TIERPS KOMMUN

Dokumentnamn
Lagakraftbevis

Datum
2020-06-10

Diarienummer
EDP 2017.2014

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige i Tierps kommun har den 2020-05-12 § 25 antagit detaljplan DP 364 – Örbyhus centrum för fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av fastigheten Libbarbo 8:1 m.fl., Tierps kommun.

Beslutet har fått laga kraft den **2020-06-10**.

Enligt uppdrag

……
Kristoffer Blomfeldt, Planarkitekt

Medborgarservice, Tillväxt och Samhällsbyggnad

Tierp, 2020-06-10

Tillväxt &Samhällsbyggnad
Besöksadress: Centralgatan 7
815 80 Tierp
www.tierp.se

Handläggare
Kristoffer Blomfeldt
Telefon: 0293-21 80 00
E-post: plan@tierp.se

Dokument: Planbeskrivning
Detaljplan: DP 364 – Örbyhus centrum
Dnr: EDP 2017.2014
Datum: 2020-02-07

PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ersättning av detaljplan för

DP 364 - ÖRBYHUS CENTRUM

Fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av Libbarbo 8:1 m.fl.

Örbyhus

Tillväxt & samhällsbyggnad
Besöksadress: Centralgatan 7
815 80 TIERP
www.tierp.se

Handläggare
Kristoffer Blomfeldt
Telefon: 0293-21 80 00
E-post: plan@tierp.se

Tillhörande handlingar

- DP 364 – Örbyhus centrum – Plankarta – Antagandehandling (AN) – 2020-02-07
- DP 364 – Örbyhus centrum – Planbeskrivning – Antagandehandling (AN) – 2020-02-07
- DP 364 – Örbyhus centrum – Granskningsutlåtande (GR) – 2020-02-07
- DP 364 – Örbyhus centrum – Samrådsredogörelse (SRR) – 2019-10-29
- DP 364 – Örbyhus centrum – Behovsbedömning inkl. checklista – 2018-02-23
- DP 364 – Örbyhus centrum – Barnchecklista – 2018-02-27
- DP 364 – Örbyhus centrum – Fastighetsförteckning (GR) – 2018-10-17, uppdaterad 2019-10-17

Utredningar

- DP 364 – Örbyhus centrum – Geoteknisk utredning (Teknisk PM) – 2018-06-05
- DP 364 – Örbyhus centrum – Geoteknisk utredning (MUR) – 2018-06-05
- DP 364 – Örbyhus centrum – Miljöteknisk markundersökning (PM) – 2018-07-05

Medverkande

Kristoffer Blomfeldt, planarkitekt

Adam Nyström, kommunarkitekt

Maria Berg, naturvårdshandläggare

Innehållsförteckning

1. INLEDNING 6
1.1 Bakgrund 6
1.2 Detaljplanens syfte 6
1.3 Planprocessen 7
1.4 Historik 8
1.5 Tidigare ställningstaganden 8
1.6 Miljöbedömning 10
2. PLANOMRÅDET 12
2.1 Planområdets läge och topografi 12
2.2 Areal 12
2.3 Markanvändning 13
2.4 Markägoförhållanden 13
3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 14
3.1 Bostäder, centrum, verksamheter 14
Planförslaget 14
Bostäder och centrum (BC_1) 14
Bostäder och centrum (BC) 15
Verksamheter för centrum och handel (CH) 16
Verksamhetsområde (Z) 16
3.2 Idrottsområdet och Vendelbadet 17
Vendelbadet 17
Idrottshallen 18
Grusplanen 18
Ishockeyrinken 18
Boule/skateboard 18
Planförslaget 18
Besöksanläggning, rekreation och idrott (R_1) 18
3.3 Teknisk anläggning, transformator, fiber och återvinning, underjordiska ledningar 20
Planförslaget 20
Teknisk anläggning, transformator (E_1) 20
Teknisk anläggning, datakommunikation (E_2) 21
Teknisk anläggning, återvinning (E_3) 21
Underjordiska ledningar (u) 22

3.4 Trafik, väg, gata, parkering, gång- och cykelbana 22
Planförslaget 24
Väg (VÄG) 26
Gata (GATA) 26
Parkeringsplats (P-PLATS) 27
Gång och cykel (GÅNG, CYKEL) 27
3.5 Torget 27
Planförslaget 28
Torg (TORG) 28
3.6 Natur och parkmark 28
Planförslaget 29
Natur (NATUR) 29
Park (PARK) 30
3.7 Riksintressen 31
Planförslaget 31
3.8 Kulturmiljö 32
Planförslaget 32
3.9 Tillgänglighet 32
Planförslaget 32
3.10 Tegelsmoraån 33
Planförslaget 34
3.11 Dagvatten 34
Planförslaget 34
Dagvattendammar (dagv) 34
3.12 Geoteknik 35
Planförslaget 36
3.13 Radon 36
Planförslaget 36
3.14 Samhällsservice 36
Planförslaget 37
3.15 Kollektivtrafik 37
Planförslaget 37
4. RISK 38
4.1 Förorenad mark 38

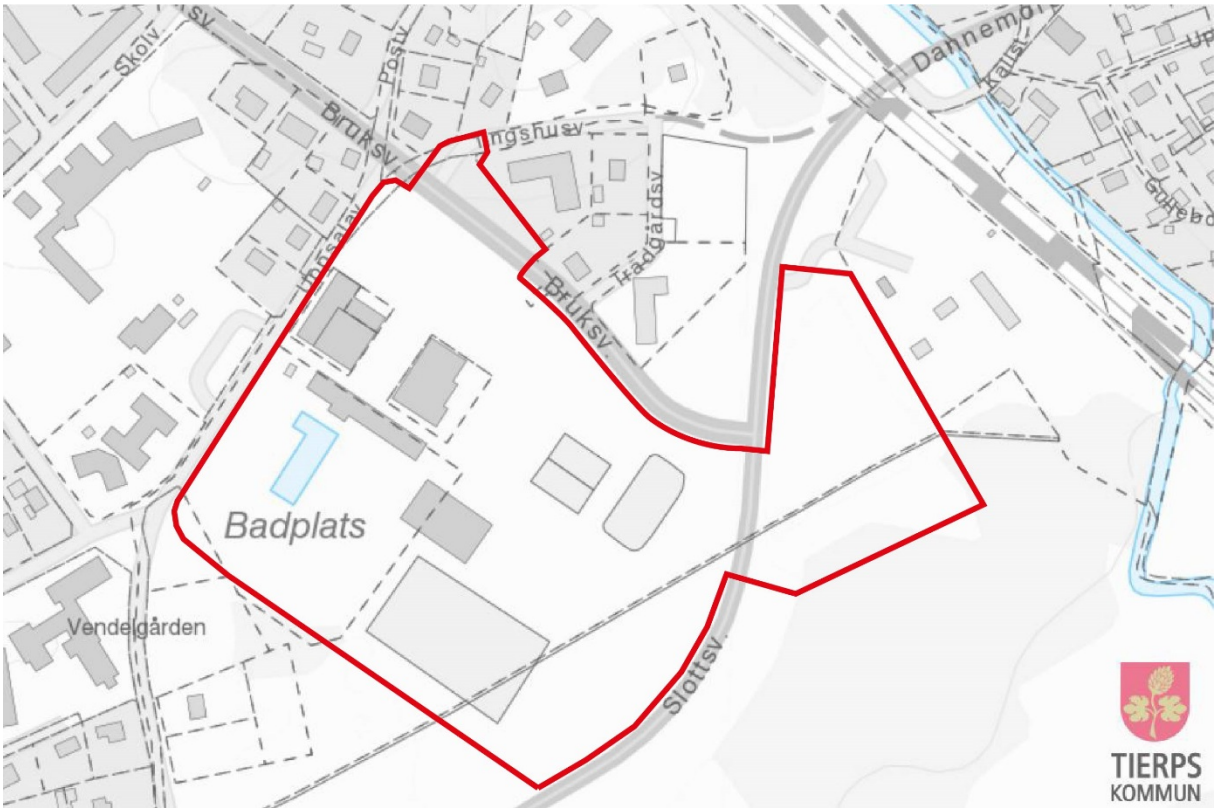
Planförslaget ... 40
Centrum/handel/återvinning (CHE_3) ... 40
Bostäder/centrum ($BC_{1)}$ ... 41
Dagvattendammar (dagv) ... 41
4.2 Brand ... 42
Planförslaget ... 42
4.3 Buller ... 42
Planförslaget ... 43
4.4 Översvämning ... 46
Planförslaget ... 46
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER ... 47
5.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark ... 47
5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark ... 49
5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 52
5.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark ... 54
5.5 Administrativa bestämmelser ... 54
6. PLANENS GENOMFÖRANDE ... 56
6.1 Huvudmannaskap ... 56
6.2 Genomförandetid ... 56
6.3 Fastighetsrättsliga frågor ... 56
6.4 Ekonomiska konsekvenser ... 58
7. FORTSATT PLANARBETE ... 59
7.1 Tidplan ... 59

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Det kommunala bostadsbolaget AB Tierpsbyggen inkom 2017-12-01 med en ansökan om planbesked för del av fastigheten Libbarbo 8:1. Sökanden önskar ändra gällande detaljplans användning för att möjliggöra nybyggnation av bostäder.

Utskottet samhällsbyggnad gav 2017-12-17 § 123 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda arbetet med ersättning av detaljplan för del av fastigheten Libbarbo 8:1. Planområdet har sedan dess utökats till att även inkludera fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 m.fl., se figur 1.



Figur 1: Röd linje symboliserar ungefärlig avgränsning för planområdet.

Den röda linjen symboliserar den ungefärliga avgränsningen för planområdet, det vill säga den del där en ny detaljplan som tillåter ny markanvändning kommer ersätta gällande detaljplan. Planområdet har sedan beslut om planbesked utökats eftersom kommunen avser ta ett helhetsgrepp om Örbyhus centrum.

1.2 Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse genom att ersätta del av gällande plan och därmed möjliggöra för nya bostäder inom del av Libbarbo 8:1.

Detaljplanen syftar även till att ta bort möjligheten enligt gällande plan att anlägga verksamhet för bilservice i anslutning till östra infarten samt att ta bort möjligheten enligt gällande plan att anlägga industri och mark för lantbruksändamål i områdets östra del. I östra delen möjliggörs istället för naturmark med dagvattenhantering.

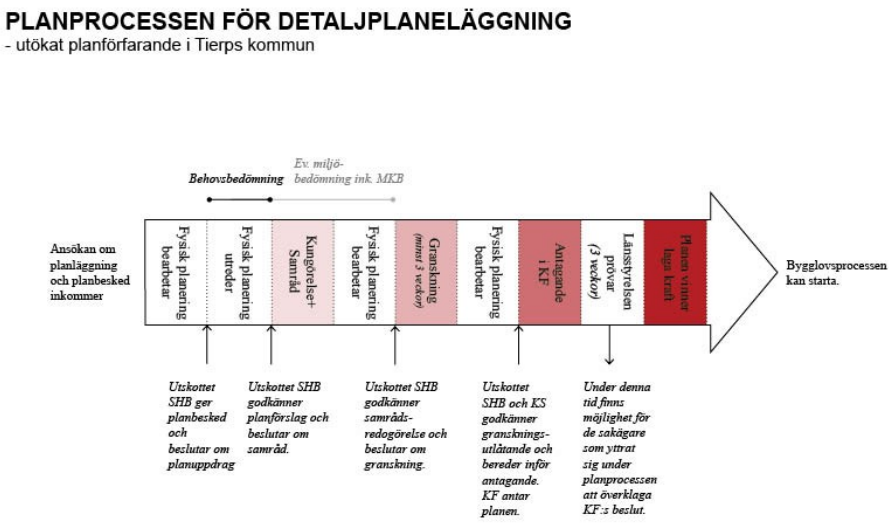
Vidare syftar detaljplanen till att se över övriga delar av Örbyhus centrum vad gäller utveckling av verksamheter för handel enligt gällande plan samt att undersöka möjligheter för ny handel och centrumverksamhet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en modernisering och utveckling av centrummiljön och medför en översyn av området för idrotts- och fritidsanläggningar.

1.3 Planprocessen

Utskottet samhällsbyggnad gav 2017-12-17 § 123 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att inleda arbetet med ersättning av detaljplan för del av fastigheten Libbarbo 8:1. Planområdet har sedan dess utökats till att även inkludera fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 m.fl. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900).

När kommunen har fattat ett beslut om att ta fram ett förslag till ny detaljplan startar planprocessen. I det skedet väljer kommunen vilket förfarande som planförslaget ska handläggas med, vanligtvis standardförfarande eller utökat förfarande. Ett utökat förfarande bör till exempel väljas om det finns risk för betydande miljöpåverkan, om förslaget inte är förenligt med intentionerna i översiktsplanen eller om förslaget är av intresse för allmänheten.

Eftersom planområdet är beläget i centrala delarna av Örbyhus och eftersom förändringarna bedöms beröra och intressera allmänheten kommer planeringen ske enligt utökat förfarande. För en beskrivning av hur planprocessen vid utökat förfarande ser ut, se figur 2.



Figur 2: Bilden visar planprocessen. Planförslaget antogs i kommunfullmäktige 2020-05-12. Beslutet om antagande har fått laga kraft 2020-06-10..

Figur 2 visar planprocessen. Utskottet samhällsbyggnad fattade 2018-12-19 § 138 beslut om att godkänna planförslaget för samråd. Under januari och del av februari 2019 genomfördes samrådet. Ett samrådsmöte hölls 2019-01-23 i matsalen på Örbyhus skola. Under samråd inkom synpunkter i form av yttranden från myndigheter, intresseorganisationer, berörda sakägare och allmänhet. De yttranden som inkom under samrådet har sammanställts i en samrådsredogörelse, i vilken kommunen bemöter synpunkterna.

Utskottet samhällsbyggnad fattade 2019-11-19 § 121 beslut om att godkänna planförslaget för granskning. Planförslaget var utställt för granskning 2019-11-20 till och med 2019-12-18. Granskning innebär att ett från samrådet omarbetat planförslag delges myndigheter, intresseorganisationer, berörda sakägare och allmänhet. Syftet med granskning är att kommunen ska få möjlighet att visa hur planförslaget har förändrats sedan samrådet, samt att samla in synpunkter på det nya planförslaget. I samband med granskningen publicerades även samrådsredogörelsen där kommunen redogjorde för vilka synpunkter från inkomna yttranden vid samrådet som har beaktats till planförslaget vid granskning.

Planförslaget antogs av kommunfullmäktige 2020-05-12 § 25. I samband med antagandet godkändes och publiceras granskningsutlåtandet där kommunen redogjorde för vilka av de inkomna synpunkterna vid granskning som beaktades inför antagandet samt informerade om hur planförslaget ändrats sedan granskning. Efter antagande av planförslaget av följer en period om tre veckor under vilken beslutet om antagande kan överklagas. Efter de tre veckorna får beslutet om antagande laga kraft. Protokollet anslogs 2020-05-19 och har inte överklagats. Länsstyrelsen har valt att inte pröva beslutet. Beslut om antagande har därmed fått laga kraft 2020-06-10. När beslutet om antagande fått laga kraft blir planförslaget en gällande detaljplan.

1.4 Historik

Örbyhus växte fram som ett stationssamhälle efter att järnvägslinjen mellan Uppsala och Gävle invigdes 1874. Ur bebyggelsesynpunkt är Örbyhus tidstypiskt för de stationssamhällen som växte fram under 1800-talets senare decennier och kring sekelskiftet 1900. Industriområden ligger i anslutning till järnvägsområdet och affärs- och bostadshus återfinns längs tillfartsvägarna. I anslutning till dessa ligger egnahem och villor i trädgårdsmiljö med inslag av folkrörelsebyggnader.

Den äldsta bebyggelsen, med bland annat flera fina sekelskiftesvillor, ligger samlad i områdena närmast stationen och järnvägen. I den norra delen av samhället är det en ganska blandad bebyggelse med villor och enstaka flerbostadshus från olika perioder.

Centrum ligger idag huvudsakligen söder om järnvägen med bland annat centrumanläggning, skola och flerbostadshus. På sydvästra sidan ligger större villaområden från 50-talet och framåt.

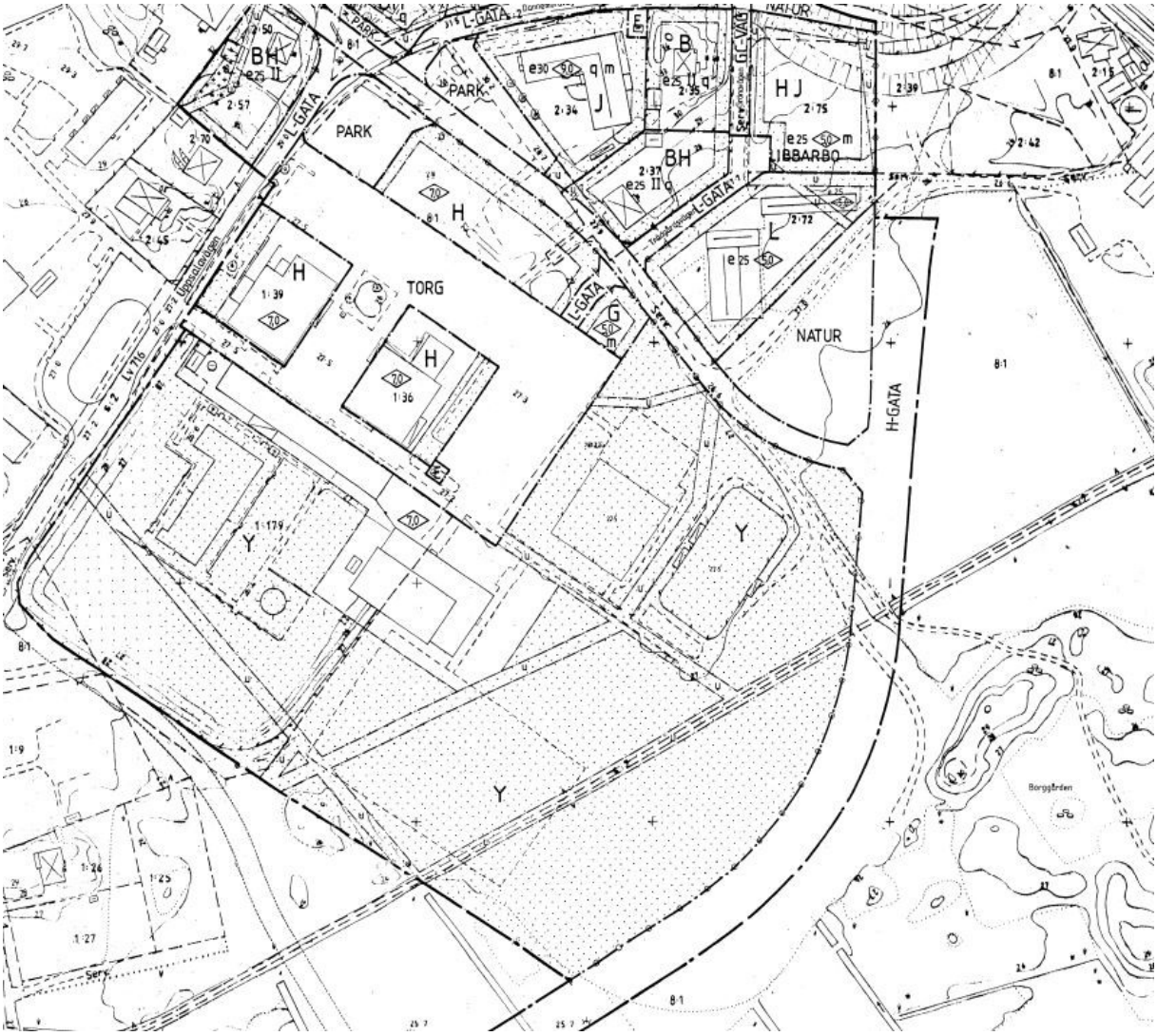
1.5 Tidigare ställningstaganden

Enligt gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) ska planeringen inriktas på att möjliggöra för en ökning av Örbyhus befolkning från 2300 (vid tidpunkten) till 3000 personer. Örbyhus

anges som distriktsort för Vendelbygden. Därav är det viktigt för kommunen att ha en god planberedskap.

