

Dokumentnamn

Datum
2009-01-15

Diarienummer
W3D3/DP19

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har den 2 december 2008, § 193 antagit ersättning av detaljplan för Eric Sahlström Institutet, fastigheten Pesarby 2:10 i Tobo.

Beslutet har vunnit laga kraft den 31 december 2008.

Enligt uppdrag



Kenneth Ottosson



DP 353

Ersättning av detaljplan för
Eric Sahlström Institutet

Fastigheten Pesarby 2:10

Tobo brukssamhälle

Tegelsmora församling

Samhällsbyggnadsenheten

815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-180 00 Fax: 0293-129 69
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

Handläggare

Helena Gåije
Planarkitekt
Telefon: 0293-181 37
E-post: helena.gaije@tierp.se

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Fastighetsförteckning

Bakgrund

En skrivelse har inkommit från Eric Sahlström Institutet att ändra ändamål från allmänt ändamål till bostads-, kontors- eller hantverksändamål och skoländamål för att legalisera den stadigvarande skolverksamheten med internatelever som fastigheten används till idag.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra att fastigheten används till bostads-, kontors- eller hantverksändamål och skoländamål.

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 4 §.

Plandata



Läge och avgränsning

Området är beläget mellan Stationsvägen och Bruksvägen i syd och öst. Avgränsning mot norr och ost är Pesarby 2:18 och 2:16.

Arealen är ca 1,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastighet Pesarby 2:10 ägs av Stiftelsen Eric Sahlströms institut.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Tierps översiktsplan 90 skall samtliga kommundelar byggas ut till väl fungerande centra där utvecklingen sker utifrån varje ords specifika förutsättningar.

Enligt Tierps kommuns vision är en god livsmiljö med goda och varierade boendemiljöer eftersträvansvärt.

Förordnanden enligt miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något förordnande enligt miljöbalken.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 301 antagen 28 april 1956.

Planprogram

Planprogram har inte upprättats. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan.

Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2008-03-26 § 18 , Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ändring av del av detaljplan för Tobo brukssamhälle.

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av planterad uppvuxen bebyggd tomtmark.

Markbeskaffenheten

Jordarten är sandig morän.

Geotekniska förhållanden

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. För att kunna göra en mer säker bedömning bör en grundundersökning utföras inför byggnation.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Inga registrerade riskfaktorer finns inom området.

Bebyggelse

Planförslaget föreslår bebyggelse i en våning och 1 200 kvm bruttoarea ovan mark och att ny bebyggelse skall utformas med fasad- och takbeklädnad som ansluter till omgivningen.

Byggnadsminne, kulturmiljöobjekt

Byggnaderna är inom riksintresse för kulturmiljövård och är särskilt utpekade enligt 3 kap 12 § plan- och bygglagen.

Huvudbyggnaden är en herrgårdsbyggnad som uppfördes 1888-1889 som bostad för ingenjören på bruket.

Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaden är uppförd i slagg- och murtegel med slätputsad fasad och en asymmetrisk arkitektur med verandor, balkonger, utsvängt tak och ett torn. Sitt nuvarande utseende fick den i samband med en ombyggnad 1913, inspirerad av dåtidens amerikanska villastil. Sedan 1997 inryms Eric Sahlström Institutet med inriktning på undervisning i folkmusik, Sveriges första folkmusikinstitut.

Ny bebyggelse skall utformas på ett sätt som ansluter till omgivningens särart och till traditionellt byggnadssätt.

Byggrätten intill fasaden på den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden begränsas för att säkerställa kulturmiljövärdena.

Tillkommande bebyggelse på markområde som inte är prickat, där bör vegetationselement som tillhör den en gång anlagda trädgården beaktas.

Vilket innebär att de rester som finns kvar efter att trädgård anlades i anslutning till den fd herrgårdsbyggnaden, med träd, buskar etc, bör beaktas.

Trafik

Gatunät

Infarter till planområdet sker via Bruksgatan och Västerbruksvägen. Vid ombyggnad av gatunätet bör den södra anslutningspunkten förändras så att den blir vinkelrät mot väg 733.

Parkering

Parkering sker inom planområdet.

Störningar

Risken för att miljökvalitetsnormer överskrids bedöms som små.

Buller

Boverkets riktlinjer för buller ska följas.

30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus väg/tågtrafik
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid väg/tågtrafik
70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats väg/tågtrafik
55 dBA för vägtrafik resp. 60 dBA för tågtrafik ekvivalenta ljudnivåer utomhus

Boverkets riktvärden för buller

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värme-källa.

