



Dokumentnamn

Datum
2012-04-27

Diarienummer

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 27 mars 2012, § 45 antagit ersättning av detaljplan för Uppsalavägen, del av fastigheterna Libbarbo 8:1 m fl i Örbyhus.

Beslutet har vunnit laga kraft den 24 april 2012.

Enligt uppdrag

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

Kenneth Ottosson



DP 357

Ersättning av detaljplan för

Uppsalavägen

Del av fastigheterna Libbarbo 8:1 m.fl
Örbyhus

Vendels församling

Processtöd

815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-2180 00 Fax: 0293-129 69

Detaljplanering

Helena Gåije
Kommunarkitekt
Telefon: 0293-2181 37
E-post: helena.gaije@tierp.se

Planbeskrivning

Handlingar

Planprogrammet består av följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Fastighetsförteckning

Bakgrund

Kommunens fastighetssamordnare har inkommit med en förfrågan om att ändra vägområde till kvartersmark och att komplettera ändamålet bostäder med kontor och skola, vilket skulle legalisera den befintliga parkeringen.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen att möjliggöra användning vägområde som kvartersmark och utöka ändamål från bostäder till bostäder, kontor, vård och skola. Detta för att legalisera befintlig parkering.

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 .

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § och 5 kap 18 § PBL ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Samråd med länsstyrelsen har skett.

Plandata

Läge och storlek



Planområdets placering i centrala Örbyhus

Planområdet utgörs av fastigheten del av Libbarbo 8:1, 1:9, 1:25-27, och 1:179 och omfattar cirka 3,6 ha.

Markägoförhållanden

Området utgörs av de kommunägda fastigheterna del av Libbarbo 8:1, 1:9 och 1:179 samt de privatägda fastigheterna Libbarbo 1:25-27.

Tidigare ställningstaganden

ÖP 90 redovisar en utbyggnadsstrategi som går ut på att låta expansion ske framför allt längs orterna utmed järnvägsstråket. Inom respektive ort ska en tätortsfördjupning pröva lokaliseringar av bostadsbebyggelse. Arbetet med en ny ÖP 2010 pågår och när det gäller Örbyhus har den samma intentioner som ÖP 90.

Förordnanden enligt miljöbalken

Planområdet omfattas av områdesskydd enligt 7 kap MB Västlands yttre vatten skyddsområde. Dispens kan behövas sökas från Länsstyrelsen före byggnation och andra åtgärder.

Detaljplaner

Områdena innefattas av Byggnadsplan 300 fastställd av länsstyrelsen 25 april 1945, Byggnadsplan 302 fastställd 12 januari 1962, Byggnadsplan 307 laga kraft vunnit 24 oktober 1969 och Byggnadsplan 308 fastställd 26 maj 1972 av regeringen.

Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2011-04-07 § 41, plankontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av fastighet Libbarbo 8:1 m.fl i Örbyhus tätort. Utskottet för Samhällsbyggnad beslutade, 2011-11-15 § 147, att godkänna samrådshandlingen för samråd enligt äldre Plan- och bygglagen (87), samt att samråd skall hållas fastighet Libbarbo 8:1 m.fl i Örbyhus tätort.

Områdets förutsättningar

Landskapsanalys och markanvändning

Området består av grus och gräsytor som används till parkering, en gräsvall och privata villatomter.

Markbeskaffenhet

Jordarten är glaciär lera och 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

En kvarn finns registrerad som fornlämning, men enligt Riksantikvariens inspektion 2000-06-27 finns inga lämningar kvar.

Bebyggelsestrukturer

Norr om området ligger Vendelbadet, väster om området finns ett äldreboende, Vendelgården och villabebyggelse från 40- 50 talet.

Verksamheter och service

I Örbyhus centrum, ca 500 meter från området finns tågstation, matbutik, pizzeria, sportanläggning och inomhusbad. Busstation finns i anslutning till området.

