

Detaljplan: DP 369 – Gyllby 1:58
Planförfarande: Standardförfarande
Dnr: EDP. 2022.1432
Datum: 2024-01-12
Handläggare: Patrich Vikström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 369 – Gyllby 1:58

Fastigheten Gyllby 1:58, samt del av Gyllby 2:86

Örbyhus, Tierps kommun

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING.....	5
2. INLEDNING.....	6
2.1. Planens syfte och huvuddrag.....	6
2.2. Läsanvisning.....	6
2.3. Planprocessen för denna detaljplan.....	6
2.4. Bedömning av miljöpåverkan.....	7
2.5. Tidigare ställningstaganden.....	8
3. PLANDATA.....	10
3.1. Geografiskt läge.....	10
3.2. Areal.....	10
3.3 Markägoförhållanden.....	10
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
4.1. Statliga intressen/riksintressen.....	11
4.2. Befintlig markanvändning.....	11
4.3. Föreslagen markanvändning.....	12
4.4. Ledningsdragningar.....	13
4.5. Samhällsservice.....	13
4.6. Natur och kultur.....	14
4.7. Miljö, hälsa och risk.....	14
4.8. Trafik.....	27
4.9. Sociala aspekter.....	29
4.10. Nollalternativ.....	30
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER.....	31
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	31
5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	31
6. PLANENS GENOMFÖRANDE.....	32
6.1. Ansvarsfördelning.....	32
6.2. Genomförandetid.....	33
6.3. Fastighetsrättsliga frågor.....	33
7. EKONOMISKA FRÅGOR.....	34
7.1. Planekonomi.....	35

8. FORTSATT PLANARBETE 35

8.1. Tidplan 35

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2024-01-12)
- Planbeskrivning (2024-01-12)
- Samrådsredogörelse (2023-09-05)
- Granskningsutlåtande (2024-01-09)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2022-12-15)
- Fastighetsförteckning (2023-04-04) Ajourförd (2023-09-13)
- Miljö- och geoteknisk undersökning, PM & MUR (Bjerking, 2022-04-07)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Bjerking, 2023-06-09)

Medverkande

Patrich Vikström, planarkitekt

1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2022-10-12 § 92 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en utredning av ny detaljplan för fastigheten Gyllby 1:58. 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 en planavgift ut i samband med att lov beviljas.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny förskola inom fastigheten Gyllby 1:58. Planläggningen innebär en förtätning av Örbyhus, vilket bidrar till en effektivare markanvändning och ger goda förutsättningar att dra nytta av befintlig infrastruktur. Planläggningen innebär även en utökning av den kommunala samhällsservicen på orten.

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 ortens invånarantal. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

I samband med planarbetet har en separat miljö- och geoteknisk undersökning, samt en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram.

För att säkerställa att sanering av marförorening genomförs innan planområdet bebyggs förses plankartan med villkor för lov.

Eftersom att de förändringar som planförslaget 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 60 månader (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 förskola inom fastigheten Gyllby 1:58.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Fastigheten Gyllby 1:58 regleras med användningsbestämmelse som tillåter skola (**S**).
- Högsta nockhöjd är 10 meter (**h₁**). Största byggnadsarea är 3000 m² (**e₁**).
- Villkor för lov (**a₁**) reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnation förrän markförorening har avhjälpats.

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 369 – Gyllby 1:58. Planområdet omfattar fastigheten Gyllby 1:58, samt en liten del av fastigheten Gyllby 2:86. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av ÄDP 350 som vann laga kraft 2015 (Lantmäteriets aktbeteckning: 0360-P15/9).

Plankartan

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

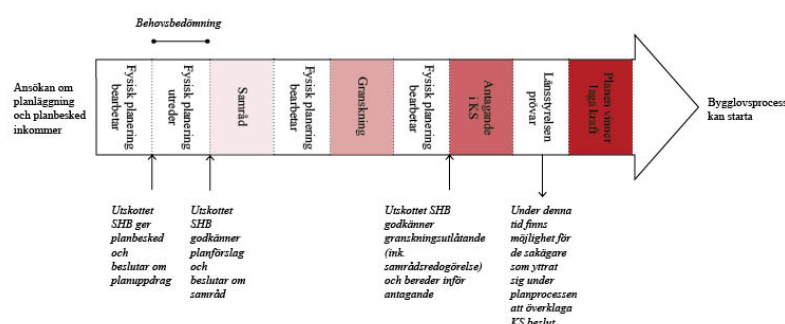
Planbeskrivning

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 genomförenade 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 2022-10-12 § 92 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för fastigheten Gyllby 1:58. Eftersom att föreslagna förändringar inte bedöms vara av stort allmänt intresse kommer planarbetet att bedrivas 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

Undersökning 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 delar kommunens bedömning.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse i första hand bör 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 folkmängden i Örbyhus. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Vatten och avlopp

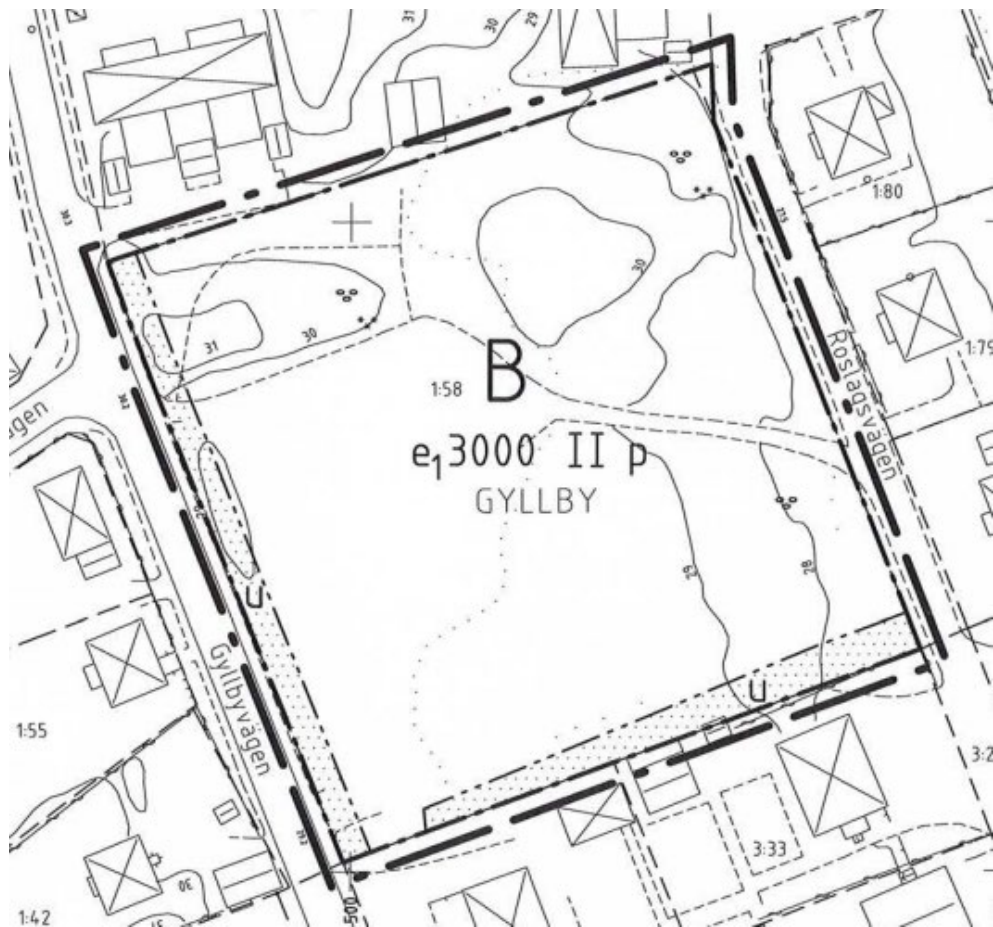
Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya anslutningspunkter kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till kommunalt VA har inlämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

Fjärrvärme

Tierps energi och miljö AB levererar fjärrvärme inom flera orter i kommunen, bland annat i Örbyhus. Utbyggnad av fjärrvärmenätet sker i takt med ortens expansion. Ansökan om anslutning av fjärrvärme görs till Tierps energi & miljö AB och bekostas av den sökande.

