

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DP 362 – Stängslan (Tobo)

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

Innehållsförteckning

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

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 utskickskort till sakägare (enligt fastighetsförteckning), myndigheter, intresseorganisationer och företag/föreningar som kan betraktas bli berörda av planen. Till underrättelsen har granskningshandlingar och fastighetsförteckning upprättats. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga i sin helhet i kommunhuset: Centralgatan 7 i Tierp och på kommunens hemsida: www.tierp.se.

Granskningstid:

Från 2019-01-10 till 2019-01-31.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|------------------------------|--------|
| • Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| • Lantmäteriet | Bil. 2 |
| • Trafikverket | Bil. 3 |
| • Uppsala brandförsvär | Bil. 4 |
| • Upplandsmuseet | Bil. 5 |
| • Vattenfall | Bil. 6 |
| • Svenska kraftnät | Bil. 7 |
| • Sakägare 1 | Bil. 8 |
| • Sakägare 2 | Bil. 9 |

3. Sammanfattning av ändringar i förslaget

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

Plankartan kompletteras med:

- Plankartan kompletteras med upplysningsruta som förklarar att huvudbyggnaderna är särskilt värdefulla enligt PBL 8:13 och ej får förvanskas.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Punkt 2.6 i stycket om *gällande detaljplaner* kompletteras med tydliggörande att del av byggnadsplanen ändras (sid. 6).
- Punkt 4.1 i stycket om *symmetrisk byggnadsplacering* kompletteras med förklaring att det är huvudbyggnadernas samhörighet i grupp genom fasadsträckan i enlighet med proposition 1985/86:1 sid 510 som förses med skydd av kulturvärden (q) i plankartan (sid. 10).
- Punkt 4.1 kompletteras med ett stycke som förtydligar vad förbud mot förvanskning innebär (sid. 10).
- Formuleringen i andra stycket under rubriken *Trafiksituation*, punkt 4.5, som berör trafiksituationen korrigeras (sid. 12).

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:

Granskning av förslag till detaljplan för DP 362 Stängslan (Tobo), 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 aktualisera områdets planbestämmelser gentemot befintliga förhållanden samt förse historiska byggnader med skyddsbestämmelser. Planen syftar också till att möjliggöra nya byggrätter.

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 402-7037-18, daterat den 13 november 2018. Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

De som medverkat i beslutet

Planhandläggare Katja Saranka har beslutat i detta ärende.

Ärendet har hanterats med digital signering och har därför inga underskrifter.

Handläggare: Katja Saranka

Kommentar: *Noterat.*

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

Detaljplan 362 - Stängslan (Tobo) fastigheterna Pesarby 2:109, 2:129 m.fl, Tierps kommun

Ert ärende: EDP 2016.1309

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2018-12-10) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Enligt plankartan kan gemensamhetsanläggning bildas för exempelvis väg genom området. Utfart sker norrut och söderut. Vid GC-vägen gäller utfartsförbud. Områdena där gemensamhetsanläggning kan bildas bör göras större i ändarna så att möjlighet till vändplats kan innefattas i gemensamhetsanläggningen. Detta med anledning av stora fordon som kräver viss svängradie för att kunna vända eftersom sådana fordon bör undvika att backa.

På sidan 6 i granskningshandlingens omnämns gällande plan 03-TEG-616 (DP 301). Önskvärt är att det förklaras bättre vad som händer med den gamla planen när den nya vinner laga kraft. Den nya planen ersätter inte helt den gamla eftersom de inte avser exakt samma område.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Fastighetsstorlek

Planen är i sin nuvarande form flexibel vad det gäller fastigheternas storlek. Planen tillåter att kvartersmarken avstyckas i mindre enheter. Om detta inte är avsikten med planen kan det regleras med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Handläggare: Britta Mattsson

