

Plan: DP 1054:2 – Unionen etapp 2

Planförfarande: Utökat

Dnr: EDP 2017.1191

Datum: 2017-09-25

Handläggare: Kristoffer Blomfeldt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

DP 1054:2 – Unionen, etapp 2

Fastigheterna Tierp 4.40, Tierp 4:41 samt del av Tierp 87:5

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Läsanvisning
2. Beskrivning av granskningen
3. Sammanfattning av ändringar i förslaget
4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
5. Slutkommentar

1. LÄSANVISNING

När ett förslag till en ny detaljplan har varit ute på granskning skall kommunen enligt plan- och bygglagen upprätta ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisar kommunen en sammanställning av alla inkomna yttranden och framför kommunens kommentarer till dessa. I granskningsutlåtandet tydliggörs även vilka synpunkter som kommer att tillgodoses i det fortsatta planarbetet.

2. BESKRIVNING AV GRANSKNINGEN

Granskningshandlingar

Underrättelse om granskning av planförslaget har skett genom utskick till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer 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), på Tierps bibliotek och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Granskningstid

2017-08-17 till 2017-09-13

Inkomna yttranden

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|---|--------|
| • Länsstyrelsen Uppsala län, 2017-09-21 | Bil. 1 |
| • Lantmäteriet, 2017-09-13 | Bil. 2 |
| • Trafikverket, 2017-08-28 | Bil. 3 |
| • MSB, 2017-08-24 | Bil. 4 |
| • Brandförsvaret, 2017-09-07 | Bil. 5 |
| • Kollektivtrafikförvaltningen UL, 2017-09-07 | Bil. 6 |
| • Vattenfall Eldistribution AB, 2017-08-23 | Bil. 7 |
| • Upplandsmuseet, 2017-09-13 | Bil. 8 |
| • Fastighetsägare Tierp 4:40, 2017-09-13 | Bil. 9 |

3. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET

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

Plankartan kompletteras med:

- Egenskapsgräns ändras till kombinerad gräns för egenskapsgräns och administrativ gräns.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- -

Övriga ändringar i planförslaget:

- -

4. REDOGÖRELSE AV- OCH KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPUNKTER

från berörda myndigheter, föreningar, intresseorganisationer, företag och andra sakägare m.fl.

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

Granskning II av förslag till detaljplan för Kv. Unionen etapp 2, Tierps kommun, Uppsala län

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 genom förtätning möjliggöra för bostäder i centrala Tierp.

Överensstämmelse med översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan (2011).

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-6703-16, daterat den 23 november 2016.

Länsstyrelsens synpunkter i granskning I framgår av yttrande dnr 402-2474-17, daterat den 5 maj 2017.

Hälsa och säkerhet

Då föroreningar uppmätts i både jord och grundvatten inom planområdet anser Länsstyrelsen att samråd ska ske med tillsynsmyndigheten i förevarande fall kommunens miljöförvaltning angående eventuellt behov av fortsatt undersökning för att avgränsa de uppmätta föroreningarna samt klargöra spridningsrisker innan sanering och exploatering kan sker.

Deltagare

Chef för plan-och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Märta Alsén har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också miljöskyddshandläggare Gudrun Robinson deltagit.

Kommentar:

Detaljplanen har villkor för lov vad gäller startbesked för nybyggnation vilket kräver godkännande av tillsynsmyndighet.

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Förslag till detaljplan för kv Unionen etapp 2, del av fastigheterna Tierp 4:40, 4:41, del av 87:5 och 2:1 Tierps kommun

Synpunkter från Lantmäteriet berörande granskningshandlingar daterade 2017-08-16

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det är bra och tydligt att detta skrivs ut i planbestämmelserna.

Fastighetsstorlek

-

Markreservat

Vad lantmäteriet kan utläsa av handlingarna beslutade utskottet för samhällsbyggnad 2016-01-26 att ge positivt planbesked samt att uppdra samhällsbyggnadsenheten att påbörja arbetet ersättande av detaljplan. I detaljplaner med planstart från och med januari 2015 är markreservat en administrativ bestämmelse och skall omges med administrativ gräns. Den administrativa bestämmelsen *u* finns angiven i plankartan.

— + — + — + — administrativ gräns

Samma områden är även prickmarkerat. Prickmark är en egenskapsbestämmelse och avgränsas av egenskapsgräns.

