

Plan: DP1064 – Vallskoga förskola
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP.2016.1557
Datum: 2017-09-22
Handläggare: Adam Nyström



PLANBESKRIVNING ANTAGANDEHANDLING

DP1064 – Vallskoga förskola

FÖRSLAG TILL NY FÖR DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Tierp 2:74 samt del av Tierp 2:1

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	3
2.1. Planens syfte och huvuddrag	3
2.2. Läsanvisning	4
2.3. Planprocessen för denna detaljplan	4
2.4. Bedömning av miljöpåverkan	5
2.5. Tidigare ställningstaganden	6
3. PLANDATA	6
3.1. Geografiskt läge	6
3.2. Areal	7
3.3 Markägoförhållanden	7
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
4.1. Bebyggelse	8
4.2. Statliga intressen/Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd	12
4.3. Underjordiska ledningsdragningar	13
4.4. Samhällsservice	13
4.5. Natur, kultur och rekreation	13
4.6. Miljö, hälsa och risk	15
4.7. Trafik	17
4.8. Sociala aspekter	18
4.9. Nollalternativ	19
5. PLANENS INNEHÅLL	19
5.1. Användning av kvartersmark	19
5.2. Egenskapsbestämmelser	19
5.3. Administrativa bestämmelser	20
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	20
6.1. Organisatoriska frågor	20
6.2. Fastighetsfrågor	21
6.3. Ekonomiska frågor	22
6.4. Genomförandetid	23
7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN	23

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Barnchecklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

1. SAMMANFATTNING

Den 2016-09-28 inom en ansökan om ändring av detaljplan för fastigheten Tierp 2:74 samt del av Tierp 2:1. Förslaget syftar till att möjliggöra för en plan med utökad byggrätt för skola. Befintlig detaljplan medger skola (förskola) för två avdelningar, dock finns ett stort behov på förskoleplatser och man önskar att utöka detta till sex avdelningar.

Utskottet samhällsbyggnad beslutade 2016-11-15 § 153 att lämna ett positivt planbesked och har gett Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja arbetet med upprättande av ny detaljplan för fastigheten Tierp 2:74 samt del av Tierp 2:1.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att utöka byggrätten för förskola. Kommunen ser ett ökat behov av fler förskoleplatser i området och planen ska möjliggöra för detta. Planen innebär att befintlig naturmark tas i anspråk för förskola.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande plan:

- Fastigheten Tierp 2:74, som i gällande detaljplan regleras som skoländamål (S) kommer fortsätta regleras som skola (S) i föreslagen detaljplan, med en tillåten byggnadsarea om 25 % av fastighetens totala area (som även innefattar delar av fastigheten Tierp 2:1). Planförslaget föreslår en våning (I) med högsta tillåtna nockhöjd om 8 meter. Bebyggelsen kommer utgöras av två sammanbyggda huskroppar som tillsammans formar ett liggande "T". De två aktuella fastigheterna kommer regleras med bestämmelse om utnyttjandegrad (e) samt prickmark (marken får ej förses med byggnad).

- I den västra delen av fastigheten Tierp 2:1 kommer den föreslagna detaljplanen ta angränsande naturmark i anspråk i syfte att säkra det framtida behovet av ytterligare förskoleplatser.

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 samrådshandling är ett förslag på ersättning av detaljplan för del av fastigheten Tierp 2:1 i Tierps köping. Planområdet omfattar fastigheterna Tierp 2:74 samt del av Tierp 2:1. Markanvändningen inom området regleras i dagsläget av detaljplan Skatvägen (DP 140) från år 1994.

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 genomförande 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

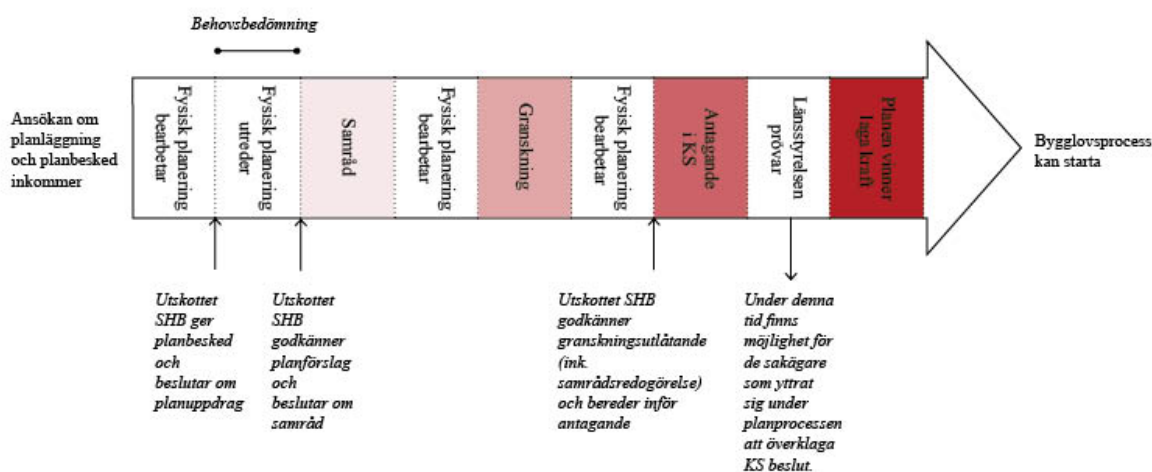
Utskottet samhällsbyggnad gav 2016-11-15 § 153 Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för fastigheten Tierp 2:74. Under senare skede har även delar av fastigheten Tierp 2:1 blivit aktuellt, då kommunen vill säkra markanvändningen för framtida behov av skolverksamhet i köpingen.

Planområdet omfattas av en befintlig detaljplan, "Detaljplan för Skatvägen" (DP 140, vann laga kraft 2 mars 1994). Den aktuella delen av planområdet har idag planbestämmelserna S (barnstuga/förskola) samt NATUR (naturmark).

Då föreslagen markanvändning i stor del är den samma som i gällande plan och då de berörda markområdena inte bedöms vara av allmänt intresse kommer planarbetet att bedrivas efter ett standardförfarande. Så här ser processen för standardförfarandet ut i Tierps kommun:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- 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 §.

Behovsbedömning

För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Behovsbedömningen har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

I genomförd behovsbedömning har man studerat planområdet. Tierp 2:74 är sedan tidigare bebyggd med en förskola som planeras att rivas. Tierp 2:1 har studerats då en del av fastigheten tas i anspråk för utökad förskolegård. I gällande plan har Tierp 2:1 användningen naturmark (NATUR). Då byggrätten utökas och en följd av detta kan bli en högre andel hårdgjorda ytor har en dagvattenutredning tagits fram som en del i planarbetet.

Den samlade bedömningen är att planens negativa konsekvenser bedöms vara av sådan karaktär, att planen sammantaget inte bedöms kunna leda till någon betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap.

För vidare information, läs behovsbedömningen (se bilaga).

