

**Plan:** DP – 246 Yttrö  
**Planförfarande:** Standard  
**Dnr:** EDP 2017.1253  
**Datum:** 2019-05-24  
**Handläggare:** Markus Norbäck

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## DP 246 Yttrö

Fastigheten Yttrö 2:10, Tierps kommun.

## Innehållsförteckning

1. Läsanvisning
  2. Beskrivning av samrådet
  3. Sammanfattning av justeringar/kompletteringar i förslaget
  4. Sammanfattning av- och kommentarer till inkomna synpunkter
  5. Bifogade yttranden
- .....

### 1. Läsanvisning

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

### 2. Beskrivning av samrådet

#### Samrådshandlingar

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

#### Samrådstitid:

Från 2019-03-15 till 2019-04-05.

#### Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- |   |        |
|---|--------|
| • Länsstyrelsen, Uppsala län                  | Bil. 1 |
| • Lantmäteriet                                | Bil. 2 |
| • Trafikverket                                | Bil. 3 |
| • Brandförsvaret                              | Bil. 4 |
| • Skanova                                     | Bil. 5 |
| • Myndigheten för samhällsskydd och beredskap | Bil. 6 |

### 3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

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

*Plankartan kompletteras med:*

- Koordinatsystem, höjdsystem och utskriftsformat och planområdesgränsen i teckenförklaring justeras.
- Största exploatering är 15 % byggnadsarea inom användningsområdet.
- Inom användningsområdet får maximalt två huvudbyggnader uppföras.
- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Markreservat för ledningsrätten inom planområdet i den södra delen.
- Enskilt huvudmannaskap.
- Källare får inte finnas.
- Utfartsförbud tas bort.
- Upplysning om planekonomi.

*Planbeskrivningen kompletteras med:*

- Upplysningstext om marklov (sid 14).
- Tillfart eller genomfart till Mossvägen inte är möjlig eftersom fastigheten söder om planområdet är privatägd (sid 11).
- Rättelse av datum för laga kraft för gällande detaljplan, upplysning att liten del av Yttrö 2:10 berörs av Dp 232 och fastighetsregistrets aktbeteckning (sid 6).
- Avsnittet om ledningar kompletteras med att rättighet även kan lösas via avtalsservitut (sid 12).
- Förtydligande stycke som förklarar fastighetskonsekvenser (sid 16).
- Gemensamhetsanläggnings förslås för eventuell gemensam förvaltning av väg i framtiden (sid 11 och 16).
- Förklaring varför enskilt huvudmannaskap ska råda i planen (sid 16).
- Värmeförsörjning och hantering av hushållsavfall (sid 11).
- Avsnitt om ekonomiska frågor justeras (sid 17).

## 4. Redogörelse av- och kommentarer till inkomna synpunkter

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

Länsstyrelsen Uppsala län

Bil. 1

I sitt yttrande framför Länsstyrelsen Uppsala län följande:

### **Samråd och samråde om behovsbedömning om detaljplan för Yttrö 2:10, Tierps kommun, Uppsala län**

#### **Redogörelse för ärendet**

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt samråd om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

#### **Syftet med planförslaget**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder på mark som i dag är planlagd för park och plantering.

#### **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

#### **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 11 kap 10 § PBL**

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

#### *Hälsa och säkerhet*

Föreningar – Markarbeten

Länsstyrelsen tycker att detaljplanen bör redovisa markdjupet ner till grundvattenytan. Länsstyrelsen anser också att kommunen bör ta ställning till om det inte vore lämpligt att planera proaktivt fast Skyddsföreskrifterna medger att man får bygga ner till 1 meter över högsta grundvattenyta. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör resonera om försiktighetsåtgärder inte vore lämpligt angående markbearbetningen så att inte detaljplanens genomförande försämrar grundvattenkvalitén.

### De som medverkat i beslutet

Chef för Plan- och bostadsenheten. Annika Israelsson har beslutat i detta ärende.  
Planhandläggare Jonas Meyerdahl har varit föredragande.  
Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

### Handläggare: Jonas Meyerdahl

*Kommentar: Plankarta kompletteras med planbestämmelse som anger att källare ej får finnas med hänsyn till grundvattenkvalitén. Kompletterande text som upplyser om marklov tillförs planbeskrivningen.*

---

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

### Detaljplan för Yttrö 2:10 i Tierps kommun

Ert ärende: EDP 2017.1253

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-02-11) har följande noterats:

### Viktiga frågor där planen måste förbättras

#### *Plankarta*

I plankartan saknas angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd. Det finns heller inte information om vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma. På plankartan och i planbeskrivningen finns angivet att fastighetsförteckning ska finnas. Någon sådan har dock ej återfunnits. I planbestämmelserna är planområdesgränsen felaktigt redovisad (enbart ett svart streck utan prickar).

