

Detaljplan: DP 371 – Skogsbovägen
Planförfarande: Standardförfarande
Dnr: EDP. 2023.867
Datum: 2024-01-12
Handläggare: Emma Andersson



PLANBESKRIVNING GRANSKNINGSHANDLING

I samband med upprättande av förslag till ny detaljplan för

DP 371 – Skogsbovägen

Del av fastigheten Tobo 1:44

Tobo

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING	4
2. INLEDNING	5
2.1. Planens syfte och huvuddrag.....	5
2.2. Läsanvisning	5
2.3. Planprocessen för denna detaljplan.....	6
2.4. Bedömning av miljöpåverkan.....	7
2.5. Tidigare ställningstaganden	8
3. PLANDATA	9
3.1. Geografiskt läge	9
3.2. Areal	9
3.3 Markägoförhållanden	9
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
4.1. Statliga intressen/riksintressen	10
4.2. Befintlig markanvändning.....	11
4.3. Föreslagen markanvändning	13
4.4. Ledningsdragningar	15
4.5. Samhällsservice	16
4.7. Miljö, hälsa och risk.....	16
4.8. Trafik	17
4.9. Sociala aspekter.....	18
4.10. Nollalternativ	18
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER	19
5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark	19
5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	19
6. PLANENS GENOMFÖRANDE	21
6.1. Ansvarsfördelning	21
6.3. Genomförandetid	21
6.4. Fastighetsrättsliga frågor.....	21
7. EKONOMISKA FRÅGOR	22
7.1. Planekonomi	22
7.2. Ersättning vid skyddsbestämmelser	22
8. FORTSATT PLANARBETE	22
8.1. Tidplan.....	22

Tillhörande handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser (2024-01-12)
- Planbeskrivning (2024-01-12)
- Samrådsredogörelse (2024-01-12)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan inklusive checklista (2023-10-09)
- Fastighetsförteckning (2023-10-13) (uppdaterad 2024-01-12)

1. SAMMANFATTNING

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade 2023-06-13 § 99 att ge Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en utredning av ny detaljplan för fastigheten Tobo 1:44. Fastighetsägarna står som sökande till planläggningen och står därmed för de kostnader som är förenade med framtagandet av den nya detaljplanen. Ekonomisk ersättning för att täcka kostnaderna för planläggning tas ut i form av ett planavtal som upprättats mellan kommunen och sökanden. Det innebär att planavgift inte tas ut i samband med framtida lov inom planområdet.

Syftet med att ta fram detta planförslag är att anpassa den nya detaljplanen efter dagens fastighetsindelning samt den befintliga bebyggelse som enligt gällande plan (DP 301) är planstridig. Planen syftar även till att säkerställa ett bevarande av den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden. Planförslaget bekräftar till största del det befintliga men tillåter begränsad utbyggnation inom befintlig villatomt.

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse ska samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att särskild hänsyn ska tas till den unika bruksmiljön från 1600-talet. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Med hänsyn till att planförslaget till stor del bekräftar det befintliga, samt att planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt har inga utredningar bedömts vara nödvändiga.

Eftersom att de förändringar som planförslaget möjliggör för bedöms vara av sådan karaktär som inte är av stort intresse för allmänheten bedrivs planarbetet efter ett standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900. Genomförandetiden är 60 månader från och med den dag då detaljplanen får laga kraft.

2. INLEDNING

2.1. Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med planen är att anpassa detaljplanen efter dagens fastighetsindelning samt den befintliga bebyggelse som enligt gällande plan (DP 301) är planstridig. Planen syftar även till att säkerställa ett bevarande av den befintliga bebyggelsens kulturmiljövärden. Detta genom att pröva marken för fler byggnadssätt än vad gällande plan medger, minska andelen prickmark inom fastigheten addera skydds- och eller varsamhetsbestämmelser.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar från gällande detaljplan:

- Minska andelen prickmark
- Införa rivningsförbud för byggnader med kulturhistoriskt värde
- Införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnader med kulturhistoriskt värde
- Reglera byggrätt samt nockhöjd
- Bekräfta befintlig markanvändning

2.2. Läsanvisning

Detaljplanen är kommunens verktyg för att styra användningen av mark- och vattenområden inom kommunen. Planens bestämmelser utgör ramarna för prövning av framtida bygg- eller marklovsärenden. Denna granskningshandling är ett förslag på en ny detaljplan för DP 371 – Skogsbovägen. Planområdet omfattar fastigheten Tobo 1:44. Markanvändningen inom planområdet regleras i dagsläget av DP 301 som vann laga kraft 1951.