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges förtätning och stadsmässiga funktioner med brett serviceutbud som en önskvärd utveckling. Då planförslaget möjliggör för ett större utbud av förskoleplatser inom ett av Tierps redan befintliga och exploaterade områden bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens mål och visioner. Föreslagna förändringar bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Vatten och avlopp

Området är beläget inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till VA-nätet. Anslutningspunkt för dagvatten finns från Skatvägen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns ca 300 meter från planområdet.

Gällande detaljplaner

Aktuellt område omfattas av gällande detaljplan (DP 140) från 1994. Genomförandetiden för denna plan har löpt ut. Gällande plan anger markanvändning barnstuga, förskola (S) och naturområde (NATUR) för fastigheterna 2:74 samt del av Tierp 2:1.

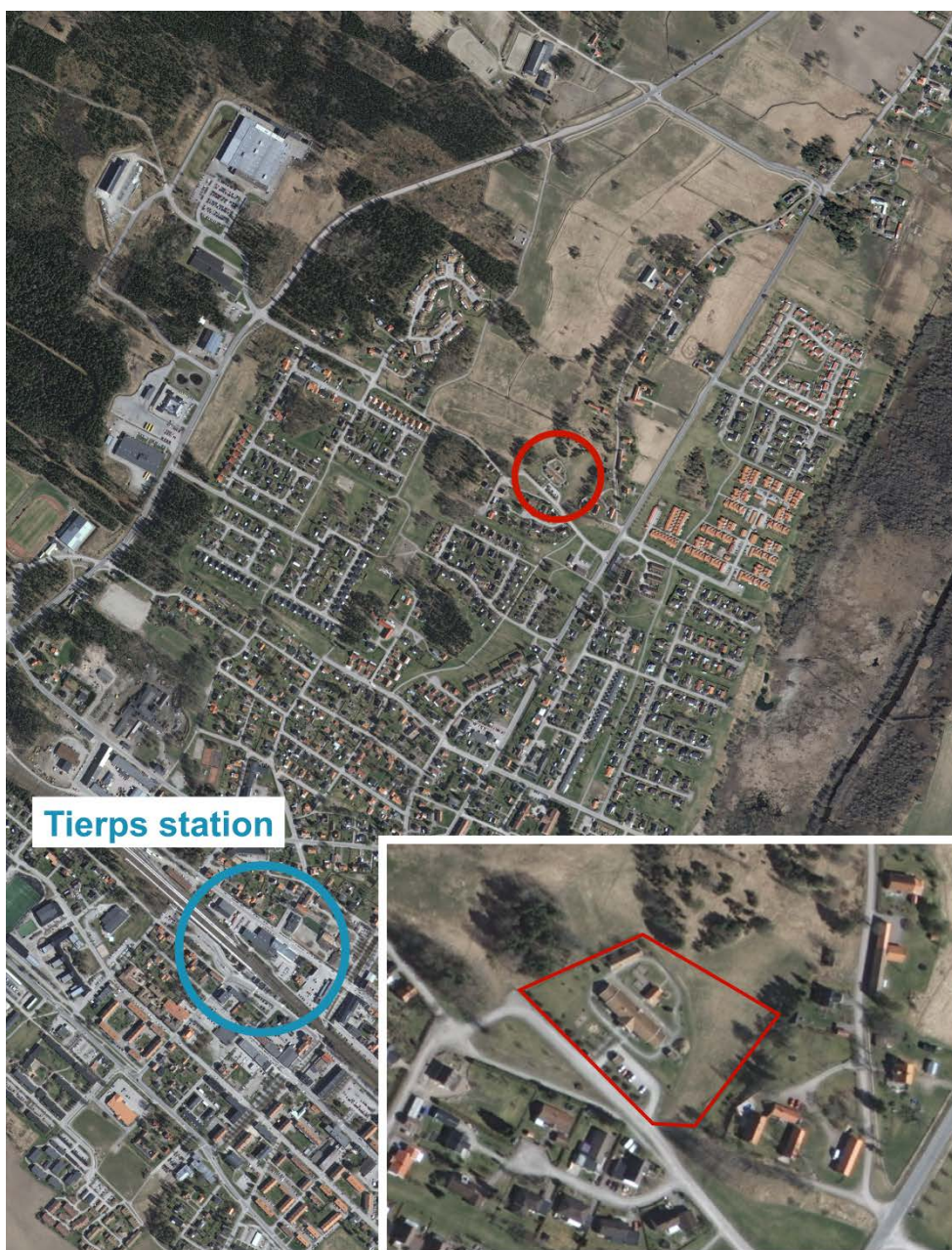
Visionen

Planen överensstämmer mot kommunens vision och dess tre arenor; *Livsarenan*, *Affärsarenan* samt *Utvecklingsarenan*.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i den norra delen av Tierps köping i anslutning till befintligt bostadsområde. Intill planområdet och vidare norrut återfinns naturområden. Delar av dessa naturområden omfattas av forn- och kulturlämningar. Då planområdet idag är bebyggt med en förskola (som avses rivas) är kommunikationerna till och från området goda med både gång, cykel och bil. Närmsta busshållplats ligger på 270 meters gångavstånd.



Tierps station

Karta med planområde markerat.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta av ca 0,87 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheten Tierp 2:74 ägs av Tierps kommunfastigheter AB, varav hela Tierp 2:1 ägs av Tierps kommun. Områdets övriga fastigheter är i privat ägo (Tierp 5:49 och Tierp 5:53), och kommer beröras av planförslaget.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Bebyggelse

Området är sedan tidigare bebyggt med förskola. Enligt beslut i kommunens investeringsgrupp i maj 2016 är avsikten att denna byggnad ska rivas och ersättas med en ny. I framlagt planförslag föreslås en ny detaljplan där en ny förskolebyggnad uppförs med utökad byggrätt.

