



Dokumentnamn

Datum
2015-07-08Diarienummer
KS 2013.333

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har 9 juni 2015, § 62 antagit förslag till ersättning av detaljplan DP 360, fastigheten Libbarbo 2:5 samt del av Libbarbo 2:41 och S:2 i Örbyhus.

Beslutet har vunnit laga kraft den 8 juli 2015.

Enligt uppdrag

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

Kenneth Ottosson



DP 360

Förslag till ersättning av detaljplan för

LIBBARBO 2:5

Fastighet Libbarbo 2:5 samt del av Libbarbo 2:41 och s:2.

Örbyhus

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

- 2.1 Läge och avgränsning
- 2.2 Areal
- 2.3 Markägoförhållanden

3. Förutsättningar och förändringar

- 3.1 Planområdet
- 3.2 Markbeskaffenhet
- 3.3 Kulturmiljö
- 3.4 Riksintressen
- 3.5 Mark, natur och vegetation
- 3.6 Tillgänglighet
- 3.7 Miljö, hälsa och riskfaktorer
- 3.8 Bebyggelse
- 3.9 Offentlig- och kommersiell service
- 3.10 Trafik
- 3.11 Teknisk försörjning
- 3.12 Fastighetsrättsliga frågor
- 3.13 Nollalternativ

4. Planens innehåll

- 4.1 Användningsbestämmelser för allmän platsmark
- 4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark
- 4.3 Egenskapsbestämmelser
- 4.4 Administrativa bestämmelser

5. Planens genomförande

- 5.1 Genomförandetid
- 5.2 Ansvar och ekonomi
- 5.3 Tidsplan

1. INLEDNING

1.1 Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Bullerutredning

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 granskningshandling är ett förslag på en ny detaljplan för fastighet Libbarbo 2:5. Planförslaget avser ersätta berörd del av gällande detaljplan Dp 348.

Plankarta

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

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har som funktion att beskriva planens syfte, den fysiska platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen utgör även ett stöd i tolkandet av plankartan. Beskrivningens genomförandedel ämnar förtydliga hur planen skall genomföras och avser lösa eventuellt fastighetsrättsliga frågor och ansvarsfördelning gällande kostnader m.m. som följer efter att planen vinner laga kraft.

1.3 Bakgrund

Fastighetsägaren Tierps kommun har 2013-04-17 ansökt om en planändring för att möjliggöra anläggande av en pendelparkering och byggnation av bostäder med närhet till goda kommunikationer via buss och tåg. Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2013-05-16 (§64) att ge samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. 2014-05-15 §48, tog utskottet beslut om att godkänna ett första planförslag (samrådshandling) samt gav samhällsbyggnadsenheten, Fysisk planering i uppdrag att hålla samråd kring planförslaget. Planförslaget fanns tillgängligt för samråd mellan 2014-06-11 och 2014-08-26. Ett samrådsmöte hölls i Örbyhus skola den 12 augusti 2014.

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2014-12-16 §169 att godkänna samrådsredogörelsen, beslutat om förändrat förarande från enkelt till normalt, samt att godkänna det reviderade planförslaget för granskning.

Planförslagets granskning kungjordes i Tierps två största ortstidningar och planförslaget ställdes därefter ut för granskning mellan den 29 januari till den 26 februari 2015.

1.4 Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att få till stånd byggnation i form av bostäder och centrumverksamhet samt en separat parkeringsyta som ska tjäna som allmän pendelparkering i anslutning till tågstationen.

Planen innebär i huvudsak:

- Att en allmän parkeringsyta tillåts inom planområdets norra del.

- Att bostäder (B) och centrumverksamhet (C) tillåts inom planområdets södra del, med tillåten bebyggelse om högst 10 meters taknockshöjd (motsvarande två våningar).

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 planförslaget möjliggör inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning bedöms inte vara nödvändig att genomföra inom ramen för detta planläggningsarbete.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning och meddelar i yttrande (daterat 2014-09-19) att den aktuella detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

1.6 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan (2010-2030)

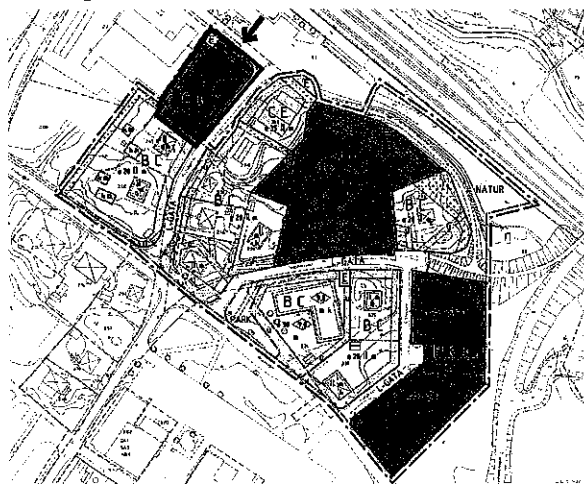
Med utgångspunkt i att kommunens främsta inflyttning tros ske till orter med goda förutsättningar för pendling, pekar översiktsplanen ut Örbyhus som en prioriterad utvecklingsort. Översiktsplanen förordar att Örbyhus ska ges hög planberedskap. Översiktsplanen slår vakt om att Örbyhus karaktär och identitet 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. Stationen i Örbyhus beskrivs vara i behov av utveckling för att öka attraktiviteten genom cykel- och bilparkering. Vid nybyggnation nära järnväg måste hänsyn tas till gällande riktlinjer för säkerhet (farligt gods), buller och vibrationer. Andra viktiga angivelser från översiktsplanen är att Örbyhus bedöms ha god kapacitet för dricksvatten och måttlig kapacitet för spillvatten.

Det aktuella planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens förverkligande.

Detaljplan

Aktuellt planförslag berör två detaljplaner, detaljplan 348 och 347.

Gällande detaljplan för Libbarbo 2:5 (DP 348) upprättades år 2008 och vann laga kraft år 2009. Inom fastighet Libbarbo 2:5 tillåter gällande detaljplan användningsområde kontor, butik, hantverk och samlingslokal (C) och Småindustri (J₁) samt tillåtna våningar två (II).



Del av detaljplan 348 (markerad i rött) som berörs och avses ersättas av aktuellt planförslag.

Den östra delen av planområdet (den del som utgörs av Postvägens norra del) regleras av detaljplan 347 som upprättades 2006 och vann laga kraft samma år. Den aktuella delen av Postvägen har i gällande plan användningsändamålen lokalgata samt gång- och cykelväg och en del i öster (längs med fastighet Libbarbo 20:1) är markerad med prickmark.

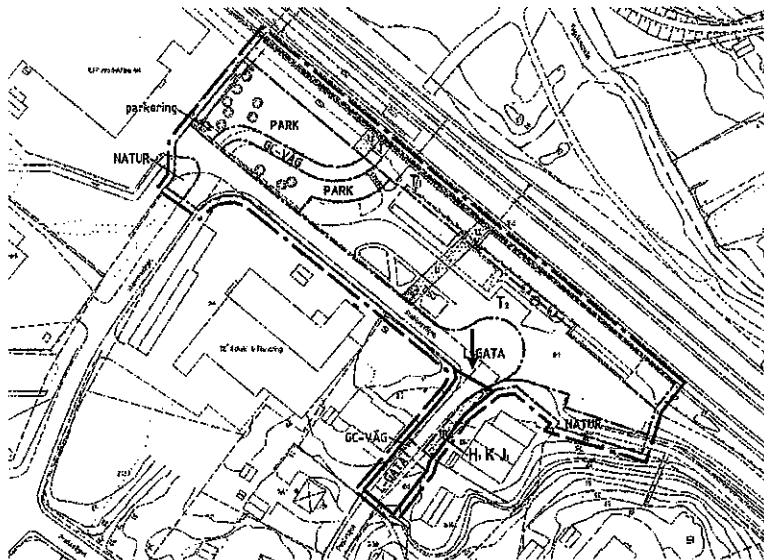


Bild av DP 347 i Örbyhus, den del som berörs och avses ersättas med aktuellt är markerad i rött.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för aktuellt planläggningsarbete då planen inte anses bryta mot gällande översiktsplan eller andra kommunala beslut.

Övriga kommunala beslut

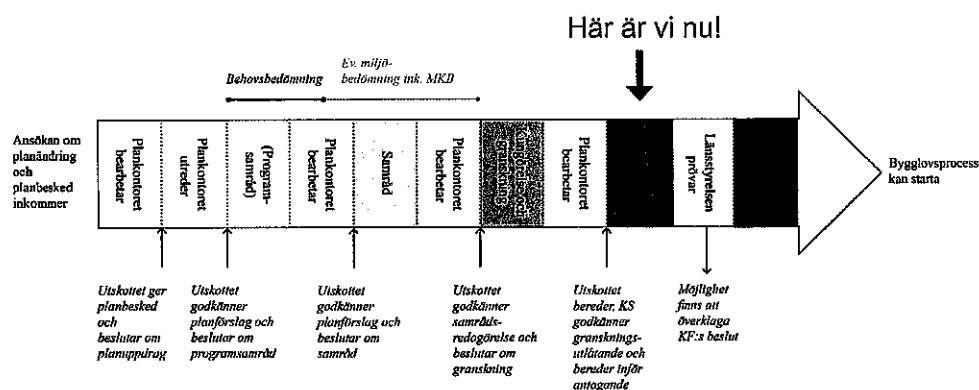
Utskottet samhällsbyggnad gav 2013-05-16 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan, godkänna planbesked samt att samråd skall hållas enligt 5 kap 17 § Plan- och bygglagen.

Utskottet samhällsbyggnad godkände 2014-05-15 samrådshandlingen och gav samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att hålla samråd i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap 7 § (PBL 2010:900).

1.7 Planprocessen

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

Processen för detta planarbete ser ut såhär:



2. PLANDATA

2.1 Läge och avgränsning

Planområdet ligger stationsnära i tätorten Örbyhus. Området utgörs av fastighet Libbarbo 2:5 och den norra delen av Postvägen. I norr kantas planområdet av Stationsvägen och vidare norrut av stationsområdet och Ostkustbanan. Den östra delen av planområdet utgörs av Postvägens norra del och kantas åt öst av fastigheterna Libbarbo 20:1 och Libbarbo 2:140. Planområdets södra och västra del avgränsas av fastighetsgränserna för Libbarbo 2:5. Sydväst och sydost om planområdet tar villabebyggelse vid och till väster angränsar planområdet till en industriverksamhet (inom fastighet Libbarbo 2:6).



*Planområdet
och dess
lokalisering i
Örbyhus, Tierps
kommun.*

2.2 Areal

Planområdet uppgår till en areal om cirka 3700 m².

2.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Libbarbo 2:5 ägs av Tierps kommun, Libbarbo s:2 (Postvägen) ägs av Tierps kommun och Bergvik skog AB.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

3.1 Planområdet med omnejd

Örbyhus växte fram som ett stationssamhälle längs järnvägen mellan Uppsala och Gävle efter att järnvägen invigdes år 1874. Den äldsta bebyggelsen, med bland annat flera sekelskiftesvillor, ligger samlad i området närmast stationen och järnvägen tillsammans med ortens industriverksamheter. Det är i denna del av Örbyhus som aktuellt planområde återfinns. Väster om planområdet angränsar fastigheten till en industriverksamhet (inom fastighet Libbarbo 2:6). I sydväst och sydost tar villabebyggelse vid.

