



Dokumentnamn

Datum
2015-05-19

Diarienummer

Adress

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunstyrelsen i Tierps kommun har 21 april 2015, § 98 antagit förslag till ersättning av detaljplan för fastigheten Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9, Örbyhus.

Beslutet har vunnit laga kraft den 18 maj 2015.

Enligt uppdrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kenneth Ottosson".

Kenneth Ottosson

Plan: DP 361 – Upplanda 1:54
Planförfarande: Enkelt
Dnr: 2014/461
Datum: 2015-03-25
Handläggare: Adam Nyström



ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

DP 361 Upplanda 1:54, Örbyhus

FÖRSLAG TILL ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR

Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9

Samhällsbyggnadsenheten
815 80 TIERP
Besöksadress: Centralgatan 7
Telefon: 0293-2180 00, Fax: 0293-129 69
E-post: medborgarservice@tierp.se

Handläggare
Adam Nyström
Telefon: 0293-218127
Adam.Nystrom@tierp.se

1. SAMMANFATTNING
2. INLEDNING
 - 2.1 Planens syfte och huvuddrag
 - 2.2 Läsanvisningar
 - 2.3 Planprocessen för denna detaljplan
 - 2.4 Tidigare ställningstaganden
 - 2.5 Bedömning av miljöpåverkan
3. PLANDATA
 - 3.1 Geografiskt läge
 - 3.2 Areal
 - 3.3 Markägoförhållanden
 - 3.4 Fastighetsfördelning
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
 - 4.1 Planområdet med omnejd
 - 4.2 Kulturmiljö
 - 4.3 Samhällsservice
 - 4.4 Natur, landskap och friytor
 - 4.5 Trafik
 - 4.6 Vatten
 - 4.7 Ledningsdragningar
 - 4.8 Nollalternativ
5. PLANENS INNEHÅLL
 - 5.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark
 - 5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
6. PLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Ansvarsfördelning
 - 6.2 Genomförandetid
 - 6.3 Fastighetsrättsliga åtgärder
 - 6.4 Tidsplan

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning innehållande genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

1. SAMMANFATTNING

Den 9 juni 2014 inkom en ansökan om ersättning av detaljplan för fastigheten Upplanda 1:54 till Tierps kommun och kompletterande uppgifter mottogs den 3 september samma år. Utskottet för samhällsbyggnad gav den 7 oktober 2014 samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning av sökandes förslag för ersättning av detaljplan. Planområdet utgörs av fastigheten Upplanda 1:54 samt en liten del av Upplanda 1:9 och omfattar en yta av 1290m². Planområdet är beläget efter Roslagsvägen i den östra delen av Örbyhus, ca 600 meter öster om ortens järnvägsstation.

Den plan som för närvarande reglerar fastigheterna är byggnadsplan D 302. I byggnadsplan D 302 har planområdet användningsbestämmelsen samlingslokal (i gällande plan C) och fastighetens huvudbyggnad har tidigare nyttjats som frikyrka, men verksamheten i lokalen har idag upphört. Planförslaget innebär en ändring av användningsbestämmelser där "samlingslokal" (C) ersätts av "kultur och fritid" (R) som möjliggör för fortsatt användning av byggnaden på Upplanda 1:54 som samlingslokal samtidigt som den öppnar upp för en bredare användning av kulturell verksamhet. Vidare kompletteras (R) med användningsbestämmelserna bostad (B), handel (H) samt kontor (K). Planförslaget innebär också att egenskapsbestämmelserna som reglerar fastighetens bebyggande (i gällande plan prickmark samt högsta antal våningsplan) ersätts med placeringsbestämmelse, en bestämmelse om högsta utnyttjandegrad samt högsta tillåtna taknockhöjd.

2. INLEDNING

2.1 Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för att befintlig byggnad inom fastigheten Upplanda 1:54 ska kunna nyttjas för kontorsverksamhet (K) och bostadsändamål (B), istället för nuvarande plans användningsbestämmelse "samlingslokal" (dåvarande C). Vidare tillskrivs fastigheten användningsändamålen "kultur & fritid" (R) och "handel" (H) för en långsiktigt mer flexibel plan, samt en varsamhetsbestämmelse (k) för skydd av den befintliga byggnadens fönster, fasadkulör och taklutning.

Huvuddrag

I huvuddrag förslås följande förändringar från gällande plan:

- användningsbestämmelsen samlingslokal (C) ersätts av kultur och fritid (R).
- användningsbestämmelserna bostad (B), handel (H) samt kontor (K) tillkommer.
- prickmark ersätts av en placeringsbestämmelse samt en bestämmelse om högsta utnyttjandegrad.
- angivelse för tillåten byggnadshöjd i antal våningsplan ersätts av en bestämmelse om högsta tillåtna taknockshöjd (syftet med detta är att förtydliga avsedd byggnadshöjd och innebär inte en ökning av tillåten höjd inom planområdet).
- den befintliga kyrkobyggnadens ursprungliga del ges varsamhetsmärkning (k) som avser att värna de tidstypiska dragen hos byggnaden.

2.2 Läsanvisningar

Detaljplan

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 en ny detaljplan för fastigheterna Upplanda 1:54 samt del av Upplanda 1:9 i Örbyhus. Markanvändningen inom området regleras i dagsläget av byggnadsplan D 302 som antogs den 21 juni 1961.