#### *Utfartsförbud*

På plankartan finns två sträckor med bestämmelse om utfartsförbud, varav en sträcka är utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns då det i en planområdesgräns inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför vilket inte är tillåtet. Den andra sträckan med utfartsförbud är utlagd i gräns mot allmän plats, NATUR. Eftersom bestämmelsen främst används av trafiksäkerhetsskäl är det endast i gräns mot allmänna platser som tillåter trafik, till exempel GATA och VÄG, som utfartsförbud är lämpligt att använda.

#### *Exploateringsgrad*

I detaljplanen anges att största tillåtna byggnadsarea är 20 % per fastighetsarea. Del av Yttrö 2:10 är dock belägen utanför planområdet. När bestämmelser om utnyttjandegrad relateras till en fastighet som sträcker sig utanför användnings- eller planområdet finns risk att hela fastighetens areal tas med i bedömningen vid bygglovsprövning och att de delar som ligger utanför planområdet används som grund för beräkning av byggrätten. Detta innebär att utnyttjandegraden kan bli större än vad som kunnat förutses. För att säkerställa att det enbart är arealen inom kvartersmark som ligger till grund för beräkning av byggrätt kan nuvarande bestämmelse omformuleras till att omfatta fastighetsarean inom användningsområdet.

Vidare medför bestämmelsen om byggnadsarea möjlighet att upp-föra en stor byggnad eller, om kvartersmarken styckas i flera små fastigheter, att många små byggnader kan uppföras. Då utnyttjande-graden regleras som andel av fastighetsarean kommer fastighetsbildningen att styra byggrättens storlek på varje fastighet.

Förslagsvis kan fasta tal per fastighet vara lämpligt att använda när det är viktigt att alla fastigheter ska få samma byggrätt oavsett storleken på fastigheterna. Alternativt kan nuvarande bestämmelse om utnyttjandegrad kompletteras med en bestämmelse om största och/eller minsta byggnadsarea.

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### *Inlösen av allmän plats och ersättning*

Skrivningen angående inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att inte enbart fastighetsägaren kan begära inlösen, utan att även kommunen tvångsvis med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmarken. Detta enligt 6 kap. 13 § PBL.

Vidare bör meningen gällande ersättning för inlösen kompletteras med att ersättning utgår för fastighetens marknadsvärdeminskning plus 25% enligt expropriationslagens bestämmelser. Marknadsvärde-minskningen ska bestämmas efter den användning som rådde innan marken planlades som allmän plats för första gången.

##### *Fastighetskonsekvensbeskrivning*

I planbeskrivningen finns åtgärder beskrivna i texten, men plangenomförandet och dess konsekvenser bör även beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Även fastigheter som inte ingår i planområdet men som blir berörda av detaljplanen ska finnas med i en fastighetskonsekvensbeskrivning. Exempelvis Yttrö 1:21 då utfart planeras via den fastigheten och även fastigheter som kan bli berörda vid en eventuell fastighetsbestämning.

##### *Ledningar*

Ledningsrätten med aktbeteckning 03-00:191.1 (vatten och avlopp) bör finnas med i grundkartan.

Avsnittet om ledningar och u-område på sidan 11 bör förtydligas och kompletteras med att u-område inte medför någon rätt att använda området för avsett ändamål.

Förutom ledningsrätt kan rättighet även lösas via avtalsservitut mellan fastighetsägare och ledningshavare.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

#### *Gällande detaljplaner*

På sidan 3 i planbeskrivningen anges att Yttrö 2:10 omfattas av detaljplan DP 204. I fastighetsregistret benämns planen 03-TIP-1955, vilket bör nämnas för att underlätta uppsökandet av detaljplanen. I planbeskrivningen anges att planen vann laga kraft 1967 men som det verkar vann den inte laga kraft förrän 1968. Förutom 03-TIP-1955 omfattas Yttrö 2:10 även av detaljplan 0360-P01/9. Planområdet omfattas inte av 0360-P01/9, men eftersom detaljplanen anger att kommunalt huvudmannaskap gäller för Tippvägen bör den ändå nämnas i planbeskrivningen.

#### *Osäkra gränser i anslutning till kvartersmark*

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränser mot Yttrö 1:21, 2:15 och 2:15. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs gränserna. Lantmäteriet vill här påminna om att detalj-planens läge inte påverkas om gränserna visar sig ha ett annat läge. Risker är då att en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken fram till fastighetsgräns. Om gränserna är osäkra är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränserna och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränserna vara juridiskt oklara krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Vid fastighetsbestämning kan ekonomiska konsekvenser uppstå för fastigheter som blir berörda av fastighetsbestämning. Detta bör anges i detaljplanens fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### *Servitut för Gjuterivägen*

På sidan 11 i planbeskrivningen anges att *servitut finns för Gjuterivägen som fastighetsägare på eget ansvar ansluter sig till*. Servituten som syftas till bildades 1938 och att ansluta sig till servituten är inte möjligt. Istället rekommenderas att ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet för att ordna en gemensam förvaltning av vägen.

#### *Teknisk försörjning*

I planbeskrivningen är det ej angivet hur värmeförsörjning eller hantering av hushållsavfall ska ske.