Fastigheten Libbarbo 2:5 som ligger inom planområdet har tidigare inrymt en äldre samlingslokal med tillhörande uthus. Byggnaderna är idag rivna och fastigheten står obebyggd. I fastighetens nordvästra hörn finns en elanläggning, i form av en nätstation.



Bilden visar den byggnad som tidigare stod på fastighet Libbarbo 2:5.

3.2 Markbeskaffenhet

Jordarten inom planområdet utgörs av glacial lera och sandig morän.

3.3 Kulturmiljö

Den tidigare byggnaden inom planområdet beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram ”Tierp tar till vara (2001)” som ett tidigare ordenshus uppfört år 1905 av nykterhetsorganisationen IOGT. På grund av att byggnaden var väldigt eftersatt beviljades kommunen lov för att riva den. Rivningen har genomförts och fastigheten står nu obebyggd.

Villaområdet söder om planområdet, längs Postvägen och Tingshusvägen är omnämnt i kommunens kulturmiljöprogram som ett tidsmässigt väl sammanhållet villaområde med bl.a. fabriksvillor från förra seklets början.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

3.4 Riksintressen

Nordväst om planområdet på ett avstånd om ca 60 meter från plangränsen, passerar Ostkustbanan, ett riksintresse för järnväg.

Vid planering i närhet av järnväg behövs i regel särskilda åtgärder för att uppnå en god bebyggd miljö. Trafikverket anger som en generell rekommendation att ny bebyggelse inte bör tillåtas inom ett avstånd på 30 meter från närmaste spårmittpunkt. Trafikverket anger även att det kan vara svårt att uppnå goda boendemiljöer inom ett avstånd på 30-50 meter från järnväg, oavsett skyddsåtgärder. Ny bebyggelse som förläggs i nära anslutning till järnväg, kan skada järnvägens funktion och negativt påverka möjligheterna att utveckla järnvägen i framtiden. Detta kan i förlängningen bedömas utgöra en skada på järnvägens riksintresse.

I aktuellt planläggningsarbete har möjlig påverkan på riksintresset beaktats och i planförslagets bestämmelser har åtgärder för att trygga människors hälsa och säkerhet förts in. Åtgärderna bedöms i gengäld innebära att järnvägens riksintresse skyddas. Aktuellt planförslag bedöms sammantaget inte komma att leda till att riksintresset för järnväg påverkas negativt.

3.5 Mark, natur och vegetation

Natur & vegetation

Nuvarande naturtillgångar inom planområdet är efter byggnadens rivning ringa (efter schaktningsarbeten inom fastighetens tidigare vildvuxna trädgårdstomt). Längs Postvägen finns även en gammal, väl etablerad syrenhäck.

Syrenhäcken längs Postvägen har nyligen kraftigt förnyrningsbeskurits. Häcken bedöms i sin helhet inte komma att påverkas av planförslaget då utfartsförbud har förts in längs delar av Postvägen. Häcken bör vid fastighetens exploatering i samband med planens genomförande tillvaratas och värnas.

Geotekniska förhållanden

Detaljerade geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. En geoteknisk grundundersökning bör utföras inför byggnation.

3.6 Tillgänglighet

Hela planområdet skall vara tillgängligt för personer med nedsatt syn- och rörelseförmåga. Utformning och lutning på gator, gång- och cykelvägar skall följa gällande rekommendationer för god framkomlighet.

En parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters avstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser, parkeringsplatser liksom gångstråk ska vara fast, jämn och halkfri.

3.7 Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

I enlighet med Översiktsplanen bör en radonmätning göras inför slutbesiktning vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Buller

Buller kan innebära en negativ påverkan på människors hälsa genom att bland annat skapa irritation, koncentrationssvårigheter och sömnproblem. Inom ramarna för aktuellt planläggningsarbete har en bullerutredning genomförts i syfte att utreda områdets förutsättningar för bostadsbebyggelse, avseende buller från järnväg, trafik och industri.

Bullerutredningen visar att tillkommande bostadsbebyggelse utsätts för måttliga bullernivåer från främst Ostkustbanan. Tillkommande bostadsbebyggelse kan eventuellt också komma att utsättas för industribuller från industriverksamheten inom fastighet Libbarbo 2:6, väster om planområdet (beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att bedrivas i lokalerna).

Bullerutredningen påvisar att det inom planområdet finns förutsättningar för bostäder med god ljudkvalitet. Utifrån bullerutredningens föreslagna byggnadsplacering, utformning och åtgärder kan ljudnivåer om högst 55 dB(A) erhållas utanför minst ett fönster i alla boningsrum. Riksdagens riktvärden för buller kan således uppfyllas.

Utredningen avseende trafikbuller utgår från att den föreslagna byggnaden placeras 80 meter från spårområdet (ca 90 meter från närmaste spårmitt). Detta säkerställs i planen genom att gräns för användningsändamålet för bostäder och centrum läggs 80 meter från spårområdet. Vidare säkerställs att bostäderna uppförs så att god ljudmiljö uppnås, genom en bestämmelse om villkor för lov (*se kap. 4.3 under planens innehåll*).

Nuvarande industriverksamhet bedöms medföra externt industribuller över 40 dB(A) vid planerade bostadsfasader. Åtgärder för att sänka industribullret kan komma att bli aktuella inför planens genomförande beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att finnas inom fastighet Libbarbo 2:6 i framtiden. Det är idag känt att nuvarande industriverksamhet inom Libbarbo 2:6 kommer att flytta, och vilken typ av verksamhet som kommer att husera inom byggnaden är för nuvarande okänt. Genomförandet av eventuellt framtida åtgärder för att säkra en god ljudmiljö, säkerställs i detaljplanen genom villkor för lov (*se kap. 4.3 under planens innehåll*). *Se bifogad bullerutredning.*

Markföroreningar inom och kring planområdet

Inom angränsande fastighet Libbarbo 2:6, väster om planområdet, har en potentiell markförorening identifierats av Länsstyrelsen genom MIFO (*metodisk inventering av förorenade områden*). Den potentiella markföroreningen är kopplad till de verksamheter som har bedrivits på platsen – möbeltillverkning, verkstadsindustri samt ytbehandlingsindustri. Objektet har tilldelats branschklass två, vilket innebär att området i framtiden kan komma att inventeras och eventuellt riskklassas enligt MIFO. Huruvida industriverksamheterna har efterlämnat några föroreningar är okänt men eventuell förekomst och spridning till det planerade området kan inte helt uteslutas.

Vibrationer

I bullerutredningen har förekomsten av vibrationer och stomljud undersökts. Mätning av stomljud och vibrationer från järnvägstrafik samt vägtrafik visar att målen för högsta stomljudsnivåer och för högsta vibrationshastighet innehålls utan speciella åtgärder med traditionellt byggsystem. *Se bifogad bullerutredning.*

Risk

Ostkustbanan är en transportled för farligt gods. Utifrån en tidigare genomförd riskbedömning för samma järnvägssträcka inom Tierp, bedöms antalet transporter med farligt gods på sträckan, uppgå till i genomsnitt 4/dygn.

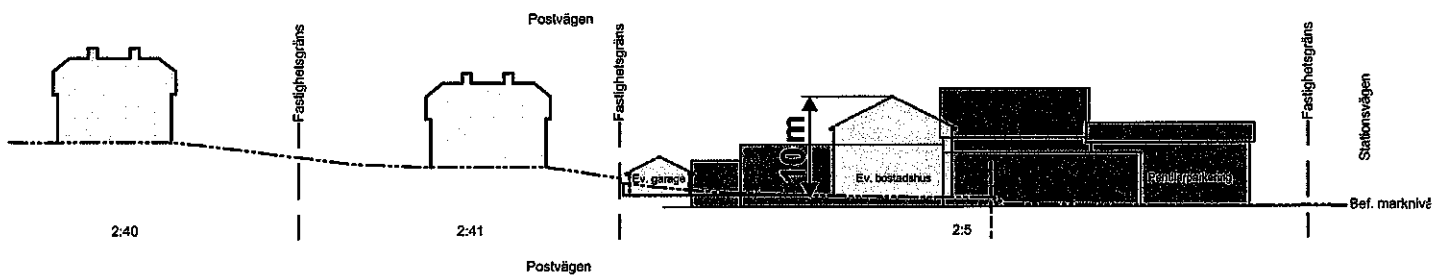
Planförslaget föreskriver markanvändning för parkering inom området närmast järnvägen. Området inom vilken planen föreslår bostadsändamål, centrum och parkering ligger som närmast på ett avstånd om ca 90 meter från närmaste spårmit. Områdets topografi, där marken sluttar ner mot järnvägen innebär att markplan för eventuellt tillkommande bebyggelse kommer att ligga på 1-2 meters höjd ovanför järnvägens nivå. Detta bedöms som positivt ur risksynpunkt sett både till risk för mekanisk påverkan (ex. urspårning) och vid risk till följd av olycksförlopp som inkluderar farligt gods (ex. brand m.m.). För att minimera risk till följd av transport av farligt gods reglerar planbestämmelserna att ventilationsintag ska placeras så att dessa vetter bort från järnvägen. Utrymningsvägar på sida av byggnad som vetter bort från järnvägen tryggas genom en planbestämmelse.

Förutsättningarna för räddningsinsatser har tillgodosetts genom planens bestämmelser om högsta taknockshöjd.

3.8 Bebyggelse

Höjd

Den tidigare byggnationen på fastigheten Libbarbo 2:5 har varit i 2 plan och den omgivande byggnationen längs med Postvägen är i 1 till 2 våningsplan. Då Postvägens bebyggelse är av kulturhistoriskt värde är det av stor vikt att bebyggelse på Libbarbo 2:5 inte uppförs i en sådan hög höjd att den döljer eller förvanskar denna. Den till söder angränsande fastigheten Libbarbo 2:41 har en taknockshöjd av 8,50 meter och bebyggelsen ligger på en topografisk nivå över fastigheten Libbarbo 2:5. Bestämmelser om byggnadshöjd angivet i våningsplan innebär att den absoluta höjden på bebyggelsen inte helt kan säkras, då höjden på ett våningsplan kan variera. Eftersom den kringliggande bebyggelsen anses vara av sådant kulturhistoriskt värde anges restriktioner av höjd i aktuellt planförslag därför som högsta tillåtna taknockshöjd. Utifrån höjdförhållandena på platsen anses en tillåten taknockshöjd på 10 meter kunna uppföras utan att förvanska omgivningen.



Visualisering av höjdförhållandena på platsen.

3.9 Offentlig- och kommersiell service

Både offentlig- och kommersiell service finns på ett avstånd inom 100 meter från planområdet.

3.10 Trafik

Gatubilden

I norr omges fastigheten av Stationsvägen och i öster kantas planområdet av Postvägen. Postvägen har idag en permanent avstängning som hindrar genomfart.

Tillfart till planrådets parkeringsdel föreslås ske från Stationsvägen för att inte belasta den mindre Postvägen med trafik. Postvägens nuvarande avstängning påverkas inte av planförslaget. Den södra delen av planområdet föreslås nås via infart söderifrån via Postvägen. På så vis fördelas tillskottet av trafik planen ger upphov till mellan två separata gatusträckningar. Postvägen bedöms sett till vägens historiska användning klara eventuellt ytterligare trafikflöden genererade av planens uppskattade åtta lägenheter. Planen förhindrar dock inte att Stationsvägen nyttjas som in- och utfartsväg till planrådets södra del, i sådant fall kan dock den nuvarande avstängningen behöva flyttas något.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Örbyhus station och hållplats för både buss och tåg. Planförslaget möjliggör för bilparkering i nära anslutning till kollektiva förbindelser, med syfte att främja nyttjandet av kollektivtrafik och underlätta för människor att välja bort bilen.

