
Dokument: Granskningsutlåtande
Detaljplan: DP 364 – Örbyhus centrum
Dnr: EDP 2017.2014
Datum: 2020-02-07

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DP 364 - ÖRBYHUS CENTRUM

Fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av Libbarbo
8:1 m.fl.

Örbyhus

Innehållsförteckning

Läshänvisning.....	3
Beskrivning av granskningen	3
Granskningshandlingar.....	3
Granskningstid	3
Inkomna yttranden.....	3
Sammanfattning av ändringar i planförslaget	4
Redogörelse av synpunkter och kommentarer till synpunkter	5
Slutkommentar	14

Läshänvisning

När ett planprogram eller förslag till ny detaljplan har varit på granskning skall kommunen enligt plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av samtliga inkomna yttranden från granskningen. Synpunkterna bemöts av kommunen genom kommentarer. Kommunen redogör för vilka synpunkter som har beaktats i planförslaget. Hur planförslaget ändras inför antagande sammanfattas.

Beskrivning av granskningen

Granskningshandlingar

Samrådshandlingar upprättades och beslut om samråd fattades 2018-12-19 § 138. Efter samråd uppdaterades handlingarna inför granskning. Beslut om granskning fattades 2019-11-19 § 121. Till granskningshandlingarna hör plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, barnchecklista, fastighetsförteckning samt utredningar. Underrättelse om granskning har skett enligt sändlista genom utskickskort till sakägare (i enlighet med fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer och företag/föreningar som kan anses vara berörda av planförslaget. Luftfartsverket saknades på sändlistan men har underrättats efterhand och yttrat sig.

Granskningshandlingar har under granskningstiden funnits tillgängliga i kommunhuset på Centralgatan 7 i Tierp, och på kommunens hemsida: www.tierp.se

Granskningstid

Från 2019-11-20 till och med 2019-12-18.

Inkomna yttranden

Yttranden har inkommit från:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Länsstyrelsen Uppsala län | 2019-12-18 |
| • Lantmäteriet | 2019-12-12 |
| • Trafikverket | 2019-12-18 |
| • Försvarmakten | 2019-12-17 |
| • Luftfartsverket | 2019-12-19, (dispens) |
| • Uppsala brandförsvär | 2019-12-17 |
| • Vattenfall Eldistribution AB | 2019-11-22 |
| • IP Only | 2019-11-21 |
| • Vendel-Tobo-Örbyhus Socialdemokratiska förening | 2019-01-17 |
| • Utveckla Örbyhus Tobo Vendel | 2019-12-18 |

Sammanfattning av ändringar i planförslaget

Planförslaget har efter granskning och inför antagande justerats utifrån synpunkter som inkommit under granskningstiden. Ändringarna anses inte medföra väsentlig förändring detaljplanen och kan planförslaget kan således antas av kommunen. Sammanfattningsvis har planhandlingarna justerats enligt följande.

Plankartan justeras på följande sätt:

- Justering av fastighetsbeteckningar i planinformation (legend)
- VÄG justeras för att inkludera busshållplatser i vägområdet
- Information om att område BC₁ kan komma att undantas framtida planavgift läggs till i planinformation under planekonomi (undantaget beror på avtal om medfinansiering vid framtagandet av detaljplan).

Planbeskrivningen justeras på följande sätt:

- Planbeskrivningen kompletteras med information om vilken lagstiftning detaljplanen handläggs enligt (PBL 2010:900)
- Information om u-områden samt ledningsrätter förtydligas
- Information om tillståndspliktig zon läggs till i planbeskrivningen för att verka som stöd vid framtida bygglov och säkerställa att inga byggnader eller anläggningar som kan innebära en säkerhetsrisk uppförs inom det området
- Kapitel om VÄG och PARK justeras för att beskriva förändring vid busshållplatserna på väg 719
- Information om undantag från planavgift införs under ekonomiska konsekvenser
- Redaktionella ändringar samt uppdaterad beskrivning om var i planprocessen planförslaget befinner sig

Övriga väsentliga förändringar av planförslaget:

- Inga väsentliga förändringar av planförslaget bedöms ha gjorts sedan granskning.