— · · — · · — · · — · · —
egenskapsgräns

Det finns en gränstyp som kan användas när samma område ska ha både egenskapsgräns och administrativ gräns och kanske skulle kunna vara användbar i detta fall.

+ · · + · · + · · +
egenskapsgräns och administrativ gräns

Områden som i plankartan är prickmarkerade men som också är markerade med *u* skall avgränsas med den kombinerade linjen för egenskapsgräns och administrativ gräns. Dvs ett egenskapsområde som innehåller en administrativ bestämmelse skall avgränsas med den kombinerade linjen.

Mer om detta finns att läsa på Boverkets sida.

Om administrativ gräns och/eller administrativ/egenskapsgräns kommer att användas i plankartan skall gränsen också redovisas i planbestämmelserna.

Kommentar:

Synpunkten beaktas och inför antagande av detaljplanen kommer aktuella egenskapsgränsen bytas till den kombinerade linjen för egenskapsgräns och administrativ gräns. Förändringen bedöms vara av endast redaktionell karaktär och förändrar inte planförslaget eller dess förutsättningar.

Fastighetsindelningsbestämmelser

-

Genomförande och konsekvenser

-

Övrigt

-

I övrigt har inte Lantmäteriet några ytterligare synpunkter på planförslaget.

För Lantmäteriet

Britta Mattsson

Kommentar:

Noteras

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

Granskning gällande Detaljplan för DP 1054:2 kvarteret Unionen, etapp 2 i Tierps kommun

Syftet med detaljplanen är att genom en förtätning möjliggöra för bostäder i centrala Tierp.

I samband med samrådet lämnade Trafikverket ett yttrande gällande detaljplanen för kvarteret Unionen. I yttrandet ville Trafikverket att plankartan tydliggjordes så att bullerriktvärdena klarades. Riktvärdena gällande buller har därefter reglerats. Trafikverket vill i granskningsskedet påminna om riktvärdena som är bestämda gällande buller och att eventuella åtgärder som krävs redovisas i plankartan.

Med vänlig hälsning

Elis Käll

Samhällsplanerare

Kommentar:

Kommunen har valt att inte reglera buller med planbestämmelser eftersom det skulle medföra att detaljplanen låses mot just nu gällande riktvärden. Kommunen har i detaljplanen visat att byggnation är möjlig med rådande bullersituation och anser det vara skäligt.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) Bil. 4

I sitt yttrande framför MSB län följande:

Granskning av detaljplan för Kv. Unionen, etapp 2, Tierp

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avstår från att yttra sig i ärendet.

Cecilia Alfredsson

Kommentar:

Noteras

Brandförsvaret Bil. 5

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

Uppsala brandförsvaret har tagit del av granskningshandlingarna.

Brandförsvaret har inget att erinra.

Patrik Kjellberg, brandingenjör

Kommentar:

Noteras

Kollektivtrafikförvaltningen UL Bil. 6

I sitt yttrande framför Kollektivtrafikförvaltningen UL följande:

Granskning av detaljplan för fastigheterna Tierp 4:40, 4:41, samt del av Tierp 87:5 och 2:1, Unionen etapp 2, Tierps kommun

Om ärendet

Tierps kommun har översänt rubricerad handling till Kollektivtrafikförvaltningen UL för synpunkter enligt 5 kap 18§ PBL 2010:900. Syftet med planen är att genom förtätning möjliggöra bostäder i centrala Tierp.

Yttrande

Kollektivtrafikförvaltningen UL hänvisar till yttrandet angående samrådsförslaget till detaljplan daterat 2016-10-24. Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på planförslaget om att förtäta i centrala Tierp, särskilt i nära anslutning till kollektivtrafiken. Kollektivtrafikförvaltningen UL har inga övriga synpunkter på förslaget.

Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av Stefan Adolfsson, chef Samhälle och trafik. Gabriella Canas, Samhällsplanerare, har varit handläggare.

Stefan Adolfsson

Chef, Samhälle och trafik

Kommentar:

Noteras

Vattenfall Eldistribution AB

Bil. 7

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution AB följande:

Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall, har tagit del av översänd material avseende granskning för detaljplan DP 1054:2 - Kv. Unionen, etapp 2.

Vattenfall noterar att ett E-område för önskad transformatorstation placerats på fastighet Tierp 90:1 enligt nedanstående information i underlag för detaljplan DP 1054:1 - Kv. Unionen, etapp 1.