Kommentar: *Planbeskrivning kompletteras med tydliggörande av vilken del av byggnadsplanen som ändras. Den yta som omfattas av gemensamhetsanläggning bedöms vara tillräcklig för kvartersgatans behov. Detta eftersom dess syfte är tänkt att lösa en alternativ framkomlighet för boende i området, medan allmänheten och större fordon hänvisas till Skolvägen (väster om planområdet). Planen är flexibel gällande fastigheternas storlek, att reglera minsta fastighetsstorlek bedöms inte vara nödvändigt.*

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

Tierps kommuns dnr: 2016/1309
Trafikverkets dnr: TRV 2019/2907

Granskning gällande detaljplan för Stängslan, Pesarby 109, Pesarby 2:129 med flera, Tierps kommun, Uppsala län

Syftet med detaljplanen är bl.a. att aktualisera områdets planbestämmelser, förse värdefull bebyggelse med skyddsbestämmelse samt möjliggöra för byggrätter.

Trafikverket har inget att erinra mot att detaljplanen antas.

Handläggare: Linda Pettersson

Kommentar: *Noterat.*

Brandförsvaret

Bil. 4

I sitt yttrande framför Uppsala brandförsvaret följande:

Yttrande angående detaljplan för DP 362 Stängslan (Tobo) i Tierps kommun

Fastigheter

Pesarby 2:107-2:112, Pesarby 2:16, Pesarby 2:129 och Tobo 1:57 samt 1:58

Vid kontakt med oss i detta ärende, ange dnr
2018-001081

Ärendets externa diarienummer

EDP 2016.1309

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

Enligt delegation för räddningsnämnden.

Handläggare: Patrik Kjellberg

Kommentar: *Noterat.*

Upplandsmuseet

Bil. 5

I sitt yttrande framför Upplandsmuseet följande:

Yttrande

Angående ny detaljplan för Stängslan, fastigheterna Pesarby 2:109, 2:129 m.fl., Tegelsmora sn, Tierps kn

Upplandsmuseet har tagit del av förslaget och har följande synpunkter:

- Det är positivt att de befintliga huvudbyggnaderna och ekonomilängorna får ett skydd mot rivning i planen.
- q-bestämmelsen för de befintliga huvudbyggnaderna bör kompletteras med explicit förvanskingsförbud i enlighet med PBL 8.13 samt eventuellt utökad lovplikt. Förvanskingsförbudet innebär bland annat att byggnaderna ska behålla äldre tak av sinuskorrugerad plåt, befintliga utkragande skorstenar i tegel, befintliga äldre förstukvistar och befintliga ursprungliga fönster- och dörröppningar. Fönstren ska bevara sin mörkbruna färg eller få en annan färg som är antikvariskt belagd. Det är viktigt att byggnaderna är lika varandra och att de målas med samma fasadfärg. Ett kulturhistoriskt grundat färgsättningsförslag bör tas fram för bebyggelsen.
- motsvarande q-bestämmelser bör även införas för ekonomilängorna. Här innebär förvanskingsförbudet bland annat att äldre skorstenar på brygghusdelen ska bevaras, att nya skorstenar inte ska uppföras där det inte tidigare funnits skorstenar, att träbyggnaderna ska behålla sin faluröda panel, att befintliga bräddörrar bevaras och att nya fönster- eller dörröppningar inte tas upp.

Handläggare: Per Lundgren

Kommentar: Plankarta kompletteras med upplysningsruta som beskriver att huvudbyggnaderna är särskilt värdefulla enligt PBL 8:13 och omfattas av förvanskingsförbud. Planbeskrivning kompletteras med text som förklarar vad förvanskingsförbud innebär. För ekonomilängorna som omnämns i yttrandet gör kommunen bedömningen att rivningsförbud utgör ett tillräckligt skydd. I kulturmiljöprogrammet Tierp tar tillvara är det endast fastigheterna med huvudbyggnaderna utpekade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket stödjer huruvida skydds- och varmsamhetsbestämmelserna är reglerade.

Vattenfall Eldistribution

Bil. 6

I sitt yttrande framför Vattenfall Eldistribution följande:

Hej!