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

Den 9 juni 2014 inkom en ansökan om ett ersättande av byggnadsplan D 302 för fastigheten Upplanda 1:54 till Tierps kommun och kompletterande uppgifter mottogs den 3 september 2014. Utskottet för samhällsbyggnad gav 2014-10-07 103 § samhällbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning av sökandes förslag för ersättning av detaljplan. Planarbetet kommer bedrivas enligt enkelt planförfarande.

Så här ser planprocessen för enkelt planförfarande ut i Tierps kommun.

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING - enkelt planförfarande i Tierps kommun

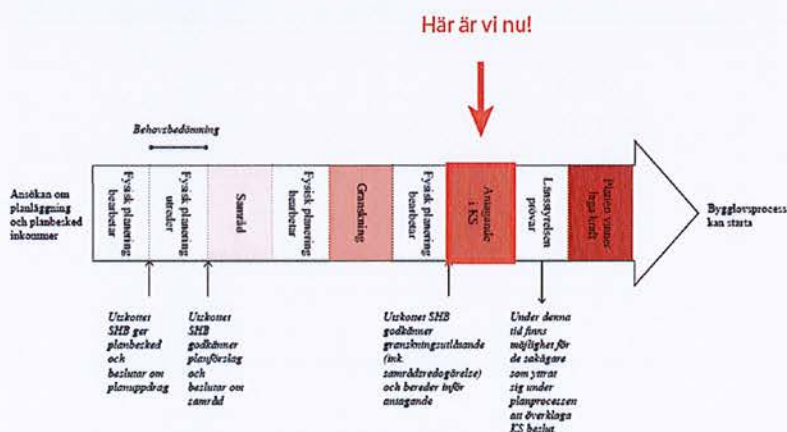


Illustration av den generella processen vid upprättandet av en ny detaljplan genom enkelt planförfarande i Tierps kommun.

2.4 Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) uttrycks den önskade utvecklingen av Örbyhus som samhälle. I huvuddrag formuleras en vision om att orten ska fortsätta att utvecklas och öka i befolkning, utvecklingen ska dock inte ske på bekostnad av ortens karaktär. Örbyhus ska inte byggas samman med närliggande samhällen, utan det öppna landskapet som omger orten ska bevaras. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens förverkligande.

Byggnadsplan

Gällande byggnadsplan för Upplanda 1:54 och Upplanda 1:9 är D 302 som antogs den 21 juni 1961. I byggnadsplanen är fastigheterna inom planområdet reglerad som kvartersmark med bebyggelse i högst två våningsplan och medger för användningsbestämmelsen (C) "samlingslokal". Begränsningar av bebyggelse av den aktuella fastigheten regleras genom prickmark (marken får ej bebyggas) samt högst antal tillåtna våningsplan (2).

Kulturmiljöprogram

Byggnaden på fastigheten Upplanda 1:54 omnämns i Tierp kommuns kulturmiljöprogram "Tierp tar tillvara" (2001). I kulturmiljöprogrammet beskrivs Örbyhus som ett starkt fäste för frikyrklighet, med ett flertal frikyrkobyggnader som alla är belägna i "Tegelsmoradelen" av Örbyhus. Planområdets frikyrkobyggnad är en av de totalt fyra frikyrkobyggnader som återfinns i Örbyhus och är den kyrkobyggnad som uppfördes senast, år 1934.

2.5 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

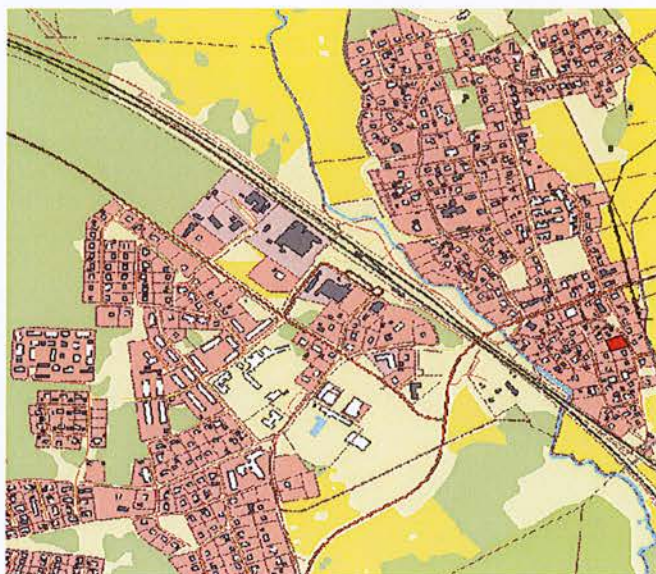
För att avgöra detaljplanens möjliga miljöpåverkan genomförs alltid en behovsbedömning. Behovsbedömningen har som syfte att bestämma om planens möjliga miljöpåverkan är av sådan grad så att frågan måste utredas vidare. Om så är fallet, genomförs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom behovsbedömningen har kommunen bedömt att förslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11§. Länsstyrelsen i Uppsala län gör samma bedömning och en miljöbedömning kommer således inte genomföras.