Parkering

Möjligheter till bilparkering i anslutning till Örbyhus station är idag begränsad. Planförslaget möjliggör anordnandet av en allmän pendlarparkering i direkt anslutning till kollektiva förbindelser.

Parkering för tillkommande bostäder förläggs inom kvartersmark.

Handikapparkering ska anläggas högst 25 meter från entréer (se även stycket rubricerat *Tillgänglighet*).

3.11 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet.

Ledningar

Telia Sonera Skanova Access AB har nyttjanderätt för tele inom området.

Värme

Tierp Fjärrvärme AB distribuerar fjärrvärme i området. Möjlighet finns att ansluta fastigheten Libbarbo 2:5 till fjärrvärmeledningen som är belägen ca 100 m från fastigheten.

El, tele och bredband

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. En transformatorstation finns inom fastigheten.

Teledistributör är TeliaSonera och bredband via fiber.

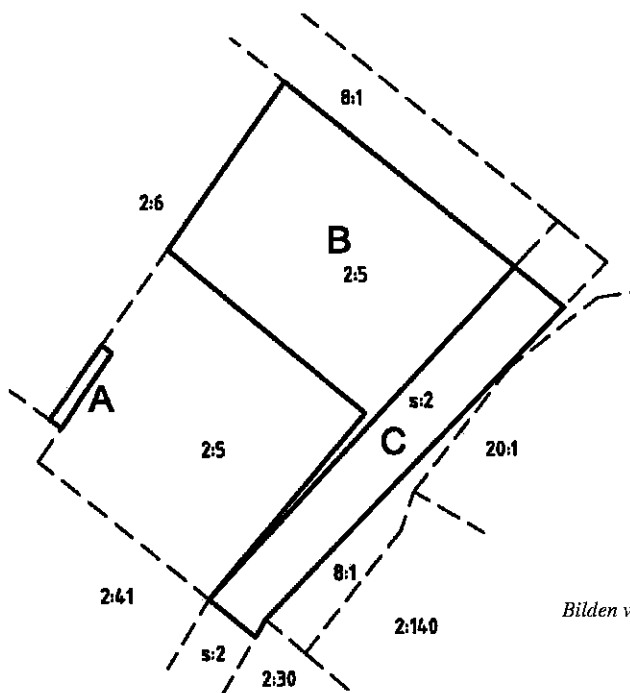
3.12 Fastighetsrättsliga frågor

Avsöndring

Nuvarande fastighet är bildad genom avsöndring. Avsöndring var en form av fastighetsbildning som användes före år 1928. Det var en form av privat fastighetsbildning där myndighetsmedverkan inskränkte sig till att kontrollera att man följde lagen. Som regel var det ett försålt markområde och då är köpekontraktet det centrala dokumentet som beskriver hur en sådan fastighet ser ut. Den avsöndrade fastigheten markerades på marken som regel av köpare och säljare vilket innebär att avsöndringens gränser kan vara både sneda, vinda och otydliga och stämmer inte alltid med det som står i köpehandlingarna. 1928 ersattes avsöndringsförfarandet av Avstyckning som är ren myndighetsutövning och som därför inte är behäftade med oklarheter rörande gränser.

Fastighetsbildning

På grund av att fastigheten är bildad genom avsöndring kan en del fastighetsgränser inte anses vara bortom all tvivel korrekta. Vid planens genomförande är nuvarande fastighet Libbarbo 2:5 tänkt att delas i två, där en del avser utgöra en egen fastighet för bostads- och centrumändamål. Resterande del som avser nyttjas som allmän pendlarparkering är tänkt att regleras in i kommunens gatufastighet Libbarbo 8:1. Den föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder som föreslås i samband med planens genomförande redovisas på kartan nedan. Området A (del av Libbarbo 2:41) föreslås regleras till Libbarbo 2:5. Den del av planområdet som avses bilda pendlarparkering är markerat som B på kartan i slutet av stycket, denna del föreslås regleras in till den kommunala fastigheten Libbarbo 8:1. Område C på samma karta som idag utgör en samfällid fastighet föreslås också den regleras in till Libbarbo 8:1.



Bilden visualiserar föreslagna fastighetsregleringar.

3.13 Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning. I detta fall innebär ett nollalternativ att uppförandet av bostäder inom fastigheten inte är möjligt, liksom inte heller angörandet av parkering. Ett nollalternativ innebär även att marken inom fastigheten förblir outnyttjad.

4. PLANENS INNEHÅLL

4.1 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

L-GATA

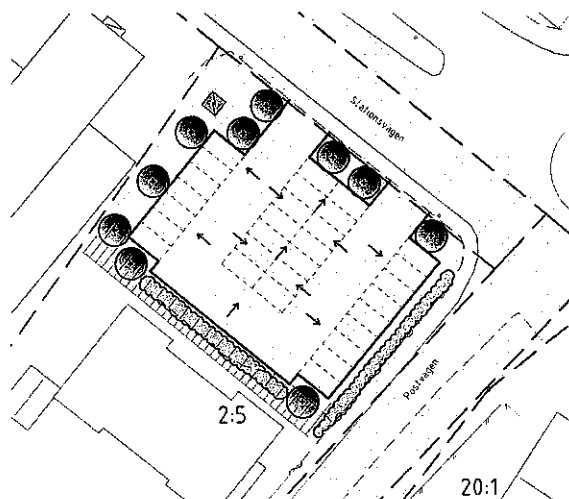
Lokalgata

Gata som kan inrymma alla trafikslag.

P-PLATS

Parkeringsplats

Parkeringsplats innebär en uppställningsyta för fordon där kommunen är huvudman, alltså svarar för ytans skötsel, drift och underhåll. I aktuell plan avses den norra delen av Libbarbo 2:5 användas som pendlarparkering.



Bilden illustrerar ett exempel på hur många parkeringsplatser den tilltänkta parkeringsytan kan inrymma (30 stycken).

4.2 Användningsbestämmelser för kvartersmark

B

Bostäder

Inom en del av 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.

C

Centrum

Planen tillåter ändamål centrum. Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, gym, kontor, biograf, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restaurang, hotell med mera.

E

Teknisk anläggning

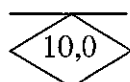
Planen tillåter teknisk anläggning i form av transformatorstation. Transformatorstationen är befintlig på platsen.

4.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

p₁

Placering

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad i högst en våning får dock placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.



Taknockshöjd


Byggnad med en högsta taknockshöjd av 10 meter får uppföras inom planområdet.

e₁ 400 *Utnyttjandegrad*
Huvudbyggnad får ha en byggnadsarea om högst 400m².

e₂ 200 Komplementbyggnader får uppta en byggnadsarea om högst 200m².

entréer *Utformning och omfattning*
Entréer ska placeras med orientering bort från järnvägen. Syftet är att trygga att utrymning kan ske bort från järnvägen vid exempelvis olycksförlopp som inkluderar transport av farlig godstrafik.

b₁ *Byggnadsteknik*
Ventilationsintag till bostadsbebyggelse eller byggnad för centrumverksamhet placeras på sida som vetter bort från järnvägen. Syftet med bestämmelsen är att minimera risken för påverkan från exempel gasutsläpp och brandrök till följd av olycksförlopp på järnväg.

 *Markens anordnande*
I syfte att inte belasta Postvägen med trafik från och till den tilltänka pendlarparkeringen, samt att bevara en befintlig syrenhäck på platsen, får körbar förbindelse ej anordnas mot Postvägen. Med körbar förbindelse menas ut- och infart eller annan ut- och ingång.

n₁ Minst 30 % av markens yta skall utgöras av icke hårdgjorda ytor som möjliggör infiltration av dagvatten.

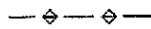
f₁ *Teknisk anläggning*
Byggnad som placeras närmare än 5 meter från transformatorstation skall förses med icke brännbar fasad.

4.4 Administrativa bestämmelser

a₁ *Villkor för lov*
Bygglov får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att störningar från industrifastigheten Libbarbo 2:6 har åtgärdats så att Naturvårdverkets riktlinjer gällande externt industribuller erhålls. Detta kan exempelvis säkerställas genom ett avtal mellan framtida bostadsexploator och verksamhetsutövare som tillåter exploatören att utföra och bekosta bullerdämpade åtgärder inom industrifastigheten Libbarbo 2:6. En annan möjlighet är att uppföra ett bullerplank i fastighetsgräns mellan Libbarbo 2:5 och 2:6. Åtgärdens typ och utsträckning beror helt på vilken typ av verksamhet som i framtiden kommer att bedrivas inom fastighet Libbarbo 2:6 och omfattningen av buller som denna kan komma att generera (*se kap 3.7 under stycket om Buller.*)

a₂ Bygglov får inte ges för bostadsändamål förrän markens lämplighet har säkerställts genom att störningar från trafikbuller har åtgärdats så samtliga boningsrum ges tillgång till ljudnivåer om högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster i alla boningsrum, alternativt att andra mer aktuella riktvärden för buller uppfylls.
Boningsrum avser här rum för sömn och vila samt rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas inte som boningsrum.
Nuvarande riktvärden om 55dB(A) utanför minst ett fönster i alla boningsrum kan säkerställas exempelvis genom att:

- Balkong i anslutning till boningsrum som vetter mot Stationsvägen, förses med tätt balkongräcke och ljudabsorbenter i tak.
- Planlösningen ordnas så att alla boningsrum placeras så att ljudnivåerna utanför minst ett fönster i rummet motsvarar eller underskrider 55 dB(A).
- Burspråk anordnas på fasader som ligger i 90 graders vinkel mot järnvägen (längs Postvägen eller fastighet Libbarbo 2:6), för att tillskapa fönster som vetter bort mot järnvägen (*se illustration i bifogad bullerutredning*).

 *Fastighetsindelningsgräns*
Bestämmelse om hur området ska vara indelat i fastigheter regleras i planen genom en fastighetsindelningsgräns.

5. Planens genomförande

5.1 Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

5.2 Ansvar och ekonomi

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare i detta fall kommunen samt eventuellt framtida exploatör 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, exempelvis bygglov.

Ansvar för att ansöka om föreslagna fastighetsförrättningar vilar på fastighetsägaren (för nuvarande kommunen). Troligen kommer ansvar gällande åtaganden och ekonomi att regleras närmare i någon typ av genomförandeavtal mellan kommunen och en eventuell framtida exploatör (anträffande genomförande av del södra delen av nuvarande Libbarbo 2:5).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Planekonomi

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

5.3 Tidsplan

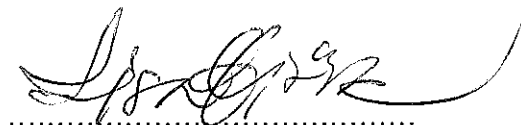
Beredning inför antagande i USB	maj	2015
Beredning inför antagande i KS	maj	2015
Antagande KF	juni	2015
Laga kraft	juli	2015

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

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

Tierp 2014-04-28

Samhällsbyggnadsenheten, Fysisk planering



.....
Lisa Björk
Kommunarkitekt

2015-04-28

Evolution
KS 2013/333

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DP 360 – LIBBARBO 2:5

Fastighet Libbarbo 2:5 samt del av Libbarbo 2:41 och s:2.

Fastighet Libbarbo 2:5

Innehållsförteckning

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

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på 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 har tillgodosetts, eller inte tillgodosetts i det planförslag som sedan kommer att gå upp för antagande.