Gällande detaljplaner

Marken inom planområdet regleras av ÄDP 350 – *Gyllby 1:58*, (Lantmäteriets aktbeteckning: 0360-P15/9). Detaljplanen vann laga kraft 2015 och tillåter bostadsbebyggelse (**B**) i upp till två (**II**) våningar med en största byggnadsarea på 3000 m² (**e**₁). Placeringsbestämmelse (**p**) anger att huvudbyggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns. Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplan (ÄDP 350).

ÄDP 350 upphävs i samband med att DP 369 – Gyllby 1:58 vinner laga kraft.

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 i den östra delen av Örbyhus. För karta över planområdets läge, se figur 3.



Figur 3: Bilden visar planområdet markerat i rött och dess läge i Örbyhus.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 9000 kvadratmeter.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Gyllby 1:58, samt en liten del av fastigheten Gyllby 2:86 som båda ägs av Tierps kommun.

I samband med planens genomförande kommer fastighetsreglering att bli aktuellt. För vidare beskrivning se avsnitt: 6.3. *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, se figur 4. Fastigheten har tidigare använts till industriverksamhet men byggnaderna är rivna sedan 1998. Vid tidigare planering har fastigheten bedömts vara lämplig för bostäder i två plan. Fastigheten har dock inte bebyggt och istället har det vuxit upp sly, gräs och mindre träd. Under avsnittet natur finns mer att läsa om vegetationen som förekommer inom planområdet.



Figur 4: Flygfoto över planområdet som visar befintlig markanvändning. Röd linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

4.3. Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter skola (S), med en högsta tillåtna nockhöjd på 10 meter (h₁). Största byggnadsarea är 3000 m² (e₁). Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Befintliga underjordiska ledningsdragningar inom kvartersmark regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett ”u” på plankarta. Kvartersmark som angränsar mot befintlig lokalgata regleras som prickmark med en bredd på 6 meter från väggkant. Prickmark innebär att marken inte får förses med byggnad och syftar till att säkerställa goda siktförhållanden främja trafiksäkerheten i området. Inom planområdet finns en identifierad markförorening och markundersökningar har utförts i samband med planarbetet. För att säkerställa att sanering genomförs innan planområdet bebyggs förses plankartan med en bestämmelse om villkor för lov (a₁) som reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnation förrän markförorening har avhjälpes. Mer finns att läsa gällande markföroreningen under avsnitt 4.7. *Miljö, hälsa och risk.*

Parkering

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

Hämtning och lämning

Trafiklösning för hämtning och lämning till skolverksamheten ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn skolbarnens säkerhet och behovet 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. Ledningsdragningar

Inom planområdet finns befintliga ledningsdragningar. Marken kring dessa ledningar regleras som markreservat för underjordiska ledningar och markeras med ett ”u” på plankartan. Undantaget är en underjordisk elledning som löper över tvärs över område som planläggs som kvartersmark i den norra delen av planområdet. Den ledningen kommer att behöva flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. För vidare beskrivning gällande ledningsflytt vid genomförande, se avsnitt om planens genomförande.

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 markreservat innebär dock ingen automatisk rättighet och rätten till utrymmet måste säkras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet. Om undanflytningsåtgärder eller skydd av ledningar i samband med byggnation behövs ska arbetet bekostas av fastighetsägaren.

4.5. Samhällsservice

Planområdet är centralt beläget i Örbyhus tätort med god tillgång till samhällsservice och kollektivtrafik. Drygt 600 meter sydväst om planområdet finns matvarubutik, idrottsplats och badhus. Knappt 600 meter i samma riktning ligger Örbyhus järnvägsstation med tåg som går mot Gävle

och Uppsala och bussar till Uppsala, Tierp, Gimo och Östhammar. Det är cirka 100 meter till närmaste busshållplats.

4.6. Natur och kultur

Natur

Planområdet består i dagsläget av vildvuxet gräs, sly och enstaka träd. Utanför planområdet finns främst bostadsbebyggelse och österut finns jordbruksmark.

Ett flertal röjningar har genomförts till följd av önskemål från boende i området som upplevt fastigheten som ovårdad. Befintliga naturvärden utgörs främst av lövträd som är bra för småfåglar. Det finns en del grövre träd i den södra delen, samt i det nordvästra hörnet av planområdet som i möjligaste mån bör bevaras vid en framtida exploatering. I övrigt finns inga höga naturvärden att beakta.

Kulturmiljö

Omkringliggande bebyggelse består främst av enbostadshus från 1970-talet och 1980-talet, samt flerfamiljshus och stadsvillor från 1940-talet och 1950-talet. I anslutning till planområdets norra gräns ligger radhus uppförda på 1990-talet. Bebyggelsen är huvudsakligen en till två våningar. Bebyggelsen i området omfattas inte av kommunens kulturmiljöprogram.

4.7. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Länsstyrelsen har identifierat föroreningar på fastigheten. Länsstyrelsen har klassat föroreningen som riskklass 3 i EBH-databasen (ID 176208). Det har gjorts en inventering av fastigheten, men ingen åtgärd krävdes vid tidpunkten.

På fastigheten har det tidigare bedrivits industriell tillverkning av olika slag där det förekom miljöfarliga produkter och restprodukter. Verksamheterna har upphört och byggnaderna revs 1998. Enligt uppgift (från tidigare planläggning av bostäder) övervakades rivningsarbeten av dåtidens bygg- och miljökontor på grund av verksamhetens karaktär och miljöfarliga avfall.

I samband med tidigare planläggning utförde Bjerking en markundersökning på fastigheten 2008 (uppdragsnummer 41721) med bland annat provtagning i åtta punkter och analys av fem jordprover. Resultaten visade inga halter överskridande riktvärden för känslig markanvändning

(KM). I en punkt påvisades zink, kadmium, och koppar i halter över halten för mindre än ringa risk (MRR). Ett grundvattenprov analyserades på laboratorium med avseende på ftalater. Dietylftalat påvisades men underskred det holländska riktvärdet för ”ingen påverkan”.

Eftersom att statusen på markföroreningen har varit osäker har en ny miljöteknisk undersökning genomförts med syftet att vidare identifiera och kartlägga föroreningen.