3. PLANDATA

3.1 Geografiskt läge

Planområdet utgörs av fastigheten Upplanda 1:54 samt en liten del av Upplanda 1:9 i den östra delen av Örbyhus i Tierps kommun. Norr om planområdet går väg 716 (Dannemoravägen). Planområdet är beläget ca 600 meter öster om Örbyhus järnvägsstation och 700 meter öster om ortens centrum.



Karta föreställande Örbyhus, planområdet är markerat som rött med svarta kantlinjer.

3.2 Areal

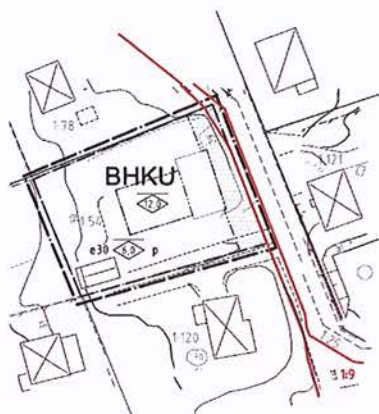
Planområdet omfattar en yta av ca 1290 m².

3.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

3.4 Fastighetsfördelning

De fastigheter som berörs av planförslaget är Upplanda 1:54 och Upplanda 1:9. Upplanda 1:54 är den fastighet som utgör majoriteten av planområdet. Den del av Upplanda 1:9 som ligger inom planområdet har i gällande byggnadsplan samma användningsbestämmelse som Upplanda 1:54 och hela området är markerat med prickmark. Vid ett genomförande av planförslaget kommer den del av Upplanda 1:9 som ligger inom planområdet att ges samma användningsbestämmelser som Upplanda 1:54. På den följande kartan visualiseras hur planområdet berörs av fastigheten Upplanda 1:9.



Karta över planområdet med fastighetsgränser. Rödmarkerade linjer visualiserar hur fastigheten Upplanda 1:9.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 Planområdet med omnejd

Fastigheten Upplanda 1:54 är bebyggd med en frikyrkobyggnad med församlingslokal och en bostadsdel. Kyrkoverksamheten i byggnaden har upphört och de ytor som denna tog i anspråk står för närvarande oanvända. Byggnaden är i 2 våningsplan och har en taknockshöjd på 11,5 meter, den tillbyggnad i trä som sträcker sig ut från byggnadens östra flygel är 6 meter hög. På fastigheten finns också ett tillhörande garage i trä. Den övriga delen av fastigheten består av tillhörande trädgård.

Planområdet är beläget efter Roslagsvägen som är en gata kantad av mindre bostadsbebyggelse. Det omgivande området karaktäriseras av villabebyggelse i varierad stil och storlek. Längs med Dannemoravägen förekommer också större flerfamiljshus i tre våningsplan. Öster om planområdet återfinns stora områden av öppen jordbruksmark samt åkermark.

4.2 Kulturmiljö

Frikyrkobyggnaden omnämns i kulturmiljöprogrammet "Tierp tar till vara" som en av de totalt fyra frikyrkor som är belägna i Örbyhus. I övrigt berör planområdet inte några kulturmiljöer, det förekommer inte heller några kända fornlämningar i eller omkring planområdet. Den ursprungliga delen av kyrkobyggnaden på Upplanda 1:54 uppfördes 1934 i en tidstypisk stil. För att säkra att byggnaden inte förvanskas ges denna varsamhetsmärkning (k). Detta innebär att vid tillbyggnad och annan ändring ska byggnadens karaktär bevaras. Viktiga karaktärsdrag hos byggnaden är den ljusa putsfasaden, de höga spetsiga fönsterna samt det branta sadeltaket. Detta preciseras närmare under punkt 5.2.

4.3 Samhällsservice

Planområdet är beläget ca 700 meter från Örbyhus centrum där det finns tillgång till matvarubutik, diversehandel och restaurang. I Tierps köping återfinns ett bredare utbud av service.

4.4 Natur och miljö

Natur, landskap och friytor

Planförslaget anses inte påverka naturvärden, landskap eller friytor.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns inom planområdet. I planområdets närhet återfinns tre kända markföreningar. 70 meter nordöst om planområdet ligger Örbyhus miljöstation, här har en markförening knuten till verksamheten identifierats men avslutats utan åtgärd. 90 meter norr om planområdet har två markföreningar identifierats. Den ena är

knuten till bilreparation och åkeriverksamhet och den andra till den bensinstation som tidigare har varit belägen på platsen. Den förstnämnda markföreningen har avslutats utan åtgärd, för den andra (drivmedelshantering) har åtgärder för känslig markanvändning genomförts men uppföljningen är inte avslutad. Markföreningarna bedöms inte vara av sådan karaktär att de påverkar planområdet eller gör planförslaget olämpligt.

4.5 Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, 120 meter från planområdet återfinns en busshållplats som är belägen efter Dannemoravägen. 600 meter väster om planområdet finns ortens järnvägsstation, intill järnvägsstationen finns också ortens knutpunkt för bussar. Från Örbyhus station kan Tierps köping nås på 10 minuter och Uppsala centralstation på 27 minuter.