2. Beskrivning av granskningen

Granskningshandlingar

Underrättelse om granskning har skett genom kungörelse i ortstidningarna Arbetarbladet (2015-01-29) samt Uppsala Nya Tidning (2015-01-29), genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar samt fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängliga i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp, på Örbyhus bibliotek: Ångsvägen 17 i Örbyhus samt på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Granskningstid:

Från 2015-01-29 till 2015-02-26.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|--|--------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet | Bil. 2 |
| – Trafikverket | Bil. 3 |
| – Brandförsvaret, Uppsala kommun | Bil. 4 |
| – Vattenfall Eldistribution AB | Bil. 5 |
| – Yttrande från boende inom Libbarbo 2:39, 2:40, 2:41, 2:46. | Bil. 6 |
| – Yttrande från bl.a. ordförande Forum Örbyhus | Bil. 7 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar/justeringar av plankartan med hänsyn till inkomna yttranden

- Den tillhörande förklaringen till planbestämmelsen "a2" har förtydligats på plankartan.

- Ändringar/justeringar av planbeskrivningen med hänsyn till inkomna yttranden
- Förtydligande av vokabulär (reglering istället för avstyckning) under kap. 3.12.

4. Sammanställning av inkomna kommentarer och synpunkter

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

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

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-3848-14, daterat den 19 september 2014. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.”

Handläggare: Johanna Boman (t.f. länsarkitekt), Valter Perselli (föredragande planhandläggare)

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Rubriken fastighetsrättsliga frågor/fastighetsbildning:

Eftersom Libbarbo 2:5 är en avsöndring vars gränser är oklara föreslår Lantmäteriet att en fastighetsbestämning sker innan planen fastställs. Genom detta får man fastslagna gränser som man sedan kan utgå ifrån när plangränserna läggs fast. Om man väjer att först lägga fast plangränsen och därefter gör fastighetsbestämning av gränserna riskerar man att plangränsen ligger vid sidan av den gällande fastighetsgränsen och därmed uppstår många frågetecken när den fortsatta fastighetsbildningen ska genomföras.

I planbeskrivningen sägs att fastigheten avstyckas i två separata fastigheter. Lite längre ner i samma stycke står det att områden regleras. Lantmäteriet vill peka på att det föreslagna slutresultatet (en bostads- / centrumfastighet och att resterande områden ingår i grannfastigheten Libbarbo 8:1) uppnås genom enbart fastighetsreglering (ingen avstyckning behövs). Område A regleras då in i Libbarbo 2:5 och område B och C regleras till Libbarbo 8:1.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter på innehållet i upprättad granskningshandling.”

Handläggare: Pia Kihlström – för lantmäteriet

Kommentar: Påpekanden om felaktigt använt vokabulär avseende fastighetsrättsliga åtgärder justeras i enlighet med lantmäteriets synpunkter.

En fastighetsbestämning kommer inte att göras innan detaljplanen antas då en planens genomförande inte bedöms vara avhängig en fastighetsbestämning. I samråd med Lantmäteriets Magdalena Götelid (2015-04-28) förklarar lantmäteriet att en fastighetsbestämning inte med all säkerhet kommer att behöva genomföras i samband med planens genomförande. De östliga och nordliga fastighetsgränserna är trots att det är gamla, juridiskt bindande, vilket Lantmäteriet inte baserat sina tidigare yttranden på.

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

”Trafikverket anser att förteckningen ”a2” i plankartan kan förtydligas, i övrigt har Trafikverket inget att erinra emot planförslaget”

Handläggare: Erika Hägg – Samhällsplanerare

Kommentar: Den tillhörande förklaringen till planbestämmelsen ”a2” har förtydligats på plankartan.

Brandförsvaret

Bil. 4

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

”Brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingar daterade 2014-10-12. Brandförsvaret har inget att erinra.”

Handläggare: Johan Svebrant

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 5

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution AB följande:

”Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för 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 blyxförsedd kvadrat.

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

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.”

Handläggare: Björn Sommarström - Rättighetsbevakare

Boende inom Libbarbo 2:39, 2:40, 2:41, 2:46

Bil. 6

I sitt yttrande framför fastighetsägarna till Libbarbo 2:39, 2:40, 2:41, 2:46 följande:

”Vi, samtliga boende på Postvägen Örbyhus, har följande synpunkter på det liggande förslaget till detaljplan för Libbarbo 2:5.

1. Vi anser att det alternativ som lyfts fram i detaljplanen (under 3.10 Trafik, Gatubilden), att in- och utfart från boende på Libbarbo 2:5 görs från Stationsvägen är det enda som är förenligt med den satsning som nu görs för att göra Postvägen till ett gång- och cykelstråk för pendlare. En trivsamt och funktionell väg för icke bilburna är central när det gäller att underlätta för människor att välja bort bil som transportmedel. Postvägen är idag starkt utnyttjad för gående och cyklande pendlare. Från 5-tiden på morgonen till 22-tiden på kvällen används gatan med hög frekvens. Pendlare i en strid ström och nyttjar både trottoarer och går mitt i vägen. En ökning med ca 8 nya boende på den lilla vägen (som används av 4 boende idag) kommer märkas för de som använder vägen dagligen. Att vägen historiskt har varit öppen för trafik är inte något som är relevant för dagens diskussion. Idag är pendlingen omfattande från Örbyhus och Postvägen är huvudgatan för gående och cyklande till stationen. Längs Postvägen bor idag också barnfamiljer, vilket det inte gjorde tidigare. Vi ser att utfart från boende i fastigheten Libbarbo 2:5 bör ske från Stationsvägen eller via Postvägens NÖ del ovan den permanenta avstängningen av Postvägen som det enda alternativet som är kompatibelt med användandet och utvecklingen av Postvägen som pendlarväg.

2. Vi är glada att se att maximalt tillåten höjd på byggnad inom fastigheten är åter förslagen att vara två våningar med högsta takhöjd på 10m. Vi stöder denna maxhöjd och tror att det är mycket viktigt för att den troligtvis stora byggnad som kommer att byggas på fastigheten inte ska dominera området.

3. Med tanke på områdets unika karaktär som också har pekats ut i Tierp tar tillvara (2001) samt att byggnaderna på Postvägen är q-märkta vill vi fortsatt poängtera att en ny byggnads utseende kommer vara av stor betydelse. Den nya byggnad som kommer att byggas på fastigheten är troligtvis mycket större än de befintliga bostadshusen i området. På så sätt kommer byggnaden var mycket synlig och påverka både utseendet och känslan av området. Det gäller för både den mycket stora mängd pendlare som rör sig längs Postvägen och för de boende. Vi anser därför att det ska tas hänsyn vid byggande på fastigheten hur byggnader utformas. Vi menar inte därmed att ett hus ska ha en viss utformning, utan att man måste ta hänsyn till det kulturmässigt värdefulla området för byggnaders utseende inom fastigheten.

Örbyhus 2015-02-24”

Kommentar:

Angående utfart från bostadsfastigheten:

Kommunen vill poängtera att detaljplanen inte hindrar att in- och utfart från den tilltänkta bostadsdelen ordnas via Stationsvägen. Dock bedöms detta fortsatt inte vara det mest lämpliga alternativet utifrån ett opartiskt planeringsperspektiv. Kommunen står fast vid den kommentar som lämnades i samrådsredogörelsen, yttrande Bil. 10, kommentarpunkt 1.

Angående bostadskvarterets karaktär

Detaljplanen är ett verktyg som kan reglera hur bebyggelse ska utformas, genom exempelvis planbestämmelser som anger materialval, kulör eller valör, höjd m.m. En planbestämmelse måste dock alltid vara precis för att enkelt och likvärdigt kunna tolkas och tillämpas. En planbestämmelse som exempelvis skulle lyda ” vid utformning av bebyggelse ska hänsyn tas till den kulturmässigt värdefulla omgivningen ” blir en ickebestämmelse utan verkan. Därav vill kommunen inte föra in någon sådan bestämmelse. Planbeskrivningen betonar dock på flera ställen den kulturhistoriska miljön kring Postvägen. Kommunen står i övrigt fast vid tidigare framförda kommentarer (samrådsredogörelse yttrande Bil. 10, punkt 3).

Ordförande Forum Örbyhus (inkommen efter granskningstid) Bil. 7

I sitt yttrande framför ordförande för Forum Örbyhus följande:

*I enlighet med Länsstyrelsens synpunkt att platsen är av intresse för allmänheten är det tråkigt att inte mer gjorts än att planarbetet lagts om från enkelt till normalt planförfarande. Stationsområdet är en av de viktigaste platserna i Örbyhus med omnejd, och det vore därför givande med en omvänd planprocess – d.v.s. att första steget är att medborgare, föreningar, företag osv bjuds in till att ge förslag på hur planområdet kan utvecklas. Kommunen konstaterar i sina riktlinjer och principer för medborgardialog att god dialog kan ge ökad kunskap om behov och önskemål hos medborgarna vilket kan leda till att utbud bättre möter efterfrågan och det kan även öka möjligheten för förståelse och genomförande av insatser. Vidare menar bland annat SKL att dialog med medborgare ska föras tidigt i processen. **Därför uppmanar jag utskottet samhällsbyggnad att starta om planprocessen och börja med att samla in förslag på hur Libbarbo 2:5 bör användas. En medborgardialog som med fördel kan vidgas till att handla om hur stationsområdet som helhet kan utvecklas.***

Vänligen,
Isabelle Axelsson

Ordförande Forum Örbyhus
Ordförande Utveckla Örbyhus Tobo Vendel
Ordförande Rädda Barnens Ungdomsförbund Uppsala
#ungapålandsbygden”

Kommentar:

Det ursprungliga uppdraget i det här planläggningsarbetet har varit att pröva lämpligheten att använda marken inom Libbarbo 2:5 för parkeringsändamål. Detta eftersom det dels finns ett stort behov av stationsnära pendlarparkeringar i Örbyhus dels för att kommunen fått möjlighet att få en pendlarparkering medfinansierad av trafikverket. Uppdraget har aldrig handlat om att förutsättningslöst utveckla miljön kring stationsområdet, även om ett sådant uppdrag vore både intressant och viktigt.

Trots att det har legat helt utanför uppdragets ramar har kommunen som en följd av de synpunkter som inkommit under samrådstiden börjat arbeta med frågor som rör en omdaning av Postvägen och stationsområdet. Trots att (precis som Länsstyrelsen även betonar) att de förändringar som görs i förhållande till gällande plan kan bedömas som små, har kommunen även inbjudit till samrådsmöte och lagt om förfarandet från enkelt till normalt förfarande. Kommunen har varit tillmötesgående och justerat planförslaget utifrån de inkomna samrådsyttranden i den mån som har ansetts lämpligt. Att uppmana att planprocessen ska tas om från början bedöms vara en orimlig och oskälig begäran.

Synpunkter på hur vår nationella planprocess ser ut får gärna framföras, men föreslagsvis då till ansvarig myndighet (Boverket) för bäst verkan.

Slutkommentar

Planhandlingarna har justerats utifrån inkomna synpunkter. Tre synpunkter från samantaget tre yttranden har inte kunnat/ eller ansetts lämpliga att tillmötesgå. Dessa är:

- Lantmäteriets synpunkt om en fastighetsbestämning innan planen fastslås.
- Fastighetsägarna inom Libbarbo 2:39 m.fl. avseende en planbestämmelse som reglerar bebyggelsens utformning med hänsyn till den omgivande kulturmiljön.
- Ordförande i bl.a. Forum Örbyhus om att planprocessen ska tas om från början.