Möjligheten till boende i de centrala delarna av Örbyhus, samt en utveckling och modernisering av centrum stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte strida mot kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030).

Markanvändning inom planområdet regleras till största del av detaljplan DP 315 (LM 03-P95/70) som vann laga kraft 1995-11-02, se figur 3.



Figur 3: Bilden visar en del av gällande detaljplan (DP 315). Planområdet för det nya planförslaget avser endast en del av gällande detaljplan DP 315. Utanför det nya planområdet kommer DP 315 även fortsättningsvis att gälla.

Planområdet för DP 315 omfattar ett större område än det aktuella planområdet. Vid referenser till gällande plan avses mark som nu planeras om. Utanför det aktuella planområdet kommer DP 315 att fortsätta gälla. Även byggnadsplanen för Örbyhus stationssamhälle (DP 300, LM 03-VEN-705). Planen vann laga kraft 1945 och reglerar den del av planområdet som avser marken öster om Slottsvägen/Dannemoravägen. Den del av planområdet som omfattar marken norr om Bruksvägen är planlagd i DP 348 (LM 0360-P09/2). Marken ingick i

ursprungligen planområdet för DP 315 men planerades om i samband med planläggningen av DP 348.

Den del av DP 315 (LM 03-P95/70) som nu ingår i det nya planområdet består till största del av fastigheten Libbarbo 8:1, men även Libbarbo 1:179, 1:36, 1:192, 1:193 med fler. Gällande plan tillåter användningen idrott (Y) för Libbarbo 1:179 och för delar av Libbarbo 1:8. För Libbarbo 1:8 tillåts även TORG, PARK, handel (H) samt bilservice (G). För Libbarbo 1:36, 1:192 samt 1:193 tillåter planen handel (H).

Gällande plan reglerar inte bebyggelsen med exploateringsgrad. Istället används egenskapsgränser och stora ytor med prickad mark (marken får ej bebyggas). Höjden på bebyggelsen regleras med byggnadshöjd. För bebyggelsen inom planområdet gäller i stora drag 7 meter byggnadshöjd.

Gällande plan har endast en liten del lokalgata samt ingen parkering. Istället har tillfart och all besöksparkering till respektive målpunkt vid centrum anordnats inom allmän plats TORG. Den nya planen avser ändra på delar av användningen TORG och istället använda allmän plats gata för att tydliggöra tillfart till de nya bostäderna samt att möjliggöra trafiksäker tillfart till idrottsplatsen samt centrums övriga målpunkter. Vidare avses användningen parkering användas för de delar som ska förbli parkering.

Den del av byggnadsplanen DP 300 från 1945 (LM 03-VEN-705) som ingår i planområdet är en del av fastigheten Libbarbo 8:1. I byggnadsplanen regleras marken som industri (I) och lantbruksändamål (J). Marken som ingår i planområdet har inte exploaterats enligt byggnadsplanen. Kommunen avser planlägga marken i östra delen av området som NATUR eftersom bebyggelse inte bedöms som lämplig. Vidare avses hantering av dagvatten tillåtas inom naturmarken för att skapa bra förutsättningar för hantering och fördröjning av dagvatten, inte bara för planområdet utan ett större område av Örbyhus västra delar.

Den del av detaljplanen DP 348 (LM 0360-P09/2) som ingår i planområdet avser marken norr om Bruksvägen. Marken är planlagd som kvartersmark för bostäder och centrum samt allmän plats som park och gata. Det finns även ett markreservat för underjordiska ledningar. Planförslaget föreslår endast små justeringar gentemot gällande detaljplan (DP 348).

1.6 Miljöbedömning

Om genomförandet av ett planförslag kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall enligt plan- och bygglagens 5 kapitel (18 §) och miljöbalkens 6 kapitel (11-18 §§ och 22 §) en miljöbedömning alltid göras.

Vid upprättandet av en ny detaljplan gör kommunen därför alltid en bedömning av planens möjliga miljöpåverkan, och om miljöpåverkan sammantaget kan anses vara av betydande art eller ej. Detaljplanens påverkan vid planförslagets genomförande ställs i relation till de möjliga förändringar som medges i gällande detaljplan.

Bestämmelser för hur behovsbedömningen skall genomföras finns angivet i miljöbalkens (SFS 1998:808) 6 kapitel liksom i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Följande bedömning utgår från kriterierna i förordningens bilaga 2 och 4.

Efter behovsbedömningen har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. Planens negativa konsekvenser bedöms vara av sådan karaktär, och möjliga att avhjälpa, att planen sammantaget inte bedöms kunna leda till någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap.

Kommunen har begärt samråd med länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:505) om miljökonsekvensbeskrivningar. Länsstyrelsen har yttrat sig och delar kommunens bedömning att planförslaget och detaljplanen inte kan antas sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB). En miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att tas fram under planprocessen.

2. PLANOMRÅDET

Följande avsnitt beskriver planområdets lokalisering och beskaffenhet, hur stort det är, hur marken används idag samt hur markägoförhållandena ser ut.

2.1 Planområdets läge och topografi

Huvuddelen av planområdet återfinns i Örbyhus centrala delar omkring 250 meter sydväst om järnvägen. För en karta över planområdet och den närmaste omgivningen, se figur 4.

Figur 4: Planområdets gräns markerad med röd linje.

Planområdets sydöstra del gränsar till Slottsvägen medan den nordöstra delen omfattar ett område öster om Slottsvägen/Dannemoravägen. I norr gränsar planområdet delvis till Bruksvägen men omfattar även en del av marken norr om Bruksvägen. Planområdet gränsar i nordväst till Uppsalavägen medan sydvästra delen gränsar till det grönområde som ligger i anslutning till Vendelbadet och idrottsplatsen.

Ungefär 250 meter öster om planområdet rinner Tegelsmoraån som sedermera mynnar i Vendelsjön. Topografin inom planområdet kan beskrivas som relativt platt. Höjdskillnaden är endast ett par meter och varierar mellan 26-28 meter över havet.

2.2 Areal

Planområdet omfattar en yta av cirka 10 hektar.

2.3 Markanvändning

All mark inom planområdet är planlagd sedan tidigare. Marken är till största del ianspråktagen enligt gällande plan. En liten del i skog i östra delen av planområdet är undantaget. I anslutning till skogen ligger det jordbruksmark som inte längre brukas.

Norra delen av planområdet består av byggnader och stora asfalterade ytor som utgör parkering och torg för besökande till centrum. En del gräsytor med viss plantering förekommer. Planområdet västra och södra delar utgörs av mark avsedd för idrottsändamål. Marken är bebyggd med idrottshall och badhus. Även en större utomhusbassäng finns. I anslutning till badet finns ett par större gräsytor.

I anslutning till idrottshallen finns en stor grusplan avsedd för idrottsändamål. I södra delen av planområdet finns en stor gräsyta. Närmare centrum och parkeringarna finns en yta som nyttjas för boule och skateboard men även en ishockeyrink. Runt ishockeyrinken finns en del gräsytor med viss plantering. En bullervall löper längs med vägen som går i anslutning till planområdets sydöstra delar.

Inom avsnittet natur under planeringsförutsättningar finns mer att läsa om typerna av vegetation som förekommer inom planområdet.

2.4 Markägoförhållanden

Fastigheterna Libbarbo 8:1 och Libbarbo 1:179 ägs av Tierps kommun. Fastigheterna Libbarbo 1:36, Libbarbo 1:192, Libbarbo 1:193, Libbarbo 2:34 och Libbarbo 2:37 är i privat ägo.

Kommunen var delägare i samfälligheten S:2 som delvis ingick i planområdet. Samfälligheten S:2 har upplösts efter överenskommelse mellan delägarna. Marken inom samfälligheten har reglerats in fastigheten Libbarbo 8:1.

I samband med planens genomförande kommer det genomföras fastighetsreglering. Hur fastigheterna föreslås förändras beskrivs under avsnittet för planens genomförande.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I följande avsnitt beskrivs de förändringar som planförslaget föreslår. Även förutsättningar beskrivs, det vill säga befintliga förhållanden inom planområdet. Föreslagna förändringar ska ställas i kontrast mot de förutsättningar som råder. Även förutsättningar som inte förändras av planförslaget redovisas i viss mån eftersom det kommer vara en del av planförslaget, och därmed en del av den nya detaljplanens genomförande.

3.1 Bostäder, centrum, verksamheter

Inom planområdet finns i dagsläget inga bostäder. Dagligvaruhandel och sällanköpshandel är befintliga verksamheter. Det finns en restaurang i anslutning till torget. Gällande detaljplan tillåter handel för marken norr om parkeringen. Marken norr om parkeringen är i nuläget är oexploaterad.

Planförslaget

Planförslaget innebär till stor del en bekräftelse av befintliga förhållanden inom planområdet med en större förändring, att kvartersmark för bostäder föreslås på del av Libbarbo 8:1 som tidigare var mark för idrottsändamål. Förändringen är huvudsyftet med den nya detaljplanen. Nedan följer en beskrivning av en del av kvartersmarken som det nya planförslaget föreslår.

Bostäder och centrum (BC_1)

Planförslaget innebär att bostäder (B) föreslås på del av Libbarbo 8:1. Exploateringsgraden som tillåts är 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Föreslagen högsta byggnadshöjd varierar inom användningsområdet. Kvartersmarken är uppdelad i olika delar. Varje del av kvartersmarken tillåter en högsta byggnadshöjd som skiljer sig från de andra. Föreslagen högsta byggnadshöjd är 13 meter, 15 meter, 17 meter och 20 meter för respektive del. För övriga delar som kan bebyggas gäller högsta byggnadshöjd 3,5 meter vilket styrs med bestämmelse om korsmark. Exploateringsgraden och höjden möjliggör för flerfamiljshus.

Under samrådet föreslogs en högsta byggnadshöjd om 14 meter för hela kvartersmarken. Utskottet samhällsbyggnad har efter framtagandet av samrådshandlingar uttryckt vilja att pröva möjligheten för högre bebyggelse eftersom en högre bebyggelse ger ett mer effektivt markutnyttjande.

Kommunen föreslår nu högre bebyggelse för delar av kvartersmarken för bostäder, men även lägre bebyggelse för en del av den. Föreslagen högsta byggnadshöjd syftar till att styra bebyggelsen och hur den upplevs. Variationen i tillåtna byggnadshöjder avser skapa terrasser inom bebyggelsen. En lägre tillåten byggnadshöjd knyter samman nya bebyggelsen med befintlig bebyggelse i centrum, samtidigt som en tillåten högre bebyggelse inom delar av kvartersmarken möjliggör för effektivare markutnyttjande.

Byggnadshöjderna och placeringen styrs med hjälp av egenskapsgränser. De delar av kvartersmarken som tillåter högst byggnadshöjd är inte tillräckligt stora för att det ska vara möjligt att bygga skivhus/lamellhus. Däremot finns möjligheten att bygga punkthus. Höjden på en byggnad upplevs annorlunda vid ett punkthus till skillnad från ett skivhus. Det är även

möjligt att bygga över egenskapsgräns men det innebär att byggnaden styrs av den lägre byggnadshöjden eller att höjden anpassas efter var egenskapsgränsen går.

De föreslagna byggnadshöjderna motsvarar i praktiken ett antal våningar och korrelerar med cirka 3,4,5 och 6 våningar. Angivna högsta byggnadshöjder kan anses vara väl tilltagna i förhållande till antalet våningar som avses. Kommunen vill säkerställa att det finns utrymme för centrumverksamhet som kan komma att bli högre i bottenvåning, samt för att säkerställa att byggnadshöjden är tillräcklig för kommande bebyggelse oavsett vilken husleverantör som valet faller på. Föreslagna byggnadshöjder ger även lite marginal till att bygga bottenvåning lite högre än marknivå.

Inom kvartersmarken förekommer prickmark (mark får ej förses med byggnad) samt korsmark (mark som endast får bebyggas med komplementbebyggelse vars högsta byggnadshöjd är 3,5 meter samt ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns). Prickmark syftar delvis till att säkerställa åtkomsten till underjordiska ledningar som ligger inom u-områden (markreservat). Korsmark kan bebyggas med komplementbebyggelse som till exempel soprum eller carport. Prickmark och korsmark syftar även till att styra placeringen av den tillkommande bebyggelsen, till exempel vad gäller avstånd till fastighetsgräns. Planförslaget har från samråd förändrats genom att korsmark har ersatt delar av prickmark. Förändringen syftar till att möjliggöra för fler alternativ vid utformning av kvarterets miljö, till exempel genom att kunna placera carport inom vad som tidigare var prickmark som syftade till att förhindra bebyggelse för nära fastighetsgräns. Korsmarken har en bestämmelse som säkerställer att bebyggelse placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Inga andra placeringsbestämmelser förekommer.

Planförslaget tillåter även viss centrumverksamhet (C_1). Huvudsyftet med planförslaget är bostäder men planförslaget tillåter även att centrumverksamhet får förekomma i bottenvåning, dock endast tillåten i bottenvåning. Planförslaget innebär inte att centrumverksamhet måste förekomma, utan att möjliggör för centrumverksamhet genom att tillåta det i bottenvåning.

Tillfart till kvartersmarken ska ske från norra delen av gatan. Vid södra delen av gatan förhindras utfart med utfartsförbud. Syftet är att styra tillfarten och förhindra att vändplanen vid idrottshallen belastas med för mycket trafik.

Inom kvartersmarken BC_1 ska behovet av parkering till bostäderna och den del av centrumverksamheten som tillåts inom C_1 anordnas. Parkeringsmöjligheter inom allmän plats GATA och inom allmän plats P-PLATS syftar till att sörja för parkeringsbehovet för övriga verksamheter och målpunkter inom Örbyhus centrum, inte bostäderna. Bostädernas och centrumverksamhetens (C_1) behov av parkering ska alltså lösas inom den egna fastigheten.

Bostäder och centrum (BC)

Planförslaget innebär att marken i norra delen av planområdet föreslås som bostäder och centrum (BC). Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden. Ändringarna är av mindre karaktär och mer att anse som en justering efter nuvarande förhållanden, att bekräfta dagens förhållanden i detaljplan. Marken anses inte lämplig att bebyggas och får egenskapsbestämmelsen prickmark (mark får ej förses med byggnad), bland annat eftersom det finns ledningar i marken. Ledningarna innebär att prickmark kompletteras med markreservat för underjordiska ledningar. Markreservatet innebär dock inte ledningsrätt,

vilket kan skapas i en förrättning. Ledningshavaren kan också ha ett avtalsservitut som säkrar rätten till området. Ledningarna är befintliga.

Marken tjänar idag som infart och parkering till fastigheten Libbarbo 2:34. Överföring av marken bör regleras i kommande fastighetsförrättning. För övrig del av Libbarbo 2:34 gäller även fortsättningsvis detaljplan DP 438 som reglerar bebyggelsen inom fastigheten. Den del av Libbarbo 2:34 där det finns en befintlig gång- och cykelbana föreslås som allmän plats park och bör i fastighetsregleringen överföras till stamfastigheten Libbarbo 8:1.

Verksamheter för centrum och handel (CH)

Kvartersmarken för centrum och handel (CH) kan delas upp i två delar, den del som har befintlig bebyggelse (södra delen) och den del som ännu inte är exploaterad (norra delen).

Planförslaget innebär inga större förändringar avseende den del som redan är exploaterad, vilket avser befintlig verksamhet för dagligvaruhandeln (Libbarbo 1:36), sällanköpshandeln (Libbarbo 1:192) och restaurangen (Libbarbo 1:193). Bebyggelsen regleras inte med hjälp av exploateringsgrad, vilket innebär att hela fastigheten kan bebyggas så till vida det inte regleras på annat sätt, till exempel vid bedömning av god bebyggd miljö i bygglovsskedet.

Planförslaget innebär att fastigheterna Libbarbo 1:36 och 1:192 föreslås utökas med mer kvartersmark. Överföring av marken är något som avses regleras i kommande fastighetsförrättning. Den nya kvartersmarken inom CH är inte avsedd för bebyggelse utan syftar till att lösa verksamheternas behov av varuleveranser, se mer information under avsnittet om planförslagets trafik. De delar som inte anses lämpliga att bebyggas får egenskapsbestämmelsen prickmark (mark får ej förses med byggnad), vilket även innefattar en del av Libbarbo 1:36. Föreslagen högsta byggnadshöjd är 10 meter för att möjliggöra utveckling av de befintliga verksamheterna. Gällande detaljplan tillåter 7 meter byggnadshöjd och avsteg från det har beviljats som mindre avvikelse. Det nya planförslaget tillgodoser det som tidigare varit avvikelse och möjliggör för högre bebyggelse än det.

För den del av centrum och handel (CH) som inte är exploaterad tillåts en exploateringsgrad om 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Föreslagen högsta byggnadshöjd är 7 meter. Marken inom det ena användningsområdet har visat spår av att vara förorenad, varvid den har ett villkor för lov (a_1). Det innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän den markförorening som har identifierats inom fastigheten har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet. Med fastighet avses här den del som föreslås som kvartersmark (användningsområdet) och i ett genomförandeskede kommer att styckas av till en eller flera fastigheter. Vid en fastighetsindelning i flera fastigheter avser exploateringsgraden 30 % respektive del av de nya fastigheterna. Den nordöstra delen av kvartersmarken för CH har även användningsbestämmelsen E_3 (CHE_3) vilket avser möjlighet till återvinningstation. Användningen E_3 beskrivs under avsnittet 3.3.