Bjerking har utfört en miljö- och geoteknisk undersökning som underlag för projektering av ny förskola inom planområdet. Undersökningen genomfördes 2022-03-02 genom skruvborrprovtagning i sex punkter och prover har analyserats. Analysen visar att riktvärden för KM överskrids för till exempel bly, kobolt och arsenik. För att avgränsa föroreningarna ytterligare föreslås en kompletterande undersökning. Undersökningen i sin helhet biläggs till planhandlingarna, se separat miljö- och geoteknisk undersökning, PM & MUR (Bjerking, 2022-04-07).

Kompletterande markundersökning och villkor om lov

Inför granskningskedet av planförslaget har en kompletterande miljöteknisk markundersökning tagits fram. Undersökningen syftar till att avgränsa föroreningen och beskriver rekommenderade avhjälpningsåtgärder. Eftersom att undersökningen visar att det föreligger åtgärdsbehov på grund av markförorening förses plankartan med bestämmelse om villkor för lov (a1). Planbestämmelsen innebär att bygglov för nybyggnation inte får ges förrän markförorening har avhjälpits.

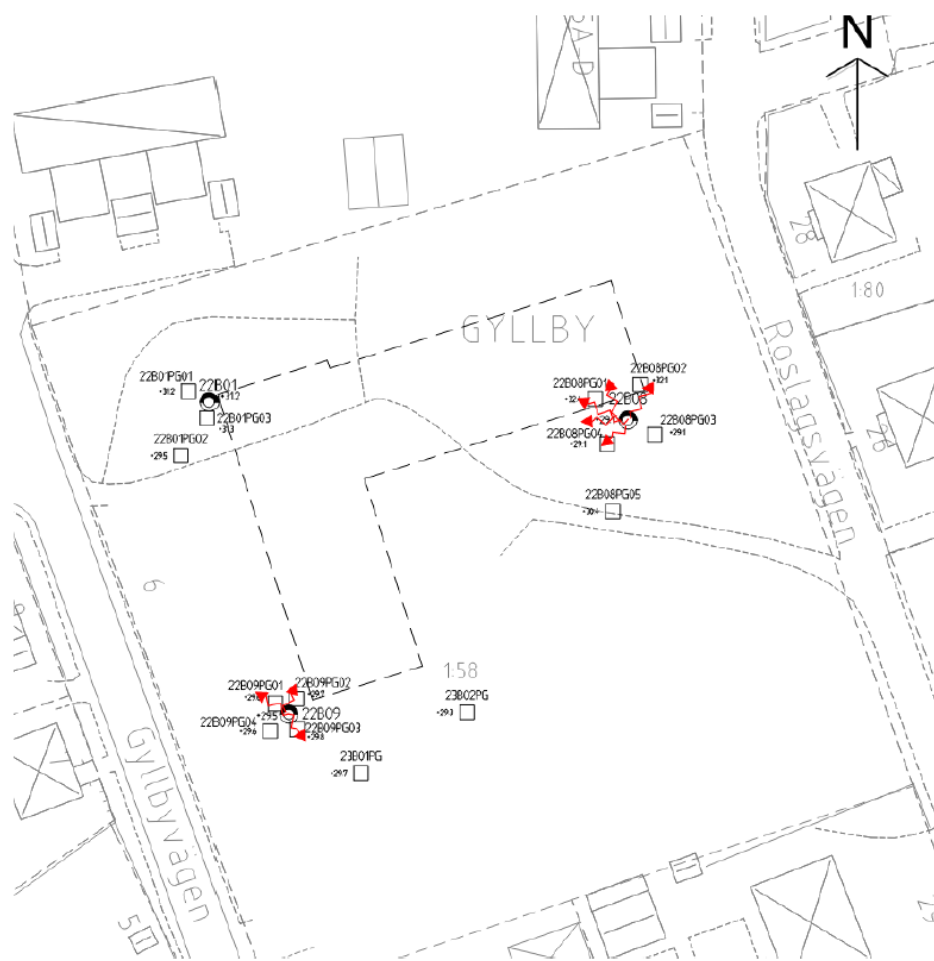
Nedan följer ett utdrag ur utförd undersökning. Undersökningen i sin helhet biläggs till planhandlingarna, se kompletterande miljöteknisk markundersökning (Bjerking 2023-06-09).

Avgränsande av förorening: syftet med kompletterande markundersökningen var att avgränsa föroreningarna i både djup- och sidled runt de provpunkter (22B01, 22B08 och 22B09) där förorening påträffats under tidigare geo- och miljöteknisk markundersökning, se Miljö- och geoteknisk undersökning, PM & MUR (Bjerking, 2022-04-07). Genom att gräva provgropar har man okulärt kunna bedöma typen av fyllnadsmassor. Under denna markundersökning framkom det att undersökningsområdet eventuellt har fungerat/fungerar som en lokal deponi. Nedan redogörs föroreningarnas utbredning i djup- och sidled runt tidigare undersökta provpunkter.

Provpunkt 22B08: fyllnadsmassorna i provgroparna runt provpunkt 22B08 består av tegelrester, metall, plast, porslin och glas. Det översta lagret kan potentiellt vara förorenat med oljekolväten som gett jorden den mörka/svarta färgen. Förorening (metaller, alifater och PAH) i halter över KM och MKM, i provgropar runt provpunkt 22B08 bedöms främst förekomma i det översta jordlagret, ner till ca 0,5 m u my. I jordlagret djupare än 0,5 m u my påträffas metaller såsom kadmium och zink i halter över gränsvärden för mindre än ringa risk (MRR), dock under föreslagen åtgärdsgräns KM. Avgränsningen av förorening i sidled förefaller mer komplex pga att området vid provpunkten har ett homogent ytlager i alla riktningar. Baserat på analysresultaten bedöms dock föroreningen i sidled utbreda sig minst 3 m i riktning mot (syd)väst och nordväst/nordöst om provpunkt 22B08, se figur 5.

Provpunkt 22B09: fyllnadsmassorna i provgroparna runt provpunkt 22B09 består av större stenblock, betong, tegel och metallstänger, dvs byggmaterial. Sannolikt utgörs dessa massor av rivningsmaterial från tidigare byggnad(er) i området. Förorening (arsenik) runt provpunkt 22B09 bedöms främst förefinnas i jordlagret ner till ca 1 m u my. I jordlagret djupare än 1 m u my påträffas bly, kadmium och zink i halter över gränsvärden för mindre än ringa risk (MRR) men underskridande riktvärdet för KM. Baserat på analysresultaten bedöms föroreningen i sidled utbreda sig minst 3 m i riktning mot norr/nordost om provpunkt 22B09, se figur 5

Provpunkt 22B01: provpunkt 22B01 är belägen på vallen i norra delen av undersökningsområdet. Fyllnadsmassorna i provgroparna runt 22B01 består generellt av större stenblock och betong. Förorening i provgroparna bedöms främst förefinnas i det översta jordlagret nedanför vallen, ner till ca 0,5 m u my. Nedanför vallen grävdes en enda provgrop pga tidigare förorening påträffats på vallen och därav är utbredningen i sidled oklar i dagsläget. Analysresultaten visar dock att aromater påträffats i halter över KM i provgrop 22B01PG02.