Inför granskning har en del av fastigheten Tierp 90:1 införlivats i planområdet för att göra plats för en ny transformatorstation vars syfte är att stärka elförsörjningen i området. Efter granskning har kommunen kompletterat planhandlingarna med

- Del av fastigheten Tierp 90:1 som i gällande plan (D117) regleras som område för samlings- och föreningsändamål (C) och prickmark får användningen teknisk anläggning (E) med syftet att möjliggöra anläggandet av en transformatorstation.

Dessutom nedanstående information i underlag för detaljplan DP 1054:2 - Kv. Unionen, etapp 2.

detaljplanen DP 1062 Kv. Köpmannen. Inför granskning har en del av fastigheten Tierp 90:1 införlivats i planområdet för att göra plats för en ny transformatorstation vars syfte är att stärka elförsörjningen i området.

Vattenfall har inget att erinra.

Rino Hulth

Kommentar:

Noteras

Upplandsmuseet

Bil. 8

I sitt yttrande framför Upplandsmuseet följande:

Synpunkter, Detaljplan DP 1054:2, etapp 2, Tierp 87:5, kvarteret Unionen, Tierps köping, Tierps kommun, Dnr EDP.2017.1191

Bakgrund

HSB har till Tierps kommun ansökt om ersättning av detaljplan för fastigheten Tierp 87:5 i kvarteret Unionen. Önskemålet är att kommunen ska pröva markens lämplighet för bostäder och vårdanläggning. Etapp 2 avser den östra delen av Tierp 87:5.

Fastigheterna Tierp 2:1 (del av), Tierp 4:40 och 4:41, samt Tierp 87:1, 87:2 och 87:3 har inkluderats i planområdet med syftet att göra en översyn av områdets kultur-miljövärden, se över gällande planbestämmelser och vid behov aktualisera dessa i syfte att möjliggöra en förtätning inom kvarteret.

Planförslaget innebär att bostadsändamål även fortsättningsvis kommer att medges för Tierp 87:5, men att planen även medger sammanhållen bebyggelse i stället för friliggande bebyggelse. Den tillåtna byggnadshöjden 7,6 meter och maximalt två våningar i gällande plan anges ändras till 15 meter som högsta taknockshöjd.

Synpunkter

Upplandsmuseet har tagit del av handlingarna, såsom planbeskrivningen, den kultur-historiska bedömningen av Tierp 4:40, Tierp 4:41, Tierp 87:2 och Tierp 87:5, samt Länsstyrelsen Uppsala läns synpunkter avseende skydd av befintliga kulturmiljö-värden.

Museet välkomnar att bebyggelsen på Tierp 4:40 och Tierp 4:41 i planen förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser, respektive rivningsförbud och utformningsbestämmelse.

Museet välkomnar att korsmark återfinns i plankartans bestämmelser, vilket förutsätts möjliggöra ett respektavstånd mellan tillkommande bebyggelse och den befintliga lågskaliga bebyggelsen.

I övrigt har museet inget att erinra.

För Upplandsmuseet

Agnetha Pettersson

Antikvarie, Kulturmiljö

Kommentar:

Noteras

Fastighetsägare Tierp 4:40

Bil. 9

I sitt yttrande framför fastighetsägaren till Tierp 4:40 följande:

Granskningspunkter från fastighetsägaren Tierp 4:40.

Vi har tagit del av förändringarna i detaljplanen och kommentaren från tidigare synpunkter från oss.

Vi vill åter betona att vi ej accepterar nockhöjden på 15 meter på fastighet som enligt förslag skall byggas 20 meter från vårt hus.

Det vi hela tiden varit klar på är förtätningen i centrum och att det är begränsad byggmark. Självklart har vi ej några invändningar till att det byggs på tomten som angränsar till oss.

Det vi hävdar hela tiden är höjden på huset som skall byggas närmast oss.

Tjänstemännen vi pratat med hänvisar till berörda politiker.

En skrivelse lämnades till dem den 28 juli 2017, ärendenr. 2017KC31457. Ingen återkoppling i dagsläget.

Svaret vi fått hittills under processen är förtätning och begränsad byggmark.

Frågan vi ställt hela tiden är att sänka nockhöjden på fastigheten intill oss.

Vi anser, med våra tidigare förslag och synpunkter, att detta måste kunna lösas.

De senaste förändringarna som gjorts i detaljplanen är bra men det förändrar ej höjden på huset som hela tiden ej varit acceptabelt från våran sida.

Tierp 2017-09-13

Med vänlig hälsning.