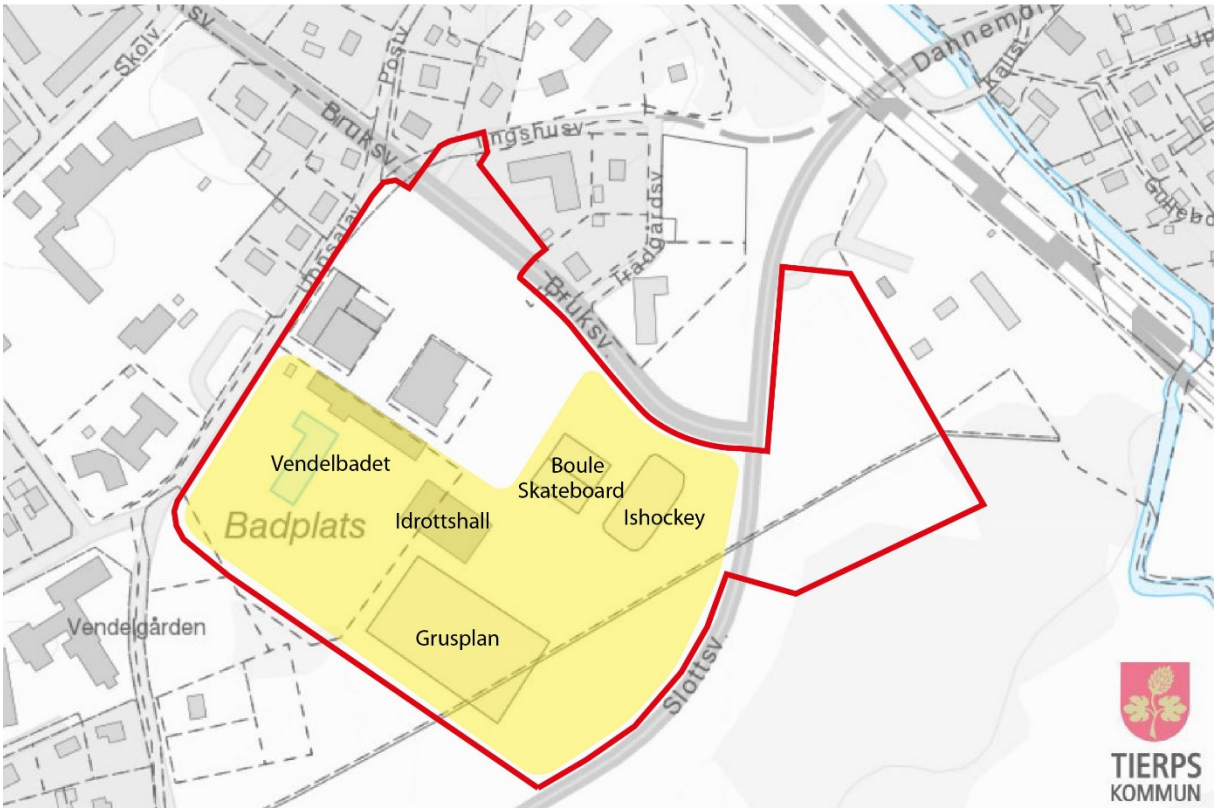
Verksamhetsområde (Z)

Marken förslås planläggas som verksamhetsområde (Z) för att bekräfta dagens förhållanden i detaljplan. Marken (Z) tjänar som tillfart till fastigheten Libbarbo 2:135 från på Dannemoravägen. På fastigheten Libbarbo 2:135 låg det gamla reningsverket innan det revs. Den nya tillfarten byggdes eftersom vägbanken blev för brant för befintlig tillfart när den nya

bron över järnvägen anlades. Tillfarten har tidigare saknat stöd i detaljplan. Marken får ej bebyggas, vilket regleras med prickmark (mark får ej förses med byggnad).

3.2 Idrottsområdet och Vendelbadet

Stora delar av planområdet har markanvändning som tillåter idrottsändamål (Y) enligt gällande detaljplan. För en bild som visar idrottsområdets nuvarande utbredning, se figur 5.



Figur 5: Idrottsområdets nuvarande utbredning markerat med gult och planområdets gräns markerad med röd linje. Texten beskriver de anläggningar som finns där i nuläget.

Hela planområdet markerat med röd linje redovisas i figur 5. Den delen som enligt gällande plan tillåter idrottsändamål (Y) är markerad med gult. För närvarande ryms till exempel badhus, idrottshall, fotbollsplan och ishockeyrink inom idrottsområdet.

Vendelbadet

Vendelbadet är lokaliserat i idrottsområdets västra delar. Vendelbadet har en huvudbyggnad med en mindre inomhusbassäng samt en större utomhusbassäng. Runt utomhusbassängen finns det större gräsytor avsett för de besökande badgästerna. Utomhusbassängen är öppen under sommarsäsongen. Inom området finns även en anläggning för bangolf. Området som är avsett för bad är inhägnat med stängsel. Entré till badet ligger i anslutning till torget i centrum.

Idrottshallen

I anslutning till Vendelbadet ligger idrottshallen. Byggnaden består av en högre del som innehåller den fullstora sporthallen (40x20 meter), samt en lägre del som innehåller sex stycken omklädningsrum. Befintlig byggnadshöjd är uppskattad till cirka åtta-nio meter.

Grusplanen

Inom idrottsområdets södra delar i anslutning till idrottshallen ligger det en större grusplan avsedd främst för fotboll. Grusplanen är cirka 60x95 meter vilket motsvarar en fullstor fotbollsplan. Enligt uppgifter används grusplanen för organiserad lagidrott under försäsongen. Fotbollslagen tränar vanligtvis på fotbollsplanerna vid Örbyhus IP. Grusplanen har även använts som parkering vid extraordinära händelser, till exempel Örbyhusdagen. Viss skolverksamhet förekommer. Inom skolområdet på närliggande Örbyhus skola finns dock en mindre fotbollsplan avsedd för lek och rastaktiviteter.

Ishockeyrinken

I nordöstra delen av idrottsområdet finns det en äldre ishockeyrink. Det saknas möjlighet att anordna konstfrusen is. Verksamhet är begränsad till den perioden som tillåter naturis. Sargen är av äldre modell, tillverkad i trä och i relativt dåligt skick. Det finns även bås av samma snitt. Ishockeyrinken används dock frekvent, framförallt av en entusiastisk ungdomsverksamhet men även av den närliggande skolverksamheten. Det har anordnats med belysning för möjlighet att använda rinken kvällstid. Även utkastare för vatten finns anordnad i direkt anslutning för att lätt kunna spola upp isen när vädret tillåter.

Boule/skateboard

Det inhägnade området i anslutning till ishockeyrinken som tidigare var tennisbanor har ersatts av nya verksamheter. Hälften av ytan har boulebanor som nyttjas frekvent under barmarksäsongen. Den andra halvan av yta är avsedd för skateboard och innehåller bland annat en mindre skateboardramp (miniramp) med mera. Skateboardrampen har en portabel konstruktion och har placerats där efter att ha flyttats dit från annan ort.

Planförslaget

Planförslaget innebär en del förändringar inom idrottsområdet till följd av att det föreslås bostäder för en del av marken. Följande avsnitt beskriver den planbestämmelse som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Besöksanläggning, rekreation och idrott (R_1)

Planförslaget innebär att idrottsområdet föreslås planläggas som kvartersmark för besöksanläggning, rekreation och idrott (R_1) istället för kvartersmark för idrottsändamål (Y). Planbestämmelsen Y används inte enligt nuvarande planbestämmelsekatalog, utan R_1 anses motsvara användningen och ändamålet. Planförslaget vid samråd hade endast rekreation som specificering för R_1. Kommunen har valt att lägga till idrott som specificering för att tydliggöra planförslagets intentioner inför planförslaget vid granskning. Planbestämmelsen R_1 överensstämmer med befintlig verksamhet, till exempel för badet och för idrottshallen. Planförslaget är till stor del en bekräftelse av gällande plan.

Största skillnaden från gällande plan är att ytan för besöksanläggningen/idrottsområdet har minskat till förmån för kvartersmarken för bostäder, vilket är i linje med detaljplanens syfte. Planförslaget tillåter istället en generösare byggrätt inom den återstående kvartersmarken för besöksanläggning (R_1), samt tillåter högre bebyggelse än dagens befintliga bebyggelse. Enligt gällande plan är stora ytor reglerade med prickmark (mark får ej förses med byggnad). I planförslaget styrs istället exploatering med exploateringsgrad, det vill säga att 20 procent av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas. Genom föreslagen exploateringsgrad ges Vendelbadet, idrottshallen och de övriga delarna av idrottsområdet möjlighet att utvecklas. Föreslagen högsta byggnadshöjd är 12 meter. Exploateringsgraden och byggnadshöjden gäller inom hela användningsområdet vilket illustreras i plankartan med hjälp av illustrationspilar.

En detaljplan styr inte vilka verksamheter som förekommer inom kvartersmarken så länge det anses rymmas inom användningsbestämmelsen, vilket i det här fallet är besöksanläggning (R_1). Om användningen kan antas få en omgivningspåverkan kan det vara nödvändigt att specificera vilken verksamhet som avses. Specificeringen som anges för planförslaget är rekreation och idrott. Det innebär att detaljplanen styr över hur mycket som får byggas, sett till storlek och volym, samt vilka typer av verksamheter är välkomna så länge de ryms inom gällande användningsbestämmelse. För idrottsområdet och badet inom planområdet förväntas inte någon stor omgivningspåverkan. Specificeringen är relativt flexibel vad gäller användningen. Avsikten med specificeringen är att säkerställa att utvecklingen sker inom samma ramar som nuvarande verksamheter, att det är något som bevarar möjligheterna till rekreation och idrott för medborgarna.

Eftersom marken som föreslås som bostäder i planförslaget idag nyttjas för ishockeyrink, boulebanor och skateboardramp behövs ny placering för de verksamheterna. Kommunen föreslår att ishockeyrinken placeras på grusplanen i anslutning till idrottshallens sydvästra sida. Planförslaget tillåter fortfarande grusplanen och aktiviteter som till exempel fotboll. Grusplanen är av större modell och kommunen gör bedömningen att de olika verksamheterna kan samexistera inom ytan, för att på det sättet nå en kompromiss.

Föreslagen placering av boulebanorna är sydöstra sidan om idrottshallen, vilket är i direkt anslutning till omklädningsrummen och kan anses öka tillgängligheten. Skateboardrampen är portabel och kan ställas inom kvartersmarken för besöksanläggning likväl som inom allmän plats, huvudsaken är att underlaget är platt. Övriga lösa föremål från skateboardområdet (rails, curbs etc.) kräver en hårdgjord yta av asfalt eller betong för att kunna användas. Om skateboardområdet är i behov av utveckling finns möjlighet att lösa det inom kvartersmarken för besöksanläggning, vilket dock inte styrs av detaljplan.

Planförslaget innebär att verksamheterna har möjlighet att utvecklas, men planförslaget styr inte i detalj hur den utvecklingen kan komma att se ut. Användningsbestämmelsen besöksanläggning med preciseringen rekreation och idrott tillåter en varierande mängd av aktiviteter. Det gör planförslaget flexibelt och möjliggör kommunen att tillgodose olika behov i framtiden.

3.3 Teknisk anläggning, transformator, fiber och återvinning, underjordiska ledningar

Inom planområdet finns befintliga underjordiska ledningsdragningar. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp samt anslutet till fjärrvärme. Planområdet är även anslutet till system för dagvattenhantering, vilket beskrivs under avsnittet för dagvatten. Ledningarna redovisas inte i detalj. Ledningarna är placerade inom områden som enligt gällande plan är allmän plats, alternativt har ledningarna placerats inom kvartersmark med markreservat för underjordiska ledningar (även kallat u-område). Ett markreservat innebär inte att en ledningsrätt erhålles. Ledningsrätt skapas hos Lantmäteriet genom lantmäteriförrättning, alternativt kan rätt tillskapas genom avtalsservitut.

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. Transformatorstationen är lokaliserad i anslutning till den gång- och cykelbana som går mellan matbutiken och idrottshallen. Transformatorstationen är placerad inom E-område enligt gällande plan. I anslutning till transformatorstationen finns allmän plats vilket möjliggjort för underjordiska ledningar utan att markreservat säkrats.

Elledningar som leder till och från transformatorstationen redovisas inte i detalj. Det finns även elledningar för vägbelysning nedgrävda längs med Slottsvägen/Dannemoravägen samt längs med Bruksvägen.

Inom planområdet finns fiber avsedd för datakommunikation. Ledningarna för fiber är placerade inom kvartersmark och inom allmän plats. Inom planområdet finns två fiberskåp av olika storlek, ett litet i anslutning till gång- och cykelbanan och ett större på gräsytan i närheten av Bruksvägen.

En befintlig återvinningsstation finns inom planområdet. Den är lokaliserad på östra delen av parkeringen. Återvinningsstationen är placerad inom användningen TORG enligt gällande plan. Användningen TORG enligt gällande plan är allmän plats vilket innebär att återvinningsstationen kan anses ha visst stöd i gällande plan. Återvinningsstationens placering bedöms lämplig enligt nuvarande förhållanden. Eftersom det nya planförslaget avser ändra på förhållandena inom planområdet anses det finnas behov av en ny placering.

Planförslaget

Kvartersmark för teknisk anläggning föreslås för tre olika ändamål; transformator, datakommunikation och återvinning. Befintliga markreservat för underjordiska ledningar bekräftas. Följande avsnitt beskriver de planbestämmelser som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Teknisk anläggning, transformator (E_1)

Befintlig transformator i anslutning till dagligvaruhandeln bekräftas i planförslaget. På grund av att föreslagen exploateringen av bostäder kan komma att kräva mer kapacitet än vad som finns inom planområdet idag föreslås ett nytt E-område för transformator. Utbyggnaden av transformatorn är avhängig behovet av att förstärka upp elförsörjningen i området. Det nya E-området föreslås i anslutning till kvartersmarken för rekreation och kvartersmarken för bostäder i sydöstra delen av planområdet.

Ledningar som försörjer den nya transformatorn med ström kan placeras inom allmän plats för gång- och cykel eller inom markreservat för underjordiska ledningar inom kvartersmarken.

Teknisk anläggning, datakommunikation (E_2)

I anslutning till kvartersmarken för bostäder i planområdets norra del föreslås ett E-område avsett för datakommunikation. Inom området kan anläggning för fiber placeras. Ledningsdragningar för fiber föreslås inom allmän plats eller inom markreservat för underjordiska ledningar. Befintliga fiberledningar behöver flyttas vid exploatering av kvartersmarken för bostäder samt vid exploatering av centrum/handel men kan istället förläggas inom allmän plats.

Teknisk anläggning, återvinning (E_3)

I anslutning till parkeringsplatsen inom kvartersmarken för CHE_3 föreslås ett område för teknisk anläggning, återvinning. Med återvinning avses möjlighet att anlägga en återvinningstation. Planförslaget innebär att befintlig återvinningsstation behöver flyttas från den nuvarande placeringen. Flytten är nödvändig eftersom planförslaget föreslår kvartersmark för bostäder och centrum där återvinningsstationen är placerad idag. Befintliga återvinningsstationen saknar idag ändamålsenligt stöd i detaljplan, vilket planförslaget avser ändra på. Den föreslagna nya placeringen ligger i anslutning till parkeringen inom den oexploaterade kvartersmarken för centrum och handel på parkeringens norra sida. Förslaget innebär att mark som tidigare var planerad som handel tas i anspråk, vilket medför en viss minskning av tillgänglig mark för handel under förutsättning att återvinningsstationen förläggs där.

Genom att återvinningsstationen får en permanent plats inom användningsområdet E_3 kan utformningen av stationen, till exempel vad gäller möjligheten att stanna nära med bil, lösas på ett tillfredställande sätt. Planförslaget styr inte utformningen av återvinningsstationen men med hänsyn till närliggande verksamheter och bostäder bör det dock finnas ett staket, plank eller buskage som avskärmar återvinningsstationen. Kommunen anser det lämpligt att anordna en eller ett par parkeringsfickor som ansluter mot parkeringsplatsen för att öka tillgängligheten till återvinningsstationen. För användare av återvinningsstationen innebär flytten en marginell förändring vad gäller lokalisering. Platsen för återvinningsstationen anses väl lämpad eftersom den ligger på större avstånd från de föreslagna bostäderna än nuvarande placering av återvinningsstationen. Samtidigt är föreslagen placering inte för nära befintlig bostadsbebyggelse utanför planområdet. Placeringen innebär också närhet till parkeringen i anslutning till dagligvaruhandeln.

Vid samråd har det inkommit ett antal synpunkter på placeringen av återvinningsstationen. Dels synpunkter som stöder placeringen, men även synpunkter om att återvinningsstationen bör förläggas utanför planområdet. Kommunen har tagit del av alla synpunkter samt föreslagna alternativa placeringar. De föreslagna placeringarna anses inte vara genomförbara alternativ med hänsyn till de kostnader alternativen är förenat med, och ej heller genomförbart av andra orsaker. Istället för att bara föreslå användningen E_3 och återvinning har kommunen valt att föreslå att marken kompletteras med användningsbestämmelser som tillåter centrum och handel. Det innebär att kommunen möjliggör för att anläggandet av en återvinningsstation men om det i framtiden visar sig att det finnas andra tänkbara placeringsalternativ, alternativt

andra lösningar på insamling av återvinning, är markens användning inte begränsad till enbart återvinningstation.

Underjordiska ledningar (u)

Planförslaget bekräftar markreservat för underjordiska ledningar enligt gällande plan, vilket avser befintliga ledningsdragningar. Där nya ledningar kan komma att behövas finns möjlighet att placera dem inom allmän plats, varvid markreservat inte anses behövas. Ledningar kan även läggas inom kvartersmark om det tjänar syftet för verksamheten inom kvartersmarken. Inga nya markreservat för underjordiska ledningar föreslås. Markreservat innebär inte ledningsrätt. Beslut om ledningsrätt tas av Lantmäteriet i en förrättning. Markreservat innebär inte heller en rättighet att förlägga ledningar där. Ledningshavaren får vid behov tillskapa sig rättighet för att använda området. Förutom ledningsrätt kan rättighet lösas med avtalsservitut mellan fastighetsägare och ledningshavare. Vid kommande fastighetsförrättningar avseende befintliga ledningar som idag saknar ledningsrätt kan ledningsrätt eller avtalsservitut behöva tillskapas, till exempel bör ledningsrätt för befintliga ledningar skapas vid avstyckning av kvartersmark BC_1.

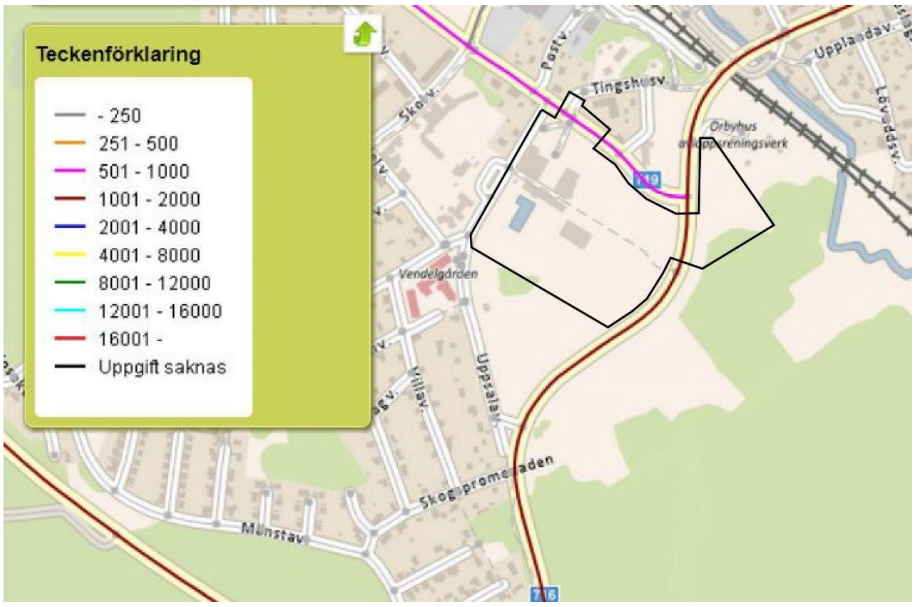
3.4 Trafik, väg, gata, parkering, gång- och cykelbana

Örbyhus centrum med dagligvaruhandel, sällanköpshandel samt idrottsanläggning är den naturliga målpunkten i området. Även Örbyhus skola som ligger i nära anslutning till planområdet är en målpunkt.