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende ”Detaljplan 362 - Stängslan (Tobo) - Granskning” och lämnar följande yttrande.

Vattenfall noterar att kommunen tagit med det yttrande som Vattenfall lämnade i samband med samråd för planen.

Planhandlingen har därvid kompletterats med delar av de synpunkter Vattenfall anförde i sitt samrådssvar enligt följande.

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 initierar 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.

Vattenfall har inget ytterligare att tillföra i detta skede.

Handläggare: Rino Hulth

Kommentar: *Noterat.*

Svenska kraftnät

Bil. 7

I sitt yttrande framför Svenska kraftnät följande:

Yttrande angående detaljplan för fastigheterna Pesarby 109, 2:129 m.fl., Tierps kommun.

Ert diarienummer: 2016/1309

Svenska kraftnäts diarienummer: 2018/2322

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2018-10-23 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se, som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts

geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå:
”© Affärsverket svenska kraftnät”.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2018 – 2027. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se.
Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från stamnätsledningar och stationer. Mer information om hur samråd med Svenska kraftnät går till finns på vår webbplats:
<http://www.svk.se/aktorsportalen/samhallsplanering>

Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwg-filer skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg

Handläggare: Kristofer Agdahl

Kommentar: <i>Noterat.</i>

Sakägare 1

Bil. 8

I sitt yttrande framför sakägare 1 följande:

Betr. kv. STÄNGSLAN (Tobo)
Detaljplan Dp 362, samrådshandling.
litt. D Tierps Kommun.

Nedan lämnas synpunkter på rubricerad detaljplan

A.

"Upprättandet av en ny detaljplan för fastigheterna Pesarby 2:109 och 2:129 m.fl. syftar enl. Tierps Kommun till att aktualisera områdets planbestämmelser gentemot befintliga förhållanden. Detta liksom beslutet att nya byggrätter ska medges ser vi som mycket positivt. Vi delar även uppfattningen om betydelsen av att slå vakt om att särskild hänsyn ska tas till den unika bruksmiljön i Tobo. Vi beklagar dock att den tidigare redovisade vägen på den östra sidan inte finns upptagen i den nya detaljplanen."

B.

Den nya detaljplanen kommer att gälla min. 15-20 år
Då bör man vara långsiktig och socialt lyhörd för tendenser i samhället. Kv. Stängslan är en viktig kulturmiljö och för att både praktiskt och ekonomiskt kunna renovera och utveckla den behövs stora insatser både betr. nya byggrätter och för Tierp Kommun betr. nya vägar och infrastruktur samt för kulturinstitutioner med bidrag.

C.

Bilägger följande ritningar:

D Tierps Kommun dat. 2018-02-06 kv. Stängslan detaljplan samrådshandling skala 1:1000, format A3.

D1- Tobo Brukssamhälle dat. 1955, översiktlig detaljplan i skala 1:5000, format A3.

D2- Tobo Brukssamhälle kv. Stängslan dat. 1955, detaljplan i skala 1:2000, format A3.

D3- Tobo Brukssamhälle bl.a. kv. Stängslan dat. 2018. Google Maps.

D4- Tobo Brukssamhälle kv. Stängslan dat. 1955 detaljplan i skala 1:1000, format A3.

D5- Tobo Brukssamhälle kv. Stängslan dat. 2018-12-14 del av detaljplan i skala 1:1000, format A3

D.

Vid vårt 1:a möte i maj 2018 på Tierps Kommun anmälde repr. för fastighetsägaren, Notz Invest AB, att de aktivt ville delta i framtagandet av ny detaljplan. Gällande detaljplan var upprättad år 1955. / 63 år sedan. Ett förslag till del av detaljplan litt D5 redovisas nedan och bilägges för synpunkter och samordning.

E.

Ritning D1, D2 och D4 redovisar 1955 års detaljplan. Där finns kvaliteter som vi vidareutvecklat:

- bilfri mittzon i bostadsområdet med en östlig ny väg och en västlig befintlig.
- redovisning av hårdgjorda och planterade ytor
- utveckling av bostadsområdet till öster om ny väg på sikt.