Fastighetsägare Tierp 4:40

Kommentar:

Kommunen har noterat fastighetsägarens (Tierp 4:40) ståndpunkt vad gäller höjd på tillkommande bebyggelse på fastigheten Tierp 87:5. Fastighetsägaren har, dels vid dialog med tjänstemän på kommunen och genom yttranden vid samråd respektive granskning, framfört synpunkter på tillkommande bebyggelse och betonat att det ej är acceptabelt med planförslagets höjd om 15 meter som högsta nockhöjd. Fastighetsägaren har vid samrådsmöte och vid möte med kommunens tjänstemän tagit del av illustrationsförslag (arbetsmaterial) på tänkbar tillkommande bebyggelse. Illustrationen visar förslag på hur byggnadskroppar kan placeras inom del av fastigheten Tierp 87:5. varvid fastighetsägarens missnöje med höjd på byggnad framförallt gäller en föreslagen byggnad på den östra delen av planområdet.

Kommunen har vid dialog med fastighetsägaren redogjort och motiverat varför planförslaget tillåter 15 meter nockhöjd på fastigheten Tierp 87:5, så även på den östra delen. Del av motiveringen har handlat om hur viktigt det är med förtätning i de centrala delarna av köpingen och vilka fördelar det innebär, till exempel med närhet till kollektivtrafik och service. Vidare har kommunen förklarat att tillgången på mark i centrala lägen är begränsad, och därvid blir det viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv att ta tillvara den mark som finns tillgänglig vid kommande exploatering.

Samhällsbyggnadsenheten på Tierps kommun har politiskt stöd vad gäller höjden på bebyggelsen, och har vid dialog redogjort för fastighetsägaren att stöd finns. Under planprocessen tas ett flertal politiska beslut, till exempel för godkännande av samrådshandlingar och granskningshandlingar. Planförslaget har hittills haft politiskt stöd genom godkännande av de planhandlingar som har ställts ut. Även vid antagande av detaljplanen kommer planförslaget tvingas passera utskottet för samhällsbyggnad, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Vad gäller synpunkter på planförslaget har sakägaren möjlighet att yttra sig under planprocessen, vilket fastighetsägaren till Tierp 4:40 också har gjort vid varje tillfälle.

Möjlig placering av tillkommande bebyggelse av högre karaktär begränsas genom korsmark. Kommunen noterar att fastighetsägaren till Tierp 4:40 anser att de förändringar i detaljplanen som gjordes inför granskning två är bra, men att höjden på bebyggelsen fortfarande anses oacceptabel. Kommunen anser dock att 15 meter nockhöjd på tillkommande bebyggelse är lämpligt och står därför fast vid planförslaget och den nuvarande utformningen. Fastighetsägarens synpunkter är noterade men kommunen gör en annan bedömning.

5. Slutkommentar

Samtliga synpunkter som har inkommit under granskningen har beaktats och besvarats i granskningsutlåtandet. Följande slutkommentar är en sammanfattning av de inkomna synpunkterna samt en redogörelse av de synpunkter som inte fullt ut kunnat tillgodoses.

Slutkommentar:

Bestämmelsen a₁ innebär ett villkor för lov vad gäller startbesked för nybyggnation. Hanteringen och åtgärdandet av föroreningen som finns inom fastigheten Tierp 87:5 måste godkännas av tillsynsmyndighet (i det här fallet kommunen) innan villkoret är uppfyllt. Efter godkännande kan startbesked för nybyggnation ges.

Kommunen har beaktat Lantmäteriets synpunkt om den kombinerade linjen för egenskapsgräns och administrativ gräns i plankartan. Aktuell gräns i plankartan har ändrats vilket bedöms vara endast en redaktionell ändring. Detaljplanens förutsättningar ändras inte. Bestämmelsen a₁ tillkommer för inom den nya gränsen för att täcka hela den delen av fastigheten Tierp 87:5 som ingår i planområdet.

Kommunen har med hjälp av bullerutredningen bedömt att platsen är lämplig att bebygga med hänsyn till rådande bullersituation.

Synpunkter som inte fullt ut kunna tillgodoses:

Trafikverkets synpunkt avseende planbestämmelser i plankartan beträffande buller.

Lägre nockhöjd än 15 meter på fastigheten Tierp 87:5 har inte kunnat tillgodoses.

.....
Kristoffer Blomfeldt, planhandläggare

Medborgarservice, samhällsbyggnadsenheten

Tierp, 2017-09-25