



Detaljplan 239

Ersättning av detaljplan för

Tallmovägen

Del av Mehede 2:102 och Mehede 3:123, 3:124 och 65:5

Mehedeby samhälle

Tierps församling

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

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

Bakgrund

En skrivelse har inkommit från fastighetsägarföreningen om en önskan med nya bostäder i Mehedeby.

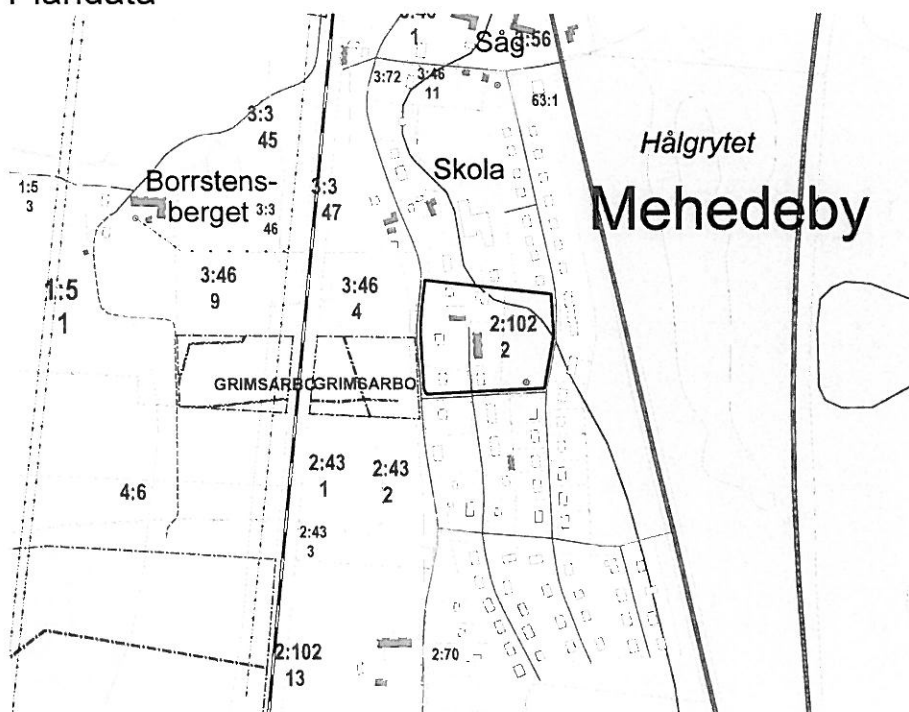
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra nya bostäder i Mehedeby.

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 mellan Tallmovägen och Söderforsvägen i öst/västlig riktning och mellan Läs vägen och Jaktvägen i nord/sydlig riktning i centrala Mehedeby. Avgränsningen är gjord med hänsyn till tidigare detaljplan som medger samlings- och föreningslokal och område för jordbruksändamål, ekonomibyggnader.

Arealen är ca 2,2 ha.

Markägoförhållanden

Fastighet Mehede 2:201 ägs av Tierp kommun.

Fastighet Mehede 3:123, 3:124 och 65:5 ägs av privat ägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv Nedre Dalälven enligt 3 kap § 6 miljöbalken.

Riksintressen för friluftslivet är idag borttaget eftersom planområdet är planlagt som samlings- och föreningslokal och område för jordbruksändamål, ekonomi- byggnader.

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 av områdesskydd enligt 7 kap MB yttre vattenskyddsområde Uppsalaåsen i Mehedeby.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan 202 fastställd 18 juli 1961.

Planprogram

Planprogram har inte upprättats. Detaljplanen avviker inte från de riktlinjer som anges i kommunens översiktsplan.

Övriga kommunala beslut

Utskottet för Samhällsbyggnad gav, 2007-09-26 § 57 , Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta ersättning av detaljplan för Tallmovägen.

Förutsättningar och förändringar

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av tallar på en platt ljungbeväxt yta, en gångväg passerar genom området och en nivåskillnad på ca 2 meter finns på södra delen av området vid en befintlig transformatorstation.

Markbeskaffenheten

Jordarten är sand.

