



Plan: DP - 362 Stängslan (Tobo)
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2016.1309
Datum: 2018-12-10
Handläggare: Markus Norbäck

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DP 362 Stängslan (Tobo)

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

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.

Samrådstitid:

Från 2018-10-15 till 2018-11-05.

Inkomna yttrande

Yttrandena har inkommit från:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| • Länsstyrelsen, Uppsala län | Bil. 1 |
| • Lantmäteriet | Bil. 2 |
| • Trafikverket | Bil. 3 |
| • Brandförsvaret | Bil. 4 |
| • Naturskyddsföreningen Tierp | Bil. 5 |
| • Skanova | Bil. 6 |
| • Svenska kraftnät | Bil. 7 |
| • Vattenfall | Bil. 8 |
| • Fastighetsägare 1 | 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:

- Formuleringen till bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) justeras.
- Varsamhetsbestämmelser (k) för fastigheter där nya byggrätter möjliggörs införs.
- Korsmark införs inom del av fastigheten Pesarby 2:129. Förhållningsregler vad gäller bestämmelsen framgår i planbeskrivning (kap 5.3).
- In- och utfartsförbud anges i plankarta vid gång- och cykelvägen.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning (g) anges i plankarta.

Planbeskrivningen kompletteras med:

- Kompletterande uppgifter om hur vattenförekomsten påverkas av planens genomförande.
- Utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen.
- Skyddsbestämmelser justeras och tydliggörs samt att varsamhetsbestämmelser införs.
- Kompletterande beskrivning av in- och utfartslösning för området.
- Beskrivning av genomförande vid eventuell gemensamhetsanläggning.
- Byggnadsplanens aktbeteckning skrivs in.

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 om detaljplan för DP 362 – Stängslan (Tobo), Tierps kommun, Uppsala län

Redogörelse för ärendet

Kommunen har översänt rubricerat detaljplaneförslag för samråd enligt 5 kap 11 § planoch 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.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner/rekommendation för området att ta särskild hänsyn till bruksmiljön från 1600-talet.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra hur planens genomförande kommer att påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten. I planbeskrivningen framkommer det att recipient för dagvatten är Toboån och dess ekologiska och kemiska status finns redovisat. Kommunen behöver däremot komplettera med en beskrivning hur vattenförekomsten påverkas av detaljplanens genomförande. Vidare anser Länsstyrelsen att redogörelsen om hur dagvatten ska hanteras inom planområdet behöver bli tydligare samt vilka lösningar för dagvattenhantering som planeras inom det nya området för bostäder.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att formuleringen av planbestämmelsen q behöver ses över. En detaljplan kan ha olika typer av bestämmelser, såsom varsamhets- och skyddsbestämmelser. Skillnaden mellan dessa är att varsamhetsbestämmelsen syftar till att bibehålla den befintliga karaktären, medan skyddsbestämmelse skyddar själva utförandet. De värden som skyddas ska tydligt framgå i bestämmelsen. Om planen ämnar skydda byggnaderna i dess relation till omgivningens karaktär bör detta framgå och då bör annan placering av nya byggnader övervägas än de som visas på illustrationen eftersom den riskerar att påverka karaktären negativt.

Fornlämningar

Planområdet gränsar till Tobo gamla bruksområde (Tegelsmora 198:4), vilket är registrerat som bevakningsobjekt i FMIS. Inga lämningar är dock registrerade inom det område som berörs av planen. Länsstyrelsen anser att planen kan genomföras utan hinder vad gäller fornlämningar, då det berörda området ligger inom område för naturmark (Allmän plats/NATUR).

De som medverkat i beslutet

Chef för Plan- och bostadsenheten Annika Israelsson har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Katja Saranka har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också arkeolog Ann Luthander och byggnadsantikvarie Sara Zandler medverkat.

Handläggare: Katja Saranka, Annika Israelsson

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning hur vattenförekomsten påverkas av planen och att tydliggörande av dagvattenhantering (4.7 teknisk beskrivning). Vidare korrigeras skyddsbestämmelser i plankarta och planbeskrivning. Varsamhetsbestämmelser införs i plankarta och planbeskrivning (4.1 bebyggelse).

Lantmäteriet

Bil. 2

I sitt yttrande framför Lantmäteriet följande:

«Planärende» i «Kommun_i_klartext»

Ert ärende: EDP 2016.1309

Vid genomgång av planförslagets «skede»shandlingar (daterade 2018-09-25) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Stängslan (Tobo) vunnit laga kraft, kan bli att bilda flera nya fastigheter i området. Eventuellt kan Lantmäteriet bli inblandade vid bildande av servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom området.