Väg 292 leder till Örbyhus från Tierp och E4:an i nordväst, respektive väg 76 österifrån. Från väg 292 leder Bruksvägen (väg 719) från nordväst och Slottsvägen (väg 716) söderifrån till planområdet via olika avfarter. Slottsvägen övergår sedermera i Dannemoravägen som används för att nå planområdet från Örbyhus östra delar. Väster om planområdet går Uppsalavägen som även ansluter till Libbarbovägen och Örbyhus västra delar.

Trafikverket är väghållare för Slottsvägen/Dannemoravägen och Bruksvägen. Kommunen är väghållare för Uppsalavägen.

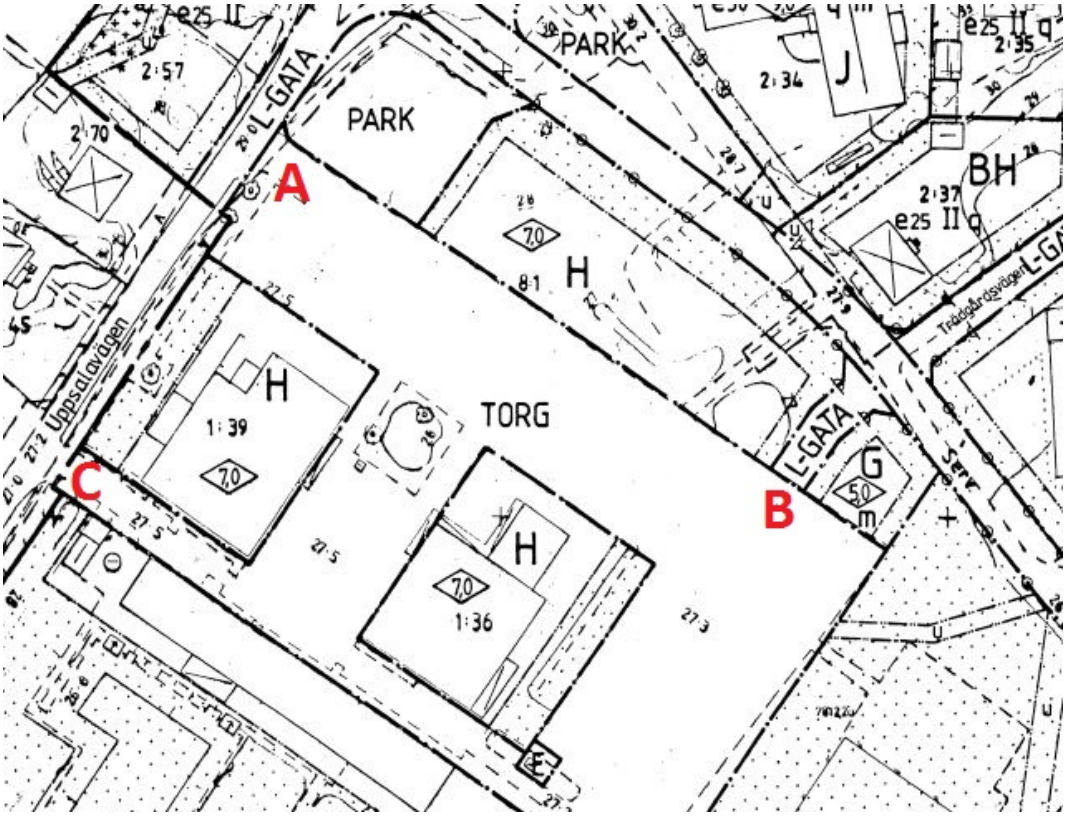
Årsdygnstrafik (ÅDT) är det genomsnittliga trafikflödet per dygn sett under ett år. Enligt nationella vägdatabasen (NVDB) har Slottsvägen 1001-2000 i ÅDT för totaltrafik, Bruksvägen har 501-1000 i ÅDT för totaltrafik medan Uppsalavägen har under 250 i ÅDT, se figur 6.



Figur 6: Bilden visar totaltrafik för Slottsvägen (väg 716) och Bruksvägen (väg 719) redovisat i årsdygnstrafik (bild tagen från nationella vägdatabasen). Planområdet ungefärliga gräns markerad med svart linje.

Av den totala trafiken uppges andelen tungtrafik vara 101-200 ÅDT för Slottsvägen respektive 51-100 ÅDT för Bruksvägen. För Uppsalavägen finns inga uppgifter om tungtrafik.

Motordriven fordonstrafik till centrum sker via tillfart från Bruksvägen (väg 719) eller tillfart från Uppsalavägen, se figur 7.



Figur 7: Gällande detaljplan DP 315 samt infarter till centrum markerade med röda bokstäver.

De olika tillfarterna är markerade med röda bokstäver. Infarten från Bruksvägen är markerad med B, infarter från Uppsalavägen markerad med A och C. Endast en liten del av infarten från Bruksvägen är planerad med användningen GATA.

Övriga delar av allmän plats i centrum anges som användningen TORG i gällande plan. Inom centrumområdet har trafiken relativt fritt spelrum på en stor asfaltsyta som används som parkeringsplats. Det finns en viss struktur genom planterade träd, refuger och målade parkeringsrutor.

Även området mellan butikerna, badhuset och idrottshallen är planlagd som TORG. Enligt uppgifter används också det området för motordriven fordonstrafik och parkering vilket bedöms som olämpligt på grund av att det skapar en osäker miljö för oskyddade trafikanter, i synnerhet med tanke på att idrottshallen och badet används av barn och unga. Infarten C bedöms som olämplig vilket avses åtgärdas i planförslaget.

Dagligvaruhandeln får leveranser under veckans alla dagar. Varorna kommer på lastbil/långtradare och lossas vid lastkaj på sydöstra sidan av matvarubutiken. Tillfart sker från Bruksvägen och den östra infarten till centrum. Det är oklart hur ofta leveranser till sällanköpshandeln sker. Leveranser lossas i norra delen av centrums parkering.

Kommunen har uppfattningen att trafikmiljön inom centrum är mindre god. Kommunen gör bedömningen att centrum är i behov av en klar och tydligt struktur för trafiken.

Planförslaget

Planförslaget kommer innebära en viss ökning av motordriven trafik till planområdet eftersom det möjliggör för exploatering av nya bostäder och ny centrumverksamhet. Planförslaget föreslår en tydligare struktur för trafiken genom olika användningsslag av allmän plats och kvartersmark, det vill säga möjlighet att tydliggöra genom en uppdelning i vad som är gaturum och parkering respektive vad som är kvartersmark.

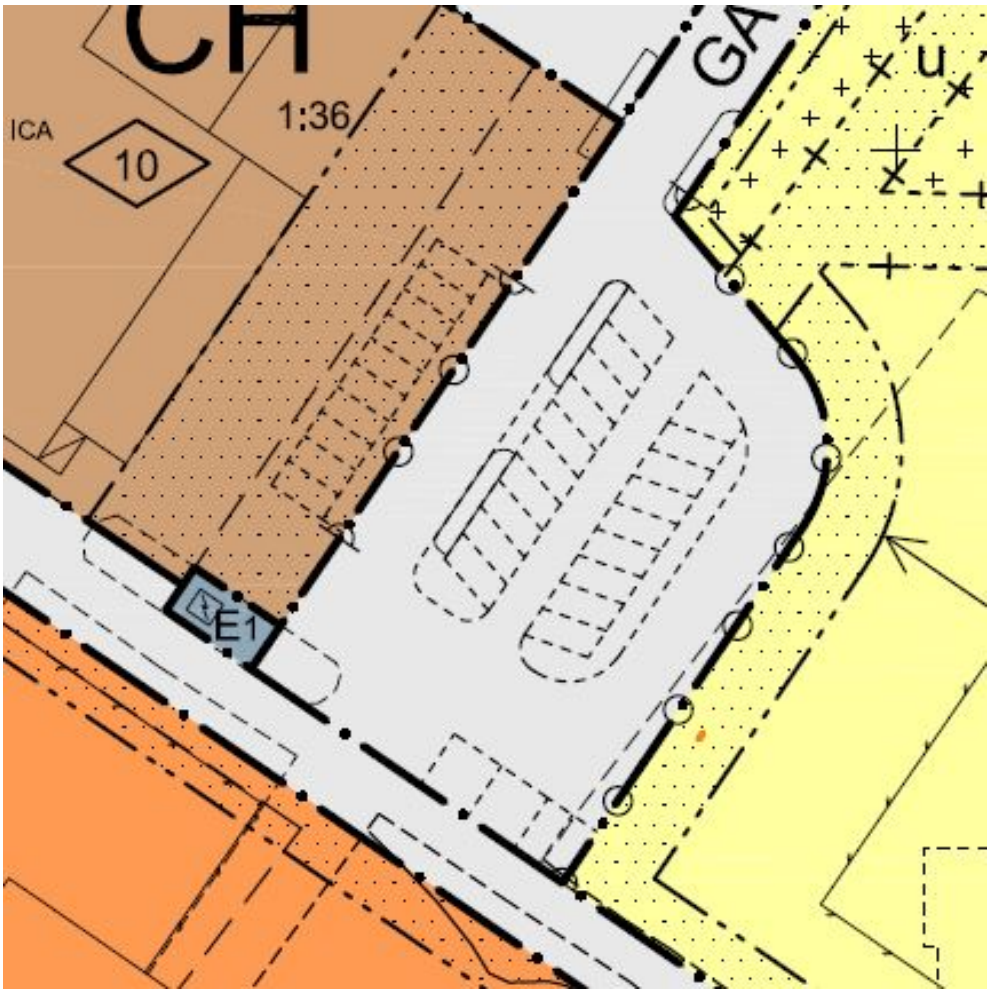
Planförslaget bibehåller två tillfarter för motordriven fordonstrafik till centrum, från Uppsalavägen och från Bruksvägen (infart A och B enligt figur 7). Med tillfart från Uppsalavägen avses den nordvästra infarten till parkeringen. I anslutning till Vendelbadet tillåter planförslaget gång- och cykelbana samt torg, vilket inte är avsett för motordriven fordonstrafik med hänsyn till oskyddade trafikanter. Planförslaget innebär i och med detta att det som tidigare använts som infart (C enligt figur 7) inte längre tillåter motordriven fordonstrafik annat än vad som anges i lokala trafikföreskrifter.

Vid infart till centrum från Uppsalavägen (A enligt figur 7) föreslår planförslaget ingen direkt skillnad i praktiken. Gällande detaljplan tillåter torg, men marken används i dagsläget som parkering. Planförslaget föreslår användningen parkeringsplats för att tydliggöra syftet med ytan och vad som är tillåtet där. Planförslaget möjliggör för användning som parkeringsplats. Hur parkeringsplatsen ska se ut specificeras inte i detaljplan utan är en utformningsfråga. Syftet är dock att särskilja vad som är torg och vad som är parkeringsplats. I planförslaget förekommer även torg, vilket inte är avsett för motordriven fordonstrafik. En del av den befintliga parkeringen föreslås som kvartersmark för CH och avser lösa sällanköpshandelns (inom Libbarbo 1:192) behov av varuleveranser genom att det ger möjlighet att skapa en avgränsad lastzon i anslutning till verksamhetens lager.

Infarten till centrum från Bruksvägen består enligt planförslaget. Infarten är enligt gällande detaljplan planerad som lokalgata (GATA). Lokalgatan övergår sedan till användningen torg, vilket används som parkeringsplats. Planförslaget föreslår att gatan (GATA) förlängs hela vägen ner mot idrottshallen. Som tidigare nämnts föreslås användningen parkeringsplats på västra sidan av gatan istället för användningen torg, vilket är en yta som idag används som parkeringsplats.

Del av västra sidan samt den östra sidan om gatan (GATA) föreslås som kvartersmark. Planförslaget säkerställer att infart och utfart till och från parkeringsplats och kvartersmark sker från gatan, vilket ger en tydligare trafiksituation i ett område med ett flertal olika målpunkter.

I anslutning till idrottshallen säkerställs ett enligt VGU (vägar och gators utformning) tillräckligt stort område för att anordna en vändplats reserveras, se figur 8.



Figur 8: Bilden visar illustration över föreslagen trafiklösning för vändzon, parkering i anslutning till idrottshallen och den föreslagna kvartersmarken där dagligvaruhandeln kan sörja för leveranser.

Föreslagen yta för vändzonen möjliggör för lösning som tillåter säker hämtning och lämning i anslutning till idrottshallen, vilket är av vikt eftersom idrottshallen nyttjas av barn och ungdomar. Tillgängligheten för rörelsehindrade möjliggörs med föreslagna parkeringsplatser i anslutning till gång- och cykelbanan. För att utnyttja ytans storlek föreslås en lösning som

möjliggör parkering i mitten av den rundkörning som bildas vid illustrerat förslag (se figur 8). Illustrationen är endast ett förslag på utformning.

Det är av största vikt vid utformning av vändzonen att hänsyn tas till dagligvaruhandelns behov av transporter. Föreslagen yta för vändzon och kvartersmark för handel är tillräckligt stor för att ett 24 meter långt ekipage ska kunna svänga runt utan att backa. Infart till kvartersmarken CH föreslås i norra änden av kvartersmarken och utfart från kvartersmark till på södra sidan. Föreslagen lösning innebär att fordon med varuleveranser kan köra in åt ett håll, och ut åt ett annat. Utfartsförbud används för att till viss del styra utformningen av kvartersmarken.

Befintlig lastkaj är lokaliserad i sydöstra hörnet av byggnaden, vilket i gällande plan är allmän plats torg. Lossning av varuleveranser hos dagligvaruhandeln föreslås lösas inom kvartersmark. Beroende på fordonets längd kan det vara nödvändigt att nyttja gatan (allmän plats) men fordonet kommer företrädesvis befinna sig inom kvartersmarken. Det är av vikt att lossning av varutransporter förekommer inom kvartersmark eftersom kvartersmark till skillnad från allmän plats kan stängslas in. Kvartersmark innebär att det finns möjlighet att hindra fotgängare från att passera genom lastzonen där det förekommer backande fordon av tyngre karaktär.

Planförslaget innebär ett utfartsförbud från kvartersmark för bostäder till vändzonen. In och utfart till kvartersmarken för bostäder styrs till norra delen av gatan. Inom kvartersmarken för bostäder finns möjlighet att fritt utforma lösning för trafik och parkering enligt de planbestämmelser som gäller där, begränsningen sträcker sig till utfartsförbudet. Syftet med utfartsförbudet är att minska belastningen från bostäderna på vändzonen där hämtning och lämning av barn och ungdomar samt besökande till idrottshallen och Vendelbadet är prioriterade. Följande avsnitt beskriver de planbestämmelser som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Väg (VÄG)

Planförslaget innebär att VÄG föreslås för den del av Slottsvägen/Dannemoravägen och den del av Bruksvägen som ingår i planområdet. Förslaget är en bekräftelse av befintliga förhållanden. Inom VÄG ingår även busshållplatserna vid Bruksvägen. Vägområdet har justerats sedan planförslaget var på granskning. Justeringen bedöms inte vara en väsentlig förändring. Trafikverket har vägrätt för busshållplatserna, för slänter och för diken enligt avtal med kommunen (TRV 2018/51751). Planförslaget innebär att hela vägbanan ligger inom VÄG, samt även den del av vägområdet som har trottoarer och busskurer. Trafikverkets vägrätt för vägområdet består för övriga delar (slänter, diken), vilket hamnar inom allmän plats PARK med kommunalt huvudmannaskap.

Gata (GATA)

Planförslaget innebär att GATA föreslås för del av marken som i gällande plan var torg, men som användes som parkeringsplats och tillfart till idrottshallen. Syftet med bestämmelsen GATA och utrymmet avsatt för gatan är att säkerställa en klar och tydligt trafiksituation i ett område med många målpunkter inför den kommande exploateringen av bostäder. Planförslaget innebär att GATA sträcker sig från Bruksvägen mot idrottshallen. GATA är

utrymmet som säkerställs för användningen inom detaljplanen. Hur gaturummet utformas och dimensioneras är en utformningsfråga, men det bör följa VGU (vägar och gators utformning).

I planbeskrivningen visas även en illustration över hur en vändzon och hur parkeringar kan anordnas inom GATA. Det är endast ett förslag på utformning och kan komma att ändras. Det är dock av största vikt att slutgiltig utformning inte förhindrar transporter till dagligvaruhandeln som har sin lastkaj inom kvartersmarken i anslutning till GATA.

Planförslaget föreslår även GATA för en del av vägen i norra delen av planområdet. Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden i detaljplan.

Parkeringsplats (P-PLATS)

Parkeringsplats (P-PLATS) föreslås i direkt anslutning till centrum och handel. Parkeringen är befintlig och syftar till att främst försörja verksamheterna i centrums behov av kundparkeringar. Även besökande till Vendelbadet och idrottshallen förväntas använda parkeringen. Hur parkeringsplatsen utformas styrs inte av detaljplanen så länge som det anses rymmas inom rätt användning, P-PLATS.

Parkeringsbehov för de nya bostäderna (BC_1) ska lösas inom kvartersmark för bostäder, inte inom parkeringsplatsen (P-PLATS) eller de parkeringsplatser som föreslås inom gatan (GATA).

Gång och cykel (GÅNG, CYKEL)

Planförslaget innebär att gång- och cykelbana föreslås från Uppsalavägen till bullervallen i anslutning till Slottsvägen. Gång- och cykelbanan är befintlig men saknar tydligt stöd i gällande plan eftersom den ligger inom användningen torg och användningen idrottsområde. Gång- och cykelbanan används av oskyddade trafikanter och får i och med planförslaget stöd i detaljplan vilket förhindrar motordriven fordonstrafik. En del av gång- och cykelbanan (i anslutning till bullervallen) ligger inom användningen PARK, men får stöd i detaljplan inom den bestämmelsen.

Kommunen anser det nödvändigt att förhindra motordriven fordonstrafik som en säkerhetsåtgärd inom området för gång- och cykel, i synnerhet eftersom det rör sig om en miljö med viktiga målpunkter för barn och ungdomar. Det syftar även till att skapa en bättre centrummiljö mellan Vendelbadet och handlarna i anslutning till torget. Att gång- och cykel föreslås syftar inte till att förhindra den motordrivna fordonstrafik som möjliggör till exempel tillgänglighet för besökande på Vendelbadet. Vilken trafik som kan tillåtas regleras i lokala trafikföreskrifter (LTF), till exempel fordon som behöver ha tillgång till kvartersmark för besöksanläggning, rekreation och idrott (R_1) för behovet av skötsel.

3.5 Torget

Örbyhus centrum har en stor del allmän plats med användningen TORG enligt gällande plan. TORG används inte bara som torg utan är även ytor som används som parkeringsplats och tillfart till de olika målpunkterna. Eftersom TORG i gällande plan tillåter blandade trafikslag och saknar en tilldragande utformning tappar det till viss del sin attraktivitet. Torget blir inte den önskvärda mötesplatsen som ett levande torg bör vara.