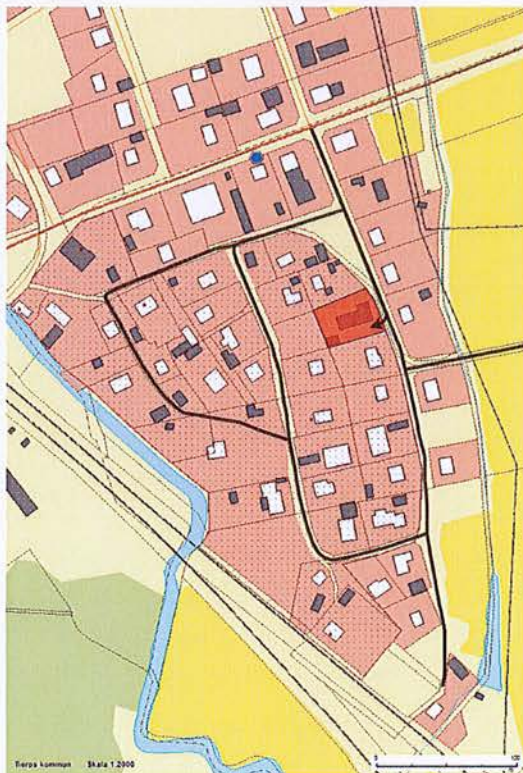
Trafiksituationen

Planområdet är beläget efter Roslagsvägen, som är en avsticksgata från Dannemoravägen. Roslagsvägen leder inte till något område som är av intresse för allmänheten, utan är en lokalgata som knyter samman med andra mindre gator, som liksom Roslagsvägen kantas av bostäder. På grund av detta är trafiken kring planområdet begränsad och utgörs främst av persontrafik till och från bostäderna. Då bebyggelsen på Upplanda 1:54 tidigare har använts som frikyrka har trafikflödet genererat av verksamheten varit oregelbundet, med stora tillflöden vid gudstjänster och andra aktiviteter i lokalen, men obefintligt den övriga tiden. Efter att verksamheterna i lokalen upphört har trafikflödet knutet till fastigheten också det upphört.

Vid ett förverkligande av planförslaget möjliggörs det för bostäder och näringslivsverksamhet inom planområdet. Förändrade verksamheter inom planområdet påverkar i sin tur trafikmönstret i området. Utifrån det befintliga trafikmönstret anses ett mindre tillskott av bostäder inte innebära någon anmärkningsvärd förändring från dagens trafikflöde, utöver ett mindre tillskott av persontrafik. Näringslivsverksamhet på Upplanda 1:54 kan däremot innebära vissa förändringar av trafikmönstret kring planområdet. Verksamheten kommer behöva nås av anställda och eventuellt vara beroende av leveranser och kundbesök. Då planområdet är av begränsad yta samt att planförslaget också innebär begränsningar av fastighetens bebyggelse kommer ingen storskalig verksamhet kunna bedrivas på platsen. Utifrån Roslagsvägens kvalitet och bredd anses denna vara kapabel att kunna absorbera det tillskott av trafik planförslaget kan komma att innebära, utan kompenserade åtgärder.

Då näringslivsverksamhet och bostadsändamål innebär att såväl anställda som boende kan komma att behöva ha sina fordon parkerade i anslutning till fastigheten under stora delar av dagen är det av stor vikt att det finns möjlighet att upprätta uppställningsytor på fastigheten, för att det allmänna

gatunätet inte ska behöva tas i anspråk. Utifrån fastighetens storlek och utformning anses detta genomförbart. Då planområdet har god tillgång till kollektivtrafik är transporten till och från fastigheten inte heller beroende av personbil. På den följande kartan redovisas utformningen av gatunätet kring planområdet (svarta linjer) samt närmaste busshållsplats (blå markeringen).



*Karta över den östra delen av Örbyhus "Tegelsmoradelen av Örbyhus"
Planområdet är markerat med rött, de svarta linjerna visualiserar
vägnätet och den blå hexagonen markerar den närmaste
busshållplatsen.*

4.6 Vatten

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

I och omkring Örbyhus har det tidigare funnits vissa problem med omhändertagandet av dagvatten. Därav bör fastigheterna inom planområdet inte beläggas med stora områden av hårdgjord yta. Vid anläggning av uppställningsytor rekommenderas därför att grus och liknande material som släpper igenom vatten prioriteras framför asfalt.

