

**Detaljplan:** DP 365 – Kvarnvägen  
**Planförfarande:** Standardförfarande  
**Dnr:** EDP. 2019.1502  
**Datum:** 2020-05-12  
**Handläggare:** Patrich Vikström



# PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

## DP 365 – Kvarnvägen

Del av fastigheten Libbarbo 8:1

Örbyhus

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING .....	5
2. INLEDNING .....	6
2.1. Planens syfte och huvuddrag.....	6
2.2. Läsanvisning .....	6
2.3. Planprocessen för denna detaljplan.....	7
2.4. Bedömning av miljöpåverkan .....	7
2.5. Tidigare ställningstaganden .....	8
3. PLANDATA .....	10
3.1. Geografiskt läge .....	10
3.2. Areal.....	11
3.3 Markägoförhållanden .....	11
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	11
4.1. Statliga intressen/Riksintressen.....	11
4.2. Befintlig markanvändning.....	11
4.3. Föreslagen markanvändning .....	12
4.4. Underjordiska ledningsdragningar.....	13
4.5. Samhällsservice.....	14
4.6. Natur och kultur .....	14
4.7. Miljö, hälsa och risk.....	15
4.8. Trafik.....	18
4.9. Sociala aspekter.....	18
4.10. Nollalternativ.....	19
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER .....	19
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	20
5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark .....	20
5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	20
5.4 Administrativa bestämmelser.....	21
6. PLANENS GENOMFÖRANDE .....	22
6.1. Ansvarsfördelning .....	22
6.2. Huvudmannaskap.....	22
6.3. Genomförandetid.....	22

6.4. Fastighetsrättsliga frågor .....	23
7. EKONOMISKA FRÅGOR.....	25
7.1. Planekonomi.....	25
8. FORTSATT PLANARBETE .....	25
8.1. Tidplan .....	25

## Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2020-05-12)
- Planbeskrivning (2020-05-12)
- Samrådsredogörelse (2020-03-09)
- Granskningsutlåtande (2020-04-29)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2019-11-18)
- Barnchecklista (2019-11-19)
- Fastighetsförteckning, upprättad 2019-12-17, ajourförd 2020-05-12

## Medverkande

Patrich Vikström, planarkitekt

Taija Lindfors, kommunekolog

## 1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2019-10-08 § 98 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en utredning av ny detaljplan för del av fastigheten Libbarbo 8:1 i Örbyhus. Tierps kommun är initiativtagare till planläggningen och står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. För att täcka kommunens kostnader för planläggning tas planavgift ut enligt gällande plan- och bygglovtaxa i samband med att lov beviljas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Libbarbo 8:1. Planläggningen innebär en förtätning av Örbyhus tätort, vilket bidrar till en effektivare markanvändning och ger goda förutsättningar att dra nytta av befintlig samhällsservice och infrastruktur.

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att Örbyhus är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av Örbyhus invånarantal. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Eftersom att de förändringar som detaljplanen möjliggör för bedöms vara av sådan karaktär som inte är av stort intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Genomförandetiden är 5 år från och med den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

## 2. INLEDNING

### 2.1. Planens syfte och huvuddrag

#### *Syfte*

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder inom del av fastigheten Libbarbo 8:1 i Örbyhus.

#### *Huvuddrag*

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Del av fastigheten Libbarbo 8:1, som i gällande plan (DP 308) tillåter park, plantering, regleras som bostäder (**B**), med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,4 meter. Takvinkel får vara mellan 25 och 45 grader. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. I syfte att säkra möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet får endast 50 % av fastighetsarean hårdgöras.
- Ett område i planområdets nordvästra del och ett område i planområdets södra del regleras som allmän platsmark - park (**PARK**). Användningsbestämmelsen syftar dels till att bevara befintliga naturvärden i området, men även till att möjliggöra för utveckling av nya naturvärden. Inom den allmänna platsmarken är huvudmannaskapet kommunalt.

### 2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna antagandehandling är ett förslag på en ny detaljplan för DP 365 – Kvarnvägen. Planområdet omfattar del av fastigheten Libbarbo 8:1. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av DP 308 som vann laga kraft 1972 (Lantmäteriets aktbeteckning: 03-73:199).

