

Plan: DP 362 – Stängslan
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2016.1309
Datum: 2019-03-22
Handläggare: Markus Norbäck



PLANBESKRIVNING ANTAGANDESHANDLING

DP 362 – Stängslan (Tobo), Tierps kommun

DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Pesarby 2:109, 2:129 m.fl. Tierps kommun.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	3
2. INLEDNING	3
2.1. Bakgrund	3
2.2. Planens syfte och huvuddrag	3
2.3. Läsanvisning	5
2.4. Planprocessen för denna detaljplan	5
2.5. Bedömning av miljöpåverkan	6
2.6. Tidigare ställningstaganden	6
3. PLANDATA	7
3.1. Geografiskt läge	7
3.2. Areal	8
3.3. Markägoförhållanden	8
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
4.1. Bebyggelse	8
4.2. Ledningar	11
4.3. Samhällsservice	11
4.4. Natur	11
4.5. Trafik	12
4.6. Miljö, hälsa och risk	13
4.7. Teknisk försörjning	14
4.8. Sociala aspekter	16
4.9. Nollalternativ	16
5. PLANENS INNEHÅLL	17
5.1. Användning av allmän platsmark	17
5.2. Användning av kvartersmark	17
5.3. Egenskapsbestämmelser	17
5.4. Administrativa bestämmelser	19
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	19
6.1. Organisatoriska frågor	19
6.2. Fastighetsfrågor	20
6.3. Ekonomiska frågor	20
6.4. Genomförandetid	20
7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN	21

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2019-03-22)
- Planbeskrivning (2019-03-22)
- Samrådsredogörelse (2018-12-10)
- Granskningsutlåtande (2019-03-22)
- Kulturhistorisk bedömning (2015-11-17)
- Behovsbedömning inkl. checklista (2018-07-11)
- Barnchecklista (2018-08-27)
- Fastighetsförteckning (2018-09-18, uppdaterad 2019-03-22)

1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2016-08-23 § 108 att ge Samhällsbyggnadsenheten i planuppdrag att påbörja upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Pesarby 2:109, 2:129 m.fl.

Detaljplanens syfte är att skydda de kulturmiljövärden som finns för befintlig bebyggelse genom skyddsbestämmelser- och varsamhetsbestämmelser samtidigt som det ges möjlighet till en utveckling av området. Planen medför en aktualisering gällande planbestämmelser utifrån befintlig markanvändning.

2. INLEDNING

2.1. Bakgrund

Tobo har som ort vuxit fram genom Tobo bruk och har en bebyggelsestruktur som daterar sig till 1600-talet. Järnvägen var betydelsefull faktor för utvecklingen av Tobo som industriort. I nära anslutning till järnvägsstationen anlades 1889 Tobo Hyfleri & Snickerifabrik.

Bruksbostäderna som ligger längs med Skolvägen byggdes i samband med snickerifabrikens uppkomst. Bostäderna är byggda av slaggtegel och har en stark koppling till ortens historia. Detta skapar ett kulturhistoriskt värde vilket innefattar; identitet, estetik och arkitektur.

Byggnaderna är sedermera omnämnda i kulturmiljöprogrammet *Tierp tar till vara* och berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplan.

2.2. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanen syftar till att aktualisera områdets planbestämmelser gentemot befintliga förhållanden. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från slutet av 1800-talet förses med skyddsbestämmelser- och varsamhetsbestämmelser. Planen medför även nya byggrätter anpassade till den befintliga bebyggelsestruktur.

I övrigt bekräftas befintlig gång- och cykelväg, vilken saknar stöd i gällande detaljplan samt att skogsområdet öster om bebyggelsen anges som naturmark.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande plan:

- Generell aktualisering av planbestämmelser i området.
- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från slutet av 1800-talet på fastigheterna Tobo 1:57–1:58, Pesarby 2:107–2:112 förses med skyddsbestämmelser (q) för att bevara dess gemensamma karaktärsdrag.
- Fastigheterna Pesarby 2:129 förses med varsamhetsbestämmelser (k) som anger att nya bostadshus ska bibehålla lika karaktärsdrag som de befintliga bostadshusen.
- Befintlig gång- och cykelväg saknar stöd i detaljplan vilken bekräftas som allmän plats (GÅNG och CYKEL).
- Skogsområdet öster om aktuell bebyggelse som idag medger bostäder och industri ersätts med naturmark (NATUR) i detaljplan.
- Byggrätter möjliggörs mellan befintliga uthus inom fastigheten Pesarby 2:129, anpassade till den befintliga bebyggelsestrukturen med hänsyn till kulturhistoriska värdet.

Figuren nedan visar byggnadstyper över området. Orange symboliserar bostad och gul komplementbyggnad. Röd samhällsfunktion, grå industri och ljusblå ekonomibyggnad.



Figur 1. Färgsättning utifrån kategorisering över byggnadstyper i området.