Plankartan

Plankartan är ett juridiskt bindande dokument och den handling som främst utgör grunden för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivning

Planbeskrivningens syfte är att beskriva platsens förutsättningar och de förändringar som planen möjliggör. Planbeskrivningen skall även verka som ett stöd i tolkandet av plankartan samt förtydliga vilka konsekvenser och eventuell påverkan som planens genomförande innebär. Beskrivningens genomförandedel har som funktion att förenkla och säkerställa planens genomförande. Denna del tillämpas som stöd vid eventuell fastighetsbildning, kostnadsfördelning mellan berörda parter m.m. efter det att planen har vunnit laga kraft.

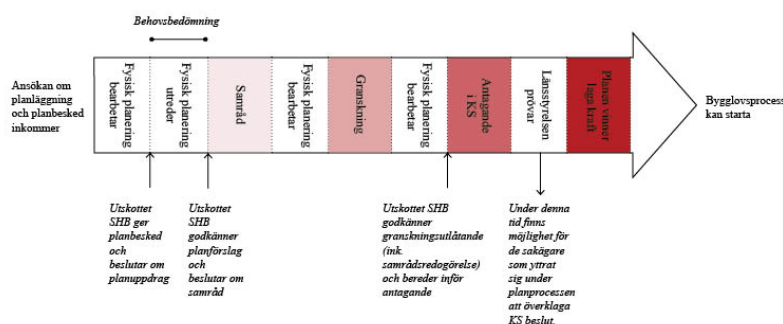
2.3. Planprocessen för denna detaljplan

Utskottet för samhällsbyggnad gav 2023-06-13 § 99 Tillväxt & Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en planutredning för ny detaljplan för fastigheten Tobo 1:44. Eftersom att föreslagna förändringar inte bedöms vara av allmänt intresse kommer planarbetet att bedrivas efter standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 2010:900.

I plan- och byggförordningen anges att detaljplaner och planbeskrivningar som har påbörjats efter 31 december 2021 ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Planarbetet bedrivs därmed enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan.

Så här ser planprocessen för standardförfarande ut i Tierps kommun, se figur 1:

PLANPROCESSEN FÖR DETALJPLANLÄGGNING
 - standardförfarande i Tierps kommun



Figur 1: Planprocessen vid standardförfarande i Tierps kommun. Planförslaget är på granskning.

2.4. Bedömning av miljöpåverkan

Avvägning mot miljöbalken

Planförslaget strider inte mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap. 6 §.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sedan den 1 januari 2018 gäller nya regler angående miljöbedömningar (6 kapitlet miljöbalken). Reglerna gäller för detaljplaner som påbörjas efter den 1 januari 2018. Utskottet för samhällsbyggnad i Tierps kommun beslutade 2019-10-08 § 99 att lämna ett positivt planbesked för del av fastigheten Tierp 1:1, vilket innebär att de nya reglerna om miljöbedömningar gäller för detta ärende.

Undersökningen är enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken den process som ska komma fram till om ett förslag till en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan krävs en strategisk miljöbedömning. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning.

Undersökningen består av två moment. Kommunen ska identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Utifrån det ska kommunen genomföra undersökningssamråd om frågan med länsstyrelsen. Undersökningssamråd behöver inte ske om kommunen kommer fram till att en strategisk miljöbedömning behöver göras. Undersökningssamrådet kan genomföras i samband med plansamrådet.

Kommunens ställningstagande

Utifrån genomförd undersökning har kommunen bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms kunna hantera dessa frågor vilket innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas i samband med planen. Länsstyrelsen har tagit ställning till kommunens bedömning under plansamrådet och instämmer med kommunens bedömning.

2.5. Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

De generella rekommendationerna i gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger att ny bebyggelse i första hand bör samlokaliseras med befintlig för att skapa förutsättningar för en god kommunal och kommersiell service. De platsspecifika rekommendationerna anger att särskild hänsyn ska tas till den unika bruksmiljön från 1600-talet. Sammantaget bedöms föreslagna förändringar ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Marken inom planområdet regleras av DP 301 – *Tobo brukssamhälle, Vendels kommun av Uppsala län* (se figur 2). Detaljplanen vann laga kraft 1951 och avser ett större område än vad som avses planeras enligt aktuellt planuppdrag. Den gällande detaljplanen tillåter bostäder, endast av typen enfamiljsradhus med ett våningsplan. Stora delar av tomten är belagd med prickmark vilket gör den befintliga bebyggelsen inom fastigheten planstridig.