#### *Plankartan*

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

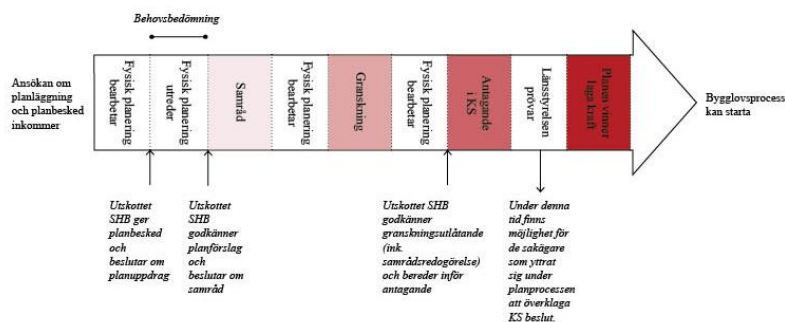
### Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförena innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

## 2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2019-10-08 § 98 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för del av fastigheten Libbarbo 8:1. Eftersom att föreslagna förändringar inte bedöms vara av allmänt intresse bedrivs planarbetet efter standardförfarande. Så här ser planprocessen för standardförfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:

### PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING - standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Planprocessen vid standardförfarande i Tierps kommun.

## 2.4. Bedömning av miljöpåverkan

### Avvägning mot miljöbalken

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

### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kapitlet miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018. Utskottet för samhällsbyggnad i Tierps kommun beslutade 2019-10-08 § 98 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Libbarbo 8:1, vilket innebär att de nya reglerna om miljöbedömningar gäller för detta ärende.

Undersökningen är enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs en strategisk miljöbedömning. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen består av två moment. Kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Utifrån det ska kommunen genomföra undersökningssamråd om frågan med länsstyrelsen. Undersökningssamråd behöver inte ske om kommunen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Undersökningssamrådet kan genomföras i samband med plansamrådet.

### *Kommunens ställningstagande*

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen. Länsstyrelsen har yttrat sig under plansamrådet och instämmer i kommunens bedömning.

## 2.5. Tidigare ställningstaganden

### *Översiktliga planer*

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att Örbyhus är en prioriterad utvecklingsort där planberedskapen skall vara god. Vidare anger översiktsplanen att planeringen ska inriktas på en ökning av Örbyhus invånarantal. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.



### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga vatten- och avloppsledningar löper längs med gatorna Kvarnvägen och Ängsvägen i nära anslutning till planområdet. Nya anslutningspunkter kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till kommunalt VA har inlämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande. Kapaciteten för dricksvatten bedöms som god enligt översiktsplanen. Kapaciteten för spillvatten, som pumpas till Tierps reningsverk, bedöms som måttlig.

### *Fjärrvärme*

Fjärrvärmeledningar finns längs med Ängsvägen, ca 100 meter norr om planområdet. Anslutning till fjärrvärmenätet kan bli möjligt i takt med nätet byggs ut. Ansökan om anslutning av fjärrvärme görs till Tierps energi & miljö AB och bekostas av den sökande.

### *Gällande detaljplaner*

Marken inom planområdet regleras av DP 308 – *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fastigheterna Libbarbo 1:72, Mänsta 1:1 m.fl. i Örbyhus samhälle* (Lantmäteriets aktbeteckning: 03-73:199).

Detaljplanen vann laga kraft 1972 och avser ett större område än vad som avses planeras enligt aktuellt planuppdrag. För den del av fastigheten Libbarbo 8:1, som omfattas av planområdet, tillåter gällande plan park, plantering. Direkt öster om planområdet tillåts kvartersmark för bostäder. I övrigt angränsar planområdet till mark som i gällande plan tillåter väg- och parkmark, se figur 2.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplan (DP 308). Planområdets gräns är markerad med röd linje.

Den del av DP 308 som omfattas av planområdet upphävs i samband med att DP 365 – Kvarnvägen vinner laga kraft. Övriga delar av DP 308 fortsätter att gälla.