2.3. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Bestämmelserna i detaljplanen utgör ramar för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden.

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 detaljplanen möjliggör. Planbeskrivningen ska även verka som ett stöd i tolkning av plankarta samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som detaljplanens genomförena innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. På så sätt verka som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

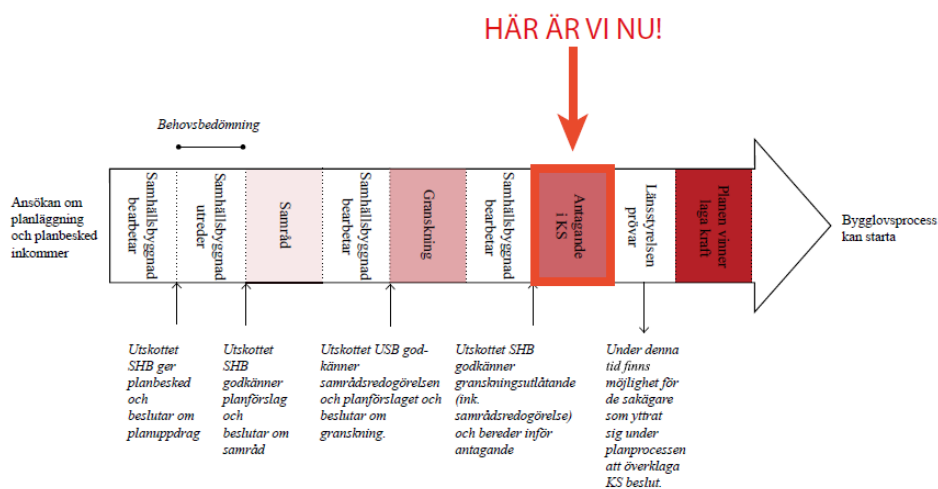
2.4. Planprocessen för denna detaljplan

Planen innebär till stor del en bekräftelse av redan befintlig markanvändning och justering av planstridiga bestämmelser. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och inte vara av större betydande intresse för allmänheten vilket stödjer val av förfarande.

Planarbetet handläggs med **standardförfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900). Se figur 2.

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING

- standardförfarande i Tierps kommun



Figur 2. Planprocessen för standardförfarande, Tierps kommun.

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. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap. 6 §.

Behovsbedömning

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

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kap miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018. Utskottet för Samhällsbyggnad i Tierps kommun beslutade 2016-08-23 § 108 att lämna ett positivt planbesked för fastigheterna Pesarby 2:109, 2:129 m.fl. vilket innebär att de äldre reglerna om miljöbedömningar gäller detta ärende.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd behovsbedömning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen innan samråd och delar kommunens bedömning.

2.6. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010-2030) anges som rekommendation att särskild hänsyn ska tas till den unika bruksmiljön från 1600-talet och att miljöerna omkring Toboån beaktas och utvecklas. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av byggnadsplan (DP 301), vann laga kraft år 1956. Fastighetsregistrets aktbeteckning är 03-TEG-616. I den gällande detaljplanen medges för de privatägda fastigheterna bostadsändamål (B) som tillåten markanvändningen. Byggnaderna tillåts vara fristående bostadsbebyggelse i högst en våning samt inredd vind. Markanvändningen för skogsområdet i direkt anslutning österut anger bostäder (B) respektive industri (J). Del av byggnadsplan DP 301 ersätts med ny detaljplan (denna), i övrigt gäller fortsatt byggnadsplanen.

Riksintressen

- Området berörs av *riksintresse för kulturmiljövård*. Planen syfte är i enlighet med riksintresset och medför en positiv inverkan.

- Området berörs av *riksintresse för totalförsvaret*, influensområde av luftrum. Planen bedöms inte medföra en sådan påverkan som innebär risk för påtaglig skada eller betydelse för totalförsvarets militära del.

Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämningsområde (RAÄ-nummer Tegelsmora 198:4). Lämningstyp är metallindustri/järnbruk från gamla bruksområdet och innefattar ett större utspridningsområde. Den del av planområdet som berörs av fornlämningarna planläggs som naturmark och bedöms där av inte medföra någon negativ påverkan.

Planprogram

Något planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Visionen

Detaljplanen bedöms överensstämma med visionen för Tierps kommun (2015-2019).