Redogörelse av synpunkter och kommentarer till synpunkter

Här redovisas synpunkter från sakägare, berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag med fler som kommit in under granskning. Efter respektive yttrande följer kommunens kommentar till synpunkterna.

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

Diarienummer 402-8432-2019

Granskning av förslag till detaljplan för DP 364 - Örbyhus centrum, Tierps kommun, Uppsala län

Kommunens dnr: EDP 2017.2014

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syftet med planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder inom del av Libbarbo 8:1, en utveckling av handel och centrumverksamhet i Örbyhus centrum och en översyn av området för idrotts- och fritidsanläggningar. Detaljplanen tar därmed bort möjligheten enligt gällande plan att anlägga verksamhet för bilservice i anslutning till östra infarten samt anlägga industri och mark för lantbruksändamål i områdets östra del. I östra delen möjliggörs istället naturmark med dagvattenhantering. Detaljplanens genomförande bedöms ha stöd i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-272-2019, daterat den 30 januari 2019. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen har inga övriga synpunkter.

De som medverkat i beslutet

Chef för plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Agnete Bretan har varit föredragande.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Lantmäteriet

Bil. 2

Dnr LM2019/019324

Yttrande i ärende LM2019/019324

DATUM: 2019-12-12

ERT ÄRENDE: EDP 2017.2014

KOMMUN: TIERP

LÄN: UPPSALA LÄN

SKEDE: GRANSKNING

Detaljplan för Örbyhus centrum, detaljplan 364

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2019-10-29) har följande noterats:

Utöver de synpunkter som lämnades vid samrådsskedet (flera av dem har justerats), har Lantmäteriet följande kommentarer på planförslaget:

PLANKARTA

Fastighetsbeteckningarna under rubriken Ersättning av detaljplan för Örbyhus centrum behöver uppdateras. Exempelvis är inte Libbarbo 1:179 med, medan Libbarbo s:2, som är avregistrerad är med.

Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna, vilket ska göras enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

U-OMRÅDE

Bra att förtydligande har skett i planbeskrivningen gällande u-områden. Ytterligare förtydligande skulle kunna ske genom att informera om att u-område inte medför någon rätt att använda området för avsett ändamål. Ledningshavaren måste tillskapa sig rättighet för området. Förutom ledningsrätt kan rättighet även lösas via avtals servitut mellan fastighetsägare och ledningshavare.

I samrådssvaret har kommunen angett att det finns befintliga ledningsrätter där u-områden är lokaliserade. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta några ledningsrätter för aktuella områden. I planbeskrivningen saknas information om vilka som är ledningshavare till befintliga ledningar inom planområdet.

UTFART FÖR OMRÅDE R1

I anslutning till område R1 finns inte möjlighet till utfart för biltrafik, då området endast gränsar till allmän plats för Gång och Cykel. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om detta, trots att det i planbeskrivningen anges att den trafik som är tillåten inom användningen regleras i LTF.

För Lantmäteriet

Hanna Rickdorff Lahrin

Kommunens kommentar:

Fastighetsbeteckningar uppdateras på plankartan.

*Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser anger punkt 1.1.3. (Redovisning av lagstöd) att lagstöd **bör** redovisas i anslutning till planbestämmelserna. Det är dock inte ett krav.*

Planbeskrivningen kompletteras med information om lagstiftning samt förtydligande och korrigerande av information om u-område samt ledningsrätter.

Området R1 är inte avsett för trafikändamål. Den servicetrafik som behövs för områdets underhåll med mera kan tillåtas genom LTF. Utfart från området kan i sådant fall ske till gång- och cykel under förutsättning att LTF för gång- och cykel tillåter det, vilket är avsikten. Kommunen bedömer det viktigare att stärka gång- och cykelbanan och att endast tillåta undantagsfall gentemot att planlägga för GATA och på det sättet begränsa fotgängare och cyklister. Synpunkter noteras.

Trafikverket

Bil. 3

Trafikverkets dnr: TRV 2019/127434

Granskning gällande detaljplan för Örbyhus centrum, Tierps kommun, Uppsala län

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom planområdet samt reglera bort användningsområden från gällande detaljplan som inte bedöms vara aktuella längre. Längs med och genom planområdet går allmän statlig väg 716 och 719.