### *Planprogram*

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

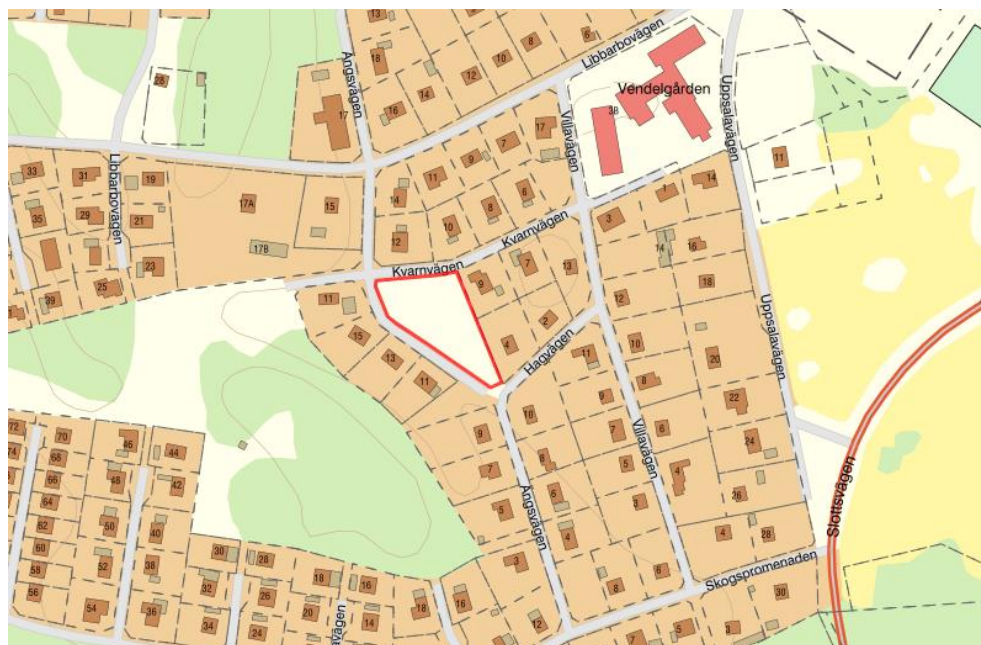
### *Visionen*

De förändringar som planen möjliggör för bedöms ligga i linje med kommunens vision.

## 3. PLANDATA

### 3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget intill Kvarnvägen och Ängsvägen, cirka 800 meter sydväst om Örbyhus järnvägsstation. I östlig riktning angränsar planområdet till bostadsbebyggelse. I övrigt angränsar planområdet till ovanstående vägar följt av bostadsbebyggelse. För karta över planområdet och den närmaste omgivningen, se figur 3.



Figur 3: Bilden visar planrådets gräns markerad med röd linje och den närmaste omgivningen.

### 3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 4000 kvadratmeter.

### 3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Libbarbo 8:1 som ägs av Tierps kommun.

I samband med planens genomförande kommer fastighetsreglering att bli aktuellt. För vidare beskrivning se avsnitt: *6.4. Fastighetsrättsliga frågor.*

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 4.1. Statliga intressen/Riksintressen

#### *Fornlämning*

Inga fornlämningar har identifierats inom eller i nära anslutning till planområdet.

#### *Vägar*

Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

#### *Natur*

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

#### *Kultur*

Inga kulturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

### 4.2. Befintlig markanvändning

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs främst av gräsyta, se figur 4. Det finns ett par björkar, samt en yta med inslag av grus och sand efter en tidigare lekplats. Den tidigare lekplatsen har ersatts av en ny lekplats som är belägen cirka 100 meter väster om planområdet. I den nordvästra utkanten av planområdet finns en liten kulle med ett par träd och buskage. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förekommer inom planområdet.





Figur 4: Del av planområdet sett från Kvarnvägen. I bakgrunden ses bostadsbebyggelse längs med Ängsvägen.