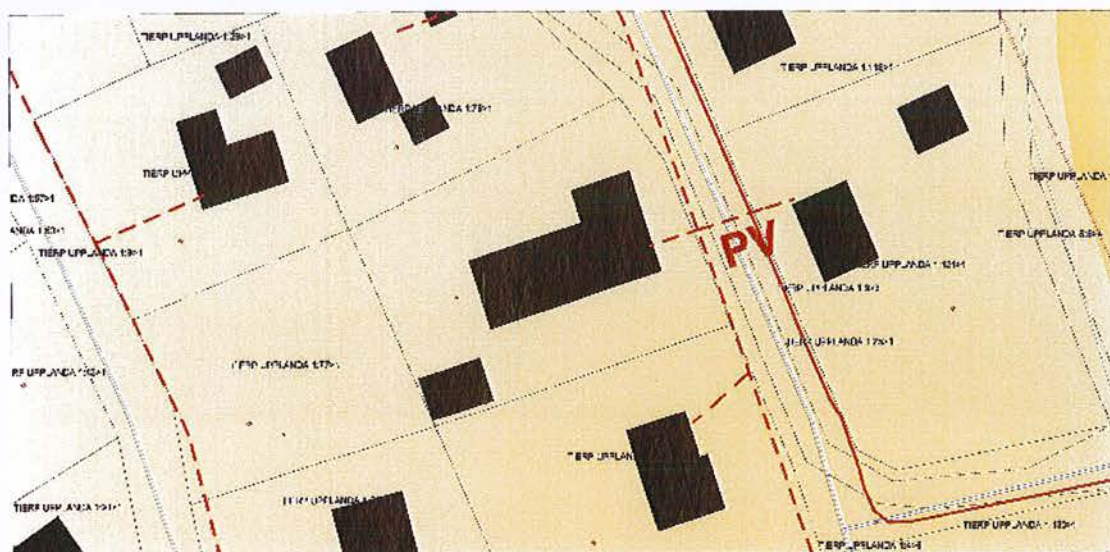
4.7 Ledningsdragningar

Inom och omkring planområdet återfinns ledningsdragningar tillhörande både TeliaSonera Skanova Access AB och Vattenfall Eldistribution AB. På

efterföljande bilder visualiserar ledningarnas geografiska läge. Vattenfall och Skanova önskar att i största möjliga mån kunna ha kvar ledningarna i det befintliga läget. En eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar tillhörande Vattenfall utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Samma förhållande gäller för Skanovas teleanläggningar inom planområdet.



Vattenfall
Eldistribution AB:s
anläggningar inom
och kring
planområdet. Röd
linje = 10kV
lågspänningsledning,
blå linje = 0,4 kV
lågspänningsledning.
Heldragna linjer är
luftburna ledningar
och streckade linjer
är markförlagda
kablar.



TeliaSonera Skanova Access AB:s anläggningar och ledningsdragningar inom och omkring planområdet.

4.8 Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att fastigheten Upplanda 1:54 fortsatt endast får brukas som samlingslokal med tillhörande bostadsdel. Då verksamheten i lokalen har upphört kommer lokalen stå oanvänd fram tills eventuell framtida föreningsverksamhet vill utnyttja denna. Kyrkobyggnaden på Upplanda 1:54 kommer kunna förändras utan hänsyn till föreslagna varsamhetsmärkningar (k).

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1 Användningsbestämmelser för kvartersmark

B

Bostad

Gatorna kring Upplanda 1:54 kantas av bostäder, därav anses också denna fastighet lämplig för bostadsändamål. Med bostadsändamål menas även bostadskomplement av olika slag. Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår också fritidshus, både helägda och så kallade andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

H

Handel

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang.

K

Kontor

Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.

R

Kultur och fritid

Med R avses i planförslag verksamhet som vänder sig till besökare. Hit räknas områden för kulturellt ändamål, det vill säga museer, religiösa byggnader och liknande verksamheter med kulturellt innehåll. Idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader ingår. Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattningsingår i användningen. I användningen ingår också sådant som kan ses som

komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats.

5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e30

Utnyttjandegrad

För att reglera hur stor del av en fastighet som får bebyggas används bestämmelser om utnyttjandegrad. I aktuell plan styrs utnyttjandegraden genom angivelse av högsta tillåtna byggnadsarea som 30 % av fastighetens totala area.

Varsamhet

Huvudbyggnaden på Upplanda 1:54 uppfördes som frikyrkobyggnad år 1934 och är av en tidstypisk karaktär med de spetsiga fönsterna, den ljusa fasaden och branta sadeltaket som särskilt utmärkande. Byggnadens karaktärsdrag och dess kulturhistoriska värden skall särskilt beaktas vid ändring eller tillbyggnad. De karaktärsdrag som anses vara av särskild vikt preciseras nedan som k.

k₁

Byggnadens spetsiga fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika de ursprungliga.

k₂

Byggnadens ska ha ljus putsfasad.

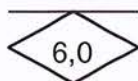
k₃

Det branta sadeltakets form ska tas särskild hänsyn till vid förändring av byggnad.



p *Placeringsbestämmelser*

Placeringsbestämmelser kan i detaljplan användas för att bestämma placering av byggnadsverk och tomter. I aktuellt planförslag innebär placeringsbestämmelsen att byggnad inte får uppföras inom 4 meter från fastighetsgränsen utan grannes medgivande. I aktuell plan återfinns en befintlig garagebyggnad på Upplanda 1:54 som ligger inom placeringsbestämmelsen. Detta får underhållas men inte förändras utan grannes medgivande.



Taknockshöjd (6,0)

Högsta tillåtna taknockshöjd för byggnad är 6 meter. I det aktuella planförslaget berör denna bestämmelse hela planområdet, förutom frikyrkobyggnadens ursprungliga del.



Taknockshöjd (12,0)

Högsta tillåtna taknockshöjd för byggnad är 12 meter. I det aktuella planförslaget berör denna bestämmelse frikyrkobyggnadens ursprungliga del.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Ansvarsfördelning

Den berörda fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Planavgiften erläggs genom upprättat avtal. Ett genomförande av planen kan kräva separata tillstånd/lov som inte är kopplade till planen.

6.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 10 år från och med den dag då planen vinner laga kraft.

6.3 Fastighetsrättsliga åtgärder

Planområdet innefattar utöver fastigheten Upplanda 1:54 också en mindre del av Upplanda 1:9, som är en privatägd fastighet. Vid ett genomförande av planen föreslås att den ytan av 1:9 som ligger inom planområdet regleras in till Upplanda 1:54.