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

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Miljö, hälsa och riskfaktorer

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens gällande översiktsplan, ÖP 90, är området klassat som hög- till normalriskområde. Kontakt skall tas med medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Översvämningsrisker

Räddningsverket har karterat 100-årsflöde och högsta flöde för Dalälven.

Räddningsverket arbetar med att kartera översvämningsrisken för Tämnrån. Det finns ingen översvämningsrisk på planområdet.

Vattenskydd

Planområdet omfattas av områdesskydd enligt 7 kap MB yttre vattenskyddsområde Uppsalaåsen i Mehedeby.

Elektromagnetiska fält, avstånd elledning

En transformatorstation finns inom planområdet, som har ett skyddsavstånd på 5 meter.

Bebyggelse

Planförslaget föreslår bebyggelse i en och två våningar och att en femtedel av fastigheten får bebyggas. En femtedel av bruttoarean föreslås kunna användas till hantverk eller kontor som inte är störande i fråga om buller, hälsa och säkerhet.

Upplåtelseformen föreslås vara äganderätt.

Bullerplank

Planförslaget föreslår ett bullerplank får uppföras i väster mot järnvägen som är 2 meter högt och som håller hög kvalitet och är estetiskt utformat.

Service

Avståndet till järnvägsstation är ca 500 m.

Postutdelning

Postutdelning kommer inte att ske vid varje fastighet utan de kommer att finnas ett samlingsställe för postlådor, en så kallad lådsamling.

Byggnadsminne, kulturmiljöobjekt

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

Byggnadskultur och gestaltning

Nordvästra delen av planområdet består av jordbruksbebyggelse i form av ett bostadshus och några förråd från början av 1900-talet. Norr, söder och öster om planområdet finns blandad bebyggelse från 1950-70-talet. Väster om planområdet finns öppen mark. Husens proportioner och karaktär ska ansluta till den befintliga karaktären på villabebyggelsen norr, söder och öster om planområdet.

Ny bebyggelse skall utformas på ett sätt som ansluter till omgivningens särart och till traditionellt byggnadssätt. Särdrag och värden hos den befintliga bebyggelsen skall särskilt beaktas vid ändring. En förtätning i kvarteret uppfyller dessa intentioner genom att den ytan som idag uppfattas som ett tomrum fylls med bebyggelse och gör Tallmovägen hel med bebyggelse på båda sidorna.

Den nya bebyggelsen bör i möjligaste mån anpassas till de för området så karaktäristiska tallarna.

Detta överensstämmer med delmål två i de regionala skrivningarna för miljömålet God bebyggd miljö: ”Planering, byggande och underhåll bidrar till historisk kontinuitet och läsbarhet i äldre och yngre bebyggelsemiljöer.”

Friytor

Lek och rekreation

En lekplats finns ca 300 meter söder om planområdet. Planområdet är placerat 1500 meter från Dalälven med sitt rekreationsområde med bl.a en badplats.

Naturmark

Området där en transformatorstation är placerat är planlagt som natur.

Trafik

Gatunät

Infarter till planområdet sker via Tallmovägen och Jaktvägen. Två lokalgator en från Tallmovägen och en från Jaktvägen förser alla tomter med egen infart.

Kollektivtrafik

Området nås med kollektivtrafik genom upptåget och bussar.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmarken.

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

Vibrationer

Vibrationer från järnvägen bör ej överstiga vibrationsvärdet för bostadshus vid nybyggnad 0,4 mm/s (RMS-värde inomfrekvensområdet 1-80 Hz).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

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

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB.

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

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.

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 området får användas till samlings- och föreningslokal och område för jordbruksändamål, ekonomibygnader.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att markytor tas i anspråk för enfamiljshus jämfört med nollalternativet. Den största påverkan utgörs av fem villor och två lokalgator.

Förslagets miljöpåverkan

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att området inte i samma utsträckning som tidigare kan utnyttjas till rekreation.

Kulturmiljö och stadsbilden

Stadsbilden får en tätare struktur i och med bebyggelse på Tallmovägen.

Administrativa frågor

Planförslaget föreslår bebyggelse i en och två våningar och att en femtedel av fastigheten får bebyggas.