### 4.3. Föreslagen markanvändning

#### *Kvartersmark*

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (**B**), med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,4 meter. Bestämmelse om takvinkel reglerar att bebyggelsens takvinkel får vara mellan 25 och 45 grader. Bestämmelserna är utformade med hänsyn till att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**e1**). Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Om fastighetens storlek förändras, till följd av exempelvis avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Bestämmelse om marken anordnande och vegetation (**n1**) anger att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. I planområdets västra utkant, längs med Ängsvägen, finns befintliga ledningsdragningar. Kvartersmarken i angränsning till Ängsvägen regleras därför som markreservat för underjordiska ledningar och markeras

med ett "u" på plankarta. Den kvartersmark som angränsar mot Ängsvägen och Kvarnvägen regleras som prickmark med en bredd på 6 meter från vägkant. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad och syftar i det här fallet till att säkerställa goda siktförhållanden längs vägarna och främja trafiksäkerheten i området. Placeringsbestämmelse (**p<sub>1</sub>**) anger att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får dock placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att angivna avstånd från fastighetsgräns upprätthålls även om kvartersmarken delas in i flera fastigheter genom avstyckning.

#### *Allmän platsmark - park*

Ett område i den nordvästra delen av planområdet, och ett i den södra delen av planområdet, regleras som allmän platsmark med användningsbestämmelse som tillåter parkmark (**PARK**). Syftet med bestämmelsen är att bevara naturvärden i form av en liten kulle där det finns några uppvuxna enar och lönnträd i den nordvästra delen. Vidare syftar bestämmelsen till att skapa förutsättningar för att utveckla nya natur- och upplevelsevärden inom dessa ytor i form av exempelvis träd, buskage och planteringar. Inom den allmänna platsmarken gäller kommunalt huvudmannaskap.

#### *Parkering*

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

#### *Utformning*

Inga utformningsbestämmelser för byggnader föreslås i detaljplanen. Det är dock viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till miljön och dess omgivning. För att minska klimatpåverkan bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material är takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Vidare granskning gällande utformning av byggnader beträffande färg- och materialval, med mera, sker i samband med bygglovsansökan.

## 4.4. Underjordiska ledningsdragningar

I den västra utkanten av planområdet, längs med Ängsvägen, finns befintliga underjordiska ledningsdragningar för fiber. Marken kring ledningarna regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markerades med "u" på plankartan. Ett markreservat får inte överbyggas på

ett sådant sätt att åtkomsten för reparation och underhåll försvåras. Bestämmelsen kombineras med prickmark för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningarna. Ett u-område medför ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet. Om undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av fastighetsägaren.

#### 4.5. Samhällsservice

Planområdet är beläget i Örbyhus tätort. I nära anslutning till planområdet finns skola, förskola, bibliotek och lekplats. Inom gångavstånd finns även dagligvaruhandel, restaurang, samt badhus med tillhörande idrottsplats. Tillgången till samhällsservice bedöms därmed som god.

#### 4.6. Natur och kultur

##### *Natur*

Planområdet utgörs till största del av klippt gräsyta med inslag av grus och sand efter en tidigare lekplats. Det finns ett par björkar, samt en liten kulle med karaktär av en åkerholme. I gräs och grusytan finns inslag av torrängsflora. De högsta naturvärdena bedöms utgöras av den lilla kullen i planområdets nordvästra del. Där finns några lönnar varav den grävsta bör frigöras och sparas som solitär. Det finns även ett rikt buskskikt med enar, måbär och nyponbuskar, se figur 5 och 6.



Figur 5 och 6: Till vänster visas ungefärlig avgränsning för kullen. Till höger visas lönn och enar på kullen.

Kullen bedöms ha stor betydelse för både biologisk mångfald och upplevelsevärden. Området bedöms inte ha stor betydelse som grön

spridningskorridor. Björkarna som troligen behöver tas bort i samband med genomförande av detaljplanen kan kompenseras genom att utveckla naturvärdena i den lilla kullen.

#### *Kulturmiljö*

Planområdet omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram.