Förslag till beslut

Utskottet för samhällsbyggnad föreslås:
att godkänna granskningsutlåtande för DP 360 - Libbarbo 2:5 samt
att hemställa Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att anta förslag till ersättande detaljplan för Libbarbo 2:5.


.....
Lisa Björk, Kommunarkitekt

2014-12-10

Evolution
KS 2013/333

SAMRÅDSREDOGÖRELSE - DETALJPLAN

DP 360 – Libbarbo 2:5

Örbyhus

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av programsamråd
3. Sammanfattning av justeringar i planprogrammet
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Slutkommentar

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

Underrättelse om planförslaget 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.

Den 12 augusti 2014 mellan kl. 18:30 och 20:00 kallades bjöds berörda och allmänhet till ett samrådsmöte i Örbyhus skola. Minnesanteckningar bifogas (bilaga 12).

Samrådstid program:

Planförslaget har funnits tillgängligt för samråd mellan 2014-06-11 och 2014-08-26.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|---|---------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet | Bil. 2 |
| – Trafikverket | Bil. 3 |
| – TeliaSonera Skanova Access AB | Bil. 4 |
| – Myndigheten för samhällsskydd och beredskap – MSB | Bil. 5 |
| – Brandförsvaret, Uppsala kommun | Bil. 6 |
| – AB Tierpsbyggen | Bil. 7 |
| – Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL | Bil. 8 |
| – TE:s Schakt & Planering AB | Bil. 9 |
| – Boende inom fastigheterna Libbarbo 2:30, 2:40, 2:41 samt 2:46 | Bil. 10 |
| – Boende inom fastigheterna Libbarbo 2:85, Libbarbo 2:41, Lundås 1:2 samt Gyllby 1:87 | Bil. 11 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planhandlingarna justeras med hänsyn till inkomna yttranden:

Plankartan justeras/kompletteras med:

- Fastighetsbeteckningen "Libbarbo 2:5" har förtydligats och synliggjorts.
- Utnyttjandegraden (tidigare e35) ändras till att nu anges som högst tillåtna byggnadsarea 400m² för huvudbyggnad och 200m² för komplementbyggnad.
- Den yta som avses bli pendlarparkering har ändrats till allmän platsmark (**p-plats**) istället för tidigare P (parkering) inom kvartersmarkskategorin.
- Användningsbestämmelse P (parkering) inom planområdets södra del tas bort. Istället föreslås nu enbart B (bostäder) och C (centrum).
- Angivelsen av restriktioner för byggnadshöjd inom planområdet ändras från "högst antal våningar" (tidigare 3 våningar) till en högsta tillåtna taknockshöjd om 10 meter (motsvarande bebyggelse i 2 våningar).

Planbeskrivningen justeras/kompletteras med:

- Ett resonemang kring byggnadshöjd och konsekvenser för områdets helhetsbild.
- Rättelser och förtydliganden av de stycken som behandlar potentiella markföreningar i planområdets omgivning.
- Förtydligande av plangenomförandets tilltänkta fastighetsrättsliga åtgärder.
- Rättelse av text under rubriken fastighetsrättsliga åtgärder, angående fastighetens tillkomst (ej rättsligt bildad utan tillkommen genom avsöndring), samt förtydligande kring begreppet "avsöndring".

Övrigt

- Planförfarandet kommer att läggas om från enkelt till ett normalt planförfarande. Vilket innebär att planen kommer att ställas ut för granskning under minst 3 veckor.
- Planområdet utökas till att nu också inkludera den norra delen av Postvägen (Libbarbo s:2), med hänsyn till ett angränsande framtida utvecklingsprojekt av Postvägen. Planändring av Postvägen i förhållande till gällande plan innebär enbart planmässiga regleringar, såsom ett borttagande av planens avsikt att hindra genomfartstrafik på gatan. GC-områdes lokalisering som avser hindra motorburen genomfartstrafik i gällande plan motsvarar ej placeringen av nuvarande bommar, ett borttagande av planbestämmelsen möjliggör för att omlokalisera avspärningen i den fysiska miljön om så skulle bli aktuellt i samband med utvecklingsprojektet. Ytterligare en ändring från gällande plan är att den del av gaturummet som angränsar till fastighet Libbarbo 20:1 (Telia Net Fastigheter AB:s fastighet) regleras från prickad kvartersmark till allmän platsmark – L-gata för att kunna möjliggöra en eventuellt framtida breddning av vägen här.

4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl.

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

1. *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).
2. *Hälsa och säkerhet - Buller*
Länsstyrelsen bedömer att avsteg från huvudregeln vid planering av nya bostäder vad gäller buller enligt Boverkets Allmänna Råd 2008:1 är motiverat i detta fall då detaljplanen är belägen längs med ett kollektivtrafikstråk. Länsstyrelsen anser emellertid att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan vid placering och utformning av byggnaderna. Länsstyrelsen anser att kommunen i den fortsatta planprocessen bör utreda om det är möjligt att uppnå tyst eller ljuddämpad sida genom alternativ placering och utformning av byggnader. Länsstyrelsens principiella ståndpunkt är att stockholmsmodellen inte ska tillämpas slentrianmässigt samt att detaljplaner ska säkerställa att byggnader och lägenheter där bullernivåer överskrider 55 dBA vid fasad utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet orienteras mot tyst eller ljuddämpad sida. Vidare anser Länsstyrelsen att det i planbestämmelserna ska säkerställas att varje bostadslägenhet har tillgång till uteplats, gemensam eller privat, vid tyst eller ljuddämpad sida enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 (55 dBA ekvivalent nivå eller 70 dBA maximal nivå). Tekniska lösningar ska användas med stor restriktivitet. Detta gäller i än högre grad om det går att anpassa bebyggelsen inom planområdet, utan att använda tekniska lösningar, för att uppnå en god ljudmiljö.
3. *Kulturmiljö*
Kommunen har ansvar över att värna om de kulturmiljöer som finns inom kommunen och bör därför se till att byggnader som pekats ut som kulturhistoriskt värdefulla inte tillåts förfalla till den grad att rivningslov måste beviljas.
4. *Enkelt planförfarande*
Även om förändringarna o förhållande till gällande plan kan bedömas som små, bör kommunen överväga att använda normalt planförfarande av hänsyn till att platsen är av intresse för allmänheten.
5. *Föreornade områden*
Planhandlingens text om det potentiellt föreornade området på grannfastigheten Libbarbo 2:6 behöver korrigeras. Branschklassen är preliminärt satt till två och inte tre som nämns i planhandlingarna. Branschklass är en generell bedömning utifrån de verksamheter som bedrivits på platsen. Då området fått branschklass två betyder detta att

områdets status har ändrats och kommer att inventeras och eventuellt riskklassas enligt MIFO (metodik för inventering av förorenade områden). Området är således inte lågt prioriterat för vidare inventering och är inte avslutat utan åtgärd med bedömning om risk för påverkan. Huruvida industriverksamheterna har efterlämnat några föroreningar är okänt men eventuell förekomst och spridning till det planerade området kan inte uteslutas. Länsstyrelsen vill även påpeka att företaget ProFlute var en verkstads-/ytbehandlingsindustri och att möbelindustrin tidigare bedrevs av ett annat företag.

Handläggare: Eva Bergdahl (länsarkitekt, beslutande) och Valter Perselli (planhandläggare, föredragande)
Övriga medverkande: Urban Westerlind (naturvårdshandläggare), Ulf Lindblom (miljöskyddshandläggare), Tina Fors och Louise Törnvall (antikvarier) samt Karin Gustavsson (handläggare för klimat- och beredskapsfrågor)

Kommentar:

2. Den bullerutredning som har genomförts visar att en ljudmiljö om 55 dBA ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster i alla boningsrum kan uppnås genom rätt utformning och planens föreslagna placering av byggnaden (inom användningsområdet för B och C). Riksdagens riktvärden kan således uppnås. Bullerutredningen visar även att ljudnivåerna vid den fasad som vetter bort från järnvägen hos den tilltänkta byggnaden ligger under 55 dBA ekvivalent nivå samt under 70 dBA maximal nivå. En uteplats kan således ordnas på ljuddämpad sida i enlighet med Boverkets allmänna råd.
3. Att så har skett är beklagansvärt.
4. Planarbetet läggs om till ett normalt planförfarande.
5. Länsstyrelsens information kring eventuella markföroreningar tillgodoses genom att planbeskrivningen korrigeras avseende tidigare felangivelser samt att dokumentet kompletteras med den nya informationen.

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande synpunkter:

1. Enkelt planförfarande får användas då planförslaget är av mindre vikt eller saknar principiell betydelse. Av samrådshandlingarna framgår dock att planförslaget som sådant borde vara av stor betydelse för invånarna på orten. Planförslaget innebär att man möjliggör för bostäder att byggas samt att centrumverksamhet får bedrivas inom området. Planförslaget innebär vidare att byggnad får utökas med en våning, dvs. utgöra tre våningar och inte två våningar som i dag. Detta får anses inverka betydande på hur det övergripande intrycket på arkitekturen i de centrala delarna av Örbyhus upplevs. Parkering i nära anslutning till buss och tåg är även det en fråga som berör kommuninvånarna. Ett normalt planförfarande bör därmed användas.
2. Föreslagen detaljplan omfattar en fastighet, Libbarbo 2:5. Planen reglerar olika användningsområden inom fastigheten vilket innebär att det är viktigt att beakta vilken typ av fastighetsbildning planen medger. Detaljplanen anger användning för parkering vilket också är ett ändamål som går att fastighetsbilda för. Det vill säga planen innebär att det i princip går att avstycka en parkeringsfastighet från Libbarbo 2:5. I Planbeskrivningen

- anges att ett syfte med planen är att möjliggöra för en separat parkeringsyta som ska tjäna som allmänpendlarparkering i anslutning till tågstationen. Då mark för parkering är lokaliserad nära kommunala färdmedel samt att Tierps kommun idag är fastighetsägare till Libbarbo 2:5 känns det naturligt att beakta möjligheten att i framtiden kunna bilda en självständig parkeringsfastighet. Planförfattaren bör också tydligt argumentera varför parkeringen inte är utlagd som allmän plats då man samtidigt givit den en allmän "status" i planbeskrivningen. Det bör beaktas huruvida parkeringen utgör ett gemensamt behov och därmed bör regleras som allmänplats i detaljplanen.
3. Om man utgår från att marken ändå ska vara enskild och att möjligheten att skapa en parkeringsfastighet ska finnas, är det också viktigt att tänka på att användningsgränsen mellan BCP och P placeras minst 4 meter från nuvarande byggnad. På så sätt säkerställs att en framtida eventuell fastighetsbildning överensstämmer med bestämmelsen p1 i detaljplanen.
 4. Bestämmelse för utnyttjandegrad, e35, bör formuleras som största byggnadsarea i procent per fastighetsarea. I dagsläget lyder formuleringen "som största byggnadsarea i procent av byggrätten". Då byggrätten anger hur mycket som får byggas såväl antal våningar som tillåten höjd, men framförallt hur stor yta en byggnad får ha blir den nuvarande formuleringen felaktig. Här bör också kopplingen göras till möjligheten att bilda en parkeringsfastighet. Om så är fallet är 35% sannolikt ett för litet tal.
 5. Gällande grundkartans presentation kan det vara bra om fastighetsbeteckningen för Libbarbo 2:5 i grundkartan placeras så att den blir synlig. I detta förslag så är den placerad precis under användningsgräns vilket gör den svår att se.
 6. Lantmäteriet vill belysa det faktum att fastigheten Libbarbo 2:5 är tillkommen genom avsöndring varför dess gränser inte kan anses vara lagligen bestämd. Under rubriken *fastighetsrättsliga frågor* i planbeskrivningen anges att fastigheten är rättsligt bildad, om man med detta menar att fastigheten är tillkommen i laga ordning är detta alltså inte korrekt. Vid en jämförelse med mellan avsöndringskartan och registerkartan kan konstateras att gränserna i registerkartan avviker tydligt från de gränser som avsågs i bildningsakten. Detta innebär att det förslaget till detaljplan man idag utgår ifrån, i realiteten, även kan komma att belasta Libbarbo s:2, 8:1, 20:1, 2:140 samt eventuellt också 2:30. Lantmäteriet föreslår därför att en fastighetsbestämning genomförs för att säkerställa att planens faktiska utbredning stämmer överens, med planförfattarens intentioner.