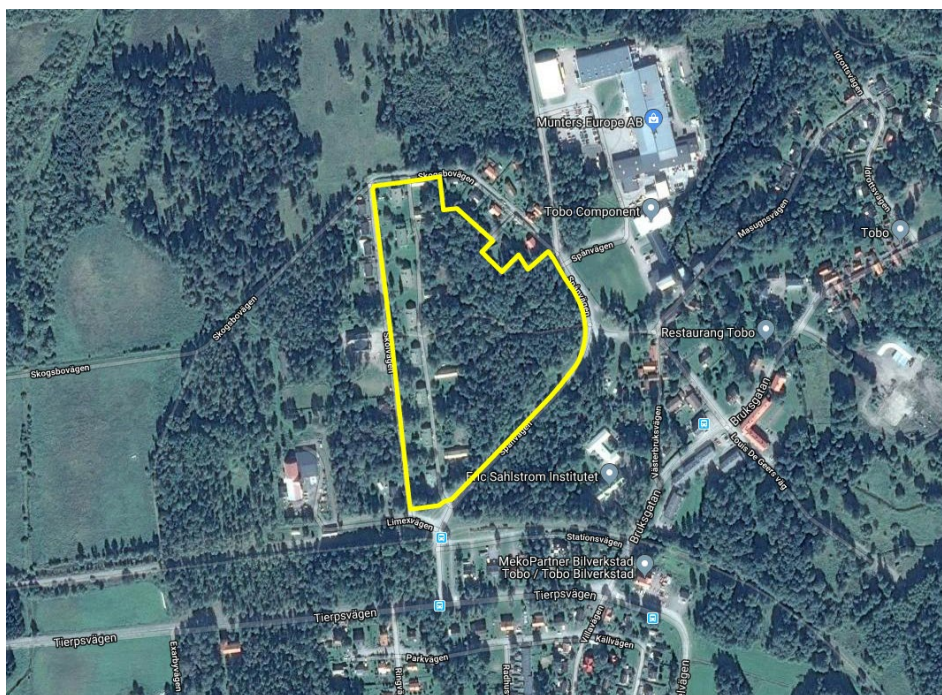
"Hela kommunen måste utvecklas i takt med omvärlden, men också tillvarata det som är kulturellt och historiskt förankrat. I den lokala identiteten ingår starka sociala nätverk, det geografiska läget, goda kommunikationer, ett brett och omfattande föreningsliv, starka natur- och kulturvärden och närhet till allt."

Utdrag från del av visionen.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Tobo och ansluter ifrån Spånvägen/Limexvägen i söder och Skogsbovägen i norr (se figur 3). Järnvägsstationen är belägen cirka en kilometer västerut och till väg 292 är avståndet cirka 1,2 kilometer.



Figur 3. Översiktskarta med planområdesgräns markerat i gul färg.

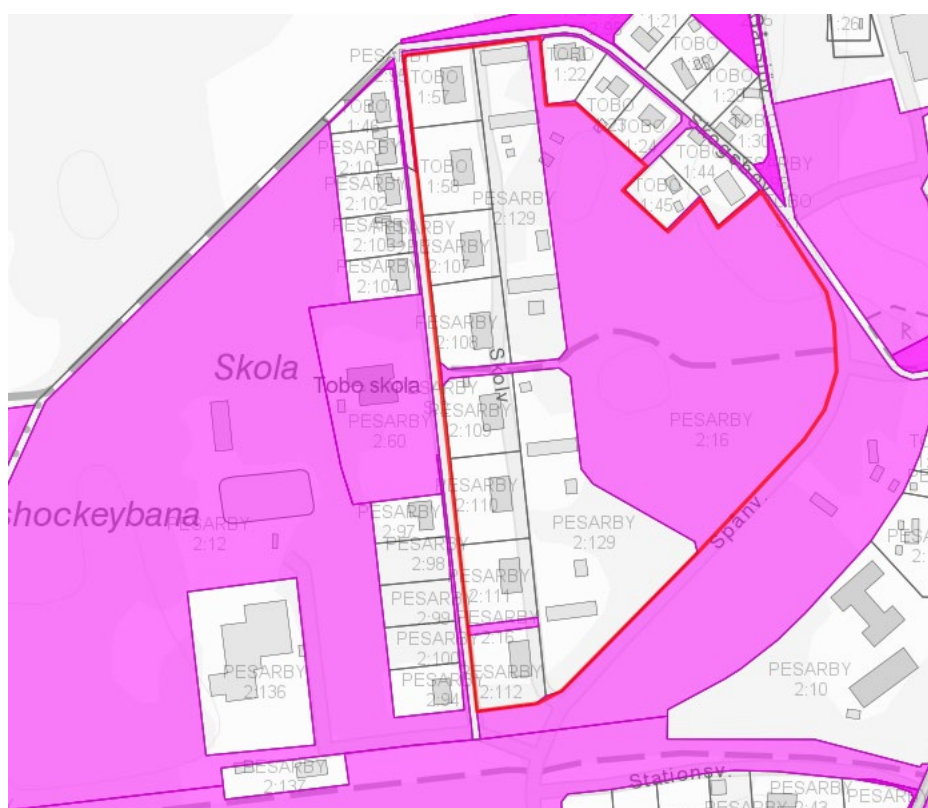
3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta av cirka 7,5 hektar. Varav cirka 4 hektar kvartersmark respektive 3,5 hektar allmän plats enligt planförslaget.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Pesarby 2:107–2:112, Pesarby 2:16, Pesarby 2:129 och Tobo 1:57 samt 1:58.