Planförslaget

Planförslaget bekräftar markanvändningen TORG för den öppna ytan mellan dagligvaruhandeln, sällanköpshandeln och Vendelbadet. Syftet med torget är att möjliggöra för en mötesplats i centrala Örbyhus. Följande avsnitt beskriver den planbestämmelse som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Torg (TORG)

Planförslaget bekräftar torg för ytan mellan delen dagligvaruhandeln, sällanköpshandeln och Vendelbadet. Syftet med att avgränsa torget är att möjliggöra för skapandet av en attraktiv mötesplats.

Användningen TORG medger att platsen används för vad som kan anses vara tillhörande verksamheter. Torget är inte avsett för stadigvarande enskilt ändamål. Eftersom det är kommunalt huvudmannaskap och kommunen äger marken finns det möjlighet att upplåta mark för de ändamål som kan anses gagna allmänheten och därmed ligga i linje med torget syfte. Kommunen har valt att inte precisera användningen. Kommunen föreskriver inte en exploateringsgrad men anser att det bör vara möjligt att uppföra vissa byggnader som ligger till grund för användningen som torg, till exempel en scen, en glasskiosk eller liknande.

Med användningen TORG avses en företrädesvis öppen plats som är avgränsad från parkeringsplatsen. Motordriven fordonstrafik bör inte få förekomma annat än för att tjäna verksamheter inom torget, till exempel torghandel, samt i vissa undantagsfall. Vad som kan anses vara undantagsfall får föreskrivas i lokala trafikföreskrifter (LTF). Torget angränsar till gång- och cykelbana men behöver inte avgränsas från den eftersom inte heller gång- och cykelbanan bör tillåta motordriven fordonstrafik (vilket likväl får föreskrivas i lokala trafikföreskrifter).

Utformning och gestaltning av torget regleras inte inom planförslaget. Vid utformning av torget kan det vara en god idé att involvera engagerade medborgare för att få synpunkter på vad som är en attraktiv närmiljö och kan skapa en god mötesplats.

3.6 Natur och parkmark

Marken inom planområdet är till största del ianspråktagen. Antingen genom dess nuvarande användning eller genom tidigare användning som till exempel åkermark som inte längre odlas.

Öster om Slottsvägen/Dannemoravägen finns gammal åkermark som till största del är gräsbevuxen. Marken brukas inte, och har inte brukats sedan lång tid tillbaka. På den södra sidan om åkermarken växer en skogsdunge. Det finns ett par diken som löper över åkermarken. Diken i jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd. Vid ingrepp i diken som omfattas av skyddet måste dispens sökas hos länsstyrelsen.

Direkt väster om Slottsvägen ligger det en bullervall, vilken delas på mitten av en cykelbana. Bullervallen är bevuxen av gräsmark med örtinslag samt några spridda buskar. Längs cykelbanan som leder in mot centrum växer på södra sidan några väletablerade björkar med skrovlig bark. Björkarna växer något utspritt och oregelbundet.

Söder om den stora grusplanen finns en brynmiljö med främst lövträd. Liknande miljö växer även västerut, söder om badet längs planområdets södra gräns och fram till Uppsalavägen. Mellan grusplanen och badet finns en plantering som framstår vara en häck alternativt tätt planterade träd. Planteringen har syftet att verka avskärmande mellan badet och grusplanen. I anslutning till grusplanen står även ett större träd, eventuellt ett äldre fruktträd.

Väster om badet löper en allé längs med Uppsalavägen. Allén är väletablerad med likåldriga träd. Allén sträcker sig hela vägen upp till parkeringen vid centrum. Alléer fungerar som viktiga gröna korridorer i städer och tätorter. På torget mellan matvaruaffären och möbelaffären växer en stor ek i en plantering. Äldre träd med skrovlig bark och grova stammar hyser ofta rödlistade insektsarter.

Norr om parkeringen vid centrum finns en gräsbevuxen yta. I anslutning till parkeringen ligger även en allé. Den består av olikåldriga träd som verkar ha planterats i två omgångar. Den västra delen av allén framstår som relativt livskraftig medan cirka tre-fyra träd i den östra änden mår sämre. Träden i den östra änden har troligtvis planterats som en ersättning till träd som av oklar anledning varit tvungna att avverkas alternativt har det inte tidigare funnits träd där. Äldre träd (grövre) hyser högre naturvärden än yngre (smalare). Trots det omfattas hela rader av träd (alléer) av det generella biotopskyddet för alléer enligt 5 § i förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken. Det medför att eventuella ingrepp sådan biotop kräver en dispens från länsstyrelsen.

I anslutning till busshållplatsen på Bruksvägen växer ett större lövträd. Det finns även en allé längs Bruksvägen. Även här är träden olikåldriga. Träden verkar relativt livskraftiga. Träden är planterade inom en större gräsyta.

På parkeringens östra del står några mycket smala, unga träd som etablerat sig dåligt. Troligtvis har plantering utan skelettjord medfört att tillförseln av vatten och syre till rötterna till stor del uteblivit. Även små växtbäddar hämmar rotsystemens tillväxt. Eftersom träden inte kan räknas som vuxna träd utgör de ingen allé enligt förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken (MB bilaga 1, punkt 1).

Planförslaget

Planförslaget bedöms inte påverka naturmark inom planområdet. Marken inom planområdet är ianspråktagen genom tidigare planering och gällande detaljplaner. Naturmarken som förekommer inom planområdet finns där genom rådande förhållanden. Planförslaget är till stor del en bekräftelse av rådande förhållanden, antingen genom att inte förändra eller genom att föreslå markanvändningen NATUR eller PARK för de delar som är natur idag och anses vara viktiga att bevara. Följande avsnitt beskriver de planbestämmelser som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Natur (NATUR)

Planförslaget föreslår NATUR för två delar av planområdet. I anslutning till idrottsområdet föreslås NATUR för den del av bullervallen som ligger söder om gång- och cykelbanan. Bullervallen har miljöer som bör bevaras och är viktiga för djur och insekter. Planförslaget föreslår NATUR för att området inte anses vara i ett stort behov av skötsel, utan att miljöerna snarare drar fördel över att växtligheten får växa fritt.

Planförslaget föreslår även NATUR för ett större område öster om Slottsvägen. Marken har inte exploaterats enligt gällande plan. Del av naturområdet avser mark för lantbruksändmål men marken ligger sedan länge i träda. Marken föreslås som NATUR för att kunna bevaras som naturmark. Inom naturmarken föreslås möjlighet att anlägga dagvattenhantering i form av dagvattendamm, vilket begränsas av egenskapsbestämmelsen dagvattenhantering (dagv).

Om det finns behov av att låta boskap beta är det möjligt inom markanvändningen NATUR. Betande boskap kan vara till nytta för såväl naturen som för boskapen.

Park (PARK)

Planförslaget innebär att det föreslås PARK inom delar av planområdet som tidigare har haft annan markanvändning. Den norra delen i anslutning till parkeringen var enligt gällande plan parkmark, vilket delvis bekräftas i planförslaget.

Längs med Bruksvägen föreslås PARK istället för kvartersmark för handel. Marken är inte exploaterad enligt gällande plan utan har för närvarande en parkmiljö och det finns behov av att bevara träd i anslutning till busshållplatsen. Parkmarken fungerar här som en del av den tillståndspliktiga zonen som ska finnas i anslutning till Bruksvägen. Den tillståndspliktiga zonen ska hållas fri från anläggningar och byggnader som kan inverka på trafiksäkerheten. Det är av vikt vid eventuell bygglovshandläggning att observera den tillståndspliktiga zonen och att inte tillåta åtgärder inom den tillståndspliktiga zonen som kan inverka negativt på trafiksäkerheten. Vid avväganden kan Trafikverket remitteras.

Vidare föreslås park i ett stråk mellan kvartersmarken för CH och kvartersmarken för CHE_3. Förändringen har tillkommit sedan samrådsförslaget och innebär att det blir en uppdelning av den tidigare sammanhängande kvartersmarken (som var en bekräftelse av gällande detaljplan). Syftet är att skapa ett attraktivt offentligt rum som binder samman anslutningar för fotgängare och resande med kollektivtrafiken med torget mellan handlarna. Genom att föreslå park kan en inbjudande parkmiljö skapas mellan framtida näringsidkare, till exempel restaurang eller café med uteservering som vetter mot parkmiljön och stråket.

Mellan Bruksvägen och kvartersmarken för bostäder föreslås PARK som en buffert mellan vägen och bostäderna. Marken har användningen idrott (Y) i gällande detaljplan men används inte enligt den användningen. Marken har istället planterade träd och bedöms lämplig som parkmark för att på det sättet bevara träden och samtidigt säkerställa att bostäderna hamnar på tillräckligt avstånd till vägen med hänsyn till trafikbuller.

Parkmarken föreslås även på norra delen av bullervallen och marken i anslutning till Slottsvägen. PARK föreslås för bullervallen norr om gång- och cykelbanan för att möjliggöra en annan typ av skötsel av grönområdet till skillnad från bullervallen söder om gång- och cykelbanan (där planförslaget föreslår naturmark). En annan typ av skötsel föreslås eftersom det ligger i direkt anslutning till de föreslagna bostäderna. Parkmark föreslås även för det som idag är en del av gång- och cykelbanan. Det innebär i praktiken ingen förändring av den befintliga gång- och cykelbanan. Kommunen har valt att göra det eftersom det bekräftar befintlig gång- och cykelbanan i detaljplan samtidigt som det inte låser sträckningen av gång- och cykelbanan inför framtiden. Gång- och cykel tillåts även inom NATUR, vilket gör möjliggör för en framtida anslutning mot väg 292 och områdena sydväst om planområdet.

Mellan kvartersmarken för bostäder och idrottsområdet föreslås PARK för att säkerställa att det stora björkarna som går längs gång- och cykelbanan bevaras.

Planförslaget medför större ytor av parkmark vilket kommer medföra ett större behov av skötsel. Delar av marken har skötsel idag trots att det inte är parkmark vilket medför att förändringen inte blir alltför stor. Den framtida skötseln bör specificeras i en skötselplan. Hur en skötselplan ska utformas får avgöras av kommunens naturavdelning tillsammans med gata/park som svarar för driften av allmän plats.

Inom kvartersmarken för centrum och handel (CH) i planområdets norra ände finns en allé av träd planterade längs det som idag är parkeringsplats. Gällande detaljplan tillåter delvis verksamhet där men marken har inte exploaterats enligt plan. Det nya planförslaget bekräftar marken som lämplig. Ett flertal av träden saknar livskraft. Träden har inte växt till sig trots att flera år gått sedan de planterades. Det indikerar att livsmiljön för träden inte är den bästa, och kommunen gör bedömningen att det finns andra viktiga träd som bevaras i planförslaget. Träd som har bättre förutsättningar kan företrädesvis flyttas om så är möjligt. Träden i allén är biotopskyddade och innan de avverkas/flyttas ska en dispens sökas hos länsstyrelsen. Angränsande mark är enligt planförslaget PARK vilket medger bra möjligheter om det behövs kompensationsåtgärder vid en ansökan om dispens från biotopskyddet.

3.7 Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset ”influensområde för luftrum”, så kallat MSA-område. Inom influensområdet finns en maximal tillåten totalhöjd. Denna höjd måste respekteras annars finns risk att påtaglig skada på riksintresset sker.

Inom influensområdet för luftrum ska samtliga plan- och lovärenden remitteras Försvarsmakten oavsett byggnadshöjd. Utanför riksintresset influensområde för luftrum ska samtliga ärenden som rör höga objekt (högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse alternativt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) remitteras till Försvarsmakten. Med sammanhållen bebyggelse avses de områden som utgör tätort på lantmäteriets översiktskarta 1:250 000.

Eftersom planområdet är lokaliserat inom influensområde för luftrum skall till följd därav Försvarsmakten remitteras planförslaget för möjlighet att yttra sig. Angivna höjder för höga objekt utanför riksintresset kan dock verka vägledande. Det skulle innebära att gränsen för påverkan på riksintresset i förekommande fall är högre än 45 meter eftersom planområdet är lokaliserat inom sammanhållen bebyggelse. Även Luftfartsverket bör remitteras.

Planförslaget

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för luftrum. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset eftersom bebyggelsen som tillåts inte är högre än 20 meter eller väsentligt högre än 20 meter och ligger inom sammanhållen bebyggelse. Planförslaget remitteras försvarsmakten samt Luftfartsverket.

3.8 Kulturmiljö

Centrumbebyggelsen inom planområdet tillkom under 1970-talet. Ingen del av den äldre bebyggelsen inom planområdet finns kvar. Angränsande till planområdet finns bebyggelse som i boken *Tierp tar tillvara* beskrivs som en äldre fabriksbyggnad. Den äldre byggnaden uppfördes 1931 som en del av Örbyhus Syfabrik (Libbarbo 2:34).

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Cirka 80 meter söder om planområdets gräns finns det en känd fornlämning (Vendel 286:1).

Planförslaget

Planförslaget innebär ingen påverkan på känslig kulturmiljö. Kommunen gör bedömningen att det inte förekommer kulturhistoriskt viktig bebyggelse eller annan kulturhistoriskt känslig miljö inom planområdet, samt att närliggande bebyggelse inte påverkas nämnvärt av planförslaget. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och endast en känd fornlämning i planområdets närhet. Den kända fornlämningen är rester av en kvarn, där den antikvariska bedömningen kan vara inaktuell på grund av den nya kulturmiljölagen. Av det drar kommunen slutsatsen att risken för att påverka eventuella oupptäckta fornlämningar är mindre.

3.9 Tillgänglighet

Tillgänglighet innebär att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven regleras i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) samt Boverkets byggregler (BBR).

Ansvaret för att uppfylla kraven på tillgänglighet inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvaret för att uppfylla kraven på tillgängligheten inom allmän plats hamnar hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är detaljplanerat sedan tidigare och har kommunalt huvudmannaskap i nuläget.

Planförslaget

Planförslaget är till stor del en bekräftelse av de förhållanden som råder inom planområdet idag. Planförslaget innebär alltså inte väsentliga ändringar i markanvändning gentemot gällande plan och dagens förutsättningar för att uppfylla tillgänglighetskrav.

Planförslaget innebär att användningen kvartersmark för bostäder (B) tillåts vilket innebär att krav på tillgänglighet kommer att ställas på tillkommande bebyggelse, till exempel utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Inom kvartersmarken är det byggherren som ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls. Inom övrig kvartersmark är det respektive fastighetsägare som ansvarar för att sin verksamhet uppfyller kraven.

Planförslaget bekräftar idrottshallen och ytorna kring idrottshallen genom kvartersmark för besöksanläggning (R_1) med specificering mot rekreation och idrott. Eftersom marken där boulebanorna tas i anspråk till förmån för kvartersmark för bostäder föreslås det att boulebanorna flyttas till lämplig plats. Kommunen har identifierat en plats närmare idrottshallen som en lämplig placering, vilket illustreras i plankartan. Illustrationen är endast

vägledande. Enligt förslaget placeras de nya boulebanorna inom kvartersmark för besöksanläggning i nära anslutning till idrottshallen. Närheten till idrottshallen kan öka tillgängligheten eftersom det där finns omklädningsrum med till exempel handikappanpassade toaletter.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom allmän plats är det alltså kommunen som ansvarar för tillgängligheten. Planförslaget innebär inga hinder till att tillgänglighetskraven uppfylls i samband med projektering, till exempel för den nya lokalgatan. Inom användningsområdet GATA möjliggörs för anläggandet av parkeringsplats för rörelsehindrade med närhet till idrottshallen och badet (genom lokala trafikföreskrifter). Inom allmän plats för P-PLATS finns möjlighet att tillgodose parkeringsbehov för rörelsehindrade.

3.10 Tegelsmoraån

Tegelsmoraån rinner genom Örbyhus i nord-sydlig riktning. Vattendraget har sitt ursprung öster om Månkarbo och kallas där Toboån. Vattnet rinner i nordöstlig riktning mot Tobo varvid det letar sig söderut med riktning mot Örbyhus, se figur 9.

Figur 9: Del av vattendraget Fyrisån-Toboån, här kallad Tegelsmoraån, visad med turkos färg (Lantmäteriet, SMHI, NVDB, ESRI Inc., 2018).

Norr om Örbyhus mynnar Toboån i Kyrksjön. Från Kyrksjön letar sig vattendraget söderut genom Örbyhus och vidare mot Vendelsjön. Tegelsmoraån rinner öster om planområdet och utanför planområdet med ett avstånd om cirka 90-130 meter till planområdets östra delar. Avståndet till de centrala delarna av planområdet överstiger 250 meter. Tegelsmoraån bedöms inte påverka planområdets centrala delar, vilket beskrivs mer under avsnittet om översvämning.

Vattendraget Fyrisån-Toboån (ID (EU_CD) SE668450-160180), vilket Tegelsmoraån är en del av, har enligt VISS (Vatteninformationssytem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. Undantag från kvalitetskravet för god kemisk ytvattenstatus är kvicksilver och kvicksilverföreningar, samt bromerad difenyleter. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller de nämnda ämnena.

Planförslaget

Planförslaget förväntas inte medföra några större förändringar för Tegelsmoraån. Inom planförslaget föreslås möjlighet till dagvattenhantering (dagv) med syftet att förbättra förhållanden i Tegelsmoraån.

3.11 Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattensystemet. Dagvatten som avleds från Örbyhus västra delar leds genom en gjuten kulvert, en kulvert som löper genom planområdet. Kulverten går under södra delen av grusplanen i sydvästra delen av planområdet, vidare under bullervallen och Slottsvägen innan den mynnar i diket på östra sidan av Slottsvägen. Vattnet leds sedan genom diket till ett område söder om det gamla reningsverket och därifrån vidare till Tegelsmoraån.

Inom planområdets kvartersmark finns ett ledningssystem med brunnar som avvattnar de större hårdgjorda ytorna. Dagvattnet leds genom ledningarna till kulverten. De delar av planområdet som inte avvattnas via ledningssystemet saknar hårdgjorda ytor och består istället till största del av gräsmattor med viss plantering eller annan typ grönytor, alternativt grusade ytor.

Planförslaget

Planförslaget innebär inte några förändringar för dagvattenhanteringen inom kvartersmarken. Befintligt ledningsnät hanterar dagvattnet inom kvartersmark. Planförslaget möjliggör för dagvattenhantering inom naturmarken öster om Slottsvägen/Dannemoravägen inom användningsbestämmelsen NATUR genom egenskapsbestämmelsen dagv – utrymme för dagvattendammar. Dagvattenhanteringens syfte är att fördröja och rena det dagvatten som genom kulvertar avleds från Örbyhus västra delar. Följande avsnitt beskriver den planbestämmelse som säkerställer att planförslaget kan genomföras.

Dagvattendammar (dagv)

Planförslaget föreslår markanvändningen NATUR på del av fastigheten Libbarbo 8:1 i planområdets östra del. Användningen NATUR kompletteras med egenskapsbestämmelsen dagv – utrymme för dagvattendammar, vilket ger möjlighet till dagvattenhantering inom del av naturområdet på Libbarbo 8:1.

Dagvattenhanteringen som avses är dagvattendammar som ansluts mot befintligt system (dike) och avser fördröja och rena vattnet. Hur dagvattendammen eller dagvattendammarna utformas anges inte i detaljplanen utan är en utformningsfråga.

Naturmarken inom östra delen av Libbarbo 8:1 gränsar till fastigheten där det tidigare reningsverket låg. Det medför att rening av dagvattnet genom infiltration bedöms som olämpligt. Läs mer under förorenad mark och dagvattendammar under avsnittet om risk.