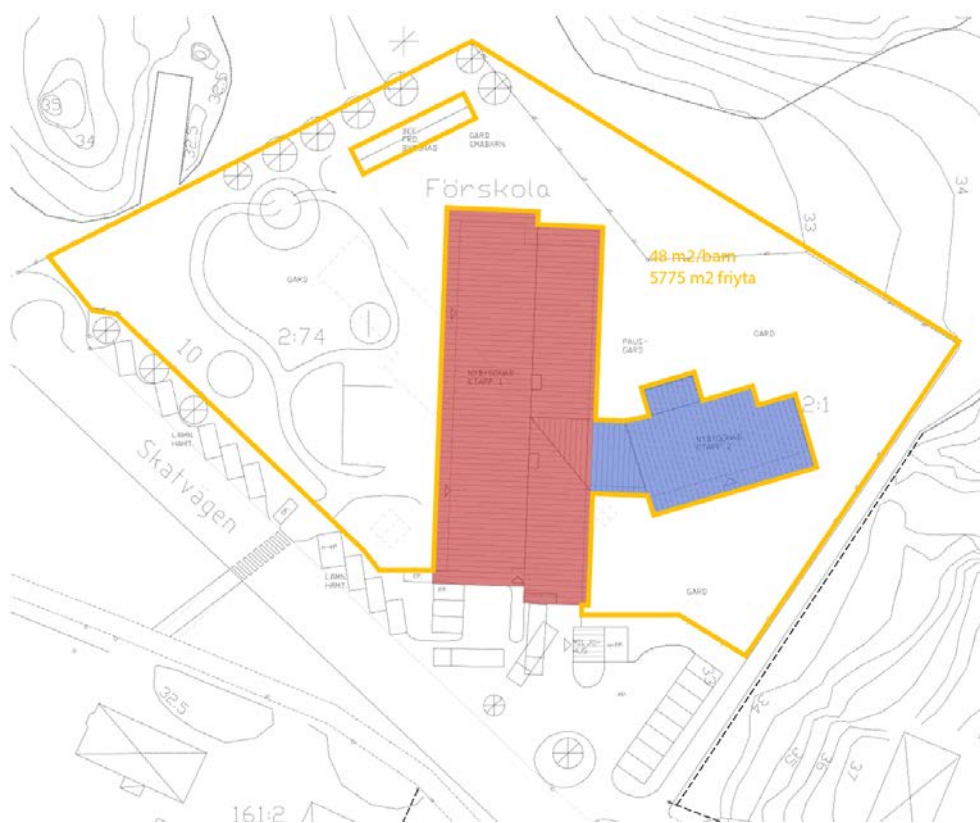
Kringliggande bostadsområde består av låg villabebyggelse med en tillåten bebyggelsehöjd om ett (1) våningsplan. En fortsatt låg bebyggelse är önskvärd även för den tillkommande förskolan för att bibehålla områdets karaktär, samt visa hänsyn till det öppna landskap som sträcker sig norrut från planområdet.

Planområdet förses med egenskapsbestämmelser som bidrar till att den befintliga strukturen för området bibehålls. Den högsta tillåtna nockhöjden regleras till 8 meter i planförslaget och högst en (1) tillåten våning. Den högst tillåtna byggnadsarean fastställs till 25 % av planområdets yta.

Tierp förväntas växa under de närmaste åren och aktuell plan är en förberedelse för ett ökat behov av förskoleplatser. Detaljplanen föreslår att en del av den intilliggande naturmarken tas i anspråk som förskolegård. Detta för att kommunen ska säkra markanvändningen för framtida behov och skapa bra förutsättningar för verksamheten.

Kommunen eftersträvar att alla barn ska ha rätt till den friyta som rekommenderas av Boverket, vilket är 40 m² per barn i förskolan. 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. I föreslagen detaljplan räknar man med ungefär 20 barn per avdelning på en byggnadsarea som är maximalt 25 % av den totala arean. När samtliga etapper är utbyggda enligt liggande situationsplan kommer det innebära 120 barn totalt, vilket betyder ca 48 m² friyta per barn, med en total friyta som är ca 5775 m² stor. Detta planförslag överträffar därför Boverkets rekommendationer och erbjuder varje barn en mycket god förskolemiljö.

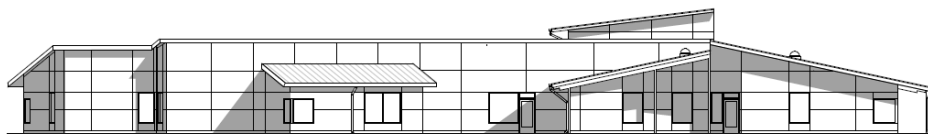
Bebyggelsen planeras att tillkomma i två etapper, varav etapp ett är huvudbyggnaden, som kommer att rymma fyra förskoleavdelningar. Etapp två är en tillbyggnad som kan rymma två kompletterande avdelningar för framtida behov.



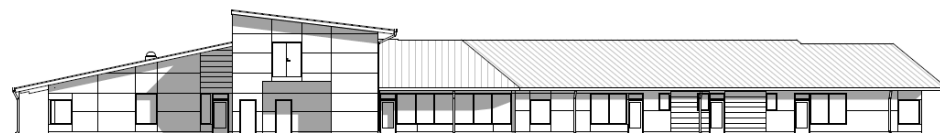
Situationsplan som visar den föreslagna byggnadens placering och ytupptagning. Byggnaden i rött visar på etapp ett, och byggnaden i blått visar etapp två. Mängden friyta per barn inom den gula markeringen (48 m²) och totala friytan (5775 m²). Källa: Arkitektgruppen i Gävle AB.



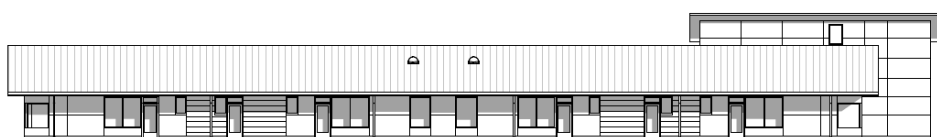
Illustration i akvarell som visar förskoletomten, gata mot förskolan och byggnad från etapp ett (1) från väster. Källa: Nils Simonsson, Arkitektgruppen i Gävle AB.



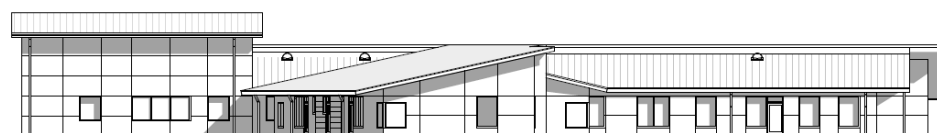
FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

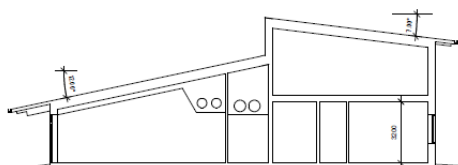


FASAD MOT VÄSTER

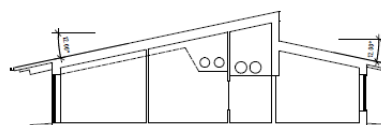


FASAD MOT ÖSTER

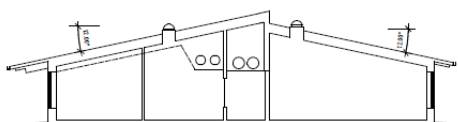
Fasadvyer på föreslagen bebyggelse. Källa: Arkitektgruppen i Gävle AB.