Postutdelning

Postutdelning kommer inte att ske vid varje fastighet utan de kommer att finnas ett samlingsställe för postlådor, en så kallad lådsamling.

Planförslag

Bebyggelse

Norra delen av området föreslås tillåta bebyggelse av bostäder, kontor, vård eller skola i tvåvåningar och att 20 % av tomten får bebyggas. Mellersta delen av området föreslås tillåta bebyggelse av bostäder i en våning och att 20 % av tomten får bebyggas.

Naturmark och friytor

Södra delen mot Slottsvägen, som idag består av en gräsvall, föreslås bli naturmark.

Gator och trafik

Områdets trafik matas från befintliga gator.

Teknisk infrastruktur

Parkering

Parkering skall ske på tomtmark.

Störningar

Risken för att miljökvalitetsnormer överskrids bedöms som små.

Buller

Boverkets riktlinjer för buller ska följas.

30 dBA dygnekvivalent 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

Vatten och avlopp

Större delen av området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, gräsvallen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde.

Värme

Området är anslutet till Tierps köpings fjärrvärmenät.

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

El, tele.

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Telia Sonera tillhandahåller telenät. Ev flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall med bekostas av exploitören. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid ev schaktningsarbeten skall kabelut-sättning begäras. Detta beställes www.ledningskollen.se. Ev flytt av teleledningar bekostas av den som initierar flytten.

Avfallshantering

Tidningar, wellpapp, pappersförpackningar, plast och metallförpackningar ska läggas i avsedda containers. Glas delas upp i färgat och ofärgat glas. Ofärgat glas läggs i vit glasiglo och färgat glas läggs i grön glasiglo. Batterier kan lämnas i alla affärer som säljer batterier eller på miljöstationerna. Farligt avfall lämnas till miljöstationerna. Mediciner lämnas till apoteket. Däck ska lämnas till gummiverkstäder. Insamlingsställen för returmaterial finner du oftast i anslutning till ortens livsmedelsaffärer. Källsorterade grovsopor skall till återvinningscentralerna i Tierps köping.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan, ÖP 90, är norra delen av området klassat som hög riskområde. Kontakt ska tas med Medborgarservice i samband med bygglov.

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.

Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med förslaget. Nollalternativet utgörs av att markanvändningen inom området fortsätter att vara bostäder i en våning, parkmark, lantbruksändamål,

Förslagets miljöpåverkan

Kulturmiljö och landskapsbild

Inom området finns inga kända kulturmiljövärden.

Miljöskydd

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ny exploatering innebär därmed inte någon miljöbelastning i form av gödningsämnen som sprids till närområdets naturmarker.

Administrativa frågor

Norra delen av området föreslås tillåta bebyggelse av bostäder, kontor, vård eller skola i tvåvåningar och att 20 % av tomten får bebyggas. Mellersta delen av området föreslås tillåta bebyggelse av bostäder i en våning och att 20 % av tomten får bebyggas.

Genomförandetid


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

Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2012-01-18
Processtöd



Helena Gåije, kommunarkitekt



Kenneth Ottosson, plantekniker

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Godkännande av samrådshandlingar	november	2011
Samråd	december	2011
Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad	februari	2012
Antagande KS	mars	2012
Laga kraft	april	2012

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

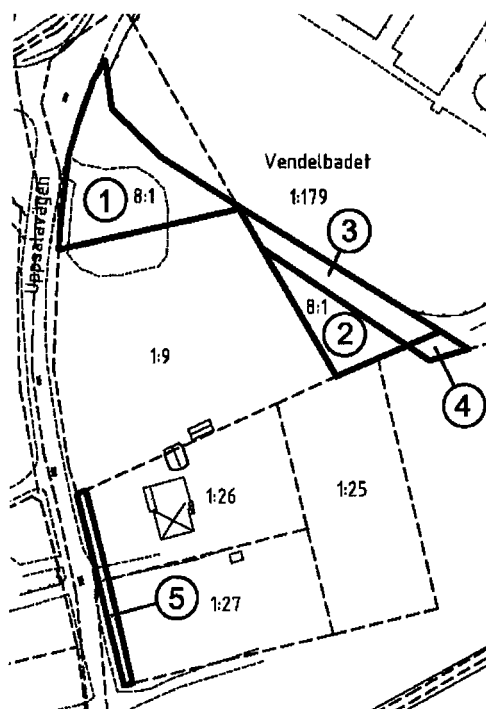
Fastighetsbildning

Del av 8:1 (fig 1 och 2) och del av 1:179 (fig 3) ska regleras till i 1:9.

