



Detaljplan 737

Detaljplan för

Del av Kussil 1:22

Del av fastigheterna Kussil 1:22 och 1:14

Gudinge

Hållnäs församling

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

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

Bakgrund

Sökande önskar bygga ett fritidshus på Kussil 1:22. På fastigheten står ett uthus. Fastigheten omfattas inte av detaljplan, men är i direkt anslutning beläget norr om detaljplan 723. Fastigheten har tidigare varit detaljplanelagd som parkmark vilket upphävdes 1998-04-08.

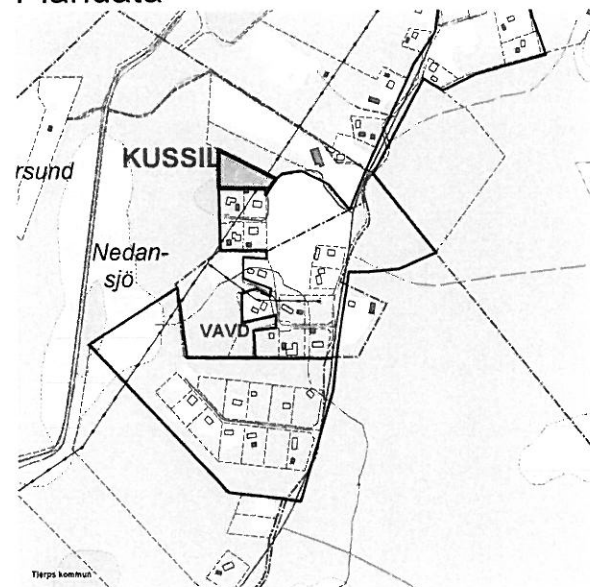
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planarbetet att möjliggöra bebyggelse på fastigheten.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 4 §.

Plandata



Karta över föreslaget läge (skrafferad yta)

Befintlig detaljplan

Arealen är ca 2100 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kussil 1:22 ägs av Bo, Erik, Nils och Sven Elmesjö och fastigheten Kussil 1:14 ägs av Evert Vallinder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, Östra Hållnäs-kusten, enligt 3 kap miljöbalken.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, fastighetsplaner

Fastigheten omfattas inte av detaljplan, men är i direkt anslutning beläget norr om detaljplan 723. Fastigheten har tidigare varit detaljplanelagt som parkmark vilket upphävdes 1998-04-08.

Planprogram

Planprogram har inte upprättats. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan. Förslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Övriga kommunala beslut

Utskottet samhällsbyggnad gav, 2007-06-07, § 22 samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Kussil 1:22 och 1:14.

Miljöbedömning av planer och program

Enligt miljöbalken 6 kap 4 § ska en miljöbedömning göras för planer som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap 18 § PBL ska en behovsbedömning göras om en plan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen har gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning inte behöver genomföras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte upprättats. Planens samlade påverkan på miljön beskrivs i ett särskilt kapitel i planhandlingarna (Miljöhänsyn).

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Mark och vegetation

Fastigheten utgörs av uthuggen skogsmark och sankmark.

Norr och väster om området är det skogsmark, öster om området är det ängsmark och söder om området är det enbostadshus inom detaljplanelagt område.

Markbeskaffenheten

Jordarten är sandig morän och sankmark.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har inte skett inför planläggningen. För att kunna göra en mer säker bedömning bör en grundundersökning utföras inför byggnation.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Särskilda värden

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, Östra Hållnäs-kusten, enligt 3 kap miljöbalken.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan, ÖP 90, är området klassat som lågriskområde.

Elektromagnetiska fält, avstånd elledningar

En kraftledning går över sydöstra hörnet av tomten. Minsta horisontella avståndet mellan fasledare och byggnadsdel skall vara 5 meter.

Bebyggelse

Bebyggelse söder om fastigheten är privat ägda enbostadshus, norr och väster om området är det skogsmark och öster om området består av ängsmark.

Planförslaget föreslår att fastigheten får delas i två fastigheter på minst 1000 kvm och bebyggas med bostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

Området består av jordbruksfastigheter blandat med fritidsbostäder från 1970, 80 och 90 tal. Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Trafik

Gatunät

Området nås med allmän väg.

Kollektivtrafik

Ingen kollektivtrafik finns till området.

Parkering

Parkering anordnas inom kvartersmark.

Miljökvalitetsnormer

En ökad belastning på miljön med ytterligare ett hus och bilinnehav är i detta fall marginellt.

Buller

Riktlinjer enligt Boverket för trafikbuller skall följas.

30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus väg/tågtrafik
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid väg/tågtrafik
70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats väg/tågtrafik
55 dBA för vägtrafik resp. 60 dBA för tågtrafik ekvivalenta ljudnivåer utomhus

Boverkets riktvärden för buller

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Enskilt vatten och avlopp anordnas. Lokalt omhändertagande av dagvatten anordnas inom tomten.