3.12 Geoteknik

Ramböll levererade 2018-06-05 en geoteknisk utredning. Teknisk PM och markteknisk undersökningsrapport (MUR) bifogas planhandlingarna. Utredningen genomfördes under våren 2018. Undersökningsområdet är indelat i tre delområden, se figur 10.

Figur 10: Bilden visar ett utsnitt ur geoteknisk PM och utredningens tre delområden markerat. Gränserna är ungefärliga (Ramböll 2018).

Inom område 01 består marken av varierande finsediment med en mäktighet på 1-1,5 meter. Under lagret med finsediment finns ett lager med friktionsjord på förmodat berg med en mäktighet av cirka 2-3 meter. Finsedimenten har i huvudsak låg till medelhög fasthet medan friktionsjorden har hög till mycket hög lagringstäthet.

Inom område 02 och 03 består marken av ett lager fyllning med grus, sand och silt med en mäktighet som varierar mellan 1-2 meter. Under fyllningen finns ungefär 1,5 till 4 meter finsediment. Mäktigheten och jorddjupen med finsediment ökar från väster till öst. Finsedimentens fasthet kan klassificeras som extremt låg till mycket låg i den övre delen av

lagret och övergår därefter till ett lager med låg till medelhög fasthet. Under finsedimenten finns lager av friktionsjord på berg med mäktigheter mellan cirka 1-3 meter. Friktionsjorden har hög till mycket hög lagringstäthet. I en punkt påträffades siltig gyttjig lera innan stopp mot berg erhölls vid cirka 5 meters djup.

Enligt jorddjupskartan från Sveriges geotekniska undersökning (SGU) indikeras att djup till berg kan variera mellan 3-5 meter. Inga jord-bergsonderingar har genomförts för att fastställa djup till berg. Vid hejarsondering har stopp erhållits vid på nivåer vid djup varierande mellan 2,9 och 5,5 meter under markytan. Tidiga stopp med hejarsondering indikerar förekomst av block i fyllningen. Grundvattennivån varierar mellan cirka +24,5 och +25, vilket motsvara cirka 2-3 meter under markytan.

Generellt bedöms inga stabilitetsproblem föreligga inom området. Stabilitetsförhållanden ska verifieras vid schaktning i anslutning till befintlig vall liksom vid permanenta förändringar i topografin på och runt vallen. I slänter bör jordar av silt täckas för att förhindra erosion.

Inom område 01 är grundläggningsförutsättningarna som goda. Inga förstärkningsåtgärder bedöms behövas. Inom område 02 och 03 är grundläggningsförhållandena sämre på grund av lösa lager finsediment och risk för sättningar vid belastning. Eftersom finsedimentens mäktighet varierar från väst till öst finns också risk för ojämna sättningar. Grundläggning av byggnader kan komma att kräva grundförstärkningsåtgärder. För mer information, se bifogat geoteknisk PM samt geoteknisk markundersökningsrapport (MUR).

Planförslaget

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillåts. Inga stabilitetsproblem bedöms föreligga avseende risk och säkerhet. Den geotekniska utredningen bekräftar att planförslaget är genomförbart med förutsättningen att det kan komma att krävas grundförstärkningsåtgärder.

3.13 Radon

I samband med den geotekniska undersökningen (Ramböll, 2018) har radonmätningar utförts i 14 punkter inom området för undersökningen. Vid undersökningen uppmättes radonvärden mellan 2-34 kBq/m3 vilket gör att marken ska klassas som normalradonmark.

Planförslaget

Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillåts inom mark som klassas som normalradonmark. För normalradonmark rekommenderas att ny bebyggelse uppförs ”radonskyddande”. Mer information finns att läsa i den tillhörande geotekniska utredningen. Rekommenderat radonskydd vid nybyggnad finns att läsa i Statens planverk rapport 59:1982 samt i Byggforskningsrådets rapport G14:1990.

3.14 Samhällsservice

Planområdet är en del av Örbyhus centrum. Inom planområdet finns matbutik, restaurang och viss sällanköpshandel. Det finns även badhus och idrottshall. Inom gångavstånd från planavståndet finns skola, förskola och bibliotek.

Planförslaget

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa effekter för samhällsservicen. Planförslaget innebär en möjlig minskning av kvartersmark för handel inom den del av planområdet som ligger norr om parkeringsplatsen, samt undantar möjligheten att anlägga en drivmedelsstation. Det ska dock nämnas att marken inte har exploaterats enligt gällande plan, varvid det fortfarande finns outnyttjade byggrätter. I och med planförslaget får den delen av kvartersmarken en bredare användning i form av centrum och handel (samt återvinning). Exploateringen av bostäder i direkt anslutning till centrum anses öka kundunderlaget för handeln i centrum vilket bidrar till att stärka positionen för handeln inom orten. Planförslaget föreslår en ny placering av återvinningsstationen inom kvartersmarken i centrum vilket kan anses vara en del av samhällsservicen.

3.15 Kollektivtrafik

Örbyhus har god försörjning med kollektivtrafik. Busshållplats finns inom planområdet på Bruksvägen. Hållplats finns även vid Uppsalavägen (Örbyhus skola) i nära anslutning till planområdet.

Hållplatsen vid Bruksvägen (även kallad Örbyhus köpcentrum) trafikeras av linjerna 514 (Vendel, Björklinge, Uppsala) och 817 (Österbybruk, Gimo). Hållplatsen har väderskydd.

Utanför planområdet finns hållplatsen vid Uppsalavägen (Örbyhus skola). Hållplatsen är avsedd för skolskjuts och trafikeras av linjerna 514 (Vendel, Björklinge, Uppsala) samt linje 524 (Hillebola, Skärplinge).

Från planområdets norra delar är det cirka 250 meter till järnvägsstationen. Järnvägen är en del av ostkustbanan men järnvägsstationen trafikeras endast av tåg från Trafik och samhälle UL (vilket är en del av Region Uppsala), men inte av SJ. Där finns även av busshållplats, som dock trafikeras av samma linjer som hållplatsen vid Bruksvägen (linje 514, 517, 524, 817).

Det bör noteras att information gällande busslinjer och övrig kollektivtrafik kan komma att ändras under arbetet med planförslaget samt när detaljplanen har vunnit laga kraft. Informationen ska endast ses som vägledande. En detaljplan svarar endast för ändringar i den fysiska miljön, inte kollektivtrafiken.

Planförslaget

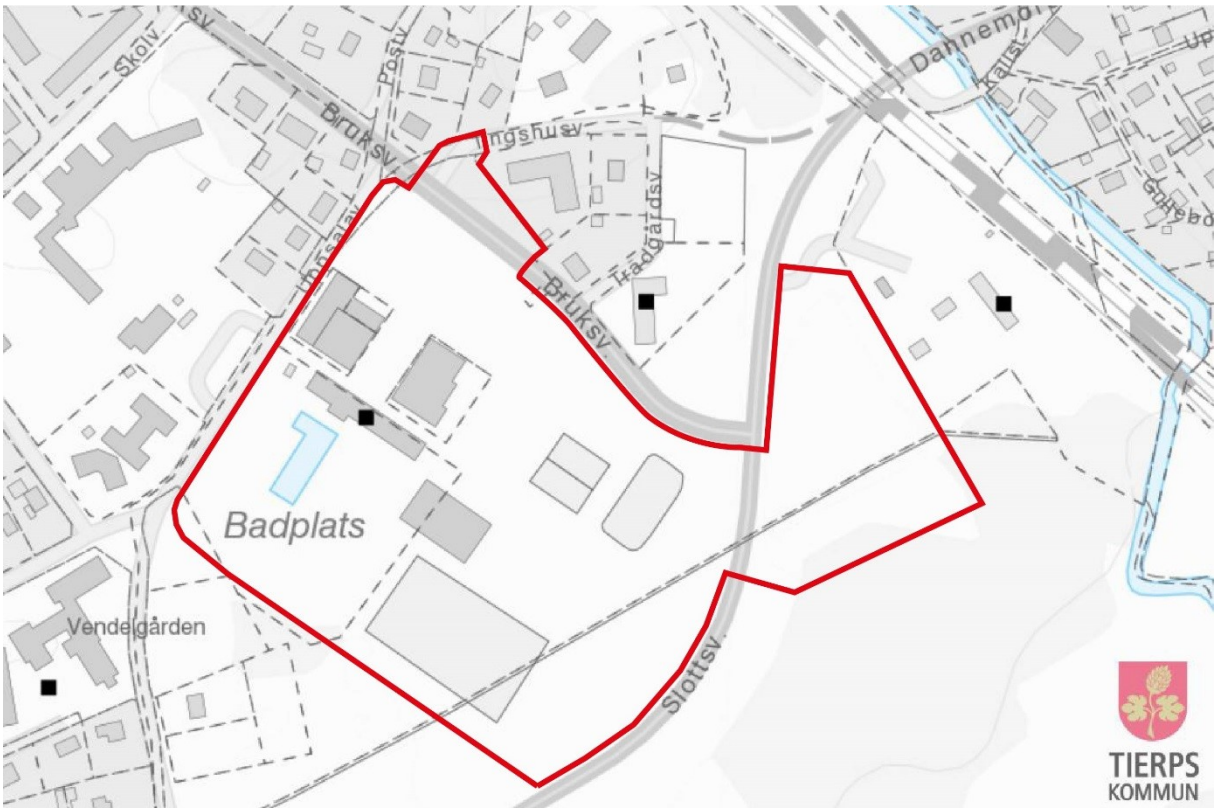
Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken vad gäller förutsättningar och förhållanden i den fysiska miljön. Busshållplatsen inom planområdet är befintlig. Planförslaget medför att busshållplatsen hamnar inom allmän plats. Planförslaget har ingen direkt inverkan på kollektivtrafiken, till exempel vilka hållplatser som trafikeras av vilka linjer.

Planförslaget kan i ett annat avseende medföra ett mer välbesökt centrum samt att boende inom planområdet bidrar till ett ökat användande av kollektivtrafiken och därmed ett bättre underlag för fler resande med kollektivtrafiken.

4. RISK

4.1 Förorenad mark

Inom planområdet finns endast en indikering enligt länsstyrelsens databas över misstänkta förorenade områden, det så kallade EBH-stödet. I närheten av planområdet finns ytterligare tre indikeringar på misstänkta föroreningar, eller vad som kan kallas möjliga riskobjekt. För en överblick, se figur 11.



Figur 11: Bilden visar planområdet samt misstänkta förorenade områden markerat med svarta punkter.

Den fastighet inom planområdet som misstänks vara förorenad är Libbarbo 1:179. Enligt länsstyrelsens databas ska det ha bedrivits verksamhet i form av bilverkstad. Kommunen har information om att den verksamhetsutövare som anges som upphov till den förorenade marken aldrig har bedrivit verksamhet i Örbyhus. Verksamhetsutövaren har endast haft bilverkstad i Ullfors samt i Tierp. Libbarbo 1:179 är en del av den gamla detaljplanens användningsområde för idrott och rymmer Vendelbadets anläggningar. Libbarbo 1:179 ägs i dagsläget av kommunen. Historiska flygfoton (tagna inom spannet 1955-1967) visar att Libbarbo 1:179 tidigare har haft öppen mark/odlingsmark utan bebyggelse. Därefter invigdes Vendelbadet år 1969. Att det förekommit bilverkstad inom fastigheten bedöms som felaktig information. Kommunen har delgett länsstyrelsen information om historiken.

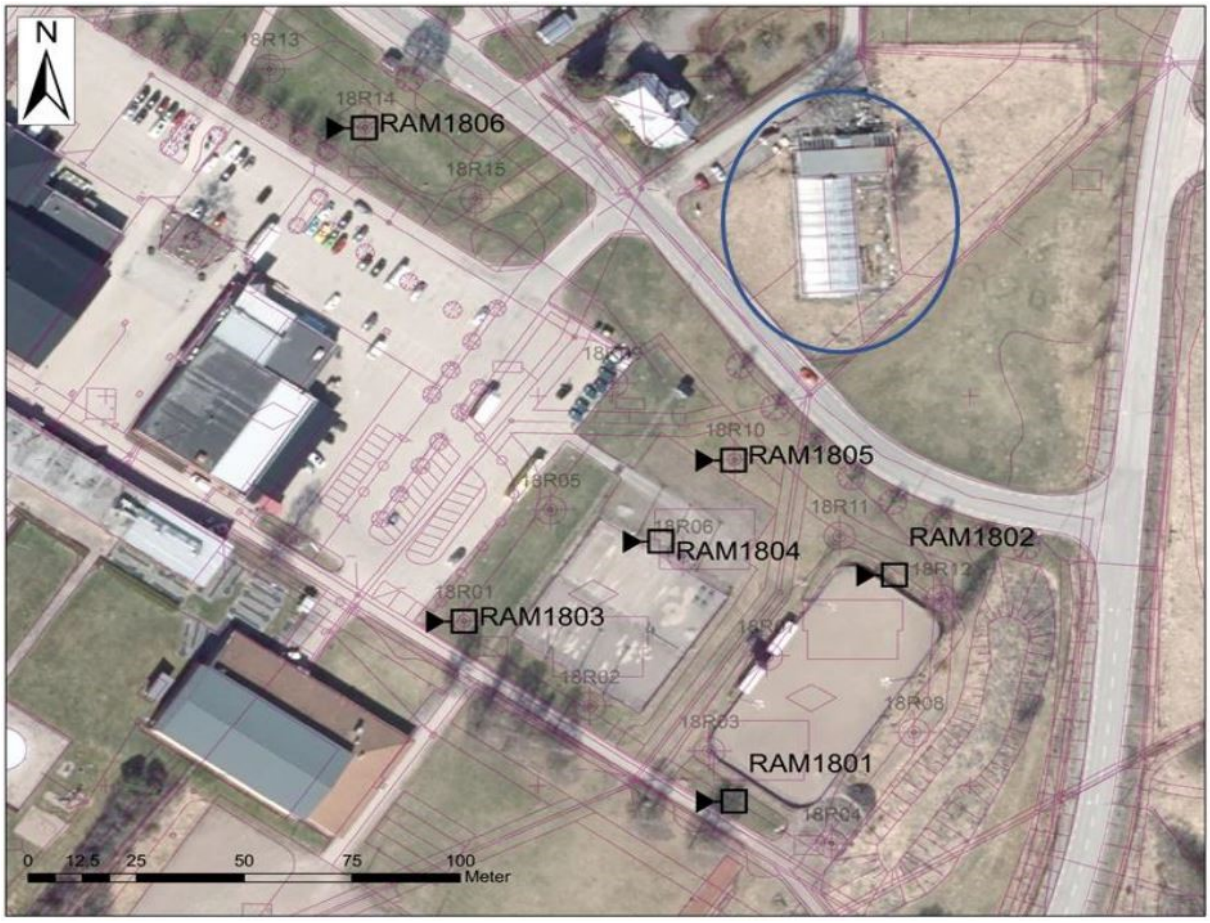
Sydväst om planområdet inom fastigheten Libbarbo 1:63 låg det tidigare en bilserviceanläggning med drivmedelsförsäljning. Marken har sedan den lades ner planlagts och är numera bebyggd med äldreboendet Vendelgården. Den första etappen av Vendelgården uppfördes under åren 1956-57.

I närheten av planområdets norra del ligger fastigheten Libbarbo 2:72. På Libbarbo 2:72 har det under överskådlig tid bedrivits verksamhet i form av handelsträdgård/plantskola. Inom framförallt äldre handelsträdgårdar är det vanligt förekommande att olika typer av bekämpningsmedel som idag är förbjudna har använts. Bekämpningsmedlen kan finnas kvar i marken och därför är handelsträdgårdar identifierade som riskobjekt.

Inom fastigheten Libbarbo 2:135 i anslutning till planområdets nordöstra delar låg Örbyhus reningsverk innan det revs 2009. Reningsverket slutade användas december 2007 efter det att överföringsledningar till Tierps reningsverk stod klara att användas.

Planområdet bedöms inte påverkas av de identifierade misstänkta föroreningarna. En miljöteknisk markundersökning har genomförts för att utreda om det förekommer eventuella okända föroreningar inom planområdet.

Den miljötekniska markundersökningen genomfördes under våren 2018 av Ramböll. Utredningen har inte undersökt hela planområdet utan har begränsats till de delar där planförslaget möjliggör för ny bebyggelse. För en bild som visar var provpunkterna har placerats, se figur 12.



Figur 12: Provpunkter från den miljötekniska markundersökningen markerade med svart text (Ramböll, 2018).

Bilden visar utredningens provpunkter markerade med svart text. Bilden visar även handelsträdgården och växthus markerad med en blå ring.

Utredningen visar att det i en provpunkt (RAM1806) förekommer vad som misstänks vara ”Dannemoragrus”. Analys har visat att det är metallförorening (arsenik, kobolt, koppar och bly) i halter som överskrider riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Föroreningen lokaliserades 1, 6 meter under ytan. Rekommendationen i utredningen är att föroreningen avgränsas och att ytterligare jordprover tas i närheten samt att grundvattnet undersöks inför en kommande exploatering. Jordmassor bör vid en kommande exploatering fraktas till godkänd mottagningsanläggning. Jordmassor som innehåller förorenade massor kan inte återanvändas som fyllningsmassor.

I övriga punkter (RAM1801-RAM 1805) understiger samtliga parametrar riktvärden för KM (känslig markanvändning). Utredningen bedömer att det inte finns behov av ytterligare undersökning avseende föroreningar. Utredningen bifogas planhandlingarna.

Planförslaget

Planförslaget innebär att en del av fastigheten Libbarbo 8:1 planläggs för markanvändningen CHE_3, det vill säga mark som tillåter centrumverksamhet, handel och teknisk anläggning för återvinning. Trots att marken enligt gällande detaljplan är planlagd för motsvarande verksamhet har marken har inte exploaterats. Planförslaget innebär att BC_1 (bostäder och centrum) föreslås för en del av fastigheten Libbarbo 8:1, den del som är närliggande till fastigheten Libbarbo 2:72 (handelsträdgård). Planförslaget innebär även att det tillåts dagvattenhantering inom NATUR på den del av Libbarbo 8:1 som angränsar till fastigheten Libbarbo 2:135, fastigheten där reningsverket låg innan det revs.

Sammanfattningsvis, planområdet bedöms endast till viss grad vara påverkat av förorenad mark. Planförslaget bedöms genomförbart enligt nuvarande utformning med hänsyn till risk och hälsa. Endast en provpunkt indikerar att förorenad mark förekommer. Övriga provgropar visar inga tecken på föroreningar. Kommunen har tidigare redogjort för den misstänkta föroreningen inom Libbarbo 1:179, vilket bedöms vara någon form av administrativt fel. Dagvattenhanteringen bedöms påverka vattenkvaliteten i Tegelsmoraån positivt, och anses inte medföra en ökad risk för försämrad grundvattenkvalitet eftersom det inte är aktuellt med infiltration.

Centrum/handel/återvinning (CHE_3)

Den miljötekniska markundersökning som genomfördes under 2018 (Ramböll) har visat att det förekommer misstänkt ”Dannemoragrus” i en av provpunkterna, RAM1806. Eftersom äldre flygbilder visar att punkten för provgropen överensstämmer med platsen för en komplementbyggnad misstänker kommunen att gruset är av ringa omfattning. Komplementbyggnaden tillhörde troligtvis bostadsbebyggelsen som fanns där innan Örbyhus centrum etablerades. Gruset misstänks vara någon form av bärlager under mark, vilket verkar överensstämma med det djup som utredningen visar att gruset ligger på och markens beskaffenhet i övrigt. Gällande plan tillåter markanvändningen H, det vill säga handel. Marken har inte exploaterats enligt gällande plan.