6.4 Tidsplan

Godkännande USB.....april 2015

Antagande KSapril 2015

Lagakraft..... maj 2015

MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Adam Nyström, planhandläggare
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Lisa Björk, kommunarkitekt
- Kristina Alm, bygglovshandläggare

Adam Nyström - Planhandläggare
Samhällsbyggnadsenheten,
Fysisk planering - Tierp 2015-03-25

DP 361-1:54



1(5)

ENKELT PLANFÖRFARANDE
GRANSKNINGSUTLÅTANDE,
DP 361 – Upplanda 1:54

2015-03-25

Evolution
KS 2014/461

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DP 361 – Upplanda 1:54

Fastigheterna Upplanda 1:54 samt del av Upplanda 1:9

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
 2. Beskrivning av granskningsutställningen
 3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
 4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
 5. Bifogade yttranden
-

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på samråd skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I samrådsredogörelsen tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. Beskrivning av granskningsutställningen

Granskningshandlingar

Underrättelse om granskningsutställning har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats granskningshandlingar och fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängligt i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Utställningstid:

Från 2015-03-03 till 2015-03-24.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|------------------------------------|--------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet | Bil. 2 |
| – Trafikverket | Bil. 3 |
| – Brandförsvaret | Bil. 4 |
| – Kollektivtrafikförvaltningen, UL | Bil. 5 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planförslaget har justerats utifrån synpunkter som inkommit under samrådet. Sammanfattningsvis har planhandlingarna justerats enligt följande:

Ingen ändring har gjorts med hänsyn till de inkomna yttrandena.

4. Redogörelse av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl. Yttrandena i sin helhet återfinns i slutet av samrådsredogörelsen. Här återfinns även de bilder och kartor som bifogats till yttrandena.

Länsstyrelsen Uppsala län Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

”Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att befintlig byggnad inom fastigheten ska kunna nyttjas för kontorsverksamhet (K) och bostadsändamål (B), istället för nuvarande plans användningsbestämmelse "samlingslokal" (C). Vidare tillskrivs fastigheten användningarna kultur & fritid (R) och handel (H) för en långsiktigt mer flexibel plan, samt en varsamhetsbestämmelse (k) får skydd av den befintliga byggnadens fönster, fasadkulör och taklutning.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.”

Handläggare: Johanna Boman - Planhandläggare

Lantmäteriet Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Detaljplan för Upplanda 1:54 i Tierps kommun

”Lantmäteriet har gått igenom planens granskningshandlingar daterade 2015-02-26.

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget”.

Handläggare: Magdalena Götelid

Trafikverket Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

Granskning gällande detaljplan för Upplanda 1:54, Örbyhus, Tierp kommun

”Rubricerat ärende har inkommit för synpunkter. Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.”

Handläggare: Erika Hägg - Samhällsplanerare

Brandförsvaret, Uppsala kommun Bil. 4

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

Yttrande angående ersättning av detaljplan för Upplanda 1:54, DP 361

*"Brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingar daterade 2015-02-26
Brandförsvaret har inget att erinra."*

Handläggare: Johan Svedbrant

Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 5

I sitt yttrande framför Kollektivtrafikförvaltningen UL följande:

**Granskning av ersättning för detaljplan för Upplanda 1:54
och del av Upplanda 1:9, Örbyhus Tierps kommun**

*"Tierps kommun har översänt rubricerad handling till Kollektivtrafikförvaltningen UL
för synpunkter enligt 5 kap 18§ PBL 2010:900.*

Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga synpunkter på planförslaget"

Handläggare: Stefan Adolfsson, Chef samhälle och Trafik

Vattenfall eldistribution AB Bil. 5

I sitt yttrande framför vattenfall Eldistribution AB följande:

*"Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har
tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad
detaljplan och lämnar följande yttrande.*

*Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har
Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att
invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de
synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet."*

Handläggare: Björn Sommarström, Rättighetsbevakare, Tillstånd och rättigheter

Slutkommentar

Det har inte framkommit några synpunkter på ändringar av planförslaget under granskningsutställningen.

Förslag till beslut:

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås besluta:

att godkänna granskningsutlåtandet och handlingarna
samt att anta detaljplanen enligt plan- och bygglagen 5 kap. 18 § (PBL 2010:900)



Adam Nyström, planhandläggare

Samhällbyggnad - Fysisk planering
Tierp 2015-03-25

2015-02-13

Evolution
KS 2014/461

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DP 361 – Upplanda 1:54

Fastigheterna Upplanda 1:54 samt del av Upplanda 1:9

Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
 2. Beskrivning av samrådet
 3. Sammanfattning av synpunkter som kommer att tillgodoses
 4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
 5. Bifogade yttranden
-

1. Läsanvisning

När ett program, eller förslag till en ny detaljplan har varit ute på samråd skall kommunen enligt Plan- och bygglagen upprätta en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsen redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I samrådsredogörelsen tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. Beskrivning av samrådet

Samrådshandlingar

Underrättelse om samråd har skett genom brev till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer, sakägare och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har bifogats samrådshandlingar och fastighetsförteckning. Handlingarna har även funnits tillgängligt i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Samrådstitid:

Från 2014-12-22 till 2015-02-12.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|---------------------------------|--------|
| – Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| – Lantmäteriet | Bil. 2 |
| – Trafikverket | Bil. 3 |
| – Brandförsvaret | Bil. 4 |
| – Vattenfall Eldistribution AB | Bil. 5 |
| – TeliaSonera Skanova Access AB | Bil. 6 |
| – Upplandsmuseet | Bil. 7 |

3. Sammanfattning av sakfrågor som kommer att beaktas under fortsatt planarbete:

Plankartan kompletteras med:

- Detaljplanens nummer har ändrats och är nu korrekt.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Felaktigheter i sidhuvudet har korrigerats och är nu korrekt.