Värme

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

El, telenät

El-distributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB kontakt skall tas med Vattenfall Eldistribution AB för samordning av den tekniska försörjningen till den planerade bebyggelsen, kontaktperson är Arne Larsson 08-623 27 42. Tele-distributör är Telia Sonera AB. Exploatören informeras om undanflytt av stolpar och nät förutsätts bekostas av exploatören. Kontakt tas med TeliaSonera Networks Infra, Farsta.

Avfall

Föreskrifter om avfallshantering för Tierps kommun finns sammanställda i "Renhållningsordning för Tierps kommun". Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovansökan.

Miljöhänsyn

Förslagets miljöpåverkan

Planförslaget medför att större markytor tas i anspråk för boende än i nollalternativet.

Natur

Fastigheten är placerad inom samlad bebyggelse och inom riksintressen för naturvård Östra Hållnäs-kusten. Fastigheten Kussil 1:22 planeras styckas av så att möjlighet till nya bostadsfastigheter skapas.

Miljö och hälsa

En nyetablering av bostadshus ger viss belastning på miljön.

Motivering

En ökad belastning på miljön med ytterligare hus och bilinnehav är i detta fall marginellt.

Ställningstagande

Planen kan inte antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med upprättande av miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgörs av att inget ytterligare byggs på tomt.

Administrativa frågor

Planförslaget föreslår möjlighet till bebyggelse på fastigheten.

Genomförandetid


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


Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2007-11-07
Samhällsbyggnadsenheten


.....
Helena Gåije, planarkitekt


.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad....november	2007
Godkännande, KS	december 2007
Antagande, KF	februari 2008
Laga kraft	mars 2008

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Inom planområdet föreslås en justering av fastighetsgränsen för möjligheten att nå den allmänna vägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen skall bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Va-anläggningar

Enskilt vatten och avlopp anordnas. Lokalt omhändertagande av dagvatten anordnas inom tomt.

El och telenät

El-distributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB kontakt skall tas med Vattenfall Eldistribution AB för samordning av den tekniska försörjningen till den planerade bebyggelsen, kontaktperson är Arne Larsson 08-623 27 42.

Tele-distributör är Telia Sonera AB. Exploatören informeras om undanflytt av stolpar och nät förutsätts bekostas av exploatören. Kontakt tas med TeliaSonera Networks Infra, Farsta.


Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2007 – 11-07

Samhällsbyggnadsenheten



.....
Helena Gåije, planarkitekt



.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Hur samrådet har bedrivits

Samrådshandlingar

Underrättelse om planförslaget har skett med brev till sakägare och myndigheter samt andra som har intresse av planen, se fastighetsförteckning och remisslista. Till underrättelsen har bifogats plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Samrådstitid

Från 2007-10-02 till 2005-10-19

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Sammanfattning

Plan- och genomförandebeskrivningarna har justerats för att samordning av den tekniska försörjningen till den planerade bebyggelsen ska kontakt tas med Vattenfall, kontaktperson Arne Larsson 08-623 27 42 och för undanflytt av telefonstolpar och nät skall kontakt tas med TeliaSonera Networks Infra, Farsta.

Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

- | | |
|--------------------------------|--------|
| - Länsstyrelsen | Bil. 1 |
| - Vattenfall Eldistribution AB | Bil. 2 |
| - Vägverket | Bil. 3 |
| - Upplandsmuseet | Bil. 4 |
| - TeliaSonera | Bil. 5 |

Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen Bil. 1
Länsstyrelsen har inget att erinra.

Vattenfall Eldistribution AB Bil. 2
Vattenfall bifogar en karta och visar var befintligt elnät i området finns. Vattenfall informerar att skulle det uppstå behov av att förändra någon befintlig elanläggning utförs detta av Vattenfall men bekostas av beställaren. Vattenfall föreslår att kontakt tas i god tid för att samordning av den tekniska försörjningen till den planerade bebyggelsen.

Kommentar: Kontakt ska tas med Vattenfall för samordning av den tekniska försörjningen till den planerade bebyggelsen. Detta ska skrivas in i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Vägverket Bil. 3
Vägverket har inget att erinra mot planförslaget.

Upplandsmuseet Bil. 4
Upplandsmuseet har inga erinringar.


TeliaSonera Bil. 5
TeliaSonera konstaterar att inom det markerade området endast finns luftlinjenät. Eventuell undanflytt av stolpar och nät förutsätts bekostas av exploatören. Kontakt tas med TeliaSonera Networks Infra, Farsta.

Kommentar: Exploatören informeras om undanflytt av stolpar och nät förutsätts bekostas av exploatören. Kontakt tas med TeliaSonera Networks Infra, Farsta. Detta ska skrivas in i plan- och genomförandebeskrivningarna.

Slutkommentar

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan den antas av Utskottet för Samhällsbyggnad.

Tierp 2007-11-07
Samhällsbyggnadsenheten



.....
Helena Gåije, planarkitekt