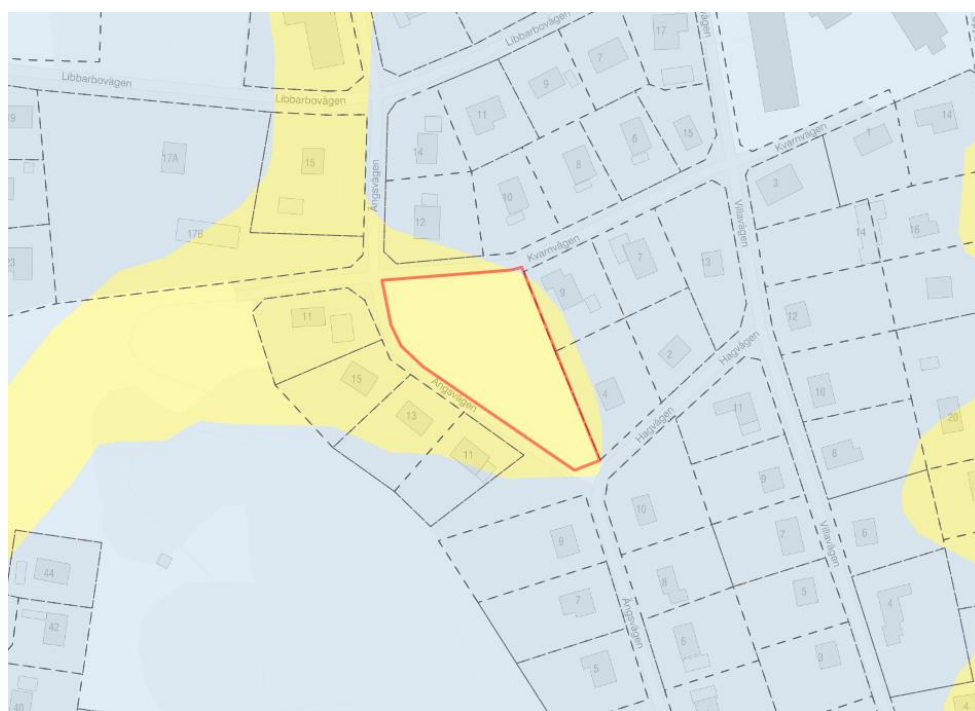
### 4.7. Miljö, hälsa och risk

#### *Markföroreningar*

Enligt kommunens kartmaterial finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

#### *Geotekniska förhållanden*

Enligt kommunens kartmaterial är glacial lera den dominerande jordarten inom planområdet, se figur 7. Enligt SGU:s jorddjupskarta är det skattade jorddjupet 1-3 meter. Topografin kan beskrivas som relativt platt. Höjdskillnaden är endast ett par meter och berör främst den nordvästra delen av planområdet där de varierar mellan 28-30 meter över havet.



Figur 7: Jordartskarta över planområdet om dess närområde. Planområdets gränser är markerade med röd linje. Glacial lera redovisas i gul färg och morän i blågrå färg.

Enligt data från SGU:s brunnarsarkiv har grundvattennivån noterats på 4 meters djup under markytan i samband med energibrunnborrning på

fastigheten Libbarbo 1:81. Grundvattennivåer kan dock variera beroende på årstid och aktuella nederbördsmängder.

För tillkommande bebyggelse råder liknande förutsättningar som för omkringliggande bebyggelse i fråga om bebyggandets omfattning, topografiska- och geotekniska förhållanden. Det bedöms inte föreligga risk för hälsa och säkerhet till följd av planens genomförande och en geoteknisk undersökning har därmed inte utförts i samband med planarbetet.

Grundläggningsmetod är en teknisk fråga som inte regleras inom ramen för planarbetet. Det är dock angeläget att påpeka att en fackmannamässig bedömning gällande lämplig grundläggningsmetod utifrån ovannämnda förhållanden och den specifika hustyp som avses byggas bör ske i samband med projektering.

#### *Dagvatten*

Det kommunala dagvattennätet med tillhörande gatubrunnar finns utbyggt kring planområdet och fastigheten ligger inte inom översvämningssområde. I största möjliga mån förespråkas lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Det kan till exempel uppnås genom att ytor tillåts bestå av genomsläppligt material. Fördröjning kan ske genom att dagvatten avleds från hårdgjorda ytor till genomsläppliga ytor, samt att tak förses med utkastare som avleder dagvatten. Vidare exempel är att höjdsättning görs så att marken lutar ut från byggnader så de ligger högre än omgivande mark.

Eftersom att tidigare obebyggda gräs- sand- och grusytor tas i anspråk för bebyggelse kommer andelen hårdgjord mark i planområdet att öka. Bostadstomter medför dock att ny växtlighet i form av träd, buskage och gräsmattor kan anläggas, vilket ger goda möjligheter att ta hand om dagvatten.