Figur 2: Utsnitt ur plankarta för gällande detaljplan (DP 301).

Den del av DP 301 som omfattas av planområdet upphävs i samband med att DP 371 – Skogsbovägen vinner laga kraft. Övriga delar av DP 301 fortsätter att gälla.

Planprogram

Ett planprogram har inte upprättats inom ramen för planarbetet.

Visionen

De förändringar som planen möjliggör för bedöms ligga i linje med kommunens vision.

3. PLANDATA

3.1. Geografiskt läge

Planområdet är beläget i nordvästra Tobo. Strax öster om planområdet ligger industriföretaget Munters tillverkningsanläggning och i sydvästlig riktning ligger Tobo skola. För flygfoto över planområdet och den närmaste omgivningen, se figur 3.



Figur 3: Bilden visar planområdets geografiska läge i Tobo, planområdesgräns är markerad med gul linje.

3.2. Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 2000 kvadratmeter.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Tobo 1:44 och är i privat ägo.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1. Statliga intressen/riksintressen

Fornlämning

Planområdet ligger inom fornlämningsområde (L1942:9330). Möjlig lämningstyp är metallindustri/järnbruk från gamla bruksområdet och innefattar ett större utspridningsområde. Detaljplanen syftar till att bekräfta gällande markanvändning och bedöms därav inte medföra någon negativ påverkan.

Vägar

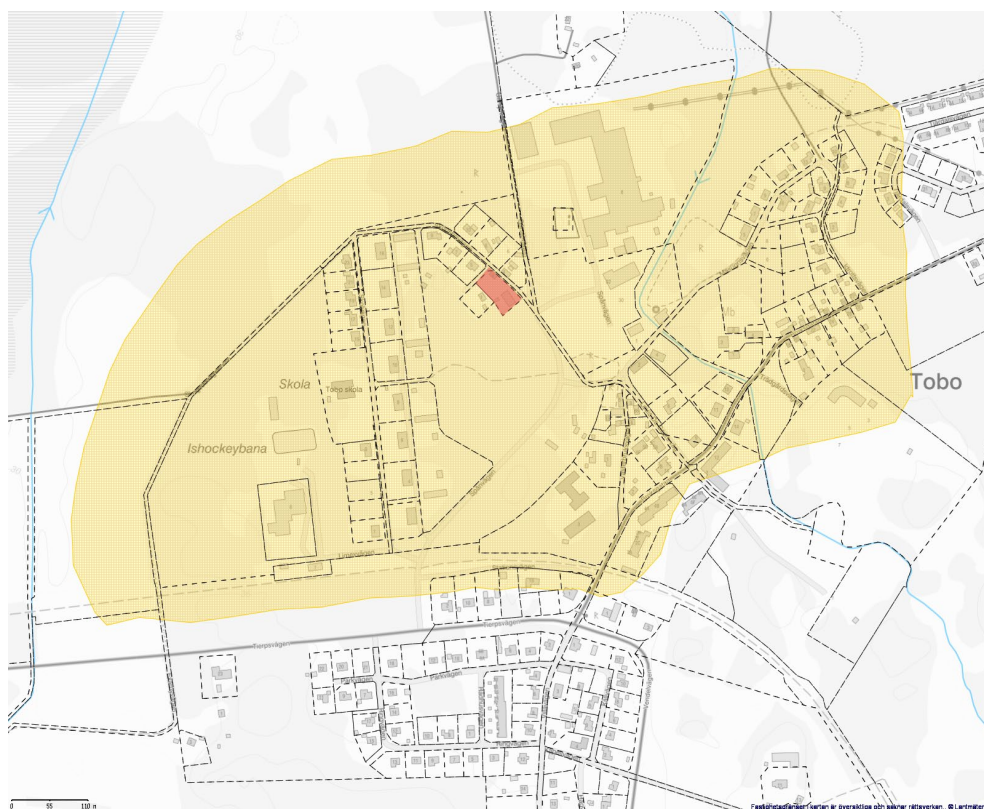
Det finns inga statliga vägar i anslutning till planområdet.