Syftet med att bekräfta markanvändningen H (handel) samt att föreslå C (centrum) och tillåta återvinning (E_3) i nya planförslaget är dock att det ska vara möjligt att exploatera, vilket innebär att föroreningen måste hanteras. Kommunen har valt att lösa det genom att belägga marken med ett villkor för lov, vilket innebär att startbesked för nybyggnation inte får ges

förrän den identifierade markföroreningen inom fastigheten har åtgärdats samt att åtgärden ska vara godkänd av tillsynsmyndigheten. Kommunen gör bedömningen att marken även fortsättningsvis är lämplig för typen av markanvändning som planförslaget föreslår och som gällande plan tillåter. Kommunen baserar sin bedömning på att föroreningen enligt utredningen inte är i behov av akut åtgärd eftersom den ligger tillräckligt djupt. Utredningen visar att föroreningen ligger på över en meters djup. Det kan dock föreligga risk vid exploatering, vilket hanteras genom villkor för startbesked och förutsättningen att föroreningen måste åtgärdas innan marken ianspråktas.

Bostäder/centrum (BC_1)

Den miljötekniska markundersökningen (2018) bekräftar att marken där planförslaget tillåter markanvändning BC_1 (bostäder och centrum) inte är förorenad. Marken för bostäder ligger i nära anslutning till handelsträdgården på Libbarbo 2:72. Två av utredningens provpunkter har placerats nära handelsträdgården för att se om det eventuellt har spridits några föroreningar. Utredningen visar att det inte förekommer några föroreningar inom den delen av Libbarbo 8:1. Fastigheten Libbarbo 2:72 har inte undersökts men ingår heller inte i planområdet. De två fastigheterna har sedan länge varit avgränsade från varandra genom Bruksvägen. Kommunen drar slutsatsen att eventuella föroreningar från handelsträdgården inte har spridit sig till planområdet.

Dagvattendammar (dagv)

Planförslaget föreslår som tidigare nämnts markanvändningen NATUR på del av fastigheten Libbarbo 8:1 i planområdets östra del. Egenskapsbestämmelser som ger möjlighet till dagvattenhantering (dagv) föreslås inom del av naturområdet på Libbarbo 8:1, vilket syftar till att möjliggöra anläggandet av en eller flera dagvattendammar inom naturområdet. Dagvattendammens syfte är att fördröja och rena det dagvatten som genom kulvertar avleds från Örbyhus västra delar. Kulverten övergår i ett öppet dike på östra sidan av Slottsvägen. Diket går genom naturområdets södra del. Dagvattnet rinner i väst-östlig riktning genom diket innan det sedermera mynnar i Tegelsmoraån.

Den del av Libbarbo 8:1 som gränsar till Libbarbo 2:135 består av åkermark i träda. Parallellt med fastighetsgränsen på Libbarbo 8:1 går ett dike. Diket börjar vid infarten till fastigheten Libbarbo 2:135. Avståndet mellan diket och fastighetsgränsen är ungefär 13 meter, och marken sluttar ner mot diket. Närheten till det före detta reningsverket på fastigheten Libbarbo 2:135 har medfört vissa frågetecken kring huruvida marken är lämplig för dagvattenhantering.

Eventuella föroreningar från den verksamma tiden som reningsverk misstänks inte föreligga. Processvatten (bräddavlopp) från driften av reningsverket har släppts ut i Tegelsmoraån via rör eller kulvert parallellt med järnvägsspåren på nordöstra delen av fastigheten Libbarbo 2:135.

Reningsverket på Libbarbo 2:135 revs år 2009. Det saknas utförlig dokumentation från rivningen av reningsverket. Den dokumentation som har återfunnits indikerar att rivningsmassorna har transporterats till bland annat Gatmot, kommunens deponi. Rivningsmassor av betong från bassängerna begravdes och täcktes på platsen. Det finns inte några uppgifter om att något annat material har lämnats kvar. Det finns heller inga uppgifter

på att rivningsmassor har mellanlagrats på fastigheten Libbarbo 2:135, men det kan heller inte uteslutas. Det har inte konstaterats att det förekommer föroreningar från mellanlagrade rivningsmassor.

Marken inom planområdet består av lerjordar, vilket betyder att permeabiliteten bör vara låg. Eftersom markens permeabilitet är låg bör infiltrationen vara begränsad. Eftersom eventuella föroreningar skulle kunna spridas vid infiltration av dagvatten är det inte lämpligt med någon typ av anläggning som ökar infiltrationen i närheten av det gamla reningsverket. Det kan dock inte förbises att viss infiltration sker där idag, givet rådande förhållanden.

Enligt planförslaget tillåts dagvattenhantering inom del av Libbarbo 8:1. En egenskapsgräns avgör var dagvattenhanteringen är tillåten. Egenskapsgränsen tangerar aldrig det dike som ligger i nära anslutning till fastigheten Libbarbo 2:135. Dagvattnet ska fördröjas innan det släpps ut i Tegelsmoraån, ett vattendrag som har vissa översvämningsproblem nedströms. I samband med fördröjningen av dagvattnet kan rening ske genom sedimentering eller genom växtlighet i dagvattendammen. Möjligheter till fördröjning och rening kan ske utan att infiltrationen av dagvatten ökar. Infiltration av dagvatten bedöms som olämpligt med hänsyn till att det har legat ett reningsverk i närheten.

Egenskapsbestämmelsen dagv (utrymme för dagvattendammar) specificerar inte vilken typ av lösning som tillåts. Samtidigt är dagvattenhantering med hjälp av infiltration inte en realistisk lösning sett till markens beskaffenhet, det faktum att det är mark med låg permeabilitet. Hur dagvattenhanteringen utformas får avgöras vid projektering. Planbestämmelserna syftar endast till att möjliggöra dagvattenhantering.

4.2 Brand

Planområdet ligger i ett område där räddningstjänsten (Uppsala brandförsvar) har en insatstid över tio minuter. Det innebär att räddningstjänsten inte kan tillgodoräkna bärbara stegar som en utrymningsväg från byggnader med mer än tre våningar, vilket regleras i BBR 5:13 och 5:323 (Boverkets byggregler).

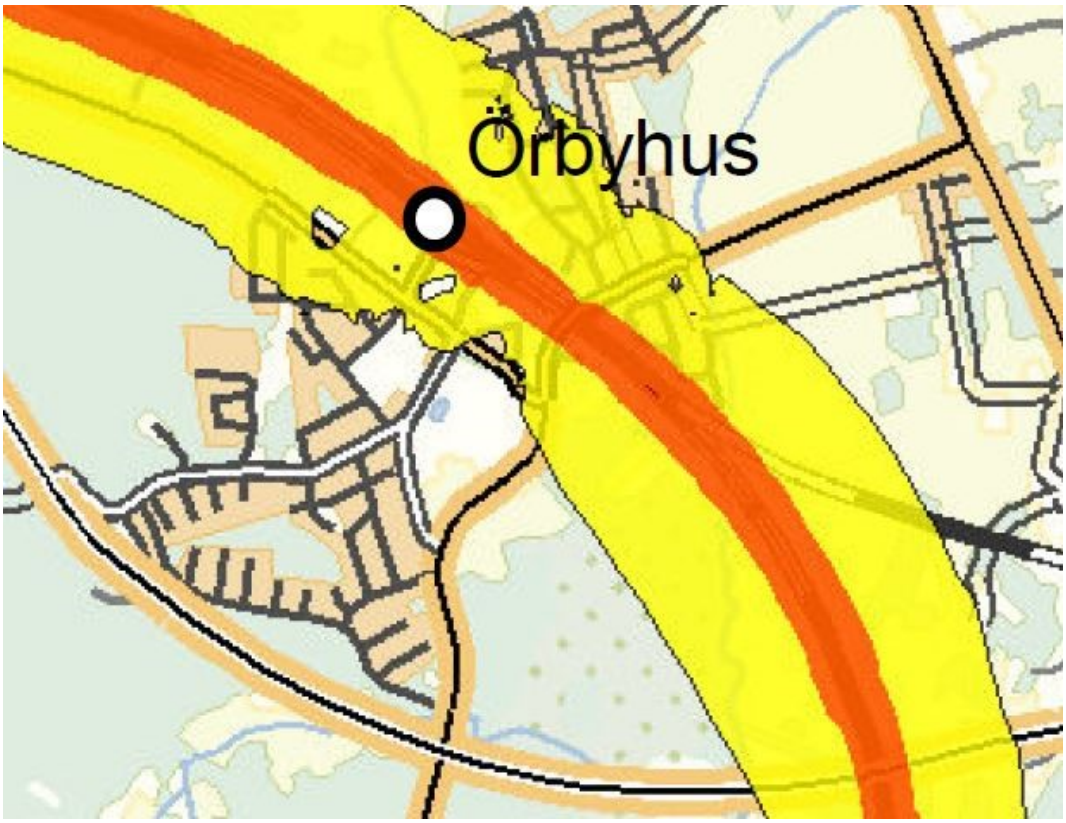
Planförslaget

Planförslaget tillåter bebyggelse med upp till tjugo meters byggnadshöjd, vilket motsvarar ungefär sex våningar. Eftersom planförslaget tillåter bebyggelse över tre våningar måste utrymningen lösas på annat sätt. En lösning kan till exempel vara genom att bygga säkra trapphus.

4.3 Buller

Inga verksamheter som kan medföra störning genom buller finns inom eller i närheten av planområdet. Under avsnittet för trafik redovisades antalet fordonsrörelser på närliggande vägar med årsdygnstal (ÅDT). Eftersom andelen trafik är förhållandevis låg och att det finns en befintlig bullervall dras slutsatsen att planområdet inte påverkas av trafikbuller.

Trafikverket tog under 2012 fram en bullerkartering för järnvägen på ostkustbanan. För ett utsnitt ur karteringen, se figur 13.



Figur 13: Bilden visar buller från ostkustbanan redovisat i Lden (Trafikverket).

Trafikverkets kartering har tagits fram av Ramböll och avser trafik på järnvägen mellan Tierp och Uppsala under 2011. Det innebär att den del av ostkustbanan som passerar Örbyhus ingår i karteringen. Utsnittet ur karteringen i figur 13 visar att endast en del av planområdet är påverkat av buller. I princip hela området öster om Slottsvägen visade sig påverkat av buller, vilket representeras av gul markering. Av området väster om Slottsvägen är endast en liten del exponerat av buller från järnväg, även här representerat med gul markering. Den gula färgen indikerar att bullret uppgår till mellan 55-65 Lden, vilket är medelnivån sett över 24 timmar. Användningen av Lden innefattar även ett påslag av 5 dB (kväll) eller 10 dB (natt) beroende på vilken tid på dygnet det avser. Bullerkarteringen ger en fingervisning av järnvägens påverkan på bullersituationen i anslutning till planområdet.

Planförslaget

Planförslaget innebär att bostäder möjliggörs i nära anslutning till Slottsvägen (väg 716) och Bruksvägen (väg 719). Bostäderna bedöms inte påverkas av trafikbuller i den utsträckningen att åtgärder måste vidtas.

En bullerutredning har inte tagits fram. Det är platsens komplexitet och förutsättningar som avgör om en bullerutredning måste tas fram. Kommunen har funnit tillräckligt stöd i handledning från Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) och Boverket för att göra bedömningen att en bullerutredning inte är nödvändig för att säkerställa att planförslaget är genomförbart med hänsyn till trafikbuller. Kommunen har även gjort en simulering av bullernivåer utmed Bruksvägen.

Marken mellan vägarna och kvartersmarken för bostäder består av mjuk mark (gräs) vilket säkerställs i planförslaget genom allmän platsmark och park. Mjuk mark verkar dämpande för buller. Slottsvägen är den mer trafikerade av de två vägarna. Mellan kvartersmarken och Slottsvägen finns en befintlig bullervall. Avståndet till vägen fungerar som en buffert. Bostäder tillåts inte inom hela kvartersmarken utan styrs med hjälp av prickad mark, mark som ej får bebyggas, och korsmark, mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader.

De nya bostäderna beräknas innebära 250-350 nya trafikrörelser sett till exploateringens storlek. Outnyttjade byggrätter för handel finns i centrum enligt gällande plan. Byggrätterna bekräftas delvis, vilket skulle kunna medföra en ökning mot rådande förhållanden, men är trots det en minskning enligt vad gällande plan tillåter.

Med hjälp av Boverkets broschyr ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*” kan en uppskattning av trafikbullret göras. Enligt siffror från nationella vägdatabasen har Slottsvägen 1001-2000 i årsdygnstrafik (ÅDT) och Bruksvägen 501-1000 i ÅDT för totaltrafik. En kommande exploatering som medför en ökning av trafiken betyder att en uppräkning av siffrorna bör göras, till exempel 250-350 trafikrörelser extra. Hastighetsbegränsningen för Bruksvägen är 50 km/h och för Slottsvägen 50 km/h. Avståndet till kommande bostadsbebyggelse (gränsen för byggrätten) är över 20 meter från Bruksvägens mitt och över 40 meter från Slottsvägens mitt.

Enligt diagrammet i Boverkets broschyr ger cirka 900 trafikrörelser en ljudnivå om 53 dBA vid tjugo meter från vägens mitt (Bruksvägen) och 50 km/h. En fördubbling till 1800 trafikrörelser skulle med samma förutsättningar ge en ljudnivå om 56 dBA. Hänsyn kan även tas till att mjuk mark förekommer men det ger en tämligen liten effekt på avstånd mindre än 20 meter. Vid 40 meter från vägens mitt (Slottsvägen) antas 5500 trafikrörelser ge 55 dBA.

Kommunen har även tagit fram en simulering av buller vid Bruksvägen, se figur 14.

Beräkning av vägtrafikbuller **2019-03-06**
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.0. Trivector AB
Sida 1

Tierps kommun, Fysisk planering, Samhällsbyggnad, Tierp

Objekt:
Beskrivning:
Handläggare:
Filnamn:

Resultat	
Ekvivalentnivå	dBA
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	50
Maxnivå, Max 5 stycken överskridanden per natt	dBA
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	68

Mottagarens höjd över marken (m): 1,0

Väg / vägelement	**1**
Antal fordon/dygn	1 000
Andel tunga fordon (%)	10
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	8,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	21,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	1,0
Vinkelområde (grader)	0 - 180
Marktyp (Väg/Skärm till mottagare)	Mjuk
Marktyp (Väg till skärm)	--
Skärm	Nej
Fasadkorrektioner mm	--
Vägbeläggningskorrektion	Nej
Beräknat reflektionsplan	Nej
Andel tunga fordon på natten (av alla tunga)	10,0
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	10 / 50,0
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	50,4
Bullertillskott maxnivå (dBA)	68,3

Figur 14: Simulering av trafikbuller utmed Bruksvägen (Tierps kommun 2019).

Resultaten av simuleringen visar att marken för de tillkommande bostäderna inte utsätts för oacceptabla bullernivåer. Simuleringen visar att ekvivalentnivå uppgår till cirka 50 dBA. Inte heller maxnivå anses vara ett problem eftersom det uppgår till cirka 68 dBA.

Sammantaget förväntas inte den ökade trafiken efter planområdets fulla utbyggnad enligt planförslaget vara av den mängden att det skulle medföra en betydande ökning av trafikbuller.

Buller från järnvägen bedöms inte ha sådan påverkan på planområdet att det kan anses vara olämpligt för att bebyggas med bostäder såvida de bostäderna ligger väster om Slottsvägen. Enligt planförslaget planeras bostäder väster om Slottsvägen och bedöms inte påverkas av trafikbuller från järnvägen.

4.4 Översvämning

Ingen del av planområdet ligger i direkt anslutning till Tegelsmoraån. Planområdets östra delar ligger mellan 90 och 130 meter ifrån ån. Mellan planområdet och ån finns naturmark.

Tegelsmoraån riskerar att svämma över under snösmältningen på våren. Under våren 2018 drabbades Örbyhus med omnejd av rejäla översvämningar. Stora områden uppströms (norr om Örbyhus) samt stora områden nedströms (söder om Örbyhus i anslutning till Vendelsjön) svämmades över. Vintern 2017-2018 var snörik, med mycket smältvatten till följd. Trots det påverkades inte planområdets östra delar nämnvärt. Övriga delar av planområdet påverkades inte alls.

Planförslaget

Planförslaget bedöms inte påverkas av eventuell översvämning av Tegelsmoraån. De delar av planområdet som eventuellt kan påverkas av en översvämning har i planförslaget markanvändningen NATUR, vilket inte anses känsligt för översvämning. Markanvändningen NATUR är en bekräftelse av befintliga förhållanden.

5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande avsnitt redovisar detaljplanens innehåll genom att beskriva de planbestämmelser som utgör en del av plankartan. Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och det är planbestämmelserna i plankartan som gäller vid till exempel prövning av lov. Planbeskrivningen ska i sin tur verka som stöd vid tolkningen av planbestämmelser i plankartan.

5.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppbostäder och liknande typer av boenden får förekomma så länge som vårdinslaget inte är att anse som för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, till exempel sophus, garage, carport eller parkering. Bestämmelsen är inte preciserad. Det innebär att bestämmelsen anger att bostäder får förekomma men bestämmelsen specificerar inte vilken typ av bebyggelse som tillåts, till exempel flerbostadshus. Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.
C	Centrum	Bestämmelsen centrum (C) tillåter en kombination av olika verksamheter. Det är en samlingsanvändning och lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter, och på så sätt samla sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Bestämmelsen tillåter handel men om huvudändamålet är handel bör det kombineras med användningen handel (H), vilket är fallet inom delar av Örbyhus centrum. Bestämmelsen saknar precisering, vilket ger en flexibel detaljplan. Precisering bör bara användas om det finns skäl för det.

C_1	Centrumverksamhet endast tillåten i bottenvåning	Bestämmelsen centrum (C_1) tillåter centrumverksamhet med en precisering av tillåten verksamhet. Preciseringen C_1 innebär att centrumverksamhet endast är tillåten i bottenvåning. Indexsiffran medför i och med det en begränsning. Preciseringen syftar till att begränsa centrumverksamheter till bottenvåning eftersom huvudsyftet är bostäder. Bestämmelsen C_1 innebär att centrumverksamhet får förekomma, men det betyder inte att det måste förekomma. Planbestämmelsen syftar inte till att förhindra bostäder. Bostäder är alltså tillåtet i bottenvåning eftersom B saknar begränsning.
H	Handel	Bestämmelsen handel (H) används för att reglera områden för handel med varor och tjänster. Dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen. Bestämmelsen saknar precisering eftersom det krävs skäl av betydande vikt för att göra begränsningar inom handel. Bestämmelsen avser dock inte partihandel, vilket bör placeras inom användningen industri (J) eller i vissa fall verksamheter (Z).
R_1	Besöksanläggning, rekreation och idrott	Bestämmelsen besöksanläggning (R) används för områden där det förekommer verksamheter som riktar sig till besökare, till exempel idrotts- och sportanläggningar. Användningen betecknas med R och bör preciseras med hänsyn till omgivningspåverkan. Preciseringen för Örbyhus centrum är rekreation (R_1), vilket avser aktiviteter som syftar till att tjäna som rekreation och idrott.
E_1	Teknisk anläggning, transformator	Bestämmelsen avser teknisk anläggning. Området syftar till att säkerställa att det finns utrymme för en transformator som ska försörja området med ström. Preciseringen transformator innebär att endast den användningen är tillåten. Skyddsavstånd regleras med hjälp av användningsområdets storlek.