- Ett nytt stycke (4.7) tillkommer, som behandlar de ledningsdragningar som finns inom och omkring planområdet.

4. Redogörelse av- och kommentarer till inkomna synpunkter

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl. Yttrandena i sin helhet återfinns i slutet av samrådsredogörelsen. Här återfinns även de bilder och kartor som bifogats till yttrandena.

Länsstyrelsen Uppsala län Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

Samråd om detaljplan för Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9, Tierps kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) (enkelt planförfarande) samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för att befintlig byggnad inom fastigheten ska kunna nyttjas för kontorsverksamhet (K) och bostadsändamål (B), istället för nuvarande plans användningsbestämmelse "samlingslokal" (C). Vidare tillskrivs fastigheten användningarna kultur & fritid (R) och handel (H) för en långsiktigt mer flexibel plan, samt en varsamhetsbestämmelse (k) för skydd av den befintliga byggnadens fönster, fasadkulör och taklutning.

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§ Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt PBL (2010:900) 11 kap 10§.

Deltagare

Planhandläggare Johanna Boman har beslutat i detta ärende.

Lantmäteriet Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Detaljplan för Upplanda 1:54, Tierp Ert ärende: 2014/461

Lantmäteriet har gått igenom planens samrådshandlingar daterade 2014-12-15 och lämnar följande skriftliga yttrande:

Lantmäteriet har inga synpunkter på innehållet i planförslaget.

Däremot vill vi påpeka några behov av justeringar/förtydliganden:

1. På planbeskrivningens första sida och på kommunens hemsida står det Dp 361, men på plankartan står det Dp 1046.
2. I den planbeskrivning som idag är tillgänglig på nätet saknas sidorna 2, 4, 6, 8, 10, 12 och 14.
3. I sidhuvudet på planbeskrivningen (förutom på sidan 1) står det Dp 1047.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter.

För Lantmäteriet
Pia Kihlström

Kommentar:

De justeringar som Lantmäteriet föreslår i punkterna 1 och 3 har åtgärdas. Gällande punkt 2 så var det under en period fel fil som fanns tillgänglig på nätet. Detta åtgärdades och berörda parter underrättades om detta och gavs möjlighet att be om uppskov på yttrandetiden.

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Samråd gällande detaljplan för Upplanda 1:54, Örbyhus, Tierp kommun

Rubricerat ärende har inkommit för synpunkter. Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Erika Hägg
Samhällsplanerare

Brandförsvaret, Uppsala kommun

Bil. 4

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

Yttrande angående ersättning av detaljplan Upplanda 1:54, DP 361

Brandförsvaret har tagit del av samrådshandlingarna.

Brandförsvaret har inget att erinra.

Johan Svedbrant

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 5

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution AB följande:

Yttrande angående ersättning av detaljplan för Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9, Tierps kommun

Ert dnr: 2014/461

Vårt DMS: 1002696503

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna får rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje= 10 kV lågspänningsledning, blå linje= 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.

Björn Sommarström
Rättighetsbevakare, Tillstånd och rättigheter

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett textstycke som förtydligar att Vattenfall har ledningsdragningar inom planområdet och att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

TeliaSonera Skanova Access AB

Bil. 6

I sitt yttrande framför Skanova följande:

Ersättning av detaljplan Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande.

Yttrande

Skanova har markförlagda ledningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För Skanova
Lars Erkensjö

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett textstycke som förtydligar att Skanova har ledningsdragningar inom planområdet och i största

möjliga mån önskar att få behålla dessa i sitt nuvarande läge och att eventuell flytt/förändringar bekostas av exploatören.

Upplandsmuseet

Bil. 7

I sitt yttrande framför Upplandsmuseet följande:

Yttrande, Samråd avseende DP 361 Upplanda 1:54, Örbyhus, Förslag till ersättning av detaljplan för Upplanda 1:54 och del av Upplanda 1:9, fd Filadelfiakyrkan, Roslagsvägen 19, Örbyhus, Tegelsmora socken, Tierps kommun, Dnr 2014/461.

Bakgrund

Planens syfte är att möjliggöra för en flexiblare markanvändning inom planområdet genom ersättande av den gällande användningsbestämmelsen samlingslokal (C) med användningsbestämmelsen kultur och fritid (R), bostad (B), handel (H) samt kontor (K). Fastigheten kan även fortsättningsvis användas som samlingslokal, samtidigt som den möjliggör för fler former av kultur- och fritidsändamål. Byggnaden föreslås åsättas en varsamhetsbestämmelse (k) för skydd av dess karaktäristiska drag avseende fönster, färgsättning av den putsade fasaden och taklutning.