Natur

Inga naturvärden av riksintresse har identifierats inom planområdet.

Kultur

Stora delar av Tobo är utpekade som riksintresse för kulturmiljö enligt miljöbalken 3 kap. 6-7 §§. I Tierps kommuns kulturmiljöprogram för Tobo bruk beskrivs en unik och bevarad bebyggelsekultur som daterar sig till 1600-talet då Emanuel De Geer anlade bruket. Tack vare att bruket inte kom att omfattas av 1700-talets våg av försköning av vallonbruken med reglering av bebyggelsen som följd, samt att området undgick rysshärjningarna 1719 finns denna unika bebyggelsekultur bevarad. Planområdet ligger nära intill masugnen som kom till Tobo under 1720-talet, som senare utvecklades till en av Lövsstakomplexets mest betydande masugn.



Figur 4. Kartbilden visar inom gult fält utpekad område för riksintresse för kulturmiljö.

4.2. Befintlig markanvändning

Planområdet utgörs av kvartersmark i form av tomtmark med en bostadsbyggnad (se figur 5), en ladugård samt en äldre förrådsbyggnad (se figur 7). Ladugården är uppförd på slaggstensgrund med högt bevarandevärde (se figur 6). Mellan ladugården och huvudbyggnaden finns en gammal jordkällare (se figur 8) uppförd med samma typ av slaggsten som återfinns på ladugården. Tomtmarken är något kuperad och lummig med ett antal stenblock som omgärdas av planeringar och buskar.



Figur 5. Foto som visar bostadsbyggnad inom planområdet.



Figur 6. Fotot visar ladugårdsbyggnad uppförd på slaggstensgrund.



Figur 7. Fotot visar äldre förrådsbyggnad.



Figur 8. Fotot visar Jordkällare i slaggen med ladugården på samma typ av slaggen i bakgrunden.

4.3. Föreslagen markanvändning

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet regleras med användningsbestämmelse som tillåter bostäder (**B**), med en högsta tillåtna nockhöjd om 4,5 meter (**h₁**), med undantag för befintligt bostadshus som tillåter 6,5 (**h₂**).

Bestämmelserna är utformade med hänsyn till att tillkommande bebyggelse ska harmonisera med befintlig bebyggelse i området. Störta byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**). Bestämmelsen om utnyttjandegrad avser byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av kommunens kulturmiljöprogram "Tierp tar tillvara" där ladugården uppförd på slaggstensgrund finns specifikt utpekad. För att skydda de kulturvärden som finns inom fastigheten har skydds- och varsamhetsbestämmelser införts i planförslaget. Rivningsförbud gäller för samtliga byggnader inom fastigheten (**r1**). Ladugårdens karaktäristiska oputsade slaggstensgrund skyddas genom bestämmelse om skydd av kulturvärden (**q1**) som anger att byggnadens slagstensfasad ska bevaras och ej får täckas eller byggas in. Vidare ska dörrar och fönster på ladugårdsbyggnaden bevaras avseende material i karmar, bågar och glas, underhåll ska ske med traditionella metoder. Detta regleras som (**q2**). Om fönsterbågar är så pass dåliga att de ej går att restaurera ska så långt det är möjligt befintligt glas användas i de nya bågarna. Byggnadens trädelar synes vara uppförd i modernare regelvirke med panel av rödmålade jämbreda brädor. Detta utseende ska bevaras men materialet får bytas till likvärdigt. (**k2**). Underhåll av panel ska ske med traditionella metoder.

Jordkällaren liksom ladugården är uppförd med den karaktäristiska slaggstensgrunden som skyddas genom bestämmelse om skydd av kulturvärden (**q3**) som anger att jordkällarens slagstensfasad ska bevaras och ej får täckas eller byggas in.

Bostadsbyggnaden anses i sammanhanget som förvanskad till sitt ytmaterial avseende nyare fönster, panel och plåtarbeten. Dock är byggnadens volym välbevarad och skyddas genom (**k1**). Vid eventuell till- eller ombyggnad krävs stor varsamhet och hänsyn till byggnadernas karaktär.

Förbud mot förvanskning

Enligt kap 8 13 § i PBL får en byggnad som är särskilt värdefull inte förvanskas. Enligt boverket är förvanskningförbud inte lika med ett förändringsförbud. De egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull är skyddade, vilket innebär att så länge dess värden klarläggs och respekteras kan förändringsarbete vara tillåtet. Sakkunnig hjälp kan behövas för att utreda om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar dess kulturvärden.