EI

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering för Tierps kommun finns sammanställda i "Renhållningsordning för Tierps kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan.

Miljöhänsyn

Planen kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Omgivningsanalys

Planförslaget syftar till att styra upp markanvändningen i området så att påverkan från kommande bebyggelse får så liten negativ påverkan på omgivningen som möjligt.

Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att området får användas till allmänt ändamål.

Sammanfattning

För att legalisera den stadigvarande skolverksamheten med internatelever som tomten används till idag skall området ändras från allmänt ändamål till bostads-, kontors- eller hantverksändamål och skoländamål.

Förslagets miljöpåverkan

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att området kan utnyttjas som tidigare dvs som privat tomtmark och inte som tidigare plan tillät, allmän mark.

Kulturmiljö och stadsbilden

Stadsbilden får en förtätad karaktär i och med att byggrätten regleras till 1 200 kvm.

Administrativa frågor

Planförslaget föreslår bebyggelse i en våning och 1 200 kvm bruttoarea ovan mark och att ny bebyggelse skall utformas med fasad- och takbeklädnad som ansluter till omgivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.


Medverkande


Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2008-10-21

Samhällsbyggnadsenheten


.....
Helena Gåije, planarkitekt


.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Samråd	september	2008
Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad....	november.....	2008
Antagande KS	januari	2009
Laga kraft	februari	2009

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten i Uppsala län. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Gemensamhetsanläggning

Någon gemensamhetsanläggning är inte aktuell.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut genom att ett planavtal tecknas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

Va-anläggningar

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

Värme


Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.


El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenätdistributör är Telia. Vattenfall Eldistribution AB markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av ELSÄK-FS 1999:5. Ev. flytt bekostas av exploitören.

Medverkande
Kommunala tjänstemän
- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2008-10-21
Samhällsbyggnadsenheten


.....
Helena Gåije, planarkitekt


.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt andra som har intresse av planen, se fastighetsförteckning och remisslista. Till underrättelsen har bifogats plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Samrådstid

Från 2008-09-16 till 2008-10-06

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Sammanfattning

Planbeskrivningen har justerats med:

- Att byggrätten intill fasaden på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna begränsas för att säkerställa kulturmiljövärdena.
- Att vid ombyggnad av gatunätet bör den södra anslutningspunkten förändras så att den blir vinkelrät mot väg 733.
- Att de av Vattenfall Eldistribution AB markförlagda kablar inte får byggas över och att ev. flytt bekostas av exploatören.
- Tillkommande bebyggelse på markområde som inte är prickat, där bör vegetationselement som tillhör den en gång anlagda trädgården beaktas. Detta skrivs in i planbeskrivningen.

Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

- Länsstyrelsen	Bil. 1
- Räddningstjänsten Norduppland	Bil. 2
- Vägverket	Bil. 3
- Banverket	Bil. 4
- Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 5
- Upplandsmuseet	Bil. 6

Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter

Myndigheter, sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget.

Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen anser att byggrätten intill fasaden på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bör begränsas ytterligare för att säkerställa kulturmiljövärdena.

Kommentar: Att byggrätten intill fasaden på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna begränsas för att säkerställa kulturmiljövärdena, skrivs in i planbeskrivningen och ritas in på plankartan.

Räddningstjänsten Norduppland

Bil. 2

Räddningstjänsten Norduppland har inget att erinra.

Vägverket

Bil. 3

Vägverket anser att vid ombyggnad av gatunätet bör den södra anslutningspunkten förändras så att den blir vinkelrät mot väg 733.

Kommentar: Att vid ombyggnad av gatunätet bör den södra anslutningspunkten förändras så att den blir vinkelrät mot väg 733, detta skrivs in i planbeskrivningen

Banverket

Bil. 4

Banverket har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 5

Vattenfall Eldistribution AB markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av ELSÄK-FS 1999:5. Ev. flytt bekostas av exploatören.

Kommentar: Att ev. flytt bekostas av exploatören skrivs in i genomförandebeskrivningen.

Upplandsmuseet

Bil. 6

Upplandsmuseet anser att tillkommande bebyggelse på markområde som inte är prickat, där bör vegetationselement som tillhör den en gång anlagda trädgården beaktas.

Kommentar: Tillkommande bebyggelse på markområde som inte är prickat, där bör vegetationselement som tillhör den en gång anlagda trädgården beaktas. Detta skrivs in i planbeskrivningen.

Slutkommentar

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan den antas av Kommunstyrelsen.

Tierp 2008-10-21
Samhällsbyggnadsenheten

Helena Crisje
.....