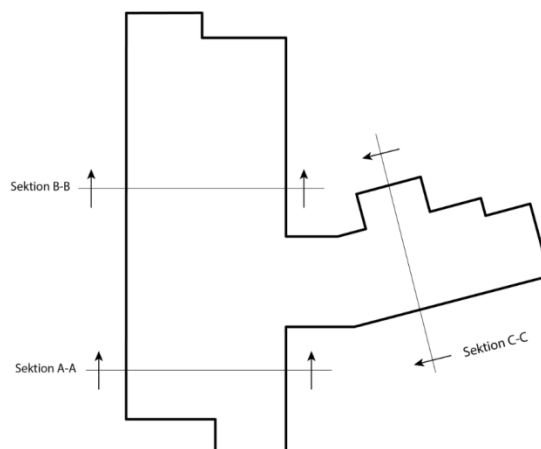
SEKTION A-A



SEKTION C-C



SEKTION B-B



Sektioner på föreslagen bebyggelse samt karta över var sektionerna tagits. Källa: Arkitektgruppen i Gävle AB.

Föreslagen bebyggelse och gårdens zoner och funktioner

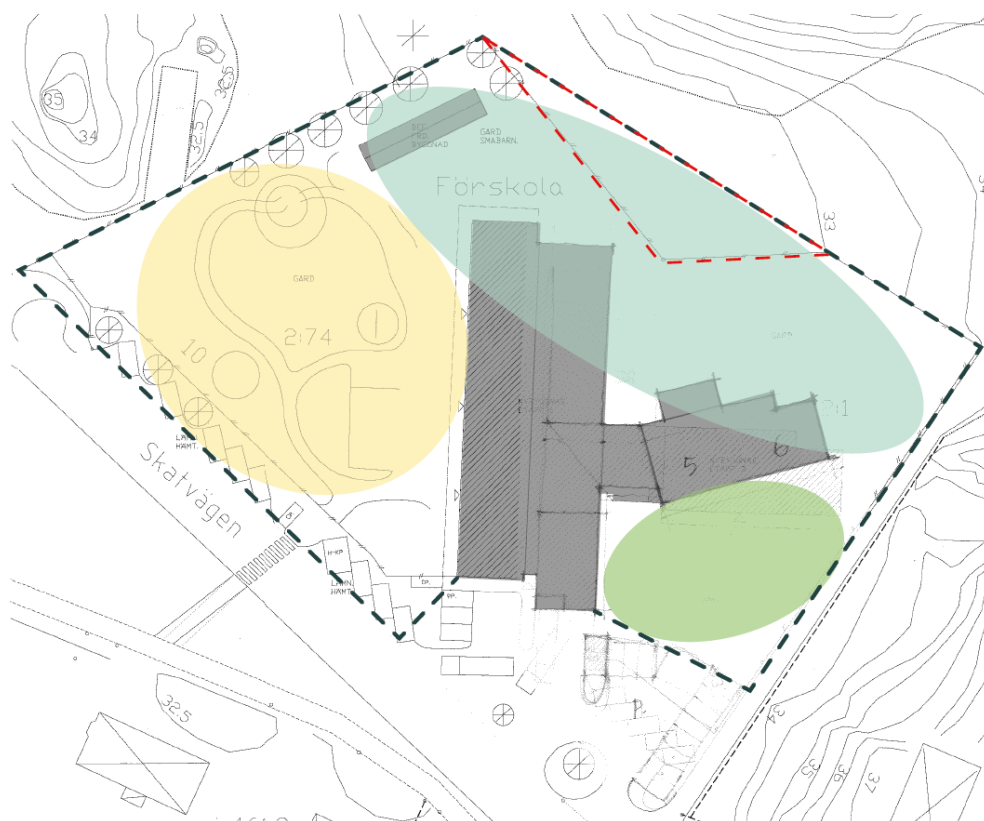
Förskolan som ska rymma 4+2 avdelningar är tänkt att delas in i mindre gårdar. Detta underlättar verksamheten och möjliggör en mer verksamhets-specifierad utevistelse och kan även vara nödvändig vid tillfällen då man inte vill att förskolans alla barn ska blandas på gården vid ett och samma tillfälle. Det ger även en möjlighet att lättare få översikt över ytan som barnen vistas på.

En förutsättning för detta, och för att de olika delarna runt förskolan ska innehålla samma lekvärde och variation, är att undvika smala passager och svårutnyttjade ytor. Därför har förskolegården fått växa ytterligare mot norr och tar naturmark i anspråk (se streckad röd linje). Den tillkommande förskoleytan påverkar inte naturvärdena norrut mot naturområdet utan bidrar snarare till att barnen får en mer sammanhängande yta som underlättar förskoleverksamheten.

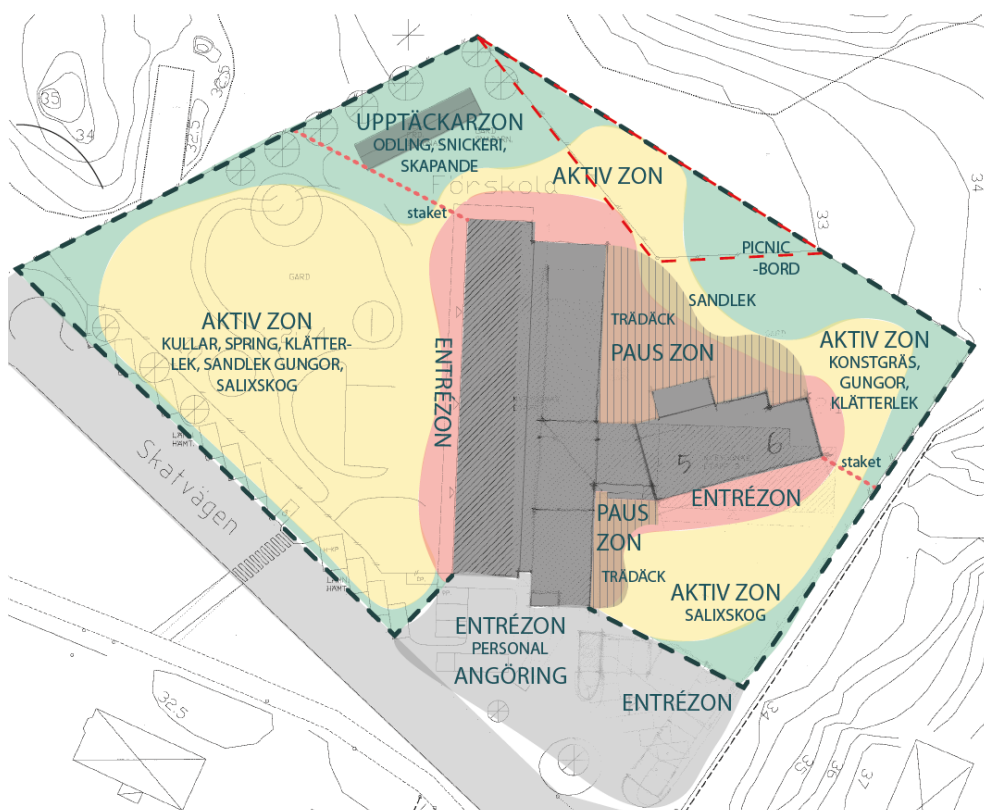
Förskolegården delas in i tre zoner i syfte att kunna disponera de olika aktiviteterna på gården; 1. *Lugn zon*, 2. *Aktiv zon*, 3. *Upptäckarzon*.