Fastigheten Pesarby 2:16 ägs av Tierps kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo (se figur 4).



Figur 4. Lila färg symboliserar kommunägd mark, övrig mark är privatägd. Röda färgen visar aktuell planområdesgräns.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL och finns med i kulturmiljöprogrammet *Tierp tar tillvara*. Planområdet utgörs av bostadshus med tillhörande uthus och komplementbyggnader omgivet av grönska, i form av trädgårdar och skogsmark. Ett större skogsparti öster om bebyggelsen rymms inom aktuellt planområde och anges i plankarta som naturmark.



Figur 5. Bebyggelseområdets symmetriska byggnadsplacering.

Karaktärsdrag

De befintliga bostadshusen har gemensamma karaktärsdrag som utgör en väl sammanhållen bebyggelse (Se figur 5). Det är bostadshusen som är de dominerande byggnaderna i området och utgör därmed skäl att förhålla sig till vid exploatering. Bostadshusen och uthusen är byggda av slaggtegel och idag putsade i ockragult med slätputsade vita knutar samt våningsband (se figur 6). Byggnaderna har genomgått vissa förändringar under tid men har fortsatt kvar en väl sammanhållen enhet värd att bevara. Byggnaderna har förutom ett identitetestetiskt och arkitekturhistoriskt värde även ett samhällshistoriskt värde genom kopplingen till snickerifabrikens historia.

Byggnadsplacering

De befintliga bostadshusen ligger inom ett bebyggelseområde med gemensamma karaktärsdrag som anses särskilt värdefullt att bevara. Bebyggelseområdets karaktär ger ett kulturhistoriskt uttryck med dess befintliga symmetriska placering som en viktig egenskap. Bebyggelseområdets symmetriska enhetlighet vad gäller bostadshusens placering med långsida mot kvartersgata utgör ett viktigt uttryck och karaktärsdrag. Nya bostadshus intill kvartersgata ska därmed placeras i enlighet med befintliga bostadshus.

Detaljplanens ambition är att nya byggrätter följer den symmetriska placeringen och samspelar med befintliga bostadshus.



Figur 6. Skolvägen 4, Pesarby 2:111 (Kulturhistorisk bedömning, 2015).

Skydd av kulturvärden

Särskilt värdefulla byggnader eller bebyggelseområden får inte förvanskas, detta krav gäller oavsett om bestämmelser i detaljplan finns eller ej. Utöver förvanskningförbudet kan ytterligare skydd av kulturvärden specificeras i detaljplan.

Denna plan omfattas av:

- *Planbestämmelsen om skydd av kulturvärden (q) i plankarta anger att bebyggelseområdets gemensamma karaktärsdrag vad gäller bostadshusens befintligt symmetriska byggnadsplacering ska bevaras (4 kap. 16 § p. 3).*
- *Planbestämmelsen om varsamhetsbestämmelser (k₁) i plankarta anger att placering av nya bostadshus ska bibehålla bebyggelseområdets karaktärsdrag genom att följa lika byggnadsplacering som befintliga bostadshus (4 kap 16 § p. 2).*
- *Planbestämmelsen om varsamhetsbestämmelser (k₂) i plankarta anger att bebyggelseområdets karaktärsdrag vad gäller volym och proportioner ska bibehållas till sin utformning (4 kap 16 § p. 2).*

Frasen "ska bevaras" i en planbestämmelse om kulturvärden innebär att något inte får förändras eller tas bort.

Frasen "ska bibehållas till sin utformning" i en plabestämmelse om kulturvärden innebär att något är möjligt att förändra/ersätta men ska ges samma utformning som det ursprungliga.

Symmetrisk byggnadsplacering

Kommunen bedömer att befintliga bostadshus är dominerande i bebyggelseområdet och utgör en viktig symmetri för omgivningen. Med symmetriska värden avses i detta fall att byggnadsplaceringen följer ett linjärt mönster och kortsidor möter varandra. Fasadsträckan bedöms utgöra en samhörighet i grupp av huvudbyggnader med gemensamma karaktärsdrag i enlighet med Boverkets tolkning av proposition 1985/86:1 sid 510 och anses därigenom särskilt värdefull. Hänsyn bör tas till huvudbyggnadernas enhetliga uttryck och utformning. Ny bebyggelse bör förhålla sig till huvudbyggnaderna. Nya bostadshus ska följa lika linjära mönster och med kortsida i samma väderstreck som de befintliga bostadshusen.

Förundersökning vid ändring av byggnader

Enligt Boverkets byggregler avsnitt 2:311 bör ändringsarbeten föregås av en förundersökning där byggnadens kulturvärden och övriga kvaliteter samt brister tydliggörs. Omfattningen av förundersökningen bör anpassas till åtgärdens omfattning. Detta bör ske vid byglovsskeden.