Handläggare: Lina Bornegrim (förrättningslantmätare)

Kommentar:

1. Planarbetet läggs om till ett normalt planförfarande.
2. Avsikten är, precis som lantmäteriet har uppfattat planbeskrivningen, att parkeringsytan ska tjäna som allmän pendlarparkering. Lantmäteriets synpunkt om att planlägga marken som allmän platsmark istället för samrådsförslagets kvartersmark tillgodoses.
3. Den tidigare byggnaden på fastigheten har rivits varför denna synpunkt inte längre bedöms vara aktuell.

4. Utnyttjandegraden ändras dels från tidigare angivna procenttal, till byggnadsarea i kvm. Den tidigare skrivelsen om utnyttjandegrad/byggrätt har tagits bort. Den nu föreslagna formuleringen för planens utnyttjandegrad lyder: "huvudbyggnad får ha en byggnadsarea om högst 400 kvm" samt "komplementbyggnad får uppta en byggnadsarea om högst 200 kvm...". Granskningsförslaget föreslår nu dessutom enbart användningsändamål B (bostäder) och C (centrum) inom fastighetens södra del, och inte längre P (parkering) som i samrådsförslaget. Utnyttjandegraden bedöms vara tillräcklig för det tilltänkta ändamålet.
5. Fastighetsbeteckningens (Libbarbo 2:5) placering i grundkartan har justerats utifrån lantmäteriets synpunkt.
6. Fastigheterna Libbarbo 2:140 och 20:1 är avstyckade varför fastigheternas gränser inte påverkas av planförslaget. Vid ett genomförande av planförslaget avses den nuvarande fastigheten Libbarbo 2:5 avstyckas till en fastighet för bostads- och/eller centrumverksamhet och marken som planläggs för allmänt parkeringsändamål är tänkt att regleras in i kommunens gatufastighet. Osäkra fastighetsgränser bedöms inte komma att påverka planförslaget i den grad att en fastighetsbestämning behöver genomföras under planläggningsarbetet. Detta bedöms kunna utredas och fastslås i samband med de förrättningar som föreslås under planens genomförande.

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande har Trafikverket följande synpunkter:

Trafikverket har mottagit rubricerad detaljplan och har inget att erinra förutsatt att kommunen följer upp bullernivåer, risk och vibrationer i området samt att eventuella skyddsåtgärder mot störningar från järnvägen bekostas av kommunen. Om trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Handläggare: Karin Wallin (samhällsplanerare)

Kommentar:

En bullerutredning har genomförts vilken visar på att den del av planområdet där bl.a. bostäder föreslås kan uppfylla riksdagens riktlinjer för trafikbuller utifrån planens föreslagna placering och åtgärder samt med hjälp av rätt byggnadsutformning.

I utredningen anges även att målet för högsta vibrationshastighet innehålls med traditionellt byggsystem. Avseende risk har flera åtgärder vidtagits och dessa specificeras under 3.7 i planbeskrivningen.

TeliaSonera Skanova Access AB

Bil. 4

I sitt yttrande framför TeliaSonera Skanova Access AB följande:

Teliasonera Skanova Access AB har markförlagd ledning inom detaljplanområdet. Ledningen ligger i osäkert läge. Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som

uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter Skanova att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Handläggare: Johanna Karlsson (markavtalshandläggare)



Bild över Skanovas ledningsnät

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap - MSB Bil. 5

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i ärendet.

Handläggare: Anna Norlander.

Brandförsvaret, Uppsala kommun Bil. 6

Brandförsvaret har inget att erinra.

Handläggare: Johan Svebrant (brandingenjör)

AB Tierpsbyggen Bil. 7

I sitt yttrande framför AB Tierpsbyggen följande:

AB Tierpsbyggen har via SABO ramavtal på typhuset Trygga boendet som saluförs av JSB. För att ev. kunna uppföra ett sådant på del av fastigheten 2:5 behöver förslaget till detaljplan revideras på följande punkter:

1. Tomtgränsen utökas mot NO med ca 5 m.
2. Utfartsförbudet flyttas i motsvarande grad.
3. Byggnadsrätten på tomten bör vara så stor att den klarar BYA för bostadshuset inklusive inglasade balkonger (370m²) samt miljöstuga (25m²) och om möjligt att parkeringsplatserna kan utföras med garage

- (150m²). Om möjlighet att uppföra garage medges kommer detta även att reducera störningar från järnvägen.
4. Avseende punkterna a1 och a2 skall väl denna prövning utföras i detaljplanearbetet för att kunna bedöma markens lämplighet för planens föreslagna användningssätt.

Handläggare: Bengt Persson

Kommentar:

1. Tomtgränsen (d.v.s. användningsgränsen mellan BCP och parkeringsytan) som föreslagits i samrådshandlingarna har satts med hänsyn till den bullerutredning som genomförts. Den tilltänkta tomtgränsen kan inte flyttas längre nordost, d.v.s. närmare järnvägen då det hade varit olämpligt utifrån bullersynpunkt.
2. Synpunkten om flytt av utfartsförbudet bedöms på grund av ovanstående inte vara aktuell.
3. Samrådshandlingens föreslagna utnyttjandegrad om 35% byggnadsarea (motsvarande en total byggnadsarea om ca 495 kvm) ändras till byggnadsarea i kvm om *högst 400 kvm för bostadshuset och högst 200 kvm komplementbyggnader*. Detta för att säkerställa en mindre byggnadsarea för själva huvudbyggnaden och att utrymme medges för byggnation i form av garage-, cykel och sophus m.m. För övrigt bör det tilläggas att denna ändring inte har gjorts utifrån enbart Tierpsbyggens möjlighet att bebygga fastigheten. Det är i dagsläget inte bestämt vem som kommer att utses som exploatör.
4. Fastigheten bedöms i dagsläget vara lämplig för bostadsändamål under förutsättning att bebyggelsen anpassas efter planens bestämmelser och rekommendationer. Som det står i planbeskrivningen är det i nuläget oklart vilken form av verksamhet (bullrande eller ej) som kommer att husera inom den närliggande fastigheten (Libbarbo 2:6). För att säkerställa att den slutgiltiga bebyggelsen uppfyller en godtagbar ljudmiljö villkoras bygglovet. Planbestämmelserna a1 och a2 har förts in för att säkerställa att exploatören vid ett genomförande av planen åtgärdar en eventuell bullerproblematik. En närmare lösning än så bedöms inte vara möjlig att nå och inte heller nödvändig inom planläggningsarbetets ramar.

Landstinget i Uppsala län, Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 8

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är bra att Tierps kommun satsar på att utveckla detta stationsnära läge i Örbyhus. Planförslaget bidrar till att möjliggöra hållbara transporter med buss och tåg. Kollektivtrafikförvaltningen UL ser potential i att ytterligare utveckla Örbyhus. Genom projektet Ostkustbanans stationsnära lägen arbetar Kollektivtrafikförvaltningen UL tillsammans med kommunerna i stråket för att integrera kollektivtrafikplaneringen och samhällsplaneringen och ser fram emot en fortsatt dialog kring utveckling av stationsnära lägen. I övrigt anser Kollektivtrafikförvaltningen UL att det vore bra om det framgick av planen hur många bostäder som det kommer att bli.

Handläggare: Caj Rönnbäck (chef strategisk utveckling)

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett uppskattat antal bostäder som planen skulle kunna möjliggöra. Utifrån granskningshandlingens föreslagna byggnadshöjd i form av en högsta nockhöjd om 10 meter (motsvarande 2 våningar) samt utifrån granskningsförslagets högsta tillåtna byggnadsarea om 400 kvm för bostadshuset, uppskattas planen kunna generera åtta lägenheter á ca 80 kvm.

TE:s Schakt & Planering AB **Bil. 9**

I yttrandet framförs följande:

1. TE:s Schakt & Planering AB motsätter sig att det byggs bostäder inom fastighet Libbarbo 2:5. Detta på grund av att TE:s Schakt & Planering AB bedriver sin verksamhet på de till planområdet angränsande fastigheterna Libbarbo 2:6 och Libbarbo 2:139. Företagets hyresgäster inom fastigheterna har ett flertal gånger fått klagomål på det buller de ger upphov till, av boende på närliggande fastighet (Libbarbo 2:41), detta trots att bullernivåerna håller sig inom riktvärdena för buller. *"Tyvärr uppstår sådana olägenheter när industrimark gränsar till hustomter"*.
2. Ett problem som beskrivs ha uppstått på senare år vid buss- och tågsationen i Örbyhus är bristen på parkeringsplatser för de som pendlar vilket ökar mer och mer. De parkeringsplatser som finns blir snabbt fyllda och sedan parkeras det längs med gräskanter och vid Telia Sveriges fastighetsoparkering. Även parkeringarna som hör till TE:s Schakt & Planerings fastigheter beskrivs från och till nyttjas som pendlarparkering, vilket försvårar för de hyresgäster som bedriver företagsverksamhet inom fastigheterna. Som exempel beskrivs att bilar parkerar framför dörrar där det finns material som ska lastas ut och in ur lokalerna.
3. TE:s Schakt & Planering AB:s förslag är att det inom aktuellt planområde anordnas parkeringsplatser för buss- och tågresenärer vilket torde gynna ett pendlarvänligt samhälle samt pendlarresenärerna.

Avsändare: Exa Erixon

Kommentar:

1. Utifrån den bullerutredning som har genomförts bedöms industribuller från TE:s Schakt & Planering AB:s fastigheter eventuellt kunna innebära en påverkan på föreslagna bostäder inom Libbarbo 2:5, helt beroende på vilken typ av verksamhet som i framtiden kommer att bedrivas i lokalerna. Kommunen ser att det finns flera fördelar med att få till stånd bostäder inom planområdet, främst på grund av det kollektivtrafiknära läget men även för att kommunen tror att bostäder kan bidra positivt till upplevelsen av stationsområdet, dess platsbild och första intrycket av Örbyhus från stationen. Med detta i åtanke bedömer kommunen att bostäder är lämpliga i detta läge, förutsatt att området klarar gällande riktlinjer för bl.a. industribuller.

- För att säkerställa att riktlinjerna för industribuller uppfylls ställer planförslaget krav på att eventuella bulleråtgärder (om sådana behövs) genomförs som villkor för bygglov. Utredningen föreslår att sådana bullerreducerande åtgärder för bostäder bekostas av exploatören. Detta kommer att regleras närmare i ett framtida genomförandeavtal exempelvis ett markanvisningsavtal mellan kommun och exploatör.
2. Ett av planläggningsarbetets huvudsyften är att möjliggöra för ytterligare utrymme för en stationsnära pendlarparkering. Inom den delen av planområdet som ligger närmast järnvägen, föreslår planen en parkeringsyta just med anledning av det behov av ytterligare parkeringsplatser i anslutning till stationen som även TE:s Schakt & Planering beskriver i sitt yttrande.
 3. Planförslaget bedöms förenligt med TE:s Schakt & Planerings förslag.