I den lugna zonen närmast förskolebyggnaden sker lugnare aktiviteter som behöver mer skyddande och tysta lägen.

Den aktiva och upptäckande zonen breder i stället sig längre ut på gården i syfte att inte störa de aktiviteter som sker inomhus och närmast förskolebyggnaden. Det ger även variation och effektiviserar utnyttjandet av de olika ytorna på gården.



De tre gårdarna samt tillkommande förskolegård (streckad röd linje). Källa: Temagruppen Sverige AB.



Gårdens zoner och funktioner. Källa: Temagruppen Sverige AB.

Funktionerna på förskolegården är anpassade efter barnens olika behov. Lugn lek, sov- och sittytor finns närmast byggnaden i den lugna zonen. I den aktiva zonen finns plats för lek och spring och i upptäckarzonen finns utrymme för odlingsprojekt och andra upplevelser.

En inhägnad zon vid odlingsdelen kan underlätta för att skapa och odla.

Alla zoner kan erbjuda skugga i form av skärmtak och vegetation. Entrézonerna längs med byggnaden är under skärmtak och kan vara en plats att mötas upp innan aktiviteter i odlingsdelen.

4.2. Statliga intressen/Riksintressen och områdes- och bebyggelseskydd

Det aktuella planområdet berörs inte av något riksintresse.

Fornlämning

I anslutning planområdet (i östlig och nordvästlig riktning) återfinns del av en fornlämning (Tierp 483 samt Tierp 484 i FMIS), som är en gammal boplats. Det aktuella området ligger utanför den närliggande fornlämningen inklusive dess skyddsområde. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbete, ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål enligt kulturmiljölagen.

4.3. Underjordiska ledningsdragningar

Områden markerade med "u" på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar för reparation och underhåll försvåras. Ett u-område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av Lantmäteriet.

Idag återfinns två bredband/fiberledningar, varav en som går längs med Skatvägen. Den andra ledningen återfinns inne i planområdet som leder fram till den befintliga förskolan. Den föreslagna placeringen av förskolan optimerar barnens nyttjande av både förskolegård och byggnad. Cykel- och bilparkering får anordnas inom u-område. Med hänsyn till planförslaget föreslås bredband/fiberledningen att kortas, alternativt flyttas till förmån för förskolan, då befintlig ledning kommer att hamna delvis under föreslagen byggnad.

Det finns även möjlighet att ansluta den föreslagna byggnaden till fjärrvärmenätet. Matning kommer då ske från Lodjursvägen, med dragning över gång- och cykelvägen mot skolans placering.

4.4. Samhällsservice

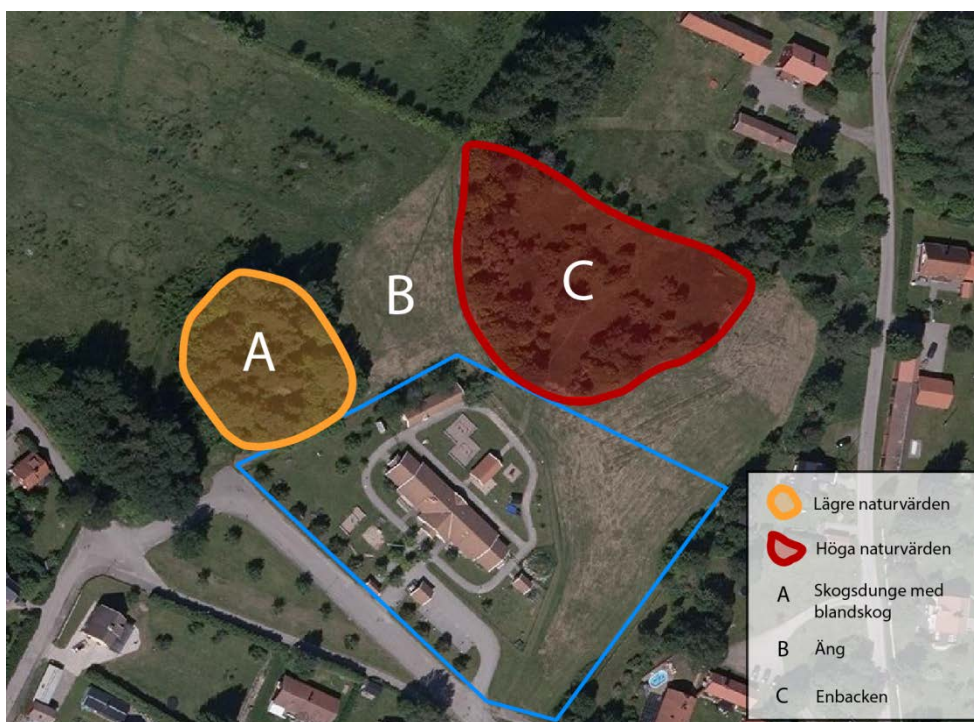
Planområdet är beläget i norra delen av Tierps köping och har därmed god tillgång till samhällsservice. Aktuellt område har gångavstånd till busshållplats som ligger ca 270 meter från befintlig förskola. Avstånd till Tierps centrum är ca 1,7 km.

4.5. Natur, kultur och rekreation

Natur

Till största del utgörs planområdet av öppna gräsytor. Bara några meter utanför den befintliga förskolan ligger en skogsdunge, med varierade naturliga lekplatser. Ängen som angränsar nordväst om förskoleområdet är en stor och öppen lektyta. En sluttning med mycket enbuskar gränsar i sin tur till ängsområdet.

Det har även tagits fram en översiktlig bild av områdets naturvärden;



Lokaliseringen av naturvärden och områden som nyttjas av den befintliga förskolan.

Skogsdungen (A) som ligger väster om planområdet har lägre naturvärden jämfört med naturområdet i nordöst. Skogsdungen används en del av förskolan som naturlek. Naturskolan (som har sin verksamhet där idag, har tagit fram en skötselplan för ytorna kring planområdet, där de gjort en beskrivning av värdefulla miljöer och platser.

Skogsdungen (A) har ett stort lekvärde för barnen på förskolan. Nedfallna träd tjänar som klätterställningar. Stora som små stenar utgör också redskap för olika slags lekar, liksom grenar och pinnar.

Ängen (B) bör fortsätta att klippas för att underlätta promenad till "enbacken" (ligger beläget i nordöstlig riktning från planområdet).

Enbacken (C) är en plats som bjuder in till bl.a. rörelselekar för förskolans barn.

Planförslaget kommer möjliggöra för en utökad byggrätt i västlig riktning från befintlig förskola. Detta innebär att de obebbyggda öppna gräsyterna kommer tas i anspråk vid ett genomförande av planförslaget. Planförslaget kommer inte medföra några negativa konsekvenser av befintliga naturvärden, då den aktuella gräsytan i öst inte innehåller några höga naturvärden.