#### *Ekonomiska frågor*

Planekonomin är knapphändig redovisad och exempelvis saknas information om anslutningsavgift till kommunalt VA och detaljplanens påverkan på den kommunala budgeten. Det kan vara lämpligt att på ett tydligare sätt redovisa vilka nämnder/förvaltningar som får intäkter respektive utgifter på kort och lång sikt med anledning av plangenomförandet, exempelvis med tanke på att ny allmän plats med kommunalt huvudmannaskap tillkommer. Planens ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare bör även redovisas tydligare.

*Huvudmannaskap*

I detaljplanen anges att kommunalt huvudmannaskap ska råda för allmän plats. Omkringliggande mark som i detaljplan 03-TIP-1955 är utlagd som park och plantering har enskilt huvudmannaskap. Finns anledning att enskilt huvudmannaskap ska råda även i denna plan?

*Övrigt*

På sidan 8 i planbeskrivningen nämns att vändplats finns i planområdets norra del. Denna återfinns dock inte på plankartan. Om intentionen är att vändplanen ska finnas kvar bör den ges planstöd.

**Handläggare:** Hanna Rickdorff Lahrin

**Kommentar:**

Plankarta

Plankarta kompletteras med uppgifter om koordinatsystem, höjdsystem och utskriftsformat. Planområdesgränsen i teckenförklaringen justeras. Bestämmelsen om att körbar förbindelse inte får anordnas tas bort, ersätts med förklaring i planbeskrivning att tillfart/genomfart söder om planområdet inte per automatik är möjlig eftersom marken är privatägd. Utnyttjandegrad ersätts med största exploatering och antal tillåtna huvudbyggnader inom användningsområdet. Markreservat för ledningsrätt inom planområdet ritas in. Huvudmannaskap ändras till enskilt med stöd av omkringliggande och historiskt enskilt huvudmannaskap.

Planbeskrivning

Rättelse gällande datum för laga kraft för gällande detaljplan. Komplettering med fastighetsregistrets aktbeteckning. Upplysning om att liten del av Yttrö 2:10 berörs av detaljplanen Dp 232. Gemensamhetsanläggning föreslås vid eventuell gemensam förvaltning av väg. Text om värmeförsörjning och hantering av hushållsavfall läggs till. Förtydligande av situationen kring befintlig grusad vändplats inom Yttrö 2:10. Värme och hantering av hushållsavfall beskrivs. Fastighetskonsekvenser i samband med genomförande förtydligas. Upplysning om att anslutningsavgift till kommunalt VA faktureras efter då gällande taxa. Den grusade vändplatsen ligger inom Yttrö 2:10 och bedöms inte lämplig att begränsa genom reglering i detaljplan, men förespråkas nyttjas för vändplats/parkering i planbeskrivning. Lagligen bestämda gränsmarkeringar att utgå ifrån vid bygglovsskede har lokaliserats på plats. Fastighetsförteckning finns upprättad men publiceras inte på kommunens hemsida med anledning av att den innehåller personuppgifter.



Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

*Tierps kommuns dnr: EDP 2017.1253*

*Trafikverkets dnr: TRV 2019/34174*

### **Samråd gällande detaljplan för Yttrö 2:10, Tierps kommun, Uppsala län**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse då befintlig byggnadsplan tillåter park och plantering på platsen.

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

**Handläggare:** Linda Pettersson

**Kommentar:** *Noterat.*

Brandförsvaret

Bil. 4

I sitt yttrande framför Brandförsvaret följande:

### **Yttrande angående detaljplan för Yttrö 2:10 – DP 246**

#### **Fastighet**

Ytterö 2:10

**Vid kontakt med oss i detta ärende, ange dnr**

2019-000386

**Ärendets externa diarienummer**

EDP 2017.1253

Uppsala brandförsvaret har tagit del av samrådshandlingarna och har inget att erinra.

**Handläggare:** Patrik Kjellberg

**Kommentar:** *Noterat.*

Skanova

Bil. 5

I sitt yttrande framför Skanova följande:

### **Angående: Detaljplan för Ytterö 2:10 i Tierps kommun**

#### **Bakgrund**

Skanova har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan och låter framföra

följande:

**Yttrande**

Skanova har inga ledningar som berörs av planen och har inget att erinra mot densamma.

För ledningssamordning inför eventuella anslutningar kontakta Lars Erkensjö på Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn 070-594 33 24.

**Handläggare:** Lars Erkensjö

<b>Kommentar:</b> <i>Noterat.</i>
-----------------------------------

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

Bil. 6

---

I sitt yttrande framför Myndigheten för samhällsskydd och beredskap följande:

Hej,

MSB avstår från att yttra sig i rubricerat ärende.

**Handläggare:** Cecilia Alfredsson

<b>Kommentar:</b> <i>Noterat.</i>
-----------------------------------

**Slutkommentar**

Samtliga synpunkter som har inkommit under samrådet har beaktats och besvarats i samrådsredogörelsen.

.....  
Markus Norbäck, planarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten

Tierp, 2019-05-24