushållspillvatten med tillhörande brunnar som nyinstalleras ska vara täta, samt underhållas för att undvika risk för förorening. Deponering av hushållsavfall får inte förekomma.
- Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än 1 meter över högsta grundvattenyta. Fyllnads- eller avjämningsmassor som kan försämra grundvattenkvalité eller försvåra naturlig grundvattenbildning får inte läggas inom området. Åtgärd får inte medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån.

Utförligare beskrivning framgår i *Uppsala läns författningssamling ISSN 0347-1659* (1990). Kungörelse om vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsalaåsen i Månkarbo, Tierps kommun.

5.5 Miljö, hälsa och skydd

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar inom planområdet. Inga indikationer på att detta skulle förekomma har påträffats under planarbetet, någon utredning har därför inte genomförts i samband med planen.

Radon

Enligt kommunal kartering är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon (klass 2). All nybyggnation bör ske radonsäkert. Radonmätning bör därför ske inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet.

Buller

Nivåer för buller regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planen bedöms inte medföra någon påverkan av trafikbuller eller verksamhetsbuller som kräver utredning.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms idag vara god och ska vidare beaktas i samband med markprojektering.

5.6 Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § PBL slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en "... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer".

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en ifrån social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Barnkonsekvenser

Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011:

"Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå ifrån och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen."

Planområdets närhet till natur och rekreationsmöjligheter i form av bland annat motionsspår och fotbollsplan motiverar till god livsmiljö för barn- och ungdomar. Lokaliseringen av nya bostäder som planen möjliggör för ligger i en lugn miljö med få fordonsrörelser.

5.7 Planens konsekvenser

Konsekvenser

Planen möjliggör för bostäder vilket innebär att del av befintligt skogsparti inom fastigheten Yttrö 2:10 kan komma tas i anspråk. Planområdets östra del omfattas av naturvårdsprogrammet och anges i detaljplan som skog (NATUR₁) för att bevara viktig grönkorridor. De höga naturvärden som naturvårdsprogrammet pekar ut beträffande platsen bedöms utgöra tillräckligt stort allmänintresse vilket motiverar ovan nämnda planbestämmelse.

Planens utformning beaktar hur omkringliggande detaljplaner är reglerade för att skapa gemensamma utvecklingsmöjligheter i området. Med hänsyn till befintlig bebyggelsemiljö anpassas nya byggrätter genom högsta tillåtna nockhöjd och största tillåtna byggnadsarea för att skapa enhetlig fysisk miljö.

Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att förutsättningarna för området blir oförändrade. Området kommer således fortsatt utgöra ett skogsparti intill bostadsbebyggelse.

6. PLANBESTÄMMELSER

6.1 Användning av allmän platsmark

NATUR₁

Skog

Friväxande skogsområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Användningen har specificerats i detaljplan med anledning av att marken idag består av ett friväxande skogsområde som avses bevaras.

6.2 Användning av kvartersmark

B

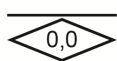
Bostäder

Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår även fritidshus (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.

6.3 Egenskapsbestämmelser

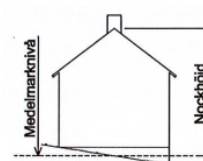
e₁ *Största exploatering är 15 % byggnadsarea inom användningsområdet*
Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploaterings största eller minsta omfattning såväl över som under markytan. Syftet med bestämmelsen är att exploatering ska ske med hänsyn till sin omgivning. 15 % byggnadsarea inom användningsområdet är i detaljplanen totalt 443 kvadratmeter.

e₂ *Inom användningsområdet får maximalt två huvudbyggnader uppföras*
Syftet med bestämmelsen är att marken inte exploateras mer än vad som bedöms lämpligt. Bestämmelsen kompletterar största exploatering byggnadsarea (e₁).



Högsta tillåtna taknockshöjd i meter

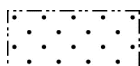
Med nockhöjd avses takkonstruktionens högsta del.
Högsta taknockshöjd för byggnad är reglerad till 6 meter.
Höjden beräknas utifrån markens medelmarknivå.



n *Markens anordnande och vegetation*
Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras. Regleringen gäller inom kvarteretsmark. Bestämmelsen används i planen för att säkerställa tillräcklig andel genomsläpplig mark till fördel för dagvattenhanteringen.

p *Placering*
Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen säkerställer att byggnader inte placeras närmare än 4,5 meter vid eventuell framtida avstyckning.

b *Källare ej tillåten.*
Men hänsyn till att inte riskera att försämra grundvattenkvaliteten tillåts inte källare.



Prickmark

Marken får ej förses med byggnad. Prickmarkens breddavstånd är 4.5 meter.

6.4 Administrativa bestämmelser

u *Markreservat – Underjordiska allmännyttiga ledningar*
Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa. För att nyttja ett område inom markreservat krävs att en rättighet bildas.

7. PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare inom planområdet har det administrativa och ekonomiska ansvaret för framtagande och genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Det krävs särskilda skäl för att huvudmannaskapet ska vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap gäller för allmänna platser inom planområdet eftersom det varit enskilt historiskt sett och för att få en fortsatt enhetlig förvaltning. Den enskilda fastighetsägaren ska ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av allmänna platser som denne är huvudman för.

Planläggningsarbetets tidsplan

Samråd.....första kvartalet 2019

Granskning.....andra kvartalet 2019

Antagande KS.....tredje kvartalet 2019

Laga kraft.....tredje kvartalet 2019

7.2 Fastighetsfrågor

Avstyckning

Planen möjliggör avstyckning av fastigheten för bostadsändamål. Fastighetsägaren ansöker hos lantmäterimyndigheten och bekostar fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggning

Gjuterivägen är enskild väg. För att lösa tillfart via Gjuterivägen kan en gemensam förvaltning av vägen bli aktuell. Gemensamhetsanläggning kan bildas för vägen enligt lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för väg berörs fastigheter som angränsar till Gjuterivägen. Blir gemensamhetsanläggning aktuellt i framtiden berörs fastigheterna av samverkan för skötsel och kostnadsfördelning.

Fastigheten Yttrö 1:21 angränsar till planområdets västra del. Fastigheten kan komma att beröras av ny utfart intill dennes egen tomtgräns eftersom utfart även är möjlig via Tippvägen.

7.3 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av exploatör. Planarbetet regleras genom planavtal upprättat mellan kommunen och plansökande. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft har fastighetsägaren möjlighet att söka bygglov och övriga åtgärder för att genomföra planen. Kostnader från genomförandet av planen ansvarar respektive exploatör/fastighetsägare för.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med framtida bygglov.

Inlösen

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Vatten- och avlopp

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp faktureras vid då gällande va-taxa.

Marklov

För schaktning eller fyllning inom detaljplanelagt område som kan ändra höjdläget avsevärt krävs det marklov. Markåtgärder som utgör förberedelser till bygglovspliktiga byggnadsarbeten prövas i samband med bygglovet.

7.4 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §).

Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning ifrån kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år från och med den dag som planen vinner laga kraft.

8. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, kommunarkitekt
- Kent Bingström, bygglovshandläggare och kommunantikvarie
- Maria Berg, naturvårdshandläggare
- Wiltrud Neumann – Miljö- och hälsoskyddsinspektör

.....
Markus Norbäck - planarkitekt

.....
Adam Nyström - kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten
2019-09-20