Förbud mot förvanskning

Boverket skriver att förvanskningförbud inte är lika med ett förändringsförbud. De egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull är skyddade, vilket innebär att så länge dess värden klarläggs och respekteras kan förändringsarbete vara tillåtet. Sakkunig hjälp kan behövas för att utreda om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar dess kulturvärden.

4.2. Ledningar

Ledningar för allmännyttiga ändamål anges som markreservat för ledningar fram till och med den punkt där det allmänna ansvaret upphör. Ett "u"- och "l"- område innebär dock ingen ledningsrätt. Ledningsrätt ansöks om och beslutas av lantmäteriet. Uppgifter om säkerhetsavstånd framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Krävs åtgärd vid exploatering bekostas detta av den part som initerar åtgärden.

- Områden markerade med u – underjordisk ledning på plankartan får inte överbyggas på ett sådant sätt att åtkomsten till underjordiska ledningar för reparation och underhåll försvåras.
- Områden markerade med l - luftledning på plankartan avser luftledningar som ska hållas tillgängliga för allmännyttig luftledning.

4.3. Samhällsservice

Service

Förskola finns i direkt anslutning till planområdet, väster om planområdesgräns, och i den närliggande orten Örbyhus finns grundskola. Dagligvaruhandel och vård saknas i Tobo men är närmast lokaliserade i Örbyhus. Avstånd till Örbyhus är ungefär 4,5 kilometer.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av buss och tåg. Två busshållplatser finns belägna inom 100 meters avstånd ifrån planområdet. Järnvägsstation finns beläget cirka en kilometer väster om planområdet. Planförslaget medför ingen direkt förändring gällande kollektivtrafiken.

4.4. Natur

Natur

Marken öster om befintlig bebyggelse utgörs av ett skogsparti. En gång- och cykelväg sträcker sig igenom denna. Norr om GC-vägen finns ett bestånd med halvgrova aspar som med tiden utvecklar höga naturvärden för rödlistade insekts- och fågelarter. Hela skogspartiet är i kommunal ägo och bekräftas i planen som naturmark (NATUR).

Flera rödlistade och/eller fridlysta fågelarter är inrapporterade i området, bland annat hussvala, vilken räknas som sårbar (VU) på Artdatabankens rödlista över hotade arter. Planen förespråkar att de äldre fruktträden som återfinns på del av tofterna inom Pesarby 2:129 i området och anknyter till kulturmiljön bevaras.

Inom fastigheten Pesarby 2:129 finns lövträd uppmätta över 1 meter i diameter, vilket gör dem särskilt skyddsvärda. Detta kan aktualisera samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken innan åtgärd. Tillsynsmyndighet är länsstyrelsen.