Figur 5: Figuren visar bedömd utbredning av förorening över KM i olika riktningar (röda pilar) i sidled. I området runt 22B01 visar analysresultatet att föroreningar över KM påträffats i provgrop 22B01PG02.

Provpunkt 23B01PG: prov från provpunkt 23B01PG, som är lokaliserad ca 10 m sydöst om provpunkt 22B09, skickades till laboratorium för analys av metaller och oljekolväten. Inga halter överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden eller nivåer för mindre än ringa risk. Bjerking vill dock uppmärksamma att fyllnadsmassor i form av större block (potentiellt också betongmassor) kan påträffas på större djup runt denna provpunkt. Eventuellt har kanten av tidigare verksamhetsbyggnad varit belägen vid denna provpunkt och det är oklart om det funnits en källarvåning i anslutning till tidigare byggnad(er).

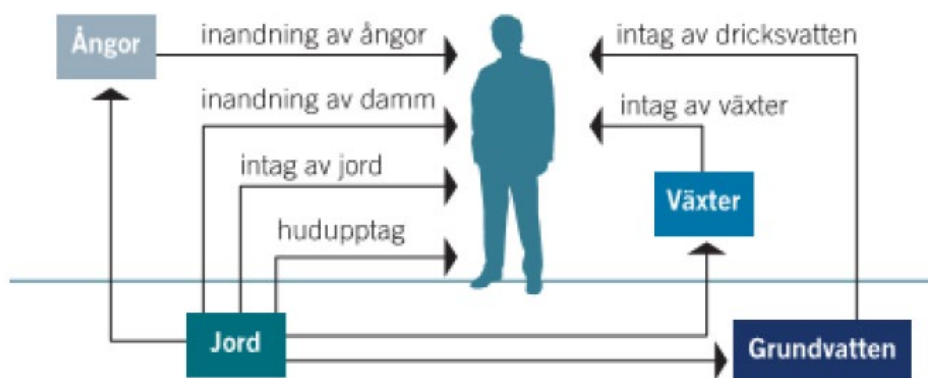
Provpunkt 23B02PG: prov från provpunkt 23B02PG, som är lokaliserad ca 15 m öster om 23B01PG, skickades till laboratorium för analys av metaller och oljekolväten. Inga halter överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden eller nivåer för mindre än ringa risk.

Översiktlig riskbedömning: den översiktliga riskbedömningen baseras på Naturvårdsverkets metodik för inventering av förorenade områden.

Bedömningen baseras på fyra parametrar som bedöms enligt skalan; liten risk, måttlig risk, stor risk och mycket stor risk. Följande parametrar beaktas:

- Föroreningarnas farlighet
- Föroreningsnivå
- Spridningsförutsättningar
- Områdets skyddsvärde och känslighet

I Naturvårdsverkets rapport 5976 finns nedanstående konceptuella figur som visar exponeringsvägar för människor som vistas inom förorenade områden, se figur 6. Utöver dessa exponeringar måste även hänsyn tas till transport och spridning av föroreningar i miljön, skydd av yt- och grundvatten samt skydd av markmiljön.



Figur 6: Konceptuell modell för exponeringsrisker, Naturvårdsverkets rapport 5976.

Genomförda laboratorieanalyser visar att analyserade ämnen har halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM med avseende på barium och zink i samlingsprovet av fyllnadsmaterial från 22B08PG01/02/04 (0-0,5m u my). Det generella riktvärdet för barium och zink vid känslig markanvändning (KM), som är föreslagen åtgärds mål, är styrande av skydd av markmiljö. Vidare påträffas alifater, aromater, PAH samt metallerna arsenik, bly, kadmium, kobolt, koppar och kvicksilver i halter som överskrider riktvärdet för KM.

Samtliga föroreningars farlighet, dvs. dess inneboende toxicitet klassas, som måttlig (ex alifater) till mycket hög (ex arsenik, bly, kadmium).

Föroreningsnivån för samtliga ämnen bedöms som måttlig farligt (1-3 gånger riktvärdet).

Vad gäller halterna kobolt som överskrider KM görs bedömningen att de är av naturlig förekomst då förhöjda halter av kobolt (upp till 25 mg/kg) i lera är vanligt förekommande i Uppland.

Enligt SGU är marken måttlig genomsläpplig. Spridningsförutsättningen till grundvatten bedöms vara måttlig pga jordarten inom undersökningsområdet består av friktionsmaterial i form av sandigt och/eller grusig morän. Spridningsförutsättningen till ytvatten bedöms vara låg då närmsta vattendraget är belägen >200 m från området. I fråga om exponeringsrisken för människa och miljö påträffas föroreningar ytligt. Risken för människor att exponeras genom direktintag, hudkontakt eller inandning av damm bedöms hög, i dagsläget. Bedömningen är att de påvisade halterna kan komma att medföra hälsorisk för människor, framför allt barn, som eventuellt vistas på området.

Sammanfattningsvis, utifrån den planerade verksamheten på fastigheten och de påvisade föroreningshalterna blir den samlade riskbedömningen att det föreligger en risk för människor och miljö utifrån de undersökningar som har utförts.

Rekommendationer: sammanfattningsvis, utifrån den planerade verksamheten med skolverksamhet på fastigheten, görs bedömningen att alla massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM ska efterbehandlas. Det är dock miljö- och hälsoskyddsenheten i Tierps kommun som i slutändan beslutar om vilka åtgärdsåtgärder som ska införas och därmed de försiktighetsåtgärder och haltkriterier/riktvärden som ska vara gällande.

På grund av det som framkommit om undersökningsområdets eventuella status (lokal deponi) och den typ av fyllnadsmassor som påträffats på platsen rekommenderar Bjerking två alternativa förfaringsätt för att hantera den förorening som påträffats i området.

Förslag på vidare undersökning: transporter och deponering har generellt väldigt hög miljöpåverkan och innebär också en högre ekonomisk kostnad. En tydligare avgränsning av förorening i sidled innebär mindre masshantering med mindre utsläpp som följd, och kan innebära en ekonomisk vinning då mindre massor behöver deponeras (förutsatt att massor inte behöver köras bort ur anläggningssynpunkt).

För att få en bättre överblick, och säkerställa att förorening i sidled är avgränsad, rekommenderar Bjerking att fortsätta undersöka det översta

lagret (0-0,5 m u my) runt provpunkt 22B01 och 22B08. Vid provpunkt 22B09 rekommenderas att provta jordlagret 0,5-1 m u my, i en radie på 1-3 m från provgroparnas position. Bjerking rekommenderar en riktad provtagningsstrategi genom att utta jordprover med större avstånd från provgroparna (varannan meter, upp till 6 meter radie från provgrop). Markundersökningen kan utföras genom (hand)provgropar och/eller med hjälp av en borrhandsvagn. Provtagning rekommenderas ske ner till ett djup på ca 0,6 m u my runt provgrop 22B01PG02 och 22B08 och ner till ett 1 m u my runt provpunkt 22B09. Vidare rekommenderas att ett miljörör för grundvattenprovtagning installeras för att undersöka grundvattnets föroreningsstatus i området.