4.6. Miljö, hälsa och risk

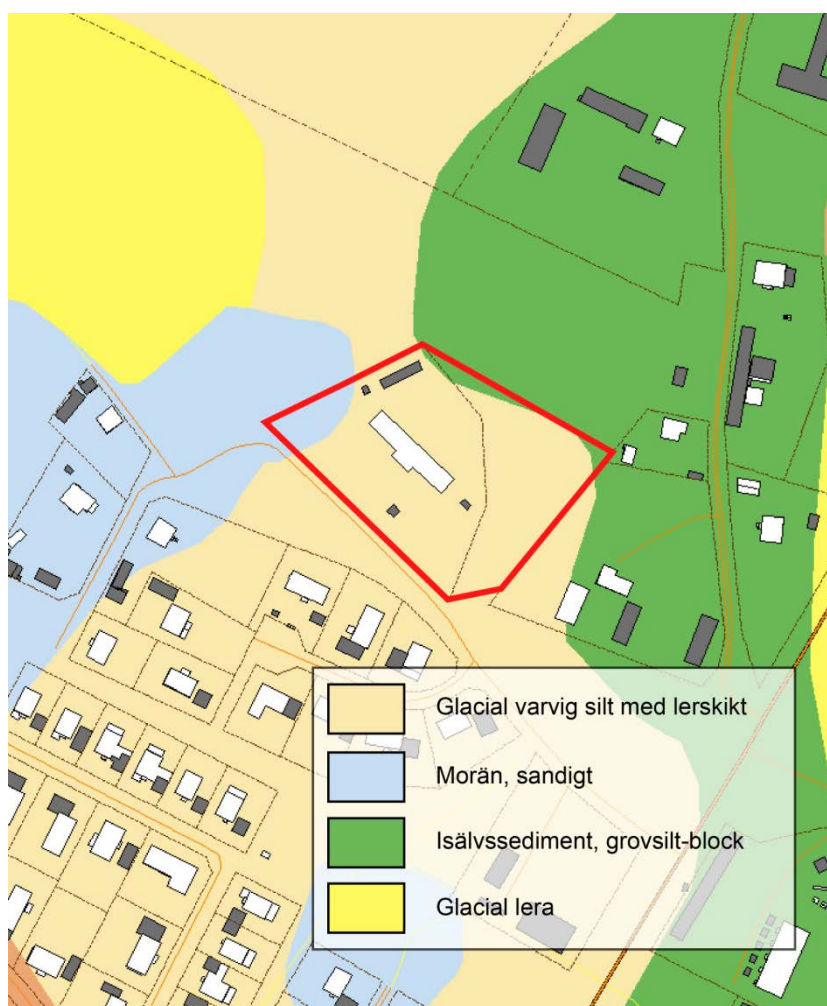
Markföroreningar

I dagsläget finns det heller inga kända markföroreningar. Utifrån gällande markanvändning är det inte troligt att det förekommer, eller har förekommit, markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Vid plangenomförande av befintlig förskola genomfördes en geoteknisk undersökning 1994. Vid denna undersökning konstaterades de då rådande marförhållandena:

Området är relativt plant och utgörs av ängsmark. Marknivån inom aktuell yta varierar kring ca +32 a +32.5. I den nordöstra delen av aktuellt område löper ett dike diagonalt över området ungefär i nord-sydlig riktning. Dikesbotten är belägen 1 - 1.5 meter lägre än omgivande mark. Strax nordväst om aktuellt område finns ett höjdparti bestående av morän och på den östra sidan sträcker sig en isälvsformation i nord-sydlig riktning.



Lokaliseringen av jordarter. Planområdesgränsen är markerat i rött.

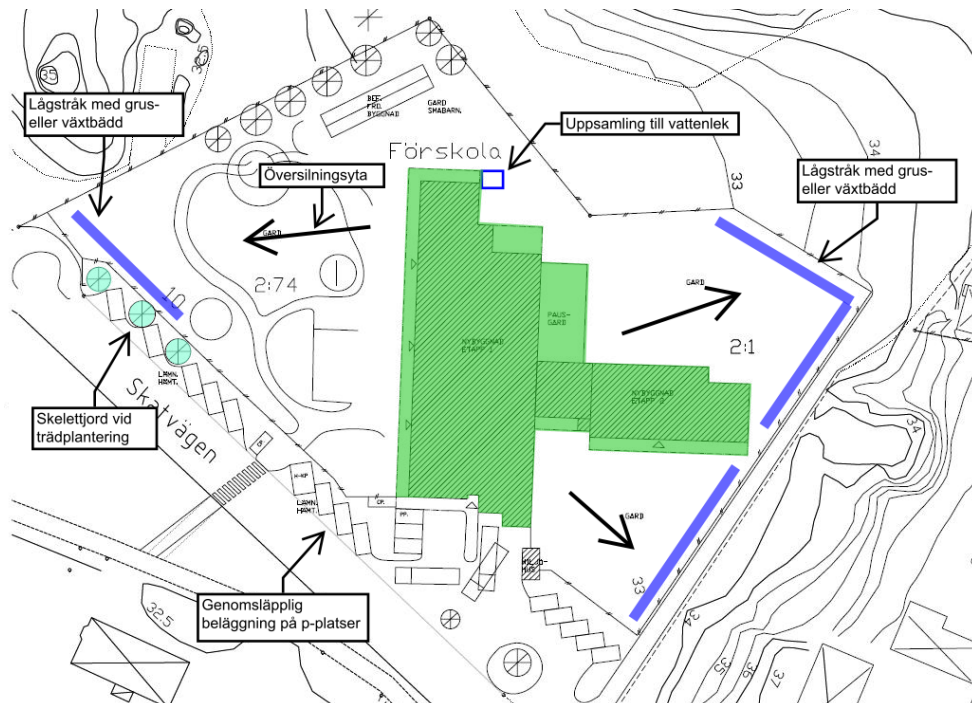
Planområdet omfattas av tre jordarter, varav två av dessa ligger i planområdets ytterkant. Till största del består området av glacial varvig silt med lerskikt. Marken består av 0,02-0,3 meter mäktig mylla och vegetationskikt och sedan 1-2 meter av finkornig jord som lerig silt, silt eller finsand, därunder sand och grus. Lerig silt och silt är inte lämpligt för infiltration av dagvatten men eftersom det endast är någon meter ner till väl genomsläppligt material är infiltration på platsen mycket lämplig.

Dagvatten

Då tidigare obebyggda gräsytor tas i anspråk för bebyggelse, samt att kommunen har för avsikt att öka befintlig byggrätt i planområdet kommer andelen hårdgjord mark i området att öka. Den aktuella fastigheten ligger inte inom översvänningsområde.

Avrinningen från fastigheten kommer att öka till mer än det dubbla efter den tänkta exploateringen vid ett 10-årsregn. För att inte öka flödet till dagvattennätet och recipienten rekommenderas fördröjning på tomtmark.