Boende inom fastigheterna Libbarbo 2:30, 2:40, 2:41 samt 2:46 Bil. 10

I yttrandet framförs följande:

Vi ser det som positivt att kommunen arbetar med att göra Örbyhus till ett bra samhälle att leva i. Vi är ett fint samhälle, med en liten men väl fungerande infrastruktur. Kommunikationen till större städer som Uppsala och Gävle är central för Örbyhus och tåg- och busstationen är en för framtiden viktig del av samhället. En utveckling av boende och miljö med fokus på kvalitet för de boende och med hänsyn till befintliga miljö- och kulturmiljövärden ser vi som mycket viktigt.

Följande punkter anser vi närboende är viktigt att de beaktas i den nya planen:

1. *Utfart från fastigheten Libbarbo 2:5*

I planen föreslås att utfart från Libbarbo 2:5 parkeringsdel ska ske från Stationsvägen medan bostadsdelens trafik ska ske från Postvägen. Samtidigt påstås det i förslaget, under Natur & Vegetation att det inte bedöms att den befintliga syrenhäcken kommer att påverkas då utfartsförbud har förts in längs Postvägen. Vi tycker att det är mycket viktigt att ett helt ut- och infartsförbud till Postvägen genomförs från Libbarbo 2:5 som helhet. Idag är Postvägen stängd för trafik från Stationsvägen. På Postvägen finns flera barnfamiljer och vägen är mycket flitigt nyttjad av gående och cyklande resenärer på väg till och från stationsområdet. Vägen betraktas i det närmaste som gångväg och är även omtyckt som en del i helgpromenader. Ett stort tillskott av nya boende (fn uppskattat till 12 lägenheter vilket innebär mellan 12-24 nya fordon och en tredubbling av dagens trafik längs gatan som bara är ca 100m) och den resulterande ökade trafiken på Postvägen, vilken är smal och inte tillåter mötande trafik, skulle ha en stor negativ inverkan på oss boende och de som gående och cyklande färdas till och från stationen. **Vi anser därför att det är mycket viktigt att all ut- och infart till Libbarbo 2:5, både för boende i en kommande fastighet och parkerande på fastigheten,**

sker via Stationsvägen. Stationsvägen är öppen och har god sikt samt trafikhastigheten är relativt låg vilket gör det möjligt att på ett säkert sätt ha denna som bas för in- och utfarter från fastigheten.

2. *Höjd på byggnader som uppförs på fastigheten Libbarbo 2:5*
De privatägda byggnader som omger Libbarbo 2:5 har idag 1,5 till 2 våningsplan. Den del av fastigheten där huvudbyggnaden föreslås (sydväst) ligger på samma topografiska nivå som den närliggande fastigheten 2:41. En byggnad på max 3 plan (en ökning från dagens max 2 plan) som föreslås i detaljplanen skulle medföra att den nya byggnaden blev högre än villorna i området. En ny byggnad för bostads- centrum- eller parkeringsändmål kommer volymmässigt vara mycket större än de befintliga privatbostäderna i området (uppskattningsvis ca 490 m² markyta gånger antal plan). Skulle detta hus dessutom vara en våning högre än de andra husen i området skulle denna byggnad ytterligare komma att dominera och förändra gatubilden till en mycket hög grad. **Vi föreslår därför att vid en förändring av detaljplanen ska nya byggnader på Libbarbo 2:5 få ha högst två våningsplan, alternativt en taknockhöjd motsvarande den ursprungliga IOGT byggnaden.**
3. *Utformning/utseende på fastigheten Libbarbo 2:5*
Som nämns i förslaget ligger fastigheten inom ett område med villor från sekelsskiftet. Området är omnämnt i Kommunens kulturmiljöprogram Tierp tar tillvara 2001 här finns bland annat fabrikörfamiljen Larssons sekelskiftsvillor. Detta område är de enda område i Örbyhus samhälle som kommunens kulturmiljöprogram har märkt ut som kulturhistorisk värdefullt. Längs Postvägen finns av vilket flera är q-märkta. Under åren har dessa hus renoverats för att behålla sitt tidsenliga utseende och vi boende har vid ett flertal tillfällen samrått både med kommunens och länsstyrelsens handläggare så att detta görs enligt kommunens regelverk och så att byggnaderna blir bevarade för framtiden. Vi är stolta över att bo i ett fint område där vi tar hand om våra hus och området uppskattas också av de som använder sig av tåg och buss och därför flitigt nyttjar gatan. Längs Postvägen binder en hundraårig syrenhäck samman bostäderna på en vackert och enhetligt sätt. **Med tanke på områdets estetik samt vår och kommunens strävan att behålla hus av kulturhistoriskt värde anser vi att nya byggnader på Libbarbo 2:5 ska utformas utseendemässigt så att de på ett bra sätt smälter in med de omgivande villorna.**

Avsändare: Lisbeth Magnussen (Libbarbo 2:30), Åsa Berggren och Matthew Low (Libbarbo 2:40), Rosita och Anders Axelsson (Libbarbo 2:41) samt Elna och Per Eksell (Libbarbo 2:46)

Kommentar:

1. *Ang. utfart från fastigheten Libbarbo 2:5*
Inledningsvis bör nämnas att det stationsnära läget förhoppningsvis kommer att innebära att kollektiva transporter nyttjas som främsta färdmedel till och från föreslagen bostads- eller centrumverksamhet istället för bil.

Det har under planläggningsarbetet framkommit att Postvägen innehar brister som kan åtgärdas för att utveckla Postvägen till en säker, tryggare och trevligare länk mellan stationsområdet och centrum. Med anledning av detta har kommunen nyligen ansökt om ekonomiskt stöd från Boverket för att förhoppningsvis kunna förbättra situationen längs Postvägen inom ramarna för ett separat utvecklingsprojekt. Postvägen var innan anläggandet av Stationsvägen den enda vägen till Örbyhus station och den trafikerades då förutom av personbilstrafik även till stor del även av tung godstrafik. Innan Postvägen spärrades av för genomfartstrafik för uppskattningsvis ett 10-tal år sedan, tjänade Postvägen fortfarande som en av två möjliga in- och utfartsvägar till stationsområdet. Den biltrafik som nyttjar vägen idag utgörs av boende och besökare till de sex fastigheterna längs Postvägen. Fastigheterna inrymmer främst enbostadshus, men en veterinärfirma är belägen i en av de sydligaste fastigheterna (i början av vägen) och fastigheten längs söderut nyttjas i dagsläget för lagerverksamhet. Sett till gatans historiska trafikflöden bedöms nuvarande trafik vara av ringa karaktär och gatan bedöms utan problem kunna tjäna som infartsväg till ytterligare bostäder (nu uppskattningsvis 8 lägenheter) inom Libbarbo 2:5. Om den framtida bebyggelsen inom Libbarbo 2:5 kommer att utgöra bostäder bedöms Postvägen som det överlägset bästa alternativet som in- och utfartsväg. Detta eftersom det bedöms falla sig naturligt med hänsyn till att Postgatan idag redan tjänar som främst bostadsgata, samt att det vore olämpligt att behöva leda bostadstrafik via Stationsvägen som trafikerades av pendlar- och kollektivtrafik. Om bebyggelsen istället skulle komma att inrymma någon typ av centrumverksamhet bedöms precis som de yttrande förespråkar, Stationsvägen som det mest lämpliga alternativet. Planen möjliggör båda alternativen.

2. *Ang. byggnadshöjd*

De yttrandes förslag kommer att tillgodoses. Reglering av byggnadshöjd – tidigare högst 3 våningar, ändras till att istället regleras till högst 10 meters nockhöjd, d.v.s. motsvarande 2 våningars bebyggelse. Nockhöjden bedöms uppskattningsvis motsvara den ursprungliga IOGT-lokalens samt i förhållande till markens typografi även omkringliggande byggnaders höjd. För övrigt ligger bebyggelsen inom fastighet Libbarbo 2:41 på en högre nivå än marken inom Libbarbo 2:5.

3. *Ang. utformning/utseende på fastigheten Libbarbo 2:5*

Postvägens huvudsakliga bebyggelse har, vad både planbeskrivningen och de yttrande understryker, en unik och vacker kulturmiljö värd att bevara. Under planprocessens gång har diskussioner förts med kommunantikvarien i Tierps kommun. Med hänsyn till att värna Postvägens kulturmiljö förespråkar kommunantikvarien att tillkommande bebyggelse i detta fall hellre bör spegla samtida ideal än att försöka efterlikna den äldre kulturmiljöns uttryck. Detta dels med hänsyn till att det i närområdet redan finns bebyggelse av varierad karaktär, såsom den angränsande industribyggnaden inom Libbarbo 2:6, dels för att man vid nybyggnation som försöker efterlikna den äldre kulturmiljöns bebyggelse riskerar att förvanska helhetsbilden. Kommunens ståndpunkt i frågan är att

utformningen hos den framtida bebyggelsen inom Libbarbo 2:5 främst bör syfta till att erbjuda en välkomnande entré till Örbyhus.

Boende inom fastigheterna Libbarbo 2:85, 2:41, Lundås 1:2 samt Gyllby 1:87 (ej sakägare) Bil. 11

I yttrandet framförs följande:

Örbyhus spelar en viktig roll ekonomiskt för kommunen och förväntas att växa med upp till 700 invånare de närmsta 15 åren, vilket gör det till en prioriterad ort. Pendlarna är många och stationsområdet måste förfinas för att skapa en välkomnande entré för Örbyhus invånare och besökare, samtidigt som kulturmiljön måste bevaras.

Förslaget till detaljplan för Libbarbo 2:5 upplevs som ett förhastat försök att skapa parkeringsplatser och bostäder, snarare än genomtänkt planering för ett framtida Örbyhus. Vi hoppas ni begrundar följande synpunkter:

1. Kommunen bör pröva lämpligheten att anlägga en park på marken. Det är förvånansvärt att denna aspekt förbisetts, då en attraktiv park skulle innebära ett långsiktigt användande av marken – Örbyhus kommer fortsätta att växa och grönytor måste finnas centralt. Det skulle också bli ett bra komplement till eventuell pendlarparkering intill, och bidra till att skapa en välkomnande entré till Örbyhus. Dessutom har kvarteret vid stationen ett högt kulturvärde, med bostäder från sekelskiftet och en hundraårig syrenhäck – en unik kulturmiljö som skulle gynnas av en attraktiv park mer än av en ny byggnad. Bilparkering kan anläggas på andra platser i närheten till stationen, till exempel norrut längs järnvägen. Om allmän pendlarparkering trots allt anläggs på den del som vetter mot järnvägen bör kommunen pröva lämpligheten att anlägga en park på den del av markytan som inte blir pendlarparkering.
2. Kommunen bör överväga att ta bort användningsändamålet bostäder och endast tillåta centrumverksamhet. Det är inte lämpligt med bostäder på platsen av bland annat följande anledningar:
Om 15 år beräknas 162 tåg per dygn färdas på järnvägen i mellan 100 och 160 kilometer per timme (varav nästan hälften är mellan 250 och 650 meter långa), och tågtrafiken kommer troligtvis bara fortsätta öka.
Örbyhus har många andra markområden som är mer passande för bostäder (inget trafikbuller och plats för tillhörande trädgård), till exempel längs Slottsvägen (del av Libbarbo 8:1) och sista sträckan av Tegelmoravägen. Göran Carlsson har även pekat ut marken mitt emot Vendelgården (också en del av Libbarbo 8:1) som ännu en lämplig plats, för vilken detaljplan som tillåter bostäder redan finns. Bostäder som byggs på andra platser i Örbyhus kommer dessutom vara pendelnära eftersom i princip hela Örbyhus har cykel- och promenadavstånd till/från stationen. Dessa färdmedel bör uppmuntras ytterligare genom förbättrade gång- och cykelvägar, inte fler parkeringsplatser.
Bostäder vid Libbarbo 2:5 skulle inte få någon grönyta alls om fastighetsparkering anläggs precis intill. Trenden är tyvärr att lägenheter har liten grönyta, vilket ytterligare talar för behovet av allmänna grönytor på orter där befolkningen förväntas växa. Attraktiva parker gör sig bäst centralt, och förutom centrumtorget (där grönytor också bör göras attraktivare) finns ingen mer central plats i Örbyhus än stationsområdet.