Efterbehandling: i samband med markarbeten rekommenderas att en sanering utförs runt de provtagningspunkter där analysresultaten visar halter över riktvärden för KM. Bjerking rekommenderar att tillämpa försiktighetsprincipen genom att sanera minst 4 m i radie runt provtagningsgroparna där halter över KM har påträffats. Om förorening påträffas i ett större avstånd (>4m) från provgropar rekommenderas att sanering utförs i större omfattning. Bjerking anbefaller att ha med en miljöteknisk konsult vid grävsanering för att kunna bedöma förorenings omfattning. En miljöteknisk konsult bör också närvara ifall nya föroreningar upptäcks samt för att säkerställa att förorenad massa grävs bort. För att säkerställa massornas föroreningsgrad bör även provtagning och analys av jordmassor genomföras.

Utifrån föroreningsgrad och egenskaper hos de förorenade massorna behandlas de olika hos mottagningsanläggningarna. I NFS 2004:10 finns olika kriterier beskrivna hur en klassindelning av förorenade massor kan utföras. Det finns tre klasser; inert avfall, icke farligt avfall och farligt avfall. För framtida hantering av massor behöver vidare analys genomföras med avseende på lakbarhet och totalt organiskt kol (TOC) av förorenade massor som ska transporteras bort från platsen.

Massor som överskrider gränsvärden för MRR kan återanvändas på plats och kräver ej sanering.

Sanering: Om fastigheten inte exploateras rekommenderas åtgärder runt de förorenade provpunkterna för att minska risken att människor exponeras för förorening som påträffats. Exempel på sådana åtgärder är grävsanering och eventuell återfyllnad med rena massor. Grävsanering rekommenderas pga den genomsläppliga marken i området som potentiellt kan transportera

föroreningar i djupled. En grävsanering innebär att massorna transporteras bort från platsen och utgör en mindre risk för miljö och människa.

Anmälan om förorening: markundersökningen har visat att det på fastigheten förekommer halter av arsenik, barium, bly, kadmium, koppar, kvicksilver, zink och oljekolväten som överskrider föreslaget åtgärdsgräns (KM). Barium och zink överskrider även riktvärdet för MKM.

Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten Tierp kommun, i enlighet med Miljöbalken 10 kap. 11 §. Likaså ska miljö- och hälsoskyddsmyndigheten informeras senast sex veckor (en s k §28-anmälan) innan eventuella markarbeten påbörjas inom det förorenade området.

Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljö- och hälsoskyddsmyndigheten informeras omgående. Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten beslutar om åtgärdsgräns och försiktighetsåtgärder.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av planområdet har utförts av Bjerking AB. Nedan följer en sammanfattning av undersökning. Undersökningen i sin helhet biläggs till planhandlingarna, se separat miljö- och geoteknisk undersökning, PM & MUR (Bjerking, 2022-04-07)

Markförhållanden: jordlagerföljden består överst av ett lager fyllning eller humusjord överlagrandes friktionsjord vilandes på berg. Bergets överyta har inte verifierats. I borrpunkt 22B03 påträffats kohesionsjord under humusjord.

Fyllningens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan ca 0,4 – 1,7 m där den påträffats. Innehållet utgörs av sand, grus och lera. Ställvis har även tegel, växtdelar och glas noterats. Kohesionsjorden utgörs av torrskorpelera.

Friktionsjordens mäktighet varierar i undersökta punkter mellan ca 4,8 – 8,4 m. Friktionsjorden benämns som medelfast till fast. Notera att ett flertal block har genomborrats vid sondering i friktionsjorden.

Utförda jordbergsonderingar har stoppat i fast lagrad friktionsjord, mot block eller avbrutits innan bergets överyta har verifierats. Det totala sonderingsdjupet räknat från markytan varierar mellan 5,2 – 8,9 meter.

Grundvatten och ytvatten: mot bakgrund av registrerade grundvattenobservationer, se Tabell 1, bedöms grundvattenytans trycknivå ligga ca 2,7-2,8 m under markytan. Inget ytvatten har noterats i utförda provtagningshål.

Tabell 1. Registrerade grundvattenobservationer.

Grundvattenrör	Marknivå	Datum	Nivå GVY	Anmärkning
22B09GV	+29,5	2022-03-02	+26,9	2,7 m umy
		2022-03-04	+26,7	2,8 m umy

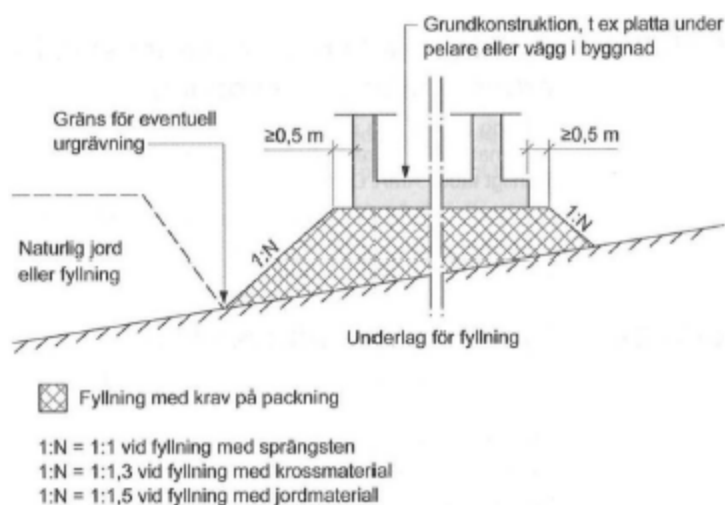
Ytvatten sjunker normalt ner i fyllning och mulljordslager. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Sättningar – allmänt: Den primära undergrunden utgörs av morän och berg är inte känslig för tillskottslast. Förekommande torrskorpelera är av ringa mäktighet vilket innebär att förväntade sättningar vid belastningsökning blir mycket små.

I förekommande fyllning kan däremot besvärande sättningar utbildas eftersom fyllningen sannolikt lagts utan krav på innehåll eller komprimering.

Grundläggning: Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast föreslås planerad byggnad grundläggas direkt i mark på förekommande morän och orörd torrskorpelera.

Före grundläggning skall förekommande mulljord och fyllning schaktas bort. Fyllning med grus eller krossmaterial för grundläggning av byggnad skall utföras enligt CEB.212, Anläggnings AMA 17. Fyllning för byggnad skall utföras enligt figur CEB.2/1, Anläggnings AMA 17, se Figur 7.



Figur 7: Urklipp ur AMA Anläggning 17. Omfattning av packad fyllning för grundläggning av byggnad, golv o d.

Grundkonstruktioner förses med sedvanligt fuktskydd i form av kapillärbrytande och dränerande skikt samt runtomliggande dräneringsledning. För att erhålla avsedd effekt placeras dräneringen som högst i det kapillärbrytande skiktets underkant.

Dagvatten

Det kommunala dagvattennätet finns utbyggt i området. Dagvattenledningar löper längs med intilliggande lokalgata. Nya förbindelsepunkter för bortledning av dagvatten kan anordnas i samband med att en ansökan om anslutning till det kommunala dagvattennätet har inlämnats till Tierps energi & miljö AB. Anslutning bekostas av den sökande.