Trafikverket hade i samrådet ett resonemang om att allmän platsmark PARK utan vidare bestämmelser är olämpligt att använda intill allmänna statliga vägar då denna användning inte säkerställer att den tillståndspliktiga zonen hålls fri från anläggningar och byggnader som kan inverka på trafiksäkerheten. Kommunen har bemött denna synpunkt i samrådsredogörelsen och delar inte Trafikverkets syn i frågan och meddelar att eventuella byggnader inom den tillståndspliktiga zonen prövas i framtida bygglov.

Trafikverket vill därav påminna om att bygglovsremisser som inte strider mot detaljplanen remitteras inte Trafikverket eller Länsstyrelsen och frågan bevakas därav inte i ett bygglov. Trafikverket vill i och med det vidhålla sin synpunkt att den tillståndspliktiga zonen ska säkerställas i plankartan på lämpligt vis.

Trafikverket har även uppmärksammat att allmän platsmark PARK har lagts över busshållplatsen på väg 719. Busshållplatsen är en del av vägområdet och vägrätten för väg 719. Enligt väglagen får vägplan och detaljplan inte strida mot varandra. Trafikverket anser därmed att allmän platsmark VÄG ska utökas över hela vägområdet.

Trafikverket har även observerat att detaljplanen inte remitterats LFV (Luftfartsverket). Då detaljplanen tillåter byggnader och andra föremål som har en högsta byggnadshöjd på 20 meter kan det påverka luftfarten. En lokaliseringsbedömning ska göras vid varje enskild etablering (flyghinderanalys) och kan beställas hos LFV. I den bedöms det huruvida flygtrafikens radioutrustning riskerar att påverkas i så fall på vilket sätt.

Linda Pettersson

Samhällsplanerare, Planering, Region Öst

Kommunens kommentar:

Trafikverkets synpunkt vid samråd gällde användningsbestämmelse för del av allmän plats. Trafikverket var av uppfattningen att användningen NATUR skulle användas istället för den av kommunen föreslagna användningen PARK. Kommunen delade inte den uppfattningen och redogjorde för skälen vid samråd. Trafikverket argumenterade för en skillnad mellan PARK och NATUR, i förhållande till den tillståndspliktiga zonen. Kommunen anser inte att det är någon skillnad eftersom byggnader kan tillåtas inom respektive användning. Kommunen anser att PARK är rätt användning för de centrala delarna av Örbyhus centrum och att den tillståndspliktiga zonen säkras på annat sätt. Föreslagen PARK är allmän plats och det är kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har i förslaget använt användningen PARK som en buffert och tryggar därmed den tillståndspliktiga zonen närmast vägen. Utanför den tillståndspliktiga zonen tillåts kvartermark för centrum, handel samt bostäder etc. Eventuella bygglov remitteras inte länsstyrelsen eller Trafikverket, men bygglov granskas av kommunen inom ramen för ansökan om bygglov. Information om tillståndspliktig zon tillförs planbeskrivningen för att verka som stöd vid framtida handläggning av bygglov. Kommunen har noterat synpunkten och anser att den tillståndspliktiga zonen är säkerställd.

Kommunen har dock tagit del av avtal om vägrätt och har justerat vägområdet (VÄG) till att även inbegripa busshållplatsernas vägområde. Förändringen anses till största del vara av formell karaktär och sakna betydelse för syftet med detaljplanen. Kommunen anser därför det möjligt att gå vidare med ett antagande av detaljplanen utan att åter ställa ut planförslaget på granskning.

Luftfartsverket har remitterats i efterhand och har inget att erinra, se yttrande (Bil 5).

Försvarsmakten

Bil. 4

Beteckning: FM2019-25592:7

Yttrande avseende remiss om detaljplan för Libbarbo 1:36 m.fl., Tierps kommun, Uppsala län

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Bramer, Camilla

Chef sektionen för fysisk planering, Infrastrukturavdelningen

Kommunens kommentar:

Noteras.

Luftfartsverket

Bil. 5

Dokumentnummer: D-2019-186798

Ärendenummer: Ä-2019-011098

LFV:s yttrande angående detaljplan för Örbyhus centrum, fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av fastigheten Libbarbo 8:1 med flera, Tierps kommun

Härmed överlämnas LFV/ANS yttrande över i rubriken nämnda remiss.