I syfte att säkra möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet genom avledning och fördröjning reglerar planen, genom egenskapsbestämmelse för kvartermark (**n1**), att endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras.

#### *Recipient*

Recipienten för dagvatten är Fyrisån-Toboån, som rinner cirka en kilometer öster om planområdet, för att sedan mynna ut i Vendelsjön. Vattendraget Fyrisån-Toboån (ID\_CD SE668450-160180), har enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskrav för vattendraget är god ekologisk status



2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Undantaget 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. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas på något betydande sätt av planens genomförande.

#### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

#### *Radon*

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 3).

Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

#### *Trafikbuller*

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger riktvärden för trafikbuller. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Planområdet är beläget inom befintligt bostadsområde där trafikmatning sker genom lokalgator som inte erbjuder naturlig passage för genomfartstrafik. Gatorna trafikeras därför främst av boende i området. Vidare finns ingen större trafikled i nära anslutning till planområdet. Närmaste större trafikled är länsväg 292 som ligger cirka 450 meter sydväst om planområdet. Planområdet bedöms inte påverkas av, eller ge upphov till, bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller. En bullerutredning kommer således inte att tas fram i samband med planarbetet.

#### *Verksamhetsbuller*

Det finns inga verksamheter som kan medföra störning genom buller i anslutning till planområdet.

## 4.8. Trafik

### *Kollektivtrafik*

De närmaste busshållplatserna finns längs med Slottsvägen, cirka 300 meter sydost om planområdet, samt längs med Bruksvägen, cirka 500 meter nordost om planområdet. Hållplatserna trafikeras av linjerna 514, 517 och 524 med avgångar mot bland annat Tierp, Skärplinge och Uppsala. Cirka en kilometer nordost om planområdet återfinns Örbyhus järnvägsstation som trafikeras av Upptåget med avgångar mot bland annat Uppsala, Tierp och Gävle. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

### *Trafiksituationen*

Trafikmatning till området sker från Kvarnvägen och Ängsvägen som är kommunala lokalgator. Gatorna trafikeras främst av boende i området eftersom att området inte erbjuder en naturlig passage för genomfartstrafik. Strax öster om planområdet finns befintlig gång- och cykelväg som knyter ihop Kvarnvägen med Mänstavägen.

### *Planförslagets påverkan på trafik*

Planförslaget möjliggör för uppskattningsvis 2-3 nya hushåll och bedöms inte medföra någon betydande ökning gällande antalet trafikrörelser i området. Den trafikmängd som planförslaget kan ge upphov till bedöms vara hanterbar för befintlig infrastruktur.

### *Trafikåtgärder*

Inga trafikåtgärder föreslås i detaljplanen. I samband med genomförande av detaljplanen kommer dock tillfart till de nya bostäderna att behöva anordnas. Tillfart bedöms kunna anordnas från intilliggande lokalgator.

## 4.9. Sociala aspekter

### *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 tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannaskap. Planområdet är planlagt sedan tidigare och har kommunalt huvudmannaskap i nuläget.

Planområdet är beläget inom Örbyhus tätort och är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är i huvudsak flack. Samhällsservice i form av skola, bibliotek, kollektivtrafik, daglivvaruhand, bad- och idrottsplats finns inom gångavstånd. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget möjliggör för nya bostäder, kommer krav på tillgänglighet att ställas på tillkommande bebyggelse, till exempel utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Byggherren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.

#### *Barnkonsekvenser*

I Policy för barnkonventionen i Tierps kommun, antagen av kommunfullmäktige § 15/2011, står att ”Alla beslut och allt arbete i Tierps kommun ska utgå från och göras i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och gällande svensk lagstiftning. Kommunerna har genom sitt planmonopol ansvar för att införliva barnkonventionen i den fysiska planeringen.

Planområdet är beläget i nära anslutning till skola, bibliotek, lekplats, badhus med tillhörande idrottsplats, samt kollektivtrafik. I närområdet finns god tillgång till naturområden. Det innebär att det finns lämpliga platser för lek, motion och utevistelse i närområdet, vilket plan- och bygglagen ställer krav på (2 kap. 7 § PBL).

