

Plan: DP 369 – Gyllby 1:58
Planförfarande: Standard
Dnr: EDP 2022.1432
Datum: 2022-12-15
Handläggare: Patrich Vikström



UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I samband med upprättande av ny detaljplan för

DP 369 Gyllby 1:58

Fastigheten Gyllby 1:58
Örbyhus

INLEDNING

Varför genomförs en undersökning?

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.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan eller inte

Det krävs ett särskilt beslut att avgöra om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra betydande miljöpåverkan (6 kap. 7 § MB). I beslutet ska en redovisning ingå som talar för eller emot. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten. Beslutet får enligt kap 6. 8 § MB inte överklagas särskilt.

Bakgrund till planuppdraget

Utskottet för Samhällsbyggnad beslutade 2022-10-12 § 92 att lämna positivt planbesked och uppdra samhällsbyggnadsenheten att inleda planarbete för fastigheten Gyllby 1:58.

GEOGRAFISK LÄGE

Planområdet är beläget i Örbyhus. Den aktuella platsen är lokaliserad i ortens östra del cirka 600 meter från järnvägsstationen, se figur 1.



Figur 1: Planområdet markerad i röd färg och dess läge i Örbyhus

BESKRIVNING AV PLATSEN

Planområdet angränsar till Gyllbyvägen och Roslagsvägen. Området är idag obebyggt och består av sly, högt gräs och enstaka träd. I planområdets närhet finns bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus och flerbostadshus i en till två våningar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förutsättningar

Enligt kommunens kartmaterial är morän den dominerande jordarten inom planområdet.

Markföroreningar

Länsstyrelsen har identifierat markföroreningar inom fastigheten.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Natur

Befintliga naturvärden utgörs främst av lövträd som är bra för småfåglar. I den södra delen, samt i det nordvästra hörnet av planområdet, finns några grövre träd som bör bevaras vid en framtida exploatering. I övrigt bedöms det inte finnas några höga naturvärden att beakta.

Kultur

Området omfattas inte av kulturmiljöprogram.

Trafik

Trafikmatning till området sker genom Roslagsvägen och Gyllbyvägen som båda är kommunala lokalgator.

Dagvatten

En liten del av fastigheten omfattas av båtnadskyddsområde, men enligt lågpunktskartering omfattas inte området av översvämningrisker. Det kommunala dagvattennätet finns utbyggt i området.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

PLANFÖRSLAG

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra för skola inom planområdet.

Huvuddrag

I huvuddrag föreslås följande förändringar ifrån gällande plan:

- Fastigheten Gyllby 1:58, som i gällande detaljplan (ÄDP 350) tillåter bostäder, planläggs i syfte att möjliggöra för skola.

Nollalternativ

Nollalternativet utgör en framskrivning av dagens markanvändning, vilket innebär att markanvändningen för fastigheten Gyllby 1:58 fortsatt regleras som kvartersmark för bostäder i enlighet med gällande detaljplan.

BEDÖMNING AV PÅVERKAN

Se separat checklista

SAMLAD BEDÖMNING

Efter undersökningen har kommunen bedömt att föreslagen detaljplan inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 7§.

Planens negativa konsekvenser bedöms vara av sådan karaktär, och möjliga att avhjälpa, att planen sammantaget inte bedöms kunna leda till någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande översiktsplan (ÖP 2010-2030) anger en inriktning om befolkningsökning från cirka 2300 invånare till upp 3000 invånare i Örbyhus. Vidare konstateras att Örbyhus utgör centralort i Vendelbygden samt att planeringen bör resultera i tydliga gränser mellan tätort och omgivande landsbygd. Örbyhus ska inte byggas ihop med Upplanda eller Tobo. De öppna landskapsrummen runt Örbyhus är viktiga att behålla för ortens karaktär. Planens syfte bedöms ligga i linje med gällande översiktsplan.

Marken i planområdet är lämplighetsprövad för bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplan (DP 350). I samband med framtagandet av DP 350 genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning för fastigheten. Undersökningen visar på att fastigheten med hänsyn till markförhållanden, grundvatten, radon, ytvatten och stabilitet är möjlig att bebygga.

Fastigheten är idag vildvuxen med sly, högt gräs och enstaka träd. Vid en framtida exploatering bör skolverksamhetens utemiljöer utgöras av mycket grönytor och en del av den nuvarande grönstrukturen bör bevaras. Grönstruktur kan även användas som LOD-lösningar. En bestämmelse om andel genomsläpplig yta bör tillföras detaljplanen, för att säkerställa en erforderlig yta för perforering av dagvatten.

Boende i närområdet använder idag fastigheten i rekreationssyfte för bland annat promenader. Med en skolgård kan en mer ordnad och omhändertagen utemiljö möjliggöras som kan användas av boende under kvällar och helger. På så sätt kan den nya planen leda till ett högre rekreativvärde.

Inom planområdet finns en identifierad markförorening som härstammar från tidigare verksamheter i form av textilfabrik och plastfabrik. Verksamheterna har upphört sedan lång tid tillbaka och byggnaderna revs under 1990-talet. Föroreningen är föremål för närmare undersökning under det fortsatta planarbetet. En sanering av fastigheten kommer sannolikt vara nödvändig. Utredning får visa vilken omfattning som krävs.

Marken är idag obebyggd. Vid ett ianspråktagande av marken förväntas en förändring i antalet trafikrörelser för området. Det bör dock inte innebära någon större förändring i det

totala antalet fordon rörelser beroende om marken hade bebyggt med bostäder som nuvarande plan tillåter eller förskola enligt syftet med den nya planen.

Sammantaget bör förändringarna i nya detaljplanen medföra oförändrad risk för betydande miljöpåverkan.

Medföljande handlingar

– *Checklista för undersökning om betydande miljöpåverkan.*

Medverkande tjänstemän

Adam Nyström – kommunarkitekt

Kent Bingström – bygglovshandläggare och kommunens ansvariga för kulturmiljöfrågor

Tajja Lindfors – kommunekolog

Wiltrud Neumann – miljö- & hälsoskyddsinspektör

Patrich Vikström – planarkitekt

.....
Patrich Vikström

planarkitekt

2022-12-15