4.5. Trafik

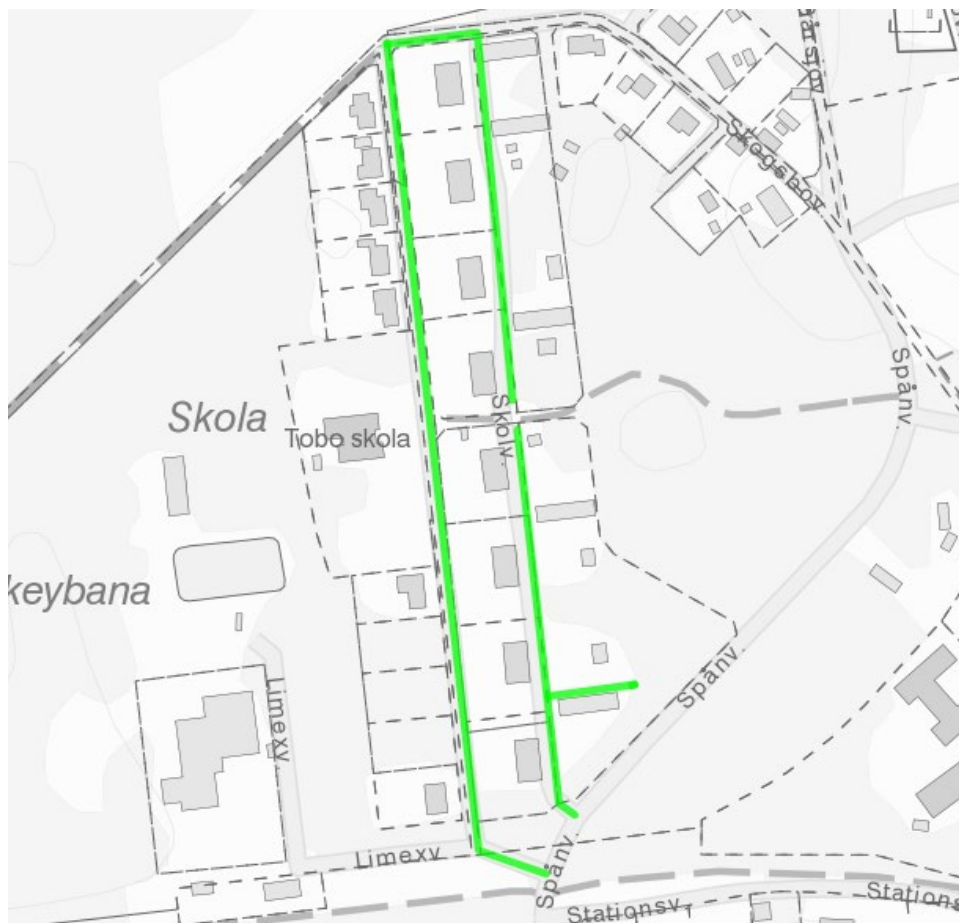
Gång- och cykel

Gång- och cykelmöjligheterna är goda i området och utgör en viktig förbindelselänk. Gång- och cykelvägen som sträcker sig ifrån förskolan och genom planområdet ansluter till det kommunala gång- och cykelvägnätet.

Trafiksituation

Planområdet nås via Skolvägen vilken är av mindre karaktär. Skolvägen ansluter ifrån Limexvägen/Spånvägen i södra delen och Skogsbovägen i norra delen. Trafiken i området nyttjas i huvudsak av boende i området och förskoleverksamhet.

Inom kvartersmark är det möjligt för boende att nyttja den befintliga grusvägen för framkomlighet inom området. Anslutningsmöjligheter finns i norra och södra planområdet. Passage för fordon är inte tillåten över gång- och cykelvägen i mellersta delen av planområdet. Allmän fordonstrafik bör ske efter Skolvägen, väster om planområdet.



Figur 7. Grön färg visar förslag på möjlig trafiklösning och framkomlighet i området.

Spånvägen trafikeras av tung trafik genom bland annat transporter för tillverkningsindustrin. Denna väg är väl avskild ifrån bostäderna längs med Skolvägen. Spånvägen håller god standard och refuger finns vid de övergångsställen där gång- och cykelväg korsar gatan.

Parkering

Utrymme för parkeringsmöjligheter finns idag inom planområdet. Detaljplanen är utformad till att fortsatt innefatta tillräckligt stor andel utrymme för parkering och friyta vid exploatering. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna parkeringar inom kvartersmark i bygglovsskedet. Parkeringar kan med fördel anordnas i direkt anslutning från Skolvägen inom respektive fastighet (planområdets västra del). Lämpligt utrymme finns även i planområdets norra del.

Planförslagets påverkan på trafik

Detaljplanen bekräftar i huvudsak befintlig markanvändning. Planen möjliggör för exploatering av nya bostäder vilket skulle medföra en marginell ökad trafik tillförsel i området. Utfartsförbud anges mellan kvartersmark och gång- och cykelväg för trafiksäkerhet. Planens genomförande bedöms sammantaget inte medföra någon förändring av framtida trafiksituation som skulle innebära behov av trafikåtgärder.

4.6. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Sandig morän är den dominerande jordarten i området. Kvartersmarken inom planområdet är sedan tidigare planlagd för bostadsändamål och bebyggt sedan en längre tid. Kommunen bedömer att marken är lämplig utifrån den huvudsakliga användningen idag innefattande bostäder och i enlighet med tidigare planläggning.

Buller

Nivåer för buller regleras i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Planen bedöms inte medföra någon påverkan av trafikbuller eller verksamhetsbuller som kräver utredning. Eftersom planen främst innebär en bekräftelse av befintlig markanvändning bedöms en bullerutredning inte vara nödvändig. Skolvägen mellan bostadshusen och de befintliga uthusen kommer endast utgöra kvartersgata med lägre hastighet till de boende i området.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunal kartering är del av planområdet klassat som hög- till normalriskområde för radon. Radonmätning bör därför ske inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.



Figur 8. Radonprognos, kommunal kartering. Röd färg visar hög- till normalriskområde.

Transport av farligt gods på Ostkustbanan

Ostkustbanan som passerar väster om planområdet är en transportled för farligt gods. Avstånd till planområdet är tillräckligt långt att inga särskilda åtgärder bedöms vara nödvändiga.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningsinsatser via angreppsvägar bedöms idag vara god och ska beaktas i samband med markprojektering.

4.7. Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt VA-verksamhetsområde. Ny bebyggelse är möjlig att ansluta till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Beställaren ansvarar för att upprätta avtal med ledningsägare i området och bekosta projektering.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Dagvatten

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak idag av grönytor med medelhög genomsläpplighet (se figur 9). Befintliga byggnader omges av grönytor och inom det område som möjliggör nya byggrätter bedöms framtida dagvattenhantering klaras genom tillräckligt stor andel genomsläpplig mark samt växtlighet.

Planbestämmelsen om prickad mark syftar till att behålla befintlig struktur i området samtidigt som den reglerar begränsar markens nyttjande till fördel för dagvattenhanteringen. Befintlig vägstruktur bibehålls där grusvägen mellan bostadshusen och de befintliga uthusen ej får förses med byggnad, vilket ger karaktär till området och samtidigt är fördelaktigt för markens nyttjande av genomsläpplig mark.