#### 4.10. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att användningen för del av fastigheten Libbarbo 8:1 fortsatt kommer att regleras som park, plantering, i enlighet med gällande detaljplan (DP 308).

### 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.

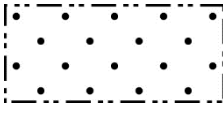
## 5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark


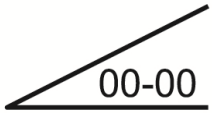
Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboendestäder och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, till exempel garage eller parkering. Bestämmelsen är inte preciserad. Bestämmelsen anger i och med detta att bostäder får förekomma men specificerar inte vilken typ av bebyggelse som tillåts, till exempel flerbostadshus. Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.

## 5.2 Användningsbestämmelser för allmän platsmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
PARK	Park	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. Huvudmannaskapet inom allmän platsmark är kommunalt.

## 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.
e1 00	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får byggas. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger

		byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal den nya fastigheten.
	Högsta byggnadshöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd, i detta fall 4,4 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Byggnadshöjd ska särskiljas mot nockhöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger byggnadshöjd.
	Minsta och högsta tillåtna takvinkel	Bestämmelsen reglerar tillåten takvinkel för byggnader. I detta fall får takvinkeln vara mellan 25 och 45 grader.
n <sub>1</sub>	Markens anordnande och vegetation.	Bestämmelsen reglerar hur stor andel som får hårdgöras. I detta fall får endast 50 % av fastighetsarean hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal för den nya fastigheten.
p <sub>1</sub>	Placeringsbestämmelse för byggnader.	Bestämmelsen reglerar hur byggnader får placeras i förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen anger att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad får dock placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att angivna avstånd upprätthålls även om kvartersmarken delas in i flera fastigheter.

## 5.4 Administrativa bestämmelser

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
u	Underjordiska ledningar	Den administrativa bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen <i>prickmark</i> för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar.

Genomförande- tid	Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tidsrymd som 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. Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan komma att kräva separata tillstånd eller lov som inte är kopplade till planarbetet.

I egenskap av fastighetsägare ska kommunen ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter inom planområdet i samband med genomförande av detaljplanen. Avsikten är att de avstyckade bostadsfastigheterna sedan ska säljas via den kommunala tomtkön. Ett exploateringsavtal har inte tecknats.

### 6.2. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ska därmed svara för anläggande, skötsel och underhåll av allmän platsmark. Områden som i detaljplanen regleras som allmän plats skall på begäran av berörd fastighetsägare lösas in av kommunen.

### 6.3. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 365 – Kvarnvägen är 5 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 14 kap. 9 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den eventuella skada det medför.