Genomförandetid

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


Medverkande


Kommunala tjänstemän

- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2008-01-08

Samhällsbyggnadsenheten


.....
Helena Gåije, planarkitekt


.....
Kenneth Ottosson, plantekniker

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Godkännande Utskottet för Samhällsbyggnad.....januari 2008

Antagande KSfebruari 2008

Laga kraftmars 2008

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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 att fem fastigheter för bostäder att inrättas.

Gemensamhetsanläggning

Förslaget möjliggör att nya fastigheter kan bildas.

Någon gemensamhetsanläggning är inte aktuell.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift kommer att tas ut i samband med mark- och bygglov för fastigheterna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Byggherren ansvarar för att grundundersökningar genomförs inför byggnation.

Va-anläggningar

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Samtliga fastigheter skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske inom planområdet.

Värme

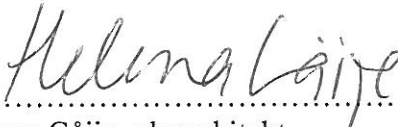
Användning av förnyelsebara energikällor bör användas vid nybyggnad av bostadshus. Direktverkande elradiatorer bör inte användas som huvudsaklig värme-källa.


El och telenät

Eldistributör inom området är Vattenfall Eldistribution AB och telenätdistributör är Telia.

Medverkande
Kommunala tjänstemän
- Helena Gåije, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker

Tierp 2008-01-08
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 2007-11-22 till 2007-12-14

Samrådsmöte

Något samrådsmöte har inte hållits.

Sammanfattning

Planbeskrivningen har justerats efter de inkomna yttrandena. Bullerplank tillåts, vibrationsvärde som ej bör överskridas och hänsyn till befintliga tällar skrivs in i planbeskrivningen och U- område för kablar ritas in på plankartan.

Inkomna yttrande

Yttranden har inkommit från:

- Länsstyrelsen	Bil. 1
- Vägverket	Bil. 2
- Banverket	Bil. 3
- Vattenfall Eldistribution AB	Bil. 4
- Upplandsmuseet	Bil. 5
- Mehedeby Fastighetsägarförening	Bil. 6

Sammanfattning och kommentar till inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen

Bil. 1

Länsstyrelsen anser att plankartan kompletteras så att bullerplank tillåts vid tomtgränsen.

Kommentar: Plankartan kompletteras så att bullerplank tillåts vid den västra tomtgränsen.

Vägverket

Bil. 2

Vägverket har ingen erinran.

Banverket

Bil. 3

Banverket anser att en hänvisning till gällande riktvärden och vibrationsstörningar bör finnas med i planbestämmelserna. Det är exploatören som ansvarar för eventuella undersökningar och skyddsåtgärder mot buller och vibrationer.

Kommentar: Gällande riktvärden och vibrationsstörningar skrivs i planbestämmelserna. Det är exploatören som ansvarar för eventuella undersökningar och skyddsåtgärder mot buller och vibrationer.

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 4

Vattenfall eldistribution AB tillstyrker förslaget under förutsättning att kablarna ges ett u-område på 4 meter i detaljplankartan.

Kommentar: U-områden för kablar med 4 meter ritas in på detaljplankarta.

Upplandsmuseet

Bil. 5

Befintligt tallbestånd ska tas tillvara i möjligaste utsträckning.

Kommentar: I planbeskrivning skrivs in att hänsyn tas till de befintliga tallarna.

Mehedeby Fastighetsägarförening

Bil. 6

Mehedeby Fastighetsägarförening föreslår att lokalgatan utgår och endast fyra tomter planeras så alla har utfart mot Tallmovägen. En passage i nord sydlig riktning mellan de nya tomterna och de befintliga förslås behållas som promenadstråk.

Kommentar: Lokalgatan behövs för att fem tomter ska kunna nå Tallmovägen. En passage i nordsydlig riktning mellan de nya tomterna och de befintliga är inte aktuellt eftersom norr om området är det privat mark och denna passage skulle inte leda någon vart.

Slutkommentar

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

Tierp 2008-01-08
Samhällsbyggnadsenheten



Helena Gåije, Planarkitekt