Delar av planen som bör förbättras

Det skulle vara önskvärt att man i planen beskriver lite bättre hur utfartsfrågan är tänkta att lösas. De fastigheter som i dagsläget ligger närmast Skolvägen har direktutfart på den vägen men hur har man tänkt sig att Pesarby 2:129 skall tas sig ut? Enligt illustrationsbilden på plankartan ser det ut som att man har tänkta att en väg skall sträcka sig norrifrån och söderut (befintlig väg idag) ner till Spånvägen. Har kommunen haft någon tanke om hur denna väg skall tas om hand? Den ligger inom kvartersmark (ej utlagd som allmän plats). Gemensamhetsanläggning kan bildas för vägen efter yrkande från fastighetsägare men man kan även lösa utfartsfrågan med servitut. Dock är ofta gemensamhetsanläggning ett betydligt bättre alternativ då flera frågor blir lösta inom ramen för gemensamhetsanläggningen. Det bör beskrivas bättre i planen om hur kommunen resonerat kring detta. Om kommunen önskar "låsa" läget för gemensamhetsanläggningen skall markreservatet tas med i plankartan. Finns någon tanke om hur en ev. passage vid GÅNG och CYKELvägen skall ske (tunnel)?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Punkten 2:6 i planbeskrivningen-

Där anges att planområdet berörs av DP 301. I Fastighetsregistret benämns byggnadsplanen med aktbeteckningen 03-TEG-616. Kan vara bra att lägga till även den informationen i planbeskrivningen.

Handläggare: Britta Mattsson

Kommentar: Plankartan kompletteras med utförligare beskrivning gällande utfartsfrågan för området (4.5 trafik). Plankarta och planbeskrivning kompletteras med markreservat för gemensamhetsanläggning och beskrivs i planbeskrivning. Passage för fordon över gång och cykeltväg är inte tillåtet och anslutningsmöjligheter förklaras i 4.5 trafik samt att utfartsförbud anges i plankarta. Byggnadsplanens aktbeteckning skrivs med i planbeskrivning.

Trafikverket

Bil. 3

I sitt yttrande framför Trafikverket följande:

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

Syftet med planen är att möjliggöra för utveckling av planområdet samt skydda kulturmiljövärden.

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 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 samrådshandlingarna och har inget att erinra.

Handläggare: Albin Karlberg

Kommentar: *Noterat.*

Naturskyddsföreningen i Tierp

Bil. 5

I sitt yttrande framför Naturskyddsföreningen i Tierp följande:

Samråd

Naturskyddsföreningen i Tierp har följande synpunkter i samrådet gällande ny detaljplan för DP 362 – Stängslan (Tobo), Tierps kommun, fastigheterna Pesarby 109, 2:129 m.fl., Tierps kommun

Bra att skydd ska ges för den unika kultur och naturmiljö som området utgör.

Att säkerställa att skogsområdet öster om aktuell bebyggelse som idag medger bostäder och industri ersätts med naturmark (NATUR) i detaljplan är helt rätt.

Inom området bör äldre träd och alla lövträd med > 1 m i diameter som är särskilt skyddsvärda sparas. I Skogsbrynet bör även viss del av sly o buskar finnas kvar då det utgör en förutsättning för att behålla fågellivet som finns i området.

Området är av äldre karaktär med äldre hus och trädgårdar. Där finns äldre fruktträd som bör sparas så långt det är möjligt i samband med ny bebyggelse. Äldre fruktträd kan vara av olika sorter som inte är så vanliga idag. De ger området en rikare naturmiljö för djurlivet och upplevelsen av gammal kulturbebyggelse.

Handläggare: Inger Lindgren

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med att belysa värden som finns i befintliga fruktträd samt förespråka ett bevarande av dessa.*

Skanova

Bil. 6

I sitt yttrande framför Skanova följande:

Detaljplan för Stängslan, Pesarby 109, 2:129 m.fl.

Bakgrund

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

Yttrande

Skanova har luft- och markförlagda teleledningar inom detaljplaneområdet som kan komma att beröras i en kommande eventuell exploatering.

Vi förväntar oss att åtgärder kring bef. teleledningar samt eventuella nya serviser bevakas under ledningssamordning. Kontakt se nedan.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

I övrigt har Skanova inget att invända mot planen.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Lars Erkensjö Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Handläggare: Björn Holmgren

Kommentar: *Noterat. Planbeskrivning kompletteras med tydliggörande att åtgärd generellt bekostas av den part som initierar åtgärd.*

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 kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

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 anläggnings- information 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*. Dokumentet finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se.

Handläggare: Kristofer Agdahl

Kommentar: *Noterat.*

Vattenfall

Bil. 8

I sitt yttrande framför Vattenfall följande:

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av remisshandlingarna för rubricerat ärende och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Handläggare: Björn Sommarström

Kommentar: *Noterat. Planbeskrivning kompletteras med tydliggörande att åtgärd generellt bekostas av den part som initierar åtgärd. Planbeskrivning kompletteras med hänvisning till elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter vad gäller säkerhetsavstånd (4.2 ledningar).*

Fastighetsägare 1.