Med vänlig hälsning, Gert Carlsson

Remissvar:

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdad datum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommunens kommentar:

Synpunkter noteras.

Uppsala brandförsvaret

Bil. 6

Diarienummer: 2019-000043

Yttrande angående detaljplan för DP 364 - Örbyhus centrum

Fastighet

Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av Libbarbo 8: 1 m.fl.

Ärendets externa diarienummer

EDP 2017.2014

Uppsala brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingarna och har följande synpunkter:

För att möjliggöra för brandförsvaret att genomföra effektiva insatser vid en brand är det viktigt att det i området finns brandposter. Om någon av de befintliga brandposterna tas bort, behöver de ersättas för att brandförsvaret ska kunna bibehålla sin förmåga.

Enligt delegation för räddningsnämnden

Patrik Kjellberg, brandingenjör

Kommunens kommentar:

Synpunkter noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 7

Vattenfall Eldistribution AB har inget att tillföra eller erinra i detta skede i rubricerat ärende ”Underrättelse om granskning för detaljplan DP 364 - Örbyhus centrum - Tierps kommun Dnr EDP 2017.2014”.

Vänliga hälsningar

Rino Hulth

Kommunens kommentar:

Noteras.

IP Only

Bil. 8

Bakgrund

IP-Only har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

IP-Only har flera markförlagda fiberanläggningar inom detaljplaneområdet

Generellt så önskar IP-Only att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vidare så förutsätter IP-Only att de kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Vid arbeten i närheten av befintliga ledningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer.

I övrigt har IP-Only inget att erinra mot det aktuella förslaget till detaljplan.

För ledningssamordning vänligen kontakta Andreas Falk, 0766961420, andreas.falk@ip-only.se

Med vänliga hälsningar

Andreas Falk

Kommunens kommentar:

Synpunkter noteras.

Vendel-Tobo-Örbyhus Socialdemokratiska förening

Bil. 9

Vid ett medlemsmöte 20191209 beslöt Vendel-Tobo-Örbyhus Socialdemokratiska förening att förmedla följande synpunkter på Ersättning av detaljplan för Örbyhus centrum (fastigheterna Libbarbo 1:36, 1:179, 1:192, 1:193 samt del av fastigheten Libbarbo 8:1, Tierps kommun).

- 1) Vi ser att det blir en uppenbar brist på parkeringsplatser i samband med t.ex. idrottsevenemang.
- 2) Vi föreslår att man anlägger en ny parkering för pendlare på tomten för gamla brandstationen.

Med vänlig hälsning,

Marie-Louise Rindå

Ordförande Vendel-Tobo-Örbyhus Socialdemokratiska förening

genom

Jan Zetterqvist

Deltidsombudsman för Socialdemokraterna i Tierp

Kommunens kommentar:

Kommunen delar inte uppfattningen om att det blir en uppenbar brist på parkeringsplatser. I undantagsfall, till exempel vid Örbyhusdagen, kan det vara stor beläggning på parkeringsplatserna men vanligtvis är det inte brist på parkering. Kommunen har valt att prioritera bostäder eftersom det innebär att Örbyhus utvecklas som ort. Bostädernas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken för bostäder.

Planförslaget styr endast över vad som sker inom planområdet. Synpunkterna noteras.

Utveckla Örbyhus Tobo Vendel

Bil. 10

Här kommer synpunkter på detaljplanförslaget, insamlat bland medborgare i ÖTV-området:

- Om återvinningsstationen ska placeras på CH-området och någon vill bygga där, var ska återvinnningen flyttas? Att planera för redan nu. Vårt förslag är på kommunens fastighet vid trädgårdshandeln, i korsningen Dannemora/Bruks-vägen. Det är centralt och lättillgängligt både för bilburna och icke-bilburna.