Utformning

Inga utformningsbestämmelser för byggnader föreslås i detaljplanen. Det är dock viktigt att ny bebyggelse utformas med hänsyn till miljön och dess omgivning. För att minska klimatpåverkan bör material som inte innehåller miljöskadliga ämnen väljas. Exempel på miljöskadliga material är takbeläggningar, belysningsstolpar och räcken som innehåller zink. Plastbelagda plåttak avger organiska föroreningar. Vidare granskning

gällande utformning av byggnader beträffande färg- och materialval, med mera, sker i samband med bygglovsansökan.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Utformningen inom kvartersmark ska ske med hänsyn till att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

Natur

Planområdet utgörs av tomtmark med klippt gräsyta, planteringar samt träd och buskar. I övrigt finns inga höga naturvärden att beakta inom planområdet. Planförslaget bedöms ej ha någon negativ påverkan på naturmiljön varken inom fastigheten eller den angränsande naturmiljön i sydlig riktning som regleras i Dp 361.



Figur 9. Vegetation inom planområdet.

4.4. Ledningsdragningar

Inom planområdet finns befintliga markledningar och löper inom område som planläggs som kvartersmark. Dessa ledningar kommer att behöva flyttas vid eventuella förändringar inom föreslagen plan. För vidare beskrivning gällande de ledningar som berörs av flyttåtgärder vid genomförande, se avsnitt om planens genomförande. Inom planområdet finns även luftburna teleledningar som eventuellt behöver beaktas vid markarbeten eller tillbyggnation.

Fastigheten Tobo 1:44 belastas enligt fastighetsregistret av en ledningsrätt och ett avtalsservitut. Hur dessa skyddas redovisas i avsnitt om planens genomförande.

4.5. Samhällsservice

Planområdet är beläget i Tobo som är beläget ca 6 kilometer norr om Örbyhus och 1,4 mil söder om Tierps köping. Ca 450 meter från planområdet finns förskola och lekplats, närmaste skola finns i Örbyhus. Dagligvaruhandel, restauranger, samt badhus och idrottsplats finns tillgängligt i Örbyhus. Tillgången till samhällsservice bedöms som relativt god.

4.7. Miljö, hälsa och risk

Markföroreningar

Enligt kommunens kartmaterial finns inga identifierade markföroreningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunal kartering består planområdet av sandig morän. Enligt SGU:s jorddjupskartering skattas området ha ett jorddjup på 3-5 meter. Geoteknisk undersökning bedöms inte vara aktuellt med hänsyn till att planområdet redan är ianspråktaget.

Dagvatten

Det kommunala dagvattennätet med tillhörande gatubrunnar finns utbyggt i anslutning till planområdet. Vid eventuell ut- eller tillbyggnad inom planområdet förespråkas i största möjliga mån lokalt omhändertagande av dagvatten. Det kan till exempel uppnås genom att ytor tillåts bestå av genomsläppligt material. Fördröjning kan ske genom att dagvatten avleds från hårdgjorda ytor till genomsläppliga ytor, samt att tak förses med utkastare som avleder dagvatten.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområde.

Radon

All nybyggnation bör ske radonsäkert. Enligt kommunens kartmaterial är planområdet klassat som normalriskområde för radon (klass 4).

Radonmätning ska göras inför slutbesked vid eventuell byggnation inom planområdet. Kontakt skall tas med kommunens Medborgarservice senast i samband med bygglovsansökan.

Trafikbuller

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Skogsbovägen som är en mindre enskild väg. Skogsbovägen trafikeras främst av boende i området och erbjuder ingen naturlig passage för genomfartstrafik, varför vägen inte bedöms ge upphov till bullernivåer som riskerar att överskrida riktvärdena enligt förordning om trafikbuller.

I nära anslutning till planområdet löper även Spånvägen som dagtid trafikeras av en del tyngre trafik tillhörande den intilliggande tillverkningsindustrin Munters. Hänsyn till eventuellt trafikbuller bör tas i ett bygglovsskede.

4.8. Trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av buss finns att tillgå inom gångavstånd (550 meter) med avgångar mot Tierp och Örbyhus. Tågstationen med pendelparkering och avgångar mot Uppsala, Tierp och Gävle finns 1,4 kilometer väst om planområdet. Med bakgrund av detta bedöms tillgången till kollektivtrafik som relativt god.