E_2	Teknisk anläggning, datakommunikation	Bestämmelsen avser teknisk anläggning. Området syftar till att säkerställa att det finns utrymme för teknisk anläggning som möjliggör en försörjning av området med till exempel internet. Preciseringen datakommunikation innebär att den endast den användningen är tillåten. Det ska dock noteras att datakommunikation avser ett större begrepp, vilket inte låser detaljplanen och användningen mot vad som är aktuellt i dagsläget (fiber).
E_3	Teknisk anläggning, återvinning	Bestämmelsen avser teknisk anläggning. Området syftar till att möjliggöra för en ny placering av befintlig återvinningsstationen inom planområdet. Preciseringen återvinning begränsar möjligheterna till andra användningar inom användningen teknisk anläggning. Bestämmelsen kombineras i planförslaget med användningen CH. Avsikten är att möjliggöra för en placering av återvinningsstation inom kvartersmarken men att inte låsa användningen långsiktigt i detaljplan. Framtida behov, vare sig det gäller behov av kvartersmark för centrum och handel eller lösningar för återvinning kan se annorlunda ut.
Z	Verksamhetsområde	Användningen verksamhetsområden används för de områden som har eller kommer ha en variation av verksamheter. Endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan avses.

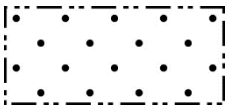
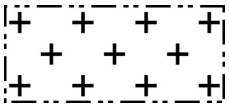
5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
VÄG	Trafik i området	Bestämmelsen VÄG avser vägar för motordriven fordonstrafik som ingår i det sammanhängande vägnätet, till exempel genomfartsvägar. Bestämmelsen avgör inte vem som är väghållare.

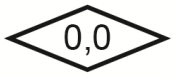
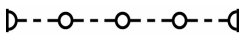
GATA	Lokal trafik i området	Bestämmelsen GATA avser gator för motordriven fordonstrafik såväl som gång- och cykeltrafik. Användningen används främst för de gator som avser trafik som har målpunkt vid gatan. Bestämmelsen tillåter vanliga trafikanordningar. Planförslaget saknar egenskapsbestämmelser som föreskriver var trafikanordningar förekommer, eller hur utformning av trafikanordningar ska se ut. Utformningen av gatan bör vara sådan att den leder till låg hastighet och hög säkerhet, och bör följa VGU (vägar och gators utformning). Parkering inom gaturummet specificeras inte med egenskapsgränser eftersom vara en utformningsfråga. Parkering och parkeringsplats kan anordnas inom gaturummet där det anses lämpligt och följer eventuella krav på utformning.
CYKEL	Cykeltrafik	Bestämmelsen CYKEL innebär att marken endast får användas för cykel- och mopedtrafik såtillvida inte annan användning specificeras (i det här fallet GÅNG). Trafikregleringar är inte lämpligt att göra i en detaljplan. Trafikregleringar bör företrädesvis regleras genom lokala trafikföreskrifter.
GÅNG	Gångtrafik	Bestämmelsen GÅNG innebär att gångvägar och gångtrafik särskiljs ifrån andra trafikanvändningar. Användningen används när inga andra trafikslag ska tillåtas såtillvida inte en annan användning specificeras (i det här fallet CYKEL) alternativt regleras genom lokala trafikföreskrifter.
P-PLATS	Parkeringsplats	Bestämmelsen P-PLATS är avsedd att användas inom allmän plats där det är tillåtet att anordna parkering för alla typer av fordon. Ingen precisering föreslås. Parkeringsregler är inget som regleras i detaljplan, utan planbestämmelsen syftar endast till att säkerställa att parkering får

		förekomma. Planförslaget styr heller inte utformningen av parkeringsplatsen.
PARK	Park, gång- och cykelväg får anläggas	Bestämmelsen PARK används för att reglera användningen där det föreslås grönområden som helt eller delvis är anlagda och kräver skötsel. Användningen PARK förutsätter skötsel av området enligt skötselplan eller enligt ortens sed. Bestämmelsen tillåter även att gång- och cykelväg anordnas men specificerar inte var.
NATUR	Natur, gång- och cykelväg får anläggas	Bestämmelsen NATUR används för att reglera användningen av naturmark, vilket avser friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Genom användningen NATUR kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som naturmark. Vissa funktioner och anläggningar ingår i NATUR men om det är viktigt för planens syfte kan funktioner och placering regleras med egenskapsbestämmelser, till exempel dagvattenhantering (dagv). Bestämmelsen tillåter även att gång- och cykelväg anordnas men specificerar inte var.
TORG	Torg	Bestämmelsen TORG avser olika typer av torg och tillhörande verksamheter. Torget, platsen och verksamheterna ska vara avsett för ett allmänt behov, till exempel torghandel eller sådan bebyggelse som kan anses tjäna syftet med torget. Torget kan användas för andra ändamål, till exempel evenemang. Grundprincipen är dock att torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet avseende speciella arrangemang.

5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får ej förses med byggnad	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Det kan vara av en anledning eller en kombination av anledningar, till exempel underjordiska ledningar, närhet till fastighetsgräns eller för att en byggnad skulle förhindra sikten vid en gatukorsning. Bestämmelsen syftar till att förhindra byggnader, men inte byggnadsverk som till exempel parkeringsplatser, plank eller staket.
	Korsmark – endast komplementbyggnader får placeras inom korsmark. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Byggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs med huvudbyggnad. Bestämmelsen möjliggör dock för att marken ska kunna bebyggas med komplementbyggnader, till exempel sophus, carport eller garage. Byggnadernas höjd begränsas med bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd. Bestämmelsen anger även att byggnad måste placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns. Det innebär att korsmarken inte behöver kombineras prickmark för att säkerställa att byggnader inte hamnar i fastighetsgräns. Korsmark istället för prickmark är ett sätt att behålla flexibilitet i utformningen av bebyggelsen inom kvartersmarken eftersom det möjliggör för alternativ vid placering av komplementbebyggelse. Bestämmelsen syftar inte till att förhindra byggnadsverk som till exempel parkeringsplatser, plank eller staket.
e_1 20	Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Bestämmelsen reglerar hur mycket av marken som får bebyggas genom att ange största tillåtna byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som byggnadens avtryck på marken. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot

		bruttoarea (BTA). Hur mycket byggnadsarea som tillåts anges genom en procentsats av fastighetens totala area inom det avsedda användningsområdet för kvartersmark. Användningsområdet avser hela området som avgränsas av användningsgräns, alltså även mark som ej får bebyggas eller har andra begränsningar, men avgörs även av fastighetsarean. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal de respektive nya fastigheterna inom användningsområdet. Om fastigheten av någon anledning skulle införlivas i fastighet utanför användningsområdet innebär inte det alltså inte att tillåten byggnadsarea ökar eftersom procentsatsen läser mot fastighetsarea inom användningsområdet.
e_2 30	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.	Bestämmelsen reglerar hur mycket av marken som får bebyggas genom att ange största tillåtna byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som byggnadens avtryck på marken. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Hur mycket byggnadsarea som tillåts anges genom en procentsats av fastighetens totala area inom det avsedda användningsområdet för kvartersmark. Användningsområdet avser hela området som avgränsas av användningsgräns, alltså även mark som ej får bebyggas eller har andra begränsningar, men avgörs även av fastighetsarean. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal de respektive nya fastigheterna inom användningsområdet. Om fastigheten av någon anledning skulle införlivas i fastighet utanför användningsområdet innebär inte det alltså inte att tillåten

		byggnadsarea ökar eftersom procentsatsen läser mot fastighetsarea inom användningsområdet.
	Högsta byggnadshöjd i meter.	Bestämmelsen säkerställer bebyggelsens högsta tillåtna byggnadshöjd. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan att det anger den högsta tillåtna höjden. Byggnadshöjd ska särskiljas mot nockhöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger byggnadshöjd.
	Utfartsförbud	Bestämmelsen styr var tillfart till en fastighet bör anläggas genom att förhindra tillfart där den inte bör anläggas. Bestämmelsen syftar till att förhindra in- och utfart där det bedöms som olämpligt med hänsyn till trafiksituationen.

5.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dagv	Utrymme för dagvattendammar	Bestämmelsen innebär att planförslaget möjliggör för anläggandet av en eller flera dagvattendammar inom allmän plats för natur (NATUR). Syftet med att anlägga dagvattendammar är att fördröja och kontrollera mängden dagvatten som leds vidare till recipienten (Tegelsmoraån). Vid fördröjning kan vattnet samtidigt renas vilket ger bättre vattenkvalitet i recipienten. Planbestämmelsen avser inte dagvattenhantering genom infiltration.

5.5 Administrativa bestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
u	Underjordiska ledningar – Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Den administrativa bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen *prickmark* för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar. Bestämmelsen innebär inte per

		automatik en ledningsrätt. En ledningsrätt kan endast beslutas av lantmäteriet i en förrättning. Markreservatet ger heller inte rättighet till ledningshavaren att använda området för avsett ändamål. Ledningshavaren kan tillskapa sig rättighet genom avtalsservitut med fastighetsägaren.
a_1	Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän den markförorening som identifierats inom fastigheten har åtgärdats och godkänts av tillsynsmyndighet.	Den administrativa bestämmelsen innebär att lovplikten är villkorad, vilket innebär att tillsynsmyndigheten (kommunen i det här fallet) måste ge klartecken att marken uppnår rätt riktvärden för förorenad mark avhängigt den användning som avses innan startbesked kan ges för nybyggnation. Bestämmelsen anger förutsättning för att få startbesked för nybyggnation. Hur omfattande åtgärder som behövs regleras inte i detaljplan, utan sker i samråd med tillsynsmyndighet i samband med åtgärdandet av föroreningen.
Genomförande-tid	Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark.	Huvudmannaskap innebär ett ansvar om att anlägga, sköta och underhålla allmän plats.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ska svara för anläggande, skötsel och underhåll av gator och andra allmänna platser. Områden som i detaljplan regleras som allmän plats skall lösas in av kommunen (se karta och beskrivning under 6.3).

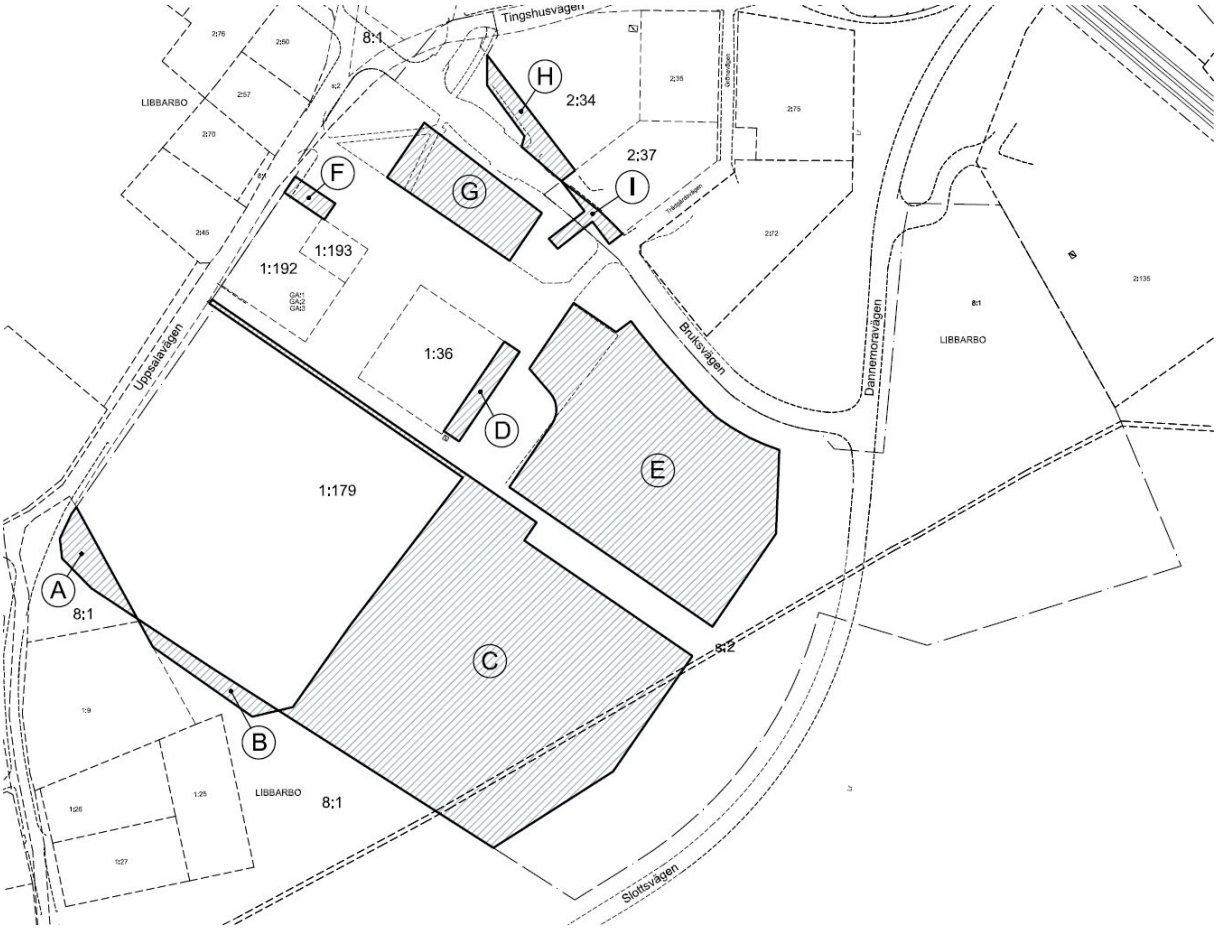
6.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen Örbyhus centrum (DP 364) är 10 år från och med den dag som planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 4 kap. 39 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att planen ändras, upphävs eller ersätts.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

I samband med att den nya detaljplanen genomförs kommer en del fastighetsregleringar vara nödvändiga. För en illustrationskarta över föreslagna förändringar, se figur 15.



Figur 15: Illustrationskartan visar föreslagna förändringar av fastigheterna i samband med planens genomförande.

Kommunen har gjort bedömningen att följande förändringar kommer bli aktuella:

A – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås överföras över till fastigheten Libbarbo 1:179.

B – Del av fastigheten Libbarbo 1:179 föreslås överföras till fastigheten Libbarbo 8:1.

C – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås överföras över till fastigheten Libbarbo 1:179.

D – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås överföras till Libbarbo 1:36.

E – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås avstyckas till ny fastighet.

F – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås överföras till Libbarbo 1:192.

G – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås avstyckas till ny fastighet/fastigheter.

H – Del av fastigheten Libbarbo 8:1 föreslås överföras till Libbarbo 2:34, samt del av Libbarbo 2:34 föreslås överföras till Libbarbo 8:1.

I – Del av fastigheten Libbarbo 2:37 föreslås överföras till Libbarbo 8:1.

Förändringarna innebär att kommunen kommer att lösa in mark som är avsedd för allmän plats. I andra fall handlar det om att försöka skapa ändamålsenliga fastigheter givet de verksamheter som finns inom planområdet idag. De förändringar som det nya planförslaget medför innebär att ny kvartersmark överförs till fastigheter med befintlig kvartersmark.

Under samrådet ingick delar av samfälligheten S:2 i planområdet. Samfälligheten påverkades inte direkt av planförslaget. Samfälligheten har under tiden för planprocessen varit föremål för en förrättning med syfte att upplösa samfälligheten. Förrättningen har avslutats och vunnit laga kraft. S:2 är därmed upplöst.

Gemensamhetsanläggningar vid fastigheten Libbarbo 1:192 bedöms inte påverkas av planförslaget.

Markreservat innebär inte per automatik ledningsrätt. Kommunen kan reservera mark genom markreservat men ledningsrätt bildas av Lantmäteriet vid en förrättning. Rättighet att förlägga ledningar inom ett markreservat kan också tillskapas genom avtalsservitut mellan ledningshavaren och fastighetsägaren. Befintliga ledningshavare bör tillgodoses med ledningsrätt i samband med avstyckning, till exempel avstyckningen av kvartersmark för BC_1.

6.4 Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av planförslaget kommer innebära en del kostnader. Vilken typ av förändring som företas avgör till stor del vilka kostnader som uppstår.

Kostnader kommer belasta kommunen för utbyggnaden och omdaningen av lokalgatan. Det inkluderar parkeringsplatser inom lokalgata samt avgränsning gentemot kvartersmark för bostäder och kvartersmark för centrum och handel. Vidare följer kostnader för omflyttning av ishockeyrinken, boulebanor med mera.

Anläggandet av parkmarken, eventuell ny utformning av parkeringsplatsen och torget är avhängigt hur stora förändringar som ska utföras. Kommunala huvudmannaskapet innebär att kommunen har ansvaret för kostnader kopplat till allmän plats.

Kommunen bär kostnad för utbyggnad av dagvattendamm. Planen möjliggör för att dagvattendamm kan anläggas men utbyggnaden är inte en del av det direkta genomförandet. Det kan vara möjligt att få delar av dagvattendammen finansierad med hjälp av bidrag, vilket indirekt skulle kunna påverka kostanden av genomförandet. Kommunen är dock direkt ansvarig för de kostnader som uppstår i det fall dammen anläggs.

Ny placering för återvinningsstationen innebär att marken måste prepareras och hårdgöras. Återvinning som verksamhet är möjligtvis av sådan karaktär att föroreningen inte måste åtgärdas i ett första skede. Det finns indikationer på att föroreningen ligger på ett sådant djup (1,6 meter) att den endast berörs vid markarbeten. Kostnader för den förorenade marken aktualiseras i samband med eventuell ny verksamhet som innebär att marken prepareras för anläggning av byggnader.

Kostnader inom kvartersmark för bostäderna kopplat till exploateringen tas av exploatören. Ledningar för fiber behöver troligtvis flyttas eller ersättas.

Planförslaget föreslår ny kvartersmark i anslutning till befintlig kvartersmark för ett par fastighetsägare. Syftet är att möjliggöra för säkrare varuleveranser. Kvartersmarken bör säljas till fastighetsägare enligt markpriser i gällande taxa. I samband med fastighetsreglering avser kommunen överföra kvartersmark för centrum och handel till de fastigheterna.

Kommunen har tecknat planavtal med sökanden till ändring av detaljplan. Avtalet innebär att AB Tierpsbyggen undantas från framtida planavgift inom området BC_1 på grund av att de medfinansierat framtagandet av den nya detaljplanen. Avtalet ger endast AB Tierpsbyggen undantag från planavgift.

7. FORTSATT PLANARBETE

7.1 Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med detaljplanen. Kommunen har för närvarande följande tidplan för resterande delen av planprocessen:

Granskning	kvartal 4 - 2019
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2 - 2020
Laga kraft	kvartal 2 - 2020

Medverkande kommunala tjänstemän

Kristoffer Blomfeldt, planarkitekt

Adam Nyström, kommunarkitekt

Maria Berg, naturvårdshandläggare