

## LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har den 10 mars 2009, § 36 antagit förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Edsättra 37:1 m fl i Fagerviken.

Beslutet har vunnit laga kraft den 8 april 2009.

Enligt uppdrag

  
Kenneth Ottosson



Ändring av detaljplan 726  
Ändring av detaljplan för  
**Edsättra 37:1 m.fl**

Fagerviken

Hållnäs församling

---

**Samhällsbyggnadsenheten**

815 80 TIERP  
Besöksadress: Centralgatan 7  
Telefon: 0293-180 00 Fax: 0293-129 69  
E-post: samhallsbyggnad@tierp.se

**Handläggare**

Helena Gäije  
Planarkitekt  
Telefon: 0293-181 37  
E-post: helena.gaije@tierp.se

## Tillägg till planbestämmelser

Dessa bestämmelser hänför sig till den plankarta som hör till detaljplan för Edsåtra 37:1 m fl, antagen 2000-03-30 av kommunfullmäktige och betecknad Dp 726. Särskild plankarta för planändringen har ej upprättats.

Planändringen gäller för hela planområdet och endast utnyttjandegraden på bestämmelsekartan. Underliggande bestämmelser på detaljplan (DP 726) gäller jämsides med ändringen.

### PLANKARTA MED BESTÄMMELSER PLANBESTÄMMELSER

#### 2. UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub>** Fastigheten får bebyggas med sammanlagt 200 m<sup>2</sup> bruttoarea, för huvudbyggnad och uthus/garage
- e<sub>2</sub>** Fastigheten får bebyggas med sammanlagt 225 m<sup>2</sup> bruttoarea, för huvudbyggnad och uthus/garage

#### 5. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för dessa tilläggsbestämmelser går ut 2015-10-18 d.v.s. samtidigt som detaljplan Dp 726.

Medverkande tjänstemän är planarkitekt Helena Gåije och plantekniker Kenneth Ottosson.

Tierp 2009-01-27  
Samhällsbyggnadsenheten

  
.....  
Helena Gåije

  
.....  
Kenneth Ottosson



## Tillägg till planbeskrivning

### Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

1. Tillägg till planbestämmelser
2. Tillägg till planbeskrivning
3. Tillägg till genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Fastighetsförteckning

### Bakgrund

Flera skrivelser har inkommit från fastighetsägarna inom detaljplan 726 (Brännskär) i Fagerviken. De vill utöka byggrätterna med 50 kvm för att kunna bygga förråd och garage.

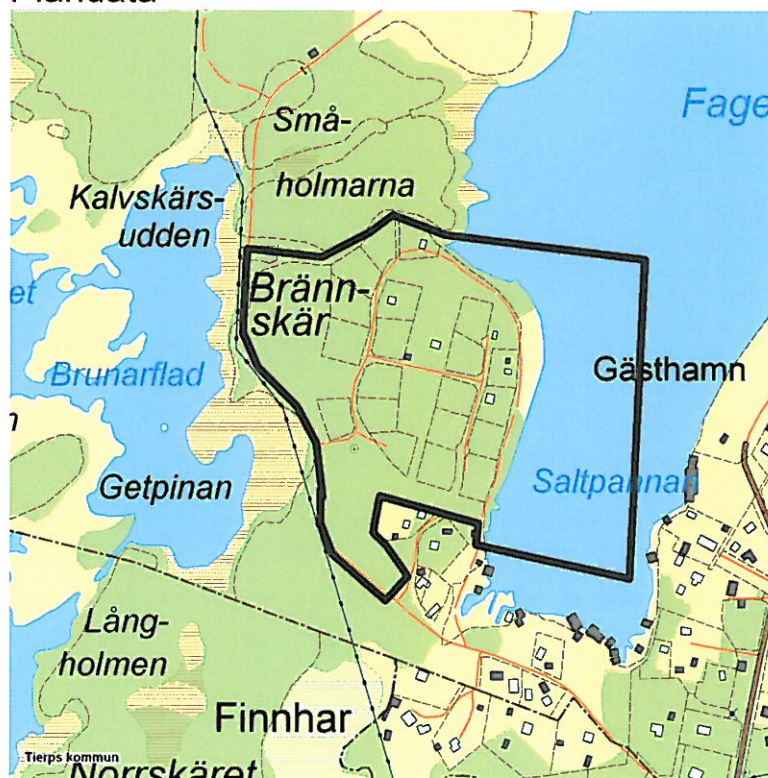
### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med arbetet är att utöka byggrätterna så att komplementbyggnader blir tillåtna.