Bil. 9

I sitt yttrande framför fastighetsägare för Tobo 1:57 och 1:58, Pesarby 2:107-2:110 och 2:112 samt Pesarby 2:129 följande:

Betr.

Detaljplan DP 362- Kv Stängslan (Tobo).

Fastigheterna Pesarby 2:107, 2:108, 2:109, 2: 110, 2:111, 2:112, Tobo 1:57 , Tobo 1:58 och Pesarby 2:129

Vi har som berörda givits möjlighet att yttra oss och lämna skriftliga synpunkter / till plan@tierp.se

1.

Vid ett 1:a möte på Tierps Kommun, Medborgarservice Samhällsbyggnadsenheten,

dat. 2018-05-02, meddelade Markus Norbäck att de startat ett planarbete.
Närvarande vid mötet var: Markus Norbäck, Kent Bingström och Fredrik Carman för Tierps Kommun samt Sven Malmberg och Johan Stendahl för Notz Invest AB / fastighetsägaren och ark. Gösta Jernberg.

2.

Vi anmälde att vi aktivt ville delta i planarbetet med att utveckla och uppdatera bef. detaljplan men också ta vara på tankegångar i gällande detaljplan.

3.

Vi framförde att det var viktigt att det vägsystem som redovisats i 1955-års plan borde gälla. Specifikt den väg som är parallell med Skolvägen längs områdets östra sida.

4.

Med utgångspunkt från gällande detaljplan, som del i att planera för renovering av bef. byggnader och mark, upprättade vi förslag till utveckling av bef. detaljplan enl. ritning dat. dat. 2018-06-28, rev. 2018-08-24, 2018-10-02 och 2018-10-10. Dessa ritningar skickade vi till repr. för Tierps kommun som vårt bidrag till planarbetet.

5.

Vår vision;

Helhetsmiljön/ detaljplanen och byggnaderna är särskilt värdefulla att bevara och försiktigt utveckla. Vi finner det av vikt att skapa en kvalitativ och varierad miljö där de boende kan nyttja förrådsbyggnaderna som bostadskomplement. Förslag finns till gym och bastu, barnstuga, verkstad och lägenhetsförråd m.m.
Bostadshuset angöres med bil från de två parallella vägarna i syd- nordlig riktning med p- platser i anslutning till resp. byggnad. Det innebär att den centrala lokalgatan blir bilfri som gång- och cykelväg. En besöksparkering och återvinningsstation placeras i områdets södra del. Nyplantering av fruktträd och bärbuskar samt en odlingslott om c:a 30 kvm per bostadslägenhet blir en del i hur marken kring husen planeras.

6.

Vi föreslår en kontakt med Länsmuseum i Uppsala för att erhålla "antikvarisk expertis". Vi behöver ta del av erfarenheter man gjort vid renovering och utveckling av de Uppländska brukena. Det kan bidra till att detaljplanen utvecklas långsiktigt och hur man kan hantera återställande till s.k. originalutförande av byggnadsdetaljer. Vi har tagit fram förslag till hur bostadsbyggnaderna utvändigt kan renoveras till "originalutförande" som vi behöver få synpunkter på och beslut innan planerade byggnads- och snickeriarbeten startar.

7.

Vi har tagit del av förslag till detaljplan enl. Dp 362 dat. 2018-08-20 och noterat:
- två ledningsområden i den norra delen.
- detta har vi tagit hänsyn till vid inplacering av nya byggnader.
- att byggnad skall placeras med långsida parallellt med gata.

bef. förrådsbyggnader har sin kortssida mot lokalgata. med inplacering av nya bostadshus med kortsida mot lokalgata undviks monotoni och ger alt. utblickar.

8.

Vi har som sakägare lämnat ett förslag till bearbetning av gällande detaljplan D4 dat. 2018-11-02. Vi vill göra en muntlig presentation och gärna med närvaro av repr. för Läns museet i Uppsala och vid tillfälle ev. lokala politiker.

Sven Malmberg och Johan Stendahl för Notz Invest AB, fastighetsägaren och Gösta Jernberg, arkitekt.

Bilaga: förslag till detaljplaner.

Kommentar: Synpunkter som direkt berör samrådshandlingar och utformning av detaljplan är; placering av nya byggrätter. Där vidhåller kommunen att huvudbyggnader ska placeras med långsida parallellt med kvartersgata. Detta med motivering att bibehålla befintlig byggnadsplacering utifrån bostadshusen vilka dominerar i området. Utförligare beskrivning återges i avsnitt 4.1 bebyggelse. Eftersom de byggrätter som möjliggörs i den sydöstra delen är lokaliserade med ett längre avstånd ifrån kvartersgata och befintliga bostadshus kan en mer flexibel placering ges inom det området.

Övriga synpunkter i yttrandet hänvisas till planprocessen och den lämplighetsbedömning samt avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som kommunen arbetar efter.

Slutkommentar

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

.....

Markus Norbäck, planarkitekt

Samhällsbyggnadsenheten

Tierp, 2018-12-10