Del av 8:1 (fig 5) ska regleras till 1:26 och 1:27.

Del av 1:179 (fig 4) ska regleras till 8:1.

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 för mark- och bygglov kommer att debiteras i samband med lovbeslut.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

Va-anläggningar

Större delen av området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, gräsvallen ligger utanför kommunalt verksamhetsområde. Dagvatten skall tas omhand lokalt.

Värme

Användning av förnyelsebara energikällor bör användas. Direktverkande elradia-
torer bör inte användas som huvudsaklig värmekälla.

El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenätdistributör är TeliaSonera. Ev flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall med bekostas av exploatören. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid ev schaktningsarbeten skall kabelut-sättning begäras. Detta beställes www.ledningskollen.se.
Ev flytt av teleledningarna bekostas av den som initierar flytten.

Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, kommunarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2012-01-18
Processtöd


.....
Helena Gåije, kommunarkitekt


.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

Hur samrådet har bedrivits

Programhandlingar

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 planprogram och fastighetsförteckning.

Samrådstid

Från 2011-11-23 till 2011-12-23

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Sammanfattning

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med:

- Libbarbo 1:9 läggs till planhandlingarna
- Att del av Libbarbo 8:1 regleras till Libbarbo 1:26 och 1:27
- Ev flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall med bekostas av exploitören. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.
- Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid ev schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställes www.ledningskollen.se.
- Ev flytt av teleledning bekostas av den som initierar flytten.
- Redogörelse för gällande detaljplaner och fastställesdatum korrigeras.

Plankartan justeras till:

- Sydöstra delen av Libbarbo 1:25 får ej bebyggas, detta ska ändras så den delen får bebyggas.
- Vattenfall har markförlagda kablar inom och i närheten av planområdet. Till högspänningskabel gäller ett avstånd på 2 meter på vardera sidan om kabeln.

Dp 357 Uppsalavägen

Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

– Länsstyrelsen	Bil.1
– Lantmäteriet	Bil.2
– Trafikverket	Bil.3
– Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	Bil.4
– Räddningstjänsten Norduppland	Bil.5
– Vattenfall	Bil.6
– TeliaSonera	Bil.7
– Upplandsmuseet	Bil.8
– Fastighetsägare Libbarbo 1:25,1:26 och 1:27 Ingemar Lindquist	Bil.9

Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen anser:

- Att bullerfrågan bör utredas i det fortsatta planarbetet.
- Att kommunen bör överväga att ställa ut planen, eftersom den kan vara av intresse för allmänheten

Länsstyrelsen upplyser om:

- att riktlinjer för buller för bostäder även gäller för vårdboende
- att Boverkets ändrade byggregler innebär en skärpning bl. a energikrav för byggnader
- att redogörelse för gällande detaljplaner och fastställesedatum i planbeskrivningen behöver ses över

Kommentar: Kommunen har inte för avsikt att ställa ut planen. Boverkets ändrade byggregler innebär en skärpning bl. a energikrav för byggnader, detta uppmärksammas i och med bygglov och tas inte upp i detaljplanen. Uppsalavägen är ingen genomfartsled utan endast de som bor utefter denna nyttjar vägen, någon bullerutredning behövs därmed inte göras.

Planbeskrivningen förtydligas med:

- redogörelse för gällande detaljplaner och fastställesedatum korrigeras.