F.

Sedan 1950- talet har samhället utvecklats vilket bör påverka utformning av ny detaljplan

Översiktligt:

- Sveriges befolkning har ökat med c:a 2 milj. invånare sedan 1955
- Pendlingsmöjlighet från orter på avstånd från arbetsplatser och skolor har ökat.
- Arbetet kan delvis utföras på distans
- Bostadsbrist och höga hyror i tätort ger mindre orter på avstånd en chans
- Fast boende ger kommunen skatteintäkter som behövs för social service m.m.
- Ett kombinerat fast och fritidsboende kan bli ett alternativ då det finns tillgång till både social service, pendling och en rik natur.

sid 2 / 2.

D.

Vid besök på Upplandsmuseet fick vi ta del av äldre fotografier som visar byggnader "inplanterade" i trädgårdsmiljön med hårdgjorda resp. planterade ytor samt fruktträd. Från 1880- talet har bostadsbyggnadernas fasader förändrats från att

visa synliga slaggstenblock till att putsas i ljust blekgul kulör. Bostadsbyggnaderna vänder entréer mot områdets gång- och cykelväg och förrådsbyggnader. Transporter sker via Skolvägen. Fotografier ger indikation till en färgsättning av bostads. resp. förrådsbyggnader som ger mer sammanhållna byggnader. Dessutom en indikation från 1890- talet färgsättning med kulörnyanser.

E.

Tierps Kommun har upprättat en samrådshandling, dat. 2018-02-06. Vi har granskat ritning Dp 362 och fört in på vårt förslag till detaljplan litt. D5:

- Placering av nya bostadsbyggnader i plan. Något indragna i relation till förrådsbyggnadernas västfasad.
 - Ledningsområde, ej byggbart.
 - Ej byggbart markområde
 - Byggnadshöjd och takvinkel för nya bostadsbyggnader
 - Byggnader, nya, skall placeras med långsida längs gata
 - Gång- och cykelväg tvärs området till skola, Skolvägen.
- / Finns dokumenterad nyttjanderätt? Varför vägbommar? /

F.

Betr. D5 förslag till detaljplan, upprättad av MADE/ GJ Arkitekter på uppdrag av Notz Invest AB, fastighetsägaren.

1.

Från arbetsmöte med byggnadsantikvarie Marja Eriksson och Per Lundgren, Kulturmiljö Stiftelsen Upplandsmuseet kan noteras:

- bostadsområdets mittzon bör fungera som del i den gemensamma trädgårdsparken / d.v.s. bilfri.
- nya bostadsbyggnader med placering mellan bef. förrådsbyggnader bör i plan skjutas bak så att förrådsbyggnaderna främre- västra del blir mer synlig.
- förrådsbyggnaderna renoveras varsamt och används som tidigare som ett komplement till bostäder.

2.

Den redan i detaljplan år 1955 redovisade bilvägen öster om bostadsområdet är år 2019 ännu mer nödvändig då biltäthet har ökat. Inplanerat är 1 bilplats per bostadslägenhet och en gemensam besöksparkering.

3.

Planering med bostäder i ett parklandskap som ger bilfritt nyttjande är något man eftersträvar i plansammanhang. Att kunna vistas tryggt utanför och kring sin bostad är en kvalitet.

4.

Verksamheter som lekplats med fritids och barnstuga, Gym o. SPA samt träning, bostadsförråd, reparationsverkstad och lånelägenhet kan inrymmas i renoverade förrådsbyggnader. De ger aktivitet i området.

5

Förslag till en gemensamhetslokal för föreningslivet alt. ett industrimuseum vid områdets entré.

Sammanfattning;

Vi ser fram emot att deltaga i en bearbetning av samrådshandling Dp 362 och vårt förslag litt. 5.