Allmänt om byggnaden

Örbyhus Filadelfiaförsamling bildades 1933, och året därpå invigdes frikyrkosalen vid Roslagsvägen. Byggnaden ingår i Upplandsmuseets inventering av folkrörelsebyggnader i Tierps kommun från 1986 (utan närmare beskrivning, se bifogad bilaga), samt i urvalet i *Tierp tar till vara*, Kulturmiljöprogram för Tierps kommun 2001. Byggnaden har ändrats exteriört, vilket framgår vid jämförelse med återgivningen i *Sveriges bebyggelse. Landsbygden. Uppsala län Del II* (se bifogad bilaga) och av flygfotografiet från 1958 nedan. Den låga tillbyggnaden i anslutning till gaveln mot öster och Rosalgsvägen har ersatt det tidigare entrépartiet.

Yttrande

Upplandsmuseet har inget att erinra mot ändringar av och förslag till nya användningsbestämmelser. Museet välkomnar föreslagna skyddsbestämmelser k1, k2 och k3, vilka avser att värna den fd frikyrkobyggnadens karaktärsdrag, fönstren och då speciellt de spetsbågiga, den ljust putsade fasaden och det branta sadeltakets form. Taktäckningen med röda tvåkupiga lertegelpannor bör även den värnas.

För Upplandsmuseet
Agnetha Pettersson
Antikvarie, Kulturmiljö

Slutkommentar

Samtliga framförda synpunkter kommer att beaktas och/eller utredas vidare under det fortsatta planläggningsarbetet.

Förslag till beslut:

Utskottet Samhällsbyggnad föreslås:
att godkänna samrådsredogörelsen för DP 361 – Upplanda 1:54
att godkänna granskningshandlingarna samt
att ge fysisk planering i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap. 18, 21 §§ och 23§.



Adam Nyström, planhandläggare

*Tierp 2015-02-13,
Samhällbyggnad, Fysisk planering*

**Fastighetsförteckning**

2014-12-11

Ärendenummer

C14697

Handläggare

Anneli Högfeldt

Ärende Fastighetsförteckning till förslag till ersättning av detaljplan Upplanda 1:54,
1:9 m fl

Kommun: Tierp

Län: Uppsala

Fastigheter inom området (fastigheter, sämjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Upplanda 1:9	Juhani Kaitera Upplandavägen 6 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:54	Mats Johansson Upplanda 232 Hasselbacken 748 94 ÖRBYHUS	

Fastigheter utanför området

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Upplanda 1:4	Astrid Elisabet Hasselgren Roslagsvägen 28 748 42 ÖRBYHUS	
	Hilding Emanuel Engberg Upplanda 162 748 94 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:9	Juhani Kaitera Upplandavägen 6 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:25	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	
Upplanda 1:29	Erik Blom Upplandavägen 8 748 42 ÖRBYHUS	
	Anna Maria Gabriella Blom Upplandavägen 8 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:42	Helena Westlin Lövuuddsvägen 13 748 42 ÖRBYHUS	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Håkan Karlsson Lövuddsvägen 13 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:50	Lars Ola Jansson Gulleborgsvägen 2 748 42 ÖRBYHUS	
	Kerstin Marita Heléna Värnebjörk Gulleborgsvägen 2 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:52	Lars Ola Jansson Gulleborgsvägen 2 748 42 ÖRBYHUS	
	Kerstin Marita Heléna Värnebjörk Gulleborgsvägen 2 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:53	Siv Marianne Sandström- Johansson Kiplingekrog Bergaäng 12 743 87 BÄLINGE	
Upplanda 1:57	Margita Lövström Lövuddsvägen 15 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:65	Karl Lennart Henry Tengvall Lövuddsvägen 16 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:66	Eva Douhan-Lundqvist Lövuddsvägen 10 748 42 ÖRBYHUS	
	Björn Lundqvist Lövuddsvägen 10 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:73	Margit Pettersson Roslagsvägen 15 748 42 ÖRBYHUS	
	Håkan Pettersson Roslagsvägen 15 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:77	Mats Johansson Upplanda 232 Hasselbacken 748 94 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:78	Lena Almlöf Roslagsvägen 21 748 42 ÖRBYHUS	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Magnus Olsson Roslagsvägen 21 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:91	Lars Olof Emil Zillén Lövuuddsvägen 11 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:117	Ulrik Gällstedt Roslagsvägen 14 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:118	Patrik Karlsson Roslagsvägen 12 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:120	Solvig Margareta Gidebo Roslagsvägen 17 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:121	Alexander Nygren Roslagsvägen 10 748 42 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:130	Karl Evert Andersson Roslagsvägen 8 748 42 ÖRBYHUS	
Marksamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Upplanda S:6		VÄGAR OCH DIKEN
Samtliga delägarfastigheter		
Upplanda 1:3	Persson, Lars Jonas Upplanda 257 748 94 Örbyhus	
Upplanda 1:4	Astrid Elisabet Hasselgren Roslagsvägen 28 748 42 ÖRBYHUS	
	Hilding Emanuel Engberg Upplanda 162 748 94 ÖRBYHUS	
Upplanda 1:5	Sellén, Anders Gunnar Upplanda 127 748 94 Örbyhus	

Upplanda 1:139	Herlovson, Hans Gunnar Upplanda 250 Pel-Pers 748 94 Örbyhus	
----------------	---	--

Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning. Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av


Anneli Högfelddt