Figur 9. Gul färg motsvarar medelhög genomsläpplighet och grön färg motsvarar



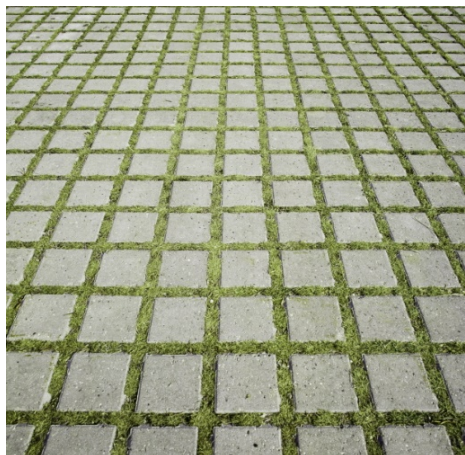
Fotografier som visar del av grönyterna i området och dess karaktär samt den befintliga grusvägen, vilken sträcker sig igenom bebyggelsen.

Dagvattenmängderna bedöms inte komma att öka nämnvärt inom befintligt område och kapaciteten för tillkommande bebyggelse bedöms vara god. De topologiska förhållandena i området är förhållandevis jämna och några större morfologiska ingrepp är inte planerade.

Området bedöms ha tillräcklig kapacitet för lokalt omhändertagande av dagvatten. Planens genomförande bedöms således inte medföra några förändringar som påverkar befintlig dagvattenhantering väsentligt. Dess effekter bedöms inte vara av sådan dignitet att åtgärdsprogram behövs upprättas.

Goda rekommendationer på faktorer för lokalt omhändertagande av dagvatten:

- *Undvik att hårdgöra ytor som trädgårdar och grusväg.*
- *Utforma parkeringar med gräsarmering (se bild till höger).*
- *Utforma hårdgjorda ytor så att dagvatten avleds yttligt direkt till grönyta.*
- *Förse stuprör med utkastare som avleder dagvatten.*



Recipient

Recipienten för dagvatten är Toboån vars statusklassning år 2017 uppmätte "måttlig ekologisk status" och "uppnår ej god kemisk status". Vattnets status får inte försämrans. Föreslagen markanvändning bedöms vara låg- till medelbelastad yta gällande föroreringsbelastning då planen innefattar flerfamiljshusområde med mindre väg. Genom lokalt omhändertagande av dagvatten minskar risken för att föroreningar sprids till Toboån. Avledning kan ske till kringliggande grönytor för att minska föroreningstransporten till recipienten. En större andel genomsläpplig mark bedöms klara av att hantera dagvatten lokalt. En större geografisk yta i området planläggs som naturmark. Detta bidrar till att marken inte kan exploateras vilket är till fördel för miljö kvalitetsnormen för vatten.

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).

Landskapet i bebyggelse-området är relativt flackt vilket ger goda förutsättningar för framkomligheten i området. Gång- och cykelvägen är en viktig förbindelselänk till och från området, till de boende samt förskolan.

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."

I området finns förskola med tillhörande lekplats. Stor andel friytor och grönområden motiverar lek och utevistelse i allmänhet. Inom hundra meter väster om området, intill förskolan, finns en ishockeybana. Cirka 300 meter norrut finns ett elljusspår. Detta gynnar motion och hälsa.

Området har goda gång- och cykelförbindelser. Dels GC-vägen inom planområdet och dels GC-vägen i direkt angränsning söderut som leder till bland annat järnvägsstationen. Detta medför att barn- och ungdomar med god tillgänglighet kan ta sig till fritidsaktiviteter etc.

4.9. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att förutsättningarna för området blir oförändrade. Bebyggelsen kommer således att sakna skyddsbestämmelser att beakta det kulturhistoriska intresset. Planstridighet kommer fortlöpa för delar av befintlig bebyggelse.

5. PLANENS INNEHÅLL

5.1. Användning av allmän platsmark

GÅNG

Gång
Gångbana får anordnas.

CYKEL

Cykel
Cykelbana får anordnas.

NATUR

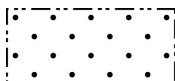
Natur
Friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

5.2. Användning av kvartersmark

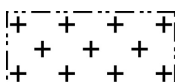
B

Bostäder
Ändamålet bostäder tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte. I begreppet bostäder ingår fritidshus (helägda och andelshus) samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder (även om boendet kräver ständig tillsyn av personal). Ändamålet bostäder avser även bostadskomplement. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Ex. gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Förskola som är inrymd i flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement. I ändamålet bostäder ingår inte hotell eller vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings.

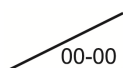
5.3. Egenskapsbestämmelser



Prickmark
Marken får ej förses med byggnad. Bestämmelsen har använts i planen för att begränsa byggrätten utifrån områdets struktur och bevarande av grusväg samt till fördel för dagvattenhanteringen.