- Om bostäderna trots allt får egna grönytor istället för fastighetsparkering, och som alternativ reserverar parkeringsplatser på den allmänna pendlarparkeringen innebär det att syftet med den allmänna pendlarparkeringen omintetgörs. Om bostäder byggs bör de vara bilfria. För övrigt bör kommunen se över möjligheten att anrätta en grön bilpool (även möjligt i andra orter än Örbyhus), något som flera andra kommuner har gjort.
- Bostäder skulle inte bidra till att skapa ett mer levande stationsområde, i motsats till centrumverksamhet. Om en eventuell fastighet har butiker/kontor/restaurang eller dylikt skulle människor i större grad besöka området under dagen. Centrumverksamhet skulle alltså bidra till en mer välkomnande entré till Örbyhus än bostäder.
3. Oavsett om kommunen behåller användningsändamålet bostäder eller ej bör max antal tillåtna plan vara två. Alternativt bör nockhöjden inte vara högre än de närliggande bostadshusen. Detta eftersom kvarteret vid stationen har ett högt kulturvärde med bostäder från sekelskiftet och en hundraårig syrenhäck: en kulturmiljö som kraftigt skulle förändras av en byggnad som är högre än de andra i området.
 4. Kommunen bör, innan beslut om att uppföra bostäder på Libbarbo 2:5 fattas, göra en översikt för hela Örbyhus tätort för att identifiera områden som bättre passar för bostäder. En fördjupad översiktsplan för Örbyhus måste prioriteras och gärna upprättas i samarbete med intresserade orsbor.

Avsändare: Isabelle Axelsson (Libbarbo 2:85), Elin Axelsson (Libbarbo 2:41), Ann-Cathrin Larsson (Lundås 1:2), Camilla Fredriksson (Gyllby 1:87), Linus Axelsson (Gyllby 1:87) samt Lydia Ståhlberg (Libbarbo 2:85).

Kommentar:

1. Parker är estetsikt tilltalande liksom ett trevligt och viktigt inslag i våra urbana miljöer. Då Örbyhus fortfarande är en relativt liten ort som omges av rurala landskap och naturområden, bedöms nyttan av en park inte motsvara det behov kommunen ser av fler parkeringsplatser och bostäder i detta pendlarnära läge. Om kommunen skulle investera i en ny park skulle ett mer centralt och bostadsnära läge prioriteras. Kommunen ser ett stort behov av att få till stånd ytterligare pendlarparkeringar i stationsområdets närhet, vilket utgör bakgrund till denna planläggning. Att planen föreslår parkering och bostäder/centrumverksamhet inom Libbarbo 2:5 bedöms möjliggöra för att ge Örbyhus en mer välkomnande entré. En parkeringsplats kan utformas estetiskt tilltalande med mycket gröna inslag och en centrumverksamhet och allra främst en bostad, bedöms kunna bidra till att stationsområdet upplevs mer levande under framförallt kvällstid och helger.
Denna yta bedöms utifrån kommunalt markinnehav i stationsområdets närhet som den bäst lämpade platsen för en pendlarparkering. Synpunkten om att pröva lämpligheten att anlägga en park inom Libbarbo 2:5 kommer inte att tillgodoses med hänsyn till ovanstående.
2. Kommunen pekar ut Örbyhus som en av kommunens prioriterade orter där planberedskapen bör vara god. Planeringen bör enligt ÖP (2010-2030) inriktas på en ökning av folkmängd från närmare 2300 (ÖP 2011) till mellan 2500 och 3000 personer. Det finns andra områden i Örbyhus som kan vara av intresse för framtida bebyggelse, som påpekas i yttrandet. Kommunens

planering inriktas mot att erbjuda boende av varierad typ och karaktär. Det aktuella planområdet ägs av kommunen och har ett mycket attraktivt läge utifrån närheten till kollektivtrafik och centrum, vilket underlättar för en bilfri livsstil.

Kommunen arbetar i flertal separata projekt med att förbättra gång- och cykelvägnätet i kommunen. Ytterligare parkeringsplatser för pendlare bedöms i motsats till vad som antyds i yttrandet, inte leda till en ökad bilism utan möjliggöra för fler att ställa bilen och istället nyttja kollektiva transportmedel. Samrådsförslaget föreslår att 35 % av den föreslagna bostads-/centrumfastigheten får bebyggas upp till motsvarande 500 kvm. I granskningsförslaget har utnyttjandegraden definierats ytterligare för att möjliggöra 400 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 200 kvm komplementbyggnader i en våning. Bestämmelsen har omformulerats för att hindra att huvudbyggnaden görs så stor att hela byggrätten upptas endast av denna, samt att säkerställa utrymme inom kvartersmark för eventuella garage, byggnader för sophantering m.m. Om hela byggrätten nyttjas (400+200 kvm) kommer kvarvarande drygt 800 kvm att kunna nyttjas som trädgård/utemiljö. I Stockholm (för nya bostäder i Hammarby Sjöstad) tillämpas en riktlinje om 25 kvm friyta/lägenhet. I detta fall (med utgång i granskningshandlingens förslag om 8 lägenheter) skulle friytan enligt Stockholmsmodellen behöva vara 200 kvm. I Umeå (enl. översiktsplanen) beräknas att friytan för lägenhetsbebyggelse ska motsvara minst en tredjedel av bostadens BTA. I detta fall kan med maximalt utnyttjad byggrätt bruttoarean motsvara ca 800 kvm, vilket enligt Umeåmodellen skulle kräva en friyta motsvarande ca 270 kvm. I detta pendlarnära läge, men Örbyhus nära tillgång till landsbygd och naturområden bedöms föreslagen friyta om dryga 800 kvm som fullt tillräcklig.

3. Synpunkten tillgodoses, se kommentar bilaga 10, punkt 2.
4. Det finns ett behov av att framarbete en fördjupad översiktsplan (en s.k. FÖP) för Örbyhus precis som betonat i yttrandet. Kommunens översiktsplan pekar som nämnt ut Örbyhus som en prioriterad utvecklingsort varför översiktsplanen även rekommenderar att Örbyhus (vid sida av Tierp) ska ges företräde bland de FÖP:ar som avses upprättas. Aktuell planläggning bedöms dock inte vara i behov av att invänta framtagandet av en FÖP, framförallt med hänsyn till behovet av pendlarparkeringar.

6. Slutkommentar

Planförslaget har justerats i den mån som ansetts lämpligt utifrån de synpunkter som framförts i samrådet. De samrådsparter vars synpunkter inte till fullo tillgodosetts utgörs av AB Tierpsbyggen (gällande flytt av tomtgräns och utfartsförbud) sakägarna bakom yttrande 10 (avseende in- och utfartsväg), Lantmäteriet (avseende förslag om en fastighetsbestämning inom planarbetets ramar) samt intressenterna bakom yttrande 11 (angående prövning av lämpligheten av att anlägga en park inom fastigheten, förslag om att ta bort användningsändamålet bostäder för att enbart tillåta centrumverksamhet samt att låta planläggningen invänta framtagandet av en fördjupad översiktsplan för Örbyhus).

Förslag till beslut:

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås:

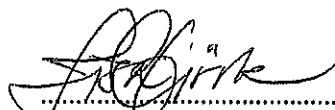
att godkänna samrådsredogörelsen för detaljplan Dp360 – Libbarbo 2:5,

att besluta om förändrat förfarande för planläggningen, från enkelt till normalt,

att godkänna det reviderade planförslaget Dp360 – Libbarbo 2:5
(granskningshandling), samt

att uppdra till Fysisk planering att ställa ut planförslaget för granskning enligt PBL 5 kap. 18-21 §§ samt 23 §.

Tierp 2014-12-10
Samhällsbyggnad - Fysisk planering



.....
Lisa Björk, Kommunarkitekt

Fastighetsförteckning

2015-01-20

Ärendenummer

C1531

Handläggare

Anneli Högfeldt

Ärende Uppdatering av fastighetsförteckning tillhörande DPL 348-Libbarbo 2:5

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

Fastigheter inom området (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Libbarbo 2:5	Tierps Kommun 815 80 TIERP	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Libbarbo 2:6	Te:S Schakt&Planering I Örbyhus AB Box 10 748 02 ÖRBYHUS	
Libbarbo 2:30	Lisbeth Magnussen Postvägen 5 748 41 ÖRBYHUS	
Libbarbo 2:40	Åsa Berggren Postvägen 6 748 41 ÖRBYHUS	
	Matthew Richard Low Postvägen 6 748 41 ÖRBYHUS	
Libbarbo 2:41	Rosita Axelsson Postvägen 4 748 41 ÖRBYHUS	
	Anders Axelsson Postvägen 4 748 41 ÖRBYHUS	
Libbarbo 2:46	Per Eksell Postvägen 7 748 41 ÖRBYHUS	
	Elna Eksell Postvägen 7 748 41 ÖRBYHUS	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Libbarbo 2:139	Te:S Schakt&Planering I Örbyhus AB Box 10 748 02 ÖRBYHUS	
Libbarbo 2:140	Svalans Fastigheter Handelsbolag PI 512 748 96 TOBO	
Libbarbo 8:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Libbarbo 20:1	Teliasonera Sverige Net Fastigheter AB c/o Telia Ab 123 86 FARSTA	

Marksamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Libbarbo S:2		VÄGAR,DIKEN
Samtliga delägarfastigheter		
Libbarbo 8:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Hov 1:35	Bergvik Skog Öst AB Trotzgatan 25 791 71 Falun	
Libbarbo S:3		GEMENSAM ÄGOVIDD
Samtliga delägarfastigheter		
Libbarbo 1:7	Trafikverket 781 89 Borlänge	
Libbarbo 2:10	Trafikverket 781 89 Borlänge	

Lr 1 03-89:338.1		Servitut, Tele
	Telia Sonera Skanova Access AB Box 93 123 22 Farsta	
Belastar:		

Libbarbo 8:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Libbarbo S:3	Delägare se ovan	
Lr 2 03-92:74.1		Servitut, Tele
	Telia Sonera Skanova Access AB Box 93 123 22 Farsta	
Belastar:		
Libbarbo 8:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Libbarbo S:3	Delägare se ovan	
Lr 3 03-99:264.1		Servitut, Tele
	Telia Sonera Skanova Access AB Box 93 123 22 Farsta	
Belastar:		
Libbarbo 8:1	Tierps Kommun 815 80 TIERP	
Libbarbo 20:1	Teliasonera Sverige Net Fastigheter AB 123 86 FARSTA	
Libbarbo S:3	Delägare se ovan	
Allmänna vägar nr 719, 732	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	
Vägar	Tierps Kommun 815 80 Tierp	Kommunal väghållning

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Anneli Högfeldt