Om dagvattnet tas om hand enligt den dagvattenutredning som tagits fram (se bilaga) finns det goda förutsättningar för rening och fördröjning av dagvattnet. En kombination av åtgärder är att rekommendera för att dels klara fördröjning av vattnet och dels för att få en god rening av det. Gröna tak, skelettjordar, uppsamling, genomsläppliga material och översilningsytor ger en hållbar lösning för dagvattenhanteringen för förskolan. Ett förslag på åtgärder ses nedan:



Planområdet samt förslag på åtgärder för dagvattenhanteringen (Källa: Ramböll Sverige AB och Arkitektgruppen i Gävle AB).

För mer information gällande dagvattenutredningen, se bilaga.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för grundvattentäkten Västland enligt Länsstyrelsens förordande från 2000. Länsstyrelsens upprättade vattenskyddsföreskrifter gäller inom planområdet. Vattenskyddsföreskrifterna har som syfte att skydda allmänna vattentäkter från föroreningar och minskning av grundvatten. Se Länsstyrelsens vattenskyddsföreskrifter för vad som gäller för verksamheter inom yttre vattenskyddsområde.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) är planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon.

I enlighet med översiktsplanen bör därför radonmätning göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Transport av farligt gods på Ostkustbanan

Ostkustbanan som passerar nordost om planområdet är en transportled för farligt gods. Avståndet till planområdet är så pass stort att inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Buller

Utifrån planens begränsande omfattning och utifrån planområdets geografiska lokalisering i förhållande till bostäder, Strömsbergsvägen och övrig verksamhet (samt med perspektiv på gällande plan), bedöms en bullerutredning inte nödvändig.

Skuggning

Då planförslaget inte väntas möjliggöra för högre taknockshöjder än den som redan är angiven i befintlig detaljplan, väntas det inte heller ske en ökad risk för att kringliggande byggnader ska skuggas. Kommunen bedömer att en solstudie inte är nödvändigt.

4.7. Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet kan nås med buss, med ungefär 270 meters gångavstånd till närmsta busshållplats. Buss 510 och 835 går i regel en gång i timmen i båda riktningar (mot Tierps station och mot Älvkarleby kraftverk).

Trafiksituationen

Planområdet nås via Skatvägen som ligger söder om den befintliga förskolan. Angiven hastighetsgräns är 50 km/h. Längs med den södra sidan av Skatvägen finns en gångväg. Idag sker cykling i blandtrafik, dock handlar det inte om många meter. GC-väg finns i riktning mot Bräckstavägen och slutar sedan i korsningen. Cykelväg tar sedan vid på grönytan i närheten till planområdet. Skatvägen omfattas inte av kommunens cykelvägnät, men ligger nära huvudcykelnätet.

Det är planerat att sätta upp bommar längs med GC-vägen mellan Skatvägen och Bräckstavägen där det idag förekommer biltrafik. Effekten av det kan innebära att biltrafiken försvinner, alternativt minskas, när bommarna är på plats.

Planförslagets påverkan på trafik

Då området i fråga är lokaliserat i köpingens yttre delar finns det begränsat med källor som genererar trafik. Det som ger upphov till trafik är till det befintliga bostadsområdet söder om planområdet, samt till den redan befintliga förskolan.

Förskoleverksamheten som planeras kommer att utökas och trafiken till och från planområdet kommer att öka något. Föreslagsvis kan en hastighetssänkning med högsta rekommenderad hastighet 30 km/h samt skyltning som påvisar "lekande barn" vara en åtgärd som skapar ökad trafiksäkerhet.

Kommunen bedömer dock att verksamheten inte kommer påverka trafiken för angränsande fastigheter i större grad. Ett övergångsställe som leder in till förskoletomtens huvudentré är ett sätt att säkra barnen och föräldrarnas trygghet i trafiken. Cykelparkering och angöring för bilar kommer anordnas inom kvartersmark.

4.8. Sociala aspekter

Tillgänglighet och jämställdhet

1 kap. 1 § PBL slår fast att syftet med bestämmelserna är att främja en "... samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer".

Bebyggelsens tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga utgör ett av de allmänna intressena i 2 kap. PBL som ska följas vid detaljplanering. Planläggningen ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (2 kap. 3 § PBL).

Idag finns ingen direkt koppling mellan befintlig förskola och gångnätet. Som gångtrafikanter måste du ta dig över en grönyta för att ta dig till förskolan. Cykeltrafik sker i blandtrafik. Inom 300 meter från den föreslagna utbyggnaden av förskola finns en busshållplats och omkring 1,7 kilometers gångavstånd från området ligger stationsområdet. Kommunikationsmöjligheterna är goda till och från området.

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.

Planförslaget möjliggör att fler kan få tillgång till förskoleplatser i kommunen. Planförslaget möjliggör även att befintlig skolfastighet utökas, med syfte att säkerställa en stor utemiljö för barnen. I anslutning till planområdet bör ett övergångsställe att anordnas för att trygga barnen och föräldrarnas säkerhet, trots att kommunen inte bedömer att ett genomförande av planförslaget kommer alstra mer trafik än vad den gör idag. I närheten av planområdet återfinns stora grönytor samt skogsdunge som är lämpliga platser för lek, motion och utevistelse i närområdet enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 7 §.

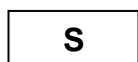
Området har goda gång- och cykelförbindelser till övrig bostadsbebyggelse vilket innebär en trafiksäker miljö för barn, och kan även bidra till att minska bilresor.

4.9. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att delar av fastigheten Tierp 2: 1 fortsatt kommer att bestå av öppna gräsytor och naturmark och förskola i mindre omfattning.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1. Användning av kvartersmark



Skola, förskola och liknande verksamhet

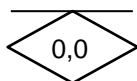
Område avsett för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet.

5.2. Egenskapsbestämmelser



Prickmark

Marken får ej förses med byggnad.



Högsta taknockshöjd i meter

Högsta tillåtna taknockshöjd i meter, dock fårnockshöjden överskridas för hisstopp, ventilationsskorsten, tekniska anordningar och installationsutrymme.

I

Våningsantal

Högsta antal tillåtna våningar.

parkering

Parkering

Parkering får anordnas på kvartersmark. Parkering får även anläggas på u-område.

e00

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen e00 styr utnyttjandegraden genom angivelse av största tillåtna byggnadsarea som % av fastighetens totala area.

Markens anordnande

Minst 20 % av hårdgjorda ytor av fastigheten skall vara genomsläppliga för dagvatten.