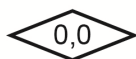


Korsmark
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader i en våning med en största byggnadsarea om 15 m² och en högsta nockhöjd om 4,5 meter över mark per fastighet. Exempelvis uthus, garage, förråd etc.



Takvinkel får vara mellan

Takvinkel reglerar takets lutning i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. Med ett intervall mellan en minsta och en största vinkel anges vad som är tillåten lutning.



Högsta byggnadshöjd i meter

Högsta tillåtna byggnadshöjd reglerar avståndet från markplan till skärningen mellan fasadplan. Bestämmelsen definieras som avståndet från den markmedelnivå som marken har invid byggnaden.

q

Skydd av kulturvärden

Bestämmelsen om skydd av kulturvärden kan enbart användas för befintliga byggnader eller bebyggelseområden. Bestämmelsen syftar till att bevara bebyggelseområdets gemensamma karaktärsdrag av byggnadernas symmetriska placering.

k₁

Varsamhetsbestämmelser

Bebyggelsens gemensamma karaktärsdrag genom symmetrisk placering har kulturvärden som är värda bevara. Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelseområdets karaktärsdrag gällande byggnadsplacering. Ny bebyggelse får tillkomma, bostadshus ska dock följa ett linjärt mönster som befintliga bostadshus samt placeras så att kortsida möter kortsida.

k₂

Varsamhetsbestämmelser

Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelseområdets karaktärsdrag av volym och proportioner. Befintliga bostadshus är dominerande i bebyggelseområdets gemensamma karaktärsdrag. Nya bostadshus ska vara anpassade efter de redan befintliga bostadshusen och inte vara överordnade i volym och proportion gentemot dessa.

r

Rivningsförbud

Bestämmelser om rivningsförbud syftar till att skydda byggnader som är särskilt värdefulla.

p

Placeringsbestämmelse

Huvudbyggnad ska placeras med långsida parallellt med administrativ- och egenskapsgräns. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande byggnader ska uppföras med hänsyn till områdets struktur och karaktär. Detta genom samspel mellan bostadshusen, anpassade till befintlig bebyggelse.

e₁

Största exploatering byggnadsarea per huvudbyggnad

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning såväl över som under markytan. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsarea (BYA) per huvudbyggnad, vilket kan beskrivas som den yta en byggnad får uppta på marken.

e₂

Största tillåtna byggnadsarea per fastighet

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största eller minsta omfattning såväl över som under markytan. Syftet med bestämmelsen är att reglera byggnadsarea (BYA) per fastighet i procent, vilket kan beskrivas som den högsta tillåtna yta som får upptas av byggnad/byggnader.

- f *Utformning*
Huvudbyggnad ska förses med sadeltak.

- ⌋---○---○---○---○---⌋ *Utfartsförbud*
In- och utfart är inte tillåten.

5.4. Administrativa bestämmelser

- u *Markreservat – Underjordiska allmännyttiga ledningar*
Områden markerade med "u" på plankartan ska hållas tillgängliga för underjordiska ledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa.
- l *Markreservat - allmännyttiga luftledningar*
Områden markerade med "l" på plankartan ska hållas tillgängliga för luftledningar och får inte överbyggas på ett sätt som försvårar åtkomst av dessa.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Exploatör bekostar koppling till allmän VA-ledning.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ska ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Planläggningsarbetets tidsplan

Samråd.....oktober/november 2018

Granskning.....januari 2019

Antagande KS.....första kvartalet 2019

Laga kraft.....andra kvartalet 2019

6.2. Fastighetsfrågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmåteriförrättning av lantmåterimyndigheten. Förrättning ansöks och bekostas av exploatör. Ingen fastighetsreglering krävs i samband med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

För att i framtiden tillgodose in- och utfart för fastigheter i området är det möjligt att bilda gemensamhetsanläggning. Detta sker genom lantmåteriförrättning hos lantmåterimyndigheten och bekostas samt initieras av berörda fastighetsägare.

6.3. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift tas ut i samband med bygglovsansökan.

Ersättning på grund av skyddsbestämmelser

När en detaljplan innehåller rivningsförbud eller skyddsbestämmelser kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§ och 10§). Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att fastigheten eller berörd del av fastighetens pågående markanvändning avsevärt försvåras. Rätten till ersättning gäller ej varsamhetsbestämmelser.

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 (PBL 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 laga kraft.

7. MEDVERKANDE KOMMUNALA TJÄNSTEMÄN

- Markus Norbäck, planarkitekt
- Kenneth Ottosson, plantekniker
- Adam Nyström, kommunarkitekt
- Kent Bingström, kommunantikvarie
- Tajja Lindfors, kommunekolog
- Maria Berg, naturvårdshandläggare

.....
Markus Norbäck - planarkitekt

.....
Kenneth Ottosson - plantekniker

.....
Adam Nyström - kommunarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten
2019-03-22