### 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



*Planområdets placering*

### Läge och avgränsning

Området är beläget väster om Fagerviken på Brännskär och avgränsas av Fagerviken Lövholmsvägen i väster, Fagerviken i öster, fastighetsgräns mot Edsätra 37:27 i norr och mot fastigheterna 37:4 och 26 i söder.

Arealen är ca 10,5 ha.

### Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

Enligt Tierps översiktsplan 90 skall samtliga kommundelar byggas ut till väl fungerande centra där utvecklingen sker utifrån varje ords specifika förutsättningar.

Enligt Tierps kommuns vision är en god livsmiljö med goda och varierade boendemiljöer eftersträvansvärt.

#### Förordnanden enligt miljöbalken

Planområdet omfattas inte av något förordnande enligt miljöbalken.

#### Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 726 som vunnit laga kraft 19 oktober 2000.

#### Planprogram

Planprogram har för området har upprättats och godkändes av Bygg- och miljönämnden, 1999-08-26, §123. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan.

#### Behovsbedömning

Samråd med Länsstyrelsen har skett. Länsstyrelsen bedömde att förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enl. 6 kap § 11 miljöbalken.

#### Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2007-09-17 § 18, Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för Edsätra 37:1 m.fl.

### Förutsättningar och förändringar

#### Naturmiljö

##### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs till största delen av privat tomtmark.

##### **Markbeskaffenheten**

Jordarten är sandig morän.

##### **Geotekniska förhållanden**

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

### Kulturmiljö

#### **Fornlämningar**

Lämningar efter kolningsverksamhet s.k kolbottnar finns inom planområdet. Lämningarna är skyddade enligt 2 kap Lag (1988:950) om kulturminne mm.

### Miljö, hälsa och riskfaktorer

Hållnåshalvön är klassad som högriskområde enligt kommunens radonöversikt. Bygg- och miljökontoret har bedömt att någon särskild utredning behöver inte göras inför planläggning, åtgärderna redovisas vid bygglov.

### Bebyggelse

Planförslaget föreslår att utöka byggrätterna med 50 kvm för att kunna bygga förård och garage.

### **Byggnadsminne, kulturmiljöobjekt**

Byggnader som är särskilt utpekade enligt 3 kap 12 § plan- och bygglagen finns inte i området.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Ny bebyggelse skall utformas på ett sätt som ansluter till omgivningens särart och till traditionellt byggnadssätt.

### Friytor

#### **Naturmark**

Västra delen av planområdet, ca 80 meter brett område mellan bebyggelse och befintlig samfällad väg ned mot Lövstabukten är naturområde.

### Trafik

#### **Gatunät**

Tillfart till området utgörs av befintlig samfällad väg, Fagerviken Lövholmsvägen. Inom området finns ett vägnät och en planerad gång- och cykelväg finns i öster.

### **Parkering**

Parkering sker på tomtmark.

### Störningar

Risken för att miljökvalitetsnormer överskrids bedöms som små.

### **Buller**

Boverkets riktlinjer för buller ska 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 försörjning

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet är kopplat till kommunala vatten- och avloppsledningar.

---

### Värme

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

### El

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Ev. flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utföres av Vattenfall men bekostas av beställaren och befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plange-nomförandet.

### Avfall

Föreskrifter om avfallshantering för Tierps kommun finns sammanställda i ”Ren-hållningsordning för Tierps kommun”. Hur hantering av hushållssopor och avfall i övrigt skall ske redovisas vid bygglovsöskan.

### Miljöhänsyn

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

### Omgivningsanalys

Planförslaget syftar till att styra upp markanvändningen i området så att påverkan från kommande bebyggelse får så liten negativ påverkan på omgivningen som möjligt.

### Nollalternativ

Nollalternativet är ett jämförelsealternativ för att kunna bedöma konsekvenserna jämfört med planförslaget. Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att byggrätten är oförändrad.