5.3. Administrativa bestämmelser

Markreservat – Ledningar

- U Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa. Parkering får anläggas på u-område.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

Följande förändringar föreslås från gällande plan:

- Fastigheten Tierp 2:74, som i gällande detaljplan regleras som skoländamål (S) kommer fortsätta regleras som skola (S) i föreslagen detaljplan, med en tillåten byggnadsarea om 25 % av fastighetens totala area (som även innefattar delar av fastigheten Tierp 2:1). Planförslaget föreslår en våning (I) med högsta tillåtna nockhöjd om 8 meter. Bebyggelsen kommer utgöras av två sammanbyggda huskroppar som tillsammans formar ett liggande "T". De två aktuella fastigheterna kommer regleras med bestämmelse om utnyttjandegrad (e) samt prickmark (marken får ej förses med byggnad).
- I den västra delen av fastigheten Tierp 2:1 kommer den föreslagna detaljplanen ta angränsande naturmark i anspråk i syfte att säkra det framtida behovet av ytterligare förskoleplatser.

6.1. Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. I det aktuella fallet är delvis kommunen fastighetsägare och ansvarar för planens allmänna platser. Kommunen ansvarar för anordning av områdets vägbanor, gång- och cykelvägar och övriga åtgärder i trafikmiljön. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

Kommunen har som ansvar att anlägga ett övergångsställe i anslutning till förskoletomten för att trygga trafiksäkerheten för barnen, föräldrarna och personalen som rör sig i och kring förskolan.

Fornlämningar

Det aktuella området ligger utanför den närliggande fornlämningen inklusive dess skyddsområde. Om fornlämningar skulle upptäckas vid exploatering av området gäller Kulturmiljölagen (1988:950). Om fornfynd eller fornlämningar påträffas vid markarbete, ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål.

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark återfinns i planområdet idag, så all yta utgörs av kvartermark. Kommunalt huvudmannaskap råder inom planområdet men ingen allmän platsmark återfinns.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplanen detaljplan för Skatvägen (DP 140) helt upphör att gälla inom det nya planområdet.

Exploateringsavtal/Markanvisningsavtal

Inget exploateringsavtal eller markanvisningsavtal har tecknats för denna detaljplan. En överenskommelse om fastighetsreglering bör tecknas innan detaljplanen antas, men det är inget krav för ett antagande. Parterna behöver inte träffa något extra tilläggsavtal.

Planläggningsarbetets tidsplan

Samråd.....april 2017
Granskning.....september-oktober 2017
Antagande kommunstyrelsen.....kvartal 4, 2017
Laga kraft.....kvartal 4, 2017

6.2. Fastighetsfrågor

Fastighetsindelning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter.

Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Kommunen äger idag fastigheten Tierp 2:1 vilket en del av planområdet utgörs av. Kommunen har inte själv några planer på att ansöka om bygglov utan berörd del av fastigheten föreslås regleras in i Tierp 2:74 och säljas till Tierps kommunfastigheter AB.

Fastighetsreglering

Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

För planens genomförande krävs fastighetsreglering.

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Tierp 2:74 och del av Tierp 2:1. Tierp 2:74 ägs av Tierps kommunfastigheter AB och Tierp 2:1 ägs av Tierps kommun.

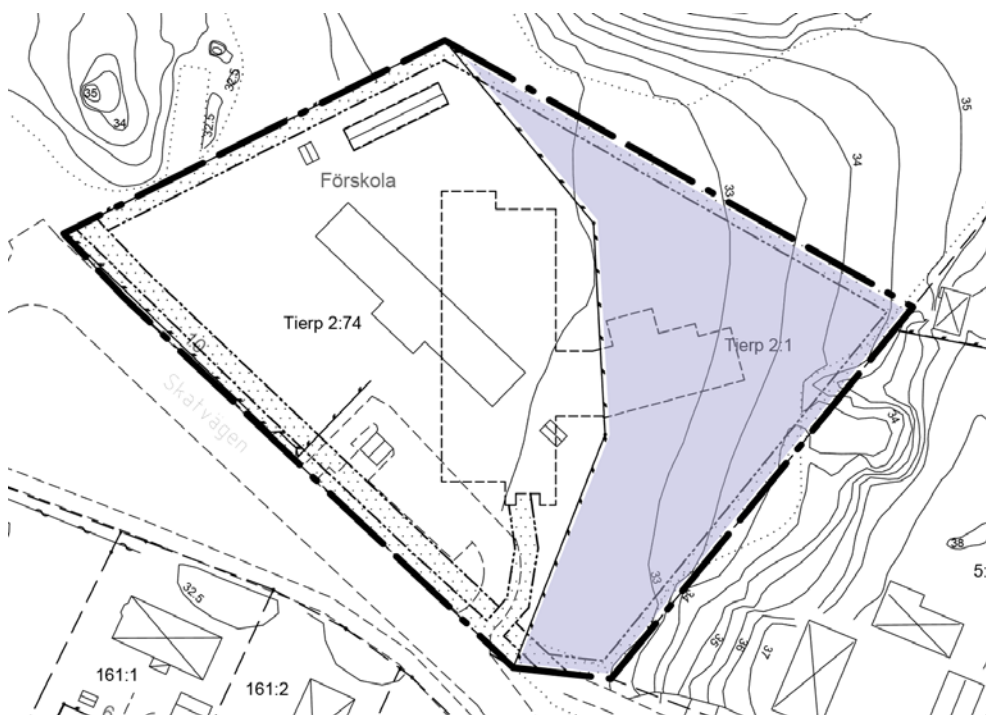
Användning av mark

Del av Tierp 2:1 ändrar användning från allmän platsmark (NATUR) till kvartersmark för förskola (S).

Tierp 2:74 med nuvarande användning kvartersmark för skoländamål består.

Fastighetsbildning

Bilden nedan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella.



- Lila område ska överföras till Tierp 2:74 från Tierp 2:1 (ca 3252 m²).

Fastigheten Tierp 2:74 med förskoleändamål ska ändra sin avgränsning. Område utlagt som kvartersmark för skola (S) ska i sin helhet tillhöra fastigheten Tierp 2:74. Detta görs genom fastighetsreglering där del av fastigheten Tierp 2:1 förs över till fastigheten Tierp 2:74 (ca 3252 m²). De föreslagna fastighetsgränserna är redovisade som användningsgränser på plankartan.

Områden utlagda som allmän platsmark med markanvändning "NATUR" ska ingå i en av Tierps kommun ägd fastighet. Överföring av mark mellan fastigheterna hanteras vid förrättning.

Rättigheter

Inom planområdet finns ingen ledningsrätt.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

6.3. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ekonomisk ersättning för planläggningsarbetet regleras genom ett särskilt planavtal upprättat mellan kommunen och de plansökande.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Marken kommer att säljas till Tierps kommunfastigheter AB efter genomförd fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Tierps kommunfastigheter AB tar kostnad för fastighetsbildning.

6.4. Genomförandetid

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas mot berörda fastighetsägares vilja. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid planläggningen eller för införandet av fastighetsbestämmelser (Plan- och Bygglagen 4 kap §39). Om planen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför (PBL 14 kap 9§). Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla till dess att planen ändras, upphävas eller ersätts. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från och med den dag då planen vinner lagakraft.

7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, Kommunarkitekt

Plankonsult

- Saba Shahriari, plankonsult

.....
Adam Nyström - Kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten
2017-09-22