Gång och cykel

Gång- och cykelmöjligheterna är goda i planens närområde och utgör en viktig förbindelselänk främst mot tågstationen. Gång- och cykelvägen som sträcker sig ifrån förskolan och strax söder om planområdet ansluter till det kommunala gång- och cykelvägnätet.

Trafiksituationen

Spånvägen kan trafikeras av tung trafik fram till tillverkningsindustrin Munters. Denna väg är en anslutande väg till Skogsbovägen som i sin tur ligger i direkt anslutning till planområdet och bedöms därför vara tillräckligt avskild ifrån bostäderna längs med Skogsbovägen. Spånvägen håller god standard och refuger finns vid de övergångsställen där gång- och cykelväg korsar gatan.

Parkering

Utrymme för parkeringsmöjligheter finns idag inom planområdet. Detaljplanen är utformad till att fortsatt innefatta tillräckligt stor andel

utrymme för parkering och friyta vid exploatering. Fastighetsägaren ansvarar för att anordna parkeringar inom kvartersmark i bygglovsskedet.

Planförslagets påverkan på trafik

Föreslaget planområde är sedan tidigare ianspråktaget och bekräftar den befintliga markanvändningen. Eventuell utbyggnad inom planområdet bedöms inte vara av sådan storlek och karaktär att den riskerar att medföra någon ökning gällande antalet trafikrörelser i området.

4.9. Sociala aspekter

Tillgänglighet

Tillgänglighet innebär att byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgänglighetskrav finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Tillgänglighetskraven regleras i plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF), samt Boverkets byggregler (BBR). Ansvaret för att uppfylla tillgänglighetskraven inom kvartersmark och byggnader ligger hos byggherren.

Planområdet är beläget i Tobo och är anslutet till det allmänna vägnätet, terrängen inom planområdet är till största del flack men bitvis kuperad. Samhällsservice i form av skola och kollektivtrafik finns inom gångavstånd. Dagligvaruhandel, bibliotek och idrottsplats finns åtkomligt via kollektivtrafik inom 6 kilometer. Med bakgrund av detta bedöms tillgängligheten som god. Eftersom att planförslaget till största del bekräftar det befintliga, kommer krav på tillgänglighet endast att ställas på tillkommande bebyggelse, till exempel utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Byggherren ansvarar för att tillgänglighetskraven uppfylls och kommunen granskar att kraven uppfylls i samband med bygglovsansökan.

4.10. Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning vilket innebär att användningen för fastigheten Tobo 1:44 fortsatt kommer att regleras för ändamål för bostäder (B) endast av typen enfamiljsradhus med ett våningsplan). Stor del av fastigheten kommer fortsatt inneha prickmark i enlighet med gällande detaljplan (DP 301). All befintlig bebyggelse inom fastigheten kommer således förbli planstridig.

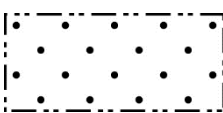
5. BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER

Följande avsnitt redovisar detaljplanens innehåll genom att beskriva de planbestämmelser som utgör en del av plankartan. Det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och det är planbestämmelserna i plankartan som gäller vid till exempel prövning av lov. Planbeskrivningen ska i sin tur verka som stöd vid tolkningen av planbestämmelser i plankartan.

5.1. Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
B	Bostäder	Bestämmelsen bostäder (B) tillåter bebyggelse för bostäder av varaktig karaktär. Även gruppboendetyper och liknande typer av boenden får förekomma, så länge som vårdinslaget inte är för stort. Inom användningen tillåts även bostadskomplement av olika slag, till exempel garage eller parkering. Bestämmelsen är inte preciserad. Bestämmelsen anger i och med detta att bostäder får förekomma men specificerar inte vilken typ av bebyggelse som tillåts, till exempel flerbostadshus. Det är inte möjligt att reglera upplåtelseform i detaljplan.