Lantmäterimyndigheten

Bil.2

Lantmäterimyndigheten påpekar:

- Att planen även omfattar Libbarbo 1:9
- Att del av Libbarbo 8:1 bör regleras till Libbarbo 1:26 och 1:27

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med Libbarbo 1:9, genomförandebeskrivningen justeras så att del av Libbarbo 8:1 regleras till Libbarbo 1:26 och 1:27.

Trafikverket

Bil.3

Trafikverket har inget att erinra.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Bil. 4

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inget att erinra

Dp 357 Uppsalavägen

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap Bil. 4

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inget att erinra

Räddningstjänsten Norduppland Bil. 5

Räddningstjänsten Norduppland

Vattenfall Bil. 6

Vattenfall har markförlagda kablar inom och i närheten av planområdet, se karta. Vattenfalls ledningar är inte inmätta och läget är mycket osäkert. Inmätning är beställd, ifall behov av u- område kvarstår yrkar Vattenfall på minst 4 meter brett u- område med ledningen i mitten eftersom markförlagda kablar inte får byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Ev flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall med bekostas av exploatören. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till högspänningskabel gäller ett avstånd på 2 meter på vardera sidan om kabeln.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid ev schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställes www.ledningskollen.se.

Kommentar: Efter kontakt med Vattenfall meddelar de att Vattenfalls ledningar är inmätta, anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Plankartan kompletteras med:

- Till högspänningskabel gäller ett avstånd på 2 meter på vardera sidan om kabeln.

Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med:

- Ev flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföres av Vattenfall men bekostas av exploatören. Markförlagda kablar får inte byggas över och anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.
- Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid ev schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställes www.ledningskollen.se.

TeliaSonera Skanova Access AB Bil. 7

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga ledningar som ligger inom kvarteretsmark och önskar att u-område skapas.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare förutsätter Skanova att kostnader som uppstår vid ev flytt bekostas av den som initierar flytten.

Dp 357 Uppsalavägen

Kommentar: Befintliga teleledningar kommer att så långt som möjligt behålla sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- att kostnader som uppstår vid ev flytt av teleledningar bekostas av den som initierar flytten.

Upplandsmuseet

Bil. 8

Upplandsmuseet har inget att erinra.

Fastighetsägare Libbarbo 1:25, 1:26 och 1:27 Ingmar Lindquist Bil. 9

Fastighetsägare Libbarbo 1:25, 1:26 och 1:27 Ingmar Lindquist motsäger sig att södra delen mot Slottsvägen blir Naturmark om detta innebär att området ej kommer att brukas och istället växa igen.

”Del av Libbarbo 8:1 regleras till 1:26” ska korrigeras till ”Del av Libbarbo 8:1 regleras till 1:26 och 1:27”.

Sydöstra delen av Libbarbo 1:25 får ej bebyggas, detta ska ändras så den delen får bebyggas.

Enligt fastighetsförteckningen finns en nyttjanderätt för TeliaSonera som belastar fastigheterna Libbarbo 1:26 och 1:27, detta gällde endast till år 2007.

Kommentar: Att södra delen mot Slottsvägen blir Naturmark innebär ingen skillnad i användningssätt.

Kommunen och lantmäteriet har ingen åsikt om avtal mellan fastighetsägaren och TeliaSonera.

Genomförandebeskrivningen ändras till att

- Del av Libbarbo 8:1 regleras till 1:26” ska korrigeras till ”Del av Libbarbo 8:1 regleras till 1:26 och 1:27.

Plankartan ändras så att:

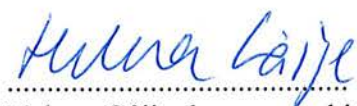
- Sydöstra delen av Libbarbo 1:25 får ej bebyggas, detta ska ändras så den delen får bebyggas.

Slutkommentar

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan de godkännas av Utskottet för Samhällsbyggnad.

Tierp 2012-01-18

Processtöd



Helena Gåije, kommunarkitekt