### Sammanfattning

Möjlighet att utöka exploateringen av marken med 50 kvm mer per tomt för att upprätta garage/förråd gör att området får en högre exploatering.

### Administrativa frågor

Planförslaget föreslår att byggrätten utökas med 50 kvm per tomt för att upprätta garage/förråd.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen går ut 2015-10-18.

### Medverkande

Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

*Tierp 2009-01-27*

*Samhällsbyggnadsenheten*



Helena Gåije, planarkitekt



Kenneth Ottosson, plantekniker



## Tillägg till genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Samråd ..... januari .... 2009  
Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad.... februari ... 2009  
Antagande KS ..... mars ..... 2009  
Laga kraft ..... april ..... 2009

#### Genomförandetid

Planändringens genomförandetid går ut 2015-10-18.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

~~Planavgift kommer att tas ut i samband med bygg och marklov.~~

*Notering 2014-04-15:*

#### Tekniska frågor

*På grund av låg kostnad för att upprätta planändringen, ska planavgift inte tas ut i samband med bygglov. /Lisa Björk, Kenneth Ottosson*

#### Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

#### Va-anläggningar

Området är kopplat till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

#### Värme

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

#### El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenätdistributör är Telia. El-distributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB. Ev. flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utföres av Vattenfall men bekostas av beställaren och befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

### Medverkande

#### Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

*Tierp 2009-01-27*

*Samhällsbyggnadsenheten*



Helena Gåije, planarkitekt



Kenneth Ottosson, plantekniker

## 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.

### Samrådstid

Från 2008-12-18 till 2009-01-26

### Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

## Sammanfattning

Planbeskrivningen har justerats efter inkomna yttrandena:

- Att ev. flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utföres av Vattenfall men bekostas av beställaren.
- att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- att VA-anläggningen är kopplad till kommunalt vatten och avlopp, men sköts ej av kommunen.

## Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

– Länsstyrelsen	Bil. 1
– Lantmäteriet	Bil. 2
– Upplandsmuseet	Bil. 3
– Vägverket	Bil. 4
– Vattenfall	Bil. 5
– Fastighetsägare Edsättra 37:15	Bil. 6

---

**Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter**  
Myndigheter, sakägare och andra som har väsentligt intresse av förslaget.

Länsstyrelsen Bil. 1

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Lantmäteriet Bil. 2

Lantmäteriet har inget att erinra.

Upplandsmuseet Bil.3

Upplandsmuseet anser att den bebyggelse som exponeras mot Fagerviken inte är utformad på sätt som ansluter till omgivningens särart och traditionellt byggnads-sätt. Vidare anser museet att planändringen medger förändrad nyttjandegrad och intar en reserverad hållning till förslaget.

**Kommentar:** Bebyggelse som exponeras mot Fagerviken ska enligt gällande planbeskrivning utformas på sätt som ansluter till omgivningens särart och tradi-tionellt byggnadssätt.

Vägverket Bil. 4

Vägverket har inget att erinra.

Vattenfall Bil. 5

Vattenfall påpekar att ev. flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utföres av Vattenfall men bekostas av beställaren. Befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

**Kommentar:** Att ev. flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utföres av Vat-tenfall men bekostas av beställaren och att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, skrivs in i planbeskrivning-en.

Fastighetsägare Edsättra 37:15 Bil. 6

Fastighetsägare Edsättra 37:15 tolkar byggrätten till 200 kvm ska gälla och påpe-  
kar att V-anläggningen är kopplad till kommunalt vatten och avlopp, men sköts ej  
av kommunen.

**Kommentar:** Att byggrätten är 200 kvm överensstämmer med planförslaget och  
att VA-anläggningen är kopplad till kommunalt vatten och avlopp, men sköts ej  
av kommunen är korrekt och skall förtydligas i plan- och genomförandehandling-  
arna.

## Slutkommentar

Då planhandlingarna har justerats enligt inkommande yttranden kan den antas av Kommunstyrelsen.

**Tierp 2009-01-27**

**Samhällsbyggnadsenheten, planavdelningen**



.....  
Helena Gåije, planarkitekt