5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bestämmelse	Formulering	Beskrivning
	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen säkerställer att marken inte bebyggs där det av olika skäl anses olämpligt att uppföra byggnad. Det kan vara av en anledning eller en kombination av anledningar, till exempel underjordiska ledningar, närhet till fastighetsgräns eller för att en byggnad skulle förhindra sikten vid en gata eller gatukorsning.
e ₁	Utnyttjandegrad	Bestämmelsen reglerar hur mycket som får byggas. I detta fall är största byggnadsarea 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea (BYA)

		ska särskiljas mot bruttoarea (BTA). Planbestämmelsen anger byggnadsarea, vilket kan beskrivas som avtrycket på marken. Om fastighetens storlek förändras, till exempel vid avstyckning, gäller motsvarande procenttal den nya fastigheten.
h_1, h_2	Högsta nockhöjd i meter.	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd, i detta fall 6,5- och 4,5 meter. Bestämmelsen medför inget krav på att det ska byggas till den höjden, utan det är den högsta tillåtna nockhöjden. Nockhöjd ska särskiljas mot byggnadshöjd och totalhöjd. Planbestämmelsen anger nockhöjd.
r_1	Rivningsförbud	Bestämmelsen om rivningsförbud används för att säkerställa att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas. Det gäller även byggnader som i sig inte är särskilt värdefulla men som ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
k_1, k_2	Varsamhet	Bestämmelsen om varsamhet syftar till att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader som varsamheten speciellt ska inriktas på.
q_1, q_2, q_3	Skydd av kulturvärden	Bestämmelsen om skydd av kulturvärden tillämpas för att reglera hur befintliga miljöer och byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan områden reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Till exempel kan en del av en bostadsfastighet reserveras för en allmän vattenledning.
p	Placeringsbestämmelse	Bestämmelse om placering av byggnadsverk tillämpas för att till exempel undvika att bebyggelse placeras på platser som inte är lämpliga att bebygga av hälso- eller säkerhetsskäl eller för att placera på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till hälsa och säkerhet.

6. PLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Ansvarsfördelning

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att detaljplanen genomförs. Ett genomförande av planen kan komma att kräva separata tillstånd eller lov som inte är kopplade till planarbetet.

6.3. Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen DP 371 – Skogsbovägen är 60 månader från och med den dag som planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att förverkligas. Under genomförandetiden får planen i regel inte ändras, upphävas eller ersättas om berörd fastighetsägare motsätter sig det. Undantag får göras om en förändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde förutses vid tidpunkten för planläggning eller för införandet av bestämmelser om fastighetsindelning (plan- och bygglagen 14 kap. 9 §). Om detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den eventuella skada det medför.

6.4. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning avser alla ändringar av fastigheters gränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildning prövas i en lantmäteriförrättning av lantmäterimyndigheten. Förrättning kan sökas av fastighetsägare som är berörd av den aktuella åtgärden.

Ledningsrätt och avtalsservitut

De ledningsrätter och avtalsservitut som belastar fastigheten skyddas av markreservat för underjordiska ledningar (u).

Flytt av ledningar vid genomförande

I samband med ett eventuellt genomförande av detaljplanen kan ledningar behöva flyttas, beroende av hur byggnad då placeras. Det rör sig om underjordiska elledningar samt en luftburen teleledning som löper inom det område som planläggs som kvartersmark för bostäder. Ledningarna sträcker sig tvärs över fastigheten från Skogsbovägen vidare mot anliggande

fastighet Tobo 1:45. Undanflyttningsåtgärder av ledningar i samband med genomförandet ska bekostas av fastighetsägaren och ske i samråd med ledningshavaren, i detta fall Vattenfall samt Skanova.

7. EKONOMISKA FRÅGOR

7.1. Planekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ekonomisk ersättning för att täcka kostnaderna för planläggning tas ut i form av ett planavtal som upprättats mellan kommunen och sökanden. Det innebär att planavgift inte tas ut i samband med framtida lov inom planområdet.

7.2. Ersättning vid skyddsbestämmelser

När en detaljplan innehåller rivningsförbud eller skyddsbestämmelser kan den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen ha rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför (PBL 14 kap. 7§ och 10§). Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att fastigheten eller berörd del av fastighetens pågående markanvändning avsevärt försvåras. Rätten till ersättning gäller ej varsamhetsbestämmelser. Krav på ersättning ska ställas till kommunen inom två år från den dag planen vinner laga kraft.

8. FORTSATT PLANARBETE

8.1. Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med detaljplanen. Kommunen har för närvarande följande tidplan för resterande delen av planprocessen:

Samråd	fjärde kvartalet 2023
Granskning	första kvartalet 2024
Antagande i kommunstyrelsen	andra kvartalet 2024
Laga kraft	andra kvartalet 2024

Medverkande kommunala tjänstemän

Emma Andersson, planarkitekt

Kent Bingström, bygglovsantikvarie