- Ytan mellan Möbelaffären och ICA bör klassas som CH för att möjliggöra utbyggnad av centrumverksamheter, tex i form av en gemensam inomhusgalleria. Detta har varit på tal tidigare och är något som skulle kunna bli aktuellt i framtiden, och då skulle det bli omständigt att ändra detaljplanen igen. Tillsvidare (när det fortfarande är obebyggd yta) hoppas utvecklingsgruppen kunna skapa en levande yta (se tex Sommartorg i Barkabystaden) i samarbete med kommunen, eftersom det i nuläget är en oanvänd och oattraktiv yta.
- Parkering. Vid större evenemang som idrottstävlingar, fina sommandagar när många besöker badet, m.m. så blir det i nuläget fullt på parkeringen. Var i närheten kan det finnas parkering? Vårt förslag är att se över Uppsalavägen 4 (där i nuläget till vardags ca 20 bilar står parkerade) - att bygga trygghetsboende i direkt anslutning till Vendelgården och skapa utrymme för parkering på ytan närmast Vendelbadet.
- Flera medborgare påpekar behovet av att prioritera byggnation av trygghetsboende vid Vendelgården framför byggnation i centrum (om det inte kan ske samtidigt).
- Belysning behöver förbättras i centrumområdet, för trygghet och attraktivitet. '

Vänligen,

Styrelsen för Utveckla Örbyhus-Tobo-Vendel

Kommunens kommentar:

Synpunkter noteras.

Slutkommentar

Under granskningen har en del synpunkter inkommit som inte kan tillgodoses eller endast till viss del kan tillgodoses av kommunen. Här följer en sammanfattning av kommunens kommentarer:

En detaljplan är en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. En detaljplan ska styra markanvändningen och bebyggelsen, men en detaljplan ska enligt lag inte reglera mer än nödvändigt. Detaljplanen kan alltså inte styra över upplåtelseform i bostäder, det vill säga om det blir hyresrätter eller bostadsrätter. Detaljplanen kan heller inte styra över vilken verksamhet en enskild fastighetsägare bedriver. Om verksamheten faller inom ramen för den avsedda markanvändningen ska det tillåtas.

Inom allmän plats är det vanligtvis kommunen som ansvarar för utformningen och driften. Det finns möjlighet att påverka, direkt och indirekt. Att delta i samverkansgrupper kan vara

ett sätt att direkt påverka vad som händer och sker i stadens rum. Ett indirekt sätt att påverka är att själv ansvara för sin del, till exempel genom att parkera på avsedd plats och att undvika nedskräpning. Sammantaget blir effekten en mer trivsamt miljö.

Kommunen har endast delvis hörsammat önskemål om mer parkmark inom allmän plats. Genom att föreslå ny placering av parkmarken hoppas kommunen att parkmarken upplevs som mer sammanhängande och skyddad. Även här blir avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen central, behovet och önskemålet om en grön struktur med trivsamt utformning gentemot framtida behov av mer service och möjlighet att etablera sig som företagare.

Kommunen har hörsammat Trafikverkets synpunkt om att införliva busshållplatserna i allmän plats VÄG istället för allmän plats PARK. I praktiken innebär ändringen ingen skillnad. Busshållplatserna är befintliga och kommer bli kvar i sin nuvarande utformning. Förändringen anses inte vara av sådan karaktär att kommunen ser sig tvungna att på nytt ställa ut planförslaget för granskning. Bedömningen är att förändringen är av mindre betydelse sett till syftet med detaljplanen.

Återvinningsstationen föreslås inom planområdet enligt planförslaget. Enligt inkomna synpunkter råder det delade meningar om var en återvinningsstation ska placeras, huruvida den ska vara kvar i centrum eller inte. Kommunen föreslår vad som kan anses vara en kompromiss. Planförslaget möjliggör även fortsättningsvis för en återvinningsstation i centrum, men föreslår även alternativa markanvändningar. Det betyder att kvarteretsmarken inte blir obrukbar genom en låst markanvändning om det skulle visa sig att det finns lämpliga alternativa placeringar utanför planområdet. Kvarteretsmarken kan i sådant fall nyttjas för centrum och handel. Någon alternativ placering inom planområdet bedöms inte möjlig. Hur insamling av återvinning går till i framtiden står inte klart. Kompromissen innebär att den mest ändamålsenliga användningen av marken möjliggörs.

.....

Kristoffer Blomfeldt

Planarkitekt

2020-02-07