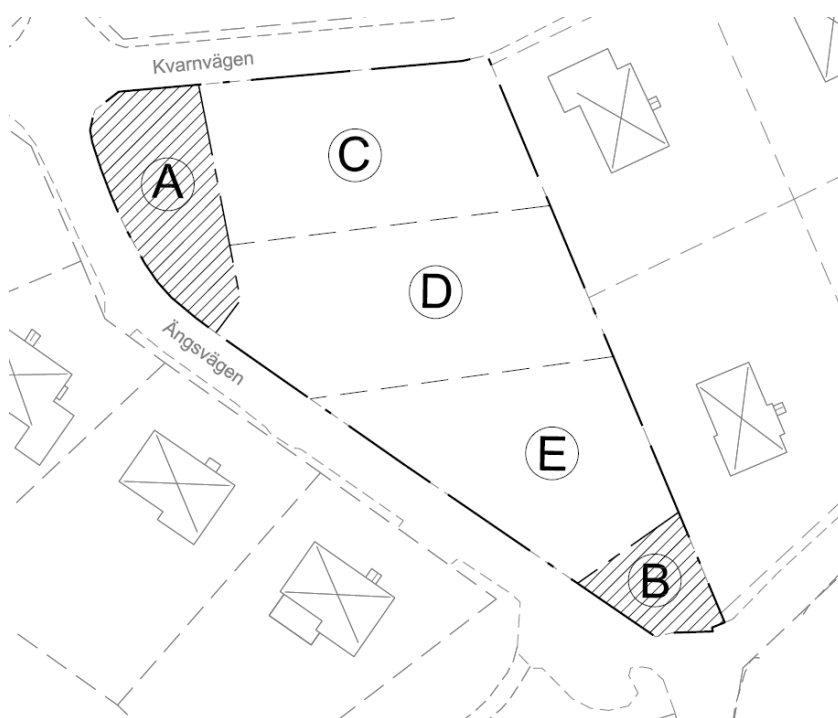
## 6.4. Fastighetsrättsliga frågor

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

### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör för nybildning av fastigheter inom planområdet genom avstyckning från den kommunalägda fastigheten Libbarbo 8:1. Den sökande till åtgärden står för förrättningskostnaden. Lantmäteriet kan besluta om fördelning av förrättningskostnader.

Nedan följer en illustration över föreslagen fastighetsbildning inom planområdet vid genomförande av detaljplanen, se figur 8. Därefter följer en beskrivande text.



Figur 8: Förslag på framtida fastighetsindelning inom planområdet. Notera att illustrationen visar ytor och inte planbestämmelser och är tänkt att fungera som stöd vid genomförande av detaljplanen.

Beskrivande text till illustration: Område A och B utgörs av allmän platsmark – park och föreslås kvarstå inom den kommunala fastigheten Libbarbo 8:1.

Område C, D, E utgörs av kvartersmark och föreslås bilda nya fastigheter genom avstyckning från den kommunala fastigheten Libbarbo 8:1. Illustrationen visar tre nya fastigheter om ca 1000 kvadratmeter vardera. Förslaget innebär att tillfart till område C kan anordnas från Kvarnvägen och tillfarter till område D och E kan anordnas från Ängsvägen.

Observera att förslaget endast är tänkt att fungera som stöd vid genomförande av detaljplanen och inte är bindande. Planområdet kan således komma att delas in på ett annat sätt om så bedöms lämpligt.

#### *Ledningsrätt för underjordiska ledningar*

Inom planområdet finns befintliga underjordiska ledningsdragningar. Markreservat för underjordiska ledningar är markerat med ett ”u” på plankartan. Ett markreservat innebär dock inte en automatisk rättighet att använda avsett området. I samband med förrättning vid genomförande detaljplanen bör därmed en ledningsrätt, alternativt ett servitut, skapas för trygga rättigheten för ledningshavaren att använda det avsedda området.

#### *Upplysning om gemensamhetsanläggning*

Detaljplanen ställer inga krav på att gemensamhetsanläggning ska bildas. I samband med genomförande av detaljplanen finns dock möjlighet att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är en rättighet för de fastigheter som har andelar i anläggningen. En gemensamhetsanläggning syftar till att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse. Det kan exempelvis röra sig om vägar, parkeringsplatser eller garage, vatten- och avloppsanläggningar, med mera. En gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan om lantmäteriförrättning. När en gemensamhetsanläggning inrättas beslutas vad som ska ingå i anläggningen, samt hur deltagande fastigheter tillsammans ska anläggas, förvaltas och fördela konsterna för den gemensamma anläggningen. Mer information om gemensamhetsanläggning finns att tillgå på lantmäteriets hemsida.



## 7. EKONOMISKA FRÅGOR

### 7.1. Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen. Ekonomisk ersättning för att täcka kostnaderna för planläggning tas ut i form av en planavgift enligt gällande plan- och bygglovstaxa i samband med att lov beviljas.

Lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter i samband med genomförande av detaljplanen bekostas av kommunen i egenskap av fastighetsägare.

Intäkter för kommunen genereras vid en försäljning av de avstyckade bostadsfastigheterna via kommunens tomtkö. Vid försäljning kompenseras således kommunen för kostnaden för lantmäteriförrättning.

## 8. FORTSATT PLANARBETE

### 8.1. Tidplan

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

Samråd	första kvartalet 2020
Granskning	andra kvartalet 2020
Antagande i kommunstyrelsen	tredje kvartalet 2020
Laga kraft	tredje kvartalet 2020

### Medverkande kommunala tjänstemän

Patrich Vikström, planarkitekt

Taija Lindfors, kommunekolog