Kommentar: *Byggnadsplanen ifrån 1955 är och har varit inaktuell sedan en längre tid. Byggnadsplanen visar hur markanvändningen var tänkt att utformas då den upprättades. Mark reserverades för en eventuell framtida gata, vilken inte har kommit att aktualiseras. Kommunen ser heller idag inget behov av att anlägga ny gata öster om befintlig bebyggelse då området bedöms klara av dagens trafikflöden och även den ökning som planen möjliggör för. Gällande frågeställningen om vägbommar är det inget som regleras direkt i detaljplan. Däremot reglerar planen att körbar förbindelse inte är tillåten över den befintliga gång- och cykelvägen, vilken är kommunägd mark. Upplysningsvis är museum inte något som ryms inom användningsbestämmelsen bostäder (B).*

Sakägare 2

Bil. 9

I sitt yttrande framför sakägare 2 följande:

Detaljplan DP 362 – Stängslan Tobo
Dnr EDP 2016-1309

Synpunkter på förslag till detaljplan

Undertecknad ägare till fastigheterna

Tobo 1:10, Bruksgatan 11, 748 50 Tobo,
Tobo 1:58, Skolvägen 14 748 50 Tobo,
Tobo 1:57, Skolvägen 16 748 50 Tobo,
Pesarby 2:112, Skolvägen 2, 748 50 Tobo,
Pesarby 2:110, Skolvägen 6, 748 50 Tobo,
Pesarby 2:119, Skolvägen 8, 748 50 Tobo,
Pesarby 2:118, Skolvägen 10, 748 50 Tobo, och
Pesarby 2:107, Skolvägen 12, 748 50 Tobo.

Vi har noterat att det i planförslaget anges att samtliga ovan nämnda fastigheter skall Q märkas.

Q märkning är en skyddsbestämmelse för kulturellt värdefulla byggnader och miljöer.

Q märkningen innebär en mycket allvarlig inskränkning i fastighetsägarens rätt att disponera över och utveckla sina fastigheter.

De ifrågakvarande fastigheterna är uppförda på 1920 talet och skiljer sig inte från tusentals liknande bruksfastigheter runt om i Sverige. Fastighetsägaren gör

därför gällande att det inte finns tillräckliga för en så ingripande restriktion i dispositionsrätten som en Q märkning innebär.

Kommunen har redan inom ramen för normal bygglovstillsyn möjlighet att tillse att icke önskvärda förändringar sker i fastigheterna.

Stockholm 2019-01-31

Kommentar: Kommunen kan enligt 4 kap. 16 § i plan- och bygglagen bestämma om skydd av kulturvärden för särskilt värdefulla byggnadsverk/bebyggelseområden. Gällande huvudbyggnaderna bedöms dem vara särskilt värdefulla och ges därför skydd i detaljplan (q). Skyddsbestämmelsen q i plankartan avser huvudbyggnadernas gemensamma karaktärsdrag vad gäller dess symmetriska placering, något som bedöms bilda en samhörighet i grupp. Stöd för bedömningen utgår ifrån den kulturhistoriska bedömning som genomförts 2015 och kulturmiljöprogrammet Tierp tar tillvara där huvudbyggnaderna är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Därtill omfattas området av riksintresse för kulturmiljövård och bedöms vara förenligt med översiktsplan. Syftet och fördelen med att ange skydd av kulturvärden i detaljplan är att det utgör en vägledning för bygglovsprövningar att utgå efter då bebyggelsen har bedömts och setts ur ett större sammanhang. Stycket om symmetrisk byggnadsplacering (sid. 10) kompletteras med utförligare beskrivning vad skyddsbestämmelsen avser och ett stycke om vad förbud mot förvanskning innebär läggs till i planbeskrivning, sid 10.

Slutkommentar

Samtliga synpunkter som har inkommit under granskningen har beaktats och besvarats i granskningsutlåtandet.

.....

Markus Norbäck, planarkitekt

Medborgarservice, Samhällsbyggnadsenheten

Tierp, 2019-03-22