För att begränsa belastningen på dagvattennätet, särskilt vid stora mängder nederbörd, förespråkas genomsläppliga ytor som möjliggör för avledning och fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Uppkomsten av dagvatten kan minskas och behovet av bortledning kan minimeras genom att på lämpliga ställen nyttja genomsläppliga jordarter, bevara befintliga grönytor, anlägga genomsläppliga markmaterial, samt skapa nya grönytor.

Fördröjning kan ske genom att dagvatten avleds från hårdgjorda ytor till genomsläppliga ytor, samt att tak förses med utkastare som avleder dagvatten. Vidare bör höjdsättning utföras så att byggnader ligger högre än omgivande mark.

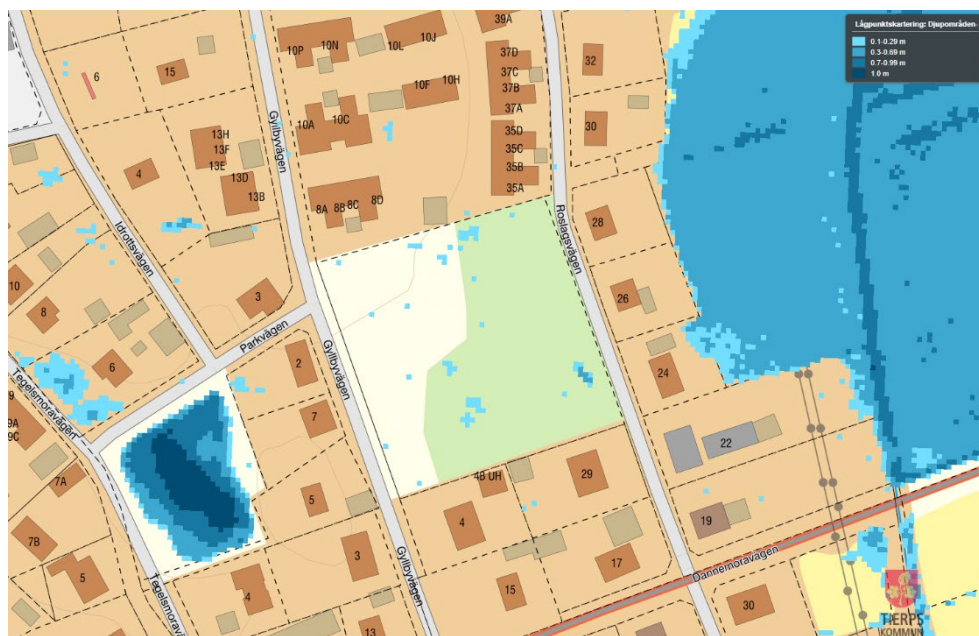
Recipient

Recipienten för dagvatten är Fyrisån – Toboån, som rinner cirka 200 meter

väster om planområdet. Vattendraget Fyrisån – Toboån (EU_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 är bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Undantaget innebär att det ställs mindre stränga krav för den kemiska ytvattenstatusen vad gäller nämnda ämnen. Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas på något betydande sätt av planens genomförande.

Översvämningsrisk

Kommunens lågpunktskartering indikerar att planområdet är förhållandevis flackt och inte omfattas av några betydande djupområden som riskerar att översvämmas, se figur 8.



Figur 8: Lågpunktskartering över planområdet och dess närmaste omgivning.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Radon

Enligt utförd miljö- och geoteknisk undersökning (Bjering, 2022-04-07) innehåller marken inom planområdet normala till höga radonhalter. Marken klassificeras således som högradonmark, vilket medför att planerad byggnation skall utföras radonsäkert. Radonmätning ska göras inför slutbesked vid byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Båtnadsområde för markavvattningsföretag

En liten del av Gyllby 1:58 ingår i båtnadsområde för markavvattningsföretag. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande påverkan på markavvattningsföretaget.

Trafikbuller

Det finns inga bindande regler för skolor och förskolegårdar vad gäller buller utomhus. För trafikbuller vid bostadsbyggnader finns dock regler. Dessa anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för buller vid skol- och förskolegårdar.

Planområdet är beläget i befintligt bostadsområde i anslutning till Gyllbyvägen och Roslagsvägen som båda är kommunala lokalgator. Gatorna erbjuder ingen naturlig passage för genomfartstrafik och trafikeras därför främst av boende i området. Trafiken längs med dessa gator bedöms således inte ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller.

Inför granskningskedet har en vägbullerberäkning tagits fram för väg 716 (Dannemoravägen) som löper ca 70 meter söder om planområdet. Vägbullerberäkningen syftar till att översiktligt redogöra för bullerexponeringen från vägen inom planområdet. Beräkningen och dess tillvägagångssätt beskrivs nedan.

Enligt nationell vägdatabas (NVDB) är årsdygnstrafiken (ÅDT) för väg 716 1010 och andelen tung trafik 5 %. Underlaget från NVDB har tillsammans med värden för skyltad hastighet (50 km/h), vägbredd (6,5 m) och mottagaravstånd (70 m), använts för att upprätta vägbullerberäkningen. Resultatet för beräkningen, baserat på ovan angiven indata, visar på en ekvivalentnivå på 39 (dBA) vid fasad, samt en maxnivå på 59 (dBA), se figur 9.

Beräkning av vägtrafikbuller		2023-08-10
Enl. Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.2.7. Trivector AB		
Sida 1		
Tierps kommun, Fysisk planering, Samhällsbyggnad, Tierp		
Objekt:	DP 369 - Gyllby	
Beskrivning:		
Handläggare:	Patrich Vikström	
Filnamn:		
Resultat		
Ekvivalentnivå		
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA	39
Maxnivå, Max 5% överskridanden per dygn		
Utenivå med korrektion för fasadreflexer (0,0 dBA)	dBA	59

Mottagarens höjd över marken (m): 2,0

Vägvägelement	1
Antalfordon/dygn	1010
Andeltunga fordon (%)	5
Medelhastighet (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd köryta (m)	6,5
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	70,0
Bankhöjd över reflektionsplan (m)	0,0
Skärmhöjd över reflektionsplan (m)	--
Mottagarens höjd över reflektionsplan (m)	2,0
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)	--
Andel lätta fordon på natten (av alla lätta)	--
Maxnivåvillkor tunga/överskridande (%)	--
Bullertillskott ekv nivå (dBA)	38,8
Bullertillskott maxnivå (dBA)	58,6

Figur 9: Resultat av vägbullerberäkning. 39 (dBA) vid fasad, samt en maxnivå på 76 (dBA), vid ett mottagaravstånd på 70 meter från väg 716

Utifrån utförd beräkning bör planerad markanvändning kunna accepteras i planering och bygglovsgivning utan krav på bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt.

Verksamhetsbuller

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

Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor

På tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

För förskolor, skolor och fritidshem F-6 bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaderna och friytan.

Boverkets allmänna råd (2015:1) anger att vid bedömning av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² för barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Tierps kommun strävar efter att alla skolbarn ska ha rätt till den friyta som rekommenderas av Boverket. Enligt projektbeskrivningen i ansökan om planläggning för aktuellt planuppdrag anges att det huvudsakliga ändamålet är att uppföra förskola om sex avdelningar, med upp till 120 barn. För en fullt utbyggd förskola med 120 barn krävs en friytan på minst 4800 m² för att uppnå Boverkets rekommendation på 40 m² per barn i förskolan. I planförslaget omfattar kvartersmark som planläggs som skola ca 9200 m² med en största byggnadsarea på 3000 m². Det innebär att om planområdet bebyggs enligt hela den bygggrätt som tillåts kvarstår en yta om ca 6200 m² att disponera för skolgård och utemiljöer, parkeringar, med mera.

Med bakgrund av detta bedöms det finnas goda möjligheter att anordna tillräckligt stor friyta enligt Boverkets rekommendation i direkt anslutning till skolverksamheten.

4.8. Trafik

Kollektivtrafik

Den närmaste busshållplatsen finns i dagsläget längs med Dannemoravägen, ca 70 meter söder om planområdet. Hållplatsen trafikeras av busslinjer med avgångar mot Skärplinge och Gimo. Cirka 350 meter sydväst om planområdet återfinns Örbyhus järnvägsstation som trafikeras av Upptåget och SJ med avgångar mot bland annat Gävle, Uppsala och Stockholm. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som god.

Trafiksituationen

Trafikmatning sker genom befintliga kommunala gator. Längs med östra sidan av planområdet går Roslagsvägen och vid den västra sidan går Gyllbyvägen. De båda gatorna ansluter till Dannemoravägen om löper cirka 70 meter söder om planområdet. Längs med Gyllbyvägen finns trottoarer för gång- och cykeltrafikanter som ansluter till Dannemoravägen och leder vidare inom samhället.

Planförslagets påverkan på trafik

Marken är lämplighetsprövad sedan tidigare för bostäder men är i dagsläget obebyggd. Vid ett ianspråktagande av marken förväntas en förändring i antalet trafikrörelser i området. Det bör dock inte innebära någon större förändring i det totala antalet fordonsrörelser beroende om marken hade bebyggts med bostäder som nuvarande plan tillåter eller skola enligt syftet med den nya planen.

Vid bostadsbebyggelse sker flest fordonsrörelser på morgnar och eftermiddagar, det vill säga när människor ska till och från jobbet. Även kvällar och helger sker många fordonsrörelser för andra typer av aktiviteter. Skolverksamhet innebär fordonsrörelser under morgnar och eftermiddagar, men sannolikt ingen betydande trafik under kvällar och helger.

Sammantaget bedöms inte den nya detaljplanen leda till någon större ökning i antalet fordonsrörelser i förhållande till vad som redan tillåts i gällande plan. Tidigare planläggning har konstaterat att det är en hanterbar ökning av fordonsrörelser givet lokaliseringen och omkringliggande bebyggelses trafiktryck.

Uppskattning av tillkommande trafikrörelser

Nedan följer uppskattning av tillkommande trafikrörelser till följd av planförslaget baserat på antal förskolebarn och personal som kommer vistas i förskolan, samt hur de färdas till och från förskolan.

Den planerade förskolan har kapacitet för upp till 120 förskolebarn. Enligt skolverket är personaltätheten i svensk förskola i genomsnitt ca 5 barn per personal, vilket innebär en personalstyrka på 24 personer. Uppskattningsvis kommer alltså 142 personer vistas i förskolan.

Det finns ingen resvaneundersökning som visar hur stor andel av alla resor som sker med personbil i Tierps kommun. Enligt Trafikanalys: Nationella resvaneundersökningen från 2022 är den procentuella andelen av antalet inrikes resor där det huvudsakliga färdmedlet är personbil 54 % (avrundat till närmsta heltal). Siffran avser riket som helhet och används för underlag för att ta fram en uppskattning för tillkommande trafikrörelser eftersom att inga specifika siffror för Tierps kommun finns att tillgå.

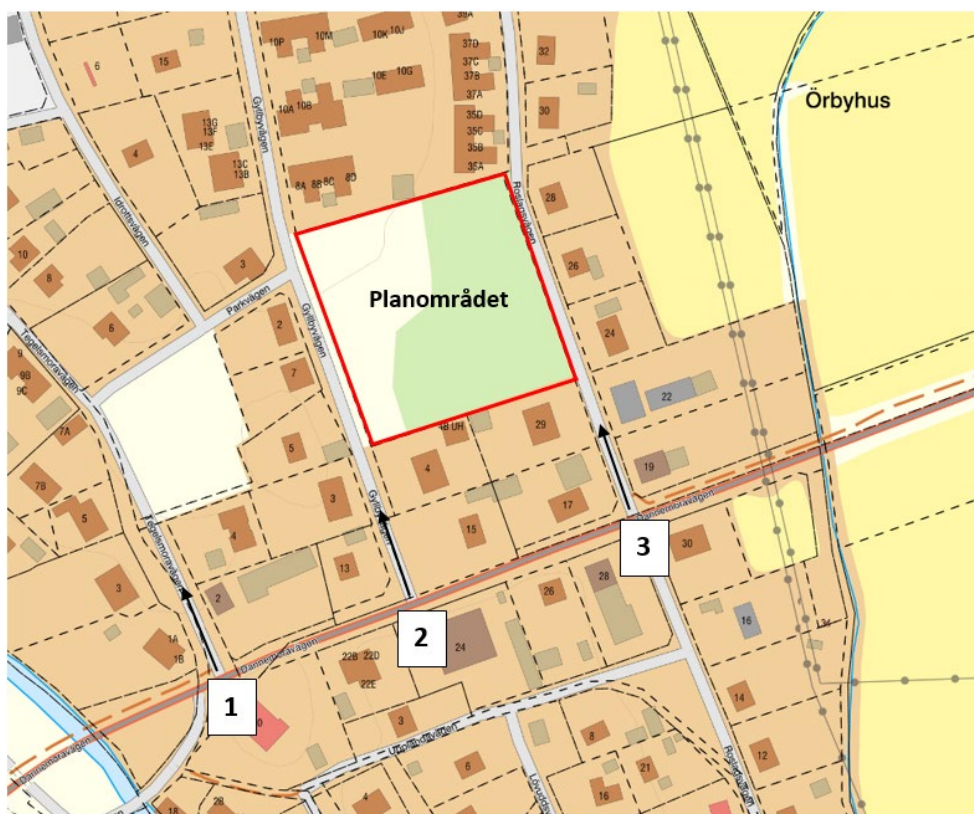
Utifrån detta görs antagandet att 54% av personalen och de som ska hämta och lämna barn på förskolan färdas med personbil. Det ger 77 trafikrörelser (avrundat till närmsta heltal).

Antalet trafikrörelser med multipliceras med två, eftersom att det blir en trafikrörelse till förskolan och en för att ta sig därifrån, vilket innebär tillkommande trafikrörelser till följd av planförslaget uppskattas till 154.

Tillkommande trafikrörelser till följd av planförslaget bedöms vara hanterbar för befintlig infrastruktur i området.

Anslutningsvägar från väg 716

Det finns tre möjliga anslutningsvägar till planområdet från väg 716, Tegelsmoravägen (1 på kartan nedan) Gyllbyvägen (2 på kartan nedan) och Roslagsvägen (3 på kartan nedan). Trafik från Örbyhus centrum på andra sidan järnvägen i västlig riktning väntas främst nyttja anslutning 2 följt av anslutning 1. Trafik från Upplanda i östlig riktning, samt trafik från villaområdet strax söder om väg 716, väntas främst nyttja anslutning 3 följt av anslutning 2. Tillkommande trafik bör därmed kunna fördelas någorlunda över de olika anslutningarna, ett rimligt antagande är dock att anslutning 2 kommer att nyttjas mest, följt av anslutning 3.



Figur 10: Anslutningsvägar till planområdet från väg 716

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). Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren. Ansvar för att uppfylla tillgänglighetskraven inom allmän platsmark ligger hos kommunen eftersom det är kommunalt huvudmannskap. Planområdet är planlagt sedan tidigare men omfattar ingen allmän platsmark.

Planområdet är beläget i Örbyhus tätort och är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är flack. Samhällsservice i form av kollektivtrafik, dagligvaruhandel, lekpark och idrottsplats finns inom gångavstånd. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget möjliggör för nya skola, 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.

Det råder brist på förskoleplatser i kommunen i dagsläget. Planförslaget möjliggör för ny skolverksamhet i Örbyhus, vilket innebär att fler barn kan få tillgång till förskoleplats i sitt närområde. Inom planområdet finns goda möjligheten att anordna friyta för lek och utevistelse i enlighet med Boverkets rekommendationer, och i närområdet finns tillgång till kollektivtrafik, naturområden, lekplats, idrottsplats och badhus. Det innebär att det finns förutsättningar 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 fastigheten Gyllby 1:58 fortsatt kommer att regleras som kvartersmark som tillåter bostäder, i enlighet med gällande detaljplan (ÄPP 350).

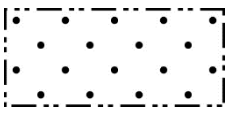
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER

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
S	Skola	Bestämmelsen skola (S) omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskarlokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får inte 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 gata eller gatukorsning.
e ₁	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får bebyggas. I detta fall är största byggnadsarea 3000 m ² . Byggnadsarea (BYA) ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.
h ₁	Högsta nockhöjd i meter	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd, i detta fall 10 meter. Nockhöjd avser yttertaketets högsta punkt. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

		Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna höjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
u ₁	Markreservat för allmännyttan underjordiska ledningar	Bestämmelsen betyder markreservat för underjordiska ledningar. Bestämmelsen brukar kombineras med egenskapsbestämmelsen <i>prickmark</i> för att undvika att byggnader placeras ovanpå ledningar.
a ₁	Villkor för lov	Bestämmelsen reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnation förrän markförorening avhjälpes. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den markförorening som identifierats inom planområdet också åtgärdas innan nybyggnation sker.

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.

Kommunen är i det här fallet fastighetsägare och ansvarar därmed för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för fastighetsbildning inom planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunen ansvarar även för att bekosta ledningsflytt i samband med genomförandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal har inte tecknats under planskedet.

Detaljplanen innebär att lovplikten inom fastigheten är villkorad, vilket regleras med planbestämmelse (a₁) - *villkor för lov* på plankartan. Planbestämmelsen reglerar att bygglov inte får ges för nybyggnation förrän markförorening har avhjälpes. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den markförorening som identifierats också åtgärdas innan nybyggnation sker. Kommunen ska i egenskap av fastighetsägare stå för de kostnader som är kopplade till åtgärdandet av markföroreningen. Hur omfattande åtgärder

som behövs regleras inte i detaljplan, utan sker i samråd med tillsynsmyndighet (Tierps kommuns miljö- och hälsoskyddsmyndighet). Mer information gällande föroreningssituationen och rekommenderade efterbehandlingsåtgärder finns att läsa under avsnitt 4.7. Miljö, hälsa och risk.

6.2. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 369 – Gyllby 1:58 är 60 månader (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.

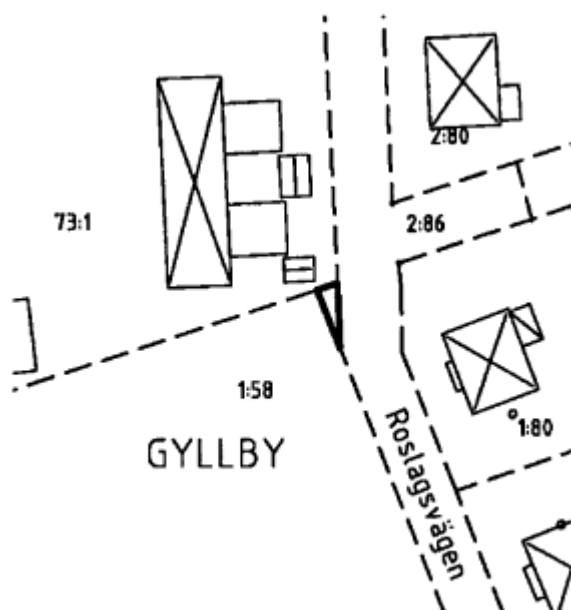
6.3. Fastighetsrättsliga frågor

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. Det är den eller de som tjänar på förrättningen som ska betala förrättningskostnaden. Oftast är det sökande som ska betala hela kostnaden. Lantmäteriet kan dock besluta om fördelning av förrättningskostnader, vilket innebär att Lantmäteriet bedömer vilken kostnadsfördelning som är skälig mellan de fastigheter som berörs av en förrättning. Det kan i vissa fall leda till att andra fastighetsägare än sökande ska vara med och betala.

Fastighetsbildning

En del av fastigheten Gyllby 2:86 regleras i samband med genomförandet in i fastigheten Gyllby 1:58. Åtgärden föreslogs redan i gällande detaljplan, ÄDP 350, men eftersom att planområdet inte har bebyggts har den föreslagna fastighetsregleringen inte genomförts. Den berörda delen av

Gyllby 2:86 omfattar en yta på cirka 13 kvadratmeter. För illustration över föreslagen ändring, se figur 11.



Figur 11: Svart markering visar den del av fastigheten Gyllby 2:86 som föreslås regleras in i fastigheten Gyllby 1:58 i samband med genomförandet av detaljplanen

Ledningsrätt

Markreservat för underjordiska ledningar är markerade med ett "u" på plankartan. Ett markreservat innebär dock inte en automatisk ledningsrätt att använda avsett område. I samband med förrättning vid genomförandet av detaljplanen bör en ledningsrätt, alternativt ett servitut, skapas för att trygga rättigheten för ledningshavaren att använda det avsedda området.

Ledningflytt vid genomförande

I samband med genomförandet av detaljplanen behöver en befintlig ledning inom planområdet flyttas. Det rör sig om en markkabel som är belägen i den norra delen av planområdet och som korsar planerad kvartersmark. Ledningen flyttas lämpligen något norrut från befintligt läge och förläggs inom det planerade u-område som löper längs med den norra fastighetsgränsen. Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ska ske i samråd med ledningshavaren, i detta fall Vattenfall eldistribution AB.

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.

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	andra kvartalet 2023
Granskning	fjärde kvartalet 2023
Antagande i kommunstyrelsen	fjärde kvartalet 2023
Laga kraft	första kvartalet 2024

Medverkande kommunala tjänstemän